DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Padlaan 12 A en B, KROMMENIE



Overige BOG

Beschrijving

Een perceel bouwgrond van ongeveer 3 are en 92 centiare.

gebruik/oplevering
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt door de eigenaar.

publiekrechtelijke beperkingen
Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, afkomstig uit stuk 1331 van de Gemeente Zaanstad.
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Zaanstad geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.
Na ontvangst van deze informatie zal een en ander worden gepubliceerd op de veilingsite.
De koper aanvaardt deze beperking 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 perceels veranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

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.

risico
Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

overige bepalingen
Voor Vestiging Erfdienstbaarheid en Vestiging Erfdienstbaarheden zie de bijzondere voorwaarden.

gunning
Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de verkoper 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.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 december 2019
Inzet	maandag 2 december 2019 vanaf 18:00
Afslag	maandag 2 december 2019 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	Mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Attentie	LET OP: vergunning is te vinden onder het kopje "brochures"
Lasten	











Kenmerken



Woningtype	Overige BOG
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Een perceel bouwgrond, te 1561 ZA Krommenie, Padlaan 12-A en 12-B, kadastraal bekend gemeente Krommenie, sectie B, nummer 9954, ongeveer groot drie are en tweeënnegentig centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, belast met een kwalitatieve verplichting zoals hierna onder erfdienstbaarheden vermeld.

Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 9.200,00 (per 02-12-2019 om 09:08 uur)

Bijzonderheden

In aanvulling op de veilingvoorwaarden nog nadere informatie:
Er zijn heipalen aangebracht in de grond. Blijkens opgave van de gemeente zijn er een of meer constructieve gebreken in de funderingsbalken. Er is nog geen bodemsaneringsrapport voor het geval er werkzaamheden plaatsvinden op een niveau beneden een halve meter onder maaiveld. Bij werkzaamheden beneden maaiveld dient rekening te worden gehouden met verontreiniging waarnaar verwezen wordt in de omgevingsvergunning. De gemeente Zaanstad heeft aangegeven na te denken over net nemen van bestuursmaatregelen.
De koper wordt derhalve geadviseerd contact op te nemen met de gemeente Zaanstad voor overleg verdere afronding van het project.



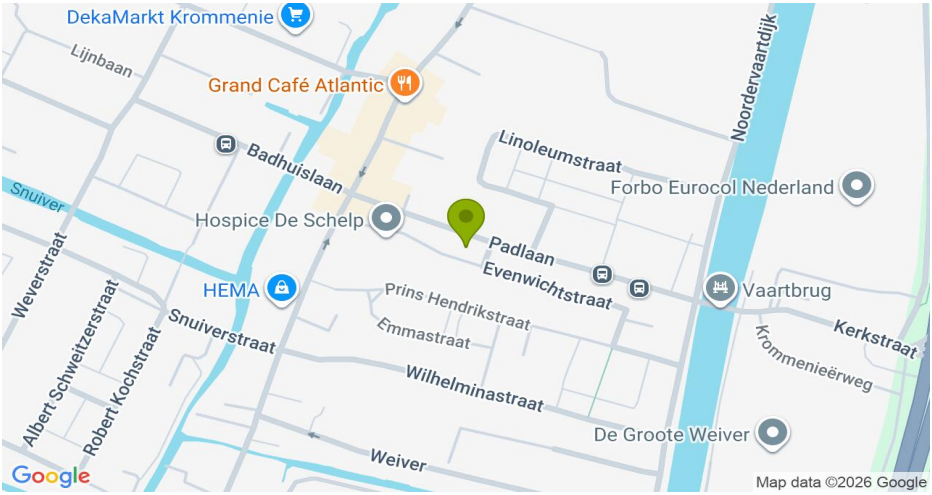


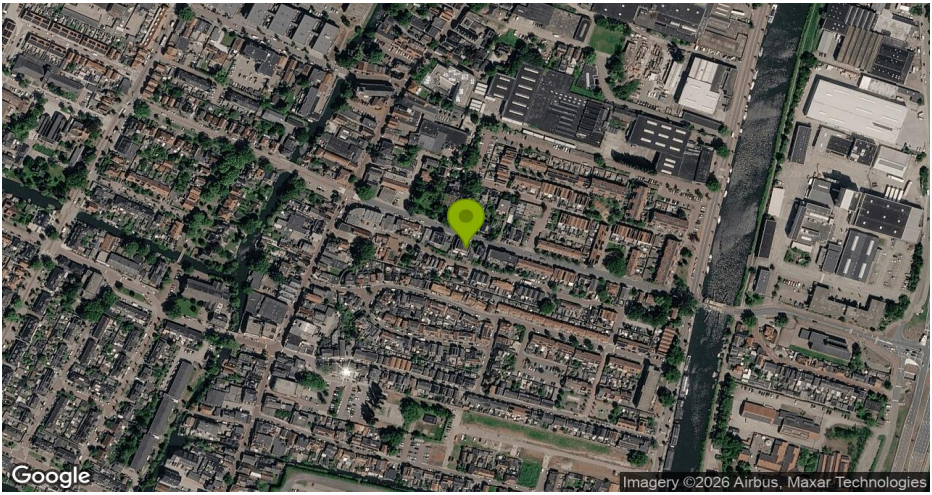

GRUENHART








DekaMarkt Krommenie
Lijnbaan
Grand Café Atlantic
Noordervaartdijk
Badhuislaan
Linoleumstraat
Forbo Eurocol Nederland
Snuiver
Hospice De Schelp
Padlaan
Evenwichtstraat
Weverstraat
HEMA
Prins Hendrikstraat
Vaartbrug
Kerkstraat
Albert Schweitzerstraat
Snuiverstraat
Emmastraat
Krommenieërweg
Robert Kochstraat
Wilhelminastraat
De Groote Weiver
Weiver
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44505-kadastralekaart1561Padlaan.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2191426 254



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Krommenie
Sectie	B
Perceel	9954

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

Bijlage

44505_vergunning anoniem.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Ons kenmerk: 2017/7767

ZNSTD
gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM	09 FEB. 2017
ONS KENMERK	O20151401
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte stukken
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Op 30 december 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning mogen ontvangen voor het project 'het verbouwen van een voormalig politiebureau naar een woning, het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning en het kappen van drie bomen' met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het vellen of doen vellen van een houtopstand.

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Tevens hebben wij geconcludeerd dat er voor het kappen van de drie bomen in dit geval geen vergunning benodigd is voor de activiteit 'het vellen of doen vellen van een houtopstand'. De bomen staan niet vermeld op de lijst voor behoudenswaardige bomen en staan tevens op particulier terrein. Deze activiteit zullen wij daarom niet verder behandelen.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Padlaan 12 te Krommenie.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

a. het besluit op uw aanvraag
b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
e. leges
f. overige verplichtingen
g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

ZNSTD

a. Ontwerpbesluit
Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a en c , juncto artikel 2.10, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 30 december 2015;
- Overzicht materialisatie met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2016;
- Visualisaties van het project met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2016;
- Tekening BA02 situatie en straataanzicht met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2016;
- Tekening BA03 plattegronden bestaande en nieuwe toestand van het te verbouwen pand met stempeldatum ontvangst d.d. 30 december 2015;
- Tekening BA04 gevels en doorsneden bestaande toestand van het te verbouwen pand met stempeldatum ontvangst d.d. 30 december 2015;
- Tekening BA05 gevels en doorsneden nieuwe toestand van het te verbouwen pand met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2016;
- Tekening BA06 plattegronden van twee nieuw te bouwen woningen met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016;
- Tekening BA07 gevels en doorsneden van twee nieuw te bouwen woningen met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2016;
- Detailblad DE01 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE02 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE03 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE04 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE05 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE06 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE07 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE08 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad hekwerk balkon met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad hekwerk voordeur met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Tekening hekwerken met stempeldatum ontvangst d.d. 10 maart 2016
- Akoestisch onderzoek Het geluidBuro met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2016;
- Rapportage Flora&Fauna Staro met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2016;
- Energieprestatie advies voor woningen met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Ventilatieberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Daglichtberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Bezonningsstudie ITX BouwConsult met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016.
- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757
- Rapportage Geotechnisch veldwerk Fugro met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016

ZNSTD

- Indicatief funderingadvies Fugro met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016
- Statische berekening Brouwer&Kok met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016
- Tekening constructieplan 001 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016
- Tekening constructieplan 002 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

c. Rechtsmiddelen
Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding
De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges
Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Overige verplichtingen
Bodemverontreiniging
Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit.
Bij de aanvraag heeft u de volgende rapporten gevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757

Hieruit blijkt dat vanaf een 0,5 meter beneden maaiveld een sterke verontreiniging is aangetroffen met lood en koper (lokaal ook in de bovengrond). Bij bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat voor graafwerkzaamheden in deze sterk verontreinigde laag sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze werkzaamheden vallen onder het "Besluit uniforme saneringen (BUS) of de regeling klein grond verzet. Grondverzet in sterk verontreinigde grond moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen. Voor de regeling klein grondverzet verwijzen wij naar de Omgevingsdienst.
De procedure voor de beoordeling van een melding kan 5 dagen tot 5 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de

ZNSTD

melding niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: https://www.zaanstad.nl. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden
Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een Graafmelding te doen. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

g. Nadere informatie
Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Huijser, van de afdeling Vergunningen. De heer Huijser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20151401. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

4

ZNSTD

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

1) Procedureel
2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3) Het vellen of doen vellen van een houtopstand
4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

ZNSTD

1) Procedureel

Gegevens aanvrager
Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
'het verbouwen van een voormalig politiebureau naar woning, het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning en het kappen van drie bomen'.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:
1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2) Het vellen of doen vellen van een houtopstand
3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
Vanaf 22 december 2016 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

ZNSTD

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo
De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC):
   a. Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A.
   b. Berekening en tekening constructie rondom nieuw te maken of gewijzigde muuropeningen;
   c. Berekening en tekening constructie rondom nieuw te maken trapgatsparingen in de verdiepingsvloeren;
   d. De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
   e. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen.
2. Het type, de lengte en de wijze van inbrengen van de heipalen en de hoogteligging van de begane grondvloer moet in overleg met en ten genoegen van de afdeling Advies en Toezicht worden vastgesteld.
3. De afvoer van huishoudelijk afvalwater moet plaatsvinden door middel van bruinkleurige (kunststof) afvoerleidingen.
   De afvoer van hemelwater moet plaatsvinden door middel van grijskleurige (kunststof) afvoerleidingen.
   De doorvoeringen van deze afvoerleidingen moeten in principe door het hart van de funderingsbalken worden aangebracht, in combinatie met een zgn. polderexpansiestuk (flexibel deel).
4. Vanwege het aanwezige wegverkeerslawaai van de Padlaan dienen de aan deze weg grenzende uitwendige scheidingsconstructies van de woningen voldoende geluidwerende voorzieningen te bezitten zoals beschreven in het Akoestische Onderzoek van het geluidBuro met kenmerk 1561 ZA – 12 WO 001 01.07.2016 V1.0;
5. Wanneer er wijzigingen op deze omgevingsvergunning wenselijk zijn, dient dit ten alle tijden vooraf te zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen.
6. Voor de oplevering van de woningen moet bij de afdeling Advies en Toezicht een gereedmelding/akkoordverklaring worden ingediend door het betreffende (gecertificeerde) installatiebedrijf t.a.v. de elektrische-, gas-, water-, mechanische ventilatie-, verwarmingsinstallatie en de riolering.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.
Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;

ZNSTD

3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012
Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening Zaanstad 2008
Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Parkeren
In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', laatst gewijzigd op 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld.
Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de "Parkeernota". Het bouwplan valt te omschrijven als het realiseren van drie woningen in de categorie 'duur'. Voor het gebied 'matig stedelijke zone B' geldt een parkeereis van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit geeft in principe een parkeereis van 3 x 1,6 = 4,8 parkeerplaatsen, dus afgerond 5 plaatsen. Aangezien geen gezamenlijke parkeerplaats wordt aangelegd, dient iedere woning afzonderlijk te voldoen aan de parkeereis van 1,6 dus afgerond 2 parkeerplaatsen per woning. Er kunnen bij iedere woning 2 personenauto's worden gestald, dus met in totaal 6 plaatsen wordt voldaan aan de parkeereis.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem
Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:
a. waarin voortdurend op nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
    1. dat de grond raakt, of
    2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen.
Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende rapporten gevoegd:
- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van

ZNSTD

de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Vanaf een 0,5 meter beneden maaiveld is wel een sterke verontreiniging aangetroffen met lood en koper (lokaal ook in de bovengrond). Bij bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat voor graafwerkzaamheden in deze sterk verontreinigde laag sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze werkzaamheden vallen onder het "Besluit uniforme saneringen (BUS) of de regeling klein grond verzet. Grondverzet in sterk verontreinigde grond moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen. Voor de regeling klein grondverzet verwijzen wij naar de Omgevingsdienst.
b. Voor de toekomstige gebruiker van het perceel dient eveneens rekening gehouden te worden met deze sterk verontreinigde laag. In principe is de eerste halve meter licht verontreinigd. Maar bij werkzaamheden in de onderliggende sterk verontreinigde laag kan niet zonder maatregelen gegraven worden. Geadviseerd wordt in dit geval contact op te nemen met de gemeente Zaanstad.

Bestemmingsplan
Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommenie' en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' ex artikel 13 en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1' ex artikel 27.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn ter plaatse bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen cq. dienstverlening;
b. verenigingsleven;
met de daarbij behorende;
c. horeca, maximaal categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van Horeca-activiteiten', ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
d. dienstverlening: ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
e. groenvoorzieningen;
f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. verkeersvoorzieningen;
h. water;
i. en overige voorzieningen ten behoeve van deze voorzieningen.
Op en onder genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Woningen behoren niet tot de bestemmingsomschrijving.

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

Uitgezonderde bouwwerkzaamheden
Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:
a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
b. de bouw van een bouwwerk waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

Uit de aanvraag blijkt dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden op een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld de oppervlakte van het bouwwerk groter is dan 50m2.

ZNSTD

Om deze reden is een archeologisch vooronderzoek op het terrein uitgevoerd (bijlage Honigh, B.D., 2016: 'Inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven aan de Padlaan 12 te Krommenie, gemeente Zaanstad).
Tijdens dit onderzoek zijn archeologische resten aangetroffen, die op grond van hun fysieke en inhoudelijke kwaliteit behoudenswaardig zijn bevonden. Het gaat hierbij om een intacte waterkelder uit de 17e of 18e eeuw, een sloot met een vondsrijke vulling uit voornamelijk de 18e eeuw en ophogingslagen uit de 18e en 19e eeuw. Deze archeologische resten worden door de geplande nieuwbouwwerkzaamheden ernstig bedreigd. Ook werden op een dieper niveau sporen uit de late middeleeuwen aangetroffen. Deze diep gelegen sporen worden niet bedreigd en kunnen in situ behouden worden.
Er dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door middel van een beperkte archeologische opgraving. Hierbij zal de vondsrijke vulling uit het eerder genoemde spoor worden opgegraven omdat deze belangrijke informatie bevat over de voormalige bewoning langs de Padlaan en tevens als representatief vondstassemblage geldt. Dit vervolgonderzoek zal door de gemeente worden uitgevoerd en zal tegelijkertijd met de sanerende maatregelen in het kader van BUS (zie bodemadvies) worden uitgevoerd.
Onder de voorschriften behorend bij onderdeel 3 bij deze omgevingsvergunning zal een verplichting worden opgenomen voor het uitvoeren van het hiervoor genoemde archeologisch vervolgonderzoek.

Welstandscriteria
De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 23 mei 2016 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria Gewogen Bijzonder en Gebied 2 – Zaanlint.
Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.
De welstandscommissie is van mening dat het verbouwplan van het voormalige politiebureau en het nieuwbouwplan van de twee-onder-één-kapwoning naast dit voormalige politiebureau voldoen aan genoemd beleid en redelijke eisen van welstand. De commissie vindt herbestemming van de bestaande karakteristieke villa uit de late 19de eeuw een lovenswaardig initiatief waar ze waardering voor heeft. In de naastgelegen tuin worden twee-onder-een-kapwoning van twee bouwlagen met kap toegevoegd. Gekozen is voor een historiserende stijl met de uitstraling van 19de -eeuwse herenhuizen passend in de omgeving.

Conclusie
Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Toetsingsdocumenten
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken
- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Krommenie'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Parkeernota Zaanstad 2013

ZNSTD

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. Voorschriften
De volgende voorschriften zijn krachtens artikel 2.22 e.v. van de Wabo van toepassing:

- Alvorens gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden van de twee-onder-een-kap woning dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd en afgerond door middel van een beperkte archeologische opgraving. Hierbij zal de vondsrijke vulling uit het eerder genoemde spoor worden opgegraven omdat deze belangrijke informatie bevat over de voormalige bewoning langs de Padlaan en tevens als representatief vondstassemblage geldt. Dit vervolgonderzoek zal door de gemeente worden uitgevoerd en zal tegelijkertijd met de sanerende maatregelen in het kader van BUS (zie bodemadvies) dienen te worden uitgevoerd.
- De twee-onder-een-kap woning dient te worden voorzien van een balansventilatiesysteem met geurfilters waarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

2. Overwegingen
Bestemmingsplan
Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.
Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wabo.

Wij hebben geconstateerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Conclusie
Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ZNSTD

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007
- Archeologienota Zaanstad 2009
- Erfgoedverordening 2010
- Zaans geurbeleid 2016
- Beleidsregel hogere waarde
- Ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans'
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44505.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder
PADLAAN 12-A EN 12-B te 1561 ZA KROMMENIE

Dossiernummer: 2191426/MR
Repertoriumnummer: 2716

Heden dertig oktober tweeduizend negentien, verklaar ik, meester Eelco Jacob Kosters, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

1. de heer **Martinus Gerardus van den Nouwland**, geboren te Rotterdam op zestien november negentienhonderdzevenenzestig, wonende te 1992 HC Velsen, D. Marotstraat 70;
2. de heer **Bi lent Ozturk**, geboren te Haarlem op vijf juli negentienhonderdeenenzeventig, wonende te 2035 RE Haarlem Bidloostraat 13;
3. mevrouw **Nuray Ozturk**, geboren te Ankara (Turkije) op elf december negentienhonderdzeventig, wonende te 2035 RE Haarlem Bidloostraat 13;

hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam. Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
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 (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op twee december tweeduizend negentien om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen te Haarlem, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:
een perceel bouwgrond, te **1561 ZA Krommenie, Padlaan 12-A en 12-B,** kadastraal bekend gemeente Krommenie, sectie B, nummer 9954, ongeveer groot drie are en tweeënnegentig centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, belast met een kwalitatieve verplichting zoals hierna onder erfdienstbaarheden vermeld;
hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORTS.
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 vijfentwintig mei tweeduizend achttien verleden voor meester E.H. Huisman, notaris te Heemstede. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijfentwintig mei tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73238, nummer 191, samen met een proces-verbaal van verbetering verleden voor meester Huisman voornoemd op negenentwintig mei tweeduizend achttien en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negenentwintig mei tweeduizend achttien in voormeld deel en nummer.
Vervolgens is op dertig mei tweeduizend achttien een akte rectificatie levering gepasseerd voor meester Huisman voornoemd. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig mei tweeduizend achttien, in register Onroerende Zalen Hypotheken 4, deel 73264 nummer 136.
Uit voormelde akten blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht
Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', voor een maximaal bedrag van achthonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 875.000,00). Dit blijkt uit een akte op vijfentwintig april tweeduizend achttien verleden voor de hiervoor genoemde notaris Huisman. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijfentwintig mei tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 73732, nummer 95, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
- de aan het registergoed aangebrachte veranderingen of toevoegingen;
- de roerende zaken die bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.
1.6 rangorde inschrijving
Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.
1.7 schuld
Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.
1.8 recht tot executoriale verkoop
De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct 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.
1.9 verzuim schuldenaar
Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.
1.10 aanzegging
Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of 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. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor meester 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *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.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd omdat het geen woonruimte betreft.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming is: "bouwgrond."

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu niet in gebruik.

- *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:

"Artikel 6

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding
1. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, anders dan welke zijn vermeld in het asbestinventarisatierapport Padlaan 12 te Krommenie, uitgevoerd op één juli tweeduizend dertien onder projectnummer 1212280, door Tauw. Koper is bekend met de inhoud van het asbestinventarisatierapport.
2. Koper zal verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding in welke vorm ook, vanwege de omstandigheid dat zich in de onroerende zaak asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Het in dit artikel bepaalde zal als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op de rechtsopvolgers van koper alsmede degenen die van de rechthebbenden een recht van gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk- van het verkochte zal het hier bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens verkoper worden aanvaard.
Het in dit artikel bepaalde, dient door koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder "vervreemding" mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.
Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van maximaal de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het koopcontract. Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan.
Deze boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of (schade)vergoeding te vorderen."
enzovoorts.
"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID
1. Ten laste van het verkochte en ten behoeve van het perceel casu quo de percelen omliggende gemeentegrond, bestaande uit openbare ruimte welke grenzen aan het verkochte (kadastraal bekend gemeente Krommenie, sectie B, nummers 8311 en 8926) bij deze gevestigd: de erfdienstbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het verkochte en de daarop (eventueel) te bouwen opstal(len) zovele en zodanige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden aangebracht, gehouden, onderhouden, hersteld,

vernieuwd of verwijderd, als de gemeente of de belanghebbende (nuts-)bedrijven nodig achten.
Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, danwel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de koper, telkenmale ten behoeve van de gemeente een door het enkel feit der nalatigheid of overtreding en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, groot éénhonderd euro (€ 100,00) per overtreding per dag op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de gemeente te voldoen. Deze boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de in lid 1 genoemde zaken worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade, heeft vanwege de gemeente overleg met de rechthebbende op het perceel plaats. Indien om welke reden ook het overleg niet of niet binnen een gestelde termijn plaatsvindt dan wel niet tot overeenstemming leidt, beslist de gemeente over het aanbrengen, al dan niet onder toekenning van een door de gemeente vast te stellen vergoeding zoals hiervoor bedoeld."
enzovoorts.
*"**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN***
Ter verdere uitvoering van het in het Koopcontract bepaalde, worden - indien en voor zover nodig - ten behoeve en ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Krommenie, sectie B, nummer 9954) enerzijds, en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Krommenie, sectie B nummer 9955, anderzijds, voor zover gelegen in de (directe) nabijheid van het Verkochte, anderzijds, bij deze over en weer gevestigd die erfdienstbaarheden, inhoudende dat de toestand waarin die kadastrale percelen zich na afbouw van de daarop voor de eerste maal gestichte respectievelijk bestaande bebouwing zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en feacaliën door riolering of anderszins, toevoer van licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl de erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheid plaatsvindt. Verkoper en koper verklaarden de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden ten nutte van de respectievelijke heersende erven aan te nemen."
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 dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

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

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, afkomstig uit stuk 1331 van de Gemeente Zaanstad.
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Zaanstad geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.
Na ontvangst van deze informatie zal een en ander worden gepubliceerd op de veilingsite.
De koper aanvaardt deze beperking 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 na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt door de eigenaar.
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 als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- *geen huurbeding*

Omdat het registergoed geen woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter niet mogelijk.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemde recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de 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;
   - de inzetpremie;
   - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
   - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
   - de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

   In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:
   - de explootkosten;
   - de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
   - (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord;

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: p.m. in verband met bouwgrond;
   - rioolheffing: p.m.;
   - waterschapslasten: p.m.;

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering omzetbelasting, en dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
De levering van de onroerende zaken zullen worden gekwalificeerd als een met omzetbelasting belaste levering van een bouwterrein dan wel een gebouw (niet zijnde een bouwterrein) vóór de eerste ingebruikneming. De heffing wordt verlegd naar de koper in de veiling. De eigenaar moet een factuur uitreiken met daarop de vermelding "heffing verlegd". Indien de eigenaar geen factuur wenst uit te reiken, kan de

afnemer of een derde zelf een factuur opmaken.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

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

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

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

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden 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, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, 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 registra-

tieverklaring 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 registratie-notaris 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' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.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 in de zin van 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), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedin-

gen kunnen worden uitgebracht.

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de 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 lid 3 van de 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 genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
    Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge 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. Hiervan 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 als 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 als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als 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 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

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

4.5 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.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper 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.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

4.8 betaling koopsom en kosten

De volledige koopsom, te vermeerderen met de kosten, dienen **uiterlijk dertig december tweeduizend negentien** te zijn betaald, zulks in afwijking van de AVVE 2017 artikel 10.1.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend

door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemde recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.