

Oude Heerweg 21, 5863AC
BLITTERSWIJK (46703)



Vrijstaand
vrijstaand woonhuis met erf en tuin



Beschrijving

Vrijstaand woonhuis met Oude Heerweg 21 te 5863 AC Blitterswijck volgens verklaring van een taxateur is de indeling:

Kelder: vaste trap, kelderruimte, inpandige garage, opbergruimte.

Begane grond: hal/entree, meterkast, eenvoudige toiletruimte, woonkamer, eenvoudige keuken, standaard keuken, bijkeuken, opbergruimte, werk-/studeerkamer.

Eerste verdieping: overloop, vaste trap, 4 slaapkamers, standaard badkamer.

De feitelijke kenmerken (zoals aantal kamers, oppervlakten en inhoud) van de woning zoals in deze publicatie opgenomen, berusten op een aanname of schatting. Daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 3 juni 2025
Inzet	dinsdag 3 juni 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 3 juni 2025 vanaf 13:30
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)

Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1963
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	236 m ²
Woninginhoud	1000 m ³



Perceeloppervlakte	1040 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Uitleg: er zijn met de (eventuele) bewoner(s) (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen. Bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan. De bewoner(s) zijn daar door de notaris op gewezen. Tevens is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland en gepubliceerd. Daar is (nog) geen reactie op ontvangen. Als een inloopbezichtiging afgesproken is, wordt die hier vermeld onder opgave van datum en tijdstip. Zolang hier nog geen afspraken zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf. Dat geschiedt dan nadrukkelijk voor rekening en risico van die gegadigde(n).
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	KADASTRALE GEMEENTE WANSSUM woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5863 AC Blitterswijk, Oude Heerweg 21, kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie E, - nummer 2316, groot negentien vierkante meter (19 m²); - nummer 2317, groot drie/tiende vierkante meter (0,3 m²); - en - nummer 2318, groot negenhonderd eenennegentig vierkante meter (991 m²),

Financieel

Lasten	
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de verkoper, alleen bij gunning



Indicatie kosten veiling

€ 12.511,00 (per 02-06-2025 om 10:42 uur)
Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij
onderhandse executie zijn hoger (per 01-05-2025 om 07:57
uur)

Bijzonderheden

GEBRUIK – HUURBEDING

Deze woning wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door één van de eigenaren.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er naast de hiervoor bedoelde eigenaar nog twee (2) andere personen ingeschreven op het adres van deze woning.

Het is Verkoper (de bank) niet bekend op grond waarvan die personen daar staan ingeschreven.

Verkoper doet mede daarom een beroep op het huurbeding. Daarvoor is verlof van de voorzieningenrechter nodig. Verkoper heeft dat verlof gevraagd.

UPDATE (28 mei): de behandeling van het verzoek om verlof heeft door de voorzieningenrechter op 13 mei 2025 plaatsgevonden. De voorzieningenrechter heeft het verlof inmiddels verleend bij beschikking van 27 mei 2025. Daarbij is bepaald dat ontruiming van (eventuele) huurders pas mag plaatsvinden na vier weken nadat het verlof is betekend. Er is namens de verkopende bank opdracht gegeven tot betekening van het verlof aan de (on)bekende personen die (mogelijk) verblijven op Oude Heerweg 21. Bedoelde betekening geschiedt alleen aan het adres.

De (verdere) uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in de woning bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art 525 lid 3 Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

DWANGSOM/BESTUURSDWANG

De gemeente Venray heeft besluiten genomen wegens door haar aan en bij de woning geconstateerde zaken, die in strijd zouden zijn met wet- en regelgeving. Er zijn twee besluiten ingeschreven in de openbare registers. Die besluiten zijn opgenomen in deze publicatie onder 'Documenten'. Voor de actuele stand van zaken en de gevolgen daarvan voor de Koper wordt nadrukkelijk verwezen naar artikel 2.1 van de Bijzondere voorwaarden. Die voorwaarden zijn eveneens opgenomen in deze publicatie onder 'Documenten'.

RUILING

De haag rondom de woning staat geheel of gedeeltelijk op een perceel van de gemeente Venray. Een gedeelte van het trottoir aan de zuidkant van de woning ligt op een perceel is dat in eigendom is bij de eigenaren van de woning.



De eigenaren van de woning hebben (daarom) met de gemeente Venray een overeenkomst tot ruiling gesloten met betrekking tot die percelen, waarbij is bepaald dat alle notariële en kadasterkosten voor rekening van de gemeente komen. Doel van die ruiling is het trottoir in eigendom bij de gemeente te brengen en de grond onder haag bij de eigenaar van de woning. Die overeenkomst is echter nimmer uitgevoerd.

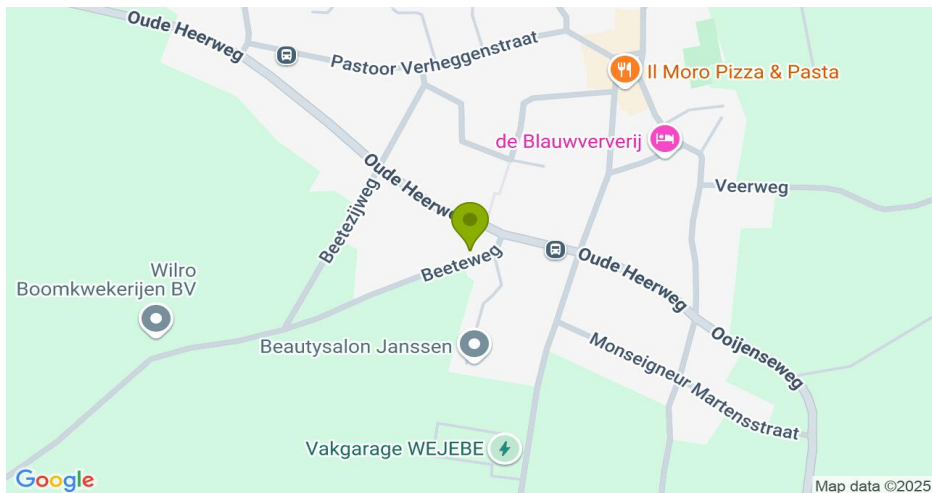
De gemeente Venray heeft de notaris verzocht aan gegadigden in de veiling kenbaar te maken dat het nog steeds haar nadrukkelijke wens is om deze ruiling tot stand te laten komen en daarom met de koper in de veiling in contact te willen komen.

WAARBORG SOM

Verkoper verlangt vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE. Dat betekent dat de hoogste bidder aansluitend aan de veiling de waarborgsom dient te voldoen. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod.

NADRUKKELIJK

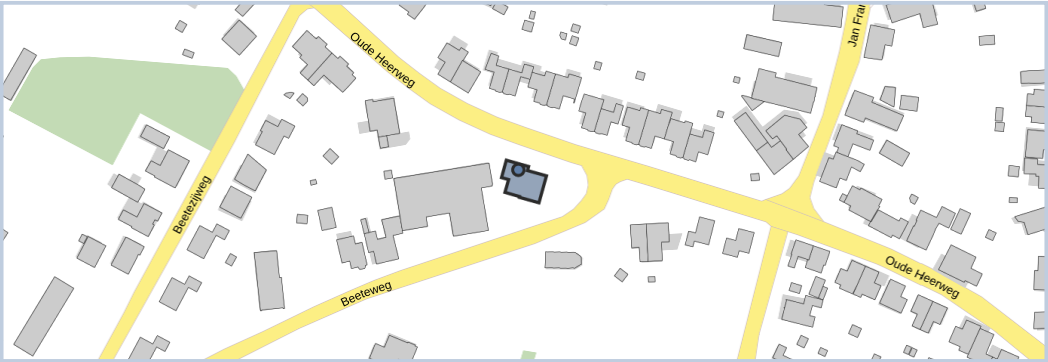
geldt dat bidders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden.



Bijlage

46703_BAG info Oude Heerweg 21, Blitterswijck.pdf

Oude Heerweg 21, Blitterswijk



Samenvatting

Adres Oude Heerweg 21, Blitterswijk 5863AC Blitterswijk	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1963
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 385 m²	Gemeente Venray

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0984100001094309	Oorspronkelijk bouwjaar 1963	Status Pand in gebruik
Verblijfsobject		
Identificatienummer 0984010001114018	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 385 m²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer

0984200001144018

Postcode

5863AC

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

21

Openbare ruimte

Identificatienummer

0984300001083927

Naam

Oude Heerweg

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

1856

Naam

Blitterswijk

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

0984

Naam

Venray

Bijlage

46703_ObjectInformatie Oude Heerweg 21 te 5863AC Bitterswijk.pdf



Objectinformatie

Oude Heerweg 21
5863AC
Blitterswijk

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Wanssum E 2318

Perceeloppervlakte 991 m²

Adres Oude Heerweg 21
5863AC
Blitterswijk

Energie label F

Opnamedatum 11-12-2015

WOZ-Deelobjecten

WOZ-objectnummer 098400025941

Deelobjecten

Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte m ²	Inhoud m ³
Grond (bij eengezinswoning)	-	1010	-
Kelder	1963	36	76
Kelder	1963	88	185
Woning	1963	204	547
Aanbouw woonruimte platdak	1963	57	171

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2025

Omgeving

- Publiekrechtelijke beperking Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers
- Publiekrechtelijke beperking Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers

Bijlage

46703_BP Blitterswijck - kaart legenda 1.pdf



**Oude Heerweg 21, 5863AC
Blitterswijk**

- ✓ Verberg documenten op gekozen locatie

☒ Regels ☐ Andere documenten

Toon extra filters

Gemeente **Provincie** **Waterschap** **Rijk**

Omgevingsplan gemeente Venray >

Omgevingsplan - Gemeente Venray

In werking vanaf 07-08-2024

Blitterswijk >

Bestemmingsplan - Gemeente Venray ⓘ

Vastgesteld 27-06-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Partiële herziening Mantelzorg Venray >

Bestemmingsplan - Gemeente Venray ⓘ

Vastgesteld 10-05-2011 - geheel onherroepelijk in werking



Bijlage

46703_BP Bilterswijk - kaart legenda 2.pdf

< Openbaar zoeken

Oude Heerweg 21, 5863AC
Bitterswijk

- >

 Verberg documenten op gekozen locatie
- Beijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten
- ▼

 Toon extra filters

Gemeente: Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Venray >

Omgevingsplan - Gemeente Venray 1

In werking vanaf 07-08-2024

Bitterswijk >

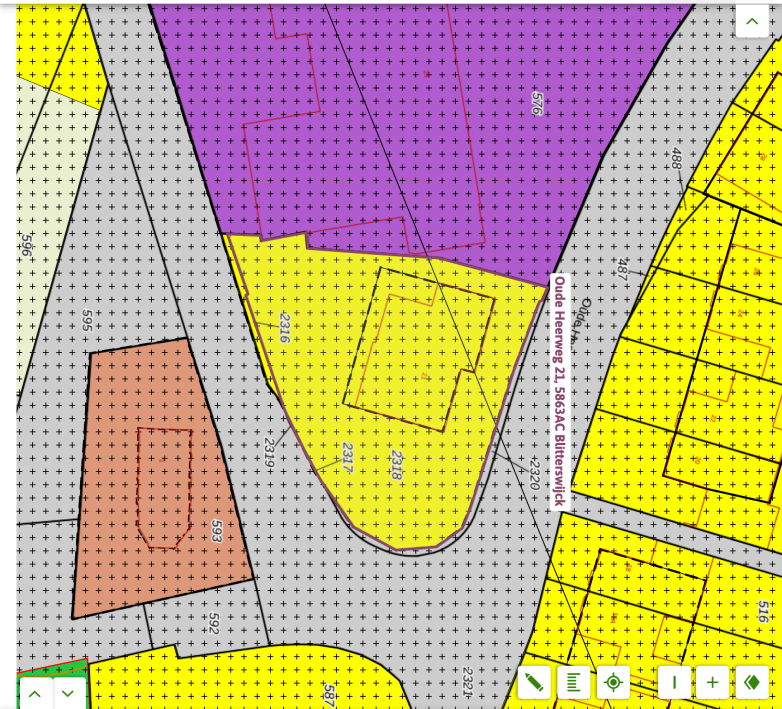
Bestemmingsplan - Gemeente Venray 1

Vastgesteld 27-06-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Partiële herziening Mantelzorg Venray >

Bestemmingsplan - Gemeente Venray 1

Vastgesteld 10-05-2011 - geheel onherroepelijk in werking



Bitterswijk >

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gereleerd

Overig

Toelichting

Functionaanduidingen (2)

detailhandel >

bedrijfswoning >

Maatvoeringen (4)

Maximum bebouwingpercentage (%) 1

Maximum bebouwingpercentage (%) 60 >

Maximum goothoogte (m) 2

Maximum goothoogte (m) 5 >

Maximum goothoogte (m) 6 >

Maximum aantal wooneenheden 1

Maximum aantal wooneenheden: 1 >

Bijlage

46703_Last onder dwangsom Brondocument 89177-32-HYP4 ontvoerende zaken.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 23-07-2024 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsoptvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Wanssum E 2318.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 24-07-2024.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 24-07-2024 11:42.

██████████
Oude Heerweg 21
5863 AC Blitterswyck

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 23 juli 2023
Ons kenmerk Z2023-00001375
Pagina 1 van 8

Behandeld door ██████████
Datum uw brief
Uw kenmerk

Onderwerp last onder dwangsom

Geachte ██████████ ██████████

Op 20 november 2023 hebben wij een verzoek ontvangen van ██████████ en ██████████ ██████████ om feitelijke bestuursdwang toe te passen en over te gaan tot het innen van de verbeurde dwangsom zoals bedoeld in het besluit van 20 november 2021. Wij hebben besloten het verzoek van ██████████ en ██████████ af te wijzen en u in plaats daarvan opnieuw een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leest u waarom.

Procesverloop

- Op 8 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders u een last onder bestuursdwang en een last onder dwangsom opgelegd.
- Op 20 november 2023 heeft ██████████ en ██████████ ██████████ een verzoek tot innen van de dwangsommen alsmede een verzoek tot toepassen van feitelijke bestuursdwang ingediend.
- Op 29 januari 2024 heeft het college een brief gestuurd waarin ██████████ en ██████████ ██████████ worden geïnformeerd over mogelijke handhavingsacties die zullen worden ondernomen.
- Op 9 februari 2024 heeft ██████████ ██████████ namens ██████████ en ██████████ ██████████ een beroep niet tijdig beslissen ingediend bij de rechtbank.
- Op 4 maart 2024 heeft ██████████ ██████████ namens ██████████ en ██████████ ██████████ bezwaar ingediend tegen de brief van 29 januari 2024.
- Op 11 juni 2024 is er een hoorzitting geweest bij de commissie bezwaarschriften.
- Op 9 juli 2024 heeft de rechtbank uitspraak gedaan over het beroep niet tijdig beslissen van ██████████ en ██████████ ██████████

Overgangsrecht Omgevingswet

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat wanneer voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag is ingediend, het oude recht van toepassing blijft. Aangezien het verzoek is ingediend

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk Z2023-00001510
Pagina 2 van 8

op 13 november 2021, is in dit geval op ons besluit naar aanleiding van het verzoek het oude recht van toepassing.

Overtreding

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo bepaalt daarnaast dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan te handelen.

De container

De container die u heeft geplaatst aan de rechterzijde van uw woning staat gedeeltelijk in het voorerfgebied. Dit betekent dat de container niet vergunningsvrij is. Alleen bouwwerken die in het achtererfgebied staan kunnen onder voorwaarden vergunningsvrij zijn. Wij hebben het bouwwerk onderzocht en concluderen dat indien u de container één meter naar het achtererfgebied verplaatst deze vergunningsvrij is.

De houten trap

De houten trap op het dak is vastgemaakt aan de woning. Omdat hierdoor het bouwvolume toeneemt is de houten trap vergunningsplichtig. Hiervoor heeft u geen omgevingsvergunning voor aangevraagd.

De reclame/uitgangsborden

U heeft een reclame/uitgangsbord gebouwd aan uw woning. Dit is een verandering aan de woning waarbij het bouwvolume en bouwoppervlakte is toegenomen. Dit is geen vergunningsvrije activiteit. Hiervoor heeft u een omgevingsvergunning voor nodig.

De gevelbekleding

Het veranderen van de gevel van een bouwwerk is geen vergunningsvrije activiteit. De gevelpanelen zijn namelijk gerealiseerd aan de voorgevel van het gebouw. Dit houdt in dat het aanbrengen van de gevelpanelen vergunningsplichtig is.

De houten poort

De houten poort in het voorerf is hoger dan 1 meter. Dit betekent dat de houten poort vergunningsplichtig is. U heeft voor de houten poort geen omgevingsvergunning aangevraagd.

De erfafscheiding aan de rechterzijde en voorzijde van uw woning

De erfafscheiding aan de rechterkant van uw woning is 4 meter hoog. Daarnaast heeft u een erfafscheiding gerealiseerd in het voorerfgebied dat hoger is dan 1 meter. Deze bouwwerken zijn vergunningsplichtig. Hiervoor heeft u geen omgevingsvergunning voor aangevraagd.

U beschikt niet over een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het afwijken van de regels van het vigerende bestemmingsplan. U bent derhalve in overtreding en wij zijn bevoegd en in beginsel gehouden hiertegen handhavend op te treden. Dit wil zeggen dat wij naleving van de

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk Z2023-00001510
Pagina 3 van 8

regelgeving kunnen afdwingen. Dit kan door het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Legalisatieonderzoek

Alvorens wij besluiten om handhavend op te treden, dienen wij eerst te onderzoeken of de overtredingen gelegaliseerd kunnen worden. Dit wil zeggen dat wij nagaan of de strijdige situatie alsnog in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke voorschriften.

Zoals eerder benoemd handelt u in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om tot een legalisatieonderzoek te komen dient u een ontvankelijke aanvraag in te dienen. Tot op heden heeft u geen ontvankelijke aanvraag ingediend.

Wij hebben onderzocht of er medewerking kan worden verleend aan de eerder genoemde bouwwerken. Hieronder zal ik ingaan op de mogelijkheden tot legalisatie van de overtredingen:

De container

Het is mogelijk om de container vergunningsvrij te realiseren indien u de container één meter achter de voorgevelrooilijn plaatst. De container staat dan in het vergunningsvrij achtererfgebied.

De houten trap

De goothoogte, die maximaal toegestaan is voor het hoofdgebouw, bedraagt 6 meter.
De trap resulteert in het bereikbaar maken van de tweede bouwlaag (die er niet is).
Een valbeveiliging op deze tweede bouwlaag ontbreekt, hetgeen strijdig is met het bestemmingsplan. De trap is aldus niet legaliseerbaar.

De reclame/uthangborden en de gevelbekleding

De locatie is gelegen in een welstandvrij gebied. Dit houdt in dat voor het aanbrengen van reclame, dan wel het aanbrengen van gevelbekleding weliswaar een vergunning nodig is, maar dat deze niet ter beoordeling voorgelegd wordt aan de welstand. De vergunning kan dan ook rechtstreeks verleend worden voor de reclame en gevelbekleding van de woning.

De erfafscheiding aan de rechterkant

De erfafscheiding aan de rechterkant van uw woning staat gedeeltelijk in het achtererfgebied. In het achtererfgebied mag u vergunningsvrij een erfafscheiding realiseren van maximaal twee meter. Het college acht het niet wenselijk om een erfafscheiding hoger dan twee meter toe te staan.

De erfafscheiding aan de voorkant van uw woning en de houten poort

Het college vindt het niet wenselijk om erfafscheidingen hoger dan één meter toe te staan.
Hiermee scheppen we een precedentwerking dat iedere woning een hoge erfafscheiding in zijn voorerf gaat realiseren. Er is derhalve geen zicht op legalisatie.

Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie deels tot de mogelijkheden. U moet hiervoor echter wel stappen ondernemen. U moet een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning en u

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk Z2023-00001510
Pagina 4 van 8

dient de container te verplaatsen naar het achtererfgebied. Ten aanzien van de erfafscheiding en de houten trap zien wij geen zicht op mogelijke legalisatie.

Zienswijze

Op 29 januari 2024 hebben wij een brief verzonden naar de verzoeker tot handhaving waarin we de verzoeker hebben geïnformeerd over de vervolgpprocedure van deze zaak. Hiertegen is vervolgens bezwaar tegen ingediend. U bent toen uitgenodigd voor de hoorzitting van dit bezwaar. Tijdens deze hoorzitting heeft u uw zienswijze met betrekking tot de zaak kenbaar gemaakt.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Met andere woorden, wij hebben een beginselplicht tot handhaving.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dat kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Zoals reeds aangegeven onder 'legalisatieonderzoek' kunt u een aanvraag indienen voor een aantal overtredingen te legaliseren. Hiervoor moet u wel een ontvankelijke aanvraag voor indienen. Daarnaast kunt u de container verplaatsen zodat deze gelegaliseerd wordt. Hetgeen u tijdens de zitting kenbaar heeft gemaakt, maakt voorgaande niet anders.

Bovendien is na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavend optreden moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, weegt het algemeen belang, waaronder het voorkomen van precedentwerking en het bevorderen van wetsnaleving, zwaarder dan uw belang.

Besluit last onder dwangsom

In artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), is bepaald dat wij bevoegd zijn tot het opleggen van een last onder dwangsom

Wij hebben besloten van deze bevoegdheid gebruik te maken en u een last onder dwangsom op te leggen omdat u in strijd handelt met de artikelen 2.1, lid 1, sub a en c van de Wabo.

Deze last onder dwangsom richten wij aan u, omdat u als eigenaar en gebruiker de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtredingen te (doen) beëindigen.

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk ZZ023-00001510
Pagina 5 van 8

Begunstigingstermijn

Wij gelasten u om vóór **30 augustus 2024** de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub a en c van de Wabo op het perceel plaatselijk bekend Oude Heerweg 21, gemeente Venray, sectie E, nummer 2318 (WSM02E2318) te beëindigen en beëindigd te houden. De strijdigheid kan worden opgeheven door:

- De container één meter achter de voorgevel te plaatsen zodat de container in het achtererfgebied staat

OF

- De container te verwijderen en verwijderd te houden

EN:

- De houten trap op het dak te verwijderen en verwijderd te houden.
- De reclame/uitgang borden aan de gevel van uw woning te verwijderen en verwijderd te houden.
- De gevelbekleding te verwijderen en verwijderd te houden.
- De houten poort aan de Oude Heerweg te verwijderen en verwijderd te houden.
- De erfafscheiding aan de rechter zijde van uw woning te verwijderen en verwijderd te houden.

Indien u een ontvankelijke aanvraag indient kunnen wij beoordelen of bepaalde overtredingen gelegaliseerd kunnen worden.

Alleen indien u binnen deze termijn de strijdigheid geheel heeft beëindigd en beëindigd houdt, kunt u het verbeuren van een dwangsom voorkomen. Dit houdt in dat, indien u niet binnen de genoemde termijn de overtredingen heeft beëindigd en beëindigd houdt, u aan ons een dwangsom verschuldigd bent.

De gestelde begunstigingstermijn achten wij na afweging van de betrokken belangen redelijk. Enerzijds dienen de overtredingen met het oog op de bescherming van algemeen belang zo spoedig mogelijk te worden beëindigd, anderzijds is bij de gestelde termijn rekening gehouden met uw belangen en het verrichten van de werkzaamheden.

Bij het bepalen van deze redelijke termijn heeft ook een rol gespeeld dat u in 2021 al een handhavingsbesluit heeft ontvangen voor dezelfde overtredingen. Destijds heeft u niet voldaan aan de last. Het is voor u duidelijk geweest dat de gemeente deze overtreding niet wenselijk vindt. Omdat handhavend optreden voor u sinds 2021 al duidelijk was achten wij deze begunstigingstermijn redelijk.

Handhavingsbesluit 8 november 2021

Op 8 november 2021 heeft het college u een last onder dwangsom alsmede een last onder bestuursdwang opgelegd voor dezelfde overtredingen als vermeld in deze brief. U heeft destijds de overtredingen niet beëindigd. Omdat het college het disproportioneel en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel vindt om nu alsnog feitelijke bestuursdwang toe te passen trekken we het

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk Z2023-00001510
Pagina 6 van 8

besluit van 8 november 2021 in. Daarnaast is de verbeurde dwangsom op grond van dat besluit verjaard. In plaats van dat besluit leggen wij u nu een nieuwe last onder dwangsom op om de overtredingen nogmaals zelf te beëindigen. Indien u geen gehoor geeft aan deze last onder dwangsom zullen wij over gaan tot het innen van de dwangsom. Het is mogelijk dat indien de overtredingen niet zijn beëindigd wij alsnog overgaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang.

Hoogte dwangsom

De hoogte van de dwangsom dient in een redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging.

De dwangsom is door ons vastgesteld op **€ 15.000,-** ineens indien alle overtredingen niet zijn beëindigd voor het verstrijken van de begunstigingstermijn. Houdt er dus rekening mee dat indien één van de overtredingen niet is beëindigd u alsnog de volledige dwangsom verbeurd.

Bij het vaststellen van de dwangsom hebben we rekening gehouden met het feit dat u niet voldaan heeft aan de eerder opgelegde last. Ook heeft de last en de dwangsom betrekking op een cumulatie van meerdere overtredingen. Daarnaast hebben wij aanknoping gezocht bij de leidraad 'Handhavingsacties en begunstigingstermijnen'. Omdat de dwangsom een financiële prikkel moet geven om zelf aan de last te voldoen stellen we vast dat de door ons vastgestelde dwangsom met bovenstaande motivering evenredig is.

Verbeuren dwangsom

Het verbeuren van een dwangsom vindt van rechtswege plaats. Verbeurde dwangsommen dienen op basis van artikel 5:33 van de Awb binnen zes weken nadat zij zijn verbeurd aan ons te worden betaald. Voorts kunnen wij, indien de verbeurde dwangsommen niet binnen de gestelde termijn zijn betaald, ingevolge artikel 5:37 van de Awb bij afzonderlijk besluit overgaan tot invordering hiervan.

Wij wijzen u er met nadruk op dat, indien het maximaal te verbeuren bedrag is verbeurd en de geconstateerde overtredingen niet zijn opgeheven, wij mogelijk overgaan tot het opleggen van last onder bestuursdwang.

Rechtsopvolging

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 5.18 van de Wabo bepalen wij voorts dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers.

Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang/dwangsom en waarbij artikel 5.18 van de Wabo is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond en/of een bouwwerk behoort. U kunt met het oog op de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer verzoeken uw persoonsgegevens in het gemeentelijke beperkingenregister af te schermen.

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk Z2023-00001510
Pagina 7 van 8

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending.

Rechtsmiddelen

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Dit kan via www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen. Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Informatie

Om er zeker van te zijn dat u deze brief ontvangt is deze brief, zowel per aangetekende post als per reguliere post, aan u verzonden.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan s.v.p. contact op met onze juridisch medewerker [REDACTED] [REDACTED] telefonisch te bereiken op telefoonnummer 0478 – 523 333 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van [REDACTED] [REDACTED]

Hoogachtend,

[REDACTED] burgemeester en wethouders van Venray,

[REDACTED]

[REDACTED] Toezicht en Handhaving,

[REDACTED]

Een afschrift van dit besluit, inclusief de bijlagen, is verzonden aan:

- [REDACTED]

Datum 23 juli 2024
Ons kenmerk ZZ023-00001510
Pagina 8 van 8

Bijlagen

- Controlerapport 17 november 2023
- Controlerapport 17 juli 2024

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-07-2024 om 11:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89177 nummer 32.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

46703_Last onder Bestuursdwang Brondocument 90644-21-HYP4 onroerende zaken.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 30-01-2025 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsoptvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Wanssum E 2318.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 30-01-2025.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 25-02-2025 16:02.

[REDACTED]
Oude Heerweg 21
5863 AC BLITTERSWIJK

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 30 januari 2025
Oms kenmerk Z2025-00000183
Pagina 1 van 7

Behandeld door [REDACTED]
Datum uw brief [REDACTED]
Uw kenmerk [REDACTED]

Onderwerp Last onder bestuursdwang

Geachte [REDACTED],

Bij besluit van 23 juli 2024 hebben wij u een last onder dwangsom opgelegd voor een aantal overtredingen en hebben wij u medegedeeld op welke wijze u aan deze overtredingen een einde kunt maken. Op 3 december 2024 is door een toezichthouder geconstateerd dat de overtredingen niet zijn beëindigd. Vervolgens hebben wij op 21 januari 2025 een invorderingsbesluit genomen t.a.v. deze verbeurde dwangsom.

Voorts hebben wij op 2 december 2024 een nieuw verzoek tot handhaving ontvangen. Wij hebben derhalve besloten om handhavend op te treden door middel van het opleggen van een last onder bestuursdwang. Met deze brief lichten wij u dit besluit nader toe.

Overtreding

Op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a, is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit uit te voeren. Artikel 5.1, lid 2 onder a bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren. Op de locatie Oude Heerweg 21, 5863AC Blitterswijk, kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie E, nummer 2318 handelt u in strijd met deze voorschriften.

De reclame/uitgangborden

U heeft een reclame/uitgangbord gebouwd aan uw woning. Dit is een verandering aan de woning waarbij het bouwvolume en bouwoppervlakte is toegenomen. Dit is geen vergunningsvrije activiteit. Hier heeft u een omgevingsvergunning voor nodig.

De gevelbekleding

Het veranderen van de gevel van een bouwwerk is geen vergunningsvrije activiteit. De gevelpanelen zijn namelijk gerealiseerd aan de voorgevel van het gebouw. Dit houdt in dat het aanbrengen van de gevelpanelen vergunningsplichtig is.

 **Venray, focus op mensen**

Datum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z2025-00000183
Pagina 2 van 7

De houten poort

De houten poort in het voorerf is hoger dan 1 meter. Dit betekent dat de houten poort vergunningsplichtig is. U heeft voor de houten poort geen omgevingsvergunning aangevraagd.

De houten trap

De houten trap op het dak is vastgemaakt aan de woning. Omdat hierdoor het bouwvolume toeneemt is de houten trap vergunningsplichtig. Hier heeft u geen omgevingsvergunning voor aangevraagd.

De erfafscheiding aan de rechterzijde en voorzijde van uw woning

De erfafscheiding aan de rechterkant van uw woning is hoger dan twee meter. Daarnaast heeft u een erfafscheiding gerealiseerd in het voorerfgebied dat hoger is dan één meter. Deze bouwwerken zijn vergunningsplichtig. U heeft tot op heden geen omgevingsvergunning aangevraagd.

U bent derhalve in overtreding en wij zijn bevoegd hiertegen handhavend op te treden. Dit wil zeggen dat wij naleving van de regelgeving kunnen afdwingen. Dit kan door het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Legalisatieonderzoek

Alvorens wij besluiten om handhavend op te treden, dienen wij eerst te onderzoeken of de overtredingen gelegaliseerd kunnen worden. Dit wil zeggen dat wij nagaan of de strijdige situatie alsnog in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke voorschriften.

De uithangborden en de gevelbekleding

Tijdens de vorige handhavingsprocedure hebben wij u in de gelegenheid gesteld om voor de uithangborden en de gevelbekleding een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit heeft u toen nagelaten om te doen. U heeft tot op heden geen omgevingsvergunning aangevraagd om de overtreding te legaliseren. Er is derhalve geen concreet zicht op legalisatie voor wat betreft deze overtredingen.

Houten trap

De trap resulteert in het bereikbaar maken van de tweede bouwlaag (die er niet is). Een valbeveiliging op deze tweede bouwlaag ontbreekt. De trap overschrijdt daarnaast de maximale hoogte wat is toegestaan volgens het bestemmingsplan 'Blitterswijk', vastgesteld in 2019 (hierna: het bestemmingsplan)¹. Er is derhalve geen concreet zicht op legalisatie.

De erfafscheiding en de houten poort in het voorerfgebied

Het bestemmingsplan staat enkel erfafscheidingen van één meter hoog toe in het voorerfgebied. Het college vindt het niet wenselijk om hiervan af te wijken. Hiermee scheppen we een ongewenst precedent dat het is toegestaan om hoge erfafscheidingen in het voorerf te realiseren. Er is derhalve geen zicht op legalisatie.

¹ Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onderdeel g van de Invoeringswet Omgevingswet maken de regels van dit bestemmingsplan met ingang van 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijke Omgevingsplan van gemeente Venray.

Datum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z025-0000183
Pagina 3 van 7

De erfafscheiding in het achtererfgebied

De erfafscheiding aan de rechterkant van uw woning staat gedeeltelijk in het achtererfgebied. In het achtererfgebied mag u volgens het bestemmingsplan een erfafscheiding realiseren van maximaal 2 meter. Het college acht het niet wenselijk om af te wijken van deze bepaling in het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden. Aangezien wij met instandhouding van deze overtredingen niet akkoord gaan dienen de overtredingen te worden beëindigd.

Zienswijze

Bij het kenbaar maken van ons voornemen tot het nemen van een handhavingsbesluit hebben wij u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze bekend te maken. Hiervan heeft u gebruik gemaakt.

Samengevat luidt uw zienswijze als volgt:

De houten trap

U geeft aan dat de houten trap op het dak bedoeld is om twee maal per jaar onderhoud te plegen aan de zonnepanelen. Zonder deze trap zou u meer risico lopen op een ongeval.

Erfafscheiding

U wilt pas de erfafscheiding verlagen op het moment dat het naastgelegen gebouw wordt gesloopt. De erfafscheiding zou dan immers niet meer stabiel staan. U vermoedt dat het naastgelegen gebouw besmet is met asbest. De erfafscheiding zou u dan kunnen beschermen tegen asbestdeeltjes die nu en in de toekomst vrij zullen komen. Dit zou ook zo afgesproken zijn met de voormalige burgemeester. U vraagt daarnaast of wij opdracht kunnen geven aan de eigenaar om het gebouw verplicht te saneren.

Gevelbekleding/uitgangborden

Momenteel zit u in een financieel zware positie gezien uw recente scheiding. U had gevraagd voor de mogelijkheid om gespreid te betalen, maar u heeft nooit een antwoord ontvangen. Vandaar dat u momenteel nog geen aanvraag heeft ingediend om de overtreding te legaliseren.

Beoordeling zienswijze en belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Met andere woorden, wij hebben een beginselplicht tot handhaving.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dat kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Datum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z2025-00000183
Pagina 4 van 7

Zoals reeds aangegeven onder 'legalisatieonderzoek' is in uw geval geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

Hetgeen in uw zienswijze is aangevoerd, maakt voorgaande niet anders. Hieronder zullen we ingaan op uw zienswijze.

De houten trap

Dat u een permanente houten trap nodig heeft voor twee maal per jaar onderhoud te plegen aan de zonnepanelen acht het college geen bijzondere omstandigheid om af te wijken van de wet- en regelgeving.

De erfafscheiding

Dat u naast een asbestverdacht gebouw woont acht het college geen bijzondere omstandigheid om een te hoge erfafscheiding te realiseren. Indien het gebouw ooit gesaneerd zal worden, zal dit op een manier gebeuren waarbij omwonende geen gezondheidsrisico's zullen oplopen.

Gevelbekleding/ uithangborden

Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning kon u er ook voor kiezen om de gevelbekleding en de uithangborden te verwijderen. Deze ingreep zou geen aanzienlijke kosten met zich meebrengen waardoor u aan de lastgeving kon voldoen. U heeft er echter voor gekozen om geen van beide opties uit te voeren.

Bovendien is na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavend optreden moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij voortzetting van de illegale situatie, weegt het algemeen belang, waaronder het voorkomen van precedentwerking en het bevorderen van wetsnaleving, zwaarder dan uw belang.

Besluit last onder bestuursdwang

In artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:21 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), is bepaald dat wij bevoegd zijn een last onder bestuursdwang op te leggen.

Wij hebben besloten van deze bevoegdheid gebruik te maken en u een last onder bestuursdwang op te leggen wegens het in strijd handelen van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet.

Deze last onder bestuursdwang richten wij aan u, omdat u als eigenaar de mogelijkheid heeft de geconstateerde overtredingen te (doen) beëindigen.

Dit betekent dat wij de last door feitelijke handelen ten uitvoer zullen brengen. De bestuursdwang zal bestaan uit:

- Het verwijderen van de erfafscheiding in het voorerfgebied wat hoger is dan één meter.
- Het verwijderen van de erfafscheiding in het achtererfgebied wat hoger is dan twee meter.
- Het verwijderen van de houten poorten in het voorerfgebied.
- Het verwijderen van de houten trap op het dak.

Datum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z2025-00000183
Pagina 5 van 7

- Het verwijderen van de gevelbekleding.
- Het verwijderen van de uithangborden/reclameborden.
- Het opslaan van de verwijderde objecten voor een duur van minimaal twee weken.

De hieraan verbonden kosten zullen op u als overtreder worden verhaald.

U kunt de last onder bestuursdwang voorkomen door de overtredingen vóór **31 maart 2025** zelf te beëindigen en beëindigd te houden. Dit kunt u doen door:

- De erfafscheiding in het voerergebied wat hoger is dan één meter te verwijderen en verwijderd te houden of de erfafscheiding terugbrengen naar één meter.
- De erfafscheiding in het achtererfgebied wat hoger is dan twee meter te verwijderen en verwijderd te houden of de erfafscheiding terugbrengen naar twee meter.
- De houten poorten in het voerergebied te verwijderen en verwijderd te houden.
- De houten trap op het dak te verwijderen en verwijderd te houden.
- De gevelbekleding te verwijderen en verwijderd te houden.
- De uithangborden/reclameborden te verwijderen en verwijderd te houden.

Aleen indien u binnen deze termijn de strijdigheid geheel heeft beëindigd en beëindigd houdt, kunt u voorkomen dat wij bestuursdwang zullen toepassen. De hieraan verbonden kosten zullen op u als overtreder worden verhaald.

Begunstigingstermijn

De gestelde begunstigingstermijn achten wij na afweging van de betrokken belangen redelijk. Enerzijds dienen de overtredingen met het oog op de bescherming van algemeen belang en het belang van de verzoeker tot handhaving zo spoedig mogelijk te worden beëindigd, anderzijds is bij de gestelde termijn rekening gehouden met uw belangen en het verrichten van de werkzaamheden. Bij het bepalen van deze redelijke termijn heeft ook een rol gespeeld dat voor u voldoende duidelijk was dat handhavend optreden aanstaande was en dat dit de tweede handhavingsprocedure op korte termijn is waarin u gelast wordt om de overtredingen te beëindigen.

Rechtsopvolging

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 18.4a van de Omgevingswet bepalen wij voorts dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolgers.

Op basis van het bepaalde in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwangsom/dwangsom en waarbij artikel 18.4a van de Omgevingswet is toegepast in het gemeentelijke beperkingenregister ingeschreven. Dit heeft tot gevolg dat het besluit in het Kadaster wordt geregistreerd bij het kadastraal object waartoe de grond er/of een bouwwerk behoort.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending.

Datum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z2025-00000183
Pagina 6 van 7

Rechtsmiddelen

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Dit kan via www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen. Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Informatie

Om er zeker van te zijn dat u deze brief ontvangt is deze brief, zowel per aangetekende post als per reguliere post, aan u verzonden.

Heeft u nog vragen of wilt u informatie opvragen, neem dan contact op met [REDACTED], telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 523 333 of via mailadres: gemeente@venray.nl. Stuur de e-mail ter attentie van [REDACTED] onder vermelding van zaaknummer Z2025-00000183.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Venray,

[REDACTED]
teammanager verzuimovereenkomst, Toezicht en Handhaving,
[REDACTED]

Een afschrift van dit besluit, inclusief de bijlagen, is verzonden aan:

- [REDACTED], gemachtigde van [REDACTED]

Datum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z2025-00000183
Pagina 7 van 7

Bijlagen

- Relas van bevindingen d.d. 3 december 2024
- Relas van bevindingen d.d. 17 juli 2024
- Relas van bevindingen d.d. 24 november 2023

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-02-2025 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 90644 nummer 21.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdiensd die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensden als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46703.pdf

VDB NOTARISSEN

Behandelaar: C.M. van Beuzekom

chrisvanbeuzekom@vdbn.nl

+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

Oude Heerweg 21 te Blitterswijck

Op dertig april tweeduizend vijftientig (30-04-2025)] verschijnt voor mij,

- enzovoort-

als waarnemer van mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- medewerker VDB notarissen -

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

ASR Levensverzekering N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3584 BA Utrecht, Archimedeslaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 30000847.

Opdrachtgever

ASR Levensverzekering N.V., hierna te noemen: **Verkoper**, heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op drie juni tweeduizend vijftientig (03-06-2025) vanaf dertien uur dertig minuten via de Website voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd)notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn

waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE WANSSUM

woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **5863 AC Blitterswijck, Oude Heerweg 21**, kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie E,

- nummer 2316, groot negentien vierkante meter (19 m²);
- nummer 2317, groot drie/tiende vierkante meter (0,3 m²); en
- nummer 2318, groot negenhonderd eenennegentig vierkante meter (991 m²),

hierna (tezamen) te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaren van het Registergoed zijn:

- enzovoorts -

hierna tezamen te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vijf februari tweeduizend zestien (05-02-2016) verleden voor mr. S.W.M. Wilbers, kandidaat-notaris als plaatsvervanger van mr. H.J.M.E. Mathijssen, destijds notaris met vestigingsplaats Venray. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf februari tweeduizend zestien (05-02-2016), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 67717 nummer 28.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op vijf februari tweeduizend zestien (05-02-2016) verleden voor genoemde mr. Wilbers, kandidaat-notaris als plaatsvervanger van genoemde mr. Mathijssen, (destijds) notaris met vestigingsplaats Venray. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf februari tweeduizend zestien (05-02-2016), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 69095, nummer 151, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**.

In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de in de Hypotheekakte vermelde geldlening van de Schuldenaar en verder alles wat de Schuldenaar op welke grond dan ook aan de Verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de Verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

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

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door:

- a. nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper;
- b. executoriale beslagen die op het Registergoed zijn gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de beslagleggers;
- de (mogelijke) (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene

Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executorialie verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato zeven januari tweeduizend vijftientwintig (07-01-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte (gevel)taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Voor zover aan de Verkoper bekend, is in het Registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Blijkens de inschrijvingen in de openbare registers van het kadaster:

- op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig (24-07-2024) en
- zesentwintig februari tweeduizend vijftientwintig (26-02-2025),

in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 89177 nummer 32 respectievelijk deel 90644 nummer 21,

is met betrekking tot het perceel E 2318 door de gemeente Venray een last onder dwangsom respectievelijk last onder bestuursdwang opgelegd als gevolg van door die gemeente geconstateerde overtredingen. De hiervoor bedoelde ingeschreven stukken worden gepubliceerd op de Website. De dwangsom is vastgesteld op een bedrag groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00). De gemeente heeft bij het besluit tot oplegging van de last onder dwangsom bepaald dat die mede geldt jegens de rechtsopvolger(s) van de huidige eigenaar.

Blijkens een e-mailbericht van de gemeente Venray de dato tien april tweeduizend vijftientwintig (10-04-2025) wordt ten aanzien van de last onder dwangsom echter het volgende vermeld:

"De termijn waarin deze last moest zijn uitgevoerd is reeds verstreken. Dit betekent dat de dwangsom is verbeurd. Wij hebben hiervoor ook al een invorderingsbesluit genomen tegen de overtreder. Dit houdt in dat een nieuwe koper geen gevolgen zal ondervinden van de opgelegde last onder dwangsom, maar dat de dwangsom wordt ingevorderd bij de oorspronkelijke bewoner. Omdat de overtreding niet werd beëindigd heeft de gemeente hierna een last onder bestuursdwang opgelegd. Dit houdt in dat wij na het verstrijken van de begunstigingstermijn (lees: hersteltermijn) zelf de overtreding ongedaan maken. Dit hebben wij dan ook op 8 en 9 april gedaan. De kosten die hieruit voortvloeien zullen wij ook verhalen op de oorspronkelijke bewoner.

Na afronding van de werkzaamheden is geconstateerd dat er nog niet eerder geconstateerde illegale bouwwerken zijn aangetroffen. Voor deze bouwwerken zou de gemeente graag in overleg willen treden met mogelijk nieuwe kopers. Een overzicht van deze bouwwerken kan ik u begin volgende week doorsturen. Het is natuurlijk mogelijk dat de oorspronkelijke bewoner in de tussentijd illegale bouwwerken realiseert. Wij achten het op dat moment wenselijk om met de nieuwe bewoners afspraken te maken om e.e.a. op te lossen."

Ruilvereenkomst

Rondom het te veilen registergoed, perceel kadastraal bekend Wanssum E nummers 2317 en 2318, staat een haag. Die haag staat grotendeels dan wel nagenoeg geheel op het perceel Wanssum E nummer 2320, eigendom van de gemeente Venray.

Een gedeelte van het trottoir, gelegen aan de zuidkant van het Registergoed, bevindt zich op perceel Wanssum E nummer 2316 en behoort thans toe aan de Eigenaar.

De gemeente Venray en Eigenaar hebben op eenendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31-10-2024) een overeenkomst tot ruiling gesloten, waarbij de gemeente het bedoelde gedeelte van het trottoir verkrijgt in ruil voor de grond onder de hiervoor genoemde haag, waarbij is bepaald dat alle notariële en kadasterkosten die verband houden met deze ruiling, voor rekening van de gemeente Venray komen.

Deze overeenkomst is echter nimmer uitgevoerd en zal ook niet meer tot uitvoering komen.

De gemeente Venray heeft de notaris verzocht aan gegadigden in de veiling kenbaar te maken dat het nog steeds haar nadrukkelijke wens is om deze ruiling tot stand te laten komen en daarom met de koper in de veiling in contact te willen komen.

Energietabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energietabel.

Op www.ep-online.nl staat per elf december tweeduizend vijftien (11-12-2015) met betrekking tot het Registergoed energietabel F geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Volgens informatie van de Website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Blitterswijk".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte wordt er verwezen naar de akte op negentien augustus negentienhonder drieënnegentig (19-08-1993) verleden voor mr. P.F.M. Panken, destijds notaris met vestigingsplaats Helden. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op twintig augustus negentienhonder drieënnegentig (20-08-1993), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 8611, nummer 35, waarin onder meer woordelijk vermeld:

"Voor zover van overheidswege of door verzekeringsmaatschappij(en) aanschrijvingen worden gedaan voor het treffen van voorzieningen (bijvoorbeeld brandgang) ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelte van voormeld perceel, welke voorzieningen slechts redelijkerwijs aangebracht kunnen worden op een gedeelte van het bij deze akte verkochte, dan zal koper deze voorzieningen gedogen, doch zulks uitsluitend voorzover deze voorzieningen worden aangebracht op het stuk grond als blauw gearceerd is aangegeven op een aan deze akte vast te hechten situatietekening B. Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die gemelde strook

zullen verkrijgen, niet alleen onder algemene titel, maar ook onder bijzondere titel en wordt derhalve bedongen en gevestigd als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.”.

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, blijkt dat er met betrekking tot het Registergoed, thans voor zover betrekking hebbende op het voornoemde perceel met nummer 2318, in de Basisregistratie Kadaster - Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB) staan vermeld:

AANTEKENINGEN

- **Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken**
Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Venray
Datum in werking 30-01-2025
Afkomstig uit stuk Hyp4 90644/21 **Ingeschreven op** 26-02-2025 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 30-01-2025
- **Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken**
Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Venray
Datum in werking 24-07-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 89177/32 **Ingeschreven op** 24-07-2024 om 11:42
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 23-07-2024.

Deze inschrijvingen zien op de situatie als hiervoor in artikel 2.1. nader geduid. Verkoper heeft, behoudens de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door één van de eigenaren.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er naast voornoemde eigenaar nog twee (2) andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed. Het is Verkoper niet bekend op grond waarvan die personen staan ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Verkoper heeft gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven:

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

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

De Verkoper heeft dit verlot gevraagd. De behandeling van het verzoek voor de voorzieningenrechter moet nog plaatsvinden. Deze staat gepland in de week vóór het verstrijken van de termijn voor onderhandse biedingen, als bedoeld in Hoofdstuk 5 van deze akte. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de Website bij de objectgegevens van het Registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, Notaris, voorafgaand aan de veiling bekend gemaakt.

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de

wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "Objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

AANVULLING OP DE AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.

De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.

- b.** In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c.** Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d.** In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.

Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

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

4.2 Bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer 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 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. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - zorg draagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 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 AVVE.
9. De in lid 8 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.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem

vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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) vermelde(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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, vervalt het recht op inzetpremie.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming

van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

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

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

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

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is zesentwintig mei tweeduizend vijftientwintig (26-05-2025).

5.4 Verzoekschriftprocedure

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

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlage

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: de volmacht van Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om twaalf uur en vijfenveertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46703_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Blitterswijck Oude Heerweg.pdf

Veilingkosten Oude Heerweg 21 te 5863 AC Blitterswijck**Bij veiling op 3 juni 2025**

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 12.511,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, alsook kosten van begroot onderzoek naar de koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie (behoudens mogelijk ander tarief voor particuliere koper);
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 835,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming:
 - a. van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren;
 - b. op grond van het huurbeding.Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 4.500,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.