

De Dreef 3 C004 en C005, 1716KK OPMEER (44985)



Woonwagen
2 caravan-stapplaatsen met 1 stacaravan op beide stapplaatsen tezamen.



Beschrijving

1. de caravan-staplaats C004, met daarop aanwezige opstallen en verdere aanhorigheden gelegen aan DE DREEF 3 TE OPMEER, postcode 1716 KK, kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T nummer 254, groot twee are zesendertig centiare; en
2. de caravan-staplaats C005, met daarop aanwezige opstallen en verdere aanhorigheden gelegen aan DE DREEF 3 TE OPMEER, postcode 1716 KK, kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T nummer 255, groot een are vijfentachtig centiare.

1 van 4



2 van 4



3 van 4



4 van 4



5 van 4



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 22 oktober 2020
Inzet	donderdag 22 oktober 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 22 oktober 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Quadrant Notarissen Zeestraat 62 2518 AC 's-Gravenhage T: 070 280 00 60 E: veilingen@qnotarissen.nl
Behandelaar	Mevrouw A. Chinnoe

Objectinfo

Woningtype	Woonwagen
Perceeloppervlakte	521 m ²
Bezichtiging	zaterdag 17 oktober 2020, van 11:00 tot 12:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T nummer 254. Kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T nummer 255.

Milieuinformatie

Blijkens raadpleging van de website Bodemloket.nl de dato vier maart tweeduizend negentien is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Voorts zijn geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Dat alles wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie

1% van de inzet som en komt ten laste van koper

Indicatie kosten veiling

€ 13.500,00 (per 22-09-2020 om 14:33 uur)
dit bedrag is exclusief de overdrachtsbelasting, inzetpremie en eventueel kosten ontruiming (per 22-09-2020 om 14:32 uur)

Bijzonderheden

Op de veiling zijn van toepassing de AVVE2017, voor zover daarvan in de bijzondere veilingvoorwaarden niet wordt afgeweken. De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden zijn geüpload op de website van Velingbiljet. Eenieder die onderhands of ter veiling een bieding doet, wordt geacht van de inhoud van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Recreatiewoning

Volgens opgave van de gemeente Opmeer betreft het Registergoed een recreatiewoning en is permanente bewoning van overheidswege niet toegestaan.

Lidmaatschap Coöperatieve Vereniging Recreatiepark "West-Friesland"

Koper verbindt zich lid-gebruiker van de Coöperatieve Vereniging Recreatiepark "West-Friesland" te worden/blijven zolang hij het Registergoed in eigendom heeft.

Koper op de veiling verplicht zich tot naleving van de statuten en het reglement van de vereniging en de daarbij behorende bepalingen en van de door de vereniging genomen besluiten. Het reglement van de vereniging is gepubliceerd op de Website.

Blijkens schriftelijke mededeling van de vereniging bedragen de huidige parkkosten per caravan-stapplaats zevenhonderdvijfzeventig euro (€ 775,00) per jaar.

Veilingkosten:

In de gepubliceerde veilingkosten zijn tevens de totaal verschuldigde achterstallige parkkosten en lasten terzake het registergoed inbegrepen die bij de koper in rekening worden gebracht.

Combinatieveiling



Er staat één stacaravan op het Registergoed (de twee caravan-staplaatsen tezamen). Deze stacaravan wordt dus tezamen met de twee caravan-staplaatsen in één geheel geveild. Volgens verklaring van de Eigenaar zijn de elektriciteitsvoorzieningen van de twee caravan-staplaatsen samengevoegd waardoor de stacaravan tweeëndertig (32) ampère zouden hebben

Verkoper geeft uitdrukkelijk geen garantie af voor de juistheid en/of (on)volledigheid van deze informatie.

Aanvullende informatie van de Eigenaar ten aanzien van de stacaravan.

De stacaravan welke op de twee caravan-staplaatsen tezamen staat is volgens opgave van de Eigenaar samengevoegd uit twee aparte stacaravans en vormt zo één geheel en heeft de stacaravan een oppervlakte tussen de 55 en 60 m².

Verkoper geeft uitdrukkelijk geen garantie af voor de juistheid en/of (on)volledigheid van deze informatie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake.

Beslag op roerende zaken op of in het Registergoed

Blijkens schriftelijke mededeling van gerechtsdeurwaarderskantoor Van Beest, Knol & Vermeulen is op de roerende zaken die zich op of in het Registergoed bevinden beslag gelegd. Koper dient er rekening mee te houden dat deze roerende zaken na de executieverkoop door voormelde deurwaarder ook in het openbaar zullen worden verkocht. De roerende zaken maken geen deel uit van deze executieverkoop.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris.

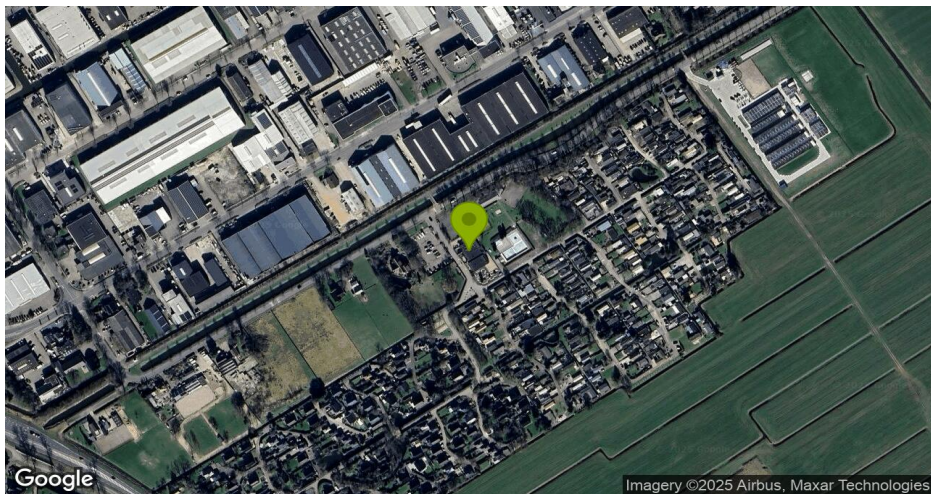
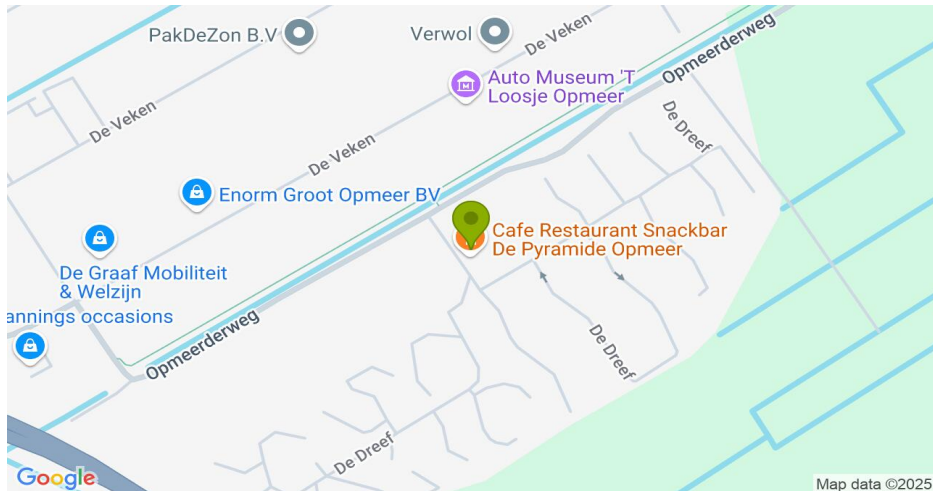
De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.

De Eigenaar van het Registergoed heeft aangegeven dat mensen die zich zonder toestemming en op eigen gelegenheid toegang verschaffen tot het terrein en caravan/het Registergoed, zullen worden aangeklaagd wegens braak en vernieling en er zal een schadevergoeding geëist worden.

Let op:

Dit is een beslagveiling. Het is daarom niet mogelijk om voor de veiling uit een schriftelijk onderhands bod uit te brengen.





Kadastrale kaart

44985-kadastralekaart1716DeDreef.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 04280301/BMR



12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Opmeer	
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie T	
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 254	
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

44985_Kadastrale Kaart.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 04280301/BMR



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Opmeer
	Huisnummer	Sectie		T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		254
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				

Bijlage

44985_Reglement Cooperatieve Vereniging Recreatiepark West-Friesland.pdf

Reglement

31 januari 2016

Voor:

De Coöperatieve Vereniging Recreatiepark "West Friesland te Opmeer u.a.
Statutair gevestigd te Opmeer, conform de statutaire bepalingen van de vereniging.

Voorwoord:

Reglement: Het reglement is afgeleid van de statuten welke notarieel bekrachtigd zijn en goedgekeurd door de leden.

Bestuur:

De bestuursrechtelijke bevoegdheden van het bestuur van de vereniging kunnen aangewend worden om die regels in het reglement, waar het van toepassing op is, wettelijk te bekrachtigen.

Ieder lid van de vereniging, zoals bedoeld in artikel 3.2 van dit reglement omschreven, dient de naleving van dit reglement met de daarbij behorende bepalingen in acht te nemen.

Inhoudsopgave

Artikel

1. Definities
2. Toepasselijkheid
3. Te verlenen diensten
4. Financiën
5. Verplichtingen van het lid
6. Gebruik Kavel, Caravan of Bungalow
 1. Gebruik
 2. Muziek, storende geluiden
 3. Onderhoud kavel en opstallen
 4. Omheining en beplanting kavel
 5. Parkeerplaats
 6. Leidingen en kabels
 7. Regels betreffende het plaatsen van stacaravans op het caravanpark
 8. Bebouwing
 9. L.P.G.- installatie
 10. Antennes
 11. Riool
7. Gebruik park
 1. Algemeen
 2. Verkeersregels
 3. Gebruik wegen en parkeerterrein.
 4. Brandgangen
 5. Slagboom en magneetsleutel
 6. Balspelen en speeltuin
 7. Huisdieren
 8. Zwembad
8. Levering gas, elektra en water
 1. Illegaal aftappen
 2. Opnemen energiestanden
 3. Gebruik.
 4. Meters
9. Huisvuil
10. Bestuur
11. Kascommissie
12. Overige bepalingen
 1. Vernielingen, enz.
 2. Klachten
 3. Maatregelen en sancties
 4. Permanente bewoning
 5. Wangedrag
 6. Aansprakelijkheid
 7. Toepasselijkheid andere bepalingen
 8. Machtigen
13. Toezicht op naleving van het huishoudelijk reglement.
 - 1 Belangencommissie
 - 2 Onvoorzien

Artikel 1: Definities.

- 1.1 Onder "de vereniging" wordt in dit reglement verstaan: De hiervoor genoemde Coöperatieve Vereniging.
- 1.2 Onder "de statuten" wordt in dit reglement verstaan: De statuten van het Coöperatief Recreatiepark "West Friesland" te Opmeer U.A.
Onder "reglement" wordt dit reglement verstaan.
- 1.3 De in de statuten gebruikte begrippen hebben in dit reglement dezelfde betekenis.
- 1.4 Het begrip "registergoederen" wordt in dit reglement gebruikt als omschrijving van aan de coöperatie toebehorende goederen zoals omschreven in artikel 1 lid b van de statuten.
- 1.5 Een lid is de eigenaar van een kavel op het park. Voor de bij het lid inwonende gezinsleden gelden dezelfde regels als voor de eigenaar van het kavel.
- 1.6 Een bezoeker is eenieder die geen lid is en samen met het lid op de kavel van het lid verblijft.
- 1.7 Een gebruiker in de zin van het reglement is een ieder die geen gezinslid en geen bezoeker is en niet lid van de vereniging is en die gebruik maakt van de eigendommen van een lid terwijl het lid zelf niet op het in gebruik gegeven eigendom verblijft.

Artikel 2: Toepasselijkheid.

- 2.1 Ieder lid dat van het park gebruik maakt is verplicht de statuten en het reglement na te leven.
- 2.2 Ieder lid is verplicht het Reglement op te leggen aan zijn gezinsleden, gasten en bezoekers, alsmede aan de gebruikers van zijn perceel en is verantwoordelijk voor de naleving van het reglement door deze personen.

Artikel 3: Te verlenen diensten.

- 3.1 Door de vereniging aan de leden te verlenen diensten zijn:
 - a. Het gebruik en in stand houden van een distributiesysteem van water, gas en elektra op het caravanpark en het distributiesysteem voor water op het bungalowpark.
 - b. Het gebruik en in stand houden van een rioleringssysteem.
 - c. Het gebruik en in stand houden van een voorziening betreffende het vuilnis op halen.
 - d. Het gebruik en in stand houden van een speelweide, een trapveldje, een parkeerterrein, de tennisbaan en het zwembad.
 - e. Het beheren en in stand houden van de wegen, de terreinverlichting en alle overige voorzieningen op het park.
 - f. Het zorg dragen voor het in stand houden en bevorderen van het recreatief karakter van het recreatiepark.

- 3.2 Ieder lid is verplicht ter zake van de in artikel 3.1 omschreven diensten een stilzwijgende overeenkomst met de vereniging aan te gaan, alsmede om bij verkoop van zijn kavel van de koper te bedingen, dat deze lid wordt en zolang hij de kavel in eigendom heeft lid blijft van de vereniging alsmede dat deze de hierboven omschreven stilzwijgende overeenkomst met de vereniging aangaat.
- 3.3 De in artikel 3.2 omschreven overeenkomst zal tevens regels inhouden omtrent de door het lid ter zake van de verleende diensten aan de vereniging te betalen vergoedingen. Bij gebreke van een dergelijke overeenkomst zal de vereniging gerechtigd zijn om ter zake, met in achtneming van tenminste een maandelijks termijn, voorschotnota's in rekening te brengen, mits zij eenmaal per kalenderjaar een specificatie en eindafrekening verstrekt.
- 3.4 De vereniging is gerechtigd om ter zake van de levering van de in artikel 3.1 omschreven diensten overeenkomsten met derden aan te gaan, waardoor deze derden, al dan niet rechtstreeks aan de leden, de betreffende diensten verlenen.

Artikel 4: Financiën.

- 4.1 Het maximum bedrag in de zin van artikel 10 lid 2 onder c van de statuten, tot welk het bestuur van de vereniging bevoegd is zonder toestemming van de algemene vergadering handelingen te verrichten, indien deze niet op de begroting voorkomt, is € 15.000,-- .
- 4.2 De boete in de zin van artikel 23 lid 2 van de statuten zal ten minste € 100,-- en ten hoogste € 500,-- per overtreding bedragen. Indien ten gevolge van de overtreding materiële schade aan de vereniging en/of haar leden wordt toegebracht, zal het boven omschreven bedrag worden vermeerderd met de kosten van de vergoeding van deze schade, welke ten gunste van de schadelijgende partijen zullen worden gebracht.
- 4.3 Tot de kosten bedoeld in artikel 7 van de statuten worden alle kosten gerekend die voortvloeien uit de door de vereniging geleverde diensten als omschreven in artikel 3.1 van het reglement alsmede de kosten gemaakt om het leveren van die diensten mogelijk te maken.
- 4.4 Een lid is verplicht om binnen 14 dagen na ontvangst van een nota dan wel eindafrekening het door hem aan de vereniging verschuldigde aan de vereniging te voldoen volgens normaal gebruikelijk betalingsverkeer.
- 4.5 Indien een lid na 14 dagen niet voldoet aan zijn financiële verplichtingen na ontvangst van een nota dan wel een eindafrekening ontvangt dit lid een aanmaning. Betaalt het lid niet binnen 14 dagen na deze aanmaning zonder gegronde reden dan stelt het bestuur dit lid in gebreke.
- 4.6 Reageert het lid niet binnen 2 weken op de ingebrekestelling dan wordt overgegaan tot buitengerechtelijke of gerechtelijke maatregelen en gaat het bestuur over tot het passen onderbreken van die voorzieningen of diensten waarvoor het lid financieel in gebreke is gebleven als omschreven in artikel 4.7 van het reglement. Alle kosten die de vereniging hiervoor maakt komen voor rekening van het desbetreffende lid.
- 4.7 De onderbreking van diensten kan zijn, alleen of in combinatie:

- a. Levering van water aan een caravaneigenaar of bungaloweigenaar
- b. Levering van elektriciteit aan een caravaneigenaar
- c. Levering van gas aan een caravaneigenaar
- d. Uitprogrammeren van de slagboommagneetsleutel

Indien het lid na voorgaande maatregelen binnen 6 maanden niet aan zijn verplichtingen voldoet, kan beslag gelegd worden op de eigendom(men) en/of op het kavel. (Art. 4.6 c van de Statuten). Alle kosten die de vereniging hiervoor maakt komen voor rekening van het desbetreffende lid

- 4.8 De penningmeester van de vereniging kan indien hij van oordeel is dat daartoe aanleiding bestaat met een lid, op verzoek van het lid, een betalingsregeling treffen. Een betalingsregeling is zodanig dat binnen 6 maanden na het boekjaar, waarin de schuld is aangegaan, deze geheel moet zijn voldaan.
- 4.9 Indien een lid niet, dan wel tijdig, dan wel niet geheel, voldoet aan zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging op grond van de statuten en/of het reglement dan wel een beslissing van de algemene ledenvergadering, brengt het bestuur van de vereniging de kosten van buitengerechtelijke maatregelen of gerechtelijke maatregelen aan het lid in rekening, inclusief wettelijke rente.
- 4.10 De vaste jaarlijkse bijdrage kan als volgt voldaan worden.
 - a. In twee termijnen, vervallende op 1 januari en 1 juli door middel van automatische incasso of overschrijving.
 - b. In drie termijnen vallende op 1 januari, 1 april en 1 juli, uitsluitend door middel van automatische incasso of overschrijving.
 - c. In negen maandelijkse termijnen, aanvangende 1 januari, uitsluitend door middel van automatische incasso.
 - d. In twaalf maandelijkse termijnen, aanvangende 1 januari, uitsluitend door middel van automatische incasso.

Artikel 5: Verplichtingen van het lid.

- 5.1 Een lid is verplicht wijzigingen in zijn naam, adres en woon- en/of verblijfplaats onverwijld op te geven aan het bestuur van de vereniging.
- 5.2 Bij het niet voldoen van de in het vorige lid genoemde verplichting komen de kosten verbonden aan de opsporing van de juiste gegevens (naam, adres etc.) voor rekening van dat lid.
- 5.3 Bij beëindiging van enig lidmaatschap wordt het aandeel van het lid in enige reserve der vereniging niet uitbetaald, doch geacht wordt mee over te gaan naar het voor haar/hem in de plaats komend lid.
- 5.4 Bij overdracht van een lidmaatschap worden alle financiële consequenties verbonden aan een eventuele definitieve vaststelling, hetzij een verhoging, hetzij een verlaging van de contributie geacht worden over te gaan op het nieuwe lid.
- 5.5 Ieder lid dat aan een gebruiker toestemming geeft van zijn kavel en van het park recreatief gebruik te maken is verplicht het verhuurformulier in te vullen en dit te

overhandigen aan het bestuur. De gegevens blijven intern en worden niet doorgespeeld naar derden. In geval van niet melden of te laat melden aan het bestuur van de vereniging wordt dit als overtreding door dit lid aangemerkt. Het lid wordt dan een boete van € 250,00 per overtreding opgelegd en de bij het bestuur bekende slagboomsleutel(s) wordt(en) uitgeprogrammeerd.

- 5.6 Ieder lid is verplicht het Reglement op te leggen aan zijn gezinsleden, gasten en bezoekers alsmede aan de gebruikers van zijn perceel en is verantwoordelijk voor de nakoming van het reglement door deze personen.
- 5.7 De leden zijn gehouden om alle maatregelen te treffen om schade aan eigendommen van andere leden en/of van de vereniging te voorkomen.
- 5.8 Ieder lid dat zijn kavel verkoopt blijft aansprakelijk voor de tot aan de verkoopdatum tegenover de vereniging aangegane verplichtingen. Na voldoening aan zijn verplichtingen wordt door de vereniging een bevestiging van afmelding aan het lid gegeven. De verkoper dient de koper op de hoogte te stellen van de verplichtingen jegens de vereniging.
- 5.9 Bij verkoop dient het lid de gegevens van de notaris waar de overdracht plaats vindt aan het bestuur door te geven. Bij het in gebreke blijven hiervan zullen de openstaande financiële verplichtingen op de verkoper verhaalbaar blijven.
- 5.10 Wanneer over een verplichting onduidelijkheid bestaat beslist het bestuur. Het bestuursbesluit heeft rechtskracht tot de volgende Algemene Ledenvergadering waarin de leden met meerderheid van stemmen een uitspraak doen.
- 5.11 Voor elke eigenaar, bezoeker en gebruiker is het verboden die handelingen te verrichten, waarvan hij/zij redelijkerwijs moet begrijpen dat daardoor nadelige gevolgen voor het park en de overige eigenaren en gebruikers van het park kunnen ontstaan.

Artikel 6: Gebruik Kavel, Caravan of Bungalow

- 6.1 Gebruik.
Uitsluitend na een daartoe met het bestuur gesloten schriftelijke overeenkomst kan een lid grond buiten zijn perceel in bruikleen krijgen.
Het is niet toegestaan de kavel of de zich daarop bevindende bungalow en/of stacaravan anders te gebruiken dan waarvoor deze bestemd is.

Tot een strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:

- a. Goederen of diensten vanaf het park aanbieden en voor verkoop bestemde en/of aan het gebruik onttrokken goederen in het park op te slaan.
- b. Het verrichten of doen verrichten van grote reparaties aan auto's, motoren of andere voertuigen en de milieuwet te overtreden. Bij olielekage wordt per geconstateerde overtreding een boete van € 1.000,-- per gebeurtenis opgelegd, vermeerderd met alle kosten die uit de invordering van de boete en het schoonmaken van de grond kunnen voortvloeien.

- c. Reclameborden, in welke zin dan ook, te bevestigen aan/op gevels, afscheidingen, deuren en ramen op een voor ieder zichtbare plaats. Uitzondering hierop vormen borden ten behoeve van de verkoop van de betreffende caravan of bungalow.
- d. De recreatieverblijven te gebruiken of in gebruik te geven voor permanente bewoning

6.2 Muziek en Storende geluiden.

Het is niet toegestaan storende geluiden voort te brengen d.m.v. radio, televisie, cd/dvd apparatuur, muziekinstrumenten of andere apparaten, waarbij het geluid anders dan in eigen bungalow of stacaravan te horen is. Hetzelfde geldt voor het voortbrengen van storende geluiden, zoals b.v. zagen, timmeren en boren tussen 21.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend.

Het is niet toegestaan tijdens het hoogseizoen (1 juli tot 1 september) en op zon- en feestdagen stacaravans, bungalows, bergplaatsen en opstallen te bouwen, te verbouwen of aan te bouwen. Op zondagen en buiten het hoogseizoen mogen bovengenoemde bouwwerkzaamheden uitsluitend tussen 12 en 17 uur uitgevoerd worden. Overigens dienen voor deze werkzaamheden de bepalingen van dit artikel in acht te worden genomen.

Het houden van tuinfeesten dient men minimaal 2 dagen van te voren bij de burens vooraf te melden.

6.3 Onderhoud kavel en opstallen.

Ieder lid dient voor zijn rekening zijn kavel te onderhouden.

Zichtbare opslag van goederen zoals bouwmaterialen, gereedschappen, apparaten, danwel andere zaken en het opslaan van huisvuil rondom de bungalow, chalet of stacaravan is niet toegestaan.

Bij nalatigheid, verwaarlozing of overlast krijgt het lid een waarschuwing. Neemt het lid binnen 14 dagen na de eerste waarschuwing geen maatregelen om de opslag te verwijderen dan volgt een tweede waarschuwing. Indien het lid na deze tweede waarschuwing wederom binnen 14 dagen geen maatregelen neemt, kan het bestuur het lid een boete van € 500,-- opleggen.

Indien de overtreding na herhaald aanschrijven voortduurt kan het bestuur de overtreder in gebreke stellen en na de gestelde termijn over gaan tot het toekennen van een boetebedrag per dag zolang de overtreding voortduurt. In een dergelijk geval kunnen indien gewenst, door of vanwege het bestuur voor rekening van het lid de nodige werkzaamheden worden verricht. De kosten die hieruit voortvloeien komen voor rekening van het desbetreffende lid.

Indien het chalet of de stacaravan in dermate slechte staat verkeert dat vervanging wenselijk is, kan het bestuur besluiten dat deze verwijderd of vervangen dient te worden. Verwijdering kan slechts worden aangezegd tegen het einde van het hoogseizoen Het lid krijgt tot 15 maart in het daaropvolgende jaar de tijd om deze werkzaamheden te (laten) verrichten.

6.4 Omheiningen en beplanting kavel.

Het is verboden om omheiningen op te richten of te doen oprichten die overlast of hinder aan medebewoners kunnen veroorzaken. De omheining mag niet hoger zijn dan 1,80 meter boven het maaiveld en de tuinafscheiding aan de straatzijde mag niet hoger zijn dan 1,20 meter. Dit in verband met het open karakter van het park.

Het is niet geoorloofd opgaand hout te hebben waardoor het uitzicht en het ontvangen van licht en lucht, van andere leden en gebruikers, worden belemmerd.

Een omheining c.q. beplanting aan de grens van de weg dient minstens 0,50 meter van de weggrens te worden geplaatst, dit om voldoende ruimte te hebben bij eventuele calamiteiten.

6.5 Parkeerplaats

Vervoermiddelen die het park opgaan dienen volledig binnen de grenzen van de eigen kavel te worden gestald.

Per perceel mogen, voor zover mogelijk, maximaal twee auto's worden geparkeerd (dus worden maximaal twee sleutels per perceel uitgegeven). De overige auto's dienen op de algemene parkeerplaats of buiten het park te worden geparkeerd.

Grote objecten zoals bijvoorbeeld toercaravans, campers of boten, worden geweerd op het park en mogen niet op de eigen kavel worden geplaatst c.q. worden gestald.

Aanhangers mogen op het eigen terrein worden gestald mits aan het zicht onttrokken.

Het is verboden om een tweede (toer)caravan op het kavel te plaatsen.

6.6 Leidingen en kabels

Leidingen en kabels tot de aansluitpunten voor gas, elektra, water en riolering alsmede die aansluitpunten, zijn eigendom van de vereniging. Het vorenstaande geldt ook voor leidingen, kabels en aansluitpunten welke naderhand aangelegd zullen worden.

Het lid moet toegang verlenen, aan het bestuur of mensen die in opdracht van het bestuur werkzaamheden verrichten en moet gedogen dat voormelde leidingen, kabels en aansluitpunten van de vereniging onderhouden, vernieuwd, gelegd, gerepareerd en geïnspecteerd worden. Dit geldt eveneens voor de werkzaamheden aan de infrastructuur en algemene voorzieningen

Schade aan de kavel of schade aan de daarop aanwezige begroeiing voortvloeiende uit deze aanleg- of herstelwerkzaamheden dient door de schadeveroorzaker of de vereniging, wanneer zij opdrachtgever voor de werkzaamheden is, hersteld of vergoed te worden.

De gas- en watermeters en/of afsluiters dienen ten alle tijden vrij en onbelemmerd bereikbaar te zijn.

6.7 Regels betreffende het plaatsen van een stacaravan op het caravanpark.

a. De eigenaar van de kavel is verplicht zijn medewerking te verlenen bij de aan- en afvoer van een stacaravan van een ander lid voor het geval deze aan- en afvoer geheel of gedeeltelijk over zijn kavel moet geschieden.

b. Een lid dat voornemens is een andere stacaravan op de kavel te (laten) plaatsen, dient het bestuur minstens vier weken van tevoren schriftelijk toestemming te vragen middels een brief of e-mail. In het bericht moeten de afmetingen van de caravan en een tekening van de plaatsing en vermelding van de datum van plaatsing staan.

Bij transportproblemen over de paden dient vooraf overleg plaats te vinden met het bestuur en met de naaste bureu.

Eventuele schade ontstaan bij die aan- en afvoer dient aan de vereniging, die hiervoor een depot kan verlangen, vergoed te worden. Bij vervanging van een stacaravan dienen de in dit reglement gegeven regels in acht te worden genomen. Bij het in gebreke blijven daarvan wordt de stacaravan op kosten van de eigenaar op de juiste plaats gezet.

c. De aansluiting van de op de kavel te plaatsen stacaravan op de aansluitpunten voor water, elektra, gas en riolering dient door het lid op aanwijzing van de vereniging te

- geschieden. De kosten verbonden aan deze werkzaamheden komen voor rekening van het betreffende lid.
- d. Het depot als hiervoor in lid b. bedoeld bedraagt € 500,--.
 - e. De afstand tussen twee caravans dient tenminste 3,00 meter te zijn, met dien verstande, dat in onderling overleg tussen de betreffende leden, de stacaravan dichterbij of verder weg van de gemeenschappelijke grens geplaatst kan worden, doch zodanig, dat beide caravans tenminste 0,50 meter van de kavelgrens afstaan. Deze regel geldt voor het plaatsen van caravans, aanbouw of bijgebouw, geplaatst na 31 januari 2016. Bij geschil over de juiste grens van de kavel zijn de gegevens van het kadaster maatgevend.
 - f. Bergingen dienen aan de achterkant van de kavel te worden geplaatst. Het is niet geoorloofd de berging zo te plaatsen dat het uitzicht en het ontvangen van licht en lucht van andere leden en gebruikers wordt belemmerd.
- 6.8 **Bebouwing.**
De bebouwing op de kavel dient in overeenstemming te zijn met de, door de gemeente Opmeer opgestelde voor het recreatiepark geldende, beheersverordening.
- 6.9 **L.P.G. Installatie.**
 - a. Het is verboden op de kavel een L.P.G. installatie aan te leggen of te hebben.
 - b. Is de eigenaar van een aanwezige L.P.G. installatie niet bereid deze te verwijderen, dan zullen de in deze zaken bevoegde instantie(s) worden ingeschakeld. De kosten voor deze werkzaamheden komen voor rekening van het desbetreffende lid.
- 6.10 **Antennes**
Antennes mogen niet meer dan 1,50 meter boven het dak van een schuur, bungalow, chalet of stacaravan uitsteken. Schotels dienen op een dusdanige plek gemonteerd te worden dat andere leden van de coöperatieve vereniging hiervan geen hinder ondervinden.
- 6.11 **Riool**
Het is ten strengste verboden om frituurvet of andere zaken, anders dan fecaliën en toiletpapier door het riool te spoelen. Bij overtreding van dit artikel zijn de gemaakte kosten in verband met het ontstoppen van het riool of reparaties aan de rioolpompen voor rekening van de veroorzaker.

Artikel 7: Gebruik park.

- 7.1 **Algemeen.**
Het is niet toegestaan zich te bevinden en/of te lopen binnen de aanplant van het park, uitgezonderd de speelweide, het trapveldje en rond het zwembad. Voorts is het niet toegestaan zich op daken van gebouwen of op andere bouwsels te bevinden, alsmede te klimmen over of te kruipen door enige afrastering.
Het is verboden op enigerlei wijze op de kavel en/of wegen en paden van het park een kampvuur stoken. Het is niet toegestaan hout en afvalproducten in het openbaar te verbranden. Bij overtreding wordt een direct opeisbare boete opgelegd van € 250,--
- 7.2 **Verkeersregels.**
Binnen het park gelden alle wettelijke verkeersregels. Op de wegen van het park mag niet harder dan stapvoets (5 km per uur) worden gereden. Zodra men het park betreedt

betekent dit dat men anders dan in het verkeersreglement- en/of wet, alleen maar langzaam verkeer kent. Bij herhaald overtreden van de maximum snelheid wordt de slagboommagneetsleutel uit geprogrammeerd.

7.3 Gebruik wegen / parkeerterrein.

Indien de wegen van het park door of namens het lid en/of gebruiker met een vervoermiddel, zwaarder dan 5000 kg, wordt gebruikt dient het lid en/of de gebruiker daarvoor toestemming te vragen aan het technisch bestuurslid van de vereniging. Bij het veroorzaken van enige vorm van schade door dat vervoermiddel worden de kosten op het lid verhaald.

Het wassen van vervoermiddelen, anders dan op eigen kavel van het lid, is verboden.

Voorts is het verboden een vervoermiddel buiten de eigen kavel te parkeren, anders dan op de daarvoor aangegeven parkeervakken.

De vervoermiddelen mogen binnen het park slechts worden gebruikt op de daarvoor bestemde wegen.

Het is niet toegestaan motoren van vervoermiddelen onnodig lang te laten draaien en/of met vervoermiddelen stank en/of geluidsoverlast en/of hinder te veroorzaken. Voor brommers en scooters geldt hetzelfde als voor auto's en motoren: max 5km/uur. Op het park gemotoriseerd van het ene kavel naar het andere rijden is verboden.

Het betreden of verlaten van het recreatiepark via de slagboom is geheel op eigen risico.

De stichting/de coöperatie c.q. het bestuur is in geen enkel geval aansprakelijk voor schade, veroorzaakt door de slagboom, op welke manier dan ook. Mocht door het betreden of verlaten van het recreatiepark via de slagboom schade ontstaan aan de slagboom, dan is deze schade te verhalen op de persoon die de schade heeft veroorzaakt.

7.4 Brandgangen.

Het is verboden aan de achterkant van caravans gelegen groenstroken waarin o.a. de water-, gasleidingen en elektriciteitskabels, alsmede de riolering en de telefoonkabels zijn gelegd (de zgn. brandgangen):

- a. Te beplanten.
- b. Te gebruiken als opslagplaats.
- c. Te gebruiken als entree tot de kavel.
- d. Te gebruiken als speelplaats.
- e. Te gebruiken voor het plaatsen van tenten.
- f. Te vervuilen door het storten van huishoudelijk afval en/of tuinafval.
- g. Te bebouwen.
- h. Te gebruiken als looppad.

Bij overtreding van één van deze bepalingen wordt door het bestuur een waarschuwing afgegeven. Wordt aan deze waarschuwing binnen 14 dagen geen gevolg gegeven dan wordt een boete van € 50 opgelegd en worden door of in opdracht van de vereniging op kosten van de overtreder, de desbetreffende obstakels verwijderd.

7.5 Slagboom en magneetsleutel.

Elke eigenaar heeft recht op 1 sleutel per kavel. Na beëindiging van het lidmaatschap dient de magneetsleutel aan de opvolger c.q. aan het bestuur te worden overgedragen. Tegen betaling van € 50,- wordt per lid en per kavel een tweede magneetsleutel verstrekt. Bij het verloren gaan van een sleutel kan een vervangend exemplaar tegen betaling van € 50,- worden verkregen. De verloren gegane magneetsleutel wordt dan uit geprogrammeerd. Het is niet toegestaan met twee voertuigen met gebruik van één slagboomsleutel het park binnen te komen of te verlaten. Bij onjuist gebruik van de

magneetsleutel wordt deze uit geprogrammeerd. Na het begaan van een overtreding of anderszins, waarbij de slagboommagneetsleutel is uit geprogrammeerd, wordt de sleutel opnieuw geactiveerd na betaling van € 35,-- indien voldaan is aan de opgelegde sancties.

7.6 Balspelen en speeltuin

Het is verboden om te spelen en/of aan een spel deel te nemen op andere plaatsen dan de hiervoor bestemd zijn, zoals de speelweide, het trapveldje, het basketbalveld en het zwembad. De speeltoestellen in de speeltuin zijn uitsluitend bestemd voor kinderen tot en met 12 jaar en hun begeleiders. Ook hier geldt dat het gebruik van de speeltoestellen in de speeltuin op eigen risico is. Van zonsondergang tot zonsopgang is het niet toegestaan om van de speeltuin gebruik te maken.

7.7 Huisdieren

Het is verboden huisdieren in of om het zwembad en/of op de speelweide toe te laten, mee te nemen en/of te gedogen.
Het is verboden honden en katten binnen het park uit te laten. Wel mogen honden en katten op eigen kavel worden uitgelaten. Mocht het park toch worden vervuld door een hond of kat dan is de eigenaar/verzorger van het huisdier verplicht het bevuilde schoon te maken. Honden en katten mogen uitsluitend aangelijnd (1,50 meter) of in een kooi tot het park worden toegelaten.
Indien honden en katten zich op de kavel vrij kunnen bewegen dient dit zodanig te geschieden dat zij de kavel niet kunnen verlaten met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.4 van dit reglement.
Honden en katten dienen te zijn ingeënt tegen de algemeen voorkomende dierziektes. Per bungalow of stacaravan zijn maximaal twee honden of katten toegestaan.

7.8 Zwembad.

In het zwembad mag niet gedoken of gesprongen worden. Op de perrons dient men zich zodanig te gedragen, dat andere gebruikers van het zwembad daardoor geen hinder ondervinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden zal het zwembad in het algemeen geopend zijn vanaf Hemelvaartsdag tot ca. 15 september van 08.00 uur tot 22.00 uur. Het is niet toegestaan om kinderen tot 10 jaar (tot en met 9 jaar) zonder begeleiding het zwembad te laten betreden. Het gebruik van het zwembad is op eigen risico.

Artikel 8: Levering gas, elektriciteit en water.

8.1 Illegaal aftappen.

Het aftappen van water, elektriciteit en/of gas buiten de meter om is diefstal en heeft afsluiten van de energievoorziening tot gevolg. Na beoordeling door het bestuur kan zij besluiten aangifte van diefstal te doen.
Het her aansluiten kan slechts geschieden tegen betaling van een bedrag van de door het bestuur geschatte schade wegens clandestien gebruik, alsmede een bedrag van € 500,-- als borg, welke bij vooruitbetaling dient te worden voldaan.

8.2 Opnemen meterstanden.

De leden zijn gehouden de door het bestuur aangewezen personen toegang te verlenen teneinde de stand van de gas-, elektriciteit- en watermeters te kunnen opnemen en waar noodzakelijk gelijktijdig de installatie te controleren. In verband hiermee dienen

eigenaren er voor zorg te dragen dat de meters toegankelijk zijn voor de door het bestuur aangewezen perso(o)nen.

8.3 Gebruik.

Energie van de in de algemene ruimten aanwezige leidingen en/ of aansluitingen mag men niet afnemen voor ander dan bedoeld gebruik. Indien door of vanwege het bestuur beperkende maatregelen worden gesteld aan het verbruik van water en/of energie dienen deze te worden opgevolgd op straffe van tijdelijke afsluiting.

8.4 Meters.

Water en/of gasmeters worden uitsluitend tegen betaling geleverd en onderhouden door de vereniging of de energieleverancier. Gebruik van eigen meters is niet toegestaan.

Artikel 9: Huisvuil.

Huisvuil en klein tuinafval dient gescheiden en in gesloten zakken op maandagen voor 9.00 uur op de parkeerplaats van de eigen kavel te worden klaargezet.

Gedurende de maanden juli, augustus en september vindt er een extra inzameling plaats op donderdagochtend.

Om te voorkomen dat klein wild, katten, of vogels de zakken kapot maken op zoek naar voedsel is men verplicht een af te sluiten kist of container te plaatsen waarin de zakken gedeponeerd kunnen worden.

Aan de weg geplaatste kapotte zakken worden op de eigen kavel teruggezet.

Takken en hout met een lengte tot ca.1.00 meter dienen te worden gebundeld en mogen niet zwaarder dan 15 kilogram zijn.

Chemisch afval wordt niet opgehaald. U dient dit zelf weg te brengen. Dit geldt ook voor wit- / bruingoed (koelkasten, wasmachines, meubilair, computers e.d.).

Accu's, autobanden, (brom)fietsen, naaimachines vallen hier ook onder.

Glas dient in de glasbak bij de ingang van het park te worden gedeponeerd.

Ander chemisch afval zoals batterijen, verfresten e.d. mogen in geen geval bij het huisvuil en/of tuinafval worden gevoegd. Dit afval moet in de chemokar in Opmeer worden gedeponeerd of meegenomen worden naar huis om daar via de daarvoor bestemde kanalen te worden afgevoerd.

Oude medicijnen dienen bij de apotheker te worden ingeleverd.

Indien men door verbouwing of renovatie van de tuin of de opstal een grote hoeveelheid afval heeft dient men dit zelf af te voeren. Eventueel kan dat tegen betaling door de werknemers van de coöperatie uitgevoerd worden. In dat geval dient men in overleg te treden met het bestuur.

Afval gestort op hiervoor niet bestemde plaatsen zoals sloten, groenstroken of brandgangen wordt op kosten van de veroorzaker (vervuiler) verwijderd, c.q. aan de eigenaar terugbezorgd. Vervolgens wordt er een boete opgelegd van € 50,-, per gebeurtenis met een maximum van € 250,- vermeerderd met alle kosten die uit de invordering daarvan kunnen voortvloeien. Houd het park schoon. Gooi geen zakjes, papiertjes, peuklen e.d. in het park en op de parkeerplaats maar deponeer dat in de daarvoor bestemde afvalbakken.

Artikel 10: Bestuur.

Ingevolge artikel 8 van de gewijzigde statuten bestaat het bestuur uit tenminste 3 en ten hoogste 7 bestuursleden:

1. Voorzitter.

2. Secretaris.
3. Penningmeester.
- 4/5. Bestuurslid technische zaken
- 6/7. Bestuurslid algemene zaken.

Het schema van aftreden is als volgt:

In 2018 de voorzitter,

In 2019 de secretaris en een bestuurslid technische zaken,

In 2016 de penningmeester en een algemeen bestuurslid,

In 2017 het andere bestuurslid technisch zaken en het andere bestuurslid algemene zaken.

Vervolgens iedere 4 jaar in dezelfde cyclus.

Bij tussentijds vervangen van een bestuurslid treedt het nieuwe bestuurslid in het schema van het vervangende bestuurslid. De verkiezing van bestuursleden vindt plaats in de algemene ledenvergadering halverwege het kalenderjaar. Indien er minder dan 7 bestuursleden zijn blijven de opengebleven vacatures vacant.

Artikel 11: Kascommissie.

In de eerste periode van het bestaan van de vereniging worden drie leden voor de kascommissie benoemd. In alfabetische volgorde van de achternaam treden deze leden na het 1ste, 2de en 3de jaar van de zittingsperiode af. Daarna vindt het aftreden iedere 3 jaar na de benoeming plaats.

Bij tussentijds aftreden van het lid, komt het nieuwe commissielid in het schema van het vervangend lid. Het langst zittend lid treedt op als voorzitter.

Bij een controle door de kascommissie dient de penningmeester c.q. een bestuurslid aanwezig te zijn voor het geven van toelichting zoals bedoeld in artikel 12 lid 3 van de statuten.

De kascommissie dient tijdig van te voren met de penningmeester c.q. een bestuurslid de datum, uur en plaats voor de controle af te spreken.

Bij een omzet van € 2.500.000,-- per jaar of een waarde van € 5.000.000,-- en bij 50 of meer personeelsleden is men verplicht een accountant te benoemen. In alle andere situaties kan men volstaan met een kascommissie.

Artikel 12: Overige bepalingen.

12.1 Vernielingen.

Ieder lid is verplicht het bestuur van de vereniging onmiddellijk in te lichten indien vernieling op het park en/of aan voorzieningen van het park worden geconstateerd.

12.2 Klachten.

Indien leden klachten van welke aard ook over de vereniging en/of over een of meer van haar leden hebben, kunnen zij deze schriftelijk of per e-mail bij het bestuur van de vereniging indienen. Het bestuur beslist na een daartoe gehouden onderzoek over de klacht en zal de beslissing schriftelijk of per e-mail aan het lid kenbaar maken.

Indien de klacht ongegrond wordt bevonden kan het bestuur bepalen dat de kosten van behandeling van de klacht voor rekening van het klagend lid komen.

12.3 Maatregelen en Sancties

Door het bestuur kunnen nadere, door de algemene ledenvergadering met meerderheid

van stemmen goedgekeurd, maatregelen genomen en sancties gesteld worden, op niet naleving van de bepalingen van dit reglement.

12.4 Permanente bewoning.

Het is een lid verboden de zich op de kavel staande bungalow of caravan voor permanente bewoning te gebruiken of daarvoor aan anderen in gebruik te geven. Bij overtreding van dit artikel wordt een boete opgelegd van € 500,00.

12.5 Wangedrag.

- a. Wanneer een lid zich aan wangedrag schuldig maakt, wordt dit lid door het bestuur of (een) door het bestuur daartoe aangestelde perso(o)n(en) daarover aangesproken of aangeschreven. Als dat geen effect heeft wordt het betreffende lid door het bestuur schriftelijk ten tweede male gemaand dit wangedrag te staken en wordt een boete opgelegd welke tenminste € 250,-- bedraagt vermeerderd met alle kosten die uit de invordering daarvan kunnen voortvloeien (statuten artikel 23 lid 2).
- b. Wanneer een gebruiker zich schuldig maakt aan wangedrag dan heeft het bestuur een onderhoud met deze gebruiker. Van dit onderhoud wordt een verslag gemaakt. Levert dit onderhoud geen positief resultaat op dan wordt het desbetreffende lid (of verhuurder) daarvan schriftelijk in kennis gesteld door het bestuur. Mocht de gebruiker volharden in dit wangedrag dan is het bestuur bevoegd om deze gebruiker en de eigenaar mede te delen dat hij/zij op het park ongewenst is en het park dient te verlaten.
De schade die het betreffende lid daardoor zal lijden is niet verhaalbaar op de vereniging.
- c. Alle gemaakte kosten, om verbetering te krijgen in de situatie zoals die in artikel 12. a.en b. van dit artikel zijn omschreven, kunnen op het desbetreffende lid verhaald worden.

12.6 Aansprakelijkheid.

- a. Voor de door eigen schuld veroorzaakte schade aan eigendommen van leden, huurders, gasten en andere gebruikers is de veroorzaker of in geval van minderjarigheid diens wettelijke vertegenwoordiger volledig aansprakelijk.
- b. Het bestuur van de vereniging kan in geen enkel geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan voertuigen die van de wegen en/of paden, met of zonder verkeersdrempels, van het park gebruik maken.
- c. Vragen van leden aan het bestuur kunnen uitsluitend schriftelijk of per e-mail worden gesteld. Toezeggingen van het bestuur geschieden uitsluitend schriftelijk of per e-mail.

12.7 Toepasselijkheid andere bepalingen.

Behalve de bepalingen in dit reglement zijn de Wet- en regelgeving van de gemeente en andere overheden, alsmede de bepalingen in de koopakte van de betreffende kavel van toepassing.

12.8 Machtigten

Bij afwezigheid tijdens de Algemene Leden Vergadering (ALV) kan een lid zich per machtiging laten vertegenwoordigen. De machtiging dient uiterlijk 1 uur voor aanvang van de ALV bij de secretaris of zijn vervanger te worden ingeleverd.
De machtiging is rechtsgeldig als het volgende erop vermeld staat:
- de voor- en achternaam van het lid dat de machtiging verleent

- het adres, postcode en woonplaats van het lid dat de machtiging verleent
- bungalow- en/of caravannummer (Bij meerdere eigendommen alle nummers vermelden)
- de voor- en achternaam van de gemachtigde
- de datum van de algemene ledenvergadering waarvoor de machtiging wordt verleend
- voor welke agendapunten de machtiging wordt verleend
- of de machtiging een specifieke stem betreft (voor of tegen) of dat naar eigen inzicht van de gemachtigde gestemd mag worden.
- een handtekening of bij machtigen per e-mail een CC aan:
info@recreatiepark-westfriesland.nl

Artikel 13: Toezicht op naleving van het reglement.

13.1 Belangencommissie.

Ter ondersteuning van het bestuur zal de belangencommissie toezien op de naleving van het reglement en heeft zij een adviserende taak naar bestuur en leden. Zij kunnen ook bemiddelen ingeval van geschillen tussen de leden en het bestuur en tussen de leden onderling.

Ook ziet zij toe op:

- Het uiterlijk en aanzien van de kavels.
- Het oneigenlijk gebruik van brandgangen(het aanleggen van parkeerplaatsen het opslaan van materialen op kabel- en leidingstroken etc. art. 7.4 a t/m g
Het onwettig in bezit nemen van verenigingsgrond.
- Het handhaven van hoogten van afrasteringen, hagen i.v.m. het open karakter van de kavels
- Het belemmeren van vrij uitzicht en het vrij ontvangen van licht en lucht.
- Het parkeren van voertuigen langs hoofdwegen.(art. 7.3)
- Het voortbrengen van storende geluiden (art. 6.2)
- Het sneller rijden dan 5 km. per uur van voertuigen.(art. 7.2)
- Het gebruik van losse gasflessen als energievoorziening in caravans en/of bungalows.
(art. 6.9 a en b)
- Het gemotoriseerd heen en weer rijden op het park.
- Het uitlaten van honden of katten op het park.
- Overtreden van de milieuwet (olie) verversen of lekkende voertuigen te plaatsen op het park en /of parkeerplaats)
- De veiligheid op het park etc., etc.

13.2 Onvoorzien

Daar waarin de statuten en het reglement niet voorzien en de belangen van mede-eigenaren worden geschaad is het bestuur gerechtigd actie te ondernemen in het belang van de mede-eigenaren.

Akkoord bevonden te Opmeer, in de ledenvergadering van 31 januari 2016

Bijlage

44985_Beheersverordening Recreatieparken Opmeer.pdf

BEHEERSVERORDENING RECREATIEPARKEN OPMEER

**Beheersverordening Recreatieparken
Opmeer**

Code 1115103 / 20-12-12

GEMEENTE OPMEER 1115103 / 20-12-12
BEHEERSVERORDENING RECREATIEPARKEN OPMEER

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2. 1. Inleiding	3
2. 2. Geldende planologische regelingen	3
2. 3. Perceelsgebonden functies	4
2. 4. Functies openbare ruimte	5
3. UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING	6
3. 1. Recreatieverblijven	6
3. 2. Stacaravans (Perelaer)	6
3. 3. Bijgebouwen	6
3. 4. Tegengaan permanente bewoning	7
3. 5. Centrale voorzieningen	7
3. 6. Woningen aan de A.C. de Graafweg	7
4. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Beleid	8
4. 2. Milieu- omgevingsaspecten	9
5. JURIDISCHE TOELICHTING	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	13

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Opmeer is ingevolge de actualisatieverplichting van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. De Wro biedt echter ook de mogelijkheid om voor gebieden waar zich de komende jaren geen nieuwe ontwikkelingen voordoen een zogenaamde beheersverordening op te stellen.

De beheersverordening vindt zijn grondslag in artikel 3.38 Wro. De gedachte achter de introductie van de beheersverordening is kort gezegd dat een dergelijke verordening voor gemeenten minder bestuurslasten met zich brengt in vergelijking tot de vaststelling van een (conserverend) bestemmingsplan. Voor gebieden waar niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld, welke een voldoende mate van planologische regeling biedt. Dit is op het recreatiepark De Perelaer bij Opmeer en voor het recreatiepark De Bongerd (thans of eveneens bekend als het Pereblok) te Aartswoud het geval. Hiermee wordt ook aan de wettelijke actualiseringsplicht voldaan voor 1 juli 2013. Voor de recreatieparken De Perelaer en De Bongerd is, gelet op het feit dat hier geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, voorliggende beheersverordening opgesteld.

De ligging van deze gebieden is weergegeven in figuur 1 (links De Perelaer, rechts De Bongerd). Het gebied De Perelaer omvat niet alleen de daar aanwezige recreatieverblijven, maar ook de stacaravans (De Dreef). Het gebied De Bongerd bevat niet alleen de straat de Bongerd, maar ook de Wilhelminalaan. Tevens is een tweetal woningen aan de A.C. de Graafweg te Opmeer, grenzend aan De Perelaer meegenomen in het verordeninggebied.



Figuur 1. Ligging plangebieden

Met de beheersverordening veranderen de bestaande gebruiksmogelijkheden voor beide parken nagenoeg niet. Met de beheersverordening wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande gebruik, voor zover dit in overeenstemming is met de tot nu toe geldende bestemmingsplannen. Gebruik of bouwwerken, die daarmee in strijd zijn (waren), zijn ook nu niet toegestaan. Wel zijn er iets ruimere mogelijkheden opgenomen voor recreatieverblijven. Voor zover deze volgens het Besluit omgevingsrecht planologisch vergunningvrij mogen zijn, is dat in deze verordening meegenomen.

1. 2. Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het verordeningengebied aan de hand van de voorkomende functies, voorzieningen en planologische regelingen. Daarna worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor de regeling uiteengezet. Hoofdstuk 4 bevat het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting op de beheersverordening gegeven. Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten

2. BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Inleiding

Een beheersverordening gaat in beginsel uit van de feitelijk aanwezige situatie (gebruik in "enge" zin). In een beheersverordening kunnen in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. In de Wro is niet aangegeven wat onder 'ruimtelijke ontwikkelingen' moet worden verstaan. Aangenomen is wel dat wel specifieke regelingen in de beheersverordening kunnen worden opgenomen om onbenutte mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen (gebruik in ruime zin). Hiermee wordt de situatie niet volledig op slot gezet en wordt voorkomen dat er planschade optreedt.

In het navolgende wordt eerst uiteengezet wat de geldende planologische regelingen zijn, daarna wordt aangegeven wat er feitelijk op de terreinen aanwezig is.

2. 2. Geldende planologische regelingen

Voor beide parken gelden op dit moment bestemmingsplannen en/of beleidsregels, waarvan de inhoud als volgt is:

2.2.1. Bestemmingsplan Bungalowpark Onder De Perelaer – Recreatiepark West-Friesland (14-10-93)

Recreatieverblijven:

- Situering vastgelegd middels bouwvlak;
- Goothoogte 3 m / bouwhoogte 8 m;
- Breedte 6 m;
- Oppervlakte 60 m² (inclusief aanbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen).

Bijgebouwen bij een recreatiewoning:

- Vrijstaand bijgebouw 12 m² per recreatiewoning, goothoogte 2,5 m / nokhoogte 3 m;
- Aanbouw / aangebouwd bijgebouw 10 m² per recreatiewoning, goothoogte 3 m / nokhoogte 4,5 m;

Kampeermiddelen:

- Per standplaats maximaal één kampeermiddel;
- Standplaats stacaravans:
 - oppervlakte stacaravans 40 m² (vrijstelling tot 60 m², mits kavel > 300 m²);
 - tussen stacaravans vrije ruimte van 5 m;
 - hoogte stacaravan 3,3 m;
 - max. 1 vrije berging van max. 5 m² (10 m² via vrijstelling), goothoogte 2,5 m, nokhoogte 3 m.

Recreatief gebruik:

Op De Perelaer mag in beginsel alleen in het zomerseizoen worden gerealiseerd. Voor recreatieve bewoning tijdens het winterseizoen is een specifieke vrijstellingsregeling opgenomen. Vrijstelling is mogelijk als hierdoor geen permanente bewoning ontstaat. Ten aanzien van de toepassing van deze vrijstelling zijn beleidsregels ontwikkeld. Op grond hiervan kan voor maximaal 30 dagen vrijstelling worden gegeven, gedurende maximaal 6 weken aaneengesloten.

2.2.2. Bestemmingsplan Aartswoud (5-4-77)*Recreatieverblijven:*

- Situering vastgelegd middels bouwvlak;
- Goothoogte 3 m / bouwhoogte 5 m -> 10% verhoging bouwhoogte via afwijking (voorheen vrijstelling);
- Oppervlakte 60 m² -> 10% vergroting oppervlakte via afwijking.

Bijgebouwen:

Er is geen onderscheid gemaakt tussen recreatieverblijven en bijgebouwen, de bergingen dienen dus inpandig te zijn.

2.2.3. Beleidsregels Opmeer 2008

Behalve de bestemmingsplannen zijn er ook beleidsregels opgesteld ten aanzien van de toepassing en handhaving van deze plannen. Deze zijn hieronder weergegeven:

- Oppervlakte recreatiewoning 66 m²;
- Goothoogte 3,30 m;
- Bouwhoogte 8 m, mits dit niet leidt tot verstoring van het gebruiksgenot van de omliggende percelen;
- Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen 10 m²

Recreatief gebruik

In het bestemmingsplan Aartswoud zijn recreatieverblijven en kampeerterreinen bedoeld voor recreatie. Jaarrond recreëren is mogelijk mits er geen permanente bewoning ontstaat.

2. 3. Perceelsgebonden functies**2.3.1. Recreatiepark De Perelaer**

Het recreatiepark De Perelaer is in zijn geheel gevuld met recreatieverblijven en stacaravans.

De gemeente Opmeer heeft een inventarisatie ter plaatse van de oppervlaktes en afmetingen van recreatieverblijven en bijgebouwen laten uitvoeren. Uit de inventarisatie komt naar voren dat een zeer gering aantal recreatieverblijven niet voldoen aan de maximale maatvoering uit de geldende regelingen. De meeste stacaravans zijn overigens wel groter dan de toegestane 40 m².

Bij de recreatieverblijven en stacaravans is nagenoeg overal erfbebouwing aanwezig in de vorm van aanbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen. Een kwart tot een derde van deze erfbebouwing voldoet niet aan de geldende planologische regeling.

Tevens is aan de A.C. de Graafweg te Opmeer een tweetal woningen aanwezig.

Het park De Perelaer kent eveneens een aantal voorzieningen, zoals een horecagelegenheid en receptie.evens is een bedrijfswoning aanwezig.

2.3.2. Inventarisatie Aartswoud (park De Bongerd)

Op het park De Bongerd zijn uitsluitend recreatieverblijven aanwezig. In een aantal gevallen wordt er permanent gewoond op het recreatiepark. In een aantal gevallen is hiervoor een persoonsgebonden ontheffing verleend. Ook hier is de bestaande situatie geïnventariseerd. Uit de inventarisatie komt naar voren dat nagenoeg alle recreatieverblijven groter zijn dan de in het geldende bestemmingsplan maximaal toegestane 60 m². Dit betreft overigens de totale oppervlakte per perceel, omdat de bergingen e.d. ingevolge het bestemmingsplan ook onder deze oppervlaktemaat vallen. Ook wijkt de aanwezige erfbebouwing af van de voorgeschreven geldende regels.

2. 4. Functies openbare ruimte

Er is geen sprake van een openbare ruimte op de parken in die zin dat er sprake is van een zelfstandige wegen-, paden- of waterstructuur. Het merendeel van de aanwezige wegen en paden maakt deel uit van het gemeenschappelijk terrein van de recreatieparken. De Wilhelminalaan is een gemeentelijke weg.

3. UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op welke wijze de bestaande situatie mag worden aangevuld met de regelingen uit de geldende bestemmingsplannen.

3. 1. Recreatieverblijven

Het bestemmingsplan voor De Perelaer laat in principe recreatieverblijven toe tot 60 m². Hiervan is volgens de algemene vrijstellingsbevoegdheid nog 10% afwijking op mogelijk, dus tot 66 m².

Het bestemmingsplan Aartswoud laat in principe recreatieverblijven toe tot 66 m². Dit is weliswaar bij vrijstelling, thans omgevingsvergunning, maar in de algemene beleidsregels Opmeer 2008 is bepaald dat deze oppervlakte naar de huidige maatstaven alom geaccepteerd is.

De wetgever heeft hier ook op ingespeeld door in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te bepalen dat recreatieverblijven vergunningvrij mogen worden gerealiseerd tot maximaal 70 m², met dien verstande dat dit past binnen de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan c.q. de beheersverordening.

Gelet op het vorenstaande is gekozen om de oppervlakte van recreatieverblijven maximaal 70 m² vast te leggen (in één bouwlaag met kap).

3. 2. Stacaravans (Perelaer)

Uitgangspunt is het karakter van een stacaravan als kampeermiddel te behouden. Een dergelijk recreatief verblijf wordt om die reden dan ook niet gelijkgesteld met een recreatiewoning. Ten opzichte van de huidige regeling mogen stacaravans niet worden vergroot.

Dit houdt in dat stacaravans in principe een oppervlakte van maximaal 40 m² mogen hebben, bij kavels groter dan 300 m² is een oppervlakte van 60 m² toegestaan.

3. 3. Bijgebouwen

Uit paragraaf 2.2 is gebleken dat het park De Perelaer en het park De Bongerd sterk van elkaar afwijken voor wat betreft de erfbebouwingsregeling bij recreatieverblijven en stacaravans. Ook wijkt de bestaande situatie in veel gevallen af van de geldende regeling. Om die reden is gekozen voor een aanvullende regeling die voor beide parken gelijk is.

Voor (vrijstaande) bijgebouwen bij recreatieverblijven geldt de maat van maximaal 12 m² per recreatiewoning. Voor bijgebouwen bij stacaravans geldt een maximum van 10 m².

De gezamenlijke maatvoeringseisen voor hoofd- en bijgebouwen zijn hiermee vervallen.

3. 4. Tegengaan permanente bewoning

Het handhavingsbeleid van de gemeente Opmeer is erop gericht om permanente bewoning tegen te gaan. Permanente bewoning komt op beide recreatieparken voor, dus zowel op De Perelaer als op De Bongerd. Uitgangspunt is dat permanent wonen op de recreatieterreinen niet wordt toegestaan. De toegestane permanente bewoning is geregeld op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

Voor De Perelaer is de geldende regeling met betrekking tot recreatieve bewoning overgenomen (zie paragraaf 2.2.1).

Voor De Bongerd is de regeling voor het jaar rond recreëren opgenomen in de beheersverordening.

Voor beide gebieden is voorts een eenduidig begrippenkader gesteld voor het verbod tot permanente bewoning. De essentie hiervan is dat gehandhaafd wordt op basis van het begrip hoofdverblijf. Het is dan verboden om een recreatiewoning te gebruiken als hoofdverblijf. Dit kan aan de hand van de GBA worden vastgesteld of op basis van andere bewijsmiddelen.

Voor De Perelaer is ten slotte het zomerseizoen nader gedefinieerd en is de afwijkingsregeling geobjectiveerd op basis van de beleidsregels.

3. 5. Centrale voorzieningen

Ten aanzien van de centrale voorzieningen ten behoeve van recreatiepark De Perelaer is de planologisch-juridische situatie uitgangspunt. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt blijft de aanwezige woning als bedrijfswoning bij het park bestemd. Op deze manier ontstaan er geen belemmeringen voor onder meer de uitoefening van aangrenzende (horeca)functies, welke deel uitmaken van het recreatieterrein.

3. 6. Woningen aan de A.C. de Graafweg

Zoals eerder aan de orde is gekomen, bevinden zich nog twee burgerwoningen aan de A.C. de Graafweg (nrs. 3 en 5). Uitsluitend het gebruik als woning wordt in de beheersverordening geregeld. De woning aan de A.G. de Graafweg 5 is recentelijk vervangen door nieuwbouw. Voor deze verordening is dit nu een bestaande situatie en als zodanig toegestaan.

4. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningengebied.

4.1.1. Rijksbeleid

Op rijksniveau betreft dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR). Hieraan zijn regels gekoppeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit biedt geen specifieke aandachtspunten voor het verordeningengebied.

Voor de vaststelling van de SVIR in het voorjaar van 2012 was er een rijksbeleid dat ervan uitging dat gemeenten werden verplicht een ontheffing te verlenen aan langdurig 'gedoogde' onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Dit beleid is inmiddels vervallen. Het beleid voor de bewoning van recreatieverblijven wordt overgelaten aan de gemeenten.

Nog eerder gold als rijksbeleid dat gemeenten van het rijk duidelijk moesten aangeven of ze in een bepaald gebied nu wel of niet permanente bewoning wilden toestaan. In die periode is door de gemeenteraad op 15 september 2004 besloten om de Perelaer en de Bongerd niet in aanmerking te laten komen voor een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen.

Met het vervallen van het meest recente rijksbeleid blijft dit standpunt van de gemeente dus gewoon staan en vormt dit uitgangspunt voor deze verordening.

4.1.2. Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau geldt de "Structuurvisie 2040", waaraan regels gekoppeld zijn in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie". Hierin is de Bongerd aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Ten aanzien van de Perelaer geldt hetzelfde voor de aanwezige bebouwing. De onbebouwde delen vallen hier onder het landelijk gebied.

Volgens de provinciale verordening kan geen permanente bewoning van recreatieverblijven worden toegestaan. Met de beheersverordening gebeurt dit ook niet, alleen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht.

4.1.3. Gemeentelijk beleid

Op 6 september 2012 is de Structuurvisie Opmeer 2025 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat vergroting van het aantal permanente recreatieverblijven in de vorm van stacaravans, chalets of recreatieverblijven niet wenselijk is. Het bestaande aanbod van permanente recreatieverblijven is voldoende. De situatie is gericht op beheer en het scheppen van passende ruimtelijke randvoorwaarden voor kwaliteitsverbetering van deze bestaande recreatieterreinen.

Met deze beheersverordening wordt bij dit gemeentelijk beleid aangesloten.

4. 2. Milieu- omgevingsaspecten

In de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het verordeninggebied met als uitgangspunt dat een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen worden de milieu- en omgevingsaspecten en behandeld.

4.2.1. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin functies zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Een recreatiewoning is in principe geen milieugevoelig object. Andersom kan een vakantiepark wel een bepaalde uitstraling hebben naar de omgeving. Voor vakantiecentra wordt een aan te houden afstand tot gevoelige bestemmingen (lees woningen) geadviseerd van 50 meter. Gelet op het feit dat in de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, maar slechts beperkte ontwikkelingen op perceelniveau, leidt het vaststellen van de beheersverordening niet tot belemmeringen van milieugevoelige functies in de omgeving.

De op het park De Perelaar aanwezige bedrijfswoning maakt deel uit van de inrichting als recreatiepark. Vanwege het feit dat het hier om een bedrijfswoning gaat, vormt deze woning geen belemmering voor de in de nabijheid gelegen milieugevoelige functies, waaronder horeca.

4.2.2. Geluid

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar bij het opstellen van bestemmingsplannen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Wgh geldt niet voor het opstellen van beheersverordening. Hiermee wordt immers in principe de bestaande situatie vastgelegd. De beperkte nieuwe ontwikkelingen veranderen de geluidssituatie niet wezenlijk. In materiële zin kent de geluidssituatie voor wat betreft het wegverkeer geen grote knelpunten. Dit blijft ook zo na vaststelling van de beheersverordening.

Industrielawaai

Over het recreatiepark de Perelaer ligt de geluidzone van het industrieterrein De Veken. Voor dit industrieterrein wordt tegelijkertijd met de beheersverordening een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij deze geluidzone wordt opgeheven. Met deze zone hoeft dus bij het vaststellen van de beheersverordening geen rekening te worden gehouden. Op de achtergronden van de opheffing van de geluidzone wordt ingegaan in de toelichting van het betreffende bestemmingsplan.

4.2.3. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. Bij externe veiligheid wordt verder een onderscheid gemaakt in inrichtingen en in vervoer van gevaarlijke stoffen, alsmede hogedruk gasleidingen. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart Noord-Holland weergegeven.

Op de Perelaer bevinden zich 2 propaantanks, die zijn opgenomen in het risicoregister voor gevaarlijke stoffen (RGGs). Aan de afstanden tot risicogevoelige functies wordt voldaan. Voorts ligt er een LPG-station in de buurt. Het invloedsgebied hiervan ligt evenwel buiten het verordeninggebied.

Ten noorden van de Bongerd lopen een aantal gasleidingen. Ook is hier een route gevaarlijke stoffen over de provinciale weg. Op dit moment zijn hier geen knelpunten. De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en er ontstaan dus geen nieuwe gevaarlijke situaties.

4.2.4. Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* vormt een onderdeel van de *Wet milieubeheer*. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Uit het vigerend gemeentelijk milieubeleidsplan blijkt dat er in Opmeer sprake is van een schone lucht. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig getoetst. De beheersverordening richt zich op het vastleggen van de bestaande situatie in het verordeninggebied en staat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe, die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

4.2.5. Bodem

Met betrekking tot de bodemkwaliteit kan gemeld worden dat in het verordeningengebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.2.6. Water

Het verordeningengebied van deze beheersverordening valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de Waterwet. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het verordeningengebied. Binnen het verordeningengebied liggen geen watergangen. De beheersverordening is gericht op de bestaande situatie. Er zijn geen belangen van het Hoogheemraadschap in het geding.

4.2.7. Archeologie

Op 16 september 2010 is de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Hieruit blijkt dat er rekening moet worden gehouden met archeologische waarden bij ingrepen van meer dan 2.500 m2 bij de Bongerd. Bij de Perelaer is dit voor het grootste deel ook zo, wel is hier een deel aangemerkt als gebied waar bij ingrepen van meer dan 500 m2 naar archeologie moet worden gekeken.

De beheersverordening richt zich op het vastleggen van de bestaande situatie en voorziet niet in dergelijke omvangrijke ingrepen.

4.2.8. Ecologie

De beheersverordening moet voldoen aan de natuurwetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- *Gebiedsbescherming* -

In de nabijheid van de verordeningengebieden liggen geen Natura 2000-gebieden of andere natuurgebieden, die onder de werking van de Natuurbeschermingswet vallen. Ook zijn er geen gebieden in de buurt die onder het regime van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) vallen. De meest nabij gelegen EHS gebieden liggen op circa 1 km van de verordeningengebieden. Daar de beheersverordening is gericht op de bestaande situatie, waar geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is een toetsing hieraan niet noodzakelijk.

- *Soortenbescherming* -

Voor het verordeningengebied kan worden gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. De gronden en bouwwerken blijven in gebruik als verblijfsrecreatieterrein. Wat betreft de soortenbescherming, zoals geregeld in de Flora- en faunawet, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een algemene bepaling die het bestaande gebruik vastlegt. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmeting en dezelfde locatie. Dit geldt niet voor gebruik (en bouwwerken) die reeds in strijd zijn met de voorgaande bestemmingsplannen.

Met bestaand gebruik wordt in principe bedoeld op gebruik in enge zin, dat wil zeggen het feitelijk bestaande en legale gebruik. Daarnaast is er ook bestaand gebruik in ruime zin opgenomen. Dit is gebruik, dat nu niet bestaat, maar dat volgens de voorgaande bestemmingsplannen was toegestaan. In een aantal gevallen is binnen deze verordening uitgegaan van deze vorm van gebruik, bijvoorbeeld bij de centrale voorzieningen op de Perelaer. Bij de recreatieverblijven en bij stacaravans wordt in principe uitgegaan van het gebruik in enge zin. Dit omdat de planologische mogelijkheden feitelijk al ruimschoots zijn ingevuld.

In aanvulling op het toegestane bestaande gebruik en bestaande bouwwerken zijn beperkte extra mogelijkheden opgenomen voor de aanwezige recreatieverblijven, stacaravans, en bijbehorende bouwwerken, overeenkomstig de uitgangspunten die zijn verwoord in hoofdstuk 3. Deze betreffen met name de maatvoering. Deze mag in bepaalde gevallen groter zijn dan nu bestaand. Deze extra mogelijke maatvoering mag dan evenwel bij vervanging van bestaande bouwwerken die nu al groter zijn, niet worden overschreden.

Dit is een geringe ophoging van het feitelijk gebruik, gemotiveerd vanuit het feit dat de vergroting van deze bouwwerken planologisch vergunningvrij kan zijn volgens het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor).

De regeling van het tegengaan van permanente bewoning van recreatieverblijven (en stacaravans) gaat voor op de algemene bepaling die het bestaande gebruik vastlegt. Voor bestaande permanente bewoning is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor met name genoemde adressen.

Daar waar behoefte is aan specifieke regelingen zijn besluitsubvlakken opgenomen waar een specifieke regeling geldt. Dit betreft de beide woningen aan de A.C. de Graafweg, de centrale voorzieningen op de Perelaer, als ook de Perelaer als geheel vanwege de afwijkingsregeling voor recreatieve bewoning in het winterseizoen.

Onder gebruiken in strijd met de verordening, wordt tevens verstaan het laten gebruiken in strijd met de verordening. Dit is in de gebruiksregels onder artikel 5 opgenomen zodat het 'laten gebruiken' onder strijdig gebruik conform Wabo valt.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit het geldende bestemmingsplan wordt voortgezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening zal gelegenheid worden geboden tot inspraak. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd worden verwerkt in de beheersverordening. Daarna zal de beheersverordening door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb van toepassing). Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande gebruik regelt, zijn aan de uitvoering hiervan ook geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar het verhalen van kosten mogelijk is. Om deze reden is ook het weergegeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen niet relevant.

===

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44985.pdf

042803/KPK/ACE

**VASTSTELLING VOORWAARDEN BESLAGVEILING
DE DREEF 3 C004 EN C005 TE OPMEER**

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op donderdag tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig vanaf half elf in de ochtend (10:30 uur), uitsluitend via internet op de hierna omschreven Website.

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

1. **AVVE:**
De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk deel van deze akte te vormen.
2. **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.
3. **Eigenaar:**
enzovoorts.
4. **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
5. **Kadaster:**
De Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
6. **Internetborg:**
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een 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" in de zin van artikel 14 van de AVVE.
7. **NIV:**

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

8. **Notaris:**
de hiervoor vermelde notaris, te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
9. **Openbareverkoop.nl:**
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
10. **Registergoed:**
het registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
 1. de caravan-staplaats **C004**, met daarop aanwezige opstallen en verdere aanhorigheden gelegen aan **DE DREEF 3 TE OPMEER**, postcode 1716 KK, **kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T nummer 254**, groot twee are zesendertig centiare; en
 2. de caravan-staplaats **C005**, met daarop aanwezige opstallen en verdere aanhorigheden gelegen aan **DE DREEF 3 TE OPMEER**, postcode 1716 KK, **kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T nummer 255**, groot een are vijftientig centiare;registergoed sub 1. en sub 2. hierna tezamen te noemen: "**Registergoed**".
11. **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
12. **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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
13. **Schuldenaar:**
De Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
14. **Verkoper:**
De onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten de heer Martin Beringer en Mevrouw Sophia Johanna Elisabeth Wilhelmina Jansen, beiden voornoemd.
15. **Website:**
www.openbareverkoop.nl.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op zeven december tweeduizend zestien in deel 69582 nummer 97, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mr. A.W.M. Overtoom, destijds notaris te Benningbroek.

SCHULD

Van het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit het voormelde in de openbare registers ingeschreven proces-verbaal van executoriaal beslag.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

Bij het arrest van het Gerechtshof Amsterdam op veertien januari tweeduizend twintig met zaaknummer: 200.245.612/01, hierna te noemen: het "**Arrest**", is de Eigenaar veroordeeld tot betaling van de vordering zoals nader uiteengezet in het Arrest.

Betekening van het Arrest aan de Schuldenaar heeft plaatsgevonden op vier februari tweeduizend twintig, waarin gelijktijdig bevel is gedaan tot voldoening van de daarin vermelde vordering binnen twee dagen na betekening.

Deze betaling is uitgebleven en vervolgens is executoriaal beslag gelegd op het Registergoed ten behoeve van de Verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het executoriaal beslag is ingeschreven, ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op zeven februari tweeduizend twintig in deel 77407 nummer 49.

Op grond van vorenstaande (en voor zover relevant op grond van het navolgende) is de Verkoper bevoegd tot executieverkoop van het Registergoed over te gaan.

(OVERIGE) HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Naast het executoriaal beslag is het Registergoed op heden niet bezwaard met hypotheek en/of beslagen.

AANZEGGING

De executoriale verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan de Eigenaar /Schuldenaar.

Het uitgebrachte exploit wordt aan deze akte **gehecht**.

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Wijze van veilen

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

2. Wijze van bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de bieders kenbaar zal worden gemaakt.

3. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de koopprijs verrekend.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

4. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten

In aanvulling op artikel 10 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de hierna vermelde eventueel achterstallige lasten. De volgende achterstallige lasten en kosten betreffende het Registergoed komen voor rekening van de Koper:

- de aan de hierna te noemen coöperatieve vereniging totaal verschuldigde (achterstallige) parkkosten en lasten alsmede de verschuldigde administratiekosten;
- de (overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

5. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

1. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:

- de waarborgsom terugbetaald; en/of
- de bankgarantie teruggestuurd.
- de gestelde Internetborg vrijgegeven.

2. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper na in gebreke te zijn gesteld gedurende acht (8) dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, zal de Koper ten behoeve van de Verkoper een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten en verhaal zoals vermeld in de AVVE. De Notaris wordt bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.

6. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het bod begrepen.

7. Legitimatie, verklaring van financiële goedheid, aanvullende zekerheden

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die in de veilingzaal aan de biedingen deelnemen dienen zich in de veilingzaal, in aanvulling op artikel 14

van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij zich in de veilingzaal, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen of dient de Notaris de Internetborg aan te kunnen wenden zoals ook uiteengezet in artikel 15 lid 11 van deze akte.
3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de Notaris. Het staat de Notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

8. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens raadpleging van de website Bodemloket.nl op heden is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Voorts zijn geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Dat alles wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Recreatiewoning

Volgens opgave van de gemeente Opmeer betreft het Registergoed een recreatiewoning en is permanente bewoning van overheidswege niet toegestaan.

Lidmaatschap Coöperatieve Vereniging Recreatiepark "West-Friesland"

Koper verbindt zich lid-gebruiker van de Coöperatieve Vereniging Recreatiepark "West-Friesland" te worden/blijven zolang hij het Registergoed in eigendom heeft. Koper op de veiling verplicht zich tot naleving van de statuten en het reglement van de vereniging en de daarbij behorende bepalingen en van de door de vereniging genomen besluiten. Het reglement van de vereniging is gepubliceerd op de Website. Voorts wordt ten deze verwezen naar de bijzondere bepalingen zoals hierna vermeld in artikel 9 van deze akte. Hierbij wordt expliciet nog verwezen naar de hierna vermelde bijzondere bepalingen, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

- "9. Vervreemding van het verkochte kan slechts plaatsvinden aan een gegadigde die zich bij de vervreemding aanmeldt als lid-gebruiker van de vereniging en door de vereniging als lid-gebruiker wordt aanvaard.
- C. enzovoorts.
3. De koper verbindt zich van de vereniging lid-gebruiker te blijven zolang hij eigenaar is van voormeld onroerend goed. Voor het geval zijn lidmaatschap van de vereniging eindigt zonder dat tegelijkertijd een nieuwe eigenaar lid

wordt verbindt hij zich jegens de vereniging tot het voldoen aan de vereniging van dezelfde bedragen als waartoe hij verplicht zou zijn geweest, indien hij lid-gebruiker van de vereniging ware, zulks te voldoen op dezelfde tijdstippen en in dezelfde termijn ook in de vorm van voorschotbijdragen - als ware hij lid-gebruik zonder echter deswege gerechtigd te zijn om gebruik te maken van de diensten der vereniging."

EINDE CITAATWet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energielabel

Ten aanzien van het energielabel wordt verwezen naar het bepaalde in de akte van levering (69582/97), woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

3. *Terzake het energieprestatiecertificaat met betrekking tot het verkochte is een uitzonderingsregel toepasselijk, in de betreffende criteria woordelijk omschreven als volgt:*

Het energielabel is verplicht voor alle gebouwen, met uitzondering van:

- *enzovoorts.*
- *voor bewoning bestemde gebouwen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik (zoals recreatiewoningen)."*

EINDE CITAAT.Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Combinatieveiling

Er staat één stacaravan op het Registergoed (de twee caravan-staplaatsen tezamen). Deze stacaravan wordt dus tezamen met de twee caravan-staplaatsen in één geheel geveild.

Volgens verklaring van de Eigenaar zijn de elektriciteitsvoorzieningen van de twee caravan-staplaatsen samengevoegd waardoor de stacaravan tweeëndertig (32) ampère zouden hebben in plaats van de standaard twaalf (12) of zestien (16) ampère. Verkoper geeft uitdrukkelijk geen garantie af voor de juistheid en/of (on)volledigheid van deze informatie.

Beslag op roerende zaken op of in het Registergoed

Blijkens schriftelijke mededeling van gerechtsdeurwaarderskantoor Van Beest, Knol & Vermeulen is op de roerende zaken die zich op of in het Registergoed bevinden beslag gelegd. Koper dient er rekening mee te houden dat deze roerende zaken na de executieverkoop door voormelde deurwaarder ook in het openbaar zullen worden verkocht. De roerende zaken maken geen deel uit van deze executieverkoop.

9. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in de onder 'Eigendomsverkrijging' vermelde akte van levering (69582/97). In die akte is onder meer het volgende bepaald woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

Artikel 11 - Omschrijving erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, verleden op zestien oktober negentienhonderd een en tachtig voor F.H. Praag, destijds notaris te Oosthuizen, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te destijds Alkmaar op negentien oktober daarna in register hypotheek 4 deel 4309, nummer 53, waarin woordelijk staat vermeld:

- "8. Het verkochte is uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik door de koper, bij welk gebruik in acht dienen te worden genomen de bepalingen welke zijn opgenomen in de kampeerverordening van de gemeente Sijbekarspel, vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Sijbekarspel genomen op acht en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig en de op grond van deze verordening afgegeven kampeervergunning, waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:*
- 2. Een kampeermiddel (caravan) mag geen grotere vloeroppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte, gerekend vanaf de grond, dan 3.40 m. Burgemeester en wethouders kunnen indien een schriftelijk verzoek daartoe is ingekomen, ontheffing verlenen op de toegestane maximum vloeroppervlakte, noch met dien verstande dat de vloeroppervlakte nimmer meer dan zeventien procent (17%) van de totale oppervlakte van de desbetreffende kavel mag bedragen.*

3. *Het is niet toegestaan dat derden verblijf houden op de kampeerplaats buiten de periode een april tot een oktober. Het hiervoor genoemde geldt niet voor de periode overeenkomende met de vakanties van het basisonderwijs. Burgemeester en wethouders kunnen, indien een schriftelijk verzoek daartoe is ingekomen, aan individuele kampeersers ontheffing verlenen van het vorenbedoelde verbod.*
4. *Aan de caravans mogen uitsluitend voortenten van tent-(zeil) doek worden aangebracht. Verdere aan- en uitbouwen, van welke aard ook en van welk materiaal ook, zijn niet toegestaan, behoudens het onder 6 gestelde.*
5. *Bij een kampeermiddel op een seizoen of jaarplaats mag ten hoogste een bergruimte worden geplaatst. De vloeroppervlakte en de hoogte van de bergruimten mogen ten hoogste 3.50 m², resp. 1.40 m bedragen. De bergruimte moet in een gedekte kleur geschilderd zijn, bij voorkeur donkergroen of donkerbruin.*
6. *Boven de deur van het kampeermiddel (caravan), is het toegestaan een afdak te plaatsen van maximaal 1.00 x 2.00 m. Ten hoogste 2 van de zijwanden mogen worden dichtgemaakt mits die wanden worden uitgevoerd in een materiaal en een kleur passend bij het kampeermiddel (caravan). Het geheel dient demontabel te zijn en mag niet blijvend met de grond verankerd zijn.*
7. *Voor de deur van het kampeermiddel mag een opstapje (bordes) geplaatst worden van ten hoogste 1.00 x 2.00 m.*
8. *Op plaatsen en in ruimten, welk niet in deze vergunning zijn genoemd mogen geen gasten worden opgenomen.*
9.
 - a. *Zolang gasten op de kampeerplaats aanwezig zijn dient overdag zowel als 's nachts voldoende met leiding en toezicht belast personeel beschikbaar te zijn.*
 - b. *Wanneer vrouwelijke gasten aanwezig zijn behoort eveneens vrouwelijk personeel beschikbaar te zijn.*
10. *De kampeerplaats dient te beschikken over kampregels. Deze behoren te worden opgehangen in een voor ieder toegankelijke ruimte. Op een in het oog lopende plaats. Hieraan dient te worden toegevoegd de namen, adressen, telefoonnummers en de spreekuren van de ter plaatse praktijk uitoefenende artsen.*
11. *De houder van de vergunning moet een nachtregister bijhouden, c.q. doen bijhouden, waarin vermeld moet worden de namen, voornamen, het beroep, woonplaats en adres van personen, die op zijn terrein verblijven, waarbij tevens moeten worden vermeld datum van aankomst en datum van vertrek. Het model-nachtregister behoeft de goedkeuring van het college van Burgemeester en wethouders.*
12. *Overlegging van het nachtregister dient te geschieden op een nader door het college van Burgemeester en wethouders te bepalen wijze.*
13. *De houder van de vergunning is gehouden, door de brandweer*

voorgeschreven maatregelen, ter voorkoming en bestrijding van brand en brandgevaar te treffen. Het stoken van open vuren is alleen toegestaan op voor dat doel aangewezen plaatsen, zulks ter beoordeling van de plaatselijke brandweercommandant.

14. Het is verboden, zonder nadere vergunning van burgemeester en wethouders, op de kampeerplaats één of meer, al dan niet verrijdbare tram- of spoorwagens, zgn. directiewagens, autobussen en/of vrachtwagencarrosserieën en/of andere aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken middelen van vervoer te plaatsen of geplaatst te hebben."
9. Vervreemding van het verkochte kan slechts plaatsvinden aan een gegadigde die zich bij de vervreemding aanmeldt als lid-gebruiker van de vereniging en door de vereniging als lid-gebruiker wordt aanvaard.
- C.
 1. De koper meldt zich aan en wordt aangenomen als lid-gebruiker van de vereniging. De koper zal als lid-gebruiker van de vereniging gebruik kunnen maken van alle gemeenschappelijke voorzieningen, waarover de vereniging beschikt, onder gehoudenheid bij te dragen in de kosten die deswege ten laste van de vereniging komen, overeenkomstig het in de statuten van de vereniging bepaalde en wel met ingang van heden of zoveel eerder als mondeling werd overeengekomen.
 2. Het is de koper bekend dat het hem slechts is toegestaan gebruik te maken van de desbetreffende tennisbanen en midgetgolftbaan tegen betaling van de deswege ook voor derden daarvoor verschuldigde vergoeding.
 3. De koper verbindt zich van de vereniging lid-gebruiker te blijven zolang hij eigenaar is van voormeld onroerend goed. Voor het geval zijn lidmaatschap van de vereniging eindigt zonder dat tegelijkertijd een nieuwe eigenaar lid wordt verbindt hij zich jegens de vereniging tot het voldoen aan de vereniging van dezelfde bedragen als waartoe hij verplicht zou zijn geweest, indien hij lid-gebruiker van de vereniging ware, zulks te voldoen op dezelfde tijdstippen en in dezelfde termijn ook in de vorm van voorschotbijdragen - als ware hij lid-gebruik zonder echter deswege gerechtigd te zijn om gebruik te maken van de diensten der vereniging.
 4. De statuten der vereniging luiden thans niet anders dan zoals deze zijn opgenomen in de akte van oprichting der vereniging op één juni negentienhonderd zeven en zeventig voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden.
 5. De aansluiting van de op de staplaats door de koper te plaatsen acaravan op de aansluitpunten voor gas, water, electra en riolering dient door de koper op aanwijzing der vereniging te geschieden, de kosten verbonden aan deze aansluitingen komen voor rekening van de koper.
 6. De aan- en afvoer van een acaravan naar en van de staplaats mag uitsluitend geschieden na vooraf verkregen toestemming van de vereniging. Eventuele schade ontstaan bij die aan- en afvoer dient aan de vereniging

- vergoed te worden, die hiervoor vooraf een depot kan verlangen.
7. Alle leidingen en kabels tot de aansluitpunten voor gas, water, electriciteit en riolering en die aansluitpunten zijn en blijven eigendom van de vereniging, ook als deze zich bevinden in of boven de staplaats. Het vorenstaande geldt ook voor leidingen, kabels, en aansluitpunten welke na heden worden aangebracht. De koper zal moeten gedogen dat voor zijn rekening en risico door of namens de vereniging voormelde leidingen, kabels en aansluitpunten worden onderhouden, vernieuwd, gelegd en gerepareerd zonder vergoeding voor eventuele schade aan de staplaats. De bedoelde aansluitpunten zijn op voormelde tekening schetsmatig aangegeven met diverse op die tekening verklaarde symbolen.
8. a. Alle geschillen die tussen de vereniging en de koper mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen in hoogste ressort met uitsluiting van de gewone rechter door drie scheidsmannen worden beslist.
- b. Een geschil is aanwezig wanneer één van de partijen verklaart dat dit het geval is.
- c. Indien partijen hieromtrent niet binnen drie weken nadat een geschil ontstaan is tot overeenstemming kunnen komen, zullen de scheidsmannen worden benoemd door de voorzitter van de Kamer van koophandel en fabrieken voor Amsterdam op verzoek van de meest gerede partij(en).
- d. De scheidsmannen zullen uitspraak doen als goede mannen naar billijkheid en daarbij tevens beslissen omtrent de arbitragekosten en omtrent wie deze kosten zal dragen.
- e. Deze akte zal gelden als akte van compromis.
- f. Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing voor geschillen waaromtrent in deze overeenkomst tussen partijen een andere regeling is getroffen.
- g. De bevoegdheid van de president van de Rechtbank in kort geding wordt door de bepalingen van de voorgaande leden van dit artikel niet uitgesloten, evenmin als het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om deze in stand te houden.
- D. De verkoopster is gehouden – en is bevoegd al het deswege nodige te verrichten en in verband daarmee het verkochte te betreden – om voor haar rekening op eerste schriftelijk verzoek van de vereniging – voor het geval de uitvoering van het desbetreffende plan door de bevoegde instantie wordt verlangd – groenvoorzieningen aan te brengen op het verkochte zoals de koper is gehouden het aanbrengen van deze eventuele voorzieningen toe te laten.
- E. Te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het bij deze overgedragen gedeelte van voormeld nummer 1037 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de overige gedeelten van voormeld kadastraal perceel

– voor zover die gedeelten in eigendom toebehoren aan de verkopster en voor zover deze vestiging niet reeds bij eerdere akte(n) is geschied – anderzijds:

- A. *De erfdienstbaarheden waardoor de huidige toestand, waarin die perceelsgedeelten zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse leidingen (ondermeer voor de aanvoer van energie en water, alsmede voor de afvoer van hemelwater en faecaliën door riolering of anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts);*
- B. *De erfdienstbaarheid van overweg over de diverse terreinen voor de aanen afvoer van caravans van en naar de openbare weg op de minst bezwarende wijze uit te oefenen, terwijl ontstane schade aan het lijdend erf aan de eigenaar dient te worden vergoed.*
- F. *Bij vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het verkochte of enig deel daarvan, inbreng in maatschappen of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen alsmede toedeling in geval van scheiding, is de overdragende partij verplicht in de desbetreffende overdrachtsakte aan zijn opvolger in de gehele of gedeeltelijke eigendom de hiervoor onder B.9 en C.3. vermelde bepalingen alsmede deze bepaling op te leggen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen, een en ander op verbeurte van een onmiddellijk en zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tienduizend gulden, zulks voor iedere overtreding ten behoeve van de vereniging."*

EINDE CITAAT

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De 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 laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

10. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

11. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

12. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, thans in gebruik als recreatiewoning.

Volgens opgave van de gemeente Opmeer, afdeling Burgerzaken, staan geen personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft de gemeente voorts aangegeven dat het Registergoed een recreatiewoning betreft waarop permanente bewoning niet is toegestaan.

Volgens opgave van de Eigenaar is het Registergoed niet verhuurd en/of in gebruik bij derden.

De Verkoper is niet bekend met huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed.

Indien het Registergoed verhuurd of gebruikt blijkt te zijn/worden dient de Koper het Registergoed te aanvaarden onder gestanddoening van lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed.

De Verkoper garandeert nadrukkelijk niet:

- a. de ongewijzigde handhaving van die eventuele overeenkomsten;
- b. dat de na de Levering te verschijnen huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op andere wijze is beschikt, of dat deze huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden;
- c. dat het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, en is ter zake nimmer verantwoordelijk of aansprakelijk.

Voor zover na de veiling blijkt dat er 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 mogelijk tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

13. Naleving bepalingen

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van

het Registergoed op de Eigenaar overgingen, voorzover de Eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

14. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 526 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling voortvloeiende zal hebben voldaan.

15. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Internetveiling.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer alleen via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits 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 ingevolge 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 indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
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), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden 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.
8. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een

Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de 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, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de 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 één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

10. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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) vermeld(e)n waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

12. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

16. Aflevering

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. De Verkoper en de Notaris kunnen nimmer worden aangesproken in verband met de feitelijke en/of juridische staat van het Registergoed.

De Koper doet afstand en wordt door de Aflevering geacht nogmaals afstand te hebben gedaan, van al diens eventuele rechten jegens de Verkoper tot ontbinding, vernietiging of anderszins aantasting van de titel voor de Levering en van de Levering, van het vorderen van enige schadevergoeding en/of kosten en van alle andere rechten en aanspraken jegens de Verkoper, zulks wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed en om andere redenen. Verkoper aanvaardt deze afstand en wordt geacht dat bij de Aflevering de bedoelde (herhaalde) afstand onverwijld te hebben aanvaard.

17. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). In aanvulling op artikel 26 geldt dat artikel 6:92 BW niet van toepassing is en wordt dat artikel hierbij uitgesloten. (gehaald uit de zaak deijlervweg)
Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.