Westduinweg 234, 'S-GRAVENHAGE



Appartement

Beschrijving

de woning op de eerste en de tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 13 oktober 2020
Inzet	dinsdag 13 oktober 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 13 oktober 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	Bakker & Neve Netwerk Notarissen Loevestein 12 2352 KM Leiderdorp T: 071 589 92 01 F: 071 541 13 92 E: info@notarissen.tv
Behandelaar	M. van 't Veer
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	's-Gravenhage, sectie AK, complexaanduiding 10827 A2









Financieel

Indicatie kosten veiling € 9.660,00 (per 13-10-2020 om 07:32 uur)

Bijzonderheden

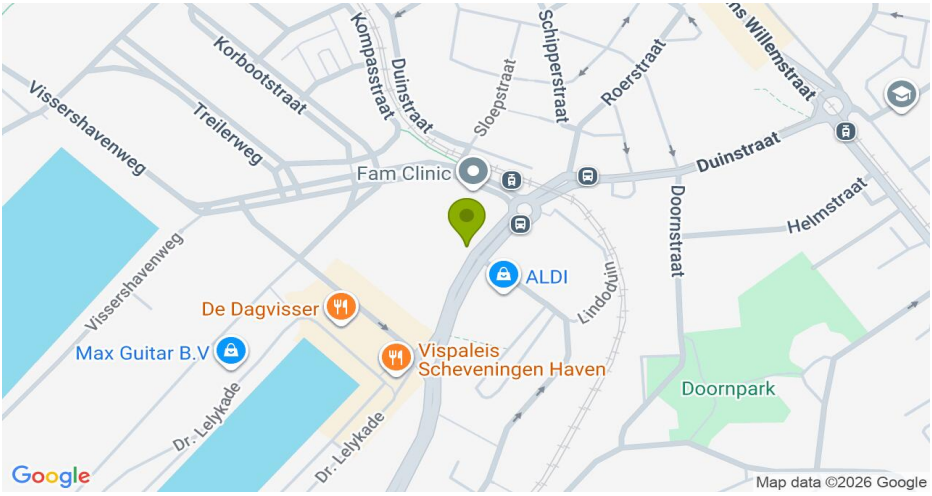
Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het registergoed. Daarbij is haar gebleken, dat het registergoed mogelijk aan derden in huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar sprake van mocht zijn dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

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

De kostenverdeling is opgenomen in de te publiceren akte van vaststelling veilingvoorwaarden.

De inzetpremie is voor rekening van verkoper. Als niet wordt gegund, is er door de verkoper geen inzetpremie verschuldigd.

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


Korbootstraat
Kompasstraat
Duinstraat
Sloepstraat
Schipperstraat
Roerstraat
Vissershavenweg
Treilerweg
Fam Clinic
Duinstraat
Doornstraat
Helmstraat
ALDI
Lindelaan
Vissershavenweg
De Dagvisser
Max Guitar B.V
Vispaleis Scheveningen Haven
Doornpark
Dr. Lelykade
Dr. Lelykade
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

44980_Splitsingsakte.pdf

Veiling biljet.nl

Kantoor: Zoetermeer OZ4 40010/47
10 – 10 – 2002 12:25
ELLENS AJ MR / 20021223 ROSENBRAND

De bewaarder van het kadaster

met 3 vervolgblad(en)

Aantekening

20021010001083

4 volgbladen

Kadaster

20021223

Heden, de negende oktober tweeduizend twee om elf uur en dertig minuten, verschenen voor mij, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. [redacted]

ten deze handelend als gevolmachtigde van
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
het publiekrechtelijk lichaam: **Gemeente 's-Gravenhage**, gevestigd te 's-Gravenhage, ondermeer kantoorhoudende aan de Loosduinseweg 17 te 2571 AA 's-Gravenhage (correspondentieadres: Postbus 61185, 2506 AD 's-Gravenhage);
de Gemeente 's-Gravenhage hierna ook genoemd:
gemeente;
van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht - aan mij, notaris, genoegzaam bekend - welke aan deze akte zal worden gehecht.
"de gemeente";
TER ENE ZIJDE, en

2. [redacted]

ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Joh. L. Spaans B.V.**, statutair gevestigd te Scheveningen gemeente 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende te 2583 AJ 's-Gravenhage, Westduinweg 214-244, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27062411 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht - aan mij, notaris, genoegzaam bekend - welke aan deze akte zal worden gehecht;
hierna te noemen: "erfpachter";
TER ANDERE ZIJDE.

De comparant(e) ter andere zijde, handelend als gemeld, verklaarde dat aan de erfpachter toebehoort:

"" het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van en liggende in gemeente 's-Gravenhage aan de Westduinweg, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 8631**, groot drie aren en zes en vijftig centiaren, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een meergezinswoning met bijbehorend erf en verder toebehoren, waarvan de begane grond bestaat uit een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend **2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 234/236**;""
verkregen door de destijds genaamde vennootschap: Joh L. Spaans N.V. door:

HYP.4

Hypotheken 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40010/47 10-10-2002 12:25

Veiling
biljet.nl

Aantekeningen:

- de inschrijving in de openbare registers te 's-Gravenhage, thans Zoetermeer op twee november negentienhonderd negen en vijftig in deel 3348 nummer 75 van het uittreksel van een akte houdende oprichting van vermelde naamloze vennootschap, alsmede inbreng en storting op aandelen, op dertig oktober negentienhonderd negen en vijftig verleden voor H.P.J. Hollmann, destijds notaris te 's-Gravenhage.
  Blijkens akte op drie en twintig november negentienhonderd twee en zeventig verleden voor een waarnemer van het vacante kantoor van notaris J.M. Demenint destijds te 's-Gravenhage werd voornoemde naamloze vennootschap: Joh. L. Spaans N.V. omgezet in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd Joh. L. Spaans B.V. gevestigd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage middels een verklaring opgemaakt door gemelde waarnemer op drie en twintig november negentienhonderd twee en zeventig en ingeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk thans Zoetermeer op zeven en twintig november daaropvolgend, werd de tenaamstelling van het hiervoor gemelde registergoed gewijzigd in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Joh. L. Spaans B.V.
- de inschrijving in de openbare registers Zoetermeer op twaalf juli tweeduizend in deel 16664 nummer 47 van een afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht verleden op diezelfde dag voor Mr J.W.M. Koch, notaris gevestigd te 's-Gravenhage.

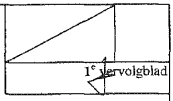
Dat gemelde heruitgifte in erfpacht is geschied:

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage negentienhonderd zesentachtig herziening negentienhonderd drieënnegentig (AB 1986 herz. 1993), hierna ook aan te duiden als AB 1986 herz. 1993.
2. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing.
3. Het recht van erfpacht vangt aan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.
4. De jaarlijkse erfpachtscanon bedraagt ingaande zestien september negentienhonderd vijfennegentig éénduizend vijfhonderdéénentachtig euro en achtentachtig eurocent (€ 1.581,88) welke jaarlijkse canon is berekend naar een grondwaarde van vierentwintigduizend driehonderdvierendertig euro (€ 24.334,00), en een canonpercentage van zes en vijf/tiende procent (6,5%).
   Onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, voor het eerst zal plaatsvinden op één januari tweeduizend één.
   De aldus berekende canon wordt verhoogd met een bedrag aan beheerskosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993.

Onder de in gemelde akte van heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht op-genomen Bijzondere Voorwaarden omtrent bestemming en gebruik.

Vervolgens verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend als gemeld, over te willen gaan tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 106 Boek 5 van het

Veiling biljet.nl



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Burgerlijk Wetboek, van voorschreven registergoed onder vaststelling van een reglement van splitsing, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
Aan deze akte is gehecht een uit één blad bestaande tekening (splitsingstekening), waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 en 2 aangeduide gedeelten van het gebouw met bijbehorende grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik van na te melden appartementsrechten is begrepen.
Op evenbedoelde tekening heeft de hypotheekbewaarder van het Kadaster en Openbare registers te Zoetermeer een verklaring gesteld de dato negentien augustus tweeduizend twee en dat de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken perceel sectie AK nummer 10827 A is.
De comparant(e) ter andere zijde, handelend als gemeld, verklaarde, dat het recht van erfpacht met betrekking tot het gebouw zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met plaats en verder toebehoren, plaatselijk bekend **2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 236,** kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10827 A-1**, zoals aangegeven op voormelde splitsingstekening met het cijfer 1, uitmakende het een/derde aandeel in de gemeenschap, omvattende een bedrijfsruimte met plaats en een afzonderlijke dubbele bovenwoning met terras, balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 234/236, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 8631, groot drie aren en zes en vijftig centiaren;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **2583 AK 's-Gravenhage, Westduinweg 234**, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie AK nummer 10827 A-2**, zoals aangegeven op voormelde splitsingstekening met het cijfer 2, uitmakende het twee/derde aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;

Overgaande tot splitsing verklaarden de comparante, handelend als gemeld, deze splitsing in appartementsrechten tot stand te brengen op de wijze als hiervoor vermeld, daarbij een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als hoedanig zullen gelden en bij deze van toepassing worden verklaard de bepalingen van het "MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN", zoals deze zijn ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig voor de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden van welke akte ondermeer een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers te 's-Gravenhage op tien januari negentienhonderd twee en negentig in deel 9763 nummer 1, ten aanzien van welke tekst

Aantekeningen:

de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen bij deze worden vastgesteld, waarbij de artikelnummers verwijzen naar die van bedoeld modelreglement:

ARTIKEL 2

"Ieder der eigenaars is in de gemeenschap en in de gemeenschappelijke baten gerechtigd en verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voor dat gedeelte als staat vermeld bij de omschrijving van ieder appartementsrecht".

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van een eventueel tot een privégedeelte behorend balkon of plat alsmede de kozijnen komen altijd ten laste van de betrokken eigenaar."

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van de bedrijfsruimte vanaf de achtergevel komen geheel ten laste van de betrokken eigenaar."

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van het terras op de eerste verdieping komen komen geheel ten laste van de betrokken eigenaar."

ARTIKEL 4

De eerste tussenzin van lid 1 wordt vervangen door:

"dat samenvalt met het kalenderjaar".

ARTIKEL 5

De datum als bedoeld in lid 2 is heden.

ARTIKEL 8

De eerste tussenzin van lid 4 wordt vervangen door:

"indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan."

ARTIKEL 9

Dit artikel is van toepassing voorzover daarvan elders in deze akte niet is afgeweken (zie artikel 2).

ARTIKEL 17

lid 4:

De bestemming van het appartementsrecht A-1 is die van bedrijfsruimte en die van A-2 is die van woning.

ARTIKEL 26b

lid 1:

Leze men in plaats van "te betalen bedrag": "te bepalen bedrag".

ARTIKEL 28

lid 3:

men dient in plaats van de woorden " voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: " voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid.

ARTIKEL 29

Lid 2 wordt aangevuld als volgt:

Veiling biljet.nl

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"In aanvulling op het hiervoor bepaalde bedraagt de minimum boete tweehonderdzevenentwintig euro (€ 227,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen."

ARTIKEL 30

Het tweede lid wordt vervangen door:

"2. a. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars Westduinweg 234/236 te 's-Gravenhage".

b. De vereniging is gevestigd te 's-Gravenhage, doch kan elders kantoorhouden."

ARTIKEL 33

Lid 5 zal luiden als volgt:

"De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste vergadering van eigenaars."

ARTIKEL 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2) stemmen. De eigenaren van de woningen brengen ieder één stem uit.

De bedragen zoals bedoeld in de artikelen 38 lid 2, 38 lid 5, 41 lid 4 en 5 zullen in de eerste vergadering worden vastgesteld.

De annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing.

De gemeente 's-Gravenhage, tevens erfverpachter, heeft de onderhavige splitsing in twee appartementen privaatrechtelijk goedgekeurd middel een besluit namens burgermeester en wethouders van zesentwintig september tweeduizend twee, nummer 200209879, onder de restrictie dat op deze splitsing van toepassing blijven de bepalingen en bijzondere voorwaarden waaronder het in de splitsing betrokken recht in eeuwigdurende erfpacht werd uitgegeven. De ontstane economische meerwaarde van de grond ingevolge de splitsing in twee appartementen is door de gemeente bepaald op tienduizend euro (€ 10.000,00). Deze meerwaarde is gebaseerd op Artikel 12 van de AB 1986 herz. 1993. Na splitsing ontstaan - ingaande één juli tweeduizend twee - de volgende jaarlijkse erfpachtcanons en grondwaarden:

1. Voor het appartementsrecht met index A-1 bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon éénduizend éénhonderdtwee euro en zesentwintig eurocent (€ 1.102,26), te verhogen met een jaarlijks bedrag aan beheerkosten, als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; voornoemde jaarcanon is berekend naar een grondwaarde van achttienduizend zeventig euro (€ 18.070,00) en een canonpercentage van zes en één/tiende procent (6,1%); onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, zal plaatsvinden op één januari tweeduizend zes.
2. Voor het appartementsrecht met index A-2 bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon negenhonderdtweeënnegentig euro en tien eurocent (€ 992,10), te verhogen met een jaarlijks bedrag aan beheerkosten, als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; voornoemde jaarcanon is berekend naar een grondwaarde van zestienduizend

Aantekeningen:

tweehonderdvierenzestig euro (€ 16.264,00) en een canonpercentage van zes en één/tiende procent (6,1%); onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, zal plaatsvinden op één januari tweeduizend zes.

Genoemde canons dienen in halfjaarlijkse termijnen bij achterafbetaling te worden voldaan uiterlijk op de achtste werkdag van de maanden januari en juli aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente 's-Gravenhage, voor het eerst uiterlijk op de achtste werkdag van de maand januari tweeduizend drie. Voornoemde verdeling van de canon is geschied in afwijking van het bepaalde in artikel 115 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, doch is gebaseerd op artikel 20 lid 3 van de AB 1986 herz. 1993.

De terzake verschuldigde splitsingskosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen tweehonderdvierentwintig euro (€ 224,00). Alle aan de Gemeente verschuldigde bedragen zijn bij deze via de notaris, handelend als gemeld, voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de Gemeente aan de Erfpachter bij deze kwijting verleend.

Tenslotte verklaart de comparant sub 2, dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers en dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte, voor rekening van de erfpachter zijn.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden te dezer zake domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut opgemaakt is verleden te 's-Gravenhage ten dage en jare in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

Veiling biljet.nl

3e vervolgblad

Kadaster

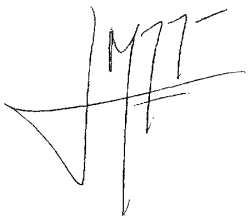
Vervolgblad Hyp. 3 en 4

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. Mr M.J.J.R. Lentze

Ondergetekende, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. Mr M.J.J.R. Lentze

volgt tekening
Ondergetekende, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



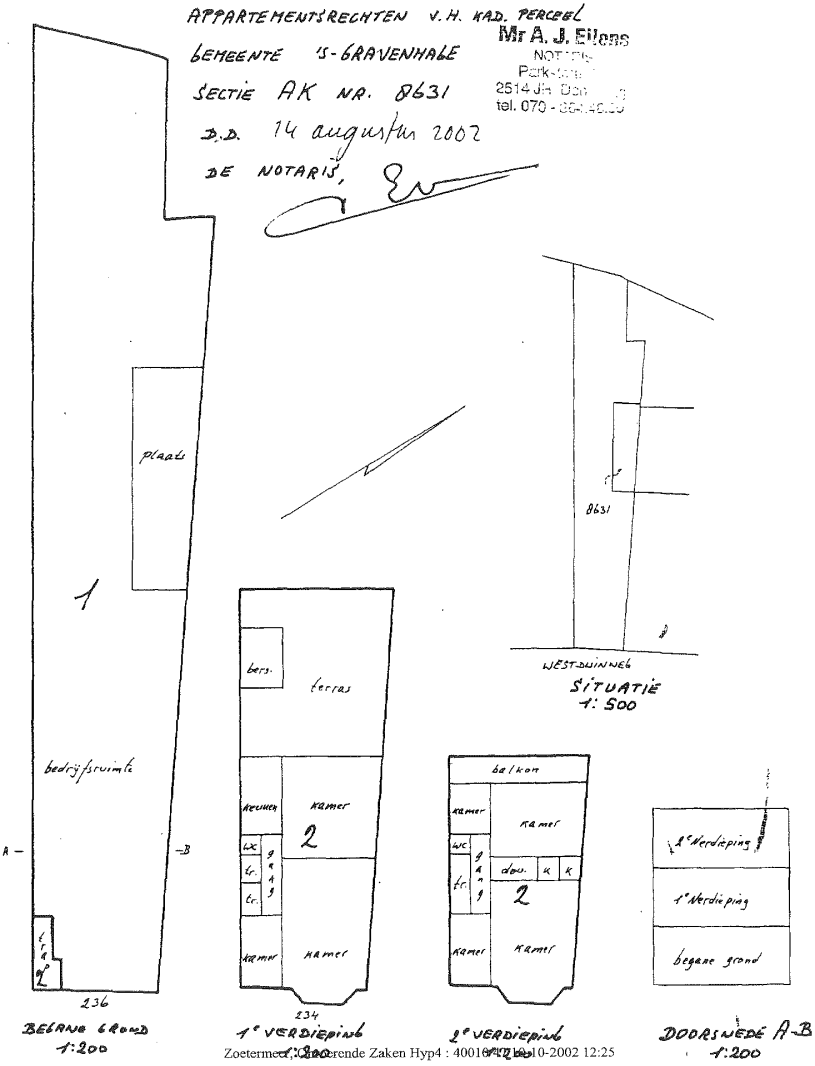
Aantekeningen:

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40010/47 10-10-2002 12:25

Veiling biljet.nl

VOORGENOMEN SPLITSING IN
APPARTEMENTSRECHTEN V.H. KAD. PERCEEL
GEMEENTE 'S-GRAVENHAGE
SECTIE AK NR. 8631
D.D. 14 augustus 2002
DE NOTARIS,

Mr A. J. Eilens
NOTARIS
Parkstraat
2514 JH Den Haag
tel. 070 - 364.46.00



Zoetermeer, Gemeerende Zaken Hyp4 : 40010 12-10-2002 12:25

Archiefnr. ....1442.....

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer verklaart, dat voor ~~het~~ de in de splitsing betrokken ~~perceel~~ percelen kadastrale gemeente:

's - Gravenhage Sectie: AK

nummer(s) 8623

de complexaanduiding is: ..10827..... A.

Zoetermeer ..19..augustus..2002

De Bewaarder,

mr H. Hommes

Uitgegeven voor afschrift van een tekening gehecht aan een akte houdende splitsing op heden voor mij, Mr Michael John Jose Reinier Lentze, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verleden.

De ondergetekende, Mr Michael John Jose Reinier Lentze, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat deze tekening gelijkluidend is met het daarbij behorende ter inschrijving aangeboden stuk.

Veilingbiljet.nl

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 10-10-2002 om 12:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40010 nummer 47.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

44980_Heruitgifte in erfpacht.pdf

Veiling biljet.nl

Kantoor Zoetermeer	Tijdstip van aanbieding: 12-JUL-2022 14:24	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	16664 A7 170
			met 1 vervolgblad(en)

Aantekeningen:
D: 00000398 S: 6110034778

14:24 uur Kadaster

HYP. 3 (hypotheken/beslagen)

HERUITGIFTE

Heden, twaalf juli tweeduizend
verschenen voor mij, Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te 's-Gravenhage:

1. [redacted] te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Koch Notarissen, met adres: Groot Hertoginnelaan 32a, 2517 EG 's-Gravenhage,
[redacted]
ten deze handelende als gevolmachtigde van: [redacted],
handelend als persoon krachtens het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van 's-Gravenhage, de dato zes februari negentienhonderd achtennegentig, kenmerk DSO 98277 I en wel ter uitvoering van het besluit de dato zeventien augustus negentienhonderd vijfennegentig nummer 95408197 van het hoofd van de afdeling Erfpacht en Bedrijfshuisvesting van de gemeentelijke dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, zulks ingevolge het besluit van zestien februari negentienhonderd vierennegentig van de algemeen directeur van de hiervoor genoemde dienst, het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Gravenhage, houdende mandatering de dato achttien december negentienhonderdnegentig, kenmerk AB 9006386, in verband met het bepaalde in het besluit van de raad van de gemeente 's-Gravenhage, houdende delegatie en mandatering de dato achttien mei negentienhonderd zevenentachtig nummer RV 189 en als zodanig de **gemeente 's-Gravenhage** ten deze kantoorhoudende te 2571 AA 's-Gravenhage aan de Loosduinseweg 17 vertegenwoordigende;
van gemelde volmachtgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.
2. [redacted]
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Joh. L. Spaans B.V.**, gevestigd te Scheveningen, kantoorhoudende te 2583 AJ 's-Gravenhage, Westduinweg 214-244, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Haaglanden te 's-Gravenhage, onder nummer 27062411 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,
Joh. L. Spaans B.V., hierna ook genoemd: erfpachter.

De comparanten verklaarden, blijkens een door de comparant sub 2 op vier augustus negentienhonderd vijfennegentig getekende verklaring inzake heruitgifte in erfpacht en bekrachtigd bij besluit de dato zeventien augustus negentienhonderd vijfennegentig, nummer 95408197, door het hoofd van de afdeling Erfpacht en Bedrijfshuisvesting van de gemeentelijke dienst Ruimtelijke en Economische

Hypotheken 3

Aantekeningen:

Ontwikkeling het sub 1 genoemde besluit tot heruitgifte heeft genomen, te willen overgaan tot heruitgifte in erfpacht van een perceel grond, waartoe zij vooraf te kennen gaven:

OMSCHRIJVING RECHT VAN ERFPACHT:

De omschrijving van het recht van erfpacht luidt als volgt:

het recht van erfpacht, geëindigd op eenendertig december negentienhonderd vierennegentig, van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Westduinweg, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 8631 groot drie are zesenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een meergezinswoning met bijbehorend erf en verder toebehoren, waarvan de begane grond bestaat uit een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als Westduinweg 234 en 236 te 2583 AK 's-Gravenhage;

welk registergoed destijds door de naamloze vennootschap: Joh. L.Spaans N.V., gevestigd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage werd verkregen:
door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage, thans Zoetermeer, op twee november negentienhonderd negenenvijftig in deel 3348 nummer 75, van het uittreksel van een akte houdende oprichting van voormelde naamloze vennootschap, alsmede inbreng en storting op aandelen, op dertig oktober negentienhonderd negenenvijftig verleden voor H.P.J.Hollmann, destijds notaris te 's-Gravenhage.
Blijkens akte op drieentwintig november negentienhonderd tweeenzeventig verleden voor een waarnemer van het vacante kantoor van notaris J.M.Demenint te 's-Gravenhage werd voornoemde naamloze vennootschap: Joh. L.Spaans N.V. omgezet in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: Joh. L.Spaans B.V., gevestigd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage; middels een verklaring opgemaakt door gemelde waarnemer op drieentwintig november negentienhonderd tweeenzeventig en overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op zevenentwintig november daaropvolgend, werd de tenaamstelling van het hiervoor gemelde registergoed gewijzigd in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Joh. L.Spaans B.V..
Uitgifte recht van erfpacht.
Gemeld perceel werd bij akte verleden op tien maart negentienhonderd dertig voor notaris J. van Herwijnen te 's-Gravenhage in erfpacht uitgegeven, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op dertien maart negentienhonderd dertig in deel 2211 nummer 77,
een akte van splitsing van erfpachtscanon op tweeëntwintig mei negentienhonderd dertig voor genoemde notaris Mr J.J.M. Braun verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op diezelfde dag, in deel 2227, nummer 91, alsmede een akte houdende wijziging erfpachtsvoorwaarden op negenentwintig oktober negentienhonderd eenendertig voor Mr H.J. Sluis, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op diezelfde dag in deel 2300, nummer 36, speciaal tot voldoening van de aan de gemeente 's-Gravenhage verschuldigde erfpachtscanon.
Ter uitvoering van gemelde overeenkomst tot heruitgifte verklaarden de comparanten dat de erfpachter bij deze afstand doet van het bestaande recht van erfpacht, welke afstand door de gemeente wordt aanvaard, onder aansluitende vestiging van een nieuw recht van erfpacht ten behoeve van voormelde erfpachter, die het recht van erfpacht aanvaardt op:

Veiling biljet.nl

Kadaster

het perceel grond gelegen te 's-Gravenhage aan de Westduinweg, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 8631, groot drie are zesenvijftig centiare.

Gemelde grond is op een aan deze akte gehechte tekening GZ 7047-15 welke door partijen voor echt is erkend en gewaarmerkt, aangegeven.

Deze vestiging geschiedt onder de navolgende:

BEPALINGEN:

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage negentienhonderd zesentachtig herziening negentienhonderd drieënnegentig (AB 1986 herz. 1993), hierna ook aan te duiden als AB 1986 herz. 1993.
2. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing:
3. Conform de voorwaarden en financiële verplichtingen zoals die zijn vastgelegd in een Obligatoire overeenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
4. Het recht van erfpacht vangt aan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.
5. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt ingaande zestien september negentienhonderd vijfennegentig drieduizend vierhonderdzesentachtig gulden (ƒ 3.486,00), welke jaarlijkse canon is berekend naar een grondwaarde van drieënvijftigduizend zeshonderdvijfentwintig gulden (ƒ 53.625,00) en een canonpercentage van zes vijf/tiende (6,5).
   Onder de voorwaarde dat de aanpassing van het canonpercentage, die om de vijf jaar geschiedt, voor het eerst zal plaatsvinden op een januari tweeduizend een.
   De aldus berekende canon wordt verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993.

Op gemeld recht van erfpacht is voorts van toepassing de volgende

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Artikel 1.

Bestemming

1.1. De grond op de aan deze akte gehechte tekening met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met een meergezinswoning met bijbehorend erf en verder toebehoren, waarvan de begane grond bestaat uit een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als Westduinweg 234 en 236;

1.2. De grond en de bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.;

1.3. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op de bijbehorende tekening is aangegeven;

1.4. De bebouwing moet bestaan uit drie bouwlagen boven peil met platte afdekking.

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:

1. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in het daartoe bestemde openbare register.
2. Alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage af te geven afschrift van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachter.
3. Voor alle gevolgen dezer akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut-akte.

De overdrachtsbelasting bedraagt drieduizend vijfhonderdtien gulden (ƒ 3.510,00).

Van het bestaan der volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.
WAARVAN AKTE is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van dezer vermeld.
Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om elf uur vier minuten.
(getekend) [redacted] J.W.M.Koch

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr J.W.M. Koch

De ondergetekende, Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage

44980_Splitsingsreglement.pdf

Veiling biljet.nl

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	9763 1 1
DENHAAG	10-JAN-1992 09:00	Mr. H.A. Brouwer	met / zonder 2 vervolgblad(en)

Aantekeningen: 9.00 10-1

Splt. Reg.

Hyp. 4

Heden, twee januari negentienhonderd twee en negentig, verscheen voor mij, Mr Johan Kemper, kandidaat- ------ notaris, wonende te Rotterdam, hierna te noemen ------ "notaris", als plaatsvervanger van Mr Jan Willem ----- Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam: ------ de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende te 3342 AE Hendrik Ido Ambacht, Weteringsingel 17, --- volgens zijn verklaring geboren te Rotterdam op twintig augustus negentienhonderd en dertig en gehuwd. --- De comparant verklaarde het volgende: ---------- krachtens artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk Wetboek moet de akte van splitsing in appartements- -- rechten een reglement inhouden, tot welk reglement --- geacht worden te behoren de bepalingen van een nauw- - keurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte van --- splitsing moet worden ingeschreven. ---------- Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek van de Koninklijke Notariële Broederschap, gevestigd - te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op twee en ---- twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor Mr Hendrik Marinus Sasse, notaris te Arnhem, verleden. Het bestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap te 's-Gravenhage, van oordeel zijnde dat voormeld ---- modelreglement op verschillende onderdelen aanvulling en wijziging behoefde, heeft een daartoe ingestelde -- commissie de opdracht gegeven daaromtrent advies uit - te brengen en heeft het door deze commissie uitge- --- brachte advies met bijbehorend modelreglement goedgekeurd en de comparant mondeling gemachtigd om dit ---- goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te leggen. ---------- Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. ----------

Hypotheken 4

141484P

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de ----
comparant, handelend als gemeld, bij deze akte bedoeld
modelreglement vast te stellen en wel als volgt: -----
---------- MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING ----------
---------- IN APPARTEMENTSRECHTEN ----------
A. Definities ----------
Artikel 1 ----------
In het reglement wordt verstaan onder: ----------
a. "akte": de akte van splitsing; ----------
b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de -
splitsing is/zijn betrokken; ----------
c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartements- --
recht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van
het Burgerlijk Wetboek; ----------
d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van -
het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die -
blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------
e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd
zijn of worden om door alle eigenaars of een be- --
paalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor
zover niet vallende onder d; ----------
f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van
het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die --
blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -------
g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als be- -
doeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als be- -
doeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het -
Burgerlijk Wetboek; ----------
i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als ---
bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het
Burgerlijk Wetboek; ----------

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 | 1 | 2

eerste vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als be- --
doeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek,
gevormd door één of meer bestuurders; ----------
k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrech-
ten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het
Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane apparte- --
mentsrechten worden als "onderappartementsrechten"
aangeduid en de eigenaar van een zodanig apparte- -
mentsrecht als "ondereigenaar". ----------

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 2 ----------

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd
voor het nader in de akte te bepalen breukdeel. ---
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoel-
de breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke
baten. ----------
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoel-
de breukdelen verplicht bij te dragen in de schul-
den en kosten, die voor rekening van de gezamen- --
lijke eigenaars zijn. ----------
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en ---
verplichtingen van de eigenaar van het in de onder-
splitsing betrokken appartementsrecht als rechten -
en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk
in overeenstemming met de bepalingen die vastge- --
steld zijn bij het reglement van ondersplitsing. --

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamen- --
lijke eigenaars ----------

Artikel 3 ----------

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel --
5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

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 herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen 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 Wet- - boek niet ten laste komen van bepaalde eige- --- naars, 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 een derde; ----------
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten - verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eige- --- naars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 -- derde lid; ----------
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorge- -- schreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; ----------
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; ----------
h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de ---- kosten van de warmwaterinstallaties, de brand- - stofkosten, de kosten van het onderhoud van de - verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, als- -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 3

twaalf vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

mede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmte- en verbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in

Aantekeningen:

de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid --- bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als ---- voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt -- gebracht. ----------

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, -- als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de -- eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergade- - ring anders besluit. ----------
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de ---- eigenaars dit tekort binnen een maand na de vast- - stelling van de exploitatierekening aanzuiveren. --
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van - de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -------

Artikel 5 ----------

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 ---- eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een - begroting voor het aangevangen of het komende boek- jaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering --- voorgelegd. ----------
   Deze vergadering stelt de begroting vast. ---------
2. 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 2 derde lid. ----------
   De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/ ----- twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 4

derde vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

te voldoen. ----------

Artikel 6 ----------

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of - artikel 5 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met --- twee punten, met een minimum van tien gulden ------ (ƒ 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----------
   Artikel 29 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 4 vierde lid heeft - voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 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. ----------

Artikel 7 ----------

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot -- een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk ---

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de -- gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voort- --- vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. ----------

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de - gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrok- ken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in - dit reglement niet anders bepaald. ----------

E. Verzekeringen ----------

Artikel 8 ----------

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of -- meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en 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 brandverzekering --- 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. ----------

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de geza- - menlijke 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. -------

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 5

vierde 4 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de -- verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepennin- - gen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven -- gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonder- lijke rekening ten name van de vereniging, die de - op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te - storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijf- de lid van overeenkomstige toepassing, met dien --- verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blij- ven voor het herstel of de wederopbouw, onvermin- - derd 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 ver- -- zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings- -- voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepen- ningen 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 verzeke- ringsovereenkomsten 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 krach- tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --

Aantekeningen:

tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ----------
Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aan- - deel waarin de desbetreffende eigenaar in de ge- -- meenschap gerechtigd is, van deze terug te vorde- - ren. 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 ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van ---- tweeduizend vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,--) te ---- boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen --- door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt 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 schadepenningen aan deze slechts zal --- kunnen geschieden met toestemming van degenen die - op het desbetreffende appartementsrecht een recht - van hypotheek hebben. ----------
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken - te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere ----

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 6

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 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.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 9 ----------

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: ----------
a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding ----- vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinaf- --- scheidingen betreft, alsmede het (standaard) --- hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de --- buitengevel van het gebouw zitten; ----------

Aantekeningen:

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en ----- radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor -- luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen -- voor de afvoer van hemelwater en de riolering, - de leidingen voor gas en water en verder de ---- hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en - de systemen voor oproep en deuropeners, alles -- voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -------

2. 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 10 ----------

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

Artikel 11 ----------

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. ----------

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels - als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wet- - boek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van ---- medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ---

Artikel 12 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 7

zesde 4 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 op- - hangen van schilderijen 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 en -- een reeds verleende toestemming intrekken. --------

Artikel 13 ----------

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming -- van de vergadering is verboden. ----------
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, - reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het - gebouw mag slechts geschieden met toestemming van - de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. ----------
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. ----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde be- voegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, - die strekken tot het afwenden van een voor de ge- - meenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan - verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14 ----------

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming --

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht. ----------

Artikel 15 ----------

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. ----------

Artikel 16 ----------

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen. ----------

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. ----------
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. ----------
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. ---------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. ----------

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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. ----------

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact- --- geluiden 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. ----------
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan -- verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven -- vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. ----------
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, ---- beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing -- betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. --

Artikel 18 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn ---- privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat - onderhoud behoort met name het schilder-, behang- - en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de --- afwerklagen van vloeren en balkons, van het stuc- - werk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), --

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. ----------
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de --- deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in ---- artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich - in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft. ----------

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeen- -- schappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in - zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor --- zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed --- bereikbaar zijn. ----------
3. Indien voor het verrichten van een handeling 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 desbetref- - fende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele - schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. ----------
4. Indien voor het verrichten van een handeling met -- betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van ---- iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met --- toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk --- Wetboek vervangen worden door een machtiging van de

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 9

achtste vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kantonrechter. ----------

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 onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. ----------
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. ----------
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19 ----------

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. ----------

Artikel 20 ----------

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. ----------

Artikel 21 ----------

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 eigenaars. ----------
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 voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -------
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeen-

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

schappelijke 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 22 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover 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 onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren. ----------
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing. -----
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, boten, trailers, ---- tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen. ------
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergade- - ring geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter - beneden het laagste raamkozijn van de eerste ver- - dieping van het gebouw. ----------
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. ----------

Artikel 23 ----------

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 10

negende blad vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -

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

Artikel 24 ----------

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, 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 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. ----------
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. ----------
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden 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. ----------
4. Het bestuur 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. ----------
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aanspra-

Aantekeningen:

kelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. 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. ----------

Artikel 25 ----------

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de --- gebruiker zich jegens de vereniging als borg ver- - bindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement 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 aange- tekende 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 verschul- digd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de --- geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbe- -- treffende privé gedeelte. ----------

Artikel 26 ----------

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door -- iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring --- niet getekend heeft. ----------
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde - verklaring getekend te hebben of zonder de in arti- kel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik - houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd ---- worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappe-

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

lijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken - en rechten worden ontzegd. ----------

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. ----------
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval - het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden. ----------

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten ----

Artikel 27 ----------

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik ---- uitoefent en die: ----------
   a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels - als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek 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 -- binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen ---- andermaal een of meer der genoemde gedragingen ---- verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan - tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. ----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde - gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ge- -

Aantekeningen:

pleegd 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 en ------- rechten. ----------

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 tenminste veertien dagen vóór de dag 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 een meerderheid van tenminste twee/ --- derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal --- aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond -- van het in de vorige zin bepaalde geen geldig ----- besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door -- het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van - de belanghebbende en van de op zijn appartements- - recht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De -- besluiten zullen de gronden vermelden die tot de -- maatregel hebben geleid. ----------
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven be- -- doelde 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 -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 12

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 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 ver- - plichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. ----------

8. Indien een ondereigenaar 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 ondereigenaars --- 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 ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. ---

J. Vervreemding van een appartementsrecht ----------

Artikel 28 ----------

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. ------- Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, - van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -------

2. Voor de terzake van het vervreemde appartements- -- recht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog -- zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk. ----------

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. ----------
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. ----------

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding. ----------
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. ----------
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. ----------
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. ----------
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. ----------

K. Overtredingen ----------

Artikel 29 ----------

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 13

tweede vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

op de overtreding of niet-nakoming. ----------
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg - geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een - boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de be- - trokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen -- aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatrege-len, welke de vergadering kan nemen krachtens de -- wet of het reglement. ----------
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de ver- - eniging. ----------
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt -- voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. ---
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een onder-eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. ----------

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de - vereniging van eigenaars ----------

I. Algemene bepalingen ----------

Artikel 30 ----------

1. Bij de akte 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 en de gemeente waar zij - haar zetel heeft worden in de akte bepaald. -------
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. -----

Artikel 31 ----------

De middelen van de vereniging worden gevormd door de - bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkom- - stig de bepalingen van het reglement, alsmede door --- andere baten. ----------

Artikel 32 ----------

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een --- reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van -- andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid - tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestem- - ming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na op- - heffing van de splitsing. ----------
   De bijdragen tot het resevefonds worden gerekend -- tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. ----------
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens --- besluit van de vergadering gedeponeerd op een af- - zonderlijke bankrekening ten name van de vereni- -- ging. ----------
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan ----- slechts door de voorzitter van de vergadering en -- één van de eigenaars, die daartoe door de vergade- ring zal worden aangewezen, en na bekomen machti- - ging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging - van de geldmiddelen van het reservefonds, welke --- belegging echter niet anders zal mogen geschieden - dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op - de wijze als door de vergadering bepaald. ---------

II. Vergadering van eigenaars ----------

Artikel 33 ----------

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op - een door het bestuur vast te stellen plaats. ------
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het ---- boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 14

Vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering - moet worden vastgesteld voor de bepaling van de --- definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begro- - ting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar. ----------

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls -- het bestuur of de voorzitter van de vergadering --- zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige- - naars 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 één maand na binnenkomen 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 een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal - kan de benoeming van de voorzitter bij de akte ---- geschieden. ----------
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 een persoon be- --- staat, 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 huis-

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

houdelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ---

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eige- naars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. ----------

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst. ----------

Artikel 34 ----------

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek. ----------

2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald. ----------

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en 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 -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 15

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

in de akte is bepaald. ----------
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te ---- worden uitgebracht. ----------
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent. ----------

Artikel 35 ----------

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 36 ----------

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, --- hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan --- niet lid van de vereniging, 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 34 derde lid en artikel 35 eerste lid. ----------

Artikel 37 ----------

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorge- --- schreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. ----------
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

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. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. ----------
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. ----------
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. ----------

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 / 1 | 16

vijftiende vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe - vergadering worden uitgeschreven. ----------
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------

Artikel 38 ----------

1. De vergadering beslist over het beheer van de ge- - meenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. ----------
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeen- --- schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke --- zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan ----- echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die -- een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf -- door de vergadering is gemachtigd. ----------
3. De vergadering beslist over de kleur van het bui- - tenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. ----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn ---- medewerking te verlenen aan de uitvoering van de -- besluiten der 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 het doen van ---- buiten het onderhoud vallende uitgaven die een ---- totaal door de vergadering vast te stellen bedrag - te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met -- een meerderheid van tenminste twee/derde van het --

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, --- waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het -- totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, 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 oproep 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 kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. ----------

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier 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 lid 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. De eigenaar die -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 17

zesde vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. ----------

Artikel 39 ----------

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. ----------

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud. ----------

Artikel 40 ----------

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend. ----------

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. ----------

III. Bestuur van de vereniging ----------

Artikel 41 ----------

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. ----------

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. ----

Tevens benoemen zij een secretaris en een penning-

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

meester uit hun midden; beide functies kunnen in -- één persoon verenigd worden. ----------

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. --------
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieu- -- wingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het ---- beheer van middelen van de vereniging. ----------
   De vergadering kan besluiten de administratie ----- - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitge- -- breide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het ------- bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te ---- dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door --- haar met die beheerder zullen worden overeengeko- - men. ----------
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergade- - ring voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, 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 en voor het nemen van conservatoire maatregelen. ----------
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het ---

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een -- normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering - hiertoe 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 van de vergadering. ----------

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle - inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn - verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van - het bestuur. ----------

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een ----- bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij vol- - strekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. --- Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden - gehouden. ----------

Artikel 42 ----------

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en --- gebruikers. ----------

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 ---- tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk ---- Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

bestuur bijgewerkt. ----------

Artikel 43 ----------

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. ----------

M. Huishoudelijk Reglement ----------

Artikel 44 ----------

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement ---- vaststellen ter regeling van de volgende onder- --- werpen: ----------
   a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als -- bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk ---- Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement -- worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----
   b. het gebruik van privé gedeelten; ----------
   c. de orde van de vergadering; ----------
   d. de instructie aan het bestuur; ----------
   e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de --- vergadering regeling behoeft; ----------
   alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. ----------
   Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in -- strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. ----------
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van -- het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het --- totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig be- - sluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergade- -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 19

achttiende vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ring worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de -- verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik - wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat - hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement - zal naleven. ----------

N. Slotbepaling ----------

Artikel 45 ----------

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

Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woon- ----- gebouwen) ----------

Variatie op het reglement: ----------

BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET --- PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE ------ TOESTEMMING VAN HET BESTUUR ----------

Artikel 24 wordt vervangen door: ----------

Artikel 24 ----------

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip - van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de ------ gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander - in gebruik geven, 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 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker be- - trekking hebben, zal naleven. ----------

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring be- -- houdt zowel de gebruiker als het bestuur een exem-

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

plaar. ----------

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden 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. ----------
4. Het bestuur 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. ----------
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé - gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. 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. ----------

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d: ---

Artikel 26a ----------

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met --- name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of -- een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. ----------
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar - (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen - van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en ---

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 20

vervolgblad

onder vermelding van alle verlangde gegevens die -- dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het ---- verzoek. ----------

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen - na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de --- gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lich- - ten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet - daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld -- schriftelijk ter kennis van de verzoeker. ---------
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten -- die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden - indien naar billijkheid van de overige bewoners --- niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen. ----------
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aange- - geven norm zal het bestuur in het bijzonder acht -- slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het - bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de --- verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaan- - gaande van een door het bestuur aan te wijzen ----- accountant. De kosten van deze verklaring komen --- voor rekening van de verzoeker. ----------
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het ver- zenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. ----------
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij -- zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door -- een raadsman. ----------
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna - haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onver- wijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen. -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

Artikel 26b ----------

1. Ingeval van openbare verkoping van een apparte- --- mentsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen --- gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toela- ten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte - waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem - mocht worden toegewezen. ---------- Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gega- digde, onder betaling van een in het reglement of - het huishoudelijk reglement te betalen bedrag ter - bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid. ----------
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de -- gegadigde in beroep komen bij de vergadering. ----- Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, ter- - wijl de termijn van oproeping ten hoogste drie ---- dagen bedraagt. ----------
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede -- van toepassing bij verkoop door de hypothecaire --- schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenmin- ste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur -- bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te ----- nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen af- - leggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten ---- alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten -- bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwij- king van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 1 21

Eventueel vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen - of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. ----------
De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of -- van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wet- -- boek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter -- kennis te brengen van de andere eigenaars. --------

4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het - derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na - de inschrijving in de openbare registers door het - bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, ---- waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier ---- voege dat ook de andere eigenaars en hun rechts- -- opvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn - het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht --- betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is. ----------

Artikel 26c ----------

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een --- ander in gebruik wil geven, zal die ander het ge- - bruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke -- toestemming van het bestuur. ----------
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om - toestemming door de eigenaar en de verzoeker geza-

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

menlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker - zijn recht ontleent of zal ontlenen. ----------

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist in- - dien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn --- huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen. ----------

Artikel 26d ----------

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk ----- reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek - zullen naleven. ----------
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot - geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of ge- - bruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating. ----------

---------- WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze 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 na beperkte voorlezing door de comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten. --------

(Getekend:) F. Overhand; J. Kemper. ----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(W.g.:) J. Kemper.

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

9763 / 1 / 22

een en twintigste vervolgblad

- 43 -

Ondergetekende, Mr Johan Kemper, kandidaat-notaris, wonende te Rotterdam, als plaats-vervanger van Mr Jan Willem Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

Bijlage

44980_Beschikking Wet geluidhinder.pdf

omgevingsdienst Haaglanden

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E vergunningen@odh.nl
I www.odh.nl

Zaaknummer : 00576353
Ons Kenmerk : ODH-2020-00050686
Datum : 22 april 2020

Beschikking
Wet geluidhinder - hogere waarde(n) geluid

Onderwerp
In verband met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor Westduinweg 234-244 te Den Haag, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken, dienen hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 62 dB te worden vastgesteld voor een woonzorggebouw op de locatie Westduinweg 234-244 te Den Haag vanwege wegverkeerslawaai.

Besluit
Wij besluiten:

I. de volgende hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai:

Geluidsgevoelig object:		Geluidsbron	Vastgestelde hogere waarde in dB t/m maximaal*
Gesitueerd aan:	Aantal		
Westduinweg 234-244 (woonzorggbouw)	1	Westduinweg	62
Westduinweg 234-244 (woonzorggbouw)	1	Duinstraat/Westduinweg;	53
Westduinweg 234-244 (woonzorggbouw)	1	Zeesluisweg	49
Westduinweg 234-244 (woonzorggbouw)	1	Trambaan (Tramlijn11)	52

*De hogere grenswaarde is inclusief de aftrek op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder

Ondertekening
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,



ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen
Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.

Onroerende Zaken Hyp4 : 78479/170 07-07-2020 09:00

OVERWEGINGEN

Aanleiding
In verband met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor Westduinweg 234-244 te Den Haag, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken, dienen hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 62 dB te worden vastgesteld voor een woonzorggebouw op de locatie Westduinweg 234-244 te Den Haag vanwege wegverkeerslawaai.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied.
Dit woonzorggebouw komt te liggen op de volgende grondpercelen of grondperceelgedeelten:

kadastrale gemeente	:	's-Gravenhage
sectie	:	AK
grondperce(e)l(en)	:	8630, 8631 en 7774

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Akoestisch onderzoek Nieuwbouw woonzorggebouw aan de Westduinweg te Scheveningen van Noorman d.d. 11 maart 2020 (kenmerk: 21910222.R03b) incl. kadastrale kaart (ODH-2020-00036031)
- Formulier hogere waarde (ODH-2020-00035905)

Procedure
Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht is toegepast op deze beschikking.

Toetsingskader en grondslag beschikking
Bij de vaststelling van de omgevingsvergunning dienen (op grond van artikel 76a van de Wet geluidhinder) de in dit besluit vastgestelde hogere waarden in acht genomen te worden.

Artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) vormt de grondslag van deze beschikking.

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wgh en het Besluit geluidhinder.

Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder
Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning is getoetst aan het "Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder" (RIS 179917) van de gemeente Den Haag.

Beoordeling
In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaai. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. De voorkeursgrenswaarde ter plaatse van gevels van andere geluidsgevoelige gebouwen bedraagt 48 dB.

Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarde voor geluid.

Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken geluidsgevoelige gebouwen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, of stuit op

overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk.

Gelet op artikel 3.1. lid 2 van het Besluit geluidhinder is voor andere geluidsgevoelige gebouwen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai vastgesteld op 48 dB.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor Westduinweg 234-244, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek toont aan dat op de locatie Westduinweg 234-244 deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met 14 dB.

Wij zijn – gelet op artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder - bevoegd hogere waarden vast te stellen tot maximaal 63 dB, mits aan de daartoe gestelde voorwaarde is voldaan. Deze voorwaarde is dat aangetoond moet worden dat geluidwerende voorzieningen:

1. onvoldoende doeltreffend zijn of;
2. overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

In het akoestisch onderzoek zijn de volgende maatregelen overwogen:

1. Het beperken van de verkeersomvang en/of het wijzigen (verlagen) van de snelheid. Deze maatregelen tasten de functies van wegen aan en stuiten op bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

2. Het in de directe omgeving vervangen van het bestaande reguliere asfalt wegdek door geluidreducerend asfalt. Dit type wegdekverharding is zeer beperkt toepasbaar in stedelijk gebied. Naast de initiële kosten voor de vervanging van het bestaand wegdek dient rekening te worden gehouden met meerkosten vanwege de aanmerkelijk kortere levensduur van het geluidreducerende asfalt. De met de vervanging te realiseren geluidreductie bedraagt circa 2 dB. De voorkeurswaarde wordt ook na deze maatregel overschreden. Gelet op de kosten en het beperkte effect van de maatregel, wordt deze niet als kostenefficiënt beoordeeld.
Voor een gedeelte van de Zeesluisweg, de rotonde en een gedeelte van de Westduinweg is reeds rekening gehouden met een stiller wegdektype (SMA-NL5).

3. De realisatie van een geluidscherm tussen de nieuwe woonbestemming(en) en de weg. Rekening houdend met een beoordelingshoogte tot 18 m (6 bouwlagen), kan er redelijkerwijs geen scherm worden gerealiseerd om de geluidbelasting te beperken tot de voorkeursgrenswaarde.
Los van de bouwkosten is een dergelijk scherm vanuit stedenbouwkundig perspectief niet gewenst.

4. Een gewijzigde situering van het appartementengebouw op het terrein is gelet op de beschikbare ruimte niet mogelijk.

5. Met bouwkundige maatregelen zou gezorgd kunnen worden voor een reductie van de geluidbelasting. Hierbij kan gedacht worden aan loggia's, schermen aan gebouwen en dove gevel(s).
Deze verdere bouwkundige maatregelen ter reductie van de geluidbelasting worden, los van de financiële consequenties, als te ingrijpend beoordeeld voor het bouwplan.

Het bouwplan voldoet aan het hogere waarden beleid. Er wordt voldaan aan de beleidsregel dat minimaal 50 % van de eenzijdig georiënteerde, in dit geval niet-zelfstandige, wooneenheden met 1 of 2 kamers beschikt over een geluidluwe gevel.

Cumulatie
Ten aanzien van de geluidsgevoelige objecten waar deze beschikking betrekking op heeft, is er sprake van samenloop van verschillende bronnen (Westduinweg, Duinstraat/Westduinweg, Zeesluisweg en tramlijn 11). De cumulatie ter plekke van de woningen/geluidgevoelige objecten bedraagt maximaal 68 dB (exclusief de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder).

Wij zijn van oordeel dat de gecumuleerde geluidbelasting leidt tot een onaanvaardbare situatie, wanneer het niveau van 69,5 dB (exclusief de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder) wordt overschreden. Omdat dit niveau van 69,5 dB hier niet overschreden wordt, achten wij de gecumuleerde geluidbelasting die optreedt bij het vaststellen van hogere waarden onder aanvaardbaar.

Kadastrale registratie
De in het besluit opgenomen grondpercelen komen voor registratie bij het Kadaster in aanmerking.

Conclusie
Uit de overwegingen volgt dat hogere waarden als gevolg van wegverkeerslawaai kunnen worden vastgesteld.

Veiling biljet.nl

omgevingsdienst HAAGLANDEN

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 218 9900
E info@odh.nl
I www.odh.nl

Gemeentelijke beperkingenregister/Kadaster

Datum	Uw Brief	Uw Kenmerk	Ons Kenmerk	Contactpersoon
7 juli 2020	-	-	20-00050686-00576353-verbetering	Procedureteam
Bijlage(n)		**Afdeling**	**Zaaknummer**	**Telefoonnummer**
-		Toetsing & Vergunningverlening Milieu	00576353	070 218 99 02
Betreft				**E-mail**
Wkpb				vergunningen@odh.nl

Inschrijving publiekrechtelijke beperking- Verbetering

Verklaring van op grond van artikel 7, lid 4 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

Er is onlangs bekend geworden dat de aangegeven beperking op het perceel Westduinweg te Den Haag naar aanleiding van Kadastrale wijziging door Kadaster aangepast moet worden. De gegevens dienen te moeten zijn:

de kadastrale gemeente	:	's-Gravenhage
sectie	:	AK
grondperceel	:	10965 (A1 en A2), 10827 (A1 en A2), 11293 (A1 t/m A3)

Wij nemen aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

ing. L. Hopman
hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Ondergetekende, ing. Leonardus Hopman, Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu van de Omgevingsdienst Haaglanden, verklaart gemachtigd te zijn tot het ter inschrijving aanbieden van dit stuk. Tevens verklaart ondergetekende dat dit stuk inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

omgevingsdienst HAAGLANDEN

Ondergetekende ing. Leonardus Hopman, Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu van de Omgevingsdienst Haaglanden, gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat dit stuk inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.
Dit besluit is onherroepelijk vastgesteld.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-07-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78479 nummer 170.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 715B2F3738E508A97BB0D5AED390A12773A8C312 toebehoort aan Leonardus Hopman.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

44980_Akte van levering.pdf

Op **twee april tweeduizend twintig** verschenen voor mij,
Mr Mathijs Tacken, notaris te Wassenaar:

1. [redacted]

   hierna genoemd: "**Verkoper**";

2. [redacted]

   - de statutair te Huizen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **PRINS PROJECTEN VASTGOED B.V.**, kantoorhoudende te 2585 AN 's-Gravenhage, Javastraat 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70355371;

   laatstgenoemde vennootschap hierna genoemd: "**Koper**".

VOLMACHT

Van de bevoegdheid van de persoon sub 1 als gevolmachtigde van Verkoper blijkt uit een notariële akte van volmacht op dertien december tweeduizend negentien voor mij, notaris, verleden.

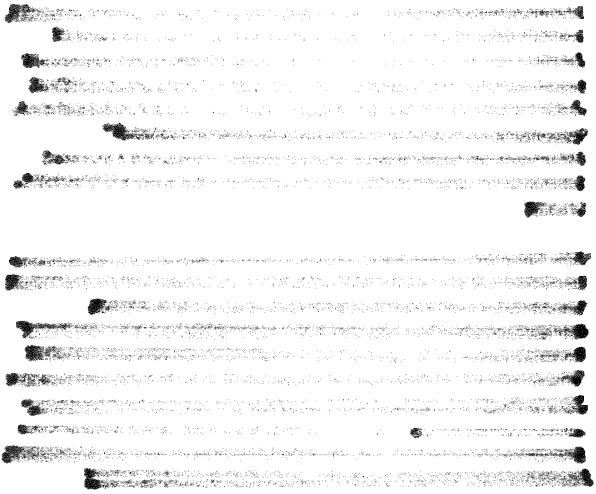
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Partijen verklaarden het volgende:

1. KOOP/LEVERING/REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met Koper schriftelijk aangegane overeenkomst, gedateerd vier december tweeduizend negentien, hierna aangeduid als: "**Koopovereenkomst**", aan Koper verkocht en levert ter uitvoering daarvan bij dezen aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht en bij dezen van Verkoper aanvaardt:

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **AK**, complexaanduiding **10827-A**, appartementsindex **2**, omvattende:*



a. *de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en de tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren te 2583 AK* ***'s-Gravenhage****, plaatselijk bekend* ***Westduinweg 234****, hierna aangeduid als: "****Woning****"; en*

b. *het twee / derde (2/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eeuwigdurende erfpacht met een halfjaarlijkse canon van één honderd zesenveertig euro en achtendertig eurocent (€ 146,38), van het perceel grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente 's-Gravenhage, met de daarop voor rekening van de erfpachter gestichte opstallen en verder toebehoren, hierna aangeduid als: "****Gebouw****", te 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Westduinweg 234/236, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 8631, groot drie aren en zesenvijftig centiaren;* en

de eventuele aanspraken van Verkoper uit hoofde van zijn lidmaatschap van na te noemen vereniging van eigenaars en/of op de door die vereniging en/of derden met betrekking tot voormelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen, waarvan geen verrekening tussen partijen plaatsvindt; hierna tezamen aangeduid als: "**Verkochte**".
Een kopie van de Koopovereenkomst is aan deze akte gehecht.

2. KOOPPRIJS/VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN/KWIJTING

De koopprijs van het Verkochte bedraagt **één miljoen vijf honderd duizend euro (€ 1.500.000,00)**.
Dit bedrag is door Koper voldaan, deels door storting op een daartoe bestemde kwaliteitsrekening ten name van Van Wijk Notarissen, bewaarder van deze akte, hierna te noemen: "**Notaris**", en deels, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 Burgerlijk Wetboek, door betaling rechtstreeks aan Verkoper respectievelijk schuldeisers van Verkoper, aan partijen genoegzaam bekend.
De halfjaarlijkse canon ad één honderd zesenveertig euro en achtendertig eurocent (€ 146,38) alsmede de periodieke bijdragen aan de hierna genoemde vereniging van eigenaars, voor zover verschuldigd, zijn tussen partijen per heden verrekend.
Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs, bedoelde lasten en overige betalingsverplichtingen.

3. KOSTEN EN BELASTINGEN

Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadasterkosten, zijn voor rekening van Koper.

4. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Zoetermeer op achtentwintig september tweeduizend vier, in register Hypotheken 4, deel 40427, nummer 4, van een afschrift van een akte van levering, op zevenentwintig september tweeduizend vier voor Mr P.M. Eversdijk, notaris te 's-Gravenhage, verleden, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopsom en overige betalingsverplichtingen werd verleend.

5. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is bekend met de op negen oktober tweeduizend twee voor een waarnemer van Mr A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van splitsing in appartementsrechten waarbij het Verkochte is ontstaan, van welke akte een afschrift op tien oktober tweeduizend twee is ingeschreven in de

daartoe bestemde openbare registers te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 40010, nummer 47, en het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing.
Bij gemelde akte is tevens de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van eigenaars Westduinweg 234/236, gevestigd te 's-Gravenhage, opgericht, welke vereniging niet (meer) actief is.

6. (HER-)UITGIFTE IN ERFPACHT

Koper is bekend met de op twaalf juli tweeduizend voor Mr J.W.M. Koch, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van uitgifte in erfpacht, van welke akte een afschrift op diezelfde dag is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 16664, nummer 47, en de daarin van toepassing verklaarde algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden.

7. GEBRUIK

De Woning zal door Koper worden gebruikt als belegging.
Verkoper verklaart dat de Woning de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als woning nodig zijn. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als hiervoor vermeld nodig zijn staat Verkoper niet in.
Ten aanzien van dit gebruik verklaart Verkoper dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

8. STAAT VAN HET VERKOCHTE EN RISICO

De inbezitstelling van de Woning vindt onmiddellijk na de ondertekening van deze akte plaats in de staat waarin deze zich thans bevindt, geheel ontruimd en ongevorderd.
Vanaf heden komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

9. VRIJ VAN HUUR

Verkoper garandeert dat met betrekking tot de Woning geen huurovereenkomsten of enige andere gebruiks- of genotsovereenkomsten met derden zijn gesloten waarbij het gebruik en/of genot van de Woning aan derden is afgegeven.
Evenmin bestaan er ten aanzien van de Woning, ten opzichte van derden, verplichtingen wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

10. MILIEU

Aan Verkoper is niet bekend of in de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond enige verontreiniging aanwezig is die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
Verkoper is bekend dat in de tot het Gebouw behorende grond een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Het opslaan van deze (vloei-) stoffen is beëindigd.
Aan Verkoper is niet bekend of in de Woning en/of het Gebouw asbest is verwerkt.
Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming door het bevoegd gezag zijn genomen.

11. VERKLARINGEN VERKOPER

Verkoper verklaarde overigens dat:

a. hij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;

b. hij er voor instaat dat hem of de genoemde vereniging van eigenaars tot en met heden geen door de overheid of door nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
c. hij niet bekend is met (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van het Gebouw als monument of dat het Gebouw is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
d. het Gebouw niet betrokken is in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen; noch dat er sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet of van vordering van de Woning en/of het Gebouw krachtens de Huisvestingswet;
e. de Woning en/of het Gebouw niet is opgenomen in een aanwijzing of voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
f. de lasten, waaronder de canon, over voorafgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan;
g. hij een energieprestatiecertificaat heeft overlegd;
h. hem overigens geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend zijn.
i. de vereniging van eigenaars geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen met betrekking tot het Gebouw en de exploitatie daarvan, waaronder begrepen verzekering en administratie, noch dat de vereniging besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
Aan het Verkochte is niet, op de wijze als bedoeld in artikel 5:112, lid 3 Burgerlijk Wetboek, mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.

12. ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Het Verkochte wordt geleverd:
- vrij van hypotheken en/of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van (bevoorrechte) schulden en niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden;
- vrij van kwalitatieve rechten en verplichtingen en lasten of beperkingen uit overeenkomsten;

een en ander voor zover daarvan niet anders uit deze akte blijkt.
De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en/of uit de feitelijke situatie en die Verkoper aan Koper voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst kenbaar heeft gemaakt.
Koper is gehouden tot nakoming van alle verplichtingen die uit de eigendom van het Verkochte voortvloeien en door Verkoper aan Koper moeten worden opgelegd, zoals kettingbedingen en erfdienstbaarheden.
Bij raadpleging van de daartoe bestemde openbare registers en titelbewijzen is van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere rechten of verplichtingen niet gebleken.

13. INFORMATIEPLICHT VERKOPER/ONDERZOEK KOPER

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
Koper aanvaardt dat feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn rekening komen.

14. OVER- OF ONDERMAAT

Indien van verschil blijkt tussen de werkelijke grootte van de Woning en/of de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond en de uit de splitsingstekening blijkende grootte, ontleent Verkoper noch Koper daaraan rechten.

15. AANSPRAKEN

Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder-)aannemers, installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op Koper. Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert Verkoper bij dezen die rechten met betrekking tot het Verkochte aan Koper, die de rechten van Verkoper aanvaardt.
Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

16. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de Koopovereenkomst betrekking hebben, tussen hen is overeengekomen.
Alle ontbindende voorwaarden die in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten zijn overeengekomen en die op de Koopovereenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze overeenkomst van koop en overeenkomst tot levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de verkrijging is aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag groot dertig duizend negenennegentig euro (€ 30.099,00), berekend over de waarde van het Verkochte, vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de canon ad vier duizend negen honderd zesenzeventig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 4.976,92).

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, is woonplaats gekozen ten kantore van de Notaris, bewaarder van deze akte, met adres Schoolstraat 27 te Wassenaar.

WAARVAN AKTE is verleden te Wassenaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte vooraf en tijdig te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte, na voorlezing van die gedeelten van de akte waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, door de verschenen personen, en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijf minuten.
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

w.g. M. Tacken

Ondergetekende, Mr Mathijs Tacken, notaris te Wassenaar, verklaart dat op de betrokken onroerende zaak geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.
w.g. M. Tacken

Ondergetekende, Mr Mathijs Tacken, notaris te Wassenaar, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-04-2020 om 14:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77794 nummer 51.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 68E5D4CF9F23D82170054C2FAC6E0821C8CFF6EB toebehoort aan Mathijs Tacken.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

44980_Document I.pdf

Veiling
biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Wij wijzen u erop, dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent, dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?
Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.
Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:
Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Veiling biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
20191706 7/7581979

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen GVH27 AK 08631 G 0000, GVH27 AK 08630 G 0000 en GVH27 AK 07774 G 0000.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie (met zorg)', 'gezondheidszorgfunctie', 'kantoorfunctie', 'bijeenkomstfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:
- Het bestemmingsplan 'Scheveningen -Haven' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De in het bestemmingsplan 'Scheveningen - Haven' voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor culturele voorzieningen, niet-dagelijkse detailhandel, dienstverlening, horeca op de begane grond in de categorie 'licht', kantoren met een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m² per vestiging, welzijnsvoorzieningen en wonen, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.3 van dit bestemmingsplan en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.
Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt onder andere dat deze binnen het bestemmingsvlak moeten worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en de begane grondlaag in uitzondering hierop volledig mag worden bebouwd. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het betreffende deel van het bestemmingsvlak volledig worden bebouwd. De goot- en/of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

De in het bestemmingsplan 'Scheveningen - Haven' voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.
Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag

De in het bestemmingsplan 'Scheveningen -Haven' voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding door middel van dijken, kades en dijksloten, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Veiling biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt onder andere, dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken, waarvoor grondroering is vereist, zijn toegestaan.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bestemmingsplan 'Scheveningen - Haven'. De aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 12.2.1 onder e voor wat betreft de hoogte, artikel 12.3 onder a voor wat betreft het wonen op de begane grond en artikel 42.2 onder b voor wat betreft het bouwen van een gebouw waarvoor grondroering nodig is ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Op grond van het bestemmingsplan is het enkel mogelijk af te wijken van het bepaalde in artikel 42.2 onder b. Voor het overige is het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1° en 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, lid 4 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen Den Haag' en de meest recent wijzigingen hiervan, de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het bouwen van een woonzorggebouw met 43 wooneenheden. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is 'avond-nacht'. De parkeerbehoefte van het woonzorggebouw is bepaald op basis van de parkeernorm voor zorgwoningen van 0,3 parkeerplaats per woning en bedraagt afgerond dertien parkeerplaatsen.
De aanvraag voorziet in zeven parkeerplaatsen op het eigen terrein die zijn bedoeld voor het personeel. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Er is sprake van een tekort van zes parkeerplaatsen.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. De parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand voor bezoekers is in de huidige situatie lager dan 80% en komt door deze ontwikkeling hier niet bovenuit. Hierdoor mag de openbare straat conform artikel 4.3.2 van de 'Nota parkeernormen Den Haag' worden benut om het parkeren van bezoekers - en het tekort van zes parkeerplaatsen - te faciliteren. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016' de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt afgerond zeven fietsparkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in zeven fietsparkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor fietsen.

De aanvraag is dus passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Veiling biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Ingewonnen advies:
De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 11 december 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

"De commissie maakt ernstig bezwaar tegen de opzet van het gebouw aan de achterzijde, in relatie tot de belendende bebouwing en in relatie tot de opzet en typologie van het binnengebied. Het nu voorgestelde brede en diepe tweelaagse volume boven een parkeerplaats realiseert geen kwaliteit. Niet van het gebouw, niet voor (de gebruikers van) het gebouw en niet voor het binnengebied. De commissie pleit voor een opzet van een hoofdgebouw aan de Westduinweg met een ondergeschikte achterbouw die zo gepositioneerd is dat een overtuigende structuur van voor-, achterhuis en hof ontstaat. Ook pleit de commissie voor een verholen oplossing van het parkeren, bijvoorbeeld onder een dek dat als (zicht)tuin ingericht kan worden. Een sobere vormgeving van de achterzijde van het gebouw is mogelijk, maar de soberheid benadrukt nu de problematische opzet.

Anders dan de volumeopbouw is de voorgestelde voorgevel in beginsel een passende invulling van of toevoeging aan de gevelwand van de Westduinweg. De plint zou robuuster moeten, zowel in hoogte als in materiaal en zowel in relatie tot de verdiepingen, als in relatie tot de overige plinten in deze gevelwand. Daarnaast is onduidelijk hoe de plint landt op de stoep en hoe elementen als verlichting, een stoplicht voor de speedgate en reclamevoering zijn opgelost.
De kleuren grijs van de plint en van de kozijnen, ramen en deuren leiden tot een wat somber gevelbeeld. Dit wordt veroorzaakt door de kleuren op zichzelf en de combinatie van kleuren.
De terug liggende bovenste verdieping oogt te hoog, te zwaar en mist verfijning.

Voor een volgende beoordeling vraagt de commissie informatie over de installaties: maatvoering, eventuele omkasting en kleurstelling."

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 13 februari 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 maart 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

"De commissie spreekt haar waardering uit voor de aanpassing van de hoofdopzet van het gebouw. Het bouwdeel op het achterterrein is substantieel verkleind, waardoor afstand tot de belendingen ontstaat en ruimte voor buitenruimtes in de vorm van een tuin en een terras/dek boven de parkeerplaatsen. Dit maakt een beter gebouw, op zichzelf en in de omgeving.

Het onderscheid tussen het gemetselde volume aan de straat en de gestuukte achterbouw werkt goed. Aan beide zijden is sprake van een overtuigende inpassing.

De uitwerking van beide zijden is zorgvuldig. Aan de straatzijde een robuust maar ook genuanceerd palet van materialen en kleuren, aan de hofzijde een soberdere en meer informele gevel."

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Veiling biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

De Dienst Stadsbeheer, Afdeling Archeologie, heeft op 17 oktober 2019 als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie':

"Het plangebied heeft in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek nodig kan zijn bij bodemverstoringen die groter zijn dan 50 m² en dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld. Dat is hier het geval.
Echter, in dit deel van Den Haag kunnen archeologische lagen verwacht worden vanaf een hoogte van 3,5 m +NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer 8 m +NAP. Volgens de ingediende tekeningen zal de fundering van de nieuwbouw de mogelijk aanwezige archeologische lagen niet bereiken. Voor dit plan is archeologisch onderzoek daarom niet nodig."

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens
De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.
De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
  - de tekeningen en berekeningen;
  - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
    noot: De constructie dient te worden berekend op te verwachten zettingsverschillen tussen hoog en laagbouw;
  - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
  - een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering van de belendingen in alle bouwfasen inclusief de ontgraving;
  - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
    noot:- Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
    - Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.

- Indien gasgestookte toestellen worden toegepast dient de constructie voldoet met betrekking tot de ontploffingsdruk;
  noot: In ruimtes met op gasgestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;
  noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
- de berekeningen en tekeningen van de betonnen plafondelementen met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
  noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
  noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
  - de gegevens van de grondwaterstand;
  - De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
  - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
  - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
  - De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
  - De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
  - Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
    noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.
  - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
  - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
  - Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
  - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
  - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
  - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
  - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;

- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.
Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens
De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld daarbij ons dossiernummer.

- Een aangepast brandveiligheidsrapport. Het laatst ingediende brandveiligheidsrapport komt niet meer overeen met de laatst ingediende tekeningen. De tekeningen in het rapport moeten worden aangepast;
- Een programma van eisen van de brandmeldinstallatie
- Een programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie
- Een onderzoeksrapport betreffende de gesteldheid van de bodem, gebaseerd op onderzoek door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het bouwveiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen
Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:
- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden
Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Veiling biljet.nl

Afdeling 4.2 Toiletruimte
De afmetingen van de reguliere toiletruimten dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m x 1,2 m.

Afdeling 4.4, artikel 4.22 en 4.23 Bereikbaarheid en toegankelijkheid
Alle doorgangen dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,85 m.
Verkeersroute(s) aan een toegankelijkheidssector dienen minimaal te voldoen aan 1,2 m.
De verkeersroute door woonkamer A.02 dient een gemeenschappelijke verkeersruimte te zijn. Dit omdat alle functies door deze route lopen van het gebouw.

Artikel 4.27 Hoogteverschillen
Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m.

Artikel 4.28. Afmetingen liftkooi
De minimale afmetingen van de lift dient te voldoen aan 1,05 m lengte x 2,05 m breedte.
De lift moet voldoen aan het Warenwetbesluit liften.

Afdeling 4.5 Buitenberging
Er worden geen eisen gesteld aan buitenbergingen voor de woonfunctie met zorg. Het is echter wel aannemelijk dat er voldoende bergruimte wordt gerealiseerd voor hulpmiddelen voor de doelgroep (scootmobielen, rollators, doucherolstoelen enz.). Op de begane grond lijkt de bergruimte onvoldoende. Het is niet de bedoeling dat het integraal toegankelijk toilet als opslag (bergruimte) wordt gebruikt.

Afdeling 8.1 Voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering
Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:
- De invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- Maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschrift op basis van het bestemmingsplan

Bouwen is alleen mogelijk, als hiervoor een watervergunning is verleend en er over de werkzaamheden in het gebied, waar de adviesverplichting geldt, overleg met Delfland gevoerd is.

Veiling
biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen - Haven' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het bepaalde in dit bestemmingsplan in artikel 12.2.1 onder e voor wat betreft de hoogte, artikel 12.3 onder a voor wat betreft het wonen op de begane grond en artikel 42.2 onder b voor wat betreft het bouwen van een gebouw waarvoor grondroering nodig is ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Op grond van het bestemmingsplan is het enkel mogelijk af te wijken van het bepaalde in artikel 42.2 onder b. Voor het overige is het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1° en 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, lid 4 en 9 wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

De bouwhoogte van het hoofdgebouw en het bijgebouw bedragen ongeveer 27,3 m (+NAP) en 18,2 m (+NAP). De voorgeschreven bouwhoogte van 25 m en 17 m wordt met respectievelijk 2,3 en 1,2 m overschreden. Dit blijft binnen de 10% afwijkingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt en is ruimtelijk te onderbouwen.
In het bouwplan is doelbewust gekozen voor een minder bebouwd binnengebied. Hierdoor borgt de ontwikkeling meer woonkwaliteit (ook voor omwonenden) en ruimte voor de kwalitatieve en groene invulling van het binnengebied. Tegelijkertijd sluit de keuze voor een relatief smal volume aan de binnenzijde morfologisch gezien beter aan op de bestaande structuur van het binnengebied en past de rechthoekige beëindiging bij onze wens om voor te sorteren op een open structuur met daarbinnen ruimte voor (potentiele) doorloopjes.
De hoogte van het hoofdgebouw is eveneens stedenbouwkundig acceptabel. De bezonningsrapportage van 13 februari 2020 toont voorts aan, dat de hoogte van het hoofdgebouw geen extra schaduw op het kritische meetpunt (nr. 268) veroorzaakt ten opzichte van de hoogte die in het bestemmingsplan zonder meer is toegestaan.

Het hekwerk van het dakterras met een bouwhoogte van 19 m (+ NAP) overschrijdt de toegestane bouwhoogte met iets meer dan 10%. Het gaat hier echter om een licht vormgegeven bouwwerk, dat bovendien ook voldoende terug ligt ten opzichte van de gevels. Wij vinden dit daarom stedenbouwkundig acceptabel.

Het voorgestelde programma op de begane grond is een nevenfunctie van het woonprogramma (namelijk collectieve woonkamer) en daarom niet passend binnen de gemengde bestemming waarin wonen op de begane niet is toegestaan. Functioneel krijgt de ruimte echter een 'kantineachtig' karakter dat typologisch aansluit bij de gemengde bestemming. Een soortgelijke functie komt dan ook de levendigheid van de straatwand ten goede en is daarom voorstelbaar. Bovendien is het voor de ouderen zeer fijn dat deze ruimte op een plek ligt met een koppeling aan de straat, waardoor ze betrokken blijven bij het leven op straat.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft het ingediende akoestisch onderzoek 'Nieuwbouw woonzorggebouw aan de Westduinweg te Scheveningen' van Noorman Bouw- en Milieuadvies d.d. 11 maart 2020 (kenmerk: 2191022.R03b), beoordeeld en in orde bevonden. Uit het rapport blijkt dat een procedure hogere waarde aan de orde is. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft namens het college van de gemeente Den Haag op 22 april 2020 onder kenmerk ODH-2020-00050686 besloten tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor geluid voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 6 februari 2020, onder kenmerk D2020-02-003703, als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering':

"Wij kunnen u melden dat de activiteit watervergunningplichtig is. Om de activiteit te beoordelen moet de initiatiefnemer een aanvraag bij Delfland indienen. Op basis van de huidige informatie zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- Keur Delfland;
- Waterbeheerplan Delfland 2016-2021;
- Delflands Algemeen Waterkeringen Beleid van april 2010;
- Beleidsregel Medegebruik Zeewering van juni 2014.

Bij de aanvraag hebben wij nog de volgende aanvullende gegevens nodig:

- Dwarsprofiel van de werkzaamheden die in de waterkering plaats vinden;
- Overzicht van de grondbalans."

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Veiling biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning
Wij wijzen u erop dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige benodigde omgevingsvergunningen
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;

  Hierbij wijzen wij u op het volgende:
  Het is van belang, dat de drie uitritvergunningen van het huidige pand worden ingetrokken. Omdat de uitritten bij de toekomstige bebouwing niet terugkomen dient de gemeente er voor zorg te dragen dat de huidige elementenverharding wordt aangepast naar het nieuwe profiel en de huidige uitritten aangepast zodat er extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. De wegbeheerder zal in overleg met de bouwer zorg dragen voor het aanpassen van de openbare ruimte. Dit kan echter alleen als de van toepassing zijnde uitritvergunningen zijn ingetrokken.

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of (sticker)reclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen:
https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Keur Delfland
Voor de werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning nodig. U kunt hierover contact opnemen met het waterschap, het Hoogheemraadschap van Delfland, via telefoonnummer (015) 260 8108.

Grondwateronttrekking
In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/

Veiling biljet.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Sloopmelding
Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.
Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag
Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via
https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm

Peilhoogtetekening
Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld.
Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm
De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting
Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen
Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Archeologische monumentenzorg
Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.
Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201917067/7581979

Wet bodembescherming
Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.
Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of via telefoonnummer (070) 218 99 02.

Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)
Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen.
Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op https://www.aimonline.nl/

Recht van erfpacht
Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm

Koop en verkoop gemeentegrond
Wij wijzen u erop dat uw bouwplan grenst aan gemeentegrond. Als gevolg van een goede uitvoering van het bouwplan kan het zijn dat u daadwerkelijk bouwt op gemeentegrond of dat er ruimte overblijft tussen uw grond en gemeentegrond. U kunt dan wellicht gemeentegrond kopen (al dan niet in erfpacht) of een deel van uw grond verkopen aan de gemeente.

U kunt hierover contact op nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Grondzaken
Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon (070) 353 9158

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/gemeentegrond-huren-of-kopen.htm

Zorgplicht
Wij wijzen u erop dat eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

Niet-ingrijpende activiteiten waarvoor geen natuurvergunning is vereist
De locatie waarop deze omgevingsvergunning ziet, is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het is op grond van de Wet natuurbescherming verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op Natura 2000-gebieden. Gelet op de omvang van de door u gevraagde activiteit en de te verwachten effecten van de uitvoering en het gebruik van uw project, is het aannemelijk dat hierdoor geen significant negatieve effecten zullen ontstaan op een Natura 2000-gebied. Als gevolg van de PAS-uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op dit moment echter geen toetsingskader voor een correcte beoordeling. Het ministerie ontwikkelt op dit moment een nieuw toetsingskader. Om die reden kan deze beoordeling pas definitief geveld worden nadat dit nieuwe toetsingskader is vastgesteld.

Het college wijst u er daarnaast op dat aanpassing van het project of het anders gebruiken van het bouwwerk wel tot significant negatieve effecten kan leiden op Natura 2000-gebieden. Wanneer

daarvan sprake is, dan moet u ervoor zorgdragen dat u beschikt over een natuurvergunning. Een natuurvergunning kunt u aanvragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), die deze aanvragen behandelt namens de Provincie Zuid-Holland.

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.
Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming

Natuurinclusief ontwikkelen
Wij wijzen u erop dat met het slopen van de bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden - voor zover nog niet gedaan - een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna. Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna.
U kunt hierover desgewenst contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via telefoonnummer (070) 725 9372.

Toegankelijke deuren
Toegankelijke deuren hebben handgrepen en zijn met één hand te bedienen en zodanig vormgegeven, dat het risico van beknelling is uitgesloten. Handbediende deuren hebben bij voorkeur een maximale bedieningsweerstand van 30 Newton en zijn met één hand te bedienen. Toegankelijke deuren zijn zodanig vormgegeven, dat het risico van beknelling is uitgesloten. Zie voor meer informatie het Handboek voor Toegankelijkheid (7e druk ev.).

Parkeervergunning
Wij wijzen u erop dat de woningen waarop deze vergunning ziet, niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor bezoekers.
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Parkeren via telefoonnummer 14 070 of per e-mail: parkeervergunningen@denhaag.nl

Bijlage

44980_Document II.pdf

Veiling biljet.nl

Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 209658
26 augustus
2019

Omgevingsvergunning - Aangevraagd, ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244 te Den Haag

Algemene informatie
Het bouwen van een woonzorggebouw ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Ons kenmerk: 201917067

Stadsdeel:
- Scheveningen

Locatie(s)
ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Ontvangstdatum aanvraag:
21 augustus 2019

Ter informatie
Dit is een publicatie van de ingediende aanvraag.

De gemeente neemt de aanvraag in behandeling en zal daarover een besluit nemen.

Meer informatie over het verloop van het proces en vanaf wanneer er (indien van toepassing) bezwaar of beroep kan worden ingesteld, kunt u vinden op de informatiepagina voor omgevingsvergunningen.

Inzage
Tijdens de behandeling kan de aanvraag met bijlagen worden ingezien bij het Den Haag Informatiecentrum. Hetzelfde geldt voor het besluit met de bijbehorende stukken.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen via de gemeente Den Haag.

Geef daarbij aan over welke publicatie u meer wilt weten.

Locatie van de getoonde markers op de kaart
De activiteit vindt plaats binnen het door markers omgeven gebied. Deze kan afwijken van de feitelijke locatie waar de betreffende activiteit plaatsvindt. De werkelijke locatie is in het achterliggende dossier beschreven en beschikbaar.

Meer informatie?
Algemene informatie over de bekendmakingen van de gemeente Den Haag vindt u op www.denhaag.nl/bekendmakingen. U kunt ook contact met ons opnemen via telefoonnummer 14070.

Veiling
biljet.nl

Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 301143
11 december
2019

Omgevingsvergunning - Verlengen behandeltermijn regulier, ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244 te Den Haag

Algemene informatie
Het bouwen van een woonzorggebouw ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Ons kenmerk: 201917067

Categorie:
- Bouwen
- Ontheffing kruimel
- Aanleg

Stadsdeel:
- Scheveningen

Locatie(s)
ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Datum bekendmaking besluit:
9 december 2019

Ter informatie
Deze mededeling is ter informatie. Er geldt geen formele procedure om stukken in te zien, om in te spreken, of om een zienswijze, bezwaar of beroep in te dienen en om een voorlopige voorziening te vragen.

Locatie van de getoonde markers op de kaart
De activiteit vindt plaats binnen het door markers omgeven gebied. Deze kan afwijken van de feitelijke locatie waar de betreffende activiteit plaatsvindt. De werkelijke locatie is in het achterliggende dossier beschreven en beschikbaar.

Meer informatie?
Algemene informatie over de bekendmakingen van de gemeente Den Haag vindt u op www.denhaag.nl/bekendmakingen. U kunt ook contact met ons opnemen via telefoonnummer 14070.

Veiling
biljet.nl

Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 106418
24 april
2020

Beschikking Wet geluidhinder, Westduinweg 234-244 te Den Haag

Onderwerp

Omgevingsdienst Haaglanden maakt namens burgemeester en wethouders van Den Haag bekend dat besloten is om hogere waarde(n) geluid vast te stellen vanwege wegverkeerslawaai. De locatie betreft **Westduinweg 234-244, 2583 AK te Den Haag.**

Bezwaar

De beschikking is op 22 april 2020 verzonden. Een belanghebbende kan tot en met 3 juni 2020 een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Den Haag, t.a.v. de Commissie voor bezwaarschriften, Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag. Ook kunt u uw bezwaarschrift digitaal indienen via www.denhaag.nl, onder vermelding van het zaaknummer **00576353**. Aan de behandeling van het bezwaarschrift zijn voor de indiener geen kosten verbonden.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Voor de behandeling van het verzoekschrift is griffierecht verschuldigd.

Het is ook mogelijk om een verzoek om voorlopige voorziening digitaal in te dienen via het Digitaal loket (https://digitaalloket.raadvanstate.nl).

Inlichtingen

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de afdeling Toetsing & Vergunningverlening Milieu, e-mailadres: vergunningen@odh.nl.

Veiling biljet.nl

Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 109141
29 april
2020

Omgevingsvergunning - Beschikking verleend regulier, ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244 te Den Haag

Algemene informatie
Het bouwen van een woonzorggebouw ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Ons kenmerk: 201917067

Categorie:
- Bouwen
- Ontheffing kruimel
- Aanleg

Stadsdeel:
- Scheveningen

Locatie(s)
ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Datum bekendmaking besluit:
24 april 2020

Aankondiging van een ter inzagelegging voor 6 weken na publicatie
U kunt de stukken tot 6 weken na publicatie in het Gemeenteblad inzien bij het Den Haag Informatiecentrum.

Bezwaarclausule
Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen 6 weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. E-mailen kan niet.

Heeft u geen internet, dan kunt u het bezwaarschrift per post opsturen naar: Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/Bezwaar, Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Bezwaarschrift
Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar u overdag bereikbaar bent) en e-mailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Volmacht
Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Voorlopige voorziening
Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag

Veiling
biljet.nl

Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 116904
8 mei
2020

Onttrekkingsvergunning - Beschikking woningonttrekking verleend, Westduinweg 234 en 238 tot en met 244 te Den Haag

Algemene informatie
Het onttrekken van de woningen Westduinweg 234 en 238 tot en met 244 door het slopen van de woningen

Ons kenmerk: 201922208

Stadsdeel:
- Scheveningen

Locatie(s)
Westduinweg 234 en 238 tot en met 244

Datum bekendmaking besluit:
6 mei 2020

Aankondiging van een ter inzagelegging voor 6 weken na publicatie
U kunt de stukken tot 6 weken na publicatie in het Gemeenteblad inzien bij het Den Haag Informatiecentrum.

Bezwaarclausule
Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen 6 weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. E-mailen kan niet.

Heeft u geen internet, dan kunt u het bezwaarschrift per post opsturen naar: Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/Bezwaar, Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Bezwaarschrift
Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar u overdag bereikbaar bent) en e-mailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Volmacht
Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Voorlopige voorziening
Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag

Locatie van de getoonde markers op de kaart
De activiteit vindt plaats binnen het door markers omgeven gebied. Deze kan afwijken van de feitelijke locatie waar de betreffende activiteit plaatsvindt. De werkelijke locatie is in het achterliggende dossier beschreven en beschikbaar.

Bijlage

44980_Document III.pdf

Veiling biljet.nl

Overheid.nl
Publicaties > Officiële publicaties

Overheid.nl

U bent hier: Home / Gemeenteblad 2019, 209658

Den Haag

Gemeenteblad van 's-Gravenhage

Datum publicatie	Organisatie	Jaargang en nummer	Rubriek
26-08-2019 09:00	's-Gravenhage	Gemeenteblad 2019, 209658	Beschikkingen | aanvraag

Omgevingsvergunning - Aangevraagd, ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244 te Den Haag

Algemene informatie

Het bouwen van een woonzorggebouw ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Ons kenmerk: 201917067

Stadsdeel:

- Scheveningen

Locatie(s)

ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Ontvangstdatum aanvraag:

21 augustus 2019

Ter informatie

Dit is een publicatie van de ingediende aanvraag.

De gemeente neemt de aanvraag in behandeling en zal daarover een besluit nemen.

Meer informatie over het verloop van het proces en vanaf wanneer er (indien van toepassing) bezwaar of beroep kan worden ingesteld, kunt u vinden op de informatiepagina voor omgevingsvergunningen.

Inzage

Tijdens de behandeling kan de aanvraag met bijlagen worden ingezien bij het Den Haag Informatiecentrum. Hetzelfde geldt voor het besluit met de bijbehorende stukken.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen via de gemeente Den Haag.

Geef daarbij aan over welke publicatie u meer wilt weten.

Locatie van de getoonde markers op de kaart

De activiteit vindt plaats binnen het door markers omgeven gebied. Deze kan afwijken van de feitelijke locatie waar de betreffende activiteit plaatsvindt. De werkelijke locatie is in het achterliggende dossier beschreven en beschikbaar.

Meer informatie?

Algemene informatie over de bekendmakingen van de gemeente Den Haag vindt u op www.denhaag.nl/bekendmakingen. U kunt ook contact met ons opnemen via telefoonnummer 14070.

› Over deze website
› Contact
› English
› Help
› Zoeken
› Informatie hergebruiken
› Privacy en cookies
› Toegankelijkheid
› Sitemap
› Open data
› Linked Data Overheid
› PUC Open Data
› MijnOverheid.nl
› Rijksoverheid.nl
› Ondernemersplein
› Werkenbijdeoverheid.nl

Staatsblad, Staatscourant en Tractatenblad worden met ingang van 1 juli 2009 als pdf-bestanden uitgegeven. De hier aangeboden pdf-bestanden van deze bladen vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Grondwet. Voor publicaties van vóór deze datum geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201917067
Type: Aanvraag Wabo
Omschrijving: het bouwen van een woonzorggebouw ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244
Adres: Westduinweg 244-234-242-242A-240-236A-238

Datum Besluit (P) (GG): 24-04-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)
Bestandsnaam: A7581979.out.pdf
Documentid: 34795733
Bestandsgrootte: 0,17

Veiling biljet.nl

Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van
-
Ons kenmerk
201917067/7581979
Contactpersoon
[Geanonimiseerd]
Telefoonnummer
[Geanonimiseerd]
E-mailadres
-
Aantal bijlagen
diverse

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van de Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 21 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonzorggebouw ter plaatse van Westduinweg 234 tot en met 238 en 240 tot en met 244.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld, dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde gegevens.

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag
Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

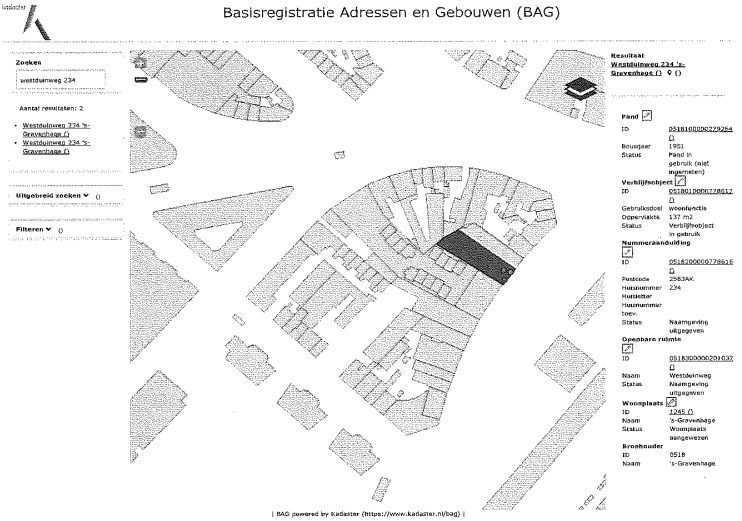
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

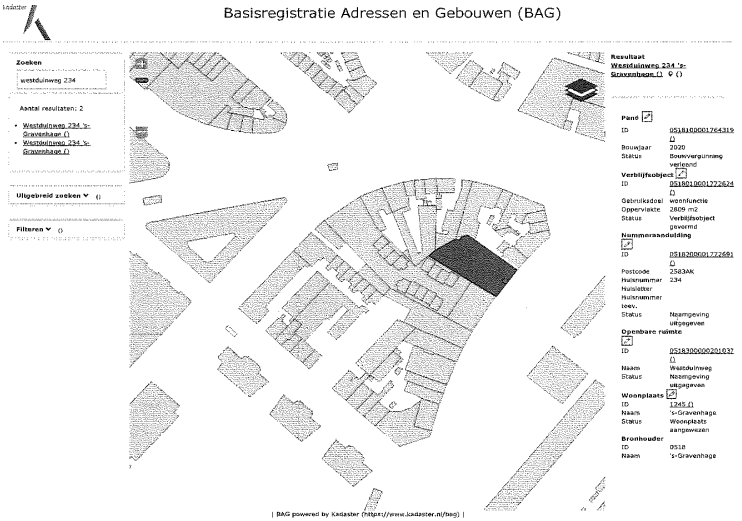
T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl

WABO123

Bijlage

44980_Document IV.pdf


Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Zoeken
westduinweg 234
Aantal resultaten: 2
Westduinweg 234 's-Gravenhage ()
Westduinweg 234 's-Gravenhage ()
Uitgebreid zoeken ()
Filteren ()
Resultaat
Westduinweg 234 's-Gravenhage () ()
Pand ()
ID 0518100002279264 ()
Bouwjaar 1951
Status Pand in gebruik (niet ingemeten)
Verblijfsobject ()
ID 0518010000778617 ()
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 137 m2
Status Verblijfsobject in gebruik
Nummeraanduiding ()
ID 0518200000778616 ()
Postcode 2583AK
Huisnummer 234
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Openbare ruimte ()
ID 0518300000209032 ()
Naam Westduinweg
Status Naamgeving uitgegeven
Woonplaats ()
ID 1245 ()
Naam 's-Gravenhage
Status Woonplaats aangewezen
Bronhouder
ID 0518
Naam 's-Gravenhage
| BAG powered by Kadaster (https://www.kadaster.nl/bag) |


Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Zoeken
westduinweg 234
Aantal resultaten: 2
Westduinweg 234 's-Gravenhage ()
Westduinweg 234 's-Gravenhage ()
Uitgebreid zoeken
Filteren
Resultaat
Westduinweg 234 's-Gravenhage ()
Pand
ID 0518100001764319 ()
Bouwjaar 2020
Status Bouwvergunning verleend
Verblijfsobject
ID 0518010001772624 ()
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 2609 m2
Status Verblijfsobject gevormd
Nummeraanduiding
ID 0518200001772691 ()
Postcode 2583AK
Huisnummer 234
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Openbare ruimte
ID 0518300000201697 ()
Naam Westduinweg
Status Naamgeving uitgegeven
Woonplaats
ID 1845 ()
Naam 's-Gravenhage
Status Woonplaats aangewezen
Bronhouder
ID 0518
Naam 's-Gravenhage
| BAG powered by Kadaster (https://www.kadaster.nl/bag) |

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44980.pdf

MV/124592.01

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN BESLAGVEILING
WESTDUINWEG 234 TE 's-GRAVENHAGE

Heden, tien september tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MONTICELLO B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1093 NK Amsterdam, Dulcie Septemberpad 24, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 01133267;
Monticello B.V. hierna te noemen: "de verkoper".
De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.
De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **dinsdag dertien oktober tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage, voor mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van voornoemde notaris De Vries, of hun waarnemers, hierna te noemen: de notaris,
Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

1.2 registergoed

Het registergoed is:
HET APPARTEMENTSRECHT, **kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, complexaanduiding 10827-A, appartementsindex 2**, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en de tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren te **2583 AK 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Westduinweg 234**; en
b. het twee/derde (2/3e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eeuwigdurende erfpacht met een halfjaarlijkse canon van één honderd zesenveertig euro en achtendertig eurocent (€ 146,38), van het perceel grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente 's-Gravenhage, met de daarop voor rekening van de erfpachter gestichte opstallen en verder toebehoren, te 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Westduinweg 234/236, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten

kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 8631, groot drie aren en zesenvijftig centiaren;

hierna te noemen: het registergoed.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PRINS PROJECTEN VASTGOED B.V.**, gevestigd te Huizen, kantoorhoudende 2585 AN 's-Gravenhage, Javastraat 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 70355371;

hierna te noemen: "de eigenaar" en/of "de schuldenaar".

1.4

verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op twee april tweeduizend twintig verleden voor mr. M. Tacken, notaris te Wassenaar.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee april tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 77794, nummer 51.

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

heruitgifte in erfpacht

Heruitgifte in erfpacht heeft plaats gevonden bij akte van heruitgifte in erfpacht, op twaalf juli tweeduizend voor mr. J.W.M. Koch, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift op diezelfde dag is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 16664, nummer 47.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed.

1.6 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.7 opeisbaarheid en verzuim

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Midden-Nederland locatie Lelystad op vier mei tweeduizend twintig heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

1.8 executoriaal beslag

Op zesentwintig mei tweeduizend twintig is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op zesentwintig mei tweeduizend twintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78100 en nummer 111.

Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op negentien mei tweeduizend twintig aan de schuldenaar betekend.

Het beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Het registergoed is verder nog bezwaard met:
- een conservatoir beslag, waarvan op één mei tweeduizend twintig een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77926 en nummer 90;
- een conservatoir beslag, waarvan op één mei tweeduizend twintig een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77926 en nummer 103; en
- een executoriaal beslag, waarvan op vijfentwintig augustus tweeduizend twintig een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78771 en nummer 18.

1.9 geen overname door de hypotheekhouder
Het registergoed is thans niet bezwaard met een hypotheekrecht.
1.10 aanzegging
Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere beslagleggers.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

2. Informatie over het registergoed
2.1 feitelijke informatie
milieu
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
Gelet op het vorenstaande staat het navolgende vermeld in voormelde aankomsttitel, woordelijk luidend:
"10. MILIEU
Aan Verkoper is niet bekend of in de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond enige verontreiniging aanwezig is die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
Verkoper is bekend dat in de tot het Gebouw behorende grond een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Het opslaan van deze (vloei-) stoffen is beëindigd.
Aan Verkoper is niet bekend of in de Woning en/of het Gebouw asbest is verwerkt.
Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming door het bevoegd gezag zijn genomen.".

bouwwerken zonder bouwvergunning
Volgens een bericht van de gemeente 's-Gravenhage met datum twee september tweeduizend twintig, van welk bericht een exemplaar aan deze akte is **gehecht**, lopen er geen aanschrijvingen op het adres van het registergoed.
De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.
energielabel
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.
2.2 juridische informatie
bestemming
De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als: woning.
privaatrechtelijke rechten en beperkingen
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"6. (HER-)UITGIFTE IN ERFPACHT
Koper is bekend met de op twaalf juli tweeduizend voor Mr J.W.M. Koch, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van uitgifte in erfpacht, van welke akte een afschrift op diezelfde dag is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 16664, nummer 47, en de daarin van toepassing verklaarde algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden."; en
"12. ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN
Het Verkochte wordt geleverd:
- vrij van hypotheken en/of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van (bevoorrechte) schulden en niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden;
- vrij van kwalitatieve rechten en verplichtingen en lasten of beperkingen uit overeenkomsten;
een en ander voor zover daarvan niet anders uit deze akte blijkt.
De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en/of uit de feitelijke situatie en die Verkoper aan Koper voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst kenbaar heeft gemaakt.
Koper is gehouden tot nakoming van alle verplichtingen die uit de eigendom van het Verkochte voortvloeien en door Verkoper aan Koper moeten worden opgelegd, zoals kettingbedingen en erfdienstbaarheden.
Bij raadpleging van de daartoe bestemde openbare registers en titelbewijzen is van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere rechten of verplichtingen niet gebleken.".
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.

Volgens het Kadaster is het registergoed belast met een inschrijving "Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder", ingeschreven de openbare registers van het kadaster op zeven juli tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 78479, nummer 170.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negen oktober tweeduizend twee voor een waarnemer van mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, van welke akte een afschrift op tien oktober tweeduizend twee is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 40010, nummer 47.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Westduinweg 234/236 te 's-Gravenhage, gevestigd te 's-Gravenhage, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is voor zover bekend niet ingeschreven in het handelsregister.

verklaring vereniging van eigenaars

Er is mij, notaris, niet gebleken dat de vereniging van eigenaars actief is en een bestuur heeft, dat er periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars, dat er schulden zijn zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is, dat er een reservefonds bestaat of dat de vereniging schulden heeft. Daarom is er geen verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek.

Gelet op het vorenstaande staat het navolgende vermeld in voormelde aankomsttitel, woordelijk luidend:

"Bij gemelde akte is tevens de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van eigenaars Westduinweg 234/236, gevestigd te 's-Gravenhage, opgericht, welke vereniging niet (meer) actief is.".

toestemming vereniging van eigenaars

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen daarover vermeld in voormeld reglement van splitsing, woordelijk luidend:

"H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
Artikel 24

1. *Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, 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 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. *Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.*
3. *De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden 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.*
4. *Het bestuur 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.*
5. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. 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.".*

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente 's-Gravenhage, afdeling Burgerzaken, met datum zeven september tweeduizend twintig, staan er drie (3) andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar,
met de respectievelijk inschrijvingsdata vijf juli tweeduizend negentien,
zesentwintig november tweeduizend negentien en vijftien juli tweeduizend twintig.
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed.
Het registergoed is mogelijk verhuurd. In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende.
Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).
De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.
De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.
De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.
Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

Geen huurbeding

Omdat er geen hypotheekrecht op het registergoed rust is er geen huurbeding ingeroepen.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris;
   - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

   Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld in artikel 5:122 lid 3 (en 5) Burgerlijk Wetboek;
   - de achterstallige erfpachtcanon: groot éénhonderdnegenenvijftig euro en achtentachtig cent (**€ 159,88**). Dit betreft het bedrag voor het eerste halfjaar van het kalenderjaar tweeduizend twintig.

   Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: éénhonderdeen euro en vierennegentig cent (**€ 101,94**) respectievelijk éénhonderdtien euro en twintig cent (**€ 110,20**);
   - waterschapslasten: drieënveertig euro en elf cent (**€ 43,11**) respectievelijk zesenveertig euro en zestig cent (**€ 46,60**);
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: thans onbekend;
   - erfpachtcanon: éénhonderdzesenveertig euro en achtendertig cent (**€ 146,38**) per half jaar achteraf plus dertien euro en vijftig cent (**€ 13,50**) beheerkosten.

   Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

   Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente

moet betalen (‘**negatieve rente**’), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.
Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
   ‘Stichting Notarieel Instituut Internetveilen’, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de ‘handleiding online bieden’ vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende ‘gegoedheid’ zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord ‘bied’.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam

van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).
Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden

aangetoond door:
- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.
- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg
In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.
4.7 gunning
Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.
4.8 risico-overgang
Het registergoed is een tot bewoning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
Ondertekening
Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijftig minuten.
Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44980_Veilingkostenoverzicht_1.pdf

MV/124592.01

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

EXECUTORIALE VERKOOP
WESTDUINWEG 234 TE 's-GRAVENHAGE

Geschatte veilingkosten:

- Veilinghonorarium notaris: **€ 7.400,00** (exclusief BTW)
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW)
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW)
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 144,50** (BTW-onbelast)
- Administratiekosten met betrekking tot negatieve rente: **€ 50,00** (exclusief BTW)
- Achterstand erfpachtcanon: **€ 159,88**

Ongeveer € 9.660,00 (inclusief BTW).

Negatieve rente: pro memorie.

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting.
Nota bene: deze opgave is exclusief kosten ontruiming.
Nota bene: inzetpremie is voor rekening verkoper.

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.
Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen ter zake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzet- danwel afslagvolmacht, door een bieding via internet alsmede door het uitbrengen van een onderhandse bieding accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.