

Zwanebloemstraat 78, 7601XT ALMELO (44025)



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



Beschrijving

LET OP ONDERSTAANDE INDELING IS OVERGENOMEN UIT BESCHIKBARE INFORMATIE. Noch verkoper, noch notaris aanvaardt enige aansprakelijkheid voor de verkregen informatie:

Entree, woonkamer, keuken, toilet, douche-ruimte.

1e verdieping: 3 slaapkamers.

2e verdieping: vliering.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord-Oost donderdag 23 mei 2019
Inzet	donderdag 23 mei 2019 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 23 mei 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Lumen Hotel & Events Zwolle Stadionplein 20 8025 CP Zwolle
Kantoor	DureTrip Notarissen Harm Smeengekade 24 8011 AK Zwolle T: 038 421 58 76 F: 038 422 80 68 E: info@duretrip.nl
Behandelaar	mw. H.W. van den Brink / mr. A.R.W. Scheper

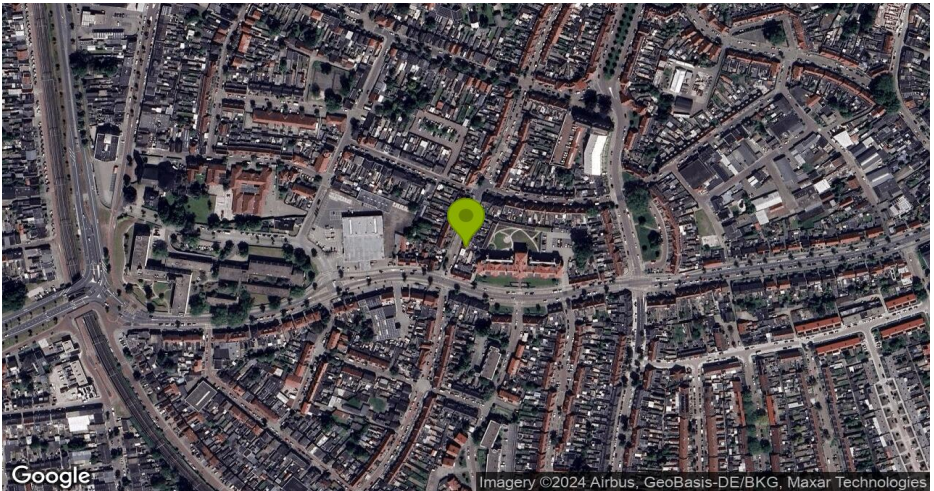
Objectinfo

Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1918
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	83 m ²
Woninginhoud	250 m ³
Perceeloppervlakte	110 m ²

Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie H, nummer 11270, groot een are tien centiare
Milieuinformatie	Zie hiervoor ook de bijzondere veilingvoorwaarden of raadpleeg https://almelo.omgevingsrapportage.nl/ . Onder het tabblad "Voorwaarden" onderdeel "Brochures" is die informatie te downloaden waarnaar in de bijzondere veilingvoorwaarden wordt verwezen.

Financieel

Lasten	Onroerende zaak belasting, € 160,47 jaarlijks Rioolheffing (eigenaarslast), € 103,02 jaarlijks Watersysteemheffing, € 36,36 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper (zie veilingvoorwaarden)
Indicatie kosten veiling	€ 4.327,00 (per 29-04-2019 om 10:40 uur)



Kadastrale kaart

44025-kadastralekaart7601Zwanebloemstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: hvb

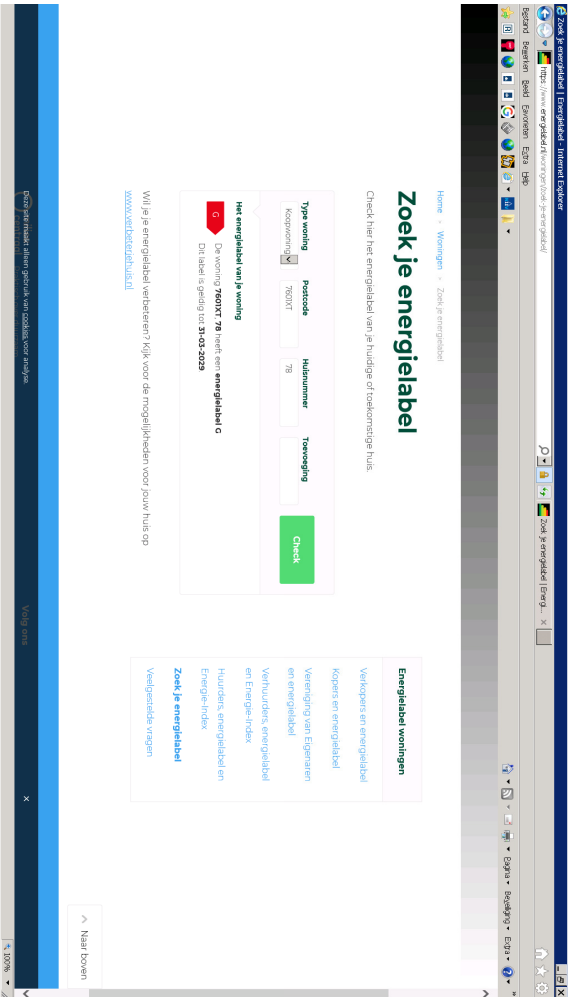


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	Ambt-Almelo
	Bebouwing	H
	Overige topografie	11270
Geleverd op 18 april 2019		

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

Bijlage

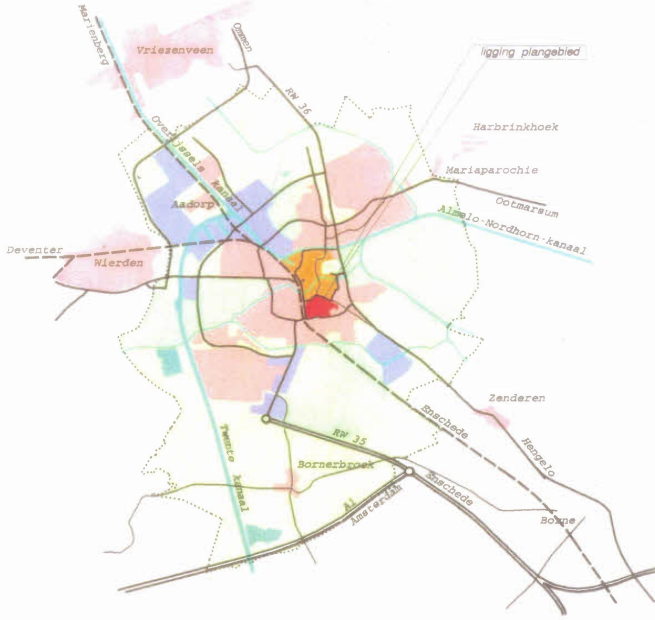
44025_www.zoekuwenergielabel.nl.pdf



44025_Bestemmingsplan en regels.pdf

Bijlage

rijsend. BP.



Behoort bij raadsbesluitnr. 05 12 15
d.d. 6 december 2005

de griffier, *JH*



Afdeling ROM
Team Ruimtelijke Ordening en Verkeer
STEDENBOUW

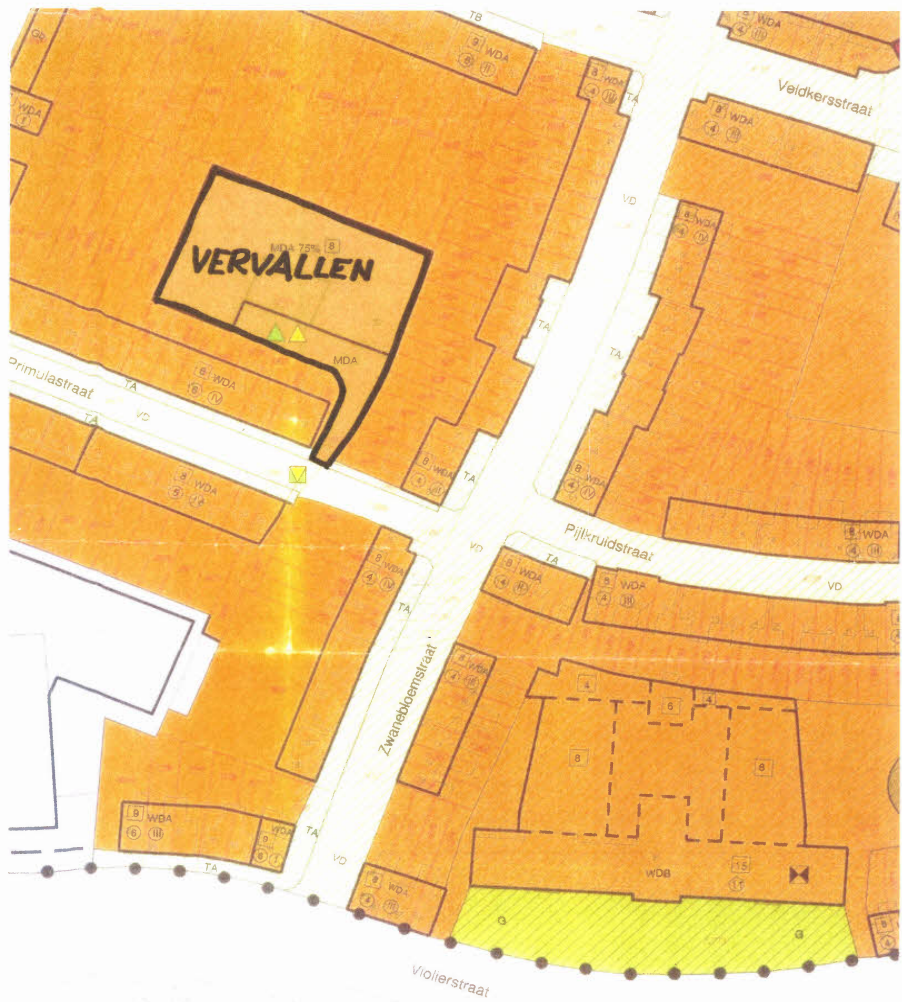
BESTEMMINGSPLAN WEST DE RIET NOORD

Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.:

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.:

Getekend	B.A. / G.B.	Projectnummer	
Datum	november 2005	Status	FASTSTELLING
Schaal	1 : 1000	Compl. Wijknr.	Tekeningnr.
Formaat	A0		

21546



BESTEMMINGEN

→ Art. 3	WDA	WOONDOELEINDEN A (WDA)
Art. 4	WDB	WOONDOELEINDEN B (WDB)
Art. 5	Gb	GARAGEBOXEN (Gb)
Art. 6	BDA	BEDRIJFSDOELEINDEN A (BDA)
Art. 7	WI	WINKELS (WI)
Art. 8	GDA	GEMENGDE DOELEINDEN A (GDA)
Art. 9	MDA	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN A (MDA)
Art. 10	MDB	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN B (MDB)
Art. 11	MDx	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN x (MDx)
Art. 12	VD	VERKEERSDOELEINDEN (VD)
Art. 13	TA	TUIN A (TA)
Art. 14	TB	TUIN B (TB)
Art. 15	G	GROEN (G)

AANDUIDINGEN

	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
	BESTEMMINGSGRENS
	BEBOUWINGSGRENS
	TOEKOMSTIGE BEBOUWINGSGRENS ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 9, ONDER E, LID 1, SUB b
	GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
→ 	BESCHERMD STADSGEZICHT
	HOOGTESCHEIDINGSLIJN
	

	WAARDEVOLLE BOMEN
	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR PARKEREN VAN TOEPASSING
	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR GARAGEBOXEN VAN TOEPASSING
	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR WOONDOELEINDEN VAN TOEPASSING
	CAFETARIA TOEGESTAAN
	CAFE TOEGESTAAN
	COFFEESHOP TOEGESTAAN
	SUPERMARKT TOEGESTAAN
	KANTOOR TOEGESTAAN
	TANDARTSENPRAKTIJK TOEGESTAAN
	PRAKTIJK VOOR FYSIOTHERAPIE TOEGESTAAN
	1 PROSTITUTIE-INRICHTING TOEGESTAAN
	DETAILHANDEL IN PERSONENAUTOS TOEGESTAAN
	GROOTHANDEL IN VERF EN VERFARTIKELN TOEGESTAAN
	AUTOREPARATIEBEDRIJF TOEGESTAAN
	GEMEENTEELIJK MONUMENT
	UITSLUITEND VRIJSTAANDE WONINGEN
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 2
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 2 t/m 4
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 4 t/m 6
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN MEER DAN 6
	MAXIMALE GOOTHOOGTE IN METERS
	MAXIMALE BOUWHOOOGTE IN METERS
	MAXIMAAL BEBOUWINGSPERCENTAGE

2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN A (WDA)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Woondoeleinden A (WDA)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. kantoor, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “kantoor toegestaan”;
- c. schoenmakerij, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “schoenmakerij toegestaan”;
- d. praktijk voor tandartsen, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “praktijk voor tandartsen toegestaan”;
- e. cafetaria, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “cafetaria toegestaan”;
- f. praktijk voor fysiotherapie, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “praktijk voor fysiotherapie toegestaan”;
- met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen;
- met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op gronden met de bestemming “**Woondoeleinden A (WDA)**” mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
 - a. de **hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen**, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. het ten minste en ten hoogste aantal aan een te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet minder respectievelijk meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
 - c. de afstand aan weerszijden van niet aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m., tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - d. de afstand van twee of meer aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m., tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - e. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
 - f. de dakhelling van het hoofdgebouw ten minste 30° en ten hoogste 45° bedraagt.
2. Voor het bouwen van **aan-/uitbouwen en bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,30 m;
 - b. Voor aan-/uitbouwen bij niet aan een gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 1,00 m. bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3,00 m aanwezig blijft.
 - c. De gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².
 Met dien verstande dat:
 - ten minste 50 % van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.
 - De oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3B, lid 1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.
 - d. De afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m.
3. Voor het bouwen van **andere bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m;

- b. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

G. Vrijstellingsmogelijkheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19, vrijstelling te verlenen:

van het bepaalde in lid A:

voor een wijziging in het gebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (met uitzondering van een kindercentrum), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie behouden blijft;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25 % van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie;
- d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Onder onevenredig wordt in elk geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis, met méér dan 1 auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gedaan op de openbare parkeer ruimte in de omgeving.

van het bepaalde in lid B:

- a. onder 1.b. en toestaan dat het aantal aaneen te bouwen woningen minder respectievelijk meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart is aangegeven;
 - b. onder 1.f. en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
 - c. onder 2.a. en kunnen toestaan dat een kap op de aan-/uitbouwen en bijgebouwen wordt geplaatst, mits de aan-/uitbouwen en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - de nok van de aan-/uitbouw tenminste 1 m. onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m. is toegestaan, mits de goothoogte van de aan-/uitbouw niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m.
 - d. onder 2.c. en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m² wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - e. onder 2.d. voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m.
 - f. onder 3.a. tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten indien dit noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis met méér dan één auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gemaakt op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

E. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 te wijzigen in die zin dat:
 - a. de aanduiding "kantoor toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - b. de aanduiding "schoenmakerij toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - c. de aanduiding "tandartsenpraktijk toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - d. de aanduiding "cafeteria toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - e. de aanduiding "praktijk voor fysiotherapie toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd.
2. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder E, lid 1, slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen G toegekend. Speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergingen, kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing, voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd.

Parkeren

Ten aanzien van de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden A (artikel 6), Winkels (artikel 7), Maatschappelijke Doeleinden A (artikel 9) en Maatschappelijke Doeleinden x (artikel 11) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Parkeren binnen het gebied dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid naar Parkeren van toepassing". De bepalingen ten aanzien van deze bestemming zijn opgenomen in Bijlage III behorend bij het bestemmingsplan.

4.4 Monumenten en beschermde stadsgezichten

Binnen het plangebied bevinden zich drie gemeentelijke monumenten, te weten het pand Veldkersstraat 2, Violierstraat 81 en Bornebroeksestraat 160. Het pand Veldkersstraat 2 is de voormalige Technische School, dat niet zozeer vanwege de architectonische vormgeving maar wel door de stedenbouwkundige situering van belang is. De technische school is inmiddels verbouwd tot een appartementencomplex met behoud van de monumentale uitstraling en status.

Het pand Violierstraat 81 is de voormalige Gemeentelijke MAVO (Rietmavo). Dit schoolgebouw is van belang zowel vanwege de architectonische vormgeving als vanwege de stedenbouwkundige situering. Naar verwachting zal ook dit pand worden verbouwd tot appartementencomplex met behoud van de monumentale uitstraling en status.

Bornebroeksestraat 160 is de R.K. kerk "St. Egbertus" met de daarbij behorende pastorie, vlak bij het spoor ten zuiden van het centrum van Almelo. De St. Egbertus is van algemeen belang vanwege zowel architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Deze gemeentelijke monumenten zijn met een aanduiding zichtbaar gemaakt op de plankaart.

Binnen het plangebied is het gebied, dat deel uitmaakt van het tuindorp De Riet, aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied is met een arcering zichtbaar gemaakt op de plankaart. De grens van het te beschermen gebied loopt door de panden heen om aan te geven dat de bepalende kwaliteiten en kenmerken vooral aan de straatzijde en in het stedenbouwkundig patroon van het gebied liggen en minder aan de achterzijde van de panden.

4.5 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is het prostitutieverbod uit het Wetboek van Strafrecht verdwenen. Dit betekent dat prostitutie nu een legale vorm van arbeid is.

Het beleid van de gemeente Almelo ten aanzien van prostitutie richt zich op beheersen, sturen en saneren van de prostitutiebranche en het verbeteren van daarin bestaande (arbeids)omstandigheden.

Ten aanzien van de vestigingscriteria is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande situaties, die de meest reële weerslag vormt voor de plaatselijke situatie en behoefte.

Op grond van het gemeentelijk bordeelbeleid zijn in de gemeente Almelo maximaal vier bordelen toegestaan. Binnen het voorliggende plan De Riet Noord is één prostitutie-inrichting toegestaan aan de Bornebroeksestraat. Hiervoor is een gebied aangewezen met de bestemming Gemengde Doeleinden A, met de aanduiding "één prostitutie-inrichting toegestaan".

Bijlage

44025_voorbereidingsbesluit wonen in bestemmingsplannen.pdf



Raadsvergadering: 20 november 2018
Registratienummer: R 1805053

Naam: B. Kooistra
Datum: 25 september 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541368

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Hoofddoppage

Portefeuillehouder

Voorbereidingsbesluit wonen in bestemmingsplannen
Hoofddoel: **Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is de raad het bevoegd orgaan om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit). De raad wordt verzocht een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebruik van gebouwen die wonen in bestemmingsplannen mogelijk maken, voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Te verklaren dat een 'paraplubestemmingsplan wonen in bestemmingsplannen' wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. Dit voorbereidingsbesluit is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.201809-VB01 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2018-09-05;

2. Op grond van artikel 3.7 lid 4 Wro te bepalen dat het volgende geldt:

Begrippen:

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Woning: Een complex van ruimten, bestemd en geschikt voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

Huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Artikel 1:

Het is verboden om het gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden en met een bestemming waarbinnen 'wonen' al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning. Onder een wijziging van gebruik van een gebouw wordt mede verstaan:

- a) de toename van het op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legale bestaande aantal huishoudens per woning;
- b) het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 2:

- a) Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 1 genoemde verbod indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of indien het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- b) Bij de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in het eerste lid betrekken burgemeester en wethouders de vraag of door het voorgestane gebruik, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, de gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming.
- c) Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid voorschriften / beperkingen verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.

Artikel 3:

Dit besluit treedt in werking op de dag van publicatie.

Inleiding

De uitvoeringstaken van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) in de fysieke leefomgeving zijn grotendeels belegd bij het team regelgeving en handhaving. Vanuit deze rol wordt ook deelgenomen aan de projectgroep Gustos. Deze projectgroep bestaat uit diverse disciplines; sociale recherche, politie, brandweer Twente en toezicht en handhaving. Gustos probeert door gerichte controles op een aantal terreinen overlast van panden en misstanden (illegale bewoning, overbewoning, brandgevaarlijke situaties) tegen te gaan. Deze controles vinden hun grondslag in zowel de technische voorschriften van het Bouwbesluit als ook de planologische gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan) van een pand.

Tijdens de behandeling van een handavingszaak dit voorjaar over een vermeende illegale woning zijn we op jurisprudentie gestuit waardoor de huidige werkwijze, voor mogelijkheden tot 'wonen' in bestemmingsplannen, in een ander daglicht komt te staan. De bedoeling van onze bestemmingsplanmethodiek is om gebruik van een woning door meer dan één huishouden (zoals kamergewijze verhuur) niet mogelijk te maken.

Bij kamergewijze verhuur is volgens jurisprudentie van de Raad van State in de regel sprake van meerdere huishoudens. Met andere woorden: als er drie studenten of arbeidsmigranten wonen in een woning is in beginsel sprake van drie huishoudens. Naar nu blijkt bevatten onze bestemmingsplannen een omissie waardoor de huisvesting van meerdere huishoudens per woning bij recht is toegestaan. Te weten: in de bestemmingsomschrijvingen is bepaald dat de op de verbeelding voor 'wonen en/of woondoelende' aangewezen gronden bestemd zijn voor **'wonen'**. In de begrippenlijst in bestemmingsplannen (artikel 1) is het begrip 'wonen' echter niet gedefinieerd. Alleen het begrip **'woning'** is gedefinieerd. (definitie: *een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten*.)

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat als er geen relatie is gelegd tussen de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' en de definitiebepaling voor het begrip 'woning', geen betekenis toekomt aan deze definitiebepaling. In haar uitspraken heeft de Raad van State vervolgens overwogen dat als het volgens de bestemming is toegestaan om te wonen, maar het begrip 'wonen' niet is gedefinieerd ervan moet worden uitgegaan dat diverse woonvormen, waaronder ook de verhuur van kamers aan individuele huurders, is toegestaan.

Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond, kan leiden tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, geluidsoverlast, parkeerdruk etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf als ook voor de omgeving.

Om nu zo spoedig mogelijk verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wordt nu raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Met een voorbereidingsbesluit wordt een gebied tijdelijk 'op slot' gezet om te voorkomen dat er in dat gebied ontwikkelingen plaatsvinden die niet gewenst zijn. Dit geeft college en raad de gelegenheid het bestemmingsplan te repareren. Dit voorbereidingsbesluit is na publicatie onmiddellijk van kracht en bevestert de situatie vanaf het moment van inwerkingtreding voor maximaal één jaar. Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en/of beroep mogelijk.

Beoogd effect

Ongewenste functioniewijziging (kamergewijze verhuur, woningsplitsing) van 'wonen' in bestemmingsplannen hebben een potentieel negatief effect op de leefbaarheid in wijken en buurten. Met het voorbereidingsbesluit en de daarbij behorende regels wordt verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen tegengegaan tijdens de voorbereidingstijd van het paraplubestemmingsplan.

Argumenten voor

1.1 Dit voorbereidingsbesluit voorkomt verdere uitbreiding van ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen
Deze onbedoelde ruimte in de bestemmingsplannen tot huisvesting van meerdere huishoudens in één woning zonder toetsing of plafond, is op veel plekken in de gemeente een onwenselijke ontwikkeling.

1.2 Door opname van het gebruiksverbod in het voorbereidingsbesluit mag gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden niet worden gewijzigd
Zonder een dergelijk verbod kan gebruik worden gewijzigd als dit niet gepaard gaat met een activiteit bouwen. Voor gewenste ontwikkelingen is in het voorbereidingsbesluit een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken (artikel 2).

1.3 De ruimtelijke procedure tot het vaststellen van een paraplubestemmingsplan kost tijd
Een gedegen voorbereiding van een paraplubestemmingsplan en de procedure tot het vaststellen daarvan neemt de nodige tijd in beslag. Door het vaststellen van dit voorbereidingsbesluit wordt het gebied tijdelijk 'op slot' gezet voor de duur van maximaal één jaar. Verdere ongewenste ontwikkelingen worden vanaf het moment van publicatie direct een halt toe geroepen.

2.1 Dit is een noodzakelijke stap voor herstel van de omissie in de bestemmingsplannen
Met een paraplubestemmingsplan is aanpassing of aanvulling mogelijk van één of meer aspecten van de bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Kanttekeningen

2.1 Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit worden aanvragen omgevingsvergunning aangehouden

Door vaststelling van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet mogen worden verleend. Deze aanhouding kan worden doorbroken indien het plan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan. Uitgangspunt voor de beoordeling hiervan is de bewoning in een woning door maximaal één huishouden. Hierdoor is medewerking verlenen aan gewenste ontwikkelingen geborgd.

Alternatieven

Geen voorbereidingsbesluit te nemen en daarmee het risico te aanvaarden op verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het nemen van een voorbereidingsbesluit brengt geen extra kosten met zich mee anders dan ambtelijke kosten.

Vervolg

Het risico op planschade zal in het kader van het planproces van het nieuwe paraplubestemmingsplan worden beoordeeld. Een voorbereidingsbesluit is geen schadeveroorzakend besluit.

Bijlagen

- Verbeelding voorbereidingsbesluit: intern 64953

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. Te verklaren dat een 'paraplubestemmingsplan wonen in bestemmingsplannen' wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. Dit voorbereidingsbesluit is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.201809-VB01 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2018-09-05;
2. Op grond van artikel 3.7 lid 4 Wro te bepalen dat het volgende geldt:

Begrippen:

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Woning: Een complex van ruimten, bestemd en geschikt voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

Huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Artikel 1:

Het is verboden om het gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden en met een bestemming waarbinnen 'wonen' al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning. Onder een wijziging van gebruik van een gebouw wordt mede verstaan:

- a) de toename van het op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legale bestaande aantal huishoudens per woning;
- b) het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 2:

- a) Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 1 genoemde verbod indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of indien het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- b) Bij de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in het eerste lid betrekken burgemeester en wethouders de vraag of door het voorgestane gebruik, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, de gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming.
- c) Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid voorschriften / beperkingen verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.

Artikel 3:

Dit besluit treedt in werking op de dag van publicatie.



Gedaan in de besloten vergadering van 20 november 2018,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

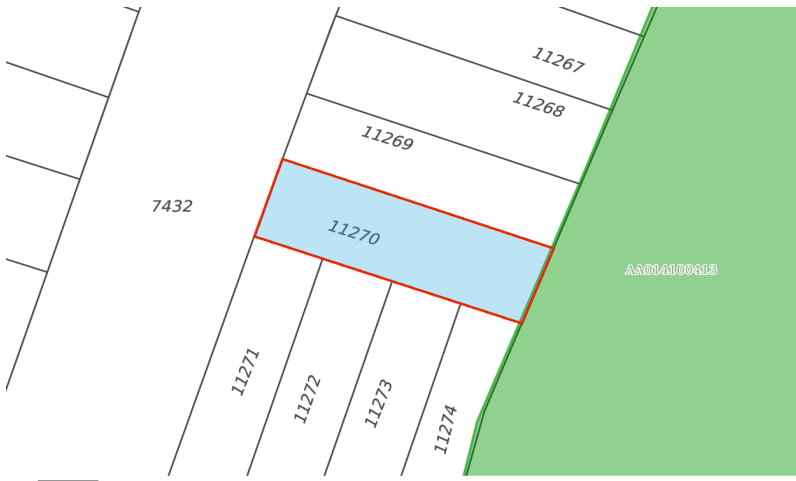


A.J. Gerritsen

Bijlage

44025_almelo.Omgevingsrapport.pdf

Omgevingsrapportage



- Bodem**
■ Locaties
- Ondergrond**
▬ kadastraal perceel
■ topografie
□ Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
036.004; RIET MAVO
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Almelo. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig kan zijn.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied;
2. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld;
3. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd;
4. Disclaimer

Contact

Bij vragen kunt u de gemeente bellen via telefoonnummer 0546-541111 of een e-mail sturen naar: bodemdata@almelo.nl

Locatie: 036.004; RIET MAVO

Locatie			
Adres	VIOLIERSTRAAT 7601GR Almelo		
Locatiecode	AA014100413		
Locatiennaam	036.004; RIET MAVO		
Plaats	Almelo		
Locatiecode bevoegd gezag WBB			
Status			
Vervolg WBB	Voldoende onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten	Verkenmend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
30-09-1992	Indicatief onderzoek	036.004.01: RIET MAVO	DHV			Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: DHV G-4372-01-001, DD. SEPTEMBER 1992 Opmerking: MAP 0097
09-09-2002	Verkenmend onderzoek NEN 5740	036.004.02: VOORMALIGE RIET MAVO	DHV			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: -- Opmerking: BOD-1156
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_306781: PREHO_VIOLIERSTRAAT 8	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN: PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006
13-07-2015	Verkenmend onderzoek NEN 5740	036.004.03: VML RIETMAVO	ENVITA ALMELO B.V.			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: NULSITUATIE VOLDOENDE VASTGELEGD Opmerking: BOD-1156 DCS-1217457

Beschikbare documenten per onderzoek

Datum	Type	Naam	Document
13-07-2015	Verkenmend onderzoek NEN 5740	036.004.03: VML RIETMAVO	jsdytwp.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

De inhoud van geleverde data is met zorg samengesteld. Hiervoor is naast door de gemeente Almelo zelf gegenereerde data ook data van derden gebruikt. Het kan voorkomen dat de informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage geeft geen garantie dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. De Gemeente Almelo is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de beschikbare informatie. U helpt de gemeente door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden. Tevens kunt u als in een bodemonderzoek uw persoonsgegevens vermeld staan verzoeken om deze te anonimiseren. Dit kan door een e-mail te sturen naar bodemdata@almelo.nl of te bellen naar 0546-541111.

Toelichting

Toelichting op de gerapporteerde informatie

De bodeminformatie die binnen het geselecteerde gebied bekend is wordt per locatie weergegeven.

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is.

Status

Hier is aangegeven in welke fase van onderzoek of sanering een locatie zich bevindt. Het vervolg WBB geeft aan dat (potentiële) bodemverontreinigingslocaties een traject van onderzoek en sanering heeft doorlopen, totdat de locatie voldoende onderzoek of gesaneerd is. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijvoorbeeld indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd.

In de Wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen, zie het veld 'Beoordeling'. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend bodemonderzoek vastgelegd. Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Daarnaast wordt aangegeven of de verontreiniging op de locatie is ontstaan na 1 januari 1987 is ontstaan. In dat geval is er sprake van zorgplicht en dienen de directe gevolgen daarvan te worden beperkt en zoveel mogelijk ongedaan te worden gemaakt.

Uitgevoerde onderzoeken

Hier staan de bodemonderzoeken vermeld die betrekking hebben op de locatie. Er is een link opgenomen waarmee een pdf van het bodemonderzoek gepuold kan worden. Indien het betreffende bodemonderzoek niet gekoppeld is, kan deze opgevraagd worden via bodemdata@almelo.nl. Vermeld hierbij de omschrijving die bij de naam van het bodemonderzoek staat.

Verontreinigende activiteiten

In 2004 is het project 'landsdekkend beeld' uitgevoerd. In dit project is op basis van archiefonderzoek een lijst gemaakt van (voormalige) (bedrijfs)activiteiten die mogelijk de bodem hebben verontreinigd. Hier staan de activiteiten van de locatie vermeld. In het veld 'Vervallen' wordt aangegeven als blijkt dat een activiteit toch niet op de locatie heeft plaatsgevonden. In het veld 'Voldoende onderzoek' wordt aangegeven of de activiteit in het kader van het project landsdekkend beeld voldoende onderzoek is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Om de ernst van een verontreiniging te bepalen heeft de overheid normen voor stoffen in de grond en in het grondwater opgesteld. Er zijn drie normen:

- De achtergrondwaarde (AW) of streefwaarde (S): Zijn de aangetroffen concentraties van stoffen in de bodem (grond respectievelijk grondwater) lager dan de waarde achtergrond/streefwaarde, dan wordt de bodem schoon genoemd. Bij overschrijding is er sprake van een lichte verontreiniging.
- De interventiewaarde (I): de maximaal toelaatbare concentratie een stof. Als de waarde hoger is dan de interventiewaarde is er een mogelijk risico voor mens, ecosysteem of verspreiding.
- Althanslijk van de omvang en de risico's moet deze grond of het grondwater (oof) worden gesaneerd.
- Tussenwaarde (T): het gemiddelde van de streefwaarde en interventiewaarde voor een stof.

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater boven interventiewaarde zijn aangetroffen wordt dat in deze tabel aangegeven. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit

Besluiten

Op basis van de aangeleverde bodemonderzoeken doet het bevoegd gezag uitspraak over:

- de ernst van verontreiniging;
- de spoedstelsel van saneren;
- de te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering;
- saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie).

Deze uitspraak wordt vastgelegd in een besluit. In dit overzicht worden de door de gemeente Almelo genomen besluiten vermeld.

Sanering

In een saneringsplan is aangegeven hoe een sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft aangegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het bescheiden van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de (deel)sanering bepaald.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond, dan wel het grondwater, uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven worden maatregelen genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

Bijlage

44025_Reactie gemeente Almelo.pdf

upload

H. van den Brink

Van: Gemeente Almelo <gemeente@almelo.nl>
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 10:00
Aan: H. van den Brink
Onderwerp: Zwanebloemstraat ⁷⁸ 28
Bijlagen: Scan_k80_16-12_15-03-2019.pdf; voorbereidingsbesluit wonen in bestemmingsplannen.pdf

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkerd

Beste mevrouw Van den Brink,

In de bijlage vindt u het vigerende bestemmingsplan De Riet-Noord waarin het perceel Zwanebloemstraat ⁷⁸ 28 valt. Echter: er is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt ter inzage en is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit ontwerp-bestemmingsplan vindt u onder nummer NL.IMRO.0141.00032-BP21.

In de "Regels" vindt u alle informatie over het aspect Beschermd stads- en dorpsgezicht.

Voor de bodeminformatie verwijs ik u naar onze website: <https://almelo.omgevingsrapportage.nl/>.

Ook vindt u in de bijlage het voorbereidingsbesluit Wonen in bestemmingsplannen, welke voor de hele stad van toepassing is.

Op uw verdere vragen omtrent geplande handhavingsacties, aanschrijvingen e.d. kan ik ontkennend antwoorden.

Met vriendelijke groet,

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44025.pdf

DuretTrip notarissen Harm Smeengekade 24, Zwolle Postbus 1575 8001 BN Zwolle T 038 - 421 58 76 F 038 - 422 80 68 E info@duretrip.nl W www.duretrip.nl	UITTREKSEL
--	-------------------

20190289/HVB

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE
HYPOTHEEKHOUDER
ZWANEBLOEMSTRAAT 78 TE ALMELO**

Op zestien april tweeduizend negentien (16-04-2019) verscheen voor mij, mr. Auke Rients Wisse Scheper, notaris te Zwolle:
enzovoorts.

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](http://www.openbareverkoop.nl)" of "[openbareverkoop.nl](http://www.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 drie en twintig mei tweeduizend negentien (23-05-2019) om omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in de lobby van Lumen Hotel & Events, gelegen te 8025 CP Zwolle, Stadionplein 20 voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: "[de notaris](http://www.openbareverkoop.nl)", tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend 7601 XT Almelo, Zwanebloemstraat 78, **kadastraal bekend gemeente**

Ambt-Almelo, sectie H, nummer 11270, groot een are tien centiare, hierna te noemen: "het registergoed".

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is: enzovoorts.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, dan wel tank(s) voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.

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

Voorziet wordt nog verwezen naar hetgeen staat vermeld in de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 10285, nummer 5). In die akte staat (ondermeer) vermeld:

(aanvang citaat)

"2. Vrijwaring, verontreiniging en bodemkwaliteit.

De vrijwaring voor gebreken waaronder eventuele bodemverontreiniging wordt door verkoper uitgesloten, behoudens de gebreken die verkoper wel en koper niet kende of kent, zulks met inachtneming van het navolgende.

Verkoper is niet bekend met verontreiniging van de bodem, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het opgegeven gebruik. Verkoper is niet bekend met gebruik in het verleden of andere feiten welke zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.

Verkoper is niet aansprakelijk voor het geval alsnog van verontreiniging mocht

blijken, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee, onjuist is of dat verkoper in zijn informatieplicht jegens koper is tekort geschoten. Verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks voor vloeistoffen, behoudens dat hij er voor in staat daarvan niet te weten.

Verkoper is bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in de tot het gekochte behorende bouwwerken.

3. *Enzovoorts.*

4. **Juridische garanties van verkoper.**

Verkoper staat voor het volgende in:

- *enzovoorts;*
- *hem is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag. "*

(einde citaat)

Bij de gemeente Almelo is om informatie gevraagd omtrent de milieugesteldheid (zoals bodemverontreiniging, aanwezigheid (ondergrondse) tanks) van het registergoed. De gemeente Almelo verwijst hieromtrent naar de voor dit doel ingerichte website: <https://almelo.omgevingsrapportage.nl/>.

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

bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Almelo 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.

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

energielabel

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

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

Blijkens de website www.zoekuwenergielabel.nl heeft het registergoed een energielabel G. Dit label is geldig tot een en dertig maart tweeduizend negen en twintig (31-03-2029).

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

informatie.

2.2 juridische informatie bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis. Bij de gemeente Almelo is gevraagd naar de bestemming van het registergoed. Hieruit blijkt dat het registergoed de bestemming "woondoeleinden A" heeft. Voorts wordt verwezen naar de voor dit doel ingerichte website www.ruimtelijkeplannen.nl, alsmede naar de website alwaar de van de gemeente Almelo ontvangen informatie, terzake de bestemming van het registergoed, zal worden gepubliceerd.

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

Erfgoedwet

Het registergoed is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, hetgeen blijkt uit de van het kadaster ontvangen eigendomsinformatie, waarin (ondermeer) staat vermeld:

(aanvang citaat)

"Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Beschermd monument, Gemeentewet

Betrokken gemeente Almelo

Afkomstig uit stuk 167 Ingeschreven op 13-10-1998"

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie"

(einde citaat)

In de akte waarbij eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 10285, nummer 5) staat voorts (ondermeer) nog vermeld:

(aanvang citaat)

"- het gekochte is gelegen in een gebied dat is aangemerkt of zal worden aangemerkt als beschermd dorps of stadsgezicht; "

(einde citaat)

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 10285, nummer 5). In die akte staat (ondermeer) vermeld:

(aanvang citaat)

"Verwezen wordt nog naar een akte van levering op twee oktober negentienhonderd zevenennegentig voor mij, notaris, verleden, waarin ondermeer woordelijk voorkomt:

"De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat ten laste en ten behoeve van het gekochte en ten laste en ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente en sectie alsvoor nummer 5169, te weten Violierstraat 83, 85 en 89 en Zwanebloemstraat 78, wordt gevestigd:

a. de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de Violierstraat en de heersende erven zulks echter overeenkomstig de thans bestaande situatie. Het onderhoud van gemeld voetpad komt voor gezamenlijke

rekening van de eigenaren van de kadastrale percelen die daarvan gebruik maken. "

(einde citaat)

Vervolgens zijn in de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 10285, nummer 5), de navolgende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen gevestigd:

(aanvang citaat)

----- VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat ten laste en ten behoeve van het gekochte en ten laste en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente en sectie alsvoor nummers 11268 en 11269, wordt gevestigd, zulks op de bestaande voet, voorzover van toepassing en voorzover niet reeds bij een eerdere akte van levering is gevestigd en/of aangenomen:

1. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het lijdende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen gelden, zulks op de bestaande voet;

2. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:

het verbod van de eigenaar van het lijdende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel wordt belemmerd, zulks op de bestaande voet;

3. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om te dulden dat een op het heersende erf gebouwde woning of de daarbij behorende schuur casu quo garage, gedeeltelijk op het lijdende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het lijdende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende behorende leidingen gedeeltelijk in het lijdend erf zijn aangebracht, zulks op de bestaande voet;

4. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om het overlopende water van de daken, goten, leidingen en putten te ontvangen, zulks op de bestaande voet;

5. de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën van het heersende erf via het lijdende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen via putten, zulks op bestaande voet.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het lijdende erf verplicht is, op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten. Dit onderhoud, waaronder mede behoort het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het lijdende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het

heersende erf.

Vanaf het punt, waarop op de leidingen ook de leidingen van het lijdende erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten;

6. de erfdienstbaarheid ten aanzien van antennes, inhoudende:

het verbod voor de eigenaar van het lijdende erf om hierop een of meer antennes te hebben. Dit verbod geldt niet voor houders van een zendmachtiging voor amateurs voor zover zij een antenne nodig hebben voor hetgeen binnen bedoelde machtiging valt.

Indien een erfdienstbaarheid mede inhoudt de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het lijdende erf minst sorterende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

Alle voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd overeenkomstig de thans bestaande toestand,

----- VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en koper komen bij deze ten aanzien van het gekochte het volgende overeen:

Koper verbindt zich jegens Beter Wonen dat hij de buitenkant van het gekochte niet eerder zal schilderen dan na vooraf verkregen toestemming van Beter Wonen, deze verplichting geldt slechts tot één januari tweeduizend zes.

Deze verplichting zal overgaan op al degenen die het gekochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Verkoper en koper komen bij deze ten aanzien van het gekochte het volgende overeen:

Koper verbindt zich jegens Beter Wonen dat hij geen veranderingen aan de buitenzijde van het gekochte zal aanbrengen dan na overleg met Beter Wonen.

Deze verplichting zal overgaan op al degenen die het gekochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. "

(einde citaat)

Oplegging en aanvaarding bijzondere verplichtingen

Voor zover in de hiervoor geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

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

de eigenaar de eigendom van het registergoed verkreeg en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed is in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie bekend: *de hiervoor onder "Erfgoedwet" geciteerde publiekrechtelijke beperking*. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Almelo geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen. Uit het van de gemeente Almelo ontvangen bericht blijkt niet dat er andere publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn.

De koper aanvaardt de beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

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

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover aan verkoper bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar onder 1. genoemd en is het niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

Volgens een bericht van de gemeente Almelo de dato negentien februari tweeduizend negentien (19-02-2019), staan er *geen* andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar onder 1. genoemd. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

2.4 onderzoeksplicht koper

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

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Eventuele achterstallige en lopende (eigenaars)lasten komen niet voor rekening van koper, met dien verstande dat indien later mocht blijken dat er alsnog (eigenaars)lasten zijn waartoe (mede) een hoofdelijke aansprakelijkheid voor koper geldt, deze (eigenaars)lasten alsnog voor rekening van koper kunnen komen. Dergelijke bedragen zullen worden vermeld op de website of zullen door mij, notaris, in de veilingzaal worden vermeld en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: een honderd zestig euro en zeven en veertig eurocent (€ 160,47);
 - rioolheffing: een honderd drie euro en twee eurocent (€ 103,02);
 - watersysteemheffing: zes en dertig euro en zes en dertig eurocent (€ 36,36).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen

omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

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

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

- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan dient de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder te worden betaald dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:

'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
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 registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar

hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een 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 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de

koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

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

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
 - dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de AVVE en deze bijzondere veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- 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 bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

4.9 recht van beraad

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

4.10 betaling koopprijs

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c van de AVVE dient betaling van de koopprijs te geschieden binnen 4 weken na voorwaardelijke gunning.

4.11 nadere bijzondere veilingvoorwaarden

1. Na ontvangst van de koopprijs kan verkoper -mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door koper- ervan uitgaan dat koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van verkoper komen en dat koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van koper komen.
2. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
3. Indien het tot bewoning bestemde registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van verkoper komt, zal verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij verkoper besluit de schade – eventueel na

bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 van het Burgerlijk Wetboek en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de AVVE en deze bijzondere veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan dient koper – op verzoek van verkoper- mee te werken aan een overdracht aan een door verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen met de door koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

4. Koper aanvaardt het registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens is verkoper niet bekend met huurovereenkomsten inzake het registergoed.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

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

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de

koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44025_Kostenoverzicht Zwanebloemstraat 78 te Almelo.pdf

DuretTrip notarissen
Harm Smeengekade 24, 8011 AK Zwolle
Postbus 1575, 8001 BN Zwolle
T 038 - 421 58 76
E info@durettrip.nl
W www.durettrip.nl

DuretTrip
notarissen

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

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

INDICATIE VAN DE KOSTEN Zwanebloemstraat 78 te Almelo

Het honorarium van de notaris (excl. BTW)	€	3.387,50
BTW over het bedrag honorarium van de notaris	€	711,38
Overdrachtsbelasting (*)		<i>p.m.</i>
Kadastraal recht inschrijving akte(n)	€	137,50
Kadastrale recherches (excl. BTW)	€	75,00
BTW over het bedrag kadastrale recherches	€	15,75
De kosten van ontruiming na de aflevering		<i>p.m.</i>

Totaal (behoudens P.M.-posten) € 4.327,13

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

