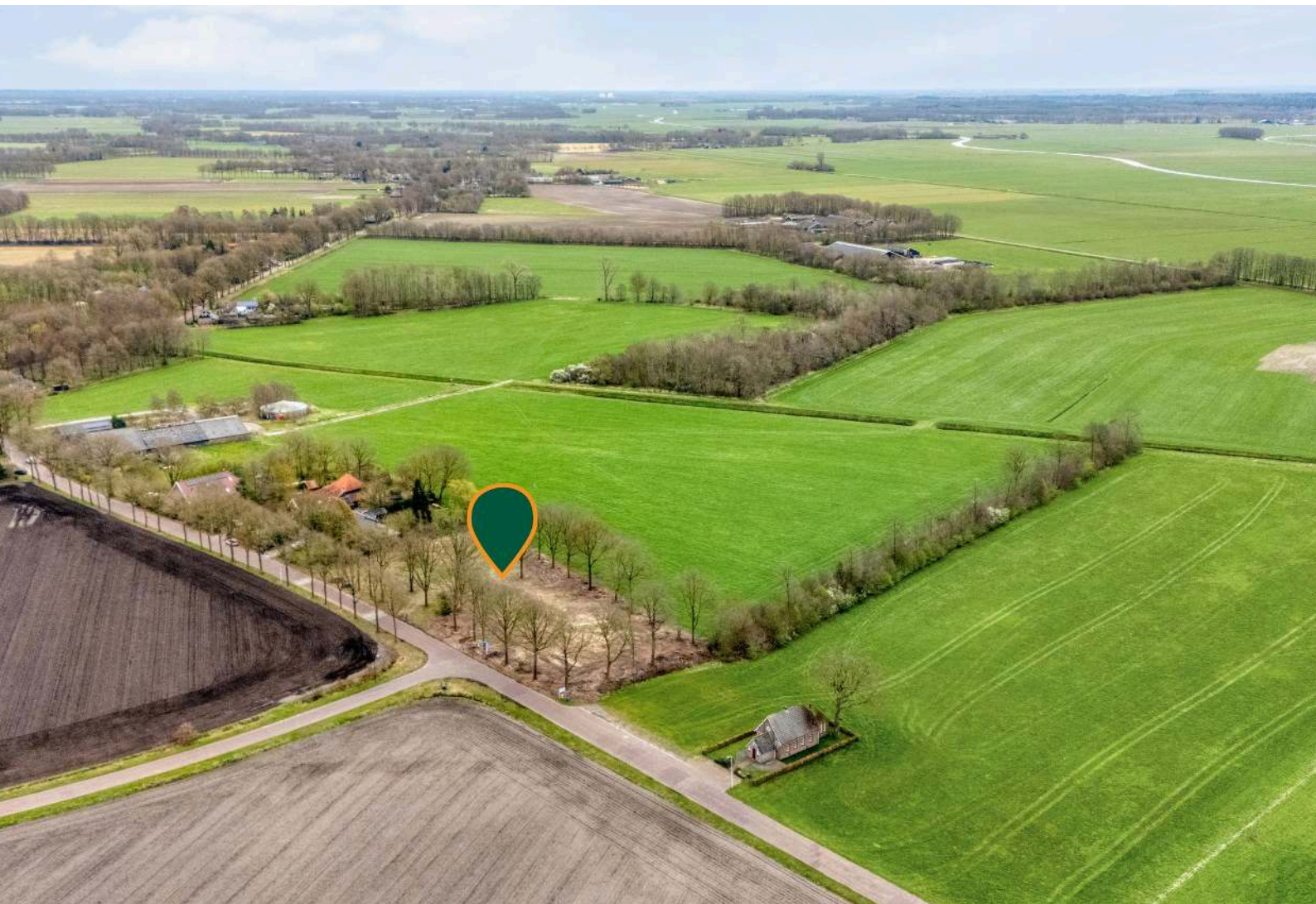


TE KOOP



Fehse Makelaardij o.g.

Dorpsstraat 51
7971 CR Havelte
0521-342834
info@fehse.nl
www.fehse.nl

Leggelo 31B , Dwingeloo
www.leggelo31b.nl

€ 420.000 k.k.





Unieke bouwkaavel met historie en ruimte!

Droom je van het realiseren van je eigen woning of tot een maximum van 3 wooneenheden op een royale kavel, midden in het groen? Aan de Leggeloo 31B biedt de Gemeente Westerveld je deze bijzondere kans. Op deze locatie heeft voorheen een school gestaan, en nu krijgt het perceel een nieuwe toekomst als bouwkaavel voor wonen.

Met een indrukwekkende oppervlakte van maar liefst 4.072 m² beschik je hier over alle ruimte om jou woonwensen werkelijkheid te maken. Of je nu kiest voor een moderne villa, een landelijke woonboerderij of een duurzame woning: de mogelijkheden zijn hier volop aanwezig (binnen de geldende bestemmings- en bouwregels en een reeds onherroepelijk Omgevingsplan). Voor deze kavel geldt een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.

Wonen in het hart van de natuur

De kavel is gelegen in een prachtige, landelijke omgeving, omringd door uitgestrekte natuurgebieden. Op korte afstand vind je het Nationaal Park Dwingelderveld, bekend om zijn heidevelden, bossen en

rustgevende wandel- en fietsroutes. Ook het Drents-Friese Wold en het Holtingerveld liggen binnen handbereik, waardoor natuurliefhebbers hier hun hart kunnen ophalen. Of je nu wilt wandelen, fietsen of gewoon genieten van de stilte en ruimte: hier ervaar je elke dag het buitenleven op zijn best.

Voorzieningen binnen handbereik

Ondanks de rustige ligging zijn diverse voorzieningen goed bereikbaar. In de nabijgelegen dorpen zoals Dwingelloo en Diever vind je onder andere winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten. Daarnaast biedt de regio een rijk cultureel aanbod, met onder andere het bekende Shakespearetheater in Diever en diverse evenementen gedurende het jaar.

Goede bereikbaarheid

De ligging is niet alleen idyllisch, maar ook praktisch. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u eenvoudig de A28, waardoor steden als Meppel, Hoogeveen en Zwolle snel en goed bereikbaar zijn. Dit maakt de locatie ideaal voor wie landelijk wil wonen, maar toch een goede verbinding met de Randstad en andere delen van het land wenst.

De verkoop vindt plaats door de Gemeente Westerveld en geschiedt op basis van gunning, conform de verkoopvoorwaarden zoals opgenomen in de brochure. Voor de overeenkomst wordt gebruik gemaakt van de standaard NVM Koopovereenkomst model 2023. Dit maakt het tot een transparant proces waarbij niet alleen de prijs, maar ook de invulling van je plannen een rol speelt.

Kortom: een unieke kans om op een plek met historie, ruimte en natuur uw eigen toekomst te bouwen.

BIEDEN VANAF € 420.000,- K.K.

Overdracht

Bieden vanaf	€ 420.000 k.k.
Status	In aanmelding
Aanvaarding	In overleg

Oppervlakte en Inhoud

Perceeloppervlakte	4072 m ²
--------------------	---------------------

Indeling

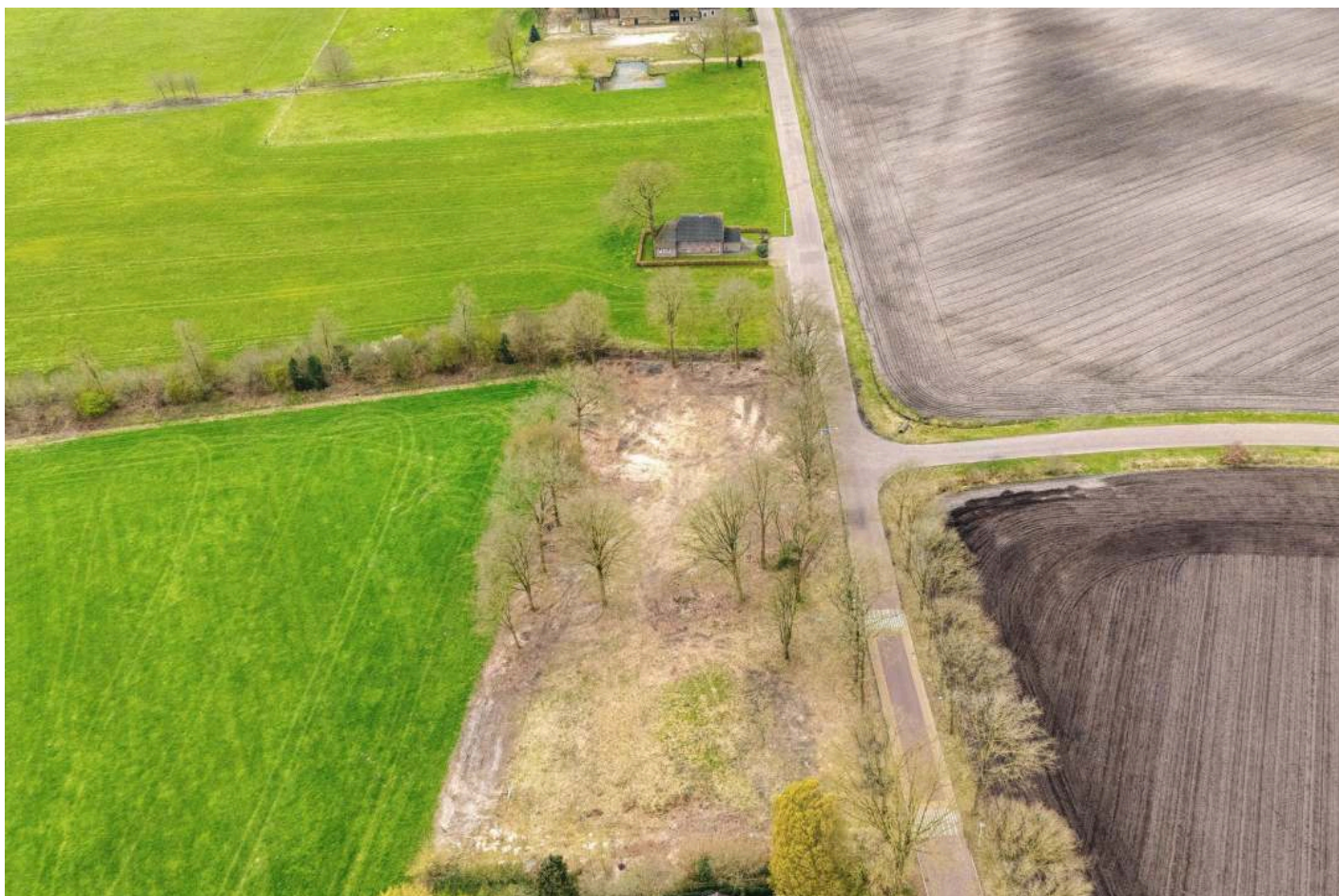
Aantal woonlagen	1 woonlaag
------------------	------------

Kadastrale gegevens

Dwingeloo L 2096	
Oppervlakte	4072 m ²
Omvang	Deelperceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving en landelijk gelegen
---------	---

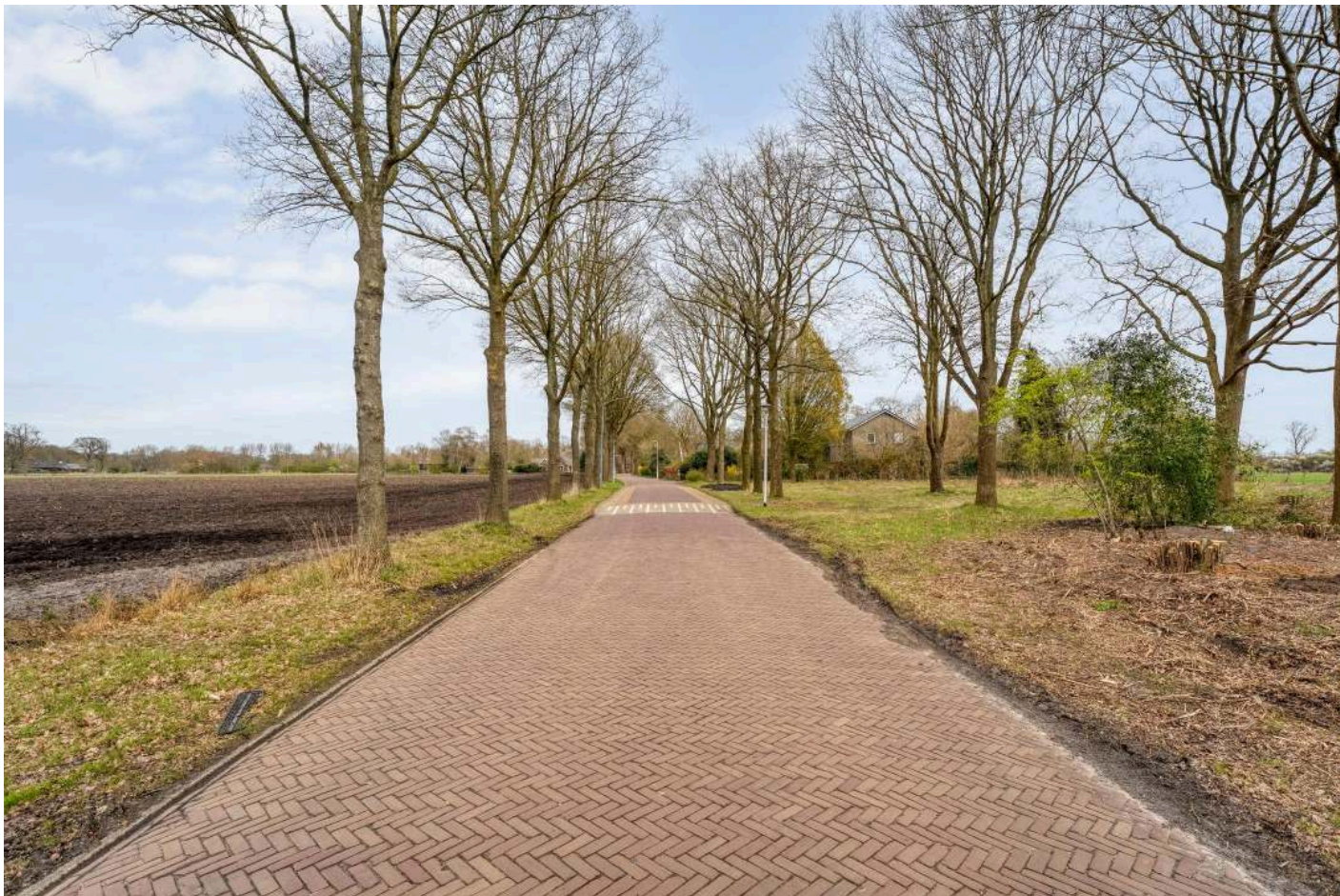








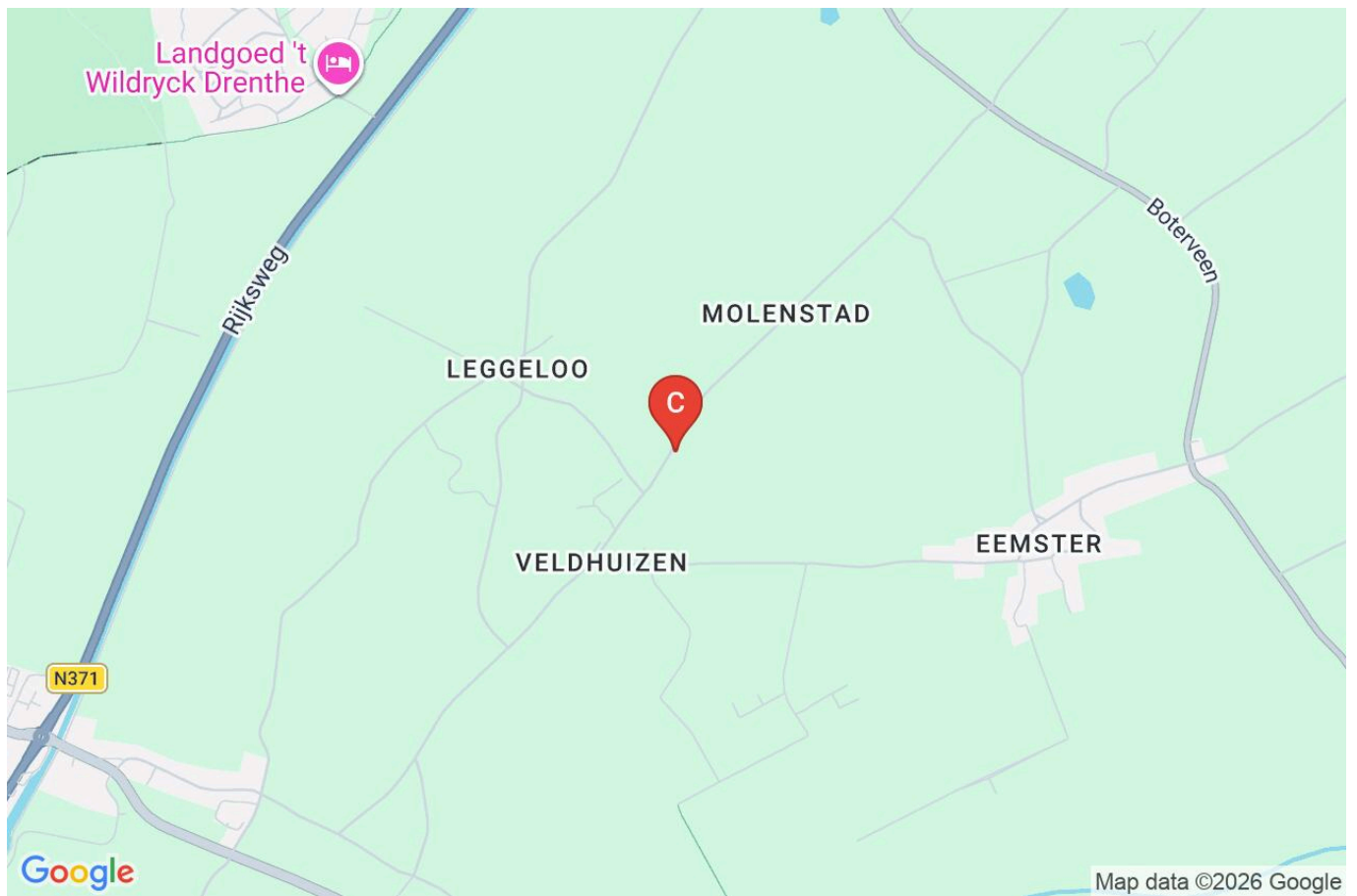






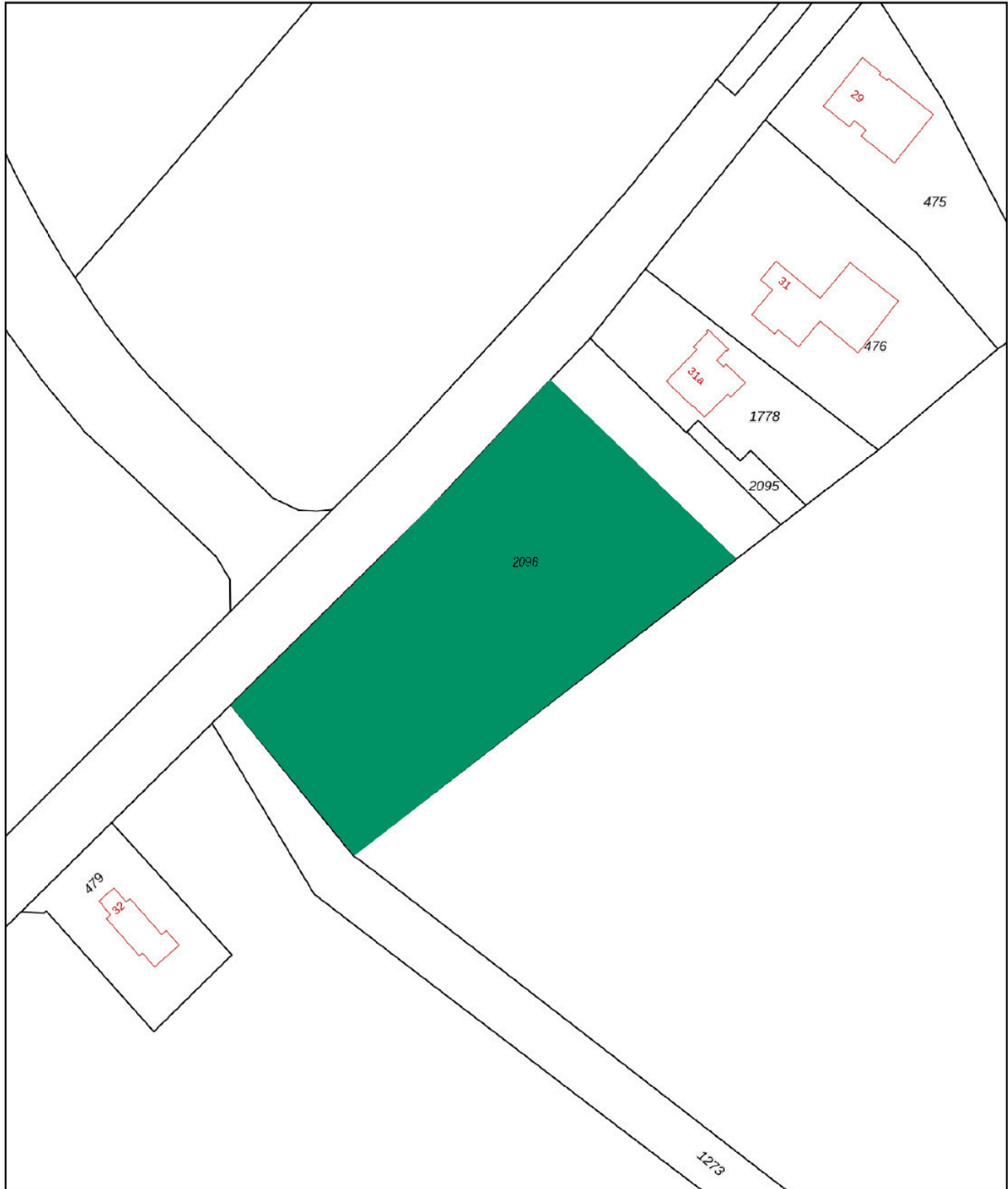


Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dwingeloo	
—	Huisnummer	Sectie L	<p>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 databankrecht.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2096	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

Kadastraal bericht

Eigendomsinformatie 

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Dwingeloo L 2096
Kadastrale objectidentificatie: 054450209670000

Locatie LEGGELOO 31 B
7991 PW DWINGELOO

Kadastrale grootte 4.592 m² (deels)

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 220635 - 540723

Omschrijving Wonen
Erf - tuin

Ontstaan uit Dwingeloo L 1779

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Plankaart



Bouwregels Leggeloo 31B



Bouwregels Leggeloo 31B – Bestemming Wonen (samenvatting)

Hoofdgebouw (woning)

- Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.
- De woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- Maximale goothoogte: 3,50 meter.
- Maximale bouwhoogte: 9,00 meter.
- Dakhelling: minimaal 25° en maximaal 60°.
- Indien aangeduid, is een nokrichting verplicht (haaks op de naar de weg gekeerde voorgevel).
- De maximale oppervlakte van de woning bedraagt hetgeen op de verbeelding is aangegeven

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 50 m².
- Maximale goothoogte: 2,50 meter.
- Maximale bouwhoogte: 6,00 meter.
- Dakhelling: 25° tot 60°.
- Afwijkingen zijn alleen mogelijk via een omgevingsvergunning en onder strikte voorwaarden (o.a. beeldkwaliteit/cultuurhistorie).

Vergunningsvrij bouwen

- Binnen deze bestemming is geen sprake van een erf in de zin van vergunningsvrij bouwen.
Dit betekent dat alle bouwwerken vergunningplichtig zijn.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Erfafscheidingen:
 - vóór de voorgevel: maximaal 1,00 meter hoog;
 - achter de voorgevel: maximaal 2,00 meter hoog.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 5,00 meter hoog.



Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

- Bouwwerken moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
- Landschappelijke inpassing is verplicht, conform het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.
- Deze landschapsmaatregelen moeten zijn gerealiseerd binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- Het niet realiseren of in stand houden van deze maatregelen geldt als strijdig gebruik.

Gebruik

- Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan onder voorwaarden.
- Nevenfuncties zoals bed & breakfast, zorgfunctie of kinderopvang zijn uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning en binnen duidelijke maxima (o.a. maximaal 100 m² en max. 1/3 van de woning).
- Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

** Omgevingsplanregels en het BKP zijn juridisch leidend

Ontwikkeling schoollocatie Leggeloo

Werkboek stedenbouwkundige invulling
in opdracht van de gemeente Westerveld



28-11-2024

BKH
Stedenbouw & Landschap

Leggeloo schoollocatie | Beeldkwaliteit: Situering en bestaand groen

De sfeer van de nieuwe invulling dient aan te sluiten bij de karakteristieke uitstraling van Leggeloo en vormt samen met de aangrenzende kavels een cluster van bebouwing.

Situering

- Hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen vormen samen een erf.
- Het gebouw dient dwars op de weg te komen te staan met de gootlijn ook dwars op de weg.
- Een eventueel bijgebouw dient achter de rooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden waarbij deze het liefste achter op de kavel geplaatst wordt.

Bouwvlak:

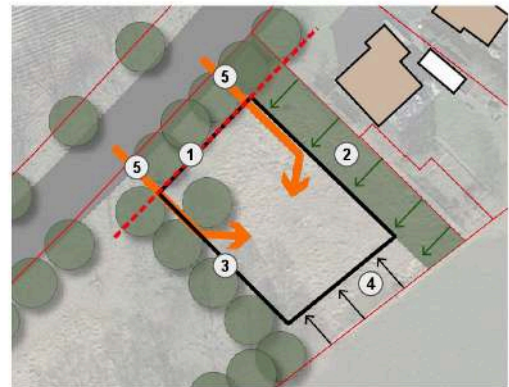
1. De rooilijn moet minimaal 5 meter vanaf de Leggeloo komen te liggen en dient niet onder de boomkronen van de bestaande eiken te worden gebouwd.
2. Er dient een groenstrook van minimaal 10 meter aangelegd te worden grenzend aan de noordoostelijk gelegen kavel (Leggeloo 31a)
3. Boomkronen aan de zuidwestzijde gelden als maximale bouwgrens.
4. Aan de zuidzijde dient tenminste 10m afstand gehouden te worden van de kavelgrens
5. Entree ten noorden of ten zuiden van de kavel: niet in het midden positioneren.

Inpassing bestaand groen:

1. Zuidwestelijk opgaand groen en eiken behouden
2. Opgaand groen rond voormalig speelveld kan worden verwijderd om het zicht op het landschap te herstellen. Gezonde eiken rondom het veld behouden. Overige bomen kunnen worden verwijderd.
3. Eiken aan de voorzijde van de kavel behouden. Wanneer er bomen gekapt moeten worden om een entreeweg te maken dienen deze gecompenseerd te worden op de kavel of rondom het speelveld.



Wortbeeld invulling van de kavel



Situering



Inpassing bestaand groen

Leggeloo schoollocatie | Beeldkwaliteit: hoofdvorm

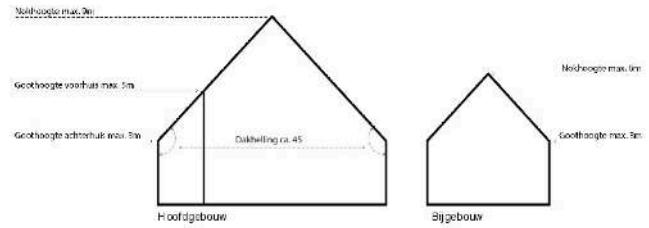
Het basisidee voor de invulling van de locatie is een boerenerf. Het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen vormen samen een ensemble. Waarbij de hoofdvorm als boerderij of schuur vormgegeven dient te worden. De woningen bevindt zich in dit hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen dienen familie te zijn van, maar zijn in detaillering en afmeting ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Hoofdvorm:

- Rechthoekige grondvorm
- Kap: zadeldak met eventueel wolfseind
- Gevelopeningen hebben een verticale geleiding
- Dakopeningen en eventuele dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Afmetingen:

- Dakhelling hoofdgebouw: Ca. 45 graden
- Nokhoogte hoofdvolume: Maximaal 9 meter
- Goothoogte hoofdvolume: Maximaal 3 meter
- Nokhoogte bijgebouw: Maximaal 6 meter
- Goothoogte bijgebouw: Maximaal 3 meter



Moderne boerderijwoning met rieten kap. Bron: Grasdonkrijder Architecten



Schuurwoning met zwarte houten gevel en zwarte dakpannen. Bron: Foreco houtproducten



Moderne bakstenen schuurwoning met bijgebouw te Bruchem. Bron: Jade Architecten Fom. Ossip van Dulvenstede



Transformatie monumentale boerderij. Vooroer als snee in het hoofdvolume. Bron: Architecten aan huis



Moderne houten boerderij bestaande uit 2 volumes te Genne. Bron: Brouwer bureau bouwkunde

Leggelo schoollocatie | Beeldkwaliteit: materialisering en buitenruimte

Materiaal, kleurgebruik en detaillering:

Vormen, stijkenmerken, materialen, detaillering en kleurgebruik van de bestaande bebouwing in de omgeving dienen als uitgangspunt voor de nieuwe woningen.

Gevels:

Gevels worden uitgevoerd baksteen en/of hout. De kleurstelling dient natuurlijke en terughoudend te zijn (geen wit). Passend bij de bebouwing in de buurtschap Leggelo.

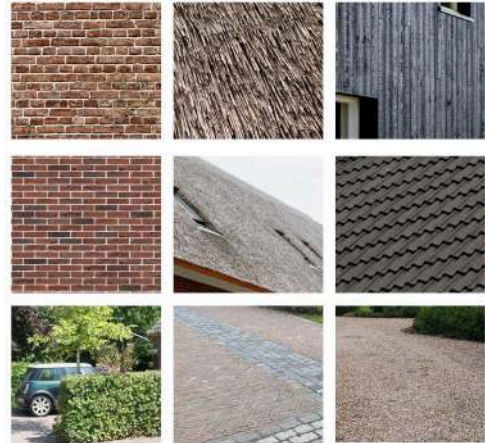
Daken:

Gepast zijn: riet of keramische dakpannen in donkergrijs/antraciet. Niet gepast zijn: geglaazuurde, glimmende pannen en rode of oranje pannen.

Buitenruimte:

De buitenruimte dient ontworpen te worden als (modern) boeren erf waarbij het groen en de verharding de overgangen van de weg naar voordeur, tuin en het uitzicht over het achterliggende landschap accentueren.

- Erfafscheiding middels lage hagen en/of lage gemetselde muurtjes.
- Eenvoudige, samenhangende en landelijke erfinrichting.
- Bestratingen van keien, gebakken klinkers of halfverharding.
- Parkeren zoveel mogelijk uit zich van de openbare ruimte, omringd door hagen of in bijgebouw.



Buitenruimte verzonken in het landschap met lage gemetselde muurtjes



Gebakken klinkers en halfverharding



Erf met groene afscheiding tussen de gebouwen welke een duidelijk accent maken naar het omringende landschap

Gunningsreglement



Verkoopproces Leggeloo 31b te Dwingeloo - 'Voormalige CBS Fonteinlocatie'

In dit document vindt u de voorwaarden en criteria om u in te schrijven voor de gunning van de woningbouwgrond in het plangebied 'Leggeloo 31b te Dwingeloo'.

Ontvankelijkheidseisen

1. Zowel rechtspersonen als particulieren kunnen zich inschrijven. Om voor een bouwkaavel in aanmerking te kunnen komen, moet u op de peildatum (dit is de sluitingsdatum van de inschrijving) 18 jaar of ouder zijn.
2. Uitsluitend inschrijvingen die zijn gericht op de ontwikkeling van het hele plangebied worden geaccepteerd. Voldoet een inschrijving hier niet aan dan zal die inschrijver niet-ontvankelijk worden verklaard.
3. De inschrijver dient bij zijn inschrijving een bieding van de grondprijs te voegen. Bieden begint vanaf € 420.000,- k.k.
4. De stukken dienen in de Nederlandse taal aangeleverd te worden.
5. Per rechtspersoon of per groep rechtspersonen die samen deel uitmaken van hetzelfde concern kan maximaal één inschrijving worden ingediend. Indien er per rechtspersoon of groep meer dan één inschrijving wordt ingediend zal de gemeente beide inschrijvingen ongeldig verklaren.
6. De inschrijving dient te gebeuren door de gevraagde documenten via e-mail in te dienen bij het volgende adres: info@gemeentewesterveld.nl, t.a.v. de afdeling Grondzaken, onder vermelding van 'Inschrijving bouwgrond Leggeloo 31b te Dwingeloo'. Uw e-mail moet uiterlijk op **vrijdag 3 juli om 09:00 uur** te zijn ontvangen. De inschrijfperiode bedraagt **8 weken**.

Procedure

7. De gunning van de grond wordt bepaald door het hoogste bod. De grond wordt toegewezen aan de hoogste bieder. In het geval van gelijke biedingen wordt de gunning bepaald door middel van loting.
 - 7.1 Bij het indienen van uw bod dient u aan te geven hoeveel wooneenheden u van plan bent te realiseren, met een maximum van 3 wooneenheden. Indien er meerdere wooneenheden worden gerealiseerd, wordt bij de bepaling van het hoogste bod per extra wooneenheid een fictief bedrag van € 25.000 opgeteld bij het geboden bedrag. Dit betekent dat er maximaal fictief bedrag van € 50.000 kan worden opgeteld bij het oorspronkelijke bod. Deze regeling is van toepassing om de voorkeur van de gemeente voor de realisatie van meerdere wooneenheden op deze locatie te weerspiegelen.
8. Na sluiting van de inschrijfperiode ontvangen de inschrijvers binnen **twee weken** bericht. In dit bericht wordt aangegeven of de inschrijver het hoogste bod heeft uitgebracht. Indien dit niet het geval is, wordt de positie op de reservelijst vermeld.
9. In het kader van het Didam-arrest wordt, zodra de hoogste bieder is vastgesteld, het voornemen tot verkoop van de grond gepubliceerd in het gemeenteblad. Na publicatie geldt een termijn van **20 dagen** waarin derden de mogelijkheid hebben om tegen de voorgenomen verkoop juridische



stappen te ondernemen, zoals het indienen van een dagvaarding bij de rechtbank. Indien binnen deze termijn geen rechtsmaatregelen worden getroffen, kan de koopovereenkomst met de hoogste bieder worden ondertekend.

10. De hoogste bieder ontvangt vervolgens een koopovereenkomst van de gemeente Westerveld. Na ontvangst van de koopovereenkomst dient deze binnen **drie weken** ondertekend retour te worden gestuurd. Op de koopovereenkomst zijn de 'Algemene verkoopbepalingen bouwgrond van de gemeente Westerveld' van toepassing.
11. Er geldt een waarborgsom ter hoogte van **€ 25.000**. Na ondertekening van de koopovereenkomst ontvangt u een factuur voor de waarborgsom, die binnen **twee weken** dient te worden overgemaakt naar rekeningnummer NL27BNGH0285079085 van de Gemeente Westerveld. Indien betaling uitblijft, vervallen alle rechten uit de bieding en wordt er geen koopovereenkomst gesloten. De grond wordt vervolgens aangeboden aan de eerstvolgende kandidaat op de reservelijst (indien aanwezig).
12. Van de koper wordt verwacht dat deze binnen **vier maanden** na het ondertekenen van de koopovereenkomst met een (concept) bouwplan komt en dit tijdens een vooroverleg aan de gemeente voorlegt. Alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente kan hiervan worden afgeweken.
13. Het aantal wooneenheden in het bouwplan (**maximaal 3**) dient gelijk te zijn aan het aantal eenheden zoals opgegeven bij de inschrijving. Het aantal wooneenheden zoals opgegeven bij de inschrijving zal ook in de koopovereenkomst worden vastgelegd.
14. De notariële overdracht van de grond en de betaling van de koopsom dienen uiterlijk **binnen vier weken** na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaats te vinden. Indien de koper binnen **negen maanden** na het sluiten van de koopovereenkomst niet in het bezit is van een omgevingsvergunning, en dit aan de koper kan worden toegerekend, kan de koopovereenkomst van rechtswege worden ontbonden.
15. De koper mag zelf bepalen bij welk notariskantoor de akte wordt gepasseerd.

Reservelijst

16. De overige bidders zullen op de reservelijst worden geplaatst. De volgorde van de reservelijst wordt bepaald door de hoogte van het bod, waarbij de inschrijver met het hoogste bod bovenaan de reservelijst wordt geplaatst.
17. Als de gunning van het project aan de hoogste bieder toch niet door kan gaan, wordt contact opgenomen met de eerstvolgende reserve kandidaat.
18. De reserve kandidaat dient binnen twee weken na de verzenddatum van de uitnodiging op het verzoek te reageren. Neemt de gegadigde geen beslissing of slaat deze het aanbod af dan wordt de eerstvolgende reserve kandidaat op de lijst benaderd.

Algemene verkoopbepalingen

Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007

Artikel 1

BEGRIPSBEPALINGEN

Algemene Bepalingen: de Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerveld op dertien november tweeduizend zeven.

Gegadigde: iemand die in aanmerking wil komen voor een bouwterrein. De gemeente: de gemeente Westerveld.

Perceel bouwterrein: het stuk grond, dat krachtens besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente is of wordt verkocht.

Besluit tot verkoop: het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van een perceel bouwterrein.

Aanbieding: de brief en/of conceptovereenkomst met bijlage(n) van een perceel bouwterrein ten aanzien waarvan de Algemene Bepalingen eveneens van kracht zijn.

Verkrijger: degene(n) die een perceel bouwterrein van de gemeente koopt/kopen. Opvolgend verkrijger: de koper(s) van een perceel bouwterrein ten aanzien van wie de Algemene Bepalingen eveneens van kracht zijn.

Akte: de voor de overdracht vereiste notariële akte tot levering van een door de gemeente verkocht bouwterrein.

Artikel 2

ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

De Algemene Bepalingen zijn van toepassing op elk besluit tot verkoop door de gemeente. Daarnaast en eventueel in afwijking daarvan zullen zodanige bijzondere bepalingen op een besluit tot verkoop van toepassing zijn als tussen het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en de verkrijger wordt overeengekomen.

Artikel 3

OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Elke koopovereenkomst betreffende een perceel bouwterrein komt tot stand onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente.
2. Het bepaalde in lid 1 houdt in, dat indien geen besluit tot verkoop door het bevoegde bestuursorgaan mocht worden genomen, de koopovereenkomst niet tot stand komt.
3. Elke koopovereenkomst betreffende een perceel bouwterrein zal, met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:
 - a. indien de verkrijger niet binnen twaalf weken na het besluit tot verkoop een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het door hem gekochte perceel bouwterrein en de daarop te stichten opstallen onder de bij de desbetreffende geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen en – indien van toepassing – de Borgtocht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet binnen voormelde termijn is verleend.
 - b. indien de verkrijger voor het verlijden van de akte in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft verkregen of op hem de regeling inzake schuldsanering van natuurlijke personen definitief van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte beslag op zijn roerende goederen en/of registergoederen wordt gelegd.
4. Op vervulling van de in lid 3 sub a vermelde voorwaarde kan de verkrijger zich slechts beroepen onder overlegging aan de gemeente van ten minste één schriftelijke afwijzing binnen vijf werkdagen na het verstrijken van de in lid 3 sub a genoemde

- termijn.
5. Op vervulling van de in lid 3 sub b vermelde voorwaarde kan alleen de gemeente zich beroepen en wel door schriftelijke kennisgeving binnen een termijn van veertien dagen nadat de gemeente kennis heeft genomen van één of meer van de in lid 3 sub b vermelde feiten.
 6. Ontbinding van een koopovereenkomst krachtens het bepaalde in dit artikel is mogelijk zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst. Gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs zal alsdan – zonder vergoeding van de rente – door de gemeente ongedaan worden gemaakt voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering krachtens de Algemene Bepalingen.

Artikel 4

AANBIEDING EN AANVAARDING

1. Ieder die een perceel bouwterrein van de gemeente in eigendom wenst te verkrijgen moet daartoe schriftelijk een aanvraag bij de gemeente indienen.
2. Door of namens het college van burgemeester en wethouders zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 en het hierna bepaalde, worden beoordeeld of de gemeente bereid is aan de aanvrager één of meer bouwterreinen aan te bieden. Bij afwijzing zal de aanvrager hiervan schriftelijk bericht ontvangen. Afwijzing zal in ieder geval plaatsvinden, als de aanvrager minder dan tien jaar voor de datum van de aanvraag een ander perceel bouwterrein van de gemeente in eigendom heeft verkregen. Voor de beoordeling of deze periode is verstreken is de datum van de akte doorslaggevend.
3. De aanbidding geschiedt schriftelijk namens het college van burgemeester en wethouders.
4. In de in het vorige lid bedoelde aanbidding worden in ieder geval vermeld:
 - de toepasselijke Algemene en Bijzondere Bepalingen;
 - de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel bouwterrein en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel bouwterrein;
 - de termijn gedurende welke de aanbidding geldt.
 Bij de aanbidding wordt een tekening gevoegd, waarop het aangeboden perceel bouwterrein duidelijk is aangegeven, alsmede een exemplaar van de Algemene Bepalingen.
5. Een besluit tot verkoop wordt door het bevoegde bestuursorgaan niet genomen dan nadat de in de vorige leden bedoelde aanbidding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

Artikel 5

CRITERIA VOOR DE AANBIEDING

1. Indien een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw in exploitatie wordt genomen, of de koopprijzen van de terreinen bedoeld voor de bouw van koopwoningen tussentijds worden gewijzigd, stellen burgemeester en wethouders, in ieder geval middels aankondiging in een voor de gemeente gebruikelijk weekblad, dat binnen de gemeente Westerveld verschijnt en door middel van de gemeentelijke website (www.gemeentewesterveld.nl), de in beleidsregels nader omschreven personen of groepen van personen, in de gelegenheid om zich aan te melden als gegadigde voor (een) bouwterrein(en).
2. Aanmelding als gegadigde(n) voor een bouwterrein dient te geschieden binnen één maand na de publicatie genoemd in lid 1, middels indiening van een door het gemeentebestuur te verstrekken formulier, bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Degene(n), die zich aanmeldt/aanmelden op de wijze zoals omschreven in de leden 1 en 2,

dient/dienen op het in lid 2 bedoelde formulier, in volgorde van voorkeur, aan te geven voor welke terreinen hij/zij als koper(s) in aanmerking wenst/wensen te komen, met een maximum van drie terreinen.

4.
 - a. Na afloop van de termijn als bedoeld in lid 2, kan een aanbieding door burgemeester en wethouders worden verleend op die terreinen waarvoor zich één gegadigde, dan wel meer gegadigden als gezamenlijke kopers, heeft/hebben gemeld.
 - b. Indien zich voor een terrein meer dan één gegadigde of gezamenlijke gegadigden heeft/hebben gemeld, kan door burgemeester en wethouders eveneens een aanbieding worden gedaan, met dien verstande dat de aanbieding alsdan wordt verleend aan degene(n) die voor dat betreffende terrein de hoogste voorkeur, zoals bedoeld in lid 3, heeft/hebben uitgesproken.
 - c. Bij een gelijke hoogste voorkeur van meerdere gegadigden of gezamenlijk gegadigden voor één terrein, vindt loting plaats ten overstaan van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris. De loting vindt plaats in het openbaar op een door de notaris te bepalen wijze.
 - d. Voor degene(n) die bij de loting is/zijn afgefallen geldt daarna de tweede voorkeur (en zo vervolgens) als de hoogste voorkeur bij de aanbieding als hiervoor vermeld.
5. Na afronding van de gehele procedure als bedoeld in de leden 1 tot en met 4, inclusief de loting als sub c en d genoemd, vindt aanbieding plaats overeenkomstig het gestelde in artikel 4.

Artikel 6

RESERVERING EN RESERVERINGSVERGOEDING

1. Indien de aanvrager de aanbieding als in artikel 4 bedoeld nog niet kan of wil aanvaarden kan door of namens het college van burgemeester en wethouders worden besloten het aangeboden perceel bouwterrein te reserveren op naam van de aanvrager. Deze reservering is niet overdraagbaar behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.
2. De aanvrager dient een schriftelijk verzoek tot reservering te richten aan de gemeente. Tevens dient hij daartoe voor het verstrijken van de in artikel 4 lid 4 bedoelde geldingstermijn van de aanbieding een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen redelijke reserveringsvergoeding aan de gemeente te betalen.
Aan de reservering kan de aanvrager slechts rechten ontleen, indien binnen de hiervoor bedoelde termijn zowel het verzoek door de gemeente is ontvangen als de reserveringsvergoeding is voldaan.
3. De reservering gaat in nadat, voor degene(n) die de reservering wenst/wensen te verkrijgen, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn de reserveringsvergoeding in de gemeentekas is gestort.
4. Indien de aanvrager na verlening van de reservering de in lid 3 genoemde termijn laat verlopen zonder te aanvaarden bestaat er recht op restitutie van de reserveringsvergoeding.
Indien de aanvrager binnen de in lid 3 genoemde termijn de aanbieding aanvaardt wordt na het verlijden van de akte de reserveringsvergoeding verrekend met de koopprijs zonder vergoeding van rente.

Artikel 7

BESLUIT TOT VERKOOP; OMSCHRIJVING PERCEEL BOUWTERREIN

1. Het besluit tot verkoop bevat in elk geval de gegevens van de aanbieding, als vermeld in artikel 4 lid 4 en gaat vergezeld van de bij de aanbieding gevogede en door

- de aanvrager akkoord bevonden tekening.
2. Een exemplaar van de tekening wordt, na voor echt erkenning door of namens partijen, aan de akte gehecht en strekt tussen partijen tot bewijs ten aanzien van de grenzen van het perceel bouwterrein, behoudens het hierna bepaalde.
 3. Indien het perceel bouwterrein nog niet is gemeten, zullen uiterlijk bij de aflevering, de grenzen van het perceel bouwterrein door de gemeente met piketten worden aangeduid.
De verkrijger is verplicht zich uiterlijk bij de aflevering te overtuigen van deze grenzen. Na daartoe strekkend verzoek van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zijn partijen verplicht over te gaan tot aanwijzing ter plaatse van de perceelsgrenzen, voorzover deze nog niet in de kadastrale registers zijn opgenomen. Als grondslagen voor deze aanwijzing dienen de in lid 2 bedoelde tekening alsmede de aanduiding van de grenzen met piketten als hiervoor bedoeld.
Indien door de landmeter van gemelde Dienst verschillen worden geconstateerd tussen de tekening en de aanduiding van de grenzen van het perceel bouwterrein met piketten zal de landmeter de meting verrichten conform de uitzetting met piketten.
 4. Zodra de meting door voormelde Dienst overeenkomstig het voorgaande lid heeft plaatsgevonden treden de uitkomsten van die meting in de plaats van bovengenoemde tekening.

Artikel 8

VERREKENING VAN OVER- EN ONDERMAAT

1. De uitkomst van de in het besluit tot verkoop aangegeven oppervlakte vermenigvuldigd met de daarin vermelde prijs per vierkante meter is de tussen partijen geldende koopprijs.
2. Verschil tussen de uitkomst van de in artikel 7, lid 4 bedoelde meting en de in het besluit tot verkoop aangegeven oppervlakte kan geen ontbinding van de koopovereenkomst tot gevolg hebben, noch aanleiding geven tot enige verrekening, ongeacht de grootte van het verschil.

Artikel 9

OMSCHRIJVING VAN DE LEVERINGSVERPLICHTING

1. De gemeente is verplicht de verkrijger eigendom te verschaffen die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan aan de verkrijger opgegeven en door hem aanvaard;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de bekende aan de verkrijger dienen te worden opgegeven en door hem aanvaard;
 - e. vrij is van huur, pacht of andere gebruiksrechten;
 - f. vrij is van juridische belemmeringen die in ander opzicht de uitvoering van de in artikel 12 genoemde bebouwingsverplichting, inrichting en ingebruikneming door de verkrijger verhinderen of beperken.
2. De levering geschiedt door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een akte te verlijden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris, binnen drie maanden nadat een afschrift van het besluit tot verkoop aan de verkrijger is verzonden, behoudens verlenging van deze termijn, onder nader tussen partijen overeen te komen bepalingen.

Artikel 10**BETALING KOOPPRIJS EN KOSTEN**

1. De koopprijs moet zijn betaald binnen twee maanden na verzending van het afschrift van het besluit tot verkoop als bedoeld in artikel 9 lid 2, doch uiterlijk bij het verlijden van de akte door storting of overschrijving op een bank- of girorekening ten name van de gemeente of de notaris. Bij overschrijving van deze termijn is de verkrijger over de periode vanaf die datum tot de datum van betaling de wettelijke rente verschuldigd als bedoeld in artikel 120 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Korting of verrekening is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft welke direct verband houden met het verkochte perceel bouwterrein.
3. Indien de verkrijger in verzuim is ten aanzien van de betaling van de koopprijs is de gemeente gerechtigd om de koopovereenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring gericht tot de verkrijger.
4. Alle kosten, rechten en belastingen (waaronder overdrachtsbelasting, omzetbelasting en kadastrale rechten) op de verkoop en levering vallende zijn voor rekening van de verkrijger en moeten door hem uiterlijk bij het verlijden van de akte worden voldaan.

De kosten van aansluiting op het gemeentelijke rioleringsnet en de openbare nutsvoorzieningen zijn eveneens voor rekening van de verkrijger en dienen uiterlijk ten tijde van deze aansluiting aan de gemeente respectievelijk de nutsbedrijven te worden voldaan.

Artikel 11**AFLEVERING, FEITELIJKE STAAT, BODEMONDERZOEK**

1. Het perceel bouwterrein wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het besluit tot verkoop bevindt, uiterlijk bij het verlijden van de akte dan wel op verzoek van de verkrijger – en na verkregen toestemming van de gemeente – bij eerdere betaling van de koopprijs, geheel ontruimd en vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het besluit tot verkoop tot aan de aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het perceel bouwterrein.
2. De gemeente staat er voorin, dat aan de verkrijger al die inlichtingen worden verschaft over de staat van het perceel bouwterrein, die naar geldende verkeersopvattingen ter kennis van de verkrijger behoren te worden gebracht.
De gemeente is behoudens het bepaalde in de volgende leden niet gehouden de verkrijger inlichtingen te verstrekken over feiten, welke aan de verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de verkrijger verlangd kunnen worden.
3. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel bouwterrein, is een globaal onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarvan de verkrijger op zijn verzoek en op zijn kosten een kopie kan ontvangen, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die zouden zijn aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming danwel voor de verkrijger redelijkerwijs niet aanvaardbaar zouden zijn gezien het aan partijen bekende gebruik van de grond door de verkrijger. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden, noch is het de gemeente bekend dat in de grond een of meer ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is/zijn.

- Voorts staat de gemeente er voor in dat er geen bevelen of beschikkingen bekend zijn die in de openbare registers kunnen worden ingeschreven, noch feiten en/of omstandigheden die er op wijzen dat een dergelijk bevel of een dergelijke beschikking zal worden gegeven.
4. De verkrijger heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in de grond alsnog in het vorige lid omschreven stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat het perceel bouwterrein aan hem is afgeleverd en deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het perceel bouwterrein aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van het door partijen beoogde gebruik in gevaar komt).
 5. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstige verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
 6. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
 7. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van de aflevering niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 12

BEBOUWING, INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING, RECHT VAN TERUGKOOP

1. De verkrijger is verplicht binnen één jaar na het verlijden van de akte een aanvang te maken met de bebouwing van het perceel bouwterrein overeenkomstig het door de gemeente aanvaarde bouwplan.
De verkrijger is voorts verplicht:
 - a. de bebouwing binnen één jaar na de aanvangsdatum te (doen) voltooien;
 - b. het perceel bouwterrein op behoorlijke wijze en op zijn kosten van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente. De kosten van onderhoud van deze afscheiding zijn voor rekening van de verkrijger;
 - c. het onbebouwde gedeelte op behoorlijke wijze overeenkomstig de bestemming van het perceel bouwterrein en de aanwijzingen van de gemeente in te richten en ingericht te houden;
 - d. het perceel bouwterrein en de opstallen overeenkomstig de bestemming in gebruik te nemen en te houden.

Het voorgaande is van toepassing voor zover daarvan door of namens het college van burgemeester en wethouders op verzoek van de verkrijger geen ontheffing is verleend.
2. Indien de verkrijger niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting als vermeld in lid 1 eerste zin danwel zijn verplichting als vermeld in lid 1 tweede zin sub a is de gemeente gerechtigd het perceel bouwterrein (met de daarop eventueel gestichte opstallen) terug te kopen tegen betaling van een koopprijs gelijk aan één honderd procent (100%) van de oorspronkelijke door de verkrijger betaalde koopprijs (vermeerderd met de omzetbelasting en eventueel vermeerderd met een bedrag ter vergoeding van de waarde van de inmiddels daarop gestichte opstallen en verminderd met een boete van tien procent (10%) van de oorspronkelijk door de verkrijger betaalde koopprijs (vermeerderd met de omzetbelasting), welke boete in de plaats komt van een eventuele vergoeding van kosten, schade en rente door de verkrijger aan de gemeente.
Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de waarde van de

- gestichte opstallen zal deze waarde op voor partijen bindende wijze worden vastgesteld door één op verzoek van de meest gereede partij door de rechtbank te Assen, sectie Kanton, locatie Meppel, te benoemen deskundige.
3. De akte tot levering zal worden verleden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris. De conform het vorige lid vastgestelde koopprijs wordt bij het verlijden van de akte in handen van de notaris betaald. De gemeente is tegenover de koper gekweten als zij het door haar verschuldigde, ter verkrijging van royement, heeft voldaan aan de hypothecaire schuldeisers van de verkrijger, door tussenkomst van de notaris.
De aflevering van het perceel bouwterrein vindt plaats doordat de verkrijger het (met de eventueel gestichte opstallen) geheel ontruimd ter vrije beschikking stelt van de gemeente, uiterlijk bij het verlijden van de hiervoor bedoelde akte.
 4. De verkrijger geeft onherroepelijk volmacht aan de gemeente om de akte tot levering te doen opmaken, deze namens de verkrijger te ondertekenen en overigens de overdracht te bewerkstelligen.
 5. De op deze terugkoop en levering vallende kosten en rechten zijn voor rekening van de verkrijger en worden verrekend met de door de verkrijger te ontvangen koopprijs.
 6. De gemeente geeft geen vrijwaring voor schade die de koper mocht ondervinden als gevolg van één of meer eventueel aanwezige voormalige bomkraters in het perceel bouwterrein dan een bedrag gelijk aan vijftig procent (50%) van de meerkosten in het aanleggen van fundering – voor zover redelijkerwijze te maken ten behoeve van de te plaatsen bouwwerken – tot een maximum vergoeding van drie duizend vijf honderd euro (€3.500,00) per bouwkvavel.

Artikel 13

VERVREEMDING TIJDENS DE BOUW, VERPLICHT ZELFGEBRUIK

1. Het is de verkrijger niet toegestaan om, zolang de bebouwing conform het voorgaande artikel nog niet is voltooid, het perceel bouwterrein zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders te vervreemden, met beperkte gebruiksrechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of op andere wijze aan derden in gebruik te geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. De verkrijger is verplicht de op het perceel bouwterrein te bouwen opstallen uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te gebruiken casu quo te bewonen en die opstallen met de daartoe behorende grond niet aan derden te vervreemden
– verlening van een persoonlijk of beperkt gebruiksrecht daaronder begrepen -, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. executoriale verkoop en verkoop op grond van een aan een hypothecaire schuldeiser toekomend recht;
 - b. verkoop op grond van een bevel tot overneming als bedoeld in artikel 174 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.
4. Het bepaalde in de leden 2 en 3 vervalt nadat de verkrijger – na gereedkoming van de opstallen – deze gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft gebruikt casu quo bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke verkrijger als bewoner op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, casu quo de opstallen feitelijk heeft gebruikt. Het in de

- leden 2 en 3 bepaalde is niet van toepassing op degene die - na de eerste bewoning door de verkrijger - het bouwterrein met de opstallen van deze verkrijger koopt.
5. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend ingeval van:
 - a. verandering van werkring van verkrijger, diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner dan wel degene met wie de verkrijger een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst heeft gesloten, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van verkrijger of diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner dan wel degene met wie de verkrijger een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;
 - c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van verkrijger door een andere oorzaak dan overlijden, dan wel na beëindiging van de sub b bedoelde samenlevingsovereenkomst;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkrijger of van een van zijn gezinsleden.
 6. Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel verbeurt de verkrijger ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk zonder ingebrekestelling opeisbare boete ten belope van twee maal de met de gemeente overeengekomen koopprijs (exclusief omzetbelasting), zulks onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
De boete moet worden betaald binnen veertien dagen na ontvangst van het schrijven waarin de boete wordt opgelegd.
De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de verkrijger.

Artikel 14

GEDOOGPLICHT

1. De verkrijger moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen casu quo doeleinden op, in, aan of boven het perceel bouwterrein en de daarop te stichten opstallen is of zal worden aangebracht aanwezig blijft en wordt onderhouden.
2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrenge, bestaan, onderhouden en vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken zal door de gemeente, naar keuze van de verkrijger, op haar kosten worden hersteld of aan de verkrijger worden vergoed.
3. De verkrijger is verplicht voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke het college van burgemeester en wethouders of de beheerders van die zaken noodzakelijk achten.
4. Verkrijger is aansprakelijk voor alle schade, welke door zijn toedoen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde zaken wordt veroorzaakt.
5. Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing op de door de gemeente aangebrachte grenspalen, alsmede op leidingen en kabels voor openbare doeleinden.
De verkrijger is verplicht er voor te zorgen dat deze zaken goed bereikbaar blijven.

Artikel 15

SCHADE TIJDENS DE BOUW

De kosten van herstel van eventuele beschadigingen aan straten, bermen en andere eigendommen van de gemeente tijdens de bouw kunnen worden verhaald op de verkrijger, voor zover deze beschadigingen zijn ontstaan tijdens de bouw van de door de verkrijger gestichte opstallen.
De gemeente kan bij afgifte van de bouwvergunning een waarborgsom voor deze

schadevergoeding aan de verkrijger in rekening brengen van vier honderd vijftig euro (€.450,00).

Verrekening of teruggave van deze waarborgsom, zonder rentevergoeding, vindt plaats binnen twee maanden na de gereedmelding van de gestichte opstallen.

Artikel 16

DIVERSE BEPALINGEN

1. Alle lasten en belastingen die ter zake van het perceel bouwterrein en de gestichte opstallen geheven worden, komen ten laste van de verkrijger met ingang van één januari van het jaar volgende op het jaar waarin de akte is verleden.
2. Indien een perceel bouwterrein aan meer dan één persoon wordt aangeboden, casu quo zij daarvan deelgenoten zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot het perceel bouwterrein jegens de gemeente zijn overeengekomen alsmede voor de betaling van alle met betrekking tot het perceel bouwterrein aan de gemeente verschuldigde bedragen.
3. De ten laste van de verkrijger en opvolgend verkrijger komende verplichtingen tegenover de gemeente zijn ondeelbaar.
4. De Algemene en Bijzondere Bepalingen blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het perceel bouwterrein gestichte opstallen, na beschadiging of tenietgaan daarvan, behoudens vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders wegens dringende redenen.

Artikel 17

KETTINGBEDING

1. Behoudens toestemming van het college van burgemeester en wethouders tot gehele of gedeeltelijke afwijking van het in dit lid bepaalde moet de verkrijger van een perceel bouwterrein bij elke vervreemding of vestiging van een beperkt gebruiksrecht het bepaalde in de artikelen 12 tot en met 19 van deze Algemene Bepalingen, alsmede de Bijzondere Bepalingen, voor zover in het besluit tot verkoop bepaald, aan elke opvolgend verkrijger of beperkt gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen, op verbeurte van een boete gelijk aan de in artikel 13 lid 6 bepaalde boete. Het overigens bepaalde in gemeld lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
2. Voor zover uit de in lid 1 bedoelde Bepalingen voor de (opvolgend) verkrijger een verplichting tot dulden of niet te doen voortvloeit, kunnen bedoelde bepalingen door de zorg van de gemeente in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven en gelden zij als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor tussen de gemeente en de verkrijger geldt dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op een opvolgend verkrijger onder bijzondere titel, alsmede dat tevens zijn gebonden diegenen die van de verkrijger een recht tot gebruik van het perceel bouwterrein zullen verkrijgen.

Artikel 18

BOETEBEPALINGEN

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting uit de Algemene en Bijzondere Bepalingen, behoudens het bepaalde in de artikelen 13 en 17, verbeurt de verkrijger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van drie promille van de koopsom voor elke dag of gedeelte daarvan dat de niet- of nietbehoorlijke nakoming voortduurt.
2. Naast het gestelde in het voorgaande lid behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Algemene en Bijzondere Bepalingen voortvloeiende verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 19

OPVOLGEND VERKRIJGER

1. Het college van burgemeester en wethouders kan toestaan dat een verkrijger zijn rechten op levering van een perceel bouwterrein verkoopt aan een opvolgende verkrijger voor wie de verkrijger de opstallen zal (doen) bouwen, eventueel voordat met de bouw een aanvang is gemaakt.
2. In dat geval zal het college van burgemeester en wethouders beoordelen of verkoop als in lid 1 vermeld wordt toegestaan. Tevens zal slechts toestemming worden verleend indien deze Algemene Bepalingen en de met de verkrijger overeen te komen Bijzondere Bepalingen onverkort zullen gelden ten aanzien van de opvolgende verkrijger.

Artikel 20

SLOTBEPALINGEN

1. Deze Algemene Bepalingen zullen worden overgenomen in een akte, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris en een afschrift daarvan zal worden ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het Landelijk Openbaar Register.
2. Deze Algemene Bepalingen treden in werking met ingang van de dag van verlijden van de in het vorige lid bedoelde akte en vervangen de door de raad van de gemeente Westerveld op twee en twintig januari negentienhonderd acht en negentig vastgestelde Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de Gemeente Westerveld, gewijzigd bij besluit van de raad van deze gemeente bij besluit van negen en twintig november tweeduizend één, met dien verstande dat op besluiten tot (voorgenomen) verkoop van bouwkavels, genomen voor de bovengenoemde datum, de ten tijde van dit besluit geldende verkoopbepalingen van kracht blijven.

**Diever – april 2018
Versie 23042018**

BEZICHTIGING:

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

NA DE BEZICHTIGING:

Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en:

- u wilt nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor. Wij helpen u graag verder.
- u heeft geen verdere belangstelling, meldt u ons dit dan zo spoedig mogelijk zodat wij ook de eigenaar van de woning kunnen informeren
- u heeft wel belangstelling, dan zetten wij in overleg met u graag de volgende stap naar eventuele aankoop van de woning.

BELANGRIJKE INFORMATIE:

Koopakte:

1. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, NVM.
2. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris.
3. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (verkrijgen financiering, Nationale Hypotheek Garantie e.d.) worden alleen opgenomen indien deze in de onderhandeling zijn besproken.
4. Indien de verkoper t.g.v. de notaris van de koper in verband met de reisafstand besluit tot het afgeven van een verkoopvolmacht, dan zijn de eventuele extra kosten van het opstellen van die volmacht voor de rekening van de koper. De notaris kan ten laste van de verkoper uitsluitend in rekening brengen de kosten voor de doorhaling van de huidige gehele hypotheeklasten tegen een vergoeding van niet meer dan 170,- Incl. BTW per doorhaling. Eventuele meerkosten zijn voor de rekening van de koper.
5. Indien van toepassing zal de zogenaamde ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: "Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7.17 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."
6. Indien de verkoop op verzoek van erfgenamen plaatsvindt zal de zogenaamde erfgenamenclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Verkoper heeft het registergoed nooit zelf feitelijk gebruikt zodat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen, respectievelijk gebreken aan het registergoed, waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als hij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van de koper komen."

Overdrachtsbelastingtarief: In sommige gevallen beschikt een object over een meer dan gemiddeld grond oppervlakte voor vrijstaande woning waardoor er voor de 'overige grond' een ander overdrachtsbelastingtarief kan gelden.

Details: verkoper stelt uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand komt, dan nadat over zowel de hoofdzaken (prijs, object) als de details (leverdatum, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Tevens wordt de koopovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Aan een mondelinge overeenkomst kan de koper geen rechten ontleen.

Voorbehouden: hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, maatvoeringen enz.) kunnen door mondelinge overdracht zijn verkregen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn circa maten. De koper heeft zijn onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Uitnodiging: alle door Fehse Makelaardij o.g. en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het in onderhandeling treden c.q. het uitbrengen van een bod.

N.B.: Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn: al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Deskundig, actief, familiebedrijf, behulpzaam, correct en persoonlijk

Fehse Makelaardij is een dynamisch familiebedrijf gevestigd in Havelte, de Parel van Drenthe. Wij zijn actief in de gehele regio Zuidwest Drenthe, Noordwest Overijssel en Zuidoost Friesland. In ons uitgebreide woningaanbod, vindt u vele typen in alle prijsklassen. Of u nu een recreatiewoning wilt kopen of op zoek bent naar een exclusieve woonboerderij; U vindt het bij ons! Ook kunt u bij ons terecht voor een appartement, tussenwoning, 2-onder-1kapwoning, vrijstaande woning, bouwgrond, nieuwbouwwoning, landgoed of bedrijfs onroerend goed. Fehse Makelaardij is een full-service makelaar; of u nu uw huis wilt kopen, verkopen, taxeren of wellicht denkt aan een woningruil, bij ons bent u aan het juiste adres voor deskundige, actieve en persoonlijke begeleiding.

Als gecertificeerd makelaar-taxateur zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De huizenmarkt en de wetgeving daaromheen blijven zich ontwikkelen. Daarom zijn wij als NVM-makelaar verplicht om onze deskundigheid op peil te houden door elk jaar bijscholingscursussen te volgen. Zodat u kunt blijven vertrouwen op onze deskundigheid.

Als enige in de regio is het Qualis label aan Fehse Makelaardij toegekend. Ruim 50 NVM-makelaars die hun sporen hebben verdiend in de bemiddeling van woningen in het midden- en hogere marktsegment mogen dit label voeren. Wij zijn er trots op dit label te mogen voeren wat staat voor een uitstekende reputatie en een sterke, veelal leidende, marktpositie.

Een huis kopen of verkopen met Fehse Makelaardij betekent dat u een actief, deskundig, persoonlijk en correct familiebedrijf in de arm neemt. Sinds onze start in 1994 zijn wij uitgegroeid tot een succesvol makelaarskantoor dat aantoonbare resultaten behaalt.

Ook nieuwsgierig naar onze unieke dienstverlening? Neem eens contact met ons op of kijk op onze site www.fehse.nl en ontdek wat wij voor u kunnen betekenen.





FEHSE
Makelaardij o.g.

Dorpsstraat 51 | 7971 CR Havelte
0521 34 28 34 | info@fehse.nl

www.fehse.nl

