Westereind 3, WACHTUM



Woonhuis

Beschrijving

het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met fundering en houtskelet, gelegen te 7754 MC Wachtum, Westereind 3, kadastraal bekend gemeente Dalen, sectie G, nummers 161 en 164, respectievelijk ter grootte van drieëndertig are en zeventig centiare (33 a 70 ca) en acht are en vijftig centiare (8 a 50 ca);

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 27 mei 2026
Inzet	woensdag 27 mei 2026 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 27 mei 2026 vanaf 13:30
Kantoor	RoX Legal Goudsesingel 84 3011 KD Rotterdam T: 010 200 17 00 E: demi.hansum@roxlegal.nl
Behandelaar	Demi Hansum
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend











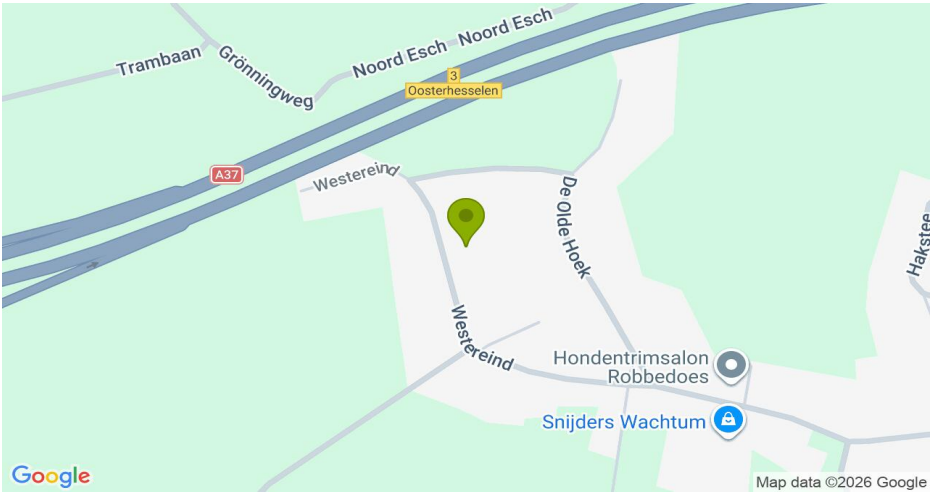
Financieel

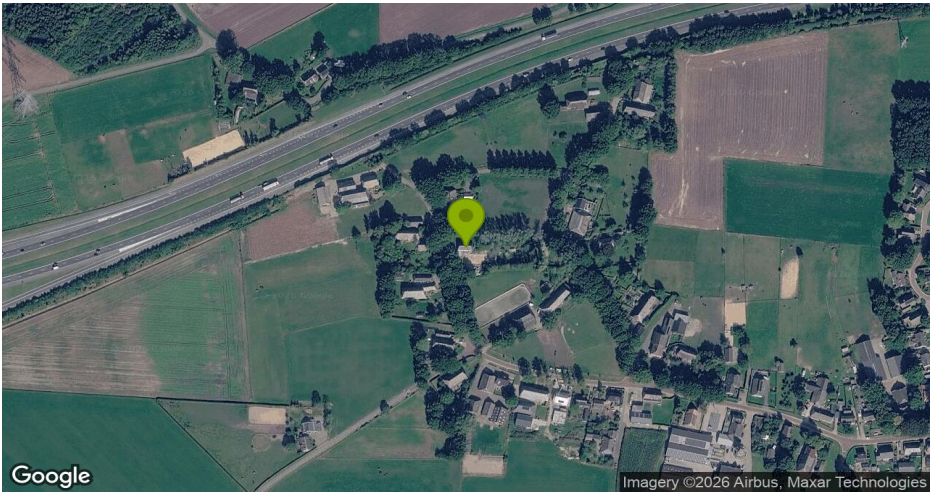
Inzetpremie	1% over de inzetsom
Indicatie kosten veiling	€ 6.876,00 (per 24-04-2026 om 14:04 uur) inclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting, omzetbelasting, eventuele ontruiming (per 24-04-2026 om 14:04 uur)








Trambaan
Grönningweg
Noord Esch
Noord Esch
3
Oosterhesselen
A37
Westereind
De Olde Hoek
Westereind
Hondentrimsalon Robbedoes
Snijders Wachtum
Google
Map data ©2026 Google

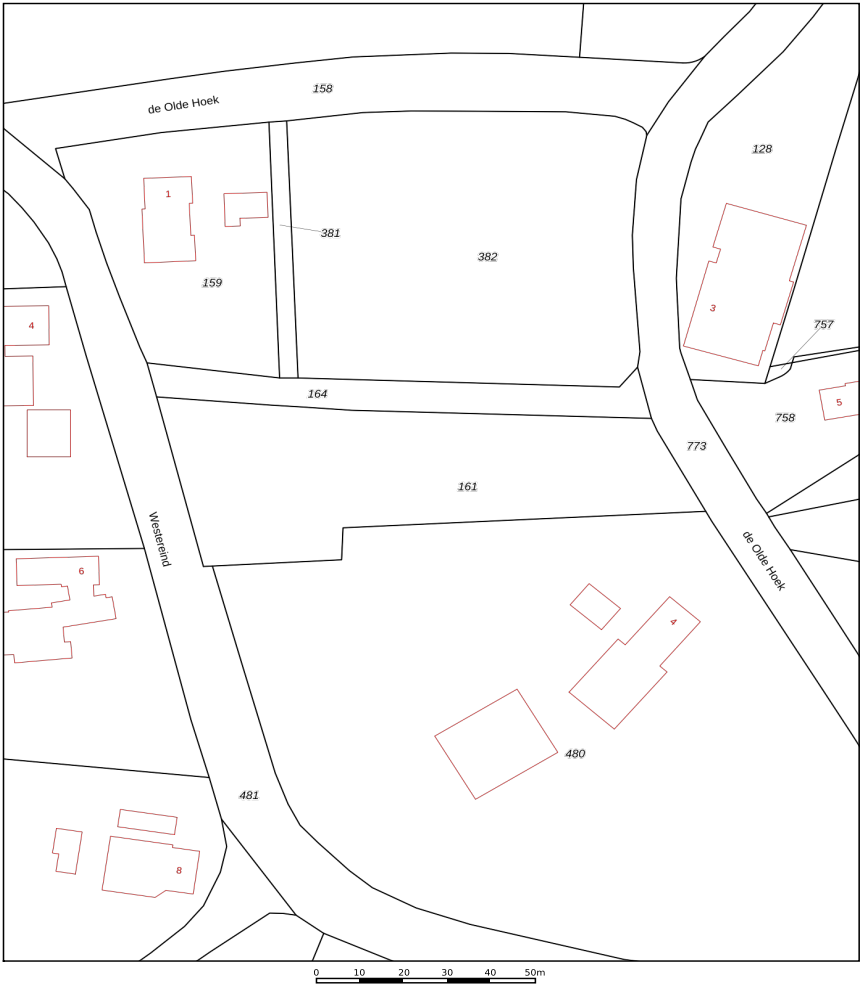

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

46964-kadastralekaart7754Westereind.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Demi Hansum



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Dalen
Sectie	G
Perceel	161

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.

kadaster

Bijlage

46964_Registratie zoeken - EP-Online.pdf

Rijksoverheid

Home Menu

Registratie zoeken

Er is geen registratie gevonden.

Registratie zoeken

7754MC 3

Zoeken

Over deze site

- Uitleg
- Wijzigingen in EP-Online
- Cookies
- Privacy
- Toegankelijkheid
- Kwetsbaarheid melden

Meer informatie over energiebesparing

- Energie besparen
- Gebouwen
- Duurzaam energie opwekken

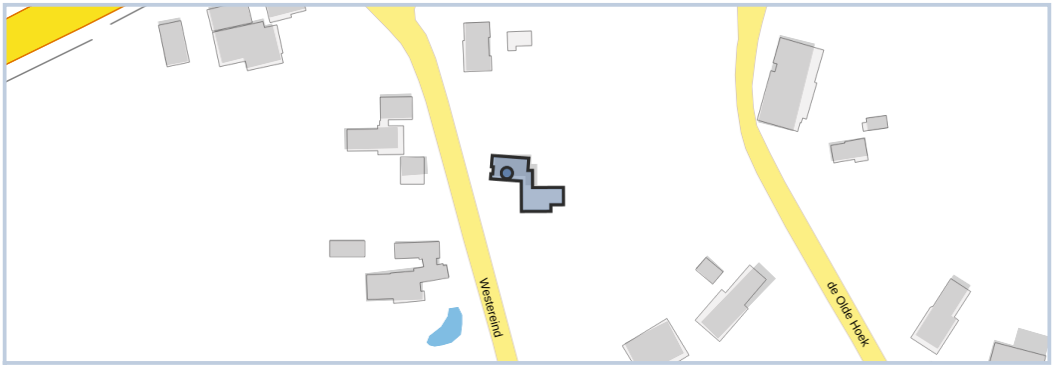
Contact

Telefoon: 088 0424242
E-mail: helpdesk

Bijlage

46964_Westereind 3, Wachtum.pdf

Westereind 3, Wachtum



Samenvatting

Adres
Westereind 3, Wachtum

7754MC Wachtum

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
2021

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
299 m²

Gemeente
Coevorden

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer
0109100000030389

Oorspronkelijk bouwjaar
2021

Status
Bouw gestart

Verblijfsobject

Identificatienummer
0109010000022132

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oppervlakte
299 m²

Status
Verblijfsobject gevormd

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0109200000022300

Postcode
7754MC

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
3

Openbare ruimte

Identificatienummer
0109300000000694

Naam
Westereind

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
2165

Naam
Wachtum

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
0109

Naam
Coevorden

Details en historie

Pand

Versie 1 27-09-2021
Status
Bouwvergunning verleend
Oorspronkelijk bouwjaar
2021
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
27-09-2021
Eind geldigheid
04-04-2022
Tijdstip registratie LV
28-09-2021
Documentdatum
27-09-2021
Documentnummer
41576-2021

Versie 2 04-04-2022
Status
Bouw gestart
Oorspronkelijk bouwjaar
2021

Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
04-04-2022
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
04-04-2022
Documentdatum
04-04-2022
Documentnummer
70751-2021

Verblijfsobject

Versie 1 28-09-2021
Status
Verblijfsobject gevormd
Gebruiksdoel
Woonfunctie
Oppervlakte
299 m²
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
28-09-2021
Eind geldigheid
11-11-2024
Tijdstip registratie LV
28-09-2021
Documentdatum
28-09-2021
Documentnummer
70955-2021

Versie 2 11-11-2024
Status
Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel
Woonfunctie
Oppervlakte
299 m²
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
11-11-2024
Eind geldigheid
06-01-2025
Tijdstip registratie LV
12-11-2024
Documentdatum
11-11-2024
Documentnummer
60763-2024

Versie 3 06-01-2025

Status
Verblijfsobject gevormd
Gebruiksdoel
Woonfunctie
Oppervlakte
299 m²
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
06-01-2025
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
06-01-2025
Documentdatum
06-01-2025
Documentnummer
3137-2025

Nummeraanduiding

Versie 1 28-09-2021
Status
Naamgeving uitgegeven
Postcode
undefined
Huisnummer
3
Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object
Verblijfsobject
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
28-09-2021
Eind geldigheid
28-09-2021
Tijdstip registratie LV
28-09-2021
Documentdatum
28-09-2021
Documentnummer
70955-2021

Versie 2 28-09-2021
Status
Naamgeving uitgegeven
Postcode
7754MC
Huisnummer
3
Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object
Verblijfsobject
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
28-09-2021
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
06-10-2021
Documentdatum
28-09-2021
Documentnummer
70955-2021

Openbare ruimte
Versie 1 20-12-1993
Status
Naamgeving uitgegeven
Naam
Westereind
Verkorte schrijfwijze
Westereind
Type
Weg
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
20-12-1993
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
25-08-2010
Documentdatum
20-12-1993
Documentnummer
D-1137-62

Woonplaats
Versie 1 19-01-2010
Naam
Wachtum
Status
Woonplaats aangewezen

Bijlage

46964_Brondocument 93103-29-HYP4 onroerende zaken.pdf

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-01-2026 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

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

Kadastrale objecten:
Dalen G 161.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 26-01-2026.

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 30-01-2026 11:51.

Veiling biljet.nl

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Gemeente Coevorden

AANGETEKEND EN PER POST

[redacted]

Afdeling/Team	Bedrijfsvoering, Omgevingsontwikkeling
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	Z2023-014151
Bijlage(n)	1
Coevorden	26 januari 2026 Verzenddatum: 26 januari 2026
Onderwerp	Stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom

Geachte [redacted]

Op basis van het bezoek op 15 januari 2026 en de bevindingen van onze toezichthouder, [redacted], gelasten wij u de bouwwerkzaamheden aan het adres Westereind 3 te Wachtum, kadastraal bekend als gemeente Dalen, sectie G, nummer 161 (hierna: uw perceel), met onmiddellijke ingang te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom.

Hieronder leest u waarom wij u gelasten de bouwwerkzaamheden te staken en tot nader order gestaakt te houden.

Omgevingsvergunning d.d. 27 september 2021
Op 27 september 2021 (kenmerk 41576-2021) hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning en aangebouwd bijgebouw op de locatie Westereind 3 te Wachtum. Uit het eerste vergunningvoorschrift volgt dat uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden, conform artikel 2.7, eerste lid onder a van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor), de volgende bescheiden overgelegd dienen te worden:

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Constatering
Op 15 januari 2026 is uw perceel bezocht door onze toezichthouders. Hierbij is geconstateerd dat er is verder gegaan met bouwen zonder dat wij goedgekeurde constructieberekeningen hebben ontvangen. U heeft dakplaten bevestigd en een opbouw aan de voorgevel gerealiseerd.

Voorgeschiedenis
Op 4 mei 2023 hebben wij u gelast om de bouwwerkzaamheden aan de woning met aangebouwd bijgebouw op uw perceel met onmiddellijke ingang te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Reden voor het besluit van 4 mei 2023 is dat u reeds bent begonnen met bouwen zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Onze toezichthouder, [redacted], heeft op 6 juli 2023 geconstateerd dat u verder bent gegaan met bouwen. Hierdoor was de dwangsom van rechtswege verbeurd. Daarom hebben wij u op 26 juli 2023 opnieuw gelast om de werkzaamheden te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Ook hebben wij u op 26 juli 2023 een voornemen tot invordering verzonden. Naar aanleiding van dit voornemen heeft u een zienswijze ingediend.

Bij besluit van 8 januari 2024 hebben wij aan u het invorderingsbesluit verzonden. Hiertegen heeft u bezwaar gemaakt. In de beslissing op bezwaar hebben wij afgezien van invordering. Daarnaast hebben wij naar aanleiding van het advies van de bezwaarschriftencommissie een verduidelijkingsbrief verzonden ten aanzien van het aanbrengen van tijdelijke voorzieningen.

Op 10 december 2025 hebben onze toezichthouders opnieuw geconstateerd dat u verder bent gegaan met bouwwerkzaamheden. U heeft het houtskelet van de woning gebouwd. Hierdoor was de dwangsom van rechtswege verbeurd. Wij hebben u daarom op 11 december 2025 een voornemen tot invordering verzonden. Daarnaast hebben wij u op 11 december 2025 opnieuw gelast de bouwwerkzaamheden te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Naar aanleiding van deze brieven heeft er op 19 december 2025 via teams een overleg plaatsgevonden met uw en onze constructeur, [redacted] en [redacted] Tijdens dit gesprek is afgesproken dat uw constructeur een opname op uw perceel zal doen en hiervan een terugkoppeling aan ons geeft. Tot op heden hebben wij geen terugkoppeling ontvangen.

Op 15 januari 2026 is door onze toezichthouder geconstateerd dat u wel verder bent gegaan met bouwen. Er zijn dakplaten bevestigd en een opbouw aan de voorgevel gerealiseerd.

Er is sprake van een overtreding
Er is geconstateerd dat u verder bent gegaan met de bouwwerkzaamheden op uw perceel. U heeft niet tijdig door ons goedgekeurde constructieberekeningen ingediend. Hierdoor handelt u in strijd met het eerste vergunningvoorschrift en artikel 5.5 van de Omgevingswet (hierna: Ow). Op grond van artikel 5.5 van de Ow is het verboden om te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Wettelijk kader
Niet voldaan aan vergunningvoorschrift artikel 5.5 Ow
Het is verboden te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning.

Legalisatie
Bij de toepassing van de bevoegdheid om bouwwerkzaamheden stil te leggen behoeft, gelet op de aard en het doel van die bevoegdheid, niet te worden onderzocht of de bouw gelegaliseerd kan worden. De vraag of de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend is derhalve niet van belang voor het opleggen van een bouwstop.

Niet voldaan aan vergunningvoorschrift en gemaakte afspraken met de toezichthouder en constructeur
Op 27 september 2021 (kenmerk 41576-2021) hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning en aangebouwd bijgebouw op de locatie Westereind 3 te Wachtum. Uit het eerste vergunningvoorschrift volgt dat uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden, conform artikel 2.7, eerste lid onder a van de Mor, de volgende bescheiden overgelegd dienen te worden:

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Er zijn meerdere malen constructieberekeningen door ons beoordeeld. Tot op heden is er nog geen (volledige) constructieberekening door ons goedgekeurd. Onze toezichthouder, [redacted], heeft u op 11 februari 2025 een e-mail gestuurd. Uit deze e-mail blijkt dat u de volgende werkzaamheden ten tijde van de bouwstop mocht uitvoeren.

- De reeds aangebracht funderingsplaat van de woning mag verwijderd worden. U mag dit doen omdat u opnieuw grondverbetering moet toepassen en een nieuwe betonplaat moet aanbrengen.
- Daarnaast dienen bij de schuur onder de midden kolommen van de spanten nieuwe poeren aangebracht te worden, zoals in de berekening staat aangegeven.

In deze mail is aangegeven dat voor het overige de bouwstop van kracht blijft. Ook hebben wij verzocht de opmerkingen van de constructeur te verwerken en bij ons aan te leveren.

Bovenstaande werkzaamheden met betrekking tot de fundering heeft u conform afspraken uitgevoerd. Hierop hebben onze toezichthouders controles uitgevoerd.

De stillegging wordt pas opgeheven op het moment dat u deze gegevens en bescheiden heeft overgelegd en wij deze hebben goedgekeurd en/of wanneer de toezichthouder aan u kenbaar maakt dat u de activiteiten mag hervatten. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om de constructieberekeningen met verwerking van de opmerkingen van onze constructeur vóór 1 februari 2026 bij ons ter beoordeling aan te leveren. Deze termijn verlengen wij tot 1 maart 2026. Hierover ontvangt u van ons een aparte brief.

Belangenafweging
Wij achten het in de huidige situatie noodzakelijk bestuursrechtelijk op te treden door middel van een bouwstop in combinatie met een last onder dwangsom. Wij hebben bij ons besluit het algemeen belang dat is gediend met de handhaving van de wettelijke voorschriften afgewogen tegen uw belang bij voortzetting van de werkzaamheden. Wij vinden het absoluut onaanvaardbaar dat gebouwd wordt in strijd met de vergunningvoorschriften.

Een bouwstop is een ordemaatregel, waarbij slechts een beperkte belangenafweging aan de orde is.

Na afweging van alle in onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat bijzondere omstandigheden bestaan die ons van de toepassing van het opleggen van een bouwstop met last onder dwangsom moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij de voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat het algemeen belang moet prevaleren.

Bevoegdheid
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij (het college van burgemeester en wethouders) bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. In artikel 5:2, eerste lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), staat dat een bestuurlijke sanctie een door een bestuursorgaan wegens een overtreding opgelegde verplichting of onthouden aanspraak is (sub a). Een herstelsanctie is een bestuurlijke sanctie die strekt tot het geheel of gedeeltelijk ongedaan maken of beëindigen van een overtreding, tot het voorkomen van herhaling van een overtreding, dan wel tot het wegnemen of beperken van de gevolgen van een overtreding (sub b). In artikel 5:32 van de Awb is bepaald dat wij in plaats van bestuursdwang hiervoor in de plaats een last onder dwangsom op kunnen leggen. Op grond van artikel 4:11 van de Awb hoeven wij u niet in de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen, omdat de vereiste spoed zich daartegen verzet.

Om te voorkomen dat u in afwijking van dit besluit tot stillegging toch verder gaat met de bouwwerkzaamheden aan uw pand hebben wij besloten gebruik te maken van onze bevoegdheid om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Awb hieraan een last onder dwangsom te verbinden. U kunt voorkomen dat de last onder dwangsom wordt verbeurd door u aan de bouwstop te houden.

Besluit: Bouwstop
Op grond van het bovenstaande leggen wij de bouw van de woning met aangebouwd bijgebouw, op het perceel [redacted] te [redacted], stil en wel met onmiddellijke ingang.

De bouwwerkzaamheden moeten worden gestaakt om te voorkomen dat de strijdige situatie verder in ernst en omvang toeneemt en om gevaar en/of hinder, voortvloeiende uit de bouwwerkzaamheden te voorkomen dan wel te beperken dan wel om onomkeerbare gevolgen te voorkomen. Wij verzoeken u daarom per direct te stoppen met de bouwwerkzaamheden.

De aanwezige situatie is op 15 januari 2026 door onze toezichthouder op beeld vastgelegd. Het stilleggen van de bouwwerkzaamheden wordt middels deze brief bevestigd.

Het stilleggen van de bouwwerkzaamheden is bedoeld om de op dat moment met de wet- en regelgeving strijdige gedragingen stop te zetten, dan wel te voorkomen dat de overtreding in ernst en omvang toeneemt.

Dwangsommaatregel - Niet voldaan aan vergunningvoorschrift
Er is door onze toezichthouder geconstateerd dat u in strijd met het eerste voorschrift van de omgevingsvergunning bouwwerkzaamheden uitvoert. Daarom hebben wij besloten om op grond van onze bevoegdheid de bouw stil te leggen en om aan een last onder dwangsom op te leggen.

Wij gelasten u om de bouwactiviteiten met ingang van 26 januari 2026 te staken en gestaakt te houden. Als wordt geconstateerd dat in strijd met dit verbod verder wordt gebouwd, dan verbeurt u een dwangsom van €45.000,00 ineens.

Lastgeving
De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Awb vastgesteld op €45.000,00 ineens nadat wij constateren dat u nog bouwwerkzaamheden op het adres [redacted] te [redacted], verricht of laat verrichten en u derhalve de bouwwerkzaamheden dus niet hebt gestaakt of gestaakt hebt gehouden.

De gestelde dwangsom achten wij in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

De gestelde dwangsom achten wij in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

Eventueel vervolg
Wanneer na het eventueel verbeuren van deze dwangsom u het verbeurde bedrag niet betaalt, dan zullen wij bij invorderingsbeschikking de dwangsom innen.

Begunstigingstermijn
Wij hebben afgezien van het stellen van een zogenaamde begunstigingstermijn. Dit omdat de vereiste spoed zich hiertegen verzet. Wij willen hiermee voorkomen dat er een situatie ontstaat die onomkeerbaar is.

Invordering
Invordering van de dwangsom zal indien noodzakelijk plaatsvinden bij dwangbevel. Deze kosten worden ook op u verhaald. Dit vanwege het feit dat u de overtreder bent. Wij merken u aan als overtreder omdat u in staat bent om de overtredingen te beëindigen. Wij wijzen u er met nadruk op dat betaling van een last onder dwangsom u niet van de verplichting ontslaat aan de last te voldoen. U moet er rekening mee houden dat wij, naast de invordering van de dwangsom, zwaardere handhavingsmiddelen in zullen zetten.

Opheffen van de maatregel - Niet voldaan aan vergunningvoorschrift
De bouwstop komt te vervallen op het moment dat u constructieberekeningen heeft overgelegd en deze door ons goedgekeurd zijn of wanneer de toezichthouder aan u kenbaar maakt dat u de activiteiten mag hervatten. Als blijkt dat deze niet zijn overgelegd of niet kunnen worden goedgekeurd door ons zal de bouwstop niet worden opgeheven. Wij

zullen in dat geval een handhavingsprocedure starten om de situatie naar de oorspronkelijke staat en conform het omgevingsplan terug te brengen.

Tijdelijke voorzieningen bescherming bouwwerk
Het is alleen met schriftelijke toestemming toegestaan om niet afgewerkte uitwendige delen van het bouwwerk te voorzien van tijdelijke voorzieningen, zoals een dekzeil, ter bescherming tegen weersinvloeden. Het is dus niet toegestaan om een bouwactiviteit te verrichten zonder schriftelijke toestemming. Een verandering van het bouwwerk merken wij ook aan als een bouwactiviteit.

Zakelijke werking
Op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet besluiten wij dat dit besluit mede geldt jegens uw rechtsopvolger(s), alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger. Daarom kan dit besluit, tenzij bijzondere omstandigheden zich daartegen naar ons oordeel verzetten, jegens die rechtsopvolger of iedere verdere rechtsopvolger ten uitvoer gelegd worden. De kosten van die tenuitvoerlegging en een te innen dwangsom bij die rechtsopvolger of verdere rechtsopvolger worden ingevorderd.

Wij schrijven de last onder dwangsom zo snel mogelijk in het gemeentelijk beperkingenregister op het vestigingsadres van uw inrichting aan het bovengenoemde adres. Dit doen wij om de kenbaarheid van de zakelijke werking te waarborgen. Dit is gebaseerd op de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB).

Rechtsmiddelen
Dit is een besluit in de zin van de Awb. Tegen dit besluit kunt u, alsmede belanghebbenden, binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum verzending van dit besluit) schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij ons college. Voor meer informatie over bezwaar en beroep verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage 'Bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden´.

Heeft u nog vragen?
U mag altijd contact opnemen met [redacted] op telefoonnummer 14 0524 of via e-mail info@coevorden.nl. Wilt u dan zaaknummer Z2023-014151 vermelden? Op die manier kunnen wij u sneller en beter van dienst zijn. Houdt u er rekening mee dat wanneer wij u bellen dit bij u binnen komt als anoniem.

Deze brief is tevens digitaal verstuurd via e-mail: [redacted]@gmail.com

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted]
Jurist omgevingsrecht

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-01-2026 om 11:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 93103 nummer 29.

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

46964_Brondocument 86943-173-HYP4 onroerende zaken.pdf

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-07-2023 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Dalen G 161.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 26-07-2023.

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 28-07-2023 10:10.

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AANGETEKEND EN PER POST
[redacted]

Uw bericht		
Afdeling/Team	Bedrijfsvoering/Omgevingsontwikkeling	
Behandeld door	[redacted]	
Kenmerk	Z2023-014150	
Bijlage(n)	Folder bezwaar en beroep	
Coevorden	13 juli 2023	Verzenddatum: 26 juli 2023
Onderwerp	Stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom	

Geachte heer [redacted],

Bij besluit van 4 mei 2023 (kenmerk: Z2023-014150) hebben wij u gelast om de bouwwerkzaamheden in het voorerf aan het adres Westereind 3 te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen, sectie G, nummer 161 (hierna: uw perceel), met onmiddellijke ingang te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Reden voor het besluit van 4 mei 2023 is dat u reeds bent begonnen met bouwen zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Op 6 juli 2023 heeft onze toezichthouder geconstateerd dat u verder bent gegaan met de bouwwerkzaamheden van het bouwwerk in het voorerf. De daktrim is rondom het dak van het bouwwerk gezet. Hierdoor is de opgelegde dwangsom van rechtswege op 6 juli 2023 verbeurd. U ontvangt hierover een aparte brief ''voornemen tot invorderen dwangsom (kenmerk: Z2023-014150)''.

Zoals u reeds eerder bekendgemaakt met ons besluit van 4 mei 2023 (kenmerk: Z2023-014150) heeft u voor de door u uitgevoerde bouwactiviteiten een omgevingsvergunning nodig. Hier beschikt u niet over. U handelt hiermee in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen (hierna: Wabo) gestelde verbod.
Daarnaast mogen op basis van de aan deze bestemming verbonden bouwregels van artikel 38, tweede en onder a van het bestemmingsplan 'Kernen', gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf worden gebouwd, waarbij de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Voor dit strijdig gebruik beschikt u niet over de hiervoor genoemde omgevingsvergunning. Doordat u vergunningplichtige bouwactiviteiten heeft uitgevoerd waar geen vergunning voor is verleend, handelt u in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid en onder a en c van de Wabo gestelde verbod.
De wettelijke voorschriften zijn in de bijlage van deze brief opgenomen. Om die reden hebben wij aan u op 4 mei 2023 een last opgelegd waarin staat dat u de bouwwerkzaamheden met onmiddellijke ingang dient te staken en tot nader order gestaakt dient te worden.
Nu is geconstateerd dat u zich niet aan de opgelegde last heeft gehouden hebben wij besloten om de last te laten voortduren op laste van een nieuwe en hogere dwangsom om u zo te bewegen de bouwwerkzaamheden te staken en gestaakt te houden en te voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen intreden.

Hierna leest u wat wij hebben besloten, hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, wat u kunt doen om te voorkomen dat u weer een dwangsom verbeurd, wanneer de last is uitgewerkt, en wat u kunt doen als u het niet eens bent met dit besluit.

1. Besluit
Middels deze brief delen wij u mee dat de bouwstop van 4 mei 2023 nog steeds van kracht is. Dit betekent dat u de bouwwerkzaamheden sinds 4 mei 2023 gestaakt dient te houden. Nu is geconstateerd dat u zich niet houdt aan de eerder opgelegde dwangsom en deze inmiddels is verbeurd, leggen wij u een nieuwe dwangsom van €18.000,- ineens op. Dit doen wij omdat wij nog steeds van mening zijn dat u de bouw van het bouwwerk in het voorerf van de Westereind 3, 7754 MC te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie G, nummer 161, niet mag voortzetten en wij hebben nogmaals besloten om de stillegging van de bouw te laten voortduren totdat u heeft voldaan aan de opgesomde voorwaarden uit het besluit stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom.

2. Dwangsommaatregel
Omdat u uw bouwwerkzaamheden doorzet, zonder de daarvoor benodigde vergunning, hebben wij besloten, om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:23 Awb alsmede op grond van artikel 5:17 Wabo aan u een nieuwe last onder dwangsom op te leggen. Wij stellen u in de gelegenheid om de bouwactiviteiten alsnog met onmiddellijke ingang te staken en gestaakt te houden. Als er wordt geconstateerd dat in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wabo gestelde verbod wederom verder is/wordt gebouwd zonder daartoe verstrekte vergunning verbeurt u een dwangsom van €18.000,- ineens.

De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Awb vastgesteld op €18.000,- ineens nadat wij constateren dat u nog bouwwerkzaamheden op het adres Westereind 3 7754 MC te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie G, nummer 161, verricht of laat verrichten en u derhalve de bouwwerkzaamheden dus niet hebt gestaakt of gestaakt hebt gehouden. Dit betekent dat indien u verder gaat met bouwen u een dwangsom van €18.000,- verbeurd. Indien u de bouwwerkzaamheden staakt zult u de dwangsom niet verbeuren.

Wij achten dat de gestelde dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

Wanneer na het eventueel verbeuren van deze dwangsom u het verbeurde bedrag niet betaalt, dan zullen wij bij invorderingsbeschikking de dwangsom innen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien het maximum bedrag van €18.000,- is verbeurd en u nog steeds bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren zonder dat u daar een omgevingsvergunning voor heeft, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen. In plaats van een last onder dwangsom kunnen wij u ook een last onder bestuursdwang opleggen. Op grond van artikel 5.18 van de Wabo geldt dit besluit ook voor eventuele rechtsopvolgers.

3. Invordering
Invordering van de dwangsom zal indien noodzakelijk plaatsvinden bij dwangbevel. Deze kosten worden ook op u verhaald. Dit vanwege het feit dat u de overtreder bent. Wij merken u aan als overtreder omdat u in staat bent om de overtredingen te beëindigen. Wij wijzen u er met nadruk op dat betaling van een last onder dwangsom u niet van de verplichting ontslaat aan de last te voldoen. U moet er rekening mee houden dat wij, naast de invordering van de dwangsom, daarna zwaardere handhavingsmiddelen in zullen zetten.

4. Begunstigingstermijn
In dit geval hebben wij gelet op artikel 5:32a van de Awb afgezien van het stellen van een zogenaamde begunstigingstermijn. Dit omdat vereiste spoed zich hiertegen verzet. Wij willen hiermee voorkomen dat er een situatie ontstaat die onomkeerbaar is.

5. Belangenafweging
Wij achten het in de huidige situatie noodzakelijk bestuursrechtelijk op te treden door middel van een bouwstop in combinatie met een last onder dwangsom. Wij hebben bij ons besluit het algemeen belang dat is gediend met de handhaving van de wettelijke voorschriften afgewogen tegen uw belang bij voortzetting van de werkzaamheden. Wij vinden het absoluut onaanvaardbaar dat gebouwd wordt zonder de benodigde omgevingsvergunning.

Een bouwstop is een ordemaatregel, waarbij slechts een beperkte belangenafweging aan de orde is.

Na afweging van alle in onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat bijzondere omstandigheden bestaan die ons van de toepassing van het opleggen van een bouwstop met last onder dwangsom moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij de voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat het algemeen belang moet prevaleren.

6. Opheffen van de maatregel
De bouwstop komt, zoals bij besluit van 4 mei 2023 (met kenmerk: Z2023-014150) is toegelicht, te vervallen op het moment dat u beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden, dan wel van ons schriftelijk toestemming heeft verkregen om de bouwwerkzaamheden te mogen hervatten.

Als blijkt dat wij de aanwezige activiteiten niet kunnen legaliseren zal de bouwstop niet worden opgeheven. Wij zullen in dat geval een handhavingsprocedure starten om de situatie naar de oorspronkelijke staat en conform het bestemmingsplan terug te brengen.

7. Tijdelijke voorzieningen bescherming bouwwerk
Het is u toegestaan om niet afgewerkte uitwendige delen van het bouwwerk te voorzien van tijdelijke voorzieningen zoals dekzeil, ter bescherming tegen weersinvloeden.

8. Bevoegdheid
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij (het college van burgemeester en wethouders) bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. In artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is bepaald dat wij in plaats van bestuursdwang hiervoor in de plaats een last onder dwangsom op kunnen leggen. Artikel 5.17 Wabo bepaalt dat wij de bevoegdheid hebben om de werkzaamheden stil te leggen op verbeurte van een last onder dwangsom. Op grond van artikel 4:11 van de Awb hoeven wij u niet in de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen, omdat de vereiste spoed zich daartegen verzet.

Om te voorkomen dat u in afwijking van dit besluit tot stillegging toch verder gaat met de bouwwerkzaamheden aan uw pand hebben wij besloten gebruik te maken van onze bevoegdheid om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) hieraan een last onder dwangsom te verbinden. U kunt voorkomen dat de last onder dwangsom wordt verbeurd door u aan de bouwstop te houden.

9. Rechtsmiddelen
Dit besluit treedt terstond in werking na bekendmaking, art. 6.2 Wabo.
Dit is een besluit in de zin van de Awb. Tegen dit besluit kunt u, alsmede belanghebbenden, binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum verzending van dit besluit) schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij ons college. Voor meer informatie over bezwaar en beroep verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage “Bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden”.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer Z2023-014150 te vermelden.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,
Jurist omgevingsrecht

[redacted]

Bijlage
1. Wettelijke voorschriften
2. Folder bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden

Wettelijke voorschriften
Artikel 2.1, eerste lid en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)
Op basis van artikel 2.1, eerste lid en onder a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo
Op basis van artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo
Op basis van artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo is het verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.
Ten aanzien van dit verbod hebben wij in het vervolg van deze brief, onder legalisatie, nadere overwegingen opgenomen.

Artikel 38, tweede lid en onder a van het bestemmingsplan 'Kernen' (hierna: het bestemmingsplan)
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kernen', met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde Cultuurhistorie'. Op basis van de aan deze bestemming verbonden bouwregels van artikel 38, tweede lid en onder a van het bestemmingsplan, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, waarbij de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

Artikel 1.63 van het bestemmingsplan
Op basis van artikel 1.63 van het bestemmingsplan is een gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor)
Op grond van artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Bor wordt er onder het achtererfgebied verstaan: het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor
Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a of c van de Wabo is op grond van artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererf gebied mits er wordt voldaan aan de eisen.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-07-2023 om 10:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86943 nummer 173.

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

46964_Brondocument 86943-173-HYP4 onroerende zaken (2).pdf

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-07-2023 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Dalen G 161.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 26-07-2023.

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 28-07-2023 10:10.

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AANGETEKEND EN PER POST
[redacted]

Uw bericht		
Afdeling/Team	Bedrijfsvoering/Omgevingsontwikkeling	
Behandeld door	[redacted]	
Kenmerk	Z2023-014150	
Bijlage(n)	Folder bezwaar en beroep	
Coevorden	13 juli 2023	Verzenddatum: 26 juli 2023
Onderwerp	Stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom	

Geachte heer [redacted],

Bij besluit van 4 mei 2023 (kenmerk: Z2023-014150) hebben wij u gelast om de bouwwerkzaamheden in het voorerf aan het adres Westereind 3 te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen, sectie G, nummer 161 (hierna: uw perceel), met onmiddellijke ingang te staken en tot nader order gestaakt te houden op last van een dwangsom. Reden voor het besluit van 4 mei 2023 is dat u reeds bent begonnen met bouwen zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Op 6 juli 2023 heeft onze toezichthouder geconstateerd dat u verder bent gegaan met de bouwwerkzaamheden van het bouwwerk in het voorerf. De daktrim is rondom het dak van het bouwwerk gezet. Hierdoor is de opgelegde dwangsom van rechtswege op 6 juli 2023 verbeurd. U ontvangt hierover een aparte brief ''voornemen tot invorderen dwangsom (kenmerk: Z2023-014150)''.

Zoals u reeds eerder bekendgemaakt met ons besluit van 4 mei 2023 (kenmerk: Z2023-014150) heeft u voor de door u uitgevoerde bouwactiviteiten een omgevingsvergunning nodig. Hier beschikt u niet over. U handelt hiermee in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen (hierna: Wabo) gestelde verbod.
Daarnaast mogen op basis van de aan deze bestemming verbonden bouwregels van artikel 38, tweede en onder a van het bestemmingsplan 'Kernen', gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf worden gebouwd, waarbij de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Voor dit strijdig gebruik beschikt u niet over de hiervoor genoemde omgevingsvergunning. Doordat u vergunningplichtige bouwactiviteiten heeft uitgevoerd waar geen vergunning voor is verleend, handelt u in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid en onder a en c van de Wabo gestelde verbod.
De wettelijke voorschriften zijn in de bijlage van deze brief opgenomen. Om die reden hebben wij aan u op 4 mei 2023 een last opgelegd waarin staat dat u de bouwwerkzaamheden met onmiddellijke ingang dient te staken en tot nader order gestaakt dient te worden.
Nu is geconstateerd dat u zich niet aan de opgelegde last heeft gehouden hebben wij besloten om de last te laten voortduren op laste van een nieuwe en hogere dwangsom om u zo te bewegen de bouwwerkzaamheden te staken en gestaakt te houden en te voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen intreden.

Hierna leest u wat wij hebben besloten, hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, wat u kunt doen om te voorkomen dat u weer een dwangsom verbeurd, wanneer de last is uitgewerkt, en wat u kunt doen als u het niet eens bent met dit besluit.

1. Besluit
Middels deze brief delen wij u mee dat de bouwstop van 4 mei 2023 nog steeds van kracht is. Dit betekent dat u de bouwwerkzaamheden sinds 4 mei 2023 gestaakt dient te houden. Nu is geconstateerd dat u zich niet houdt aan de eerder opgelegde dwangsom en deze inmiddels is verbeurd, leggen wij u een nieuwe dwangsom van €18.000,- ineens op. Dit doen wij omdat wij nog steeds van mening zijn dat u de bouw van het bouwwerk in het voorerf van de Westereind 3, 7754 MC te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie G, nummer 161, niet mag voortzetten en wij hebben nogmaals besloten om de stillegging van de bouw te laten voortduren totdat u heeft voldaan aan de opgesomde voorwaarden uit het besluit stilleggen werkzaamheden op verbeurte van een dwangsom.

2. Dwangsommaatregel
Omdat u uw bouwwerkzaamheden doorzet, zonder de daarvoor benodigde vergunning, hebben wij besloten, om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:23 Awb alsmede op grond van artikel 5:17 Wabo aan u een nieuwe last onder dwangsom op te leggen. Wij stellen u in de gelegenheid om de bouwactiviteiten alsnog met onmiddellijke ingang te staken en gestaakt te houden. Als er wordt geconstateerd dat in strijd met het in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wabo gestelde verbod wederom verder is/wordt gebouwd zonder daartoe verstrekte vergunning verbeurt u een dwangsom van €18.000,- ineens.

De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Awb vastgesteld op €18.000,- ineens nadat wij constateren dat u nog bouwwerkzaamheden op het adres Westereind 3 7754 MC te Wachtum, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie G, nummer 161, verricht of laat verrichten en u derhalve de bouwwerkzaamheden dus niet hebt gestaakt of gestaakt hebt gehouden. Dit betekent dat indien u verder gaat met bouwen u een dwangsom van €18.000,- verbeurd. Indien u de bouwwerkzaamheden staakt zult u de dwangsom niet verbeuren.

Wij achten dat de gestelde dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom.

Wanneer na het eventueel verbeuren van deze dwangsom u het verbeurde bedrag niet betaalt, dan zullen wij bij invorderingsbeschikking de dwangsom innen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien het maximum bedrag van €18.000,- is verbeurd en u nog steeds bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren zonder dat u daar een omgevingsvergunning voor heeft, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen. In plaats van een last onder dwangsom kunnen wij u ook een last onder bestuursdwang opleggen. Op grond van artikel 5.18 van de Wabo geldt dit besluit ook voor eventuele rechtsopvolgers.

3. Invordering
Invordering van de dwangsom zal indien noodzakelijk plaatsvinden bij dwangbevel. Deze kosten worden ook op u verhaald. Dit vanwege het feit dat u de overtreder bent. Wij merken u aan als overtreder omdat u in staat bent om de overtredingen te beëindigen. Wij wijzen u er met nadruk op dat betaling van een last onder dwangsom u niet van de verplichting ontslaat aan de last te voldoen. U moet er rekening mee houden dat wij, naast de invordering van de dwangsom, daarna zwaardere handhavingsmiddelen in zullen zetten.

4. Begunstigingstermijn
In dit geval hebben wij gelet op artikel 5:32a van de Awb afgezien van het stellen van een zogenaamde begunstigingstermijn. Dit omdat vereiste spoed zich hiertegen verzet. Wij willen hiermee voorkomen dat er een situatie ontstaat die onomkeerbaar is.

5. Belangenafweging
Wij achten het in de huidige situatie noodzakelijk bestuursrechtelijk op te treden door middel van een bouwstop in combinatie met een last onder dwangsom. Wij hebben bij ons besluit het algemeen belang dat is gediend met de handhaving van de wettelijke voorschriften afgewogen tegen uw belang bij voortzetting van de werkzaamheden. Wij vinden het absoluut onaanvaardbaar dat gebouwd wordt zonder de benodigde omgevingsvergunning.

Een bouwstop is een ordemaatregel, waarbij slechts een beperkte belangenafweging aan de orde is.

Na afweging van alle in onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat bijzondere omstandigheden bestaan die ons van de toepassing van het opleggen van een bouwstop met last onder dwangsom moeten doen afzien. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang heeft bij de voortzetting van de illegale situatie, zijn wij van mening dat het algemeen belang moet prevaleren.

6. Opheffen van de maatregel
De bouwstop komt, zoals bij besluit van 4 mei 2023 (met kenmerk: Z2023-014150) is toegelicht, te vervallen op het moment dat u beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden, dan wel van ons schriftelijk toestemming heeft verkregen om de bouwwerkzaamheden te mogen hervatten.

Als blijkt dat wij de aanwezige activiteiten niet kunnen legaliseren zal de bouwstop niet worden opgeheven. Wij zullen in dat geval een handhavingsprocedure starten om de situatie naar de oorspronkelijke staat en conform het bestemmingsplan terug te brengen.

7. Tijdelijke voorzieningen bescherming bouwwerk
Het is u toegestaan om niet afgewerkte uitwendige delen van het bouwwerk te voorzien van tijdelijke voorzieningen zoals dekzeil, ter bescherming tegen weersinvloeden.

8. Bevoegdheid
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij (het college van burgemeester en wethouders) bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. In artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is bepaald dat wij in plaats van bestuursdwang hiervoor in de plaats een last onder dwangsom op kunnen leggen. Artikel 5.17 Wabo bepaalt dat wij de bevoegdheid hebben om de werkzaamheden stil te leggen op verbeurte van een last onder dwangsom. Op grond van artikel 4:11 van de Awb hoeven wij u niet in de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen, omdat de vereiste spoed zich daartegen verzet.

Om te voorkomen dat u in afwijking van dit besluit tot stillegging toch verder gaat met de bouwwerkzaamheden aan uw pand hebben wij besloten gebruik te maken van onze bevoegdheid om op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) hieraan een last onder dwangsom te verbinden. U kunt voorkomen dat de last onder dwangsom wordt verbeurd door u aan de bouwstop te houden.

9. Rechtsmiddelen
Dit besluit treedt terstond in werking na bekendmaking, art. 6.2 Wabo.
Dit is een besluit in de zin van de Awb. Tegen dit besluit kunt u, alsmede belanghebbenden, binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum verzending van dit besluit) schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij ons college. Voor meer informatie over bezwaar en beroep verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage “Bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden”.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer Z2023-014150 te vermelden.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,
Jurist omgevingsrecht

[redacted]

Bijlage
1. Wettelijke voorschriften
2. Folder bezwaar en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden

Wettelijke voorschriften
Artikel 2.1, eerste lid en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)
Op basis van artikel 2.1, eerste lid en onder a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo
Op basis van artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo
Op basis van artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo is het verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.
Ten aanzien van dit verbod hebben wij in het vervolg van deze brief, onder legalisatie, nadere overwegingen opgenomen.

Artikel 38, tweede lid en onder a van het bestemmingsplan 'Kernen' (hierna: het bestemmingsplan)
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kernen', met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde Cultuurhistorie'. Op basis van de aan deze bestemming verbonden bouwregels van artikel 38, tweede lid en onder a van het bestemmingsplan, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, waarbij de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

Artikel 1.63 van het bestemmingsplan
Op basis van artikel 1.63 van het bestemmingsplan is een gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor)
Op grond van artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Bor wordt er onder het achtererfgebied verstaan: het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor
Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a of c van de Wabo is op grond van artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererf gebied mits er wordt voldaan aan de eisen.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-07-2023 om 10:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86943 nummer 173.

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.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46964.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/DH/26.7026.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 27 mei 2026)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Westereind 3 te Wachtum en Westereind 3 te Wachtum en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vierentwintig april tweeduizendzesentwintig, verscheen voor mij, mr. Suzanne Beck, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van het vacante protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, destijds notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op zevenentwintig mei tweeduizend zesentwintig vanaf dertien uur en dertig minuten, geheel via internet via de website van www openbareverkoop nl.
Het betreft de volgende registergoederen:
*het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met fundering en houtskelet, gelegen te **7754 MC Wachtum**, **Westereind 3**, kadastraal bekend gemeente **Dalen**, sectie **G**, nummers **161** en **164**, respectievelijk ter grootte van drieëndertig are en zeventig centiare (33 a 70 ca) en acht are en vijftig centiare (8 a 50 ca);*
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoederen

De volgende registergoederen zullen worden geveild:
*het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met fundering en houtskelet, gelegen te **7754 MC Wachtum**, **Westereind 3**, kadastraal bekend gemeente **Dalen**, sectie **G**, nummers **161** en **164**, respectievelijk ter grootte van drieëndertig are en zeventig centiare (33 a 70 ca) en acht are en vijftig centiare (8 a 50 ca);*
hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende zaak.
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op de website van www openbareverkoop nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
inzet en afslag beide op zevenentwintig mei tweeduizend zesentwintig geheel via internet via de website van www openbareverkoop nl, via welke website vanaf dertien uur en dertig minuten kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor

de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
Tot en met twaalf mei tweeduizend zesentwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van openbareverkoop.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
   de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
   de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
   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 via een acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden 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
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

   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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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 9 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 9, 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. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
   de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;
b. **Gunning**
   de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;
c. **Website**
   de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom.
   Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag

bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
   Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin

wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.

8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is

ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.

13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing.

Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
   ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. <u>Veilingkosten/achterstallige lasten</u>

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon.

I. <u>Betaling Koopprijs en veilingkosten</u>

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de veiling.

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drieëntwintig juni tweeduizend zesentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.
Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen

bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akte van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde

publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.
In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld:

AANTEKENINGEN
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Ow Handhaving en uitvoering - Handhavingsbesluit ook geldend voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Coevorden*
Datum in werking *26-01-2026*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 93103/29*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 26-01-2026
Ingeschreven op 30-01-2026 om 11:51
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Coevorden*
Datum in werking *26-07-2023*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 86943/175*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 26-07-2023
Ingeschreven op 28-07-2023 om 10:26
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Coevorden*
Datum in werking *26-07-2023*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 86943/173*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 26-07-2023
Ingeschreven op 28-07-2023 om 10:10
inzake aanschrijving dwangsom:
De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper

aanvaardt dit uitdrukkelijk.

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op één februari tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J.W. van der Woude, destijds notaris te Roden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één februari tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 80520, nummer 45.

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

M. Voorbehoud recht van beraad

De verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de

verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, verleden.

Slot

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46964_kostenoverzicht Dossier Westerind 3 te Wachtum - PDF.pdf

DH/26.7026.01

Westereind 3 te Wachtum

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
honorarium command (indien van toepassing)	€ 1.082,95 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,50 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 181,00 (onbelast)
Kosten inzages	€ 363,00 (inclusief 21% BTW)
Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCBR, KvK, leges, Poortwachter)	
overdrachtsbelasting:	8 % (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.