

## De Oranjeboom 7, 1509AT ZAANDAM (46366)



Appartement  
appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging gelegen op de begane  
grond



## Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging gelegen op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14, uitmakende het zesenvijftig/zevenhonderd eenendertigste (56/731) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4039, groot vier are elf centiare, 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare.

## Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 24 juni 2024
Inzet	maandag 24 juni 2024 vanaf 18:00
Afslag	maandag 24 juni 2024 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: <a href="mailto:veilingen@herschut.nl">veilingen@herschut.nl</a>
Behandelaar	Notaris: mr. I.M.B. Balvert   Behandelaar: Dhr. T. Bos 085 081 08 92 /

## Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	2013
Woonoppervlakte	51 m <sup>2</sup>
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.



Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14
Milieuinformatie	zie de bijzondere veilingvoorwaarden

## Financieel

Lasten	
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% van de inzetsom ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 6.647,00 (per 21-05-2024 om 14:37 uur)

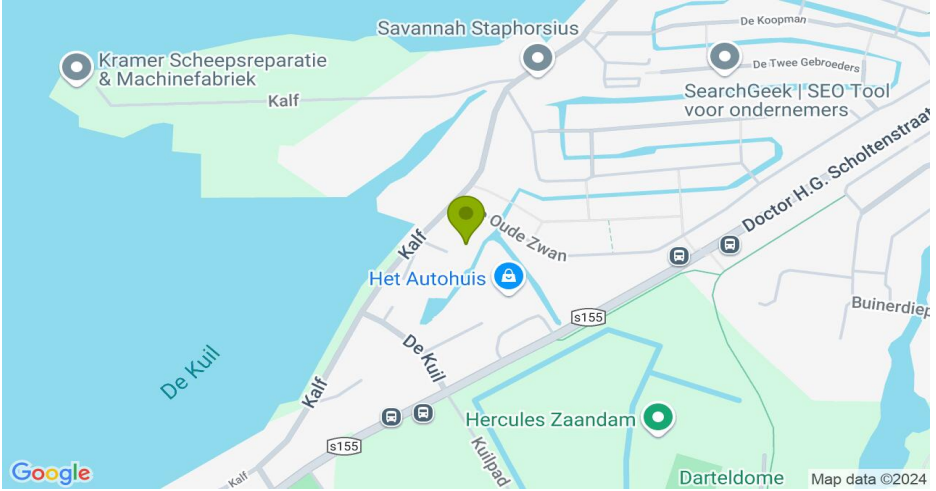
## Bijzonderheden

Bij beschikking van de Rechtbank Noord-Holland de dato 14 juni 2024 is verlof verleend voor intropen van het huurbeding met een ontruimingstermijn van 7 dagen na de betekening van de Beschikking.  
Er is opdracht gegeven voor de betekening van de Beschikking.









## Kadastrale kaart

46366-kadastralekaart1509DeOranjeboom.pdf



# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2024123501/MVH



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam  
Sectie B  
Perceel 4037



Voor een rensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



## Bijlage

46366\_Brondocument\_HYP4\_59737\_67\_1509AT7\_08-04-2024\_10-02-02.pdf

42979pv

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

annex: tekening

Heden, acht en twintig maart tweeduizend elf, verscheen voor mij, Mr Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam: mevrouw Plona Vermeij-Schaap, notarieel medewerkster, te dezer zake gedomicilieerd De Weer 82 te 1504 AK Zaandam, geboren te Haarlem op zes maart negentienhonderdeenenvijftig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Erwin Theodorus Hooijschuur, wonende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, geboren te Wormer op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig (Nederlands paspoort nummer: NNF48DKF5, geldig tot veertien april tweeduizend vijftien), gehuwd, bij het geven van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HOOIJSCHUUR BEHEER B.V., gevestigd te Wormer, kantoor houdende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, welke inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34179439, welke vennootschap op haar beurt ten deze handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOOIJSCHUUR PROJECTEN B.V.**, gevestigd te Wormer, kantoor houdende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, welke inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34174594, gemelde vennootschap Hooijschuur Projecten B.V. hierna te noemen "de eigenaar". De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

1. dat de eigenaar gerechtigd is tot:
  - het perceel grond met de daarop nog te slopen opstallen en na nieuwbouw bestaande uit een gebouw met vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en et 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 3985, groot vier are zes en veertig centiare,
2. hierna ook te noemen: het registergoed;
3. dat de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheeken 4 op drie februari tweeduizend vier in deel 18884 nummer 50 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twee februari daarvoor verleden voor Mr V.J.M. Bos, notaris te Zaanstad;
4. dat de eigenaar het registergoed heeft gesplitst in appartementsrechten bij akte op drie november tweeduizend acht verleden voor Mr A. Moesker, notaris te Zaanstad, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheeken 4 op diezelfde dag in deel 55721 nummer 183;
5. dat gemelde splitsing in appartementsrechten is opgeheven bij akte op zeven

- maart tweeduizend elf voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 4 op diezelfde dag in deel 59660 nummer 134;
5. dat uit gemelde titel van aankomst blijkt dat er met betrekking tot het registergoed geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen bekend zijn;
  6. dat het registergoed is belast met het recht van eerste hypotheek ten behoeve van Stichting PVF Zakelijke Hypotheekfonds, gevestigd te Amsterdam, verleend bij akte op zes december tweeduizend zeven verleden voor Mr A. Moesker, notaris te Zaanstad, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 3 op zeven december daarna in deel 54938 nummer 59;
  7. dat de eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing van de eigendom van het gebouw met ondergrond in twaalf appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tevens tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 lid 1 en sub d van voormeld wetboek.

#### BESLUIT TOT SPLITSING

- dat de comparant, handelende als gemeld, thans overgaat tot:
  - splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van het registergoed;
  - vaststelling van het navolgende reglement als bedoeld in artikel 111 lid 1 sub d boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- Gemeld reglement omvat de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
- De akte, houdende het model-reglement is bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166. Bedoeld model-reglement wordt voor deze splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als hierna vermeld;
- oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - dat voormeld registergoed is uitgelegd in een plan, bestaande uit een tekeningblad, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;
  - dat het plan, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien maart tweeduizend tien onder vaststelling van het complexnummer 4024 A.

#### **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Gemeld registergoed zal omvatten de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie B nummer 4024 A-1, uitmakende het acht en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (58/731)aandeel in de gemeenschap bestaande het (te realiseren) gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met in pandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaanstad, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend

- gemeente Zaandam sectie B nummer 3985, groot vier are zes en veertig centiare,
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 5 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-2, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 9 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-3, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 13 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-4, uitmakende het negen en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (59/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 3 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-5, uitmakende het eenhonderd drie en twintig/zevenhonderd een en dertigste (123/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-6, uitmakende het eenhonderd achtien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 11 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-7, uitmakende het eenhonderd achtien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 15 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-8, uitmakende het eenhonderd vier en twintig/zevenhonderd een en dertigste (124/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-9, uitmakende het vijf/zevenhonderd een en dertigste aandeel (5/731) in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-10, uitmakende het vijf/zevenhonderd een en dertigste (5/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-11, uitmakende het vier/zevenhonderd een en dertigste (4/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-12, uitmakende het vier/zevenhonderd een en dertigste (5/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap.

De hiervoor omschreven appartementsrechten behoren toe aan de eigenaar.

#### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot splitsing in twaalf appartementsrechten als hiervoor omschreven in de zin van artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

De splitsing zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in register hypotheek 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

#### VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

De comparante, handelende als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d boek 5 van het Burgerlijk Wetboek:

##### A. DEFINITIES

###### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor

- zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
  - l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
  - m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
  - n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
  - o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
  - p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
  - q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
  - t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
  - u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
  - v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
  - x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
  - y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

#### Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Onder beroepsmatige erotiek wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische pornografische aard plaatsvinden. Onder een beroepsmatige erotiek worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Het is voorts niet toegestaan beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van horeca en een nachtclub, gok- of amusementshalve te exploiteren. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.  
Iedere eigenaar en gebruiker is in het voorkomende geval verplicht te gedogen dat er gebruik wordt gemaakt van zijn privé gedeelte, ten einde in geval van nood te kunnen vluchten.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

**B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

Artikel 8

1. Ieder van de eigenaars is voor het in de omschrijving van het

- appartementenrecht genoemde aandeel in de gemeenschap gerechtigd.  
De aandelen in de gemeenschap zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met dien verstande dat de eigenaars van de appartementenrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, kadastraal bekend gemeente zaandam sectie B nummers 4024 A-9, A-10, A-11 en A-12 uitsluitend bevoegd zijn tot de baten welke betrekking hebben op het gedeelte van het gebouw waarin zich de bergingen bevinden en wel ieder voor een/twaalfde onverdeeld aandeel.
  3. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.  
b. In afwijking van het hiervoor onder 3.a geldt het volgende (kostenverdeelsleutel):
    1. De eigenaars van de appartementenrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, kadastraal bekend gemeente zaandam sectie B nummers 4024 A-9, A-10, A-11 en A-12 zijn uitsluitend verplicht bij te dragen in de kosten van onderhoud of verbetering voor zover betrekking hebbende op dat deel van het gebouw waarin de bergingen zijn gelegen, en wel ieder voor het een/twaalfde gedeelte. Deze eigenaars zijn niet verplicht bij te dragen in de schulden en kosten voor zover deze betrekking hebben op het overige gedeelte van het gebouw;
    2. Het verbruik van electra (zwakstroom) van het gedeelte van het gebouw waarin zich de bergingen bevinden loopt via de meterkast behorende bij het appartementenrecht met indexnummer A-1. De eigenaar van het appartementenrecht met indexnummer A-1 ontvangt maandelijks van de vereniging van eigenaars een in onderling overleg vast te stellen vergoeding voor het electragebruik van de bergingen.  
De overige eigenaars - met uitzondering van de eigenaars van de bergingen met complexnummers A-9 en A-10 - dragen bij in deze bijdrage middels de maandelijks verschuldigde voorschotbijdrage.
    3. Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, beslist de vergadering of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht.
  4. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
  5. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementenrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die zijn vastgesteld bij het reglement van ondersplitsing.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan
- Artikel 9
1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
    - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;



- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

#### D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

##### Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar of in de eerste vergadering van dat boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;

- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en derde lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.
- Indien sprake is van een overschot zal tijdens de vergadering worden besloten wat de bestemming van dat overschot zal zijn.

#### Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
  2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
  3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 lid 2.
  4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil ten goede komen van het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit.
- Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

#### Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige

ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van vijftig euro (€ 50,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen.

Voor de berekening van de verschuldigde rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderd zestig dagen gesteld.

Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 41 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.  
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.

#### Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

#### E. Verzekeringen

##### Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen glas-, water, storm-, brand-, vliegtuig- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.  
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. Voormelde periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven indien de verzekeraar de herbouwkosten van het gebouw jaarlijks automatisch aanpast door middel van indexering.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het

- betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsn op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.  
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
  5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:  
*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.  
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.  
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van twaalf duizend euro (€ 12.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zults blijkende uit een door de voorzitter geaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."*
  6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
  7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
  8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.  
In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.  
Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het

privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen.

Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar of zijn rechtsopvolger.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
10. Beveiliging  
Indien de vergadering naast de overheidsvoorschriften terzake van beveiliging andere veiligheidsbevorderende maatregelen vaststelt of voorstelt wordt door de vergadering tevens het daaraan jaarlijks te besteden bedrag en de omslag ervan bepaald.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
    - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de wanden en vloeren die de woningen in een privé gedeelte van elkaar scheiden, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakvlakken en eventuele openingen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
    - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen tuinafscheiding betreft) de borstweringen, de (vlucht-)weg;
    - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
    - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
    - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
      - de luchtbehandeling en de ventilatie;
      - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
      - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
      - de algemene beveiliging;
      - de gemeenschappelijke verlichting;
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
- f. de huisbel- en deuropenerinstallaties alsmede de brievenbussen;

- g. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
  - a. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover die niet uitsluitend dienstbaar zijn aan één woning of één berging deel uitmakende van een privé gedeelte;
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan de meterkast in één woning of berging deel uitmakende van een privé gedeelte;
  - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
  - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtname van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
5. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

#### Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

#### Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

#### Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden.  
Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5 en 6 overeenkomstig van toepassing.
3. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk

gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
5. Onverminderd het bepaalde in lid 3 kan het voorkomen van geluidshinder nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.
6. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.  
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.  
Het is een eigenaar toegestaan om het aan hem toebehorende appartementsrecht in erfpacht uit te geven.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.  
Het aanbrengen, hebben, vervangen, of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. a. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor de kleurstelling, het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.  
b. Het is de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met

- indexnummers A-5 tot en met A-8 uitdrukkelijk verboden een dakkapel aan te brengen aan de noordgevel van het gebouw. Het is de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers A-5 tot en met A-8 voorts uitdrukkelijk verboden het melkglas in de ramen op de eerste verdieping te vervangen door een ander soort glas.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
- Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
- Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
- De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het derde lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

#### G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

#### Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. De bestemming van de privé-gedeelten is:
  - voor wat betreft het appartementsrechten met index nummers A-1 tot en met A-8: woning met berging voor privé doeleinden;
  - voor wat betreft de appartementsrechten met index nummers A-9 tot en met A-12: bergruimte voor privé doeleinden.Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken



overeenkomstig deze bestemming.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

3. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
4. Ter voorkoming van schade is het de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten verboden om op of in de afwerk- casu quo slijtlaag van de buitenruimte scherpe voorwerpen te plaatsen of de buitenruimte zodanig in te richten / te benutten (al dan niet door beplanting) dat de kans op lekkage daardoor vergroot wordt.
5. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geërgeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

#### Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Het bestuur staat het aanbrengen van harde vloerbedekking slechts toe indien aan de volgende (minimal) voorwaarden wordt voldaan, tenzij bij huishoudelijk reglement anders wordt vastgesteld:

- alleen vloeren met een ondervloer die de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) met minimaal tien decibel (db) verbeteren, zijn toegestaan;
- de verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm "NEN-EN-ISO-717-2:1997/NPR 5079:1999" of de daarvoor in de plaats tredende norm. Dit is de technische norm geluidswering woningen die in Nederland wordt gesteld;
- de harde vloerbedekking moet zwevend worden gelegd;
- de harde vloerbedekking moet makkelijk uitneembaar zijn;
- bij geconstateerde geluidsoverlast moet de eigenaar kunnen aantonen welke ondervloeren zijn aangebracht en de constructie aan bovenstaande norm voldoet.

Bovenstaande norm is tevens van toepassing op het aanbrengen van een bubbelbad, jacuzzi, trilplaten of soortgelijke installaties. Bovenstaande norm is niet van toepassing op de vloer van de badkamer.

2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en na de eerste oplevering van het gebouw door de ontwikkelaar van het gebouw dienen te worden geduld.

#### Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur, zulks echter met inachtneming van het bepaalde in artikel 25. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben

en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. Tot het onderhoud behoort bovendien ook het goed schoonhouden en onderhouden van het beloopbaar oppervlak van privé terrassen (zoals betegeling of kunstgras) ter voorkoming van schade en lekkage van de daaronder gelegen dakbedekking.
2. De eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-3 en A-4 zijn verplicht de beschoeiingen met toebehoren op eigen kosten te onderhouden en te vernieuwen. Tevens zijn zij verplicht de sloot, voor zover deze voor hun appartementsrecht is gelegen, te onderhouden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
4. a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed, voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te komen.  
b. Ingeval de eigenaar of gebruiker ten tijde van de het uitvoering van de werkzaamheden als hiervoor in lid a bedoeld niet aanwezig is en hij tijdig op de hoogte is gebracht van het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden, of ingeval van calamiteiten, is hij verplicht er voor zorg te dragen dat iemand anders in de mogelijkheid is gesteld om toegang tot zijn privé gedeelte te verlenen, bij gebreke waarvan de schade die hieruit voortvloeit voor rekening van de eigenaar casu quo de gebruiker komt.
5. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
6. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
7. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische

installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen.
2. De privé terrassen behorende bij de appartementsrechten met indexnummers A-5 tot en met A-8 zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van het terras en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan het dak. Tevens zal op het terras geen voorwerpen en beplantingen (door uitgroei) mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat het draagvermogen wordt overschreden en dat die voorwerpen of beplanting (door uitgroei) de lichtinval van de overige gedeelten van het gebouw beperkt. De kosten van onderhoud van het balkon als hiervoor vermeld alsmede alle schade, veroorzaakt door niet voldoende onderhoud, verkeerd onderhoud of helemaal geen onderhoud aan het balkon komen geheel voor rekening van de eigenaar (eigenaren) van de appartementsrechten met indexnummers A-5 tot en met A-8.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Bij zwaarwegende redenen kunnen toestemmingen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.



H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
4. Ruiling van bergingen welke behoren bij de appartementsrechten met indices A-1 tot en met A-8 tussen de eigenaren is in verband met de kadastrale onverkrekelijkheid van een woning met een berging niet toegestaan.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.  
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van het in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar.  
Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de

verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker van een van een appartementsrecht deel uitmakend privé gedeelte zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen de eigenaar aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt

- alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
  4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
  5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
  6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
  7. Indien een eigenaar (een deel van) zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
  8. Indien een andereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van andereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van andereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
  9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
- K. Overdracht van een appartementsrecht**
- Artikel 40**
1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen.  
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.  
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
  2. Ingeval van vestiging van erfpacht - met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de vergadering -, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
10. Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de veiling plaatsvinden aan de gevel van het gebouw.
11. De eigenaar/beheerder dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder in kennis te stellen van het tijdstip van de vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s). Het bericht van vervreemding dient tenminste twee weken (2) voor de juridische levering aan de administratief beheerder meegedeeld te worden.
12. De door de vereniging van eigenaars in rekening te brengen uit- dan wel toetredingskosten zijn voor rekening van de verkoper casu quo de koper van het appartementsrecht.

#### L. Overtredingen

##### Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige boete opleggen van ten hoogste twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid

- van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

**M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging**  
**I. Algemene bepalingen**

**Artikel 42**

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt **Vereniging van Eigenaars van het gebouw "Oranjeboom" aan 't Kalf te Zaandam** en is gevestigd te Zaanstad.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.  
De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

5. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van voormelde vereniging.

**Artikel 43**

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

**Artikel 44**

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

**II. De vergadering**

**Artikel 45**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen



drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars of hun huisgenoten een voorzitter benoemd.  
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.  
Ingeval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de vorige zin bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht dagen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen vier weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

#### Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2.
  - a. Het totaal aantal stemmen dat de gezamenlijke eigenaars kunnen uitbrengen voor het deel van het gebouw waarin de woonappartementsrechten zijn gelegen is acht.  
Ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-8 kunnen één stem uitbrengen.
  - b. Het totaal aantal stemmen dat de gezamenlijke eigenaars kunnen uitbrengen voor het deel van het gebouw waarin de bergingen zijn gelegen is twaalf.  
Ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-12 kunnen één stem uitbrengen.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.  
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.  
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging waren uitgebracht.  
Het bestuur van de vereniging oefent het stemrecht van het betrokken appartementsrecht in de vergadering uit.  
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.  
Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongediende stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien

- het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

#### Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

#### Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.  
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
  - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
  - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximaal aantal stemmen kan worden aangebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeiSEL van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 derde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### III. Het bestuur

#### Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.  
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

- Voor zolang het in de eerste zin van lid 5 bedoelde bedrag door de vergadering niet is vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor de tijd dat de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).
  7. Het bestuur vergadert zo dikwijls het bestuur of één der bestuurders dit nodig acht
  8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
    - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
    - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
    - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
    - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
    - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
  9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijgescholden.
  10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
  11. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hooijschuur Projecten B.V. voornoemd, die deze functie zal uitoefenen totdat de vereniging een andere bestuurder benoemt.

#### Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

#### Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen

- van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

#### IV. Raad van commissarissen en commissies

##### Artikel 57

vervallen

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het

besluit.

9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.  
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook

plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.

3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

- a. Tenzij hierover ingevolge de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en/of van deze akte een beroep kan worden gedaan op de kantonrechter te Zaanstad, zullen alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de bepalingen van deze akte of van de besluiten van de eigenaars van de appartementsrechten mochten ontstaan, hetzij tussen de eigenaars onderling, hetzij tussen de eigenaars en/of gebruikers, zowel juridische als feitelijke, van welke aard die ook mogen zijn, ook al worden zij slechts voor een van de partijen of rechtverkrigenden als zodanig aangemerkt en betreffen zij alleen de opvolging van verschuldigde gelden, met uitsluiting van de gewone rechterlijke macht ter beslissing worden onderworpen aan één dan wel drie scheidsmannen, zulks naar keuze van de meest gereede partij. Indien de keuze voor drie scheidsmannen is uitgebracht dan zal tenminste één hunner de hoedanigheid van jurist moeten hebben. Hetgeen hierna is bepaald ten aanzien van drie scheidsmannen is van overeenkomstige toepassing op één scheidsman.
- b. De drie scheidsmannen zullen door partijen in onderling overleg worden benoemd.
- c. Indien partijen hieromtrent niet binnen drie weken, nadat het geschil ontstaan is, tot overeenstemming kunnen komen, zullen de scheidsmannen worden



- benoemd door de kantonrechter te Zaanstad, op verzoek van de meest gereede partij.
- d. De scheidsmannen zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid en in hoogste ressort.
  - e. Partijen verklaren reeds nu voor alsdan afstand te doen van het recht van hoger beroep van de door de hiervoor bedoelde kantonrechter te wijzen beslissing, indien en voorzover deze de gevraagde benoeming inhoudt.
  - f. Door de onderhavige arbitrage-clausule wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden te wenden tot de President van de rechtbank te Haarlem of in casu bevoegde President in Kort Geding en om over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden.
  - g. De partij die conservatoire maatregelen heeft genomen, is gehouden zich binnen veertien dagen na de aanvang daarvan tot de hiervoor bedoelde kantonrechter te wenden voor de benoeming van scheidsmannen, tenzij partijen daarover voor die tijd tot overeenstemming mochten zijn gekomen, zulks op straffe van verval van de conservatoire maatregelen.
  - h. In de arbitrale procedure is een gedaagde partij tot reconventioneel optreden bevoegd.
    - i. De procesorde wordt door de scheidsmannen geregeld.
  - j. De scheidsmannen zullen uitspraak moeten doen binnen vier maanden na de dag waarop zij hun benoeming hebben aanvaard, doch zijn bevoegd zonodig hun last te verlengen.
  - k. De scheidsmannen zullen hun uitspraak ook in de vorm van een bindend advies mogen geven.
  - l. De in het ongelijk gestelde partij zal worden veroordeeld in de kosten van de arbitrage, waaronder begrepen zijn het honorarium en de verschotten van de scheidsmannen en van de eventuele rechtskundig raadsman van de winnende partij.

De scheidsmannen zijn bevoegd deze kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren, indien beide partijen ten deze in het ongelijk worden gesteld. Onder verschotten zijn mede begrepen de kosten van getuigen en deskundigen.
  - m. De scheidsmannen zijn bevoegd ter dekking van hun honorarium en verschotten een voorschot te verlangen, waarvan ieder van de partijen zijn evenredig aandeel moet voldoen.

#### R. Indexclausule

##### Artikel 63

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage (hierna te noemen: "C.B.S."), te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode voor één jaar eindigt of bij het ontbreken van die publicatie van de laatst daaraanvoorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zoodoig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."

#### S. Overgangsbepaling

##### Artikel 64

1. De vergadering van eigenaars en de voorzitter/het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het in de akte bedoelde gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
3. Hooijschuur Projecten B.V. is tot en met het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het reservefonds als bedoeld in artikel 10.
4. Hooijschuur Projecten B.V. is tot en met het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten bevoegd om zonder toestemming van de vergadering veranderingen aan te brengen als bedoeld in artikel 23.

#### T. Te vestigen erfdienstbaarheden

##### Artikel 65

In de akten van levering van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-8 zal de volgende erfdienstbaarheid worden gevestigd, uitsluitend voor zover van toepassing op het betreffende appartementsrecht:

*Ten behoeve van de appartementsrechten met indexnummers 5 tot en met 8 en ten laste van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 4 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van ladderrecht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf, dan wel een door die eigenaar aan te wijzen derde, het recht heeft om zich met een ladder te bevinden op het dienende erf, zulks echter uitsluitend dienende voor het onderhoud van het daarboven gelegen appartementsrecht (het heersend erf).*

#### U. Eenmalige bijdrage door een eigenaar

##### Artikel 66

- a. Servicekosten worden nog niet geheven van de huidige gerechtigde zolang de appartementsrechten nog niet aan een derde zijn overgedragen.
- b. Door elke eerste koper van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, dient bij het passeren van de betreffende notariële akte van levering een eenmalige storting te grootte van vijf honderd euro (€ 500,00) in de kas van de Vereniging van Eigenaars "Oranjeboom" te worden gestort, zulks ter dekking van de startkosten van de vereniging, waaronder betaling van de verzekeringspremie van de uitgebreide opstalverzekering en/of glasverzekering en/of wettelijke aansprakelijkheidsverzekering. Deze depot-storting zal niet mogen worden verrekend met de door de vergadering jaarlijks vast te stellen service/onderhoudsbijdrage.

#### V. Slotbepalingen

##### Artikel 67

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

##### Vergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist.

Toestemming hypotheekhouder

Van de toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit een email, welke is gehecht aan voormelde akte houdende opheffing splitsing op zeven maart tweeduizend elf voor mij, notaris, verleden.

Kosten

Alle kosten van deze akte en van de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de eigenaar.

Volmacht

Van de volmacht op de comparante sub 1 genoemd blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan voormelde akte houdende opheffing splitsing op zeven maart tweeduizend elf voor mij, notaris, verleden.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt door partijen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Zaandam, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om acht uur en zeven en vijftig minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) H.J. Jacobs

Ondergetekende mr. Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) H.J. Jacobs

Ondergetekende, mr H.J. Jacobs, notaris te Zaanstad, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110310000175, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Zaandam B 4024 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110310000175  
d.d. 10-03-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9DB89C9880A54AC6BBC531F8E3617FA4 toebehoort aan Jacobs Hendrik Jan.

De hoofdbewaarder  
Mr. W. Louwman

## Kadaster

Blad 37 van 37

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-03-2011 om 12:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59737 nummer 67.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9DB89C9880A54AC6BBC531F8E3617FA4 toebehoort aan Jacobs Hendrik Jan.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110310000175.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59737/67 28-03-2011 12:34

## Bijlage

46366\_Brondocument\_HYP4\_60734\_59\_1509AT7\_08-04-2024\_10-02-02.pdf

42979pv

WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

annexen: tekening – volmacht – toestemming hypotheekhouder

Heden, veertien november tweeduizend elf, verscheen voor mij, Mr Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam: mevrouw Carole Michèle Claude Germaine Brienen-Guerber, secretaresse, te dezer zake gedomicilieerd De Weer 82 te 1504 AK Zaandam, geboren te Laxou, Frankrijk, op negentien januari negentienhonderddrieënzestig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Erwin Theodorus Hooijschuur, wonende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, geboren te Wormer op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig (Nederlands paspoort nummer: NNF48DKF5, geldig tot veertien april tweeduizend vijftien), gehuwd, bij het geven van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOOIJSCHUUR BEHEER B.V.**, gevestigd te Wormer, kantoor houdende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken, welke inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34179439, welke vennootschap op haar beurt bij het geven van de volmacht handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOOIJSCHUUR PROJECTEN B.V.**, gevestigd te Wormer, kantoor houdende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken, welke inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34174594, gevormde vennootschap Hooijschuur Projecten B.V. hierna te noemen "de eigenaar". De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- dat de eigenaar bij akte van splitsing in appartementsrechten op acht en twintig maart tweeduizend elf voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 4 op diezelfde dag in deel 59737 nummer 67, in appartementsrechten heeft gesplitst:
  - het perceel grond met de daarop nog te slopen opstallen en na nieuwbouw bestaande uit een gebouw met vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 3985, groot vier are zes en veertig centiare,
  - waarbij zijn ontstaan de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-1 tot en met A-12;
  - al welke appartementsrechten toebehoren aan de eigenaar;
- dat de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheek 4 op drie februari tweeduizend vier in deel 18884 nummer 50 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twee februari daarvoor verleden voor



- Mr V.J.M. Bos, notaris te Zaanstad;
3. dat uit gemelde titel van aankomst blijkt dat er met betrekking tot het registergoed geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen bekend zijn;
  4. dat het registergoed is belast met het recht van eerste hypotheek ten behoeve van Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds, gevestigd te Amsterdam, verleend bij akte op zes december tweeduizend zeven verleden voor Mr A. Moesker, notaris te Zaanstad, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 3 op zeven december daarna in deel 54938 nummer 59;
  5. dat thans is gebleken dat abusievelijk is verzuimd twee kadastrale percelen, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4037 en 4038, welke eveneens eigendom zijn van de eigenaar, aan de splitsing toe te voegen, terwijl tevens is gebleken dat een perceel grond, te weten het perceel thans kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4040, in de splitsing is betrokken hetgeen niet de bedoeling is, omdat dit perceel aan de gemeente Zaanstad in eigendom dient te worden overgedragen;
  6. dat in verband met het vorenstaande het grondperceel door de landmeetkundige dienst van het Kadaster en de Openbare Registers is uitgemeten, tengevolge waarvan het grondperceel thans kadastraal bekend is als gemeente Zaandam sectie B nummer 4039, groot vier are elf centiare en nummer 4040, groot vijf en dertig centiare.

Tengevolge van het vorenstaande dient de splitsing in appartementsrechten als volgt te worden gewijzigd:

#### TOEVOEGING KADASTRALE PERCELEN

In verband met het vorenstaande wordt door de eigenaar nog in de splitsing betrokken, de navolgende aan hem in eigendom toebehorende kadastrale percelen: de percelen gelegen aan en nabij de Oranjeboom te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare.

Voormelde percelen zijn door de eigenaar op dezelfde wijze in eigendom verkregen als hiervoor vermeld en tevens belast met het recht van hypotheek, zoals hiervoor vermeld.

#### VERKLEINING GEMEENSCHAPPELIJKE GROND

Mede in verband met het hiervoor sub 5 bepaalde verklaarde de comparante, handelende als gemeld, dat:

- A. de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond wordt verkleind met gemeld perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4040, groot vijf en dertig centiare;
- B. het hiervoor vermeld perceel grond door de vereniging van eigenaars Vereniging van Eigenaars van het gebouw "Oranjeboom" aan 't Kalf te Zaandam bij akte van levering, mede op heden voor mij, notaris, te verlijden in eigendom zal worden overgedragen aan voormelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hooijschuur Projecten B.V.

#### WIJZIGING SPLITSINGSTEKENING

In verband met het vorenstaande is een nieuwe tekening, bestaande uit één blad als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, vervaardigd, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische vorm in bewaring genomen op zeventien oktober tweeduizend elf onder depotnummer 20111014000256 blijkens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring blijft de complexaanduiding van het in de

splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor omschreven perceel en het gebouw: 4024 A.  
en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien oktober tweeduizend elf met handhaving van de complexaanduiding Zaandam sectie B nummer 4024-A, en onder vaststelling van nieuwe appartementsindices, voor wat betreft de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie B nummer 4024 A-1 tot en met 4, welke worden gewijzigd in 4024 A-13 tot en met 16; op welke tekening de gedeelten van het gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer.

Deze tekening is een wijziging op en vervangt derhalve de bestaande splitsingstekening, welke is gehecht aan voormelde akte van splitsing, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op acht en twintig maart tweeduizend elf in deel 59737 nummer 67.

#### WIJZIGING AKTE VAN SPLITSING

Tengevolge van het vorenstaande wordt de omschrijving van de appartementsrechten, opgenomen in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten de dato acht en twintig maart tweeduizend elf, bij deze gewijzigd als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-13, uitmakende het acht en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (58/731) aandeel in de gemeenschap bestaande het (te realiseren) gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4039, groot vier are elf centiare, 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare,
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 5 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 9 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-15, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 13 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-16, uitmakende het negen en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (59/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 3 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend

- gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-5, uitmakende het eenhonderd drie en twintig/zevenhonderd een en dertigste (123/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-6, uitmakende het eenhonderd achtien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 11 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-7, uitmakende het eenhonderd achtien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 15 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-8, uitmakende het eenhonderd vier en twintig/zevenhonderd een en dertigste (124/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-9, uitmakende het vijf/zevenhonderd een en dertigste aandeel (5/731) in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-10, uitmakende het vijf/zevenhonderd een en dertigste (5/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-11, uitmakende het vier/zevenhonderd een en dertigste (4/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
  12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-12, uitmakende het vijf/zevenhonderd een en dertigste (5/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap.

**OVERIGE BEPALINGEN**

Voor het overige blijft voormelde splitsingsakte ongewijzigd van volle kracht en waarde.

**TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Van de toestemming van de hypotheekhouder als voormeld tot onderhavige wijziging splitsing in appartementsrechten blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk.

**SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is voor de onderhavige wijziging splitsing in appartementsrechten niet vereist.

KOSTEN

Alle kosten van deze akte en van de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de eigenaar.

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparante genoemd blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte wordt door partijen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Zaandam, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en vijf en twintig minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) H.J. Jacobs

Ondergetekende mr. Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

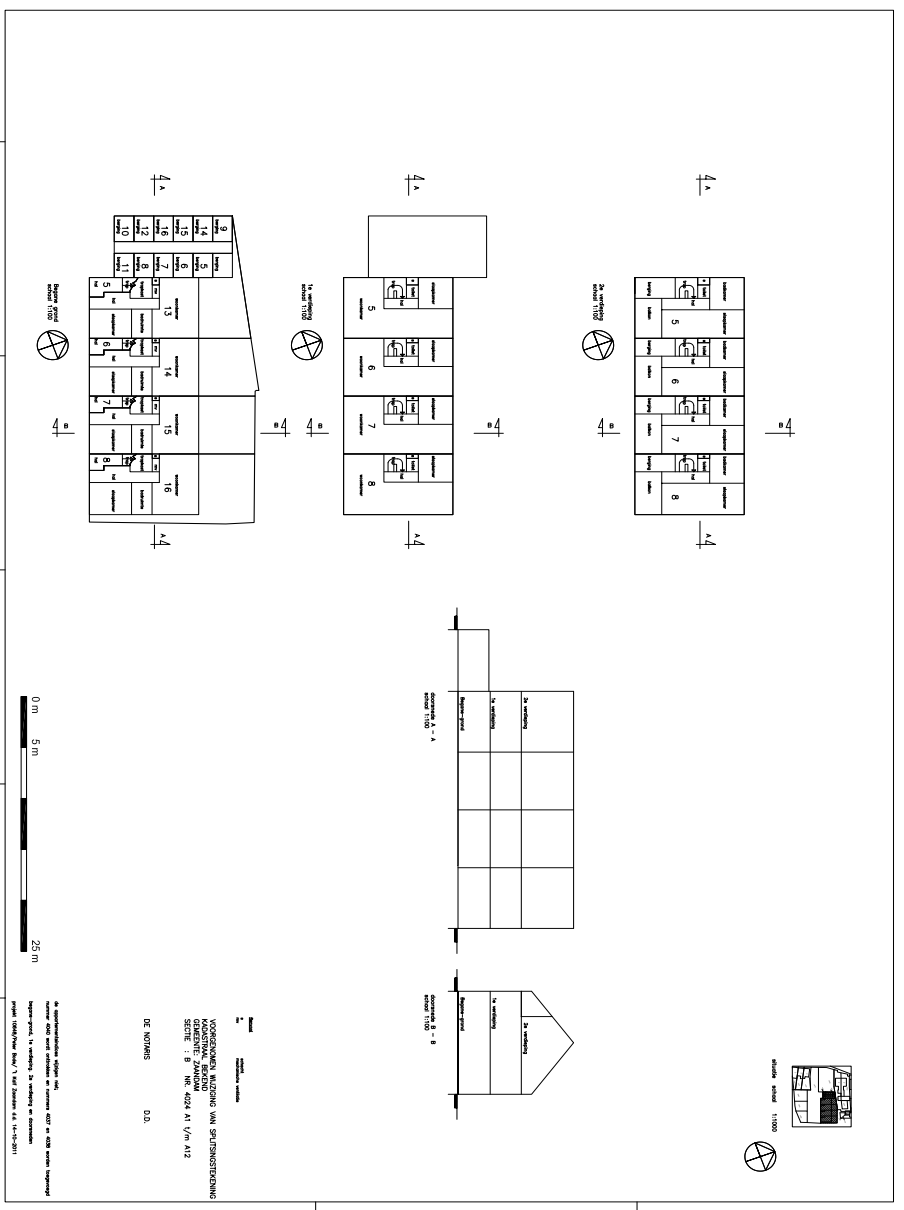
(w.g.) H.J. Jacobs

Ondergetekende, mr Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20111014000256, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing betrokken recht(en) de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Zaandam B 4024A  
Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20111014000256

d.d.: 17-10-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 18DD4C22B2C4C59C08A3C58428CFA699 toebehoort aan Ferdinand Kurk.

De hoofdbewaarder

Mr. B.H.J. Roes

## *kadaster*

Blad 8 van 8

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-11-2011 om 13:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60734 nummer 59.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 355F67BC4B2C84A2532321AF8565AB61 toebehoort aan Hendrik Jan Jacobs.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20111014000256.

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

Onroerende Zaken Hyp4 : 60734/59 14-11-2011 13:25

## Bijlage

46366\_Brondocument\_HYP4\_63196\_169\_1509AT7\_08-04-2024\_10-02-04.pdf



## kadaster

Blad 1 van 5

1

42979

### AKTE VAN RECTIFICATIE

Heden, dertien augustus tweeduizend dertien, verscheen voor mij, Mr Roelof Bijker, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van Mr Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam: mevrouw Yagmur Sengil, notarieel medewerkster, te dezer zake gedomicilieerd Zeemansstraat 21 te 1506 CS Zaandam, geboren te Nijmegen op twaalf november negentienhonderd zevententachtig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOONDSCHUUR PROJECTEN B.V.**, gevestigd te Wormer, kantoor houdende Eendrachtstraat 4 te 1531 DV Wormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken, welke inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34174594, De comparant, handelend als gemeld, verklaart als volgt.

#### Overwegingen vooraf

1. Bij de hierna sub 3 vermelde akte is door de hiervoor genoemde volmachtgever overgegaan tot wijziging van een splitsing in appartementsrechten. Na de inschrijving van het afschrift is gebleken dat die akte onjuistheden bevat. Bij deze akte wenst de volmachtgever op de voet van artikel 42 Kadasterwet deze onjuistheden te verbeteren.

#### Omschrijving onroerende zaak

2. In bedoelde akte van wijziging splitsing zijn de eerste acht genoemde appartementsrechten omschreven als volgt:
  1. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-13, uitmakende het acht en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (58/731) aandeel in de gemeenschap bestaande het (te realiseren) gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4039, groot vier are elf centiare, 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare,*
  2. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 5 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  3. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 9 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  4. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 13 te 1509 AT*

Onroerende Zaken Hyp4 : 63196/169 14-08-2013 09:00



- Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-16, uitmakende het negen en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (59/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
5. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 3 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-5, uitmakende het eenhonderd drie en twintig/zevenhonderd een en dertigste (123/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  6. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-6, uitmakende het eenhonderd achttien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  7. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 11 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-7, uitmakende het eenhonderd achttien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  8. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 15 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-8, uitmakende het eenhonderd vier en twintig/zevenhonderd een en dertigste (124/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
- De te rectificeren akte
3. De te rectificeren akte is verleden op veertien november tweeduizend elf voor mij, notaris, en bij afschrift ingeschreven in de registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op diezelfde dag in deel 60734 nummer 59.
- De onjuistheid /onvolledigheid
4. In de omschrijving zoals hierboven sub 2 aangehaald zijn de huisnummers behorende bij de diverse gemelde appartementsrechten onjuist vermeld. De betrokken appartementsrechten hadden moeten worden omschreven als volgt:
    1. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 3 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-13, uitmakende het acht en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (58/731) aandeel in de gemeenschap bestaande het (te realiseren) gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4039, groot vier are elf centiare, 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare,*



2. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  3. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 11 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-15, uitmakende het zes en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (56/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  4. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend De Oranjeboom 15 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-16, uitmakende het negen en vijftig/zevenhonderd een en dertigste (59/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  5. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met in pandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-5, uitmakende het eenhonderd drie en twintig/zevenhonderd een en dertigste (123/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  6. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met in pandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 5 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-6, uitmakende het eenhonderd achttien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  7. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met in pandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 9 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-7, uitmakende het eenhonderd achttien/zevenhonderd een en dertigste (118/731) aandeel aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
  8. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met in pandig balkon, gelegen op de eerste en tweede verdieping van voormeld gebouw, met eigen trapopgang en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend De Oranjeboom 13 te 1509 AT Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-8, uitmakende het eenhonderd vier en twintig/zevenhonderd een en dertigste (124/731) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;*
- Deze onjuistheid wordt bij deze gerectificeerd.
- Inschrijving kadaster
5. Volmachtgever geeft mij, notaris, volmacht een afschrift van deze akte in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in te schrijven.

Woonplaatskeuze

6. Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Van de volmacht blijkt uit een aan gemelde akte van wijziging splitsing gehecht stuk. De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Zaandam, gemeente Zaanstad, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben vervolgens eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr R. Bijker

Ondergetekende, Mr Roelof Bijker, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) Mr R. Bijker

Ondergetekende, Mr Roelof Bijker, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## *kadaster*

Blad 5 van 5

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-08-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63196 nummer 169.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 572136C1578D9F502F33712D0315C5EF toebehoort aan Roelof Bijker.

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

Onroerende Zaken Hyp4 : 63196/169 14-08-2013 09:00

## Bijlage

46366\_Brondocument\_HYP4\_78359\_61\_1509AT7\_08-04-2024\_10-02-09.pdf

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 16-06-2016 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet bodembescherming en betreft het volgende werkingsgebied:

De bijgevoegde ingetekende geometrie.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 16-06-2016 in werking treden.

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 23-06-2020 13:05.

E.

**Omgevingsdienst**  
noordzeekanaalgebied

Bouwbedrijf van der Gragt BV

Postbus 14  
1520AA Wormerveer

Bezoekadres  
Ebbehout 31  
1507 EA Zaandam

Postbus 209  
1500 EE Zaandam

[www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl)

Betreft: ZA047903509-Beschikking Bus-evaluatie Kalf 62A en 62B te Zaandam

Geachte [REDACTED]

Op 9 juni 2016 hebben wij een evaluatieverslag op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen ontvangen (zaaknummer 1194985). Het verslag heeft betrekking op de sanering van de grond op de bovengenoemde locatie.

#### **Procedure en toetsing**

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht (titel 4.1), de Wet bodembescherming (*Wbb*), het Besluit uniforme saneringen (*Bus*) en de Regeling uniforme saneringen (*Rus*) van toepassing.

In artikel 14 *Bus* is opgenomen dat het bevoegd gezag met het evaluatieverslag instemt als is voldaan aan het bepaalde in artikel 4 van het *Bus*.

Wij baseren ons besluit op de ingediende en de ons al bekende gegevens. Indien blijkt dat deze gegevens onjuist en onvolledig zijn, is het bevoegd gezag *Wbb* niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Van deze beschikking hebben wij een kennisgeving geplaatst op onze website [www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl) onder 'bekendmakingen'.

#### **Ingediende melding en wijzigingen**

Op 22 april 2015 is een *Bus*-melding ingediend. Het betreft een sterke bodemverontreiniging in de grond met zware metalen. De *Bus*-melding heeft betrekking op de categorie immobiel met als gemelde saneringsaanpak het aanbrengen van een leeflaag en een isolatielaag.

Op 29 februari 2016 is een wijziging op de *BUS*-melding ingediend. De wijziging betrof het uitbreiden van één naar beide percelen die op grond van de beschikking met kenmerk 448989 van 26 juli 2013 nog aanvullend gesaneerd moesten worden voordat ze geschikt zouden zijn voor de functie wonen met tuin. Uit een controlebezoek van de toezichthouder

**Contactpersoon**  
Vincent Vrolijk

**Contactgegevens**  
023 567 8867

**Kenmerk**  
1194985

**Datum**  
16 juni 2016



bleek dat in afwijking van voorgaande BUS-evaluatie (2013) nog geen leeflaag van 0,8 meter gerealiseerd was op deze percelen. Dit had tot gevolg dat geen aanvulling van de leeflaag kon plaatsvinden, maar dat ter plaatse van toekomstige tuinen eerst ontgraven moest worden om een leeflaag van 1 meter te kunnen realiseren.

#### **Evaluatieverslag**

De sanering is uitgevoerd door een voor deze werkzaamheden erkende aannemer, onder begeleiding van een erkende milieukundig begeleider. Er is circa 331 m<sup>3</sup> licht tot sterk verontreinigde grond afgevoerd naar een erkende verwerker. Er is ruim 200 m<sup>3</sup> schone grond/zand aangevoerd. Door het aanbrengen van de isolatielaag (leeflaag en bebouwing) is de restverontreiniging geïsoleerd en zijn er geen contactmogelijkheden meer met de verontreinigde grond.

#### **Nazorg isolatielaag**

Onderstaande nazorg van de isolatielaag zoals benoemd in artikel 15 van het *Bus* is gebaseerd op gegevens uit de Bus-evaluatie.

De eigenaar, erfpachter of gebruiker van de saneringslocatie waar de isolatielaag is aangebracht treft de noodzakelijke maatregelen gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag (leeflaag en bebouwing). Hiernaast moeten de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht worden genomen.

#### **Conclusie**

Uit het evaluatieverslag blijkt dat de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen.

#### **Besluit**

Op grond van artikel 39b van de *Wet Bodembescherming* en artikel 14 van het *Bus* stemmen wij in met het evaluatieverslag.

#### **Reikwijdte beschikking**

De beschikking heeft betrekking op beide percelen, zie de saneringscontour.

#### **Registratie Publiekrechtelijke Beperkingen**

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (*Wkpb*) wordt het besluit ingeschreven bij het kadaster / het gemeentelijk beperkingenregister.

De registratie heeft betrekking op twee percelen.

GEMEENTE	SECTIE	NUMMER	CODE
Zaandam	B	4108 en 4109	Nieuwe registratie*

\* voorgaande beschikking van 29 juli 2013, kenmerk 48989 heeft betrekking op een grotere locatie en blijft voor de overige percelen dus van kracht. De voorgaande beperking op percelen 4108 en 4109 wordt vervangen door de huidige beperking.

Op de betreffende percelen is een isolatielaag/leeflaag aangebracht. Voor de instandhouding van de isolatielaag gelden de nazorgbepalingen van artikel 15 van het *Bus*. In verband hiermee moet het besluit als beperkingenbesluit worden ingeschreven bij het kadaster / het gemeentelijk beperkingen register.

#### Saneringslocatie



Sanerings- en restverontreinigingscontour (resp. 500413 en 500412):  
In stand houden leef- en isolatielaag

### Meer informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Op [www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl) vindt u meer informatie over de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode ZA047903509 en het zaaknummer 1194985 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

de heer J.T.M. Jansen  
Teammanager Advies & Expertise  
Portefeuille Bodem en Bouw

*Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherm03257mVrg=1891>*

Mailafschrift aan:  
Kwinfra

[REDACTED]

### Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad, postbus 2000, 1500 GA ZAANDAM.

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u bezwaar maakt. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in, stuur dan een machtiging mee. Verder verzoeken wij u om uw telefoonnummer in het bezwaarschrift te vermelden.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA DEN HAAG.

Voor een verzoek om een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Zie voor meer informatie [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl). Verder verwijzen wij u naar de publicatie "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid". Zie: [www.rijksoverheid.nl/documenten](http://www.rijksoverheid.nl/documenten). Kies het type 'brochure' en zoek naar de trefwoorden bezwaar en beroep. Sorteert op 'relevantie'.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-06-2020 om 13:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78359 nummer 61.

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 Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

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

## Bijlage

46366\_Brondocument\_HYP4\_79147\_144\_1509AT7\_08-04-2024\_10-02-11.pdf

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 16-06-2016 zal een publiekrechtelijke beperking gewijzigd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet bodembescherming.

Het werkingsgebied van de publiekrechtelijke beperking wordt als volgt aangepast: met de bijgevoegde ingetekende geometrie.

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 01-10-2020 10:40.

E.

**Omgevingsdienst**  
noordzeekanaalgebied

Bouwbedrijf van der Gragt BV

Postbus 14  
1520AA Wormerveer

Bezoekadres  
Ebbehout 31  
1507 EA Zaandam

Postbus 209  
1500 EE Zaandam

[www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl)

Betreft: ZA047903509-Beschikking Bus-evaluatie Kalf 62A en 62B te Zaandam

Geachte [REDACTED]

Op 9 juni 2016 hebben wij een evaluatieverslag op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen ontvangen (zaaknummer 1194985). Het verslag heeft betrekking op de sanering van de grond op de bovengenoemde locatie.

#### Procedure en toetsing

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht (titel 4.1), de Wet bodembescherming (*Wbb*), het Besluit uniforme saneringen (*Bus*) en de Regeling uniforme saneringen (*Rus*) van toepassing.

In artikel 14 *Bus* is opgenomen dat het bevoegd gezag met het evaluatieverslag instemt als is voldaan aan het bepaalde in artikel 4 van het *Bus*.

Wij baseren ons besluit op de ingediende en de ons al bekende gegevens. Indien blijkt dat deze gegevens onjuist en onvolledig zijn, is het bevoegd gezag *Wbb* niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Van deze beschikking hebben wij een kennisgeving geplaatst op onze website [www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl) onder 'bekendmakingen'.

#### Ingediende melding en wijzigingen

Op 22 april 2015 is een *Bus*-melding ingediend. Het betreft een sterke bodemverontreiniging in de grond met zware metalen. De *Bus*-melding heeft betrekking op de categorie immobiel met als gemelde saneringsaanpak het aanbrengen van een leeflaag en een isolatielaag.

Op 29 februari 2016 is een wijziging op de *BUS*-melding ingediend. De wijziging betrof het uitbreiden van één naar beide percelen die op grond van de beschikking met kenmerk 48989 van 26 juli 2013 nog aanvullend gesaneerd moesten worden voordat ze geschikt zouden zijn voor de functie wonen met tuin. Uit een controlebezoek van de toezichthouder

**Contactpersoon**  
Vincent Vrolijk

**Contactgegevens**  
023 567 8867

**Kenmerk**  
1194985

**Datum**  
16 juni 2016

bleek dat in afwijking van voorgaande BUS-evaluatie (2013) nog geen leeflaag van 0,8 meter gerealiseerd was op deze percelen. Dit had tot gevolg dat geen aanvulling van de leeflaag kon plaatsvinden, maar dat ter plaatse van toekomstige tuinen eerst ontgraven moest worden om een leeflaag van 1 meter te kunnen realiseren.

#### **Evaluatieverslag**

De sanering is uitgevoerd door een voor deze werkzaamheden erkende aannemer, onder begeleiding van een erkende milieukundig begeleider. Er is circa 331 m<sup>3</sup> licht tot sterk verontreinigde grond afgevoerd naar een erkende verwerker. Er is ruim 200 m<sup>3</sup> schone grond/zand aangevoerd. Door het aanbrengen van de isolatielaag (leeflaag en bebouwing) is de restverontreiniging geïsoleerd en zijn er geen contactmogelijkheden meer met de verontreinigde grond.

#### **Nazorg isolatielaag**

Onderstaande nazorg van de isolatielaag zoals benoemd in artikel 15 van het *Bus* is gebaseerd op gegevens uit de Bus-evaluatie.

De eigenaar, erfpachter of gebruiker van de saneringslocatie waar de isolatielaag is aangebracht treft de noodzakelijke maatregelen gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag (leeflaag en bebouwing). Hiernaast moeten de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht worden genomen.

#### **Conclusie**

Uit het evaluatieverslag blijkt dat de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen.

#### **Besluit**

Op grond van artikel 39b van de *Wet Bodembescherming* en artikel 14 van het *Bus* stemmen wij in met het evaluatieverslag.

#### **Reikwijdte beschikking**

De beschikking heeft betrekking op beide percelen, zie de saneringscontour.

#### **Registratie Publiekrechtelijke Beperkingen**

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (*Wkpb*) wordt het besluit ingeschreven bij het kadaster / het gemeentelijk beperkingenregister.

De registratie heeft betrekking op twee percelen.

GEMEENTE	SECTIE	NUMMER	CODE
Zaandam	B	4108 en 4109	Nieuwe registratie*

\* voorgaande beschikking van 29 juli 2013, kenmerk 48989 heeft betrekking op een grotere locatie en blijft voor de overige percelen dus van kracht. De voorgaande beperking op percelen 4108 en 4109 wordt vervangen door de huidige beperking.



Op de betreffende percelen is een isolatielaag/leeflaag aangebracht. Voor de instandhouding van de isolatielaag gelden de nazorgbepalingen van artikel 15 van het *Bus*. In verband hiermee moet het besluit als beperkingenbesluit worden ingeschreven bij het kadaster / het gemeentelijk beperkingen register.

#### Saneringslocatie



Sanerings- en restverontreinigingscontour (resp. 500413 en 500412):  
In stand houden leef- en isolatielaag

### Meer informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Op [www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl) vindt u meer informatie over de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode ZA047903509 en het zaaknummer 1194985 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

de heer J.T.M. Jansen  
Teammanager Advies & Expertise  
Portefeuille Bodem en Bouw

*Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherm03257mVrg=1891>*

Mailafschrift aan:  
Kwinfra

[REDACTED]

### Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad, postbus 2000, 1500 GA ZAANDAM.

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u bezwaar maakt. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in, stuur dan een machtiging mee. Verder verzoeken wij u om uw telefoonnummer in het bezwaarschrift te vermelden.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA DEN HAAG.

Voor een verzoek om een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Zie voor meer informatie [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl). Verder verwijzen wij u naar de publicatie "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid". Zie: [www.rijksoverheid.nl/documenten](http://www.rijksoverheid.nl/documenten). Kies het type 'brochure' en zoek naar de trefwoorden bezwaar en beroep. Sorteert op 'relevantie'.

## Omgevingsdienst

Omgevingsdienst  
Bezoekadres kanaalgebied

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam

Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

075 – 655 3269

info@odnzkng.nl  
www.odnzkng.nl

KVK 56989695

**Contactpersoon**  
V. Vrolijk

**E-mailadres**  
V.Vrolijk@Zaanstad.nl

**Doorkiesnummer**  
+31 75 6816246

**Kenmerk**  
48989

**Bijlage(n)**

**Datum**  
26 juli 2013

POSTBUS 2000, 1500 GA ZAANDAM

E. Hooijschuur Projecten BV

Eendrachtstraat 4  
1531 DV Wormer

**Betref:** ZA047903509 't Kalf 62 en omgeving te Zaandam  
Beschikking BUS-evaluatie

Geachte [REDACTED]

Op 26 juli 2013 hebben wij van Kwinfra namens u een evaluatieverslag op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen Wet bodembescherming ontvangen met ons kenmerk 48989. Dit verslag heeft betrekking op de sanering van de grond op de locatie 't Kalf 62 en omgeving te Zaandam. Het project heeft de locatiecode ZA047903509.

### Procedure en toetsing

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht, de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen van toepassing. Deze beschikking is bekend gemaakt in het Zaaans Stadsblad.

In artikel 14 van het Besluit uniforme saneringen is opgenomen dat het bevoegd gezag met het evaluatieverslag instemt indien is gesaneerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van het Besluit.  
Dit artikel houdt in dat degene die de bodem saneert de sanering zodanig uitvoert dat het saneringsresultaat in overeenstemming is met hetgeen is genoemd in de Regeling.

### Instemming met de ingediende melding

Op 1 maart 2012, kenmerk 2012/39377 is ingestemd met de ingediende BUS-melding. Het betreft een sterke bodemverontreiniging in de grond met zware metalen. De BUS-melding heeft betrekking op de categorie immobiel met als gemelde saneringsaanpak het aanbrengen van een isolatielaag.

### Evaluatieverslag

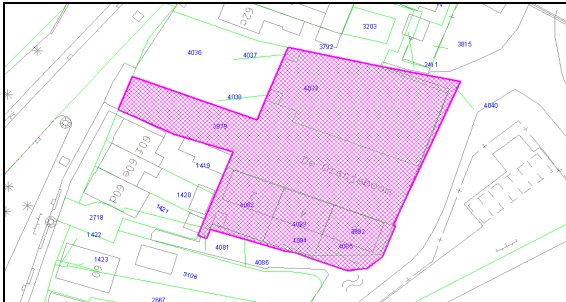
De sanering is uitgevoerd door een voor deze werkzaamheden erkende aannemer, onder begeleiding van een erkende milieukundige begeleider. Er is geen grond afgevoerd en circa 600 m<sup>3</sup> schoon zand aangevoerd. De werkzaamheden hebben veel langer geduurd dan was voorzien. Aan de noordoost- en zuidoostkant, perceel 4040 en 4085 heeft ook sanering plaatsgevonden, zoals bleek uit een telefonische toelichting. Op circa 1100 m<sup>2</sup> is een isolatielaag aangebracht bestaande uit bebouwing en verharding en op ruim 700 m<sup>2</sup> is een leeflaag gerealiseerd.

Op alle percelen behalve perceel 4036 is de leeflaag/ isolatielaag aangebracht conform de regelgeving. We stemmen in met het resultaat voor deze percelen.

In het evaluatierapport is vermeld dat de bouwplannen op perceel 4036 voorsnog voor onbepaalde tijd zijn opgeschort. Daar is wel een signaaldoek aangebracht met daarop een leeflaag van 0,8 meter. Op basis van een BUS melding is een leeflaagdikte van 1 meter verplicht. In de huidige situatie is er geen enkele sprake van risico's. Wanneer de bouwplannen alsnog uitgevoerd gaan worden en het gebruik wijzigt in wonen met tuin zal de leeflaag alsnog moeten worden aangevuld tot de dikte van 1 meter. Daarvoor moet een nieuwe BUS-melding worden gedaan. Met de afdeling Grondzaken en Bodem van de gemeente Zaanstad heeft afstemming plaatsgevonden dat bij ongewijzigd gebruik het verder ophogen van deze deellocatie niet noodzakelijk is. De gerealiseerde leeflaag van 0,8 meter moet echter wel in stand worden gehouden. Daarom wordt voor de huidige situatie ook ingestemd met het saneringsresultaat van deze deellocatie.

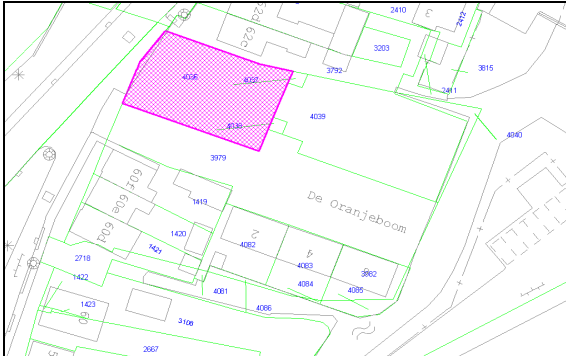
Er zijn in het evaluatieverslag verder geen significante afwijkingen van de BUS-melding geconstateerd.

Tijdens de uitvoeringsperiode zijn op de locatie controles uitgevoerd door een toezichthouder van de Omgevingsdienst. De gegevens in het evaluatieverslag worden bevestigd door de waarnemingen tijdens de controlebezoeken.



Restverontreinigingscontour 1758: in stand houden isolatielaag verharding, bebouwing/leeflaag.

[Redacted text block]



Restverontreinigingscontour 1756: In stand houden leeflaag 0,8m (onbebouwd): Bij wijziging van gebruik aanvullend saneren.

#### Nazorg isolatielaag

Onderstaande nazorg van de isolatielaag zoals genoemd in artikel 15 van het Besluit is gebaseerd op gegevens uit de BUS-melding en/of de BUS-evaluatie.

De eigenaar, erfpachter of gebruiker van de saneringslocatie waar de isolatielaag is aangebracht treft de noodzakelijke maatregelen gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag. Hiernaast moeten de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht worden genomen.

#### Conclusie

Uit het evaluatieverslag blijkt dat de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen. Op perceel 4036 moet bij wijziging naar het gebruik wonen met tuin alsnog een aanvulling van de leeflaag tot 1 meter plaatsvinden.

#### Besluit

1. Op grond van artikel 14 van het Besluit stemmen wij in met het evaluatieverslag onder de uitdrukkelijke vermelding dat wordt ingestemd op basis van de door u geleverde gegevens;
2. Wanneer de bouwplannen voor perceel 4036 alsnog worden uitgevoerd zal een nieuwe BUS-melding moeten worden gedaan en moet de leeflaag alsnog worden opgehoogd tot 1 meter, of moet een aanvulling worden gerealiseerd.
3. Voor de percelen waar restverontreiniging in de grond is achtergebleven geldt dat zij niet in aanmerking komen voor een vervallenverklaring in het kader van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen;
4. Te benadrukken dat een wijziging in het toekomstig gebruik van de bodem zo spoedig mogelijk aan het bevoegd gezag moet worden gemeld;
5. Het is de verantwoordelijkheid van restverontreiniging dienen de gebruiksbeperkingen en de nazorg van de isolatielaag zoals opgenomen in deze beschikking in acht te worden genomen.

### Kadastrale registratie

Bij de genoemde percelen wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in de landelijke voorziening WKP.B.  
Deze beschikking heeft betrekking op de volgende percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie + nummer	Wijziging *
Zaandam	B 3979, 3982 en 4037 t/m 4039	Handhaven registratie
Zaandam	B 4036	Handhaven registratie
Zaandam	B 4040 en 4081t/m 4086	Nieuwe registratie

### Meer informatie

Voor nadere informatie omtrent deze beschikking kunt u contact opnemen met de [REDACTED] op het telefoonnummer 075- [REDACTED] bgg 14075 of per E-mail op [REDACTED]@zaanstad.nl  
Op [www.odnzk.nl](http://www.odnzk.nl) vindt u meer informatie over de Omgevingsdienst NZKG.  
Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode ZA047903509 en het zaaknummer 48989 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,  
voor deze,

Mw. M. Zoon  
Directie/di Omgevingsdienst NZKG  
Portefeuille Toezicht en Handhaving

\* Deze brief is digitaal ondertekend. Daardoor staat er geen handtekening meer op het document.

Afschrift (mail)  
Kwinfra  
T.a.v. mevrouw M. Folkers en mevrouw K. Koopman  
Helderseweg 54 g-h  
1817 BB Alkmaar

### Afschrift per post: (ook geadresseerde)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## Bezwaarschrift

Belanghebbenden kunnen, binnen 6 weken na toezending/uitreiking van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres (graag ook telefoonnummer) en handtekening van de indiener, de motivering van de bezwaren en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (ons kenmerk van deze brief). Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage. U kunt voorts kosteloos de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" bestellen bij [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) telefoonnummer 1400 of downloaden van deze website. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

[Redacted text block]



Ons kenmerk: 2012/39377

**ZNSTD**

**gemeente Zaanstad**  
Grondzaken en Bodem

Hooijschuur Projecten B.V.

Eendrachtstraat 4  
1531 DV WORMER

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075  
antwoord@zaanstad.nl  
www.zaanstad.nl

**02 MAART 2012**

DATUM

UW KENMERK/UW BRIEF VAN

ONS KENMERK

DOORKIESNUMMER

12019 brf-1 van 26 januari 2012

WMIL/MS

14075 -

Wet bodembescherming, ZA.0479.03509

reactie op BUS melding Kalf 62a te Zaandam

ONDERWERP

Geachte

Hierbij bevestigen wij de ontvangst op 27 januari 2012 (2012/20714) van uw melding op grond van artikel 28, juncto artikel 39b van de Wet bodembescherming (Wbb). De melding betreft het voornemen om de bodem ter plaatse van de locatie Kalf 62a te Zaandam te saneren, middels het uitgraven en afdekken van de verontreinigde grond. De verontreiniging betreft zware metalen (categorie immobiel).

Na controle van de bovengenoemde melding delen wij u mee dat de melding voldoet aan artikel 28, juncto artikel 39b van de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en/of de Regeling uniforme saneringen. Omdat de sanering reeds in overleg met de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht is uitgevoerd, betreft deze brief een administratieve afhandeling. Er worden daarom verder geen voorwaarden aan de uitvoering gesteld.

#### Kadastrale registratie

Bij de genoemde percelen wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in de landelijke voorziening WKPb. Deze beschikking heeft betrekking op de volgende percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Wijziging
Zaandam	B	3979	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	3980	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	3981	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	3982	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	4036	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	4037	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	4038	Nieuwe beperking op perceel
Zaandam	B	4039	Nieuwe beperking op perceel



**ZNSTD**

ONDERWERP  
Wet bodembescherming, ZA.0479.03509  
reactie op BUS melding Kalf 62a te Zaandam

PAGINA  
2/2

gemeente Zaanstad



Deze brief is geen beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Inpraak-, ter visielegging, zienswijze, bezwaar en beroep is niet van toepassing.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Grondzaken en Bodem, telefoonnummer 14 075. Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode te vermelden: ZA.0479.03509.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

[REDACTED SIGNATURE]

hoofd afdeling Grondzaken en Bodem,  
De heer F. Salinas Camara

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-10-2020 om 10:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79147 nummer 144.

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 Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

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

## Bijlage

46366\_Brondocument\_HYP4\_78356\_160\_1509AT7\_08-04-2024\_10-02-08.pdf

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 26-07-2013 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet bodembescherming en betreft het volgende werkingsgebied:

De bijgevoegde ingetekende geometrie.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 26-07-2013 in werking treden.

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 23-06-2020 13:05.

POSTBUS 2000, 1500 GA ZAANDAM

E. Hooijschuur Projecten BV

1531 DV Wormer

**Betref:** ZA047903509 't Kalf 62 en omgeving te Zaandam  
Beschikking BUS-evaluatie

Geachte [REDACTED]

Op 26 juli 2013 hebben wij van Kwinfra namens u een evaluatieverslag op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen Wet bodembescherming ontvangen met ons kenmerk 48989. Dit verslag heeft betrekking op de sanering van de grond op de locatie 't Kalf 62 en omgeving te Zaandam. Het project heeft de locatiecode ZA047903509.

#### Procedure en toetsing

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht, de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen van toepassing. Deze beschikking is bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad.

In artikel 14 van het Besluit uniforme saneringen is opgenomen dat het bevoegd gezag met het evaluatieverslag instemt indien is gesaneerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van het Besluit.

Dit artikel houdt in dat degene die de bodem saneert de sanering zodanig uitvoert dat het saneringsresultaat in overeenstemming is met hetgeen is genoemd in de Regeling.

#### Instemming met de ingediende melding

Op 1 maart 2012, kenmerk 2012/39377 is ingestemd met de ingediende BUS-melding. Het betreft een sterke bodemverontreiniging in de grond met zware metalen. De BUS-melding heeft betrekking op de categorie immobiel met als gemelde saneringsaanpak het aanbrengen van een isolatielaag.

#### Evaluatieverslag

De sanering is uitgevoerd door een voor deze werkzaamheden erkende aannemer, onder begeleiding van een erkende milieukundige begeleider. Er is geen grond afgevoerd en circa 600 m<sup>3</sup> schoon zand aangevoerd. De werkzaamheden hebben veel langer geduurd dan was voorzien. Aan de noordoost- en zuidoostkant, perceel 4040 en 4085 heeft ook sanering plaatsgevonden, zoals bleek uit een telefonische toelichting. Op circa 1100 m<sup>2</sup> is een isolatielaag aangebracht bestaande uit bebouwing en verharding en op ruim 700 m<sup>2</sup> is een leeflaag gerealiseerd.

## Omgevingsdienst

Omgevingsdienst  
Bezoekadres  
Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam

Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

075 – 655 3269

info@odnzk.nl  
www.odnzk.nl

KvK 56989695

#### Contactpersoon

[REDACTED]

#### E-mailadres

[REDACTED]

**Doorkiesnummer**  
+31 75 [REDACTED]

**Kenmerk**  
48989

#### Bijlage(n)

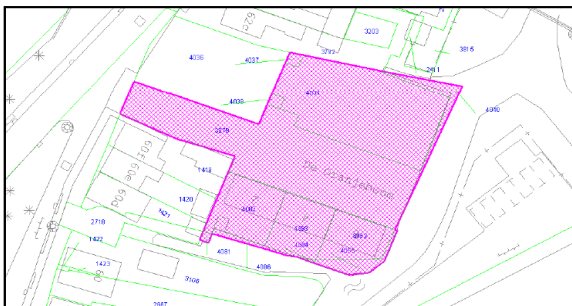
**Datum**  
26 juli 2013

Op alle percelen behalve perceel 4036 is de leeflaag/ isolatielaag aangebracht conform de regelgeving. We stemmen in met het resultaat voor deze percelen.

In het evaluatierapport is vermeld dat de bouwplannen op perceel 4036 voornamelijk voor onbepaalde tijd zijn opgeschort. Daar is wel een signaaldoek aangebracht met daarop een leeflaag van 0,8 meter. Op basis van een BUS melding is een leeflaagdikte van 1 meter verplicht. In de huidige situatie is er geen enkele sprake van risico's. Wanneer de bouwplannen alsnog uitgevoerd gaan worden en het gebruik wijzigt in wonen met tuin zal de leeflaag alsnog moeten worden aangevuld tot de dikte van 1 meter. Daarvoor moet een nieuwe BUS-melding worden gedaan. Met de afdeling Grondzaken en Bodem van de gemeente Zaanstad heeft afstemming plaatsgevonden dat bij ongewijzigd gebruik het verder ophogen van deze deellocatie niet noodzakelijk is. De gerealiseerde leeflaag van 0,8 meter moet echter wel in stand worden gehouden. Daarom wordt voor de huidige situatie ook ingestemd met het saneringsresultaat van deze deellocatie.

Er zijn in het evaluatieverslag verder geen significante afwijkingen van de BUS-melding aangetoond.

Tijdens de uitvoeringsperiode zijn op de locatie controles uitgevoerd door een toezichthouder van de Omgevingsdienst. De gegevens in het evaluatieverslag worden bevestigd door de waarnemingen tijdens de controlebezoeken.



Restverontreinigingscontour 1758: in stand houden isolatielaag verharding, bebouwing/leeflaag.

[REDACTED]

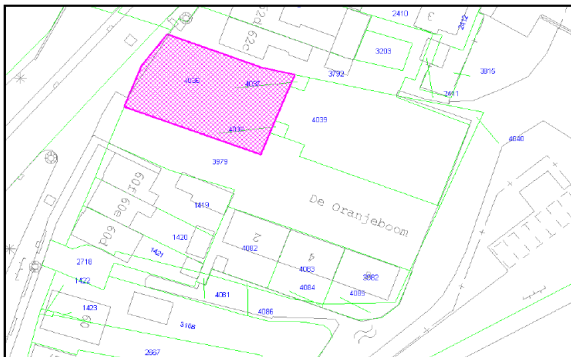
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Restverontreinigingscontour 1756: In stand houden leeflaag 0,8m (onbebouwd): Bij wijziging van gebruik aanvullend saneren.

#### Nazorg isolatielaag

Onderstaande nazorg van de isolatielaag zoals genoemd in artikel 15 van het Besluit is gebaseerd op gegevens uit de BUS-melding en/of de BUS-evaluatie.

\_\_\_\_\_ erfpachter of gebruiker van de saneringslocatie waar de isolatielaag is aangebracht treft de noodzakelijke maatregelen gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag. Hiernaast moeten de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht worden genomen.

#### Conclusie

Uit het evaluatieverslag blijkt dat de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen. Op perceel 4036 moet bij wijziging naar het gebruik wonen met tuin alsnog een aanvulling van de leeflaag tot 1 meter plaatsvinden.

#### Besluit

1. Op grond van artikel 14 van het Besluit stemmen wij in met het evaluatieverslag onder de uitdrukkelijke vermelding dat wordt ingestemd op basis van de door u geleverde gegevens;
2. Wanneer de bouwplannen voor perceel 4036 alsnog worden uitgevoerd zal een nieuwe BUS-melding moeten worden gedaan en moet de leeflaag alsnog worden opgehoogd tot 1 meter, of moet een leeflaag worden gerealiseerd.
3. Voor de percelen waar restverontreiniging in de grond is achtergebleven geldt dat zij niet in aanmerking komen voor een vervallenverklaring in het kader van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen;
4. Te benadrukken dat een wijziging in het toekomstig gebruik van de bodem zo spoedig mogelijk aan het bevoegd gezag moet worden gemeld;
5. Gezien de aanwezigheid van restverontreiniging dienen de gebruikbeperkingen en de nazorg van de isolatielaag zoals opgenomen in deze beschikking in acht te worden genomen.

### Kadastrale registratie

Bij de genoemde percelen wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in de landelijke voorziening WKPB. Deze beschikking heeft betrekking op de volgende percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie + nummer	Wijziging *
Zaandam	B 3979, 3982 en 4037 t/m 4039	Handhaven registratie
Zaandam	B 4036	Handhaven registratie
Zaandam	B 4040 en 4081t/m 4086	Nieuwe registratie

### Meer informatie

Voor nadere informatie omtrent deze beschikking kunt u contact opnemen met [REDACTED] op het

telefoonnummer 075- [REDACTED] bgg 14075 of per E-mail op [REDACTED]

Op [www.odnzk.nl](http://www.odnzk.nl) vindt u meer informatie over de Omgevingsdienst NZKG.

Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode ZA047903509 en het zaaknummer 48989 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,  
voor deze,

[REDACTED]  
Directielid Omgevingsdienst NZKG  
Portefeuille Toezicht en Handhaving

\* Deze brief is digitaal ondertekend. Daardoor staat er geen handtekening meer op het document.

Afschrift (mail)

Kwinfra

T.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]  
1817 BB Alkmaar

**Afschrift per post: (ook geadresseerde)**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
1509AT Zaandam

[REDACTED]  
[REDACTED]  
1013 SV Amsterdam

[REDACTED]  
[REDACTED]  
1509 AT Zaandam





**Bezwaarschrift**

Belanghebbenden kunnen, binnen 6 weken na toezending/uitreiking van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres (graag ook telefoonnummer) en handtekening van de indiener, de motivering van de bezwaren en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (ons kenmerk van deze brief). Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage. U kunt voorts kosteloos de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" bestellen bij [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) telefoonnummer 1400 of downloaden van deze website. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-06-2020 om 13:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78356 nummer 160.

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 Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

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

## Bijlage

46366\_20240415\_bestemmingsrapport\_de\_oranjeboom\_7\_1509at\_zaandam\_nl\_imro\_0479\_sted3773bp\_0401 (1).pd

# Bestemmingsrapport

 PLANVIEWER



**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0479100000081512
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	57,1 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2013
Aantal verblijfsobjecten	6
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0479010000074831
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	46,00 m <sup>2</sup>
Adres	De Oranjeboom 7
Postcode	1509AT
Plaats	Zaandam

### Bestemmingsplan

Naam plan	Zaandam Noord
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	onherroepelijk
Overheid	gemeente Zaanstad
IMRO-idn	NL.IMRO.0479.STED3773BP-0401
Datum vastgesteld	24-02-2016
Enkelbestemming	Wonen (art. 21)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	geluidzone - industrie
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 11 maximum goothoogte (m): 7



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk**

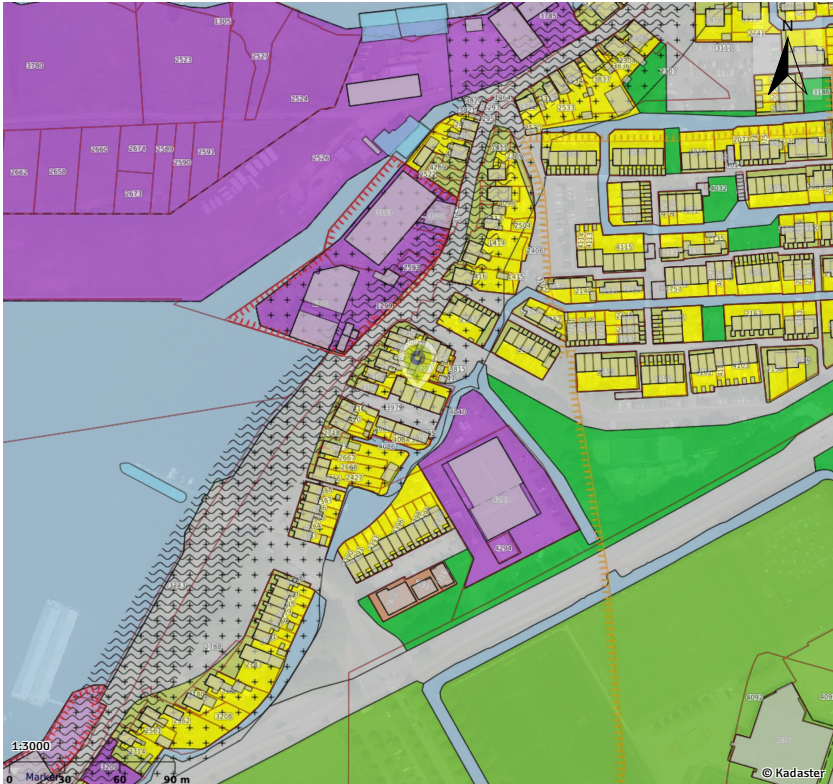
De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam

**Datum**

15-04-2024



## Visualisatie



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

#### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

#### Funcieaanduiding

-  Funcieaanduiding

#### Bouwvlak

-  Bouwvlak





#### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

#### Maatvoering




-  Maatvoering

#### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

#### Perceelnummers

-  Perceelnummer

#### Bijpijlen

-  Bijpijlen

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. een garage, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
  - c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  - d. praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- met de daarbij behorende:
- e. groenvoorzieningen;
  - f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
  - g. parkeervoorzieningen;
  - h. water, en
  - i. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### 21.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 21.2.1 Hoofdgebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. indien een bebouwingspercentage is opgenomen, mag ten hoogste dat percentage worden bebouwd;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' is een carport toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een garage toegestaan met een hoogte van maximaal 3,5 meter;
- i. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijddakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
  2. de zijkant meer dan 0,50 meter van de woningscheidende muur of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
  3. de bovenkant meer dan 0,50 meter van de nok is gelegen;
  4. de voet tussen 0,50 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
  5. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 meter;
  6. de breedte niet meer bedraagt dan 70% van de zij- en achtergevel;
  7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
  8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenuimte van 0,60 meter geplaatst moeten worden.

#### 21.2.2 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij het hoofdgebouw behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>. Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofdgebouw groter is dan 300 m<sup>2</sup>, mag maximaal 100 m<sup>2</sup> worden bebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 meter;
- d. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
- e. bij een hoofdgebouw met kap ligt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
- f. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
- g. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
- h. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijddakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
  2. de zijkant meer dan 0,50 meter van de erfgrens of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
  3. de bovenkant meer dan 0,50 meter van de nok is gelegen;
  4. de voet tussen 0,50 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
  5. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 meter;
  6. de breedte niet meer bedraagt dan 70% van de zij- en achtergevel;
  7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
  8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenuimte van 0,60 meter geplaatst moeten worden.

#### 21.2.3 Garages



Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een garage, alsmede bergingen, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

#### **21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór (het verlengde) van voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 4,5 meter;
- de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### **21.2.5 Dakopbouwen**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' is een dakopbouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 45 m<sup>2</sup>; de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

### **21.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **21.3.1 Toegestaan gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een huisgebonden beroep of bedrijf behorende tot ten hoogste categorie A van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#), indien en voor zover:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlak voor een huisgebonden beroep en/of bedrijf mag niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bijbehorende bouwwerken bedragen, met een maximum van 65 m<sup>2</sup>;
- ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale atwikkeling van het verkeer;
- geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed & breakfast en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van een huisgebonden beroep en/of bedrijf;
- het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

## Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- in de eerste plaats de bepalingen van artikel 27 Waterstaat - Waterkering;
- in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 22 Leiding - Gas;
- in de derde plaats de bepaling van artikel 23 Leiding-Hoogspanningsverbinding;
- in de vierde plaats de bepalingen van artikel 24 Waarde - Archeologie 1;
- in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 25 Waarde - Archeologie 2.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### 24.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 24.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 24.2.3 Uitzonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 24.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

### 24.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 1, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

### 24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 24.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,50 meter;
- de bodem ophogen hoger dan 0,50 meter;
- het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,50 meter;
- het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van heuwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,50 meter.

#### 24.4.2 Uitzondering

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- het normale onderhoud en beheer betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- een oppervlakte hebben die minder dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 24.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 24.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch

onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### **24.4.4 Voorwaarden**

Aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **24.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie\_1 van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

## Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

### 32.1 Geluidzone - industrieterrein

#### 32.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - industrieterrein zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

#### 32.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieterrein' - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie - het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies.

#### 32.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.1.2 teneinde het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

### 32.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 32.2.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

#### 32.2.2 Bouwregels

Binnen de in lid 32.2.1 Aanduidingsregels bedoelde zone gelden in afwijking van de onderliggende regels voor nieuwe gebouwen en bouwwerken de volgende maximale hoogtematen, welke worden berekend met behulp van de volgende formule:  $H = X \cdot n + c \cdot z$ , waarin:

H = maximale hoogte in m s  
X = afstand obstakel tot molen in m s  
n = 50 in m s  
c = constante = 0,2  
z = askophoogte molen in m s

#### 32.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.1 Aanduidingsregels teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan als een gebouw bepaalde bijbehorende bouwwerken vereist mits:

- de hoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m ten opzichte van de toegestane bouwhoogte;
- de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> per gebouw;
- de vergunning wordt slechts verleend nadat een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

#### 32.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen de in lid 32.2.1 Aanduidingsregels bedoelde zone is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van gronden;
- het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

Het in lid 32.2.1 Aanduidingsregels vervatte verbod mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:

- het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, en
  - de waarde van de molen als landschapselement;
- en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt de molenbeheerder.

Het in lid 32.2.1 Aanduidingsregels vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
- reeds mogen worden uitgevoerd of uitgevoerd worden krachtens een verleende vergunning.

### 32.3 Vrijwaringszone - weg

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-weg' een bouwverbod voor nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en een verbod tot uitbreiding van de bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit verbod geldt niet voor gebouwen en bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer, zoals geluidwerende voorzieningen. Hiervoor zijn de bepalingen van 15.2 Bouwregels van overeenkomstige toepassing.

### 32.4 Wro-zone – wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Gemeend- en Verkeer – Verbuifgebied met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de overheersende functie is wonen;
- b. de bouwvlakken gewijzigd mogen worden;
- c. maximaal 18 woningen mogen worden toegevoegd;
- d. de maximale bouwhoogte is 13 meter;
- e. maximaal mag 26% van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid worden bebouwd;
- f. bij ten hoogste 2 woningen zijn 4 bouwlagen toegestaan en voor de overige woningen zijn maximaal drie bouwlagen toegestaan;
- g. bedrijfsunits mogen maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlak hebben;
- h. bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie B1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt zoals op het gebied van privacy, bezonning en uitzicht;
- j. er moet voldaan worden aan de bepalingen uit de natuurbeschermingswetgeving waaronder de Flora- en faunawet;
- k. er moet voldaan worden aan de bepalingen uit de Wet bodembescherming;
- l. er moet voldaan worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
- m. er moet voldaan worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
- n. aangetoond moet zijn dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geruis;
- o. het college wilt stivorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, advies in bij de waterbeheerder;
- p. het college wilt stivorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, advies in bij de Regionale Brandweer Zaanstreek-Waterland.

### 32.5 Wro-zone - ontheffingsgebied

#### 32.5.1 Afwijken met betrekking tot diepte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan, worden afgeweken van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 4.2.1, 4.2.2, 6.2.1, 9.2.1, 11.2.1, 12.2.1, 21.2.1 ten behoeve van vergroting van een hoofdgebouw in achterwaartse richting met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a dient, wanneer het hoofdgebouw een woning betreft, het erf een strook te omvatten die over de volle breedte van het gebouw aansluit en een diepte heeft van minimaal 5 meter;
- c. de afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het bebouwingsbeeld;
  2. de bouwtypologie;
  3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
  4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
  5. de verkeerssituatie.

#### 32.5.2 Afwijken met betrekking tot hoogte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan, worden afgeweken van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 4.2.1, 4.2.2, 6.2.1, 9.2.1, 11.2.1, 12.2.1, 21.2.1 ten behoeve van vergroting van een hoofdgebouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte kan worden verhoogd tot maximaal 15 meter;
- b. de afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het bebouwingsbeeld;
  2. de bouwtypologie;
  3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
  4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
  5. de verkeerssituatie.

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m <sup>2</sup> van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

### Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | [info@planviewer.nl](mailto:info@planviewer.nl) | [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl)

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Perceelrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

## Bijlage

46366\_20240415\_bestemmingsrapport\_de\_oranjeboom\_7\_1509at\_zaandam\_nl\_imro\_0479\_sted3844bp\_0301 (1).pd



# Bestemmingsrapport

 **PLANVIEWER**



**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	047910000081512
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	57,1 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2013
Aantal verblijfsobjecten	6
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	047901000074831
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	46,00 m <sup>2</sup>
Adres	De Oranjeboom 7
Postcode	1509AT
Plaats	Zaandam

### Bestemmingsplan

Naam plan	Parapluplan Parkeren Zaanstad
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Zaanstad
IMRO-idn	NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301
Datum vastgesteld	07-06-2018
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Visualisatie



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

#### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

#### Funcieaanduiding

-  Funcieaanduiding

#### Bouwvlak

-  Bouwvlak





#### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

#### Maatvoering

-  Maatvoering

#### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

#### Perceelnummers

-  Perceelnummer

#### Bijpijlen

-  Bijpijlen



2018/12147



## Raadsvoorstel en besluitnota

---

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad

---

### Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad vast te stellen, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018;
  2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat er geen kosten zijn.
- 

### Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

---

### Kernverhaal

Het paraplubestemmingsplan is nodig als juridisch instrument om aan de parkeernormen te kunnen blijven toetsen, omdat de bouwverordening als toetsingskader in juli 2018 komt te vervallen. Met het paraplubestemmingsplan worden alle bestemmingsplannen in de gemeente aangevuld met een regel die verwijst naar de geldende parkeernormen. Het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarin opgenomen parkeernormen zelf worden niet gewijzigd.

Een paraplubestemmingsplan is een bijzondere variant op een regulier bestemmingsplan. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van het gemeentelijk, al geldende, parkeerbeleid voor het grondgebied van de gemeente Zaanstad.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van parkeren aan alle 'onderliggende' bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

De regeling voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard. De bedoelde dynamiek houdt in dat wijzigingen van de Uitvoeringsnota die worden doorgevoerd ook van toepassing zijn op eerder vastgestelde bestemmingsplannen (i.c. dit paraplubestemmingsplan). Zo blijft de parkeerregeling up-to-date bij beleidswijzigingen zonder dat daarvoor een herziening van een bestemmingsplan plaats hoeft te vinden.

---

### Aanleiding

Het college heeft op 13 februari 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 februari 2018 voor een ieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (tot en met 4 april 2018).

Na enkele ambtshalve wijzigingen, is het bestemmingsplan gereed voor behandeling in uw Raad.

---

### Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om het parkeerbeleid te faciliteren.

---

### Kader

Het bestemmingsplan wordt voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

---

---

## Argumenten en afwegingen

### *Paraplubestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of 'thematische herziening'. Dat is een bijzondere variant op een regulier bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of 'vervangt' normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van het gemeentelijk parkeerbeleid voor het grondgebied van de gemeente Zaanstad.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van parkeren aan alle 'onderliggende' bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

### *Plangebied*

De werkings sfeer van dit bestemmingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gebieden waar een beheersverordening of een bestemmingsplan geldt waarin het al geregeld is. De verbeelding bij dit bestemmingsplan en de bijlage bij de regels geven aan op welke gebieden dit bestemmingsplan van toepassing is.

### *Dynamiek*

Door een aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening [Bro] is het omwille van flexibiliteit mogelijk om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels.

Er is daarmee een wettelijke grondslag gecreëerd om wat betreft het parkeren in het bestemmingsplan direct te verwijzen naar beleidsregels die parkeernormen bevatten. Het paraplubestemmingsplan is nodig als juridisch instrument om aan de parkeernormen te kunnen blijven toetsen, omdat de bouwverordening als toetsingskader in 2018 komt te vervallen. Met het paraplubestemmingsplan worden bestemmingsplannen in de gemeente aangevuld met een regel die verwijst naar de geldende parkeernormen. De reeds bestaande parkeernormen zelf worden niet gewijzigd. Andere zaken met betrekking tot parkeren worden niet meegenomen. Het bestemmingsplan regelt dus wat voorheen via de Bouwverordening werd geregeld.

De beleidsregel waar het hier om gaat is de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. In de uitvoeringsnota is de gemeentelijke methode beschreven om tot een gewenste parkeersituatie te komen. De bedoelde flexibiliteit houdt in dat wijzigingen van de Uitvoeringsnota die worden doorgevoerd ook van toepassing zijn op eerder vastgestelde bestemmingsplannen (i.c. dit paraplubestemmingsplan).

### *Ambtshalve wijzigingen*

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad zijn er meerdere plannen vastgesteld waarin het parkeren al geregeld is. Het gaat om:

- Bestemmingsplan Zaaans Pijl
- Bestemmingsplan Sportpark Het Fortuin
- Beheersverordening Centrum Assendelft

Vandaar dat het plangebied van het bestemmingsplan wijzigt. Hierdoor zijn de verbeelding en de bijlage bij de regels aangepast. Daarnaast is er in paragraaf 1.2 van de toelichting een korte uitleg van het instrument 'paraplubestemmingsplan' toegevoegd.

### *Omgevingsaspecten*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt normaliter (ook) aandacht besteed aan de omgevingsaspecten. Van onderdelen, als archeologie en cultuurhistorie, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, geluid, groen, verkeer en vervoer etc. wordt de wet en regelgeving beschreven en wordt onderzocht wat die aspecten betekenen voor de specifieke

---

locatie en wordt een conclusie getrokken.

Dit bestemmingsplan is uitsluitend een bestemmingsplantechnische herziening op de regels uit de vigerende bestemmingsplannen, die binnen de werkingssfeer van dit parapluplan vallen, gericht op het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad. Een toetsing van de gebruikelijke omgevingsaspecten is in dit geval niet nodig en derhalve achterwege gelaten.

---

#### **Draagvlak**

Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan het in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 vastgestelde beleid. Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend over het ontwerp.

---

#### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Niet van toepassing

---

#### **Financiële consequenties**

##### Kosten en dekking van dit voorstel

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er is geen sprake van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is daardoor niet nodig. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

##### Financiële risico's behorende bij dit voorstel

Er zijn geen financiële risico's behorende bij dit voorstel omdat de bestemmingsplannen in de toekomst worden getoetst zoals ze nu ook worden getoetst.

Alleen het proces (voorheen via de gemeentelijke bouwverordening, nu via de dynamische parkeerregeling in het bestemmingsplan) wordt gewijzigd.

---

#### **Juridische consequenties**

Indien en nadat dit bestemmingsplan uiteindelijk in werking treedt, betekent dat ervoor de gehele gemeente rechten en plichten met betrekking tot het parkeren gaan gelden. De portefeuillehouder Bereikbaarheid en mobiliteit wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in het paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad tot het moment waarop het plan ter vaststelling aangeboden wordt aan de raad. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden voorgelegd. Dit heeft geen juridische consequenties.

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

##### *Beroepsprocedure*

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

---

#### **Communicatie en vervolgtraject**

Indien en nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.



DOCUMENTNUMMER  
2018/12147

PAGINA  
4/4

gemeente Zaanstad



**Raadsbesluit**

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad vast te stellen, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat er geen kosten zijn.

In de vergadering van donderdag 7 juni.....-2018

De griffier,

De voorzitter,



## Bijlagen bij de regels

### Bijlage 1 Lijst met plannen waarvoor het Parapluplan Parkeren Zaanstad geldt

Type	Naam	Vaststelling Raad of B&W
Bestemmingsplan	Krommenie-Oost	190298 nr: 11
Bestemmingsplan	Krommenie	040713 nr: 51
Bestemmingsplan	Diverse locaties Krommeniedijk 2014	100316 nr: 13
Bestemmingsplan	Krommeniedijk 193	060417 nr: 7770
Bestemmingsplan	Wormerveer Noord	071206 nr:118
Bestemmingsplan	Bedrijventerrein Noorderveld	050913 nr:54
Bestemmingsplan	Wormerveer	271114 nr:67 en 110615 nr:46
Bestemmingsplan	Oud Zaanwijk	020409 nr:23
Bestemmingsplan	Westerkoog	280808 nr:47
Bestemmingsplan	Oud Koog & Rooswijk	190712 nr:49
Bestemmingsplan	Sportpark de Koog	271114 nr:83
Bestemmingsplan	Landelijk Gebied	170403 nr:37
Bestemmingsplan	Westzaan-Noord	020409 nr:24
Bestemmingsplan	Kerkbuurt Westzaan	140313 nr:11
Wijzigingsplan	Zaaienmakersstraat - fase 1	210114/B nr:4226
Bestemmingsplan	Landelijk gebied Westzaan	270613 nr:42
Bestemmingsplan	Saendelft	261198 nr:163
Reparatie Centrum Assendelft	enkele delen Dorpsstraat	170211 nr:23229
Bestemmingsplan	Saendelft	040713 nr:52
Uitwerkingsplan	Poort Saendelft woningen Oost	180214 nr:4
Uitwerkingsplan	Saendelft Tuinwijk 1	100914 nr:167935
Uitwerkingsplan	Poort Saendelft woningen West	240315 nr:27594
Uitwerkingsplan	Saendelft Tuinwijk 4	290915 nr:193676
Uitwerkingsplan	Saendelft Tuinwijk 2	081215 nr:136199
Uitwerkingsplan	Saendelft Tuinwijk 3	081215 nr:136267
Bestemmingsplan	Landelijk Gebied Assendelft	050913 nr:55
Eerste partiële herziening LGA	van Landelijk Gebied Assendelft	220916 nr:196342
Bestemmingsplan	Kreekrijck	150514 nr:26
Bestemmingsplan	Industrieterrein Assendelft-Noord	220115 nr:6
Bestemmingsplan	Peldersveld-Hoornseveld I	060367 nr:74
Bestemmingsplan	Peldersveld-Hoornseveld I,	060873 nr:348
Uitwerkingsplan	Ontsluitingen en bruggen Saendelft van	190705/B nr:9
Bestemmingsplan	Inverdan	060706 nr:66
Bestemmingsplan	Vincent van Gogh	201108 nr:60
Bestemmingsplan	Zaandam Zuid	220109 nr:2
Bestemmingsplan	Achtersluispolder	220911 nr:43
Bestemmingsplan	eerste partiële herziening ASP en BZ	250914 nr:61
Bestemmingsplan	C 100	011211 nr:74
Bestemmingsplan	Zaanse Schans e.o.	160212 nr:7
Bestemmingsplan	Oude Haven	260412 nr:26
Bestemmingsplan	Westzanerdijk	270613 nr:47
Partiële herziening	Westzanerdijk	050614 nr:40
Bestemmingsplan	Poelenburg	270613 nr:39
Bestemmingsplan	eerste partiële herziening ASP en BZ	250914 nr:61
Bestemmingsplan	ZMC (Zaans Medisch Centrum)	171013 nr:87
Bestemmingsplan	Zaandam Noord	230114 nr:2

Bestemmingsplan	De Zaanse Eilanden	181214 nr:93
Uitwerkingsplan	Overtuinen strip F	240608
1e partiële herziening van het	Bestemmingsplan Inverdan	040609 nr:38
Uitwerkingsplan	Gracht van	010909 nr:66472
Uitwerkingsplan	Busroute-502 van het bestemmings-	180789/B nr:23

## Regels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301 van de gemeente Zaanstad;

##### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

##### 1.3 aanduiding

en geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

##### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

##### 1.5 bestemmingsgrens

d grens van een bestemmingsvlak;

##### 1.6 bestemmingsvlak

en geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

##### 1.7 planregels

d regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301 van de gemeente Zaanstad;

##### 1.8 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

##### 1.9 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad, bestaande uit de kaart 0479.STED3844BP-0301.

#### Artikel 2 Toepassingsregels

- De regels in dit bestemmingsplan zijn van toepassing op alle bestemmingsplannen zoals opgenomen in [Bijlage 1](#).
- Voor zover bestemmingsplannen bepalingen omtrent voldoende parkeervoorzieningen bevatten, is het bepaalde als in artikel [4.1](#) lid a sub 1 t/m 3 van toepassing.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### Artikel 3 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 4 Algemene bouwregels

##### 4.1 Parkeren

- Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
2. voldoende betekend dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;
3. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad van de gemeente Zaanstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van <.....>

## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Leeswijzer, opzet van het bestemmingsplan

De toelichting van een bestemmingsplan geeft uitleg over en een onderbouwing van de bestemmingsregeling die in de planregels en op de verbeelding is opgenomen. Voor de onderbouwing van de bestemmingsregeling wordt ingegaan op het geldende parkeerbeleid.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 1 **Inleiding** wordt een inleiding gegeven op het bestemmingsplan. De aanleiding, doelstelling, plangebied en voorgaande plannen worden achtereenvolgens behandeld.

In hoofdstuk 2 **Resultaten van het bestemmingsplanproces** wordt een beschrijving gegeven van de voorgeschiedenis. Daarna wordt aangegeven op welke wijze met zienswijzen en het wettelijk vooroverleg wordt omgegaan.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** geeft een overzicht van het geldende parkeerbeleid. Hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten die van belang zijn voor het thema van dit paraplubestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 **Haalbaarheid en verantwoording van het bestemmingsplan** gaat in op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving** bevat de juridische toelichting op de bestemmingsregeling. Daarbij wordt eerst in algemene zin ingegaan op de opzet van de regeling. Vervolgens worden de algemene uitgangspunten voor deze bestemmingsregeling weergegeven. Daarna worden de planregels en verbeelding waar nodig specifiek toegelicht.

#### 1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of 'thematische herziening'. Dat is een bijzondere variant op een regulier bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of 'vervangt' normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van het gemeentelijk parkeerbeleid voor het grondgebied van de gemeente Zaanstad.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van parkeren aan alle 'onderliggende' bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

Het paraplubestemmingsplan is nodig als juridisch instrument om aan de parkeernormen te kunnen blijven toetsen, omdat de bouwverordening als toetsingskader in 2018 komt te vervallen. Met het paraplubestemmingsplan worden bestemmingsplannen in de gemeente aangevuld met een regel die verwijst naar de geldende parkeernormen. De reeds bestaande parkeernormen zelf worden niet gewijzigd.

#### 1.3 Aanleiding, doel en kern van het bestemmingsplan

Per 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. In deze wet is de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke verordeningen komen te vervallen. Hierdoor geldt dat in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen moet worden geregeld dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit leidt ertoe dat al bij de vaststelling van bestemmingsplannen wordt nagedacht over het parkeervervraagstuk en niet pas in het kader van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning. De bestemmingsplannen die sinds die datum zijn vastgesteld voorzien in een dergelijke regeling.

Voor het kunnen terugvallen op de bouwverordening geldt een wettelijke overgangstermijn. Uiterlijk 1 juli 2018 moeten alle bestemmingsplannen voorzien in een parkeerregulering omdat per die datum de stedenbouwkundige bepalingen van de Woningwet, waaronder de parkeeregels, komen te vervallen. Dat betekent dat artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening waarin het parkeren werd geregeld ophoudt te bestaan.

Om te voorkomen dat voor de bestemmingsplannen die nog niet waren vernieuwd per 1 juli 2018 geen parkeerregulering meer geldt, is dit paraplubestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan c.q. facelbestemmingsplan. Dit betekent dat één specifiek onderdeel of onderwerp, (ic het parkeren) wordt herzien in reeds bestaande bestemmingsplannen.

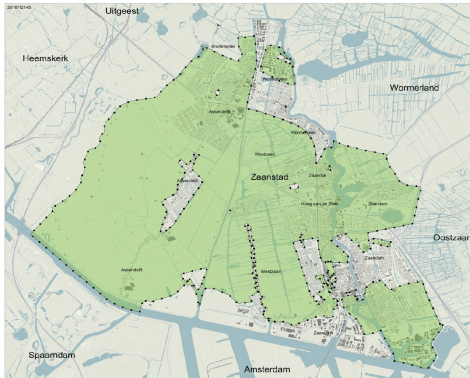
Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.2, tweede lid is per november 2014 gewijzigd in die zin dat omwille van flexibiliteit het mogelijk is geworden om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels. Er is daarmee een wettelijke grondslag gecreëerd om wat betreft het parkeren in het bestemmingsplan direct te verwijzen naar beleidsregels die parkeernormen bevatten. Met deze aanpassing van het Bro is het mogelijk geworden om het parkeren in het bestemmingsplan goed te regelen. Het bestemmingsplan regelt hetgeen voorheen in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening werd geregeld.

Het paraplubestemmingsplan maakt gebruik van een dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid van de

gemeente. Als de beleidsinzichten met betrekking tot parkeren gedurende de looptijd van het bestemmingsplan wijzigen, kan er in het vervolg bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen aan dit nieuwe beleid worden getoetst.

## 1.4 Ligging van het plangebied

De werkingsfeer van dit bestemmingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gronden waarvoor een bestemmingsplan geldt waarin reeds de parkeerbepaling is opgenomen. Ook gebieden waar geen planologische regime of een beheersverordening geldt vallen buiten het plangebied. Het is immers niet mogelijk een parapluplan hiervoor te laten gelden. De verbeelding bij dit bestemmingsplan geeft aan op welke gebieden dit bestemmingsplan van toepassing is.



Abbeelding 1: Plangebied Parapluplan Parkeren Zaanstad

Voor een overzicht van de (bestemmings)plannen waarvoor deze regeling geldt wordt verwezen naar [Bijlage 1 Lijst met plannen waarvoor het Parapluplan Parkeren Zaanstad geldt](#).

## 1.5 Voorgaande bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd paraplubestemmingsplan of facetbestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen.

In dit plan zal wordt het onderdeel, parkeren, voor geldende bestemmingsplannen of daaraan gelijk gestelde plannen herzien. Met dit bestemmingsplan worden voor het overige geen geldende bestemmingsplannen vervangen.

## Hoofdstuk 2 Resultaten van het bestemmingsplanproces

In het bestemmingsplanproces zijn mogelijkheden om inbreng te geven op de inhoud van het bestemmingsplan. Ook komt het regelmatig voor dat gaandeweg het voorbereidingstraject blijkt dat, op veelal ondergeschikte punten, ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn.

### 2.1 Voorgeschiedenis van het bestemmingsplan

Het plangebied bestaat met ruim 80% het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeente Zaanstad. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad dat door de raad is vastgesteld in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016. Dit vervangt de parkeerbepalingen uit artikel 2.5.30 van de Bouwverordening in de bestemmingsplannen. Artikel 2.5.30 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' schreef voor dat in het geval dat er bij een bestemming of een omvang van een gebouw noodzaak toe was, genoeg parkeervoorzieningen moesten worden gerealiseerd. De eisen hieraan werden ook via dit artikel geregeld.

### 2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode van inzage is iedereen, naar keuze mondeling of schriftelijk, in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ingestuurd. Wel zijn er twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad zijn er meerdere

plannen vastgesteld waarin het parkeren al geregeld is. Het gaat om:

- Bestemmingsplan Zaans Pijl
- Bestemmingsplan Sportpark Het Fortuin
- Beheersverordening Centrum Assendelft

Vandaar dat het plangebied van het bestemmingsplan wijzigt. Hierdoor zijn de verbeelding en de bijlage bij de regels aangepast. Daarnaast is er in paragraaf 1.2 van de toelichting een korte uitleg van het instrument 'paraplubestemmingsplan' toegevoegd.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk staat een korte samenvatting van het relevante beleidskader dat voor het plangebied van kracht is en de uitwerking hiervan op het plan(gebied). Het betreft slechts gemeentelijk beleid. Het parkeernormenbeleid is een dynamisch document en bijstelling van het beleid is met enige regelmaat noodzakelijk. Hiervoor is aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

### 3.1 Gemeente

#### 3.1.1 Nota Ruimte voor Parkeren 2016

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 (bijlage 1) en de Uitvoeringsnota Ruimte voor Parkeren (bijlage 2) die door het college op 10 februari 2016 is vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Deze beleidsregels zijn niet beperkt tot autoparkeren, maar hebben ook betrekking op fietsparkeren, laden en lossen en Kiss & Ride. Deze beleidsregels worden regelmatig bijgesteld. Dat biedt de nodige flexibiliteit in het parkeerbeleid zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

#### 3.1.2 Wijzigingen parkeerbeleid

Gedurende de uitvoering van het parkeerbeleid is gebleken dat de nota op een paar onderdelen moet worden gewijzigd. Dit heeft geleid in juli 2017 tot een aantal herzieningen die middels een wijzigingsbesluit zijn doorgevoerd (bijlage 3). Bij de vaststelling van dit wijzigingsbesluit is ook een amendement aangenomen (bijlage 4). De nota met deze aanpassingen en het amendement is het huidige geldende beleid.

## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en verantwoording van het bestemmingsplan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt normaliter (ook) aandacht besteed aan de omgevingsaspecten. Van onderdelen, als archeologie en cultuurhistorie, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, geluid, groen, verkeer en vervoer etc. wordt de wet en regelgeving beschreven en wordt onderzocht wat die aspecten betekenen voor de specifieke locatie en wordt een conclusie getrokken.

Dit bestemmingsplan is uitsluitend een bestemmingsplantechnische herziening op de regels uit de vigerende bestemmingsplannen, die binnen de werkingsleer van dit parapluplan vallen, gericht op het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad. Een toetsing van de gebruikelijke omgevingsaspecten is in dit geval niet nodig en derhalve achterwege gelaten.

### 4.1 Financiële uitvoerbaarheid

#### 4.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gezien het karakter van dit bestemmingsplan niet voorzien. Een exploitatieplan is daardoor niet nodig. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt eerst in algemene zin ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling. Vervolgens worden de algemene uitgangspunten voor deze bestemmingsregeling weergegeven. Daarna worden de planregels en verbeelding waar nodig specifiek toegelicht.

### 5.1 Opzet van de bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Hiervan zijn de regels en de verbeelding juridisch bindend.

Het digitale bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301) met bijbehorende regels. Het is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De digitale versie van het bestemmingsplan gaat boven de analoge versie. De analoge verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0479.STED3844BP-0301).

#### Regels

De regels zijn gegroepeerd in drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels  
In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die van belang zijn voor een juiste interpretatie van begrippen en

- bepalingen die in de overige regels zijn opgenomen;
2. **Algemene regels**  
In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen die gelden voor het parkeerbeleid van het bestemmingsplan. Het gaat onder ander om algemene gebruiks(on)mogelijkheden en afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden;
  3. **Overgangsregels en slotregels**  
In het laatste hoofdstuk staat, naast enkele algemene slotbepalingen, opgenomen welk overgangsrecht geldt ten aanzien van het bestaand gebruik en bebouwing.

#### **Toelichting**

In de voorgaande hoofdstukken is een uitleg, onderbouwing en verantwoording gegeven voor dit paraplubestemmingsplan. De toelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe rechtskracht. Wel kan het eventuele onduidelijkheid bij de interpretatie van de regels wegnemen omdat in de toelichting de achtergronden en intentie van de regeling zijn opgenomen.

## **5.2 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling**

Wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit voortvloeiende uitvoeringsregels aangesloten. Het onderhavige bestemmingsplan gaat daarom uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen om de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de systematiek en geest van de recente bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad. Ook is het handboek Standaarden bestemmingsplan van de gemeente Zaanstad gevolgd.

## **5.3 Specifieke toelichting op de regels**

#### **Inleidende regels**

De inleidende regels ([Artikel 1](#)) bevat een aantal wettelijk verplichte begrippen. In [Artikel 2](#) is geregeld voor welke bestemmingsplannen dit bestemmingsplan van toepassing is. Ook is geregeld dat het voorliggende bestemmingsplan voorgaat bij strijdige bepalingen.

#### **Algemene regels**

##### *Parkeren*

In hoofdstuk 2 is een aantal regels over het parkeren geformuleerd.

Het systeem dat hierbij gehanteerd wordt is dat van de dynamische verwijzing. In de regels wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die geformuleerd zijn in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 (zie Bijlage 1 bij de Toelichting) of zoals deze nadien worden gewijzigd. Dat betekent dat indien de Parkeernota na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen moeten worden toegepast.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze systematiek gefatteeerd in haar uitspraak van 9 september 2015.

#### **Overgangs- en slotregels**

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in [Artikel 5](#). Tenslotte bevat het plan een slotregel ([Artikel 6](#)).

## **Bijlagen**

### **[Bijlage 1 Nota Ruimte voor Parkeren](#)**

### **[Bijlage 2 Uitvoeringsnota Ruimte voor Parkeren](#)**

### **[Bijlage 3 Wijzigingsbesluit](#)**

### **[Bijlage 4 Amendement Fietsparkeren](#)**



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m <sup>2</sup> van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

### Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | [info@planviewer.nl](mailto:info@planviewer.nl) | [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl)

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Perceelrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

## Bijlage

46366\_Algemeen Beschikking Sanering (1).pdf

## Omgevingsdienst

Omgevingsdienst NZK

Bezoekadres kanaalgebied

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam

Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

075 – 655 3269

info@odnzk.nl  
www.odnzk.nl

KvK 56989695

POSTBUS 2000, 1500 GA ZAANDAM

E. Hooijschuur Projecten BV  
T.a.v. de heer E. Hooijschuur  
Eendrachtstraat 4  
1531 DV Wormer

**Betreff:** ZA047903509 't Kalf 62 en omgeving te Zaandam  
Beschikking BUS-evaluatie

Geachte heer Hooijschuur

Op 26 juli 2013 hebben wij van Kwinfra namens u een evaluatieverslag op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen Wet bodembescherming ontvangen met ons kenmerk 48989. Dit verslag heeft betrekking op de sanering van de grond op de locatie 't Kalf 62 en omgeving te Zaandam. Het project heeft de locatiecode ZA047903509.

### Procedure en toetsing

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht, de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen van toepassing. Deze beschikking is bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad.

In artikel 14 van het Besluit uniforme saneringen is opgenomen dat het bevoegd gezag met het evaluatieverslag instemt indien is gesaneerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van het Besluit.

Dit artikel houdt in dat degene die de bodem saneert de sanering zodanig uitvoert dat het saneringsresultaat in overeenstemming is met hetgeen is genoemd in de Regeling.

### Instemming met de ingediende melding

Op 1 maart 2012, kenmerk 2012/39377 is ingestemd met de ingediende BUS-melding. Het betreft een sterke bodemverontreiniging in de grond met zware metalen. De BUS-melding heeft betrekking op de categorie immobiel met als gemelde saneringsaanpak het aanbrengen van een isolatielaag.

### Evaluatieverslag

De sanering is uitgevoerd door een voor deze werkzaamheden erkende aannemer, onder begeleiding van een erkende milieukundige begeleider. Er is geen grond afgevoerd en circa 600 m<sup>3</sup> schoon zand aangevoerd. De werkzaamheden hebben veel langer geduurd dan was voorzien. Aan de noordoost- en zuidoostkant, perceel 4040 en 4085 heeft ook sanering plaatsgevonden, zoals bleek uit een telefonische toelichting. Op circa 1100 m<sup>2</sup> is een isolatielaag aangebracht bestaande uit bebouwing en verharding en op ruim 700 m<sup>2</sup> is een leeflaag gerealiseerd.

**Contactpersoon**  
V. Vrolijk

**E-mailadres**  
V.Vrolijk@Zaanstad.nl

**Doorkiesnummer**  
+31 75 6816246

**Kenmerk**  
48989

**Bijlage(n)**

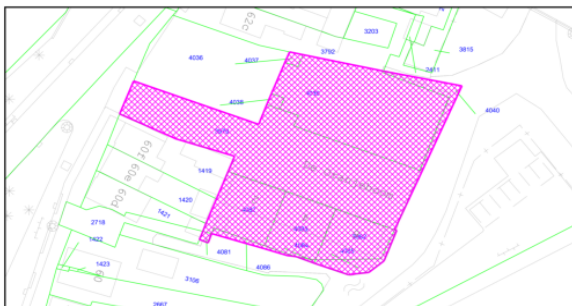
**Datum**  
26 juli 2013

Op alle percelen behalve perceel 4036 is de leeflaag/ isolatielaag aangebracht conform de regelgeving. We stemmen in met het resultaat voor deze percelen.

In het evaluatierapport is vermeld dat de bouwplannen op perceel 4036 vooralsnog voor onbepaalde tijd zijn opgeschort. Daar is wel een signaaldoek aangebracht met daarop een leeflaag van 0,8 meter. Op basis van een BUS melding is een leeflaagdikte van 1 meter verplicht. In de huidige situatie is er geen enkele sprake van risico's. Wanneer de bouwplannen alsnog uitgevoerd gaan worden en het gebruik wijzigt in wonen met tuin zal de leeflaag alsnog moeten worden aangevuld tot de dikte van 1 meter. Daarvoor moet een nieuwe BUS-melding worden gedaan. Met de afdeling Grondzaken en Bodem van de gemeente Zaanstad heeft afstemming plaatsgevonden dat bij ongewijzigd gebruik het verder ophogen van deze deellocatie niet noodzakelijk is. De gerealiseerde leeflaag van 0,8 meter moet echter wel in stand worden gehouden. Daarom wordt voor de huidige situatie ook ingestemd met het saneringsresultaat van deze deellocatie.

Er zijn in het evaluatieverslag verder geen significante afwijkingen van de BUS-melding geconstateerd.

Tijdens de uitvoeringsperiode zijn op de locatie controles uitgevoerd door een toezichthouder van de Omgevingsdienst. De gegevens in het evaluatieverslag worden bevestigd door de waarnemingen tijdens de controlebezoeken.



Restverontreinigingscontour 1758: in stand houden isolatielaag verharding, bebouwing/leeflaag.



Restverontreinigingscontour 1756: In stand houden leeflaag 0,8m (onbebouwd): Bij wijziging van gebruik aanvullend saneren.

#### Nazorg isolatielaag

Onderstaande nazorg van de isolatielaag zoals genoemd in artikel 15 van het Besluit is gebaseerd op gegevens uit de BUS-melding en/of de BUS-evaluatie.

De eigenaar, erfpachter of gebruiker van de saneringslocatie waar de isolatielaag is aangebracht treft de noodzakelijke maatregelen gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag. Hiernaast moeten de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht worden genomen.

#### Conclusie

Uit het evaluatieverslag blijkt dat de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen. Op perceel 4036 moet bij wijziging naar het gebruik wonen met tuin alsnog een aanvulling van de leeflaag tot 1 meter plaatsvinden.

#### Besluit

1. Op grond van artikel 14 van het Besluit stemmen wij in met het evaluatieverslag onder de uitdrukkelijke vermelding dat wordt ingestemd op basis van de door u geleverde gegevens;
2. Wanneer de bouwplannen voor perceel 4036 alsnog worden uitgevoerd zal een nieuwe BUS-melding moeten worden gedaan en moet de leeflaag alsnog worden opgehoogd tot 1 meter, of moet een isolatielaag worden gerealiseerd.
3. Voor de percelen waar restverontreiniging in de grond is achtergebleven geldt dat zij niet in aanmerking komen voor een vervallenverklaring in het kader van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen;
4. Te bepalen dat een wijziging in het toekomstig gebruik van de bodem zo spoedig mogelijk aan het bevoegd gezag dient te worden gemeld;
5. Gezien de aanwezigheid van restverontreiniging dienen de gebruiksbeperkingen en de nazorg van de isolatielaag zoals opgenomen in deze beschikking in acht te worden genomen.

#### Kadastrale registratie

Bij de genoemde percelen wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in de landelijke voorziening WKPB. Deze beschikking heeft betrekking op de volgende percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie + nummer	Wijziging *
Zaandam	B 3979, 3982 en 4037 t/m 4039	Handhaven registratie
Zaandam	B 4036	Handhaven registratie
Zaandam	B 4040 en 4081t/m 4086	Nieuwe registratie

#### Meer informatie

Voor nadere informatie omtrent deze beschikking kunt u contact opnemen met de heer V. Vrolijk op het telefoonnummer 075-6816246 bgg 14075 of per E-mail op v.vrolijk@zaanstad.nl  
Op [www.odnzk.nl](http://www.odnzk.nl) vindt u meer informatie over de Omgevingsdienst NZKG.  
Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode ZA047903509 en het zaaknummer 48989 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,  
voor deze,

Mw. M. Zoon  
Directie/omgevingsdienst NZKG  
Portefeuille Toezicht en Handhaving

\* Deze brief is digitaal ondertekend. Daardoor staat er geen handtekening meer op het document.

Afschrift (mail)  
Kwinfra  
T.a.v. mevrouw M. Folkers en mevrouw K. Koopman  
Helderseweg 54 g-h  
1817 BB Alkmaar

#### Afschrift per post: (ook geadresseerde)

De heer M.M. de Vries  
De Oranjeboom 2  
1509AT Zaandam

Mevrouw D. Venema  
Spaandammerstraat 20D  
1013 SV Amsterdam

De Heer A.A. de Git  
De Oranjeboom 6  
1509 AT Zaandam

### **Bezwaarschrift**

Belanghebbenden kunnen, binnen 6 weken na toezending/uitreiking van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres (graag ook telefoonnummer) en handtekening van de indiener, de motivering van de bezwaren en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (ons kenmerk van deze brief). Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage. U kunt voorts kosteloos de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" bestellen bij [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) telefoonnummer 1400 of downloaden van deze website. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.



## Bijlage

46366\_stuk gemeente 16 april 2024.pdf

## Ton Bos | Hermans & Schuttevaer Notarissen

---

**Van:** Gemeente Zaanstad <behandelaarzaak@zaanstad.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 16 april 2024 10:51  
**Aan:** Ton Bos | Hermans & Schuttevaer Notarissen  
**Onderwerp:** Bestemmingsplanvragen [HS\_2024.1235.01]  
**Bijlagen:** Algemeen Beschikking.pdf

**NOTE: This email is from outside the organization. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender and are sure that the content is safe.**



---

Geachte heer/ mevrouw,

Bedankt voor uw bericht.

Hieronder de antwoorden op (de meeste) vragen.  
Twee vragen zijn uitgezet in afwachting van een reactie.

1) Bestemmingsplan in voorbereiding

Nee.

2) Bodemverontreiniging

Ja, de locatie is sterk verontreinigd en gesaneerd. Er zitten nog (sterke) verontreinigingen onder de duurzame afdeklaag en leeflaag die op het terrein zijn aangebracht. Deze afdekklagen moeten in stand worden gehouden om risico's te vermijden.

3) Voorkeursrecht

Nee.

4) Aanschrijving

Info gevraagd bij Bouw RO

5) Illegale bebouwing

Info gevraagd bij Bouw RO

6) WKPB

Ja, er is een beschikking waarbij gebruiksbepalingen aanwezig zijn. Deze beschikking is bijgevoegd.

7) Woning/opkoopbescherming

De Oranjeboom 7 heeft volgens het WOZ-waarde loket de functie wonen en een WOZ-waarde van €243.000 (peildatum 1 1 2022). Het college is voornemens de opkoopbescherming in te voeren voor woningen met WOZ-waarde tot € 390.000. Er is daarmee grote kans dat de woning onder opkoopbescherming komt te liggen. Besluitvorming door de gemeenteraad wordt 25 april verwacht, verwachte inwerkingtreding 21 mei 2024. Zie voor de stukken: Agenda Zaanstad - Zaanstad Beraad Raadzaal donderdag 18 april 2024 18:30 - 22:55 - iBabs Publieksporaal (bestuurlijkeinformatie.nl). NB: veel van de genoemde informatie is openbaar en kan iedereen zelf opzoeken. Zoals bij het kadaster en [www.bodem.zaanstad.nl](http://www.bodem.zaanstad.nl).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Klant Contact Centrum



---

[Zaakstatus](#)

Via [Mijn Zaak](#) kunt u informatie opvragen over de status van deze zaak.

[Reageren op dit bericht](#)

Reageren via e-mail is mogelijk als u onderstaande referentie onderaan uw reactie laat staan:  
mzrdrefgzma2zkrsvncsw5nyt4drdrz9u8sivny9b6fpqhofdrzm

--- -- --disclaimer--- -- -- -- Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Zaanstad sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen --- -- -- --disclaimer--- -- -- --

## Bijlage

46366\_Raadsvoorstel Huisvestingsverordening 7e wijziging 8241337 .pdf

## Ontwerpbesluit Raadsvoorstel en besluitnota

---

### Onderwerp

7e wijziging Huisvestingsverordening

---

### Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van het rapport 'Schaarste op de woningmarkt' d.d. 22 december 2023';
2. Kennis te nemen van het rapport 'Analyse buy-to-let markt en WOZ-waarden';
3. Akkoord te gaan met de 'Verordening 7e wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021', inhoudende:
  - a. Uitbreiding van het gebied waar de gemeente geen omzettingsvergunning verleent met de wijken Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveldwijk;
  - b. Aanscherping van de regelgeving voor de woningvormings- en omzettingsvergunning onder andere via toevoeging van een afstandscriterium voor woningvorming;
  - c. Invoering van de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde van € 390.000 en lager in alle Zaanse wijken;
  - d. Behoud van wachtpunten bij een huurovereenkomst voor een flexwoning;
  - e. Enkele technische en tekstuele aanpassingen.

---

### Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

---

### (Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee treedt dit besluit niet eerder in werking dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een correctief referendum mogelijk gemaakt.

---

### Kernverhaal

De woningmarkt is krap, en er zijn nog steeds niet genoeg huizen beschikbaar. Door verkamering en splitsing is het moeilijker voor starters en middeninkomen om aan een woning te komen. Gemeente Zaanstad wil daarom strengere regels voor het verhuren van kamers en het opsplitsen van woningen. Op deze manier willen we starters en middeninkomens een kans geven op de Zaanse woningmarkt.

Gemeente Zaanstad geeft woningeigenaren geen toestemming meer om hun woning aan drie of meer personen te verhuren in Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveld. Deze toestemming werd eerder al niet meer gegeven in Poelenburg, Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische buurt. In heel Zaanstad gelden regels om de concentratie van woningsplitsing en verkamering tegen te gaan.

Ook zijn nieuwe regels in de Huisvestingsverordening opgenomen om koopwoningen met een WOZ waarde tot en met € 390.000 te beschermen tegen partijen die deze woningen opkopen voor de verhuur. Opkoopbescherming houdt kort gezegd in dat de woning na koop voor een periode van vier jaar niet verhuurd kan worden zonder een vergunning. Dat maakt het onaantrekkelijk voor beleggers om die woningen op te kopen en biedt starters en middeninkomens die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning daardoor meer kans.

Slechts in een beperkt aantal gevallen kan het college een vergunning verlenen namelijk als de woning wordt verhuurd aan naaste familie, tijdelijke verhuur in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken (maximaal 12 maanden) en wanneer een woning onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. De opkoopbescherming geldt voor alle wijken in Zaanstad. De nieuwe regels over opkoopbescherming treft alleen de

woningen die op het moment van de inwerkingtreding van de gewijzigde Huisvestingsverordening nog niet verhuurd waren.

---

#### Aanleiding

In 2021 is een vergunningstelsel ingevoerd om kamergewijze verhuur en woningsplitsing te reguleren. Op basis van ervaringen van de eerste twee jaar met de vergunningverlening is op een aantal punten aanscherping van de regels gewenst.

Gemeenten hebben sinds 2022 de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze verhuur gaan de woningen verloren voor de meeste starters en woningzoekenden met een middeninkomen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. De raad heeft een motie aangenomen en een agenda-initiatief besproken die als strekking hebben dat het wenselijk is de opkoopbescherming in te voeren.

---

#### Beoogd resultaat

Beschermen van schaarse woningen, meer kansen voor starters en middeninkomens om een betaalbare woning te kopen en aanvullend het waarborgen van de leefbaarheid door:

- Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woningen (kamergewijze verhuur) in heel Zaandam-Oost en de Russische Buurt tegen te gaan;
- Aanscherpen van de regelgeving voor woningsplitsing;
- Invoering van de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde tot en met € 390.000 in alle Zaanse wijken.

---

#### Kader

- [Huisvestingswet](#)
- [Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming \(Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen\)](#)
- [Huisvestingsverordening Zaanstad 2021](#) (raadsvoorstel Verseon 2020/30236) en wijzigingen hiervan.
- [Motie vreemd aan de orde: Bescherming Zaanse Woningmarkt](#) (zaaknummer 6105907)
- [Agenda initiatief wonen, PvdA \(2023/5622\)](#)
- [We zien je in Zaandam-Oost, Pact Zaandam Oost 2023-2043](#) (zaaknummer 8024516)

---

#### Argumenten en afwegingen

##### I Uitbreiding gebied waar de gemeente geen omzettingsvergunningen verleent

Bij de introductie van het vergunningstelsel voor kamergewijze verhuur (omzettingsvergunning) in 2021 is voor de wijken Poelenburg, Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische buurt een strenger regime ingevoerd dan voor de rest van Zaanstad. De verbodsbepaling voor kamergewijze verhuur gaat met de voorliggende wijziging van de Huisvestingsverordening ook gelden voor de wijken Hoornseveld, Rosmolenvijk en Kogerveldwijk. De aanpassing betekent dat in heel Zaandam Oost en de Russische Buurt geen kamerverhuur vanaf drie personen is toegestaan.

In heel Zaanstad is sprake van schaarste op de woningmarkt. Uit woningmarktanalyse op wijkniveau blijkt dat de schaarste in een aantal wijken sterker is dan gemiddeld. Dit is het geval in de vijf wijken in Zaandam Oost. Dit is te concluderen op basis informatie over de toegankelijkheid van het actuele aanbod, de omvang van de koopvoorraad en de druk op de koopvoorraad door opkopen en prijsstijgingen (zie rapport Schaarste op de woningmarkt d.d.

22 december 2023, pag. 37). Dit leidt tot verdringingseffecten en inperking van de mogelijkheden voor starters en middeninkomens die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning in dit gebied.

Aanvullend weegt bij de keuze voor de gebiedsuitbreiding mee dat deze aansluit op de verbreding van het Pact Poelenburg en Peldersveld naar heel Zaanadam Oost. De raad heeft in december 2023 het Pact Zaanadam Oost 2023-2043 vastgesteld, waarmee de integrale, lange termijn aanpak in Poelenburg en Peldersveld om de leefbaarheid, veiligheid en kansengelijkheid te verbeteren wordt verbreed naar heel Zaanadam Oost. Dit omdat de leefbaarheid in het gebied onder druk staat. De Leefbaarometer van 2020 laat zien dat de wijken uit Zaanadam-Oost zwak tot onvoldoende scores door een opeenstapeling van problematiek (zie bijlage met indicatoren in het Pact Zaanadam Oost 2023-2043).

De wijken Kogerveldwijk, Rosmolenwijk en Hoornseveld worden toegevoegd aan de gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend. Na inwerkingtreding van de 7e wijzigingsverordening kunnen ook in deze gebieden geen omzettingsvergunningen meer worden verleend. Eigenaren mogen dus niet meer starten met kamerverhuur aan meer dan 3 personen. Voor de huidige verhuur (in gebruik geven van woonruimte) was al een omzettingsvergunning vereist. Illegale situaties kunnen na de inwerkingtreding van de 7e wijzigingsverordening niet meer worden gelegaliseerd.

#### *Kanttekening/risico*

In het voorjaar 2023 heeft de rechtbank Noord-Holland in een dertiental beroepszaken uitspraak gedaan over tien verleende (onder voorwaarden) en drie geweigerde omzettingsvergunningen (<https://jure.nl/ECLI:NL:RBNHO:2023:3445> en <https://jure.nl/ECLI:NL:RBNHO:2023:3447>, Raadsinformatiebrief Onderbouwing regelgeving kamerverhuur en woningsplitsing, Mozard zaaknummer 565865). In deze uitspraak zijn de bepalingen uit Hoofdstuk 3, Afdeling 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad voor het onderdeel omzettingsvergunningplicht buiten toepassing verklaard.

De rechtbank heeft dit geoordeeld omdat de gemeente in 2021 weliswaar voldoende had aangetoond dat er schaarste is, maar dat de evenredigheid van het gebruikte middel (een omzettingsvergunning) onvoldoende was gemotiveerd. De rechtbank had niet uitgesloten dat de gemeenteraad met nader onderzoek alsnog toereikend kon motiveren dat er wel grond is voor het instellen van het verbod tot omzetting van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Als antwoord hierop heeft de raad vervolgens op 5 juli 2023 een nadere onderbouwing vastgesteld. Naar aanleiding van de uitspraak is een aantal schadeclaims ingediend.

Verder zijn nog vijf beroepszaken met betrekking tot kamerverhuur aanhangig bij de rechtbank waarbij behandeling in het voorjaar van 2024 is gepland. Bij de behandeling zal ook de nadere onderbouwing die door de raad is vastgesteld voor de invoering van het vergunningstelsel kamergewijze verhuur/woningsplitsing worden betrokken. Uiteindelijk is het aan de rechter om te oordelen of voldoende is onderbouwd dat de vergunningplicht in de Huisvestingsverordening op de juiste gronden is ingesteld. Mocht de rechter van oordeel zijn dat de bepalingen onverbindend zijn omdat de onderbouwing niet voldoende is, kan dat ook consequenties hebben voor de handhaving van de voorgestelde uitbreiding van het gebied waar geen kamergewijze verhuur aan meer dan drie personen is toegestaan.

#### **II Aanscherping regelgeving woningvormingsvergunning**

Woningsplitsing (woningvormingsvergunning) wordt sinds 2021 gereguleerd door zowel aan de te spitsen woning als aan de nieuw te vormen woningen minimale oppervlakte-eisen te stellen. Hierdoor is het in het overgrote deel van de Zaanse woningvoorraad niet mogelijk om woningen te splitsen en blijven meer woningen beschikbaar voor starters en middeninkomens

die een woning zoeken. Het aantal vergunningaanvragen is sinds die tijd dan ook beperkt (7 gevallen in 2023). Het is echter mogelijk dat in een straat met veel grote woningen (gebruiksoppervlak vanaf 140 m<sup>2</sup>) meerdere woningen vlak bij elkaar worden gesplitst, wat tot sterke inperking van de beschikbaarheid van gewenste (grotere) woningen leidt in dat gebied. Dit omdat grote woningen juist ook bijdragen aan de mogelijkheden van doorstroming en behoud van gezinnen in de gemeente. Daarom wordt een extra weigeringsgrond toegevoegd om concentratie van woningsplitsing en kamergewijze verhuur tegen te gaan. Net als bij omzetting gaat ook bij woningvorming het afstandscriterium van 100 meter en het maximum van 10% in een appartementencomplex gelden. Binnen een straal van 100 meter kan één omzetting of woningvorming plaatsvinden.

Voor te splitsen woningen geldt dat de woning minimaal 140 m<sup>2</sup> groot moet zijn. Deze maatvoering is géén op een standaarddeengezinswoning met uitbouw. In de praktijk blijkt dat deze regel soms tot creatief uitwijkgedrag leidt, waarbij uitbreidingen (aan- en opbouwen) worden gerealiseerd met het doel een pand uiteindelijk te splitsen. Om dit tegen te gaan wordt nu uitgegaan van de oorspronkelijke maatvoering van het gebouw, die minimaal 140 m<sup>2</sup> moet zijn.

### III Opkoopbescherming

#### *a. Opkoopbescherming biedt nieuwe mogelijkheden voor sturing op gebruik van bestaande koopwoningen*

Er waren tot voor kort toe geen landelijke instrumenten om bestaande koopwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. De opkoopbescherming biedt nu deze mogelijkheid. Voorgesteld wordt de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde van € 390.000 en lager in alle Zaanse wijken in te voeren.

Opkoopbescherming mag niet zomaar worden toegepast. De gemeenteraad moet bij de vaststelling van de huisvestingsverordening en de toelichting daarop onderbouwen dat opkoopbescherming noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen.

#### *b. Actualisatie van de schaarsteonderbouwing*

Onderzoek laat zien dat er een groot tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen is en dat de toegankelijkheid van dit marktsegment voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen gering is. De gemeente heeft eerder het rapport 'Schaarste op de woningmarkt (2023) laten opstellen door RIGO. Voor de opkoopbescherming is hier een aanvulling op gemaakt 'Schaarste op de woningmarkt d.d. 22 december 2023'. Hierin wordt nogmaals onderbouwd dat nog steeds sprake is van schaarste op de koopwoningmarkt. Het kopen van een woning in Zaanstad is de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Die prijsstijging wordt tevens ondersteund door de cijfers over de WOZ-waardenontwikkeling. De krapte is het grootste voor tussenwoningen en appartementen. Ook neemt het aandeel transacties in de goedkopere segmenten overal af, terwijl het aandeel in de duurdere segmenten in elke wijk groeide. De gegevens van de NVM-makelaars laten zien dat de koopwoningmarkt in Zaanstreek en Zaanstad de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijk trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Vanaf 2022 is te zien dat prijzen minder snel stijgen en er zelfs een kleine daling is te zien, maar die lijkt in het derde kwartaal van 2023 weer te stagneren. Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

De gemeente dient bij de invoering van de opkoopbescherming zowel schaarste in het goedkope en middeldure segment, als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiervoor zijn verschillende analyses gedaan (rapport Schaarste op de woningmarkt d.d. 22 december 2023 en rapport Analyse buy to Let en WOZ-waarden). Deze analyses onderbouwen dat alle goedkope en middeldure woningen die de komende jaren



vrijkomen voor verkoop beschermd moeten worden tegen commerciële verhuur. Gezien het rendement dat behaald kan worden krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde dan kopers die er zelf in willen gaan wonen kunnen financieren. Gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen leidt dit tot het onevenwichtige gevolg dat potentiële kopers die een woning willen kopen om zelf in te wonen en op dit segment zijn aangewezen te weinig kans maken. De gemeente vindt de bescherming van de beschikbaarheid voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, van groot belang.

Ook wordt in het schaarsterapport onderbouwd dat als gevolg van deze schaarste het noodzakelijk is een vergunningstelsel in te voeren voor opkoopbescherming in de huisvestingsverordening om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. De analyses naar de toegankelijkheid van de koopsector versterken namelijk de conclusies over schaarste. De mogelijkheden van woningzoekenden met een laag of middeninkomen in de koopsector zijn gering.

*c. Door de opkoopbescherming komen er meer koopwoningen voor eigen bewoning beschikbaar*

Uit analyse van Kadastergegevens (zie het rapport 'Analyse buy-to-let markt en WOZ-waarden') blijkt dat er in de periode 2015 tot en met de eerste helft van 2021 in Zaanstad jaarlijks 85 koopwoningen zijn verkocht aan bedrijfsmatige en particuliere investeerders (buy to let). Dit is 5% van alle verkopen door eigenaren en 3% van alle transacties op de woningmarkt. In 2019 en 2020 is een groei te zien in het aantal aankopen door investeerders ten opzichte van de periode 2015-2018, maar in eerste helft van 2021 is juist een forse daling te zien. Deze daling van het aantal aankopen door investeerders ten gunste van koopstarters is een landelijke trend, die het Kadaster toeschrijft aan aanpassingen in de overdrachtsbelasting. Recentere transactiegegevens van de Zaanse NVM-makelaars bevestigen het beeld dat zo'n 5% van de woningen wordt gekocht door een belegger. Een daling in aantallen is in deze bron te zien vanaf 2020, naar zo'n 70 woningen per jaar. Tussen de wijken is er enig verschil te zien. Bovengemiddeld is het aandeel aankopen door beleggers in Zaandam-Zuid, Poelenburg, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk, Oude Haven, Zaandam-West, Oud Koog aan de Zaan en Krommenie-Oost, hoewel het aandeel nergens boven de 8% stijgt.

Al met al is te concluderen dat aankopen van woningen met als doel deze te verhuren voorkomt in Zaanstad en dat er door invoering van de opkoopbescherming meer woningen op de koopmarkt beschikbaar komen voor eigen bewoning.

*d. Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste*

Er zijn verschillende onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die de noodzaak van beleid voor opkoopbescherming rechtvaardigen, te weten:

- Omzetting van koopwoningen in verhuurwoningen versterkt schaarste en verdringing op de woningmarkt;
- De doorstromingsmogelijkheden voor inwoners in de hele woningmarkt worden als gevolg van het opkopen van woningen voor verhuur verkleind;
- De toegankelijkheid van koopwoningen voor lage en middeninkomens wordt verder verkleind;
- Concurrentie tussen investeerders/beleggers en kopers die voor verhuur willen kopen heeft een prijsopdrijvend effect.

Prijsstijging, verminderde doorstroming en selectieve toegankelijkheid zijn de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste op de Zaanse woningmarkt.

*e. De betaalbaarheidsgrens van WOZ-waarde € 390.000 geeft een effectieve bescherming die past bij de Zaanse woningmarkt*

De wet opkoopbescherming is gericht op betaalbare woningen, waarbij de gemeente zelf de prijsgrens mag vaststellen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de

gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. De grens heeft betrekking op de WOZ-waarde. De VNG heeft verschillende manieren aangereikt aan om een passende grens te bepalen. Die kan liggen in een objectieve lokale, regionale of landelijke norm. Een andere manier is om een bepaald deel van de woningmarkt af te schermen, waarbij veel gemeenten ervoor kiezen om 60% van de koopwoningen voorraad onder de opkoopbescherming te laten vallen. Voorgesteld wordt om voor het vaststellen van de WOZ-grens te kiezen voor een objectieve norm, die past bij de marktsituatie en woningprijzen in Zaanstad. Voor Zaanse nieuwbouw ligt de prijsgrens op € 270.000 voor betaalbare koop en op € 355.000 voor bereikbare koop (prijsspeel 2023). Deze laatste is de landelijke grens van betaalbare nieuwbouw, die inmiddels € 390.000 bedraagt. Dit zien we als een passende Zaanse grens voor de opkoopbescherming. Het betekent dat 68% van de Zaanse koopwoningen wordt beschermd (zie analyse Buy to let en WOZ-waarden). Dit percentage sluit tevens goed aan bij de methode die VNG heeft aangereikt om 60% van de woningvoorraad af te schermen. Verder moet bedacht worden dat het in de landelijke definities gaat om de koopsom van een woning. Door de stijging van huizenprijzen is de WOZ-waarde vrijwel altijd lager dan de marktwaarde.

*f. Brede invoering van de opkoopbescherming sluit aan bij schaarste in heel Zaanstad en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden*

De wet spreekt uitdrukkelijk van een gebieden-aanwijzing en een onderbouwing per gebied. Desalniettemin houdt de wet het wel voor mogelijk dat het hele grondgebied wordt aangewezen. Voorgesteld wordt om de volgende redenen om de opkoopbescherming voor alle Zaanse wijken in te voeren.

De schaarste aan betaalbare koopwoningen is in alle wijken merkbaar. Zo is het aantal transacties met een transactieprijs tot € 350.000 in de periode 2017-2021 in elke wijk sterk afgenomen. Ook de sterke stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen doet zich in elke wijk voor. In de periode 2019-2022 steeg deze van minstens 10% gemiddeld per jaar in Assendelft Noord en Zuid oplopend naar 15% Kogerveldwijk. Kijkend naar het actuele woningaanbod per wijk is te zien dat maar in een paar wijken de gemiddelde vraagprijs onder de € 400.000 ligt, namelijk in Krommenie-Oost, Pelders- en Hoornseveld, Poelenburg en Zaanand West. Met name door de samenstelling van de woningvoorraad zijn betaalbare koopwoningen in sommige wijken per definitie schaars. Het gebrek aan goedkope woningen speelt met name in Assendelft-Noord en Westzaan, dat ontoegankelijk is voor huishoudens met een jaarinkomens onder de € 60.000. Ook in de wijken Oude Haven, Wormerveer, Zaanand West en Zaanand Zuid is het aanbod voor inkomensgroepen tot 1,5 modaal gering. Wat opvalt is dat wijken met een WOZ-waarde lager dan het Zaanse gemiddelde de WOZ-waardeontwikkeling juist hoger ligt.

Deze effecten van schaarste zijn zichtbaar in alle wijken van Zaanstad. Wel zijn er verschillen te zien op het gebied van de toegankelijkheid van het actuele aanbod, de druk op de koopvoorraad door opkopen en prijsstijgingen. Op basis hiervan komen Rosmolenwijk, Kogerveldwijk, Nieuw West, Oud Koog aan de Zaan, Oude Haven, Pelders- en Hoornseveld, Poelenburg en Zaanand Noord naar voren als wijken die de meest negatieve effecten van schaarste ondervinden.

Bovendien is het lastig een onderbouwing te vinden dat in het ene gebied wel verkocht mag worden aan beleggers, en in de andere niet, omdat de problematiek in alle Zaanse wijken speelt.

Tegelijkertijd werkt de regeling, vanwege het feit dat woningen tot en met een WOZ-waarde van € 390.000 zijn aangewezen, weldegelijk gebiedsgericht omdat het prijsniveau van koopwoningen per wijk sterk verschilt. In Kogerveldwijk heeft deze bijvoorbeeld een veel groter effect (92% beschermd) dan in Assendelft-Noord (47%). In de wijken van Zaanand Oost gezamenlijk is 79% van de woningen beschermd. De opkoopbescherming werkt het zwaarst in gebieden waar relatief veel betaalbare woningen zijn te vinden. Dit zijn tegelijkertijd ook veelal de gebieden waarin beleggers het meest actief zijn, omdat zij zich vaak richten op betaalbare woningen.

*g. Er is sprake van een evenwichtige balans tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang*  
Opkoopbescherming beperkt het eigendomsrecht van een woningeigenaar. Daarom moet er sprake zijn van een evenwichtige balans tussen dit eigendomsrecht en het algemeen belang.

***Noodzakelijk***

Om te kunnen spreken van een evenwichtige balans geldt voor de opkoopbescherming in eerste plaats dat de gemeente bij de invoering moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde buurten en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van de betreffende buurt. Omdat er in de hele stad schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen wil de gemeente Zaanstad voor alle gebieden in de stad een opkoopbescherming invoeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 390.000. Er is in heel Zaanstad een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen. Tevens is in het kader van een eventuele invoering van de opkoopbescherming een analyse gemaakt van de activiteit en invloed van beleggers op de Zaanse woningmarkt. De analyse laat zien dat, al hoewel er verschillen zijn tussen de wijken, in alle wijken beleggers woningen opkopen. De aankoop door verhuurders gaat ten koste van kopers die zelf in een woning willen wonen. Zonder de opkoopbescherming valt niet te verwachten dat deze trend zich zal keren. De Opkoopbescherming is daarom een noodzakelijke maatregel om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment.

***Geen alternatieve minder beperkende maatregel***

In de tweede plaats dienen er, om te kunnen spreken van een evenwichtige balans, geen alternatieve minder beperkende maatregelen te bestaan die het probleem op een gelijk manier kunnen oplossen. Zoals genoemd is de schaarste afgelopen jaren alleen maar verergerd ondanks de vele genomen maatregelen. Zaanstad probeert via regulering van kamerverhuur, woningvorming en toeristische verhuur en woonruimteverdeling om de schaarste aan betaalbare woningen een halt toe te roepen. Helaas is er ondanks al deze maatregelen nog steeds sprake van enorme schaarste, en de verwachting is niet dat dit op korte termijn afneemt. Via het nieuwbouwprogramma wordt volop ingezet op het toevoegen van betaalbare koopwoningen, waarbij ook een zelfbewoningsplicht geldt. Maar dit biedt onvoldoende soelaas om het woningtekort te dichten en de kansen voor starters en middeninkomens voldoende te vergroten. Voor bestaande bouw was tot nu toe geen instrument beschikbaar om dat zelfbewoning bevordert. Voor het beschermen van de koopmarkt in totale zin, met inbegrip van bestaande bouw, is daarmee geen minder vergaand alternatief voor handen dan het invoeren van de opkoopbescherming.

***Proportioneel***

Tot slot dient de opkoopbescherming in verhouding te zijn met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek (proportionaliteit). Voor de kopers van een woonruimte die onder de opkoopbescherming valt is er slechts een beperkte regulering van hun eigendomsrecht omdat het verhuurverbod slechts van toepassing is voor vier jaar. Bovendien vindt er geen onteigening plaats, maar regulering in overeenstemming met het algemeen belang. De eigenaar kan er na vier jaar voor kiezen om de woning te verhuren zonder dat hij daar een vergunning voor nodig heeft. Zo ontstaat er volgens de wetgever een balans tussen het tegengaan van opkoop voor verhuur en de inperking van het eigendomsrecht. Daarnaast kan de woning onder voorwaarden in de tussentijd alsnog met een vergunning verhuurd worden. Indien de eigenaar reeds in het bezit was van de woning voor de invoering van de opkoopbescherming is de opkoopbescherming niet van toepassing. En ook indien de woning minstens zes maanden in gebruik of in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing. In die zin geldt de maatregel alleen voor nieuw te verkopen woningen waar niet reeds een huurder in zit voor langer dan zes maanden. Dat maakt de maatregel zeer gericht. Bovendien is het de bedoeling van de

landelijke wetgever geweest om de opkoopbescherming in te voeren mits deze noodzakelijk blijft. In de wet is daarom ook een evaluatieverplichting opgenomen. Daarnaast zal de gemeente, als de omstandigheden op de woningmarkt veranderen en er aanleiding is om de opkoopbescherming niet langer toe te passen, het beleid aanpassen. Dit komt tevens de proportionaliteit van de maatregel ten goede.

#### *h. Uitzonderingen*

In de landelijke regeling zijn drie wettelijke uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, te weten verhuur aan naaste familie, tijdelijke verhuur in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken en wanneer een woning onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. In dergelijke gevallen is B&W verplicht om op een aanvraag een verhuurvergunning te verlenen. Aanvullend daarop maakt Zaanstad enkele extra uitzonderingen. Woningen die worden gekocht door een woningcorporatie of een zorginstelling waarmee de gemeente een contract heeft worden buiten het werkingsgebied van de opkoopbescherming geplaatst. Woningcorporaties kopen soms op verzoek van de gemeente woningen terug, bijvoorbeeld in Zaandam Oost. Zorgorganisaties wordt gevraagd zorg te bieden aan diverse doelgroepen, waarbij soms ook huisvesting nodig is. Sturing vindt plaats via de contracten met deze partijen. Hoewel de wet bedoeld is om op de bestaande bouw te kunnen sturen, valt ook de nieuwbouw eronder wanneer deze niet expliciet wordt uitgesloten. In de verordening wordt nieuwbouw die is bedoeld als huurwoning uitgesloten.

#### *i. Kanttekeningen / risico*

- De koopbescherming is geen oplossing voor leave to let: mensen die verhuizen en hun oude woning aanhouden voor verhuur.
- Het is een tijdelijke maatregel. Ook de wet is voorsnog tijdelijk. Deze wordt in 2026 geëvalueerd waarna het Rijk besluit over het vervolg.
- De maatregel is beperkend voor kleine investeerders bv. ZZP'ers die een tweede woning willen kopen en verhuren als pensioenvoorziening.
- Samen met de regels voor kamerverhuur betekent de invoering een verdere verkleining van het flexibele deel van de woningmarkt. Er komt minder woonruimte in de vrije huursector beschikbaar. Dit heeft gevolgen voor de kansen op woonruimte voor diverse aandachtsgroepen.

#### **IV Behoud van wachtpunten bij huurovereenkomst voor een flexwoning**

Een inschrijving in WoningNet eindigt niet als een jongere verhuist naar een jongerenwoning. Ditzelfde is gewenst voor verhuizing naar een flexwoning. Dit is van belang voor de flexwoningen aan de Noorderveenweg in Assendelft en later voor Sportpark Poelenburg in Zaandam.

#### **V Enkele technische en tekstuele correcties**

In verband met de invoering van de opkoopbescherming zijn de definities voor 'adres', 'oorspronkelijk woongebouw' en 'eigenaar van een woonruimte' toegevoegd. Daarnaast is de verwijzing voor de huurovereenkomst jongerenwoning gecorrigeerd. Ook zijn de kop in de tabel bestuurlijk boete en de titel van de overgangsbepaling omzetting aangepast.

---

#### **Draagvlak**

- I. Uitbreiding gebied omzettingsvergunningen: er is vanuit de bewoners en de partners in Zaandam Oost veel draagvlak voor uitbreiding van de vergunningplicht. Bewoners in andere wijken vragen mogelijk ook om maatregelen vanwege waterbedeffecten.
  - II. Aanscherping regelgeving woningvormingsvergunning: vanuit bewoners wordt hier om gevraagd.
  - III. Opkoopbescherming vergroot de kansen voor woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning, maar beperkt de mogelijkheden voor kleine en grote verhuurders en woningzoekenden die een beroep willen of moeten doen op de markt voor particuliere verhuur.
-

### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Het Zaanse beleid voor opkoopbescherming, waarbij opkoop van woningen wordt gereguleerd, ligt in lijn met het beleid van diverse gemeenten in de regio. Door nieuwe landelijke belastingmaatregelen en beperking van tijdelijke huurcontracten wordt de aankoop van woningen voor verhuur of kamergewijze verhuur aan meerdere personen onaantrekkelijk gemaakt.

---

### **Financiële consequenties**

Dit voorstel heeft financiële consequenties voor het opkoopbeschermingsprogramma (ad € 125.000) maar kan worden gedekt uit het Volkshuisvestingsfonds 1 (onderdeel Kamerverhuur, subonderdeel Interventieteam).

Aan de invoering van de opkoopbescherming zijn incidentele kosten verbonden. Voor de ontwikkel- en implementatiekosten is € 125.000 begroot, voor schaarsteonderzoek, inhuur van capaciteit voor het maken van procesbeschrijvingen, ICT-aanpassingen en het opzetten van een controlesysteem.

Dekking van de incidentele kosten vindt plaats vanuit het budget Volkshuisvestingsfonds 1, onderdeel Kamerverhuur (subonderdeel Interventieteam).

De structurele uitvoering, zoals vergunningverlening en met name controle en handhaving, verloopt via inzet van bestaande capaciteit. De kosten voor vergunningverlening kunnen vanaf 2025 worden gedekt uit de leges, na aanpassing van de legesverordening. Voor 2024 worden deze kosten gedekt uit het beschikbare implementatiebudget.

### Ter informatie

Het budget inzake het deelproject Volkshuisvestingsfonds 1 - Kamerverhuur bedraagt ongeveer € 6 miljoen waarvan ongeveer € 3 miljoen is bestemd voor het interventieteam en ongeveer € 3 miljoen voor het onteigeningsprogramma (100 woningen). Van het budget interventieteam (€ 3 miljoen) is ongeveer € 0,3 miljoen gebruikt in 2022 en de verwachting is voor 2023 ook ongeveer € 0,3 miljoen. Dit betekent dat er voldoende budget is om deze incidentele kosten te dekken, naast kosten voor het interventieteam. Het onteigeningsprogramma (€ 3 miljoen / €30.000 per woning voor 100 woningen) is nog in ontwikkeling vanwege het feit dat extra externe financiering voor nodig is om woningen op te kopen c.q. te onteigenen (zoals banken en pensioenfondsen).

---

### **Juridische consequenties**

Uit artikel 2 van de Huisvestingswet volgt dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van deze wet – waaronder dus het creëren van een vergunningplicht voor omzetting van woningen – slechts gebruik mag maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Een gemeente moet dan ook goed onderbouwen of er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en of het middel om dat te bestrijden noodzakelijk en geschikt is.

Uit de jurisprudentie van de RvS blijkt dat het bevorderen van leefbaarheid van een wijk niet het doel mag zijn van het opnemen van de omzettingsvergunningplicht (kamergewijze verhuur) in de Huisvestingsverordening. Dit in tegenstelling tot invoering van opkoopbescherming waarbij leefbaarheid wel een criterium mag zijn voor invoering. Leefbaarheid mag echter wel meewegen bij de toetsing van aanvragen voor kamerverhuur en woningsplitsing. Het is de vraag of voldoende onderbouwd is dat een uitbreiding van het verbod op kamergewijze verhuur aan meer dan drie personen naar meer gebieden op grond van de woonruimteverdeling gerechtvaardigd is. Gevolg hiervan kan zijn dat de rechter de uitbreiding van de gebieden in een eventuele procedure onverbindend verklaart of buiten toepassing verklaart.

*Ondermandaat*



MOZARD ZAAKNUMMER  
8241337

PAGINA  
10/11



Het nemen van besluiten inzake de opkoopbescherming d.w.z. het verlenen van ontheffing van het verbod om huisvestingsvergunningen wordt gemandateerd aan medewerkers van de afdeling Vergunningen. Dit zal worden opgenomen in het Ondermandaatbesluit Zaanstad 2024 en worden gepubliceerd op overheid.nl.

---

**Communicatie/vervolgtraject**

**Communicatie:**

Het voorstel wordt na besluitvorming bekendgemaakt via een persbericht. Dit zal specifiek onder de aandacht worden gebracht bij de makelaars en de partners van het Pact Zaanland-Oost.

**Proces:**

Planning is de gewijzigde regels per 21 mei 2024 in werking te laten treden. Het inregelen van het proces wordt voorbereid.

**Personele gevolgen:**

Niet van toepassing.

**Evaluatiemoment(en):**

In 2026 wordt de Zaanse opkoopbescherming geëvalueerd. In dat zelfde jaar maakt ook de rijksoverheid een evaluatie, op basis waarvan besloten wordt over het vervolg van de tijdelijke regeling opkoopbescherming.



MOZARD ZAAKNUMMER  
8241337

PAGINA  
11/11



### **Raadsbesluit**

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport 'Schaarste op de woningmarkt' d.d. 22 december 2023;
2. Kennis te nemen van het rapport 'Analyse buy-to-let markt en WOZ-waarden';
3. Akkoord te gaan met de 'Verordening 7e wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021', inhoudende:
  - a. Uitbreiding van het gebied waar de gemeente geen omzettingsvergunningen verleent met de wijken Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveldwijk;
  - b. Aanscherping van de regelgeving voor de woningvormings- en omzettingsvergunning onder andere via toevoeging van een afstandscriterium voor woningvorming;
  - c. Invoering van de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde van € 390.000 en lager in alle Zaanse wijken;
  - d. Behoud van wachtpunten bij een huurovereenkomst voor een flexwoning;
  - e. Enkele technische en tekstuele aanpassingen.

In de vergadering van .....-.....- 2024

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier

## Bijlage

46366\_Besluitenlijst raad 25 april 2024.pdf



	<b>Besluitenlijst Raadsvergadering</b>
	van de vergadering van de gemeenteraad van Zaanstad op donderdag 25 april 2024 om 19.00 uur in het stadhuis van Zaanstad.
	<p><b>Opening en mededelingen</b></p> <p><u>Bericht van afwezigheid:</u> Juliëtte Rot (DZ)</p> <p>De burgemeester spreekt een overdenking uit over de Koningsspelen.</p>
1	<p><u>Mededelingen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Steunfractielid dhr. Drenth (Groep Lassooy) is gestopt met zijn werkzaamheden.</li> <li>2. Dhr. Hoedemaeker meldt dat mevrouw Kingma per 1 mei fractievoorzitter zal zijn van D66.</li> <li>3. Mevr. De Groot meldt dat op 14 mei a.s. een petitie zal worden aangenomen in de Tweede Kamer namens Raden in Verzet.</li> </ol>
2	<p><b>Beëdiging steunfractielid Dustin Benjamins (DZ)</b></p> <p>Voorzitter commissie geloofsbrieven mevrouw Veurink deelt de bevindingen. De Raad is akkoord met de toelating van dhr. Benjamins als steunfractielid. Dhr. Benjamins legt de belofte af en is daarmee beëdigd als steunfractielid voor de fractie van DZ.</p>
	<p><b>Vaststellen van de agenda</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voorstel tot gebruik van spreektijd: de verdeling is gepubliceerd op iBabs. De Raad is hiermee akkoord.</li> <li>2. De verslagen van eerdere vergaderingen zijn nog niet geleverd door de leverancier en kunnen dus nog niet worden vastgesteld.</li> <li>3. Op het raadsvoorstel 'Gewijzigde Gemeenschappelijke regeling GGD Zaanstreek Waterland' is een addendum gestuurd. De Raad is akkoord om het gewijzigde voorstel vanavond te behandelen.</li> <li>4. Op het raadsvoorstel 'Huisvestingsverordening 7<sup>e</sup> wijziging' is een erratum gestuurd. De Raad is akkoord om het gewijzigde voorstel vanavond te behandelen.</li> <li>5. Op de Kadernota GGD ZW 2025 is een motie ingediend, daarmee is dit voorstel verplaatst naar de debatagenda.</li> <li>6. Ordevoorstel van Marianne Doeves – de Boer om het raadsvoorstel Realisatiebesluit Huis van de Wijk Poelenburg/Peldersveld van de agenda te halen. Voor:- Tegen:- Besluit: ingetrokken n.a.v. de toelichting van de portefeuillehouder.</li> </ol>
4	<b>Stemagenda</b>
4.1	<p><b>Zienschijf wijziging gemeenschappelijke Regeling Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied</b></p> <p>Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.</p> <p>Tegen:-</p> <p>Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p>

4.2	<p><b>Zienschijze wijziging gemeenschappelijke Regeling participatiebedrijf Zaanstad Purmerend 2024</b>  Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.  Tegen:-  Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p>
4.3	<p><b>Besluitvorming 13<sup>de</sup> wijziging gemeenschappelijke regeling van de Vervoerregio Amsterdam</b>  Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.  Tegen:-  Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p>
4.4	<p><b>Straatnaamgeving</b>  Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.  Tegen:-  Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p>
4.5	<p>De heer De Haas verlaat de vergadering (19.20u)  <b>Gewijzigde Gemeenschappelijke regeling GGD Zaanstreek Waterland</b>  Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.  Tegen:-  Besluit: unaniem aanvaard (37-0)</p>
4.6	<p><b>2<sup>de</sup> begrotingswijziging 2024 GGD ZW</b>  Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.  Tegen:-  Besluit: unaniem aanvaard (37-0)    De heer De Haas neemt deel aan de vergadering (19.22u)</p>
5	<p><b>Debat</b></p>
5.1	<p>Amendement: Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Groep de Boer)  Voor: PVV, Groep Lassooy, Groep De Boer.  Tegen: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU,  Besluit: verworpen (4-34)    Motie: In het Huis van de Wijk is kinderopvang belangrijk (VVD e.a.)  Voor:-  Tegen:-  Besluit: ingetrokken n.a.v. de beraadslaging</p>

	<p>Motie: Activiteiten voor jongeren in het Huis van de Wijk (PVV) Voor: VVD, DZ, PVV, Groep De Boer. Tegen: POV, PvdA, ROSA, GL, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy. Besluit: verworpen (10-28)</p> <p><b>Realisatiebesluit Huis van de Wijk Poelenburg/Peldersveld</b> Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy. Tegen: PVV, Groep De Boer. Besluit: aangenomen (35-3)</p>
5.2	<p>Amendement: geen omzettingsvergunningen Nieuw-West (VVD e.a.) Voor: VVD, DZ, PVV, CDA, Groep Lassooy, Groep De Boer Tegen: POV, PvdA, ROSA, GL, D66, DENK, PvdD, SP, CU Besluit: verworpen (13-25)</p> <p>Amendement - Opheffen voorrangspositie statushouders op woningmarkt (PVV) Voor: DZ, PVV Tegen: POV, PvdA, VVD, ROSA, GL, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer. Besluit: verworpen (4-34)</p> <p>Motie: Inventarisatie van mogelijke uitbreiding van het verbod op omzettingsvergunningen in Zaanstad (PvdA e.a.) Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer. Tegen:- Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p> <p>Motie: Verzoek tot instelling van een verhuurverordening voor het verbeteren van leefbaarheid in Zaanse wijken (PvdA e.a.) Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer. Tegen:- Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p> <p><b>Huisvestigingsverordening 7<sup>de</sup> wijziging</b> Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer. Tegen:- Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p>
5.3	<p>Motie: Geef de Markt toekomst! (Groep de Boer e.a.) Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer Tegen: DZ Besluit: aangenomen 36-2)</p> <p>Motie: Verkoopverbod levende kreeften en krabben (PvdD e.a.) Voor: PvdA, ROSA, GL, D66, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer Tegen: POV, VVD, DZ, PVV, CDA, DENK</p>

	<p>Besluit: aangenomen (20-18)</p> <p>Motie: Markten in Zero Emissiezones (PVV)          Voor:-          Tegen:-          Besluit: ingetrokken n.a.v. de beraadslaging</p> <p><b>Marktverordening Zaanstad 2024</b>          Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.          Tegen:-          Besluit: unaniem aanvaard (38-0)</p>
5.4	<p>De heer De Haas neemt niet deel aan de beraadslaging (21.38u)</p> <p>Motie: Vaccineren houdt onze kinderen gezond (GroenLinks e.a.)          Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, GL, D66, CDA, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer          Tegen: DZ, PVV, DENK          Besluit: aangenomen (31-6)</p> <p><b>Kadernota GGD ZW 2025</b>          Voor: POV, PvdA, VVD, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer.          Tegen:-          Besluit: unaniem aanvaard (37-0)</p> <p>De heer De Haas neemt deel aan de beraadslaging (21.49u)</p>
6	<b>Moties vreemd aan de orde</b>
6.1	<p><b>Motie vreemd aan de orde – Bindend advies (ROSA e.a.)</b>          Voor: ROSA, DZ, PVV, D66, CDA, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer          Tegen: POV, PvdA, VVD, GL, DENK          Besluit: verworpen (18-20)</p>
6.2	<p><b>Motie vreemd aan de orde – VN-verdrag Handicap in bouwplannen (SP e.a.)</b>          Voor: DZ, D66, PvdD, SP          Tegen: POV, PvdA, VVD, ROSA, GL, PVV, CDA, DENK, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer          Besluit: verworpen (7-31)</p>
6.3	<p><b>Motie vreemd aan de orde – Europese Vlag (D66 e.a.)</b>          Voor: PvdA, ROSA, GL, D66, PvdD          Tegen: POV, VVD, DZ, PVV, CDA, DENK, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer          Besluit: verworpen (16-22)</p>
6.4	<p><b>Motie vreemd aan de orde - Jongeren centrum bij de moskee op Poelenburg 156 in Zaandam (PVV)</b>          Voor: POV, DZ, PVV          Tegen: PvdA, VVD, ROSA, GL, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer</p>

	Besluit: verworpen (9-29)
6.5	<p><b>Motie vreemd aan de orde – proces BOPA (ROSA)</b>            Voor: PvdA, ROSA, DZ, GL, PVV, D66, CDA, DENK, PvdD, SP, CU, Groep Lassooy, Groep De Boer            Tegen: POV, VVD            Besluit: aangenomen (28-10)</p>

	<b>Toezeggingen</b>	
	Wethouder Van der Laan	Wethouder Van der Laan zegt toe te bekijken of voor de gebruikers van het Huis van de Wijk kortdurige kinderopvang mogelijk is, met dien verstande dat het niet gaat om commerciële kinderopvang.

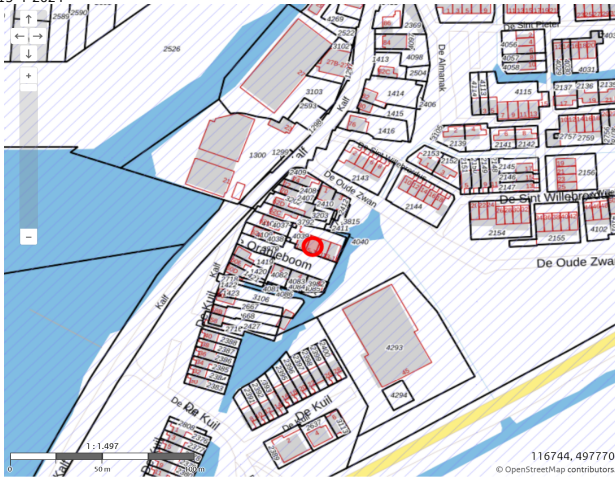
## Bijlage

46366\_bodemloketRapport (1).pdf



**Rapport Bodemloket**

Datum: 15-4-2024



**Legenda**

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

## Rapport

### Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

#### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

#### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



## Bijlage

46366\_20240415\_luchtfoto\_de\_oranjeboom\_7\_1509at\_zaandam.pdf



**Luchtfoto**

**Kenmerk**

De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam

**Datum**

15-04-2024



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl


## Luchtfoto

**Kenmerk** De Oranjeboom 7, 1509AT Zaandam  
**Datum** 15-04-2024



---

### Kadastrale grenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

### Perceelnummers

-  Perceelnummer

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46366.pdf

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN  
De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam**

Vastgesteld op drieëntwintig mei tweeduizend vierentwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te executeren registergoed betreft:  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging gelegen op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend **De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam**, kadastraal bekend **gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14**, uitmakende het zesenvijftig/zevenhonderd eenendertigste (56/731e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4039, groot vier are elf centiare, 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare.  
(het "**Registergoed**") ,daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek:

**Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden door mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.  
Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

**HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

**Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling**

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op vierentwintig juni tweeduizend vierentwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:  
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:  
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("**Directiemakelaar**").

**Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

**Artikel 3. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.



- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
  - f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
  - g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl) en [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl).

#### **Artikel 4. Belastingen**

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

#### **Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal/zullen op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is/zijn verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt: "2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

De Koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de Levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed. Het Registergoed bestaat uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl) en/of [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl).

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

*In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.*

*Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."*

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

#### **Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

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

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleend en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vijftiend juni tweeduizend vierentwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld

onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien

Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgehoedheid niet behoeven over te leggen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventuele negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen

ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

#### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk erop gewezen dat het bieden voor een ander **niet** is toegestaan bij de veiling.

#### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden**

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

#### **11.2. 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).

#### **11.3. Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.



4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
  - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

#### **Artikel 13. Legitimatieplicht en goedgeheid**

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:

De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris

te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

- (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de goe'deheid"); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:  
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet goe'de bevonden, tenzij:
    - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
    - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
  3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
  4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:  
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goe'de bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.  
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goe'deheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
  5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goe'deheid niet behoeven over te leggen.

#### **Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing**

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op achtentwintig maart tweeduizend elf verleden voor mr. H.J. Jacobs, notaris, gevestigd te Zaan'dijk en ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op achtentwintig maart tweeduizend elf in deel 59737 nummer 67, en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, zulks mede in verband met een akte van wijziging splitsing in appartementsrechten op veertien november tweeduizend elf verleden voor voormelde notaris Jacobs, en ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op veertien november tweeduizend elf in deel 60734 nummer 59.

Zulks mede in verband met een akte van rectificatie op dertien augustus tweeduizend dertien verleden voor voormelde notaris Jacobs, en ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op veertien augustus tweeduizend dertien in deel 63196 nummer 169.

Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, genaamd : "Vereniging van Eigenaars van het gebouw "Oranjeboom", aan 't Kalf te Zaan'dam", gevestigd te Zaan'dam. Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de bijdragen zesendertig euro en achtentwintig cent (EUR 36,28) per maand. De achterstallige bijdragen zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de Koper en bedragen tot en met eenendertig maart tweeduizend vierentwintig vierhonderdzevenenzestig euro en veertig cent (EUR 467,40).

Het aandeel in het reservfonds bedraagt: eenduizend zeshonderdnevenenveertig euro en veertig cent (EUR 1.659,40).

#### **Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen**

##### **Omschrijving erfdienstbaarheden**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

**BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**



Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 7 uitdrukkelijk aanvaard:

- de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:

“J. NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEIDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in voormelde koopovereenkomst verklaren de comparanten, handelende als gemeld, bij deze akte te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheid, uitsluitend voor zover van toepassing op het betreffende appartementsrecht:

Ten behoeve van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4024 A-5 tot en met A-8, als heersende erven, en ten laste van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4024 A-13 tot en met A-16, als dienende erven, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van ladderrecht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf, dan wel een door die eigenaar aan te wijzen derde, het recht heeft om zich met een ladder te bevinden op het dienende erf, zulks echter uitsluitend dienende voor het onderhoud van het daarboven gelegen appartementsrecht (het heersend erf).

K. (KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN

Koper dient te dulden dat door en voor rekening van de gemeente Zaanstad casu quo enig (openbaar) nutsbedrijf, in, op, aan of boven het perceel grond waarvan het verkochte deel uitmaakt, wordt gerealiseerd, riolering, transformatorruimten en zoveel en zodanige panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, centrale antenneinrichting, telecommunicatievoorzieningen en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente Zaanstad casu quo het betreffende (openbare) nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten, bij gebreke waarvan de in overtreding zijnde partij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Zaanstad verschuldigd zal zijn van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke akte wordt vereist; omtrent de plaats en de wijze waarop aan de gedoogplicht moet worden voldaan, zal overleg plaatsvinden met de betrokken rechthebbende(n). Ten aanzien van deze (kwalitatieve) verplichtingen geldt dat deze verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel en dat de gebruikers van het registergoed eveneens aan deze verplichting zullen zijn gebonden. Partijen verklaren de tegenover vorenstaande verplichtingen staande rechten te beschouwen als kwalitatieve rechten welke mitsdien overgaan op hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Kettingbeding

1. Het hiervoor onder het hoofd (Kwalitatieve) Verplichting bepaalde – voor zover dit niet als kwalitatieve verplichting kan gelden – dient door koper bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Zaanstad te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.

2. Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige wederpartij, onder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van maximaal de koopsom als hiervoor vermeld. Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan door bijschrijving op rekeningnummer 28.51.12.023 van het gemeentelijk Grondbedrijf of een later door de gemeente op te geven vervangend rekeningnummer.

L. ONDERHOUD SLOTEN/BESCHOEIING

De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers A-15 en A-16 zijn verplicht de beschoeiingen met toebehoren op eigen kosten te onderhouden en te vernieuwen. Tevens zijn zij verplicht de sloot, voor zover deze voor hun appartementsrecht is gelegen en deze smaller is, ”

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.



## **Artikel 16. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. De Koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

## **Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar:

- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet Bodembescherming;  
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad;  
Datum in werking zestien juni tweeduizend zestien;  
Afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel **78359** nummer **61**
- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet Bodembescherming;  
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad;  
Afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel **79147** nummer **144**
- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet Bodembescherming;  
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad;  
Datum in werking dertig juli tweeduizend dertien;  
Afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel **78356** nummer **160**.

Een kopie van gemelde ingeschreven beschikkingen is aan deze akte gehecht (bijlagen).

De gemeente Zaanstad heeft bij navraag met betrekking tot bodemverontreiniging het volgende meegedeeld:

*“de locatie is sterk verontreinigd en gesaneerd. Er zitten nog (sterke) verontreinigingen onder de duurzame afdeklaag en leeflaag die op het terrein zijn aangebracht. Deze afdeklaagen moeten in stand worden gehouden om risico's te vermijden.”*

## **Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Zaanstad de dato zestien april tweeduizend vierentwintig waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Zaandam Noord van de gemeente Zaanstad, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Paraplu Parkeren Zaanstad van de gemeente Zaanstad, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (d) het rapport van het Bodemloket de dato vijftien april tweeduizend vierentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).

## **Artikel 19. Opkoopbescherming**

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
  - (i) het gebied aanwijzen en
  - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden. Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
    - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
    - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingående op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.

3. De gemeente Zaanstad heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Zaanstad de opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen onder de volgende voorwaarde:  
*"De Oranjeboom 7 heeft volgens het WOZ-waarde loket de functie wonen en een WOZ-waarde van tweehonderd drieënveertigduizend euro (EUR243.000,00) (peildatum een januari tweeduizend tweeëntwintig). Het college is voornemens de opkoopbescherming in te voeren voor woningen met WOZ-waarde tot driehonderd negentigduizend euro (EUR 390.000,00) Er is daarmee grote kans dat de woning onder opkoopbescherming komt te liggen. Besluitvorming door de gemeenteraad wordt vijftientwintig april tweeduizend vierentwintig verwacht, verwachte inwerkingtreding eenentwintig mei tweeduizend vierentwintig. Zie voor de stukken: Agenda Zaanstad - Zaanstad BeraadRaadzaal donderdag 18 april 2024 18:30 - 22:55 - iBabs Publiekspportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)."*  
Uit een kopie van de besluitenlijst van de raad van vijftientwintig april tweeduizend vierentwintig blijkt dat de wijziging unaniem is aanvaard. Een kopie van het raadsvoorstel en de besluitenlijst zijn aan deze akte gehecht (bijlagen)
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 18 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

#### **Artikel 20. Aanvaarding "as is, where is"**

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

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

#### **Artikel 21. Aansprakelijkheid verkoopinformatie**

Voorts geldt nog het volgende:

##### Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "Verkoopinformatie").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende.

Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.

De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.

- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.

Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **Artikel 22. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

Koper dient uitdrukkelijk e hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te

aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

**Artikel 23. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46366\_Kostenoverzicht veiling woningen BVA NVV (1).pdf

## SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: De Oranjeboom 7 te Zaandam  
Opgave per: 30 april 2024

**vastgoed**  
veiling

### Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

### Voor rekening van de koper komen:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ 4.850,00	€ 5.868,50
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€	€ 165,00
Kadastrale Recherches	€ 80,00	€ 96,80
achterstallige service kosten tot en met 31 maart 2024	€	€ 467,40
	€	€
Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB	€ 41,10	€ 49,73
	Totaal excl. BTW € 4.971,10	
	<b>Totaal incl. BTW</b>	<b>€ 6.647,43</b>

### Overige kosten:

- 
- Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
- geen akte de command mogelijk
- Eventuele kosten van ontruiming

### Betalingstermijnen

#### *Betaling kosten:*

binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.  
binnen 5 dagen na de gunning 10 % via storting op de rekening  
of afgifte bankgarantie:

#### *Betaling koopprijs:*

uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.