DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestevaerstraat 198 -2, AMSTERDAM



Appartement

Beschrijving

Bestevaerstraat 198 2 - Verhuurd voor onbepaalde tijd € 788,15 p/m
Het appartement aan de Bestevaerstraat betreft een goed ingedeeld 4-kamerappartement van circa 54 m². De woning biedt een perfecte combinatie van eigentijds wonen en comfort. De indeling met twee slaapkamers en een kwalitatieve buitenruimte maken het appartement zeer efficiënt, waarbij optimaal gebruik is gemaakt van de ruimte. Uniek aan dit appartement is dat het geheel naar eigen smaak verbouwd en ingericht kan worden. De dynamiek van de buurt is prettig en de voorzieningen zijn goed. Aan onder andere de Bos en Lommerweg, Jan van Galenstraat en Jan Evertsenstraat is een diversiteit aan winkels, speciaalzaken en traiteurs te vinden. Daarnaast zijn er verschillende goede restaurants en gezellige cafés in de buurt.

Bijzonderheden
• Gebruiksoppervlakte wonen circa 54 m²
• Balkon gelegen op het oosten van circa 5 m²
• Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn van toepassing.
• Huidig tijdvak loopt t/m 15 oktober 2065, jaarcanon bedraagt € 853,32 per jaar.
• Energielabel B

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 30 november 2026
Inzet	maandag 30 november 2026 vanaf 18:00
Afslag	maandag 30 november 2026 vanaf 18:00
Veilinglocatie	De Eerste Amsterdamse / MVA Huis Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam
Kantoor	Schut van Os Notarissen De Lairessestraat 20 1071 PA AMSTERDAM T: 020 305 79 79 F: 020 305 79 59 E: info@schutvanos.nl
Behandelaar	Lisette Heffels
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken



Woningtype	Appartement
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Broersma Wonen Koningslaan 14 1075 AC Amsterdam T: 020 305 97 77 E: wonen@broersma.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd

Financieel

Inzetpremie	€ 2.500 t.l.v. verkoper, alleen bij gunning

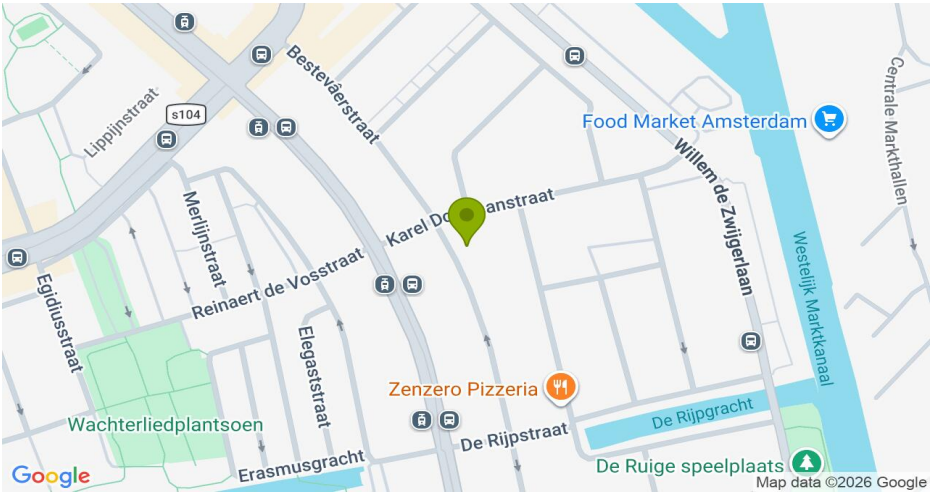
Bijzonderheden

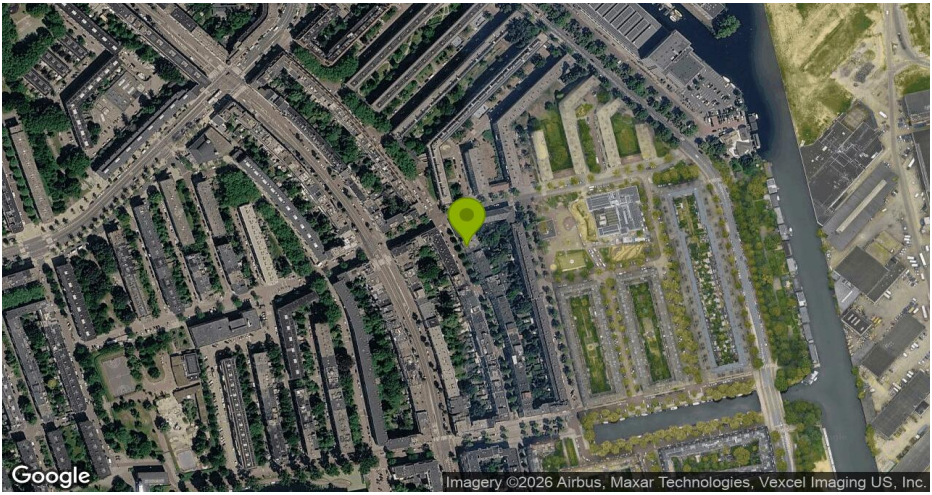
VVE
De VvE is dit jaar geactiveerd na de verkoop van drie appartementen in het complex. De koper van Bestevaerstraat 200 en 202-1 heeft zitting in de VvE. Alle beschikbare communicatie met betrekking tot de VvE is opgenomen in de bijlagen.

Bouwdossier
Het bouwdossier is desgewenst ter inzage bij de directie makelaar.

Huurovereenkomst
De huurovereenkomst is desgewenst ter inzage bij de directie makelaar




Besteväerstraat
Lippijnstraat
S104
Food Market Amsterdam
Willem de Zwijgerlaan
Centrale Markthallen
Merlijnstraat
Reinaert de Vosstraat
Egidiusstraat
Elegaststraat
Zenzero Pizzeria
Wachterliedplantsoen
De Rijpgracht
De Rijpstraat
Erasmusgracht
De Ruige speelplaats
Westelijk Marktkanaal
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Bijlage

47121_Akte van splitsing.pdf

Heden, de eenentwintigste april tweeduizendtwintig,
verschenen voor mij, mr Alida Geertruida Maria Ploeg-Schuitemaker, notaris te Amsterdam, verder te noemen “de notaris”:

1. de heer FEDOR LIMPERG, geboren te Amsterdam op zesentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig, wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 198-3, zich legitimerende door middel van zijn paspoort met nummer NV3R2CL30, gehuwd met mevrouw Sara Cecilia Alba Vergara,
hierna te noemen: "Fedor", te dezen handelend als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van de heer Joannes Limperg, hierna vermeld onder a.;
2. de heer LAMBERTUS JOHANNES VAN SCHERRENBURG, geboren te Eindhoven op zevenentwintig september negentienhonderd vijfenzestig, wonende te 3755 TM Eemnes, Melkpad 1, zich legitimerende door middel van zijn paspoort met nummer NU8KL1KD2, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TAX SOLUTIONS 4 U B.V., statutair gevestigd te Bussum, kantoorhoudende 1251 KC Laren, Stationsweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32114006, welke vennootschap te dezen handelt als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KOP OF MUNT LAREN B.V., gevestigd te Laren, kantoorhoudende Stationsweg 2, 1251 KC Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56304919,
hierna te noemen: "Kop of Munt", te dezen handelende in zijn hoedanigheid van executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van:
   a. thans wijlen de heer **JOANNES LIMPERG**, geboren te Amsterdam op twintig maart negentienhonderd tweeënveertig, overleden te Amsterdam op acht december tweeduizendnegentien, laatstelijk wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 200, zich legitimerende door middel van zijn Nederlandse identiteitskaart met nummer IK742P2H7, laatstelijk onhertrouwd weduwnaar van mevrouw Lucie Willemina Nijland,
   hierna te noemen: ”eigenaar”;
   b. thans wijlen mevrouw **LUCIE WILLEMINA NIJLAND**, geboren te Enschede op eenentwintig maart negentienhonderd vierenveertig, overleden te Amsterdam op een augustus tweeduizend negentien, laatstelijk wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 200, laatstelijk onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met de heer Joannes Limperg,
   hierna te noemen: "Nijland".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:
in aanmerking nemende:
REGISTERGOED
Eigenaar is rechthebbende op het navolgende registergoed:
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aldaar aan de Bestevaerstraat, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, staande en gelegen aan de
BESTEVAERSTRAAT 198, 200 EN 202, 1055 TS AMSTERDAM, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, nummer 8733, groot twee are en tweeënveertig centiare,
voormeld registergoed hierna ook te noemen: "het gebouw".
AANKOMSTTITEL
Eigenaar werd rechthebbende op het gebouw door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voormalige bewaring Amsterdam in Register Hypotheken 4 op zestien juni negentienhonderdzevenentachtig in deel 8742 nummer 45, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van J.W. Groen, destijds notaris te Amsterdam, ondermeer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, en afstand door partijen van elk recht om ontbinding te vorderen van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst, eventueel voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 Vierde Boek van

het vóór één januari negentienhonderd tweeënnegentig van kracht zijnde Burgerlijk Wetboek.
Ten tijde van de eigendomsverkrijging was de eigenaar gehuwd onder het maken van huwelijksvoorwaarden met Nijland, houdende uitsluiting van elke gemeenschap van goederen, welke huwelijksvoorwaarden zijn gewijzigd bij akte op negentien februari tweeduizendachttien voor de notaris verleden, inhoudende algehele gemeenschap van goederen.
Vervolgens is Nijland te Amsterdam overleden op een augustus tweeduizendnegentien.
Blijkens de verklaring van executele op een oktober tweeduizendnegentien voor de notaris verleden zijn de eigenaar en Kop of Munt benoemd tot executeurs-afwikkelingsbewindvoerders in de nalatenschap van Nijland.
Tot slot is de eigenaar te Amsterdam overleden op acht december tweeduizendnegentien.
Blijkens de verklaring van executele op zes januari tweeduizendtwintig voor de notaris verleden zijn Fedor en Kop of Munt benoemd tot executeurs-afwikkelingsbewindvoerders in de nalatenschap van de eigenaar, zodat Fedor en Kop of Munt thans bevoegd zijn het gebouw te splitsen in appartementsrechten, zoals in deze akte vastgelegd.

ONTSTAAN EN DE BEPALINGEN VAN HET ERPACHTRECHT

Het erfpachtrecht is ontstaan door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voormalige bewaring Amsterdam in Register Hypotheken 4 op negentien februari negentienhonderdeenenveertig in deel 3184 nummer 87, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht op achttien februari negentienhonderdeenenveertig verleden voor A.M. Vroom, destijds notaris te Amsterdam, in welke akte onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"B. Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond:
1. Enzovoorts;
2. de beganegrond verdieping en het bergplaatsje van de onder 1. bedoelde bebouwing mogen zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam noch geheel noch gedeeltelijk worden gebruikt voor den opslag van aardappelen, groenten of fruit."

Vervolgens werd bij akte op twintig november tweeduizendveertien voor mr J.W. Mol, notaris te Amsterdam verleden, de canon herzien, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 65215 nummer 94, in welke akte ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

*"**II. BESLUIT / OVEREENKOMST.***
***Artikel 1**.*
*De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat partijen overeenstemming hebben bereikt over herziening van de canon met ingang van **zestien oktober tweeduizend vijftien** in het kader van gemelde canonherziening einde tijdvak voor het nieuwe tijdvak van vijftig (50) jaar, lopende van zestien oktober tweeduizend vijftien tot en met vijftien oktober tweeduizend vijfenzestig, onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in gemelde erfpachtaanbieding, welke aanbieding aan de minuut van deze akte zal worden gehecht en dat zij die wijzigingen constateren bij deze akte.*
***Artikel 2**.*
*Met ingang van **zestien oktober tweeduizend vijftien** op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn: de **"Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000"**, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.*
***Artikel 3**.*
*Het eerstvolgend erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar vangt aan op **zestien oktober tweeduizend vijftien** en eindigt op vijftien oktober tweeduizend vijfenzestig, zodat op zestien oktober tweeduizend vijfenzestig het volgende tijdvak een aanvang zal nemen.*
***Artikel 4**.*

De bestemming van het erfpachtrecht is: ***zeven woningen, elk voor één gezin en een atelierruimte voor een beeldend kunstenaar, welke woningen en ruimte slechts als zodanig mogen worden gebruikt.***
Artikel 5.
De jaarlijkse canon voor het erfpachtrecht wordt vastgesteld op een bedrag van ***vijfduizend tweehonderd elf euro (€ 5.211,00)****, gebaseerd op een grondwaarde van éénhonderd zevenennegentigduizend driehonderd achtenveertig euro (€ 197.348,00) en een canonpercentage van twee vierenzestig/honderdste procent (2,64%).*
Aan de berekening van de canon ligt ten grondslag het rapport van deskundigen als bedoeld in artikel 6 lid 6 van de Algemene Bepalingen.
Een kopie van dit rapport is aan de minuut van deze akte aangehecht.
Artikel 6.
Op grond van artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zal de erfpachtcanon één-jaarlijks worden aangepast aan de inflatie (jaarlijkse indexering).
Deze aanpassing zal voor het eerst plaatsvinden op zestien oktober tweeduizend zeventien en zal daarna overeenkomst het daaromtrent in genoemd artikel gestelde.
Artikel 7.
De canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee (2) gelijke halfjaarlijkse termijnen, vervallen per ***één april*** *en* ***één oktober*** *van elk jaar.*
Artikel 8.
In het kader van voormelde ingroeiregeling geldt dat:
- *het eerste (1ste) jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de oude canon plus één/derde (1/3de) van het verschil tussen de oude canon en de herziene canon in rekening zal worden gebracht;*
- *het tweede (2de) jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de oude canon plus twee/derde (2/3de) van het verschil tussen de oude canon en de herziene canon in rekening zal worden gebracht;*
- *vanaf het derde (3de) jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de herziene canon volledig in rekening zal worden gebracht.*

De canonindexering als vermeld in artikel 6 wordt berekend op grond van de volledige herziene canon met verwaarlozing van de ingroeiregeling.
Artikel 9.
De kosten die verbonden zijn aan het opmaken van de onderhavige notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor de rekening van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.
Artikel 10.
Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte."
Tot slot werd op elf maart tweeduizendvijftien het proces verbaal van verbetering voor voornoemde notaris Mol verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 65841 nummer 147, in welke akte ondermeer het volgende voorkomt, worodelijk luidende:
*"**Misslag**:*
In die akte is de datum van de canonindexatie vermeld in artikel 6 verkeerd vermeld en tevens zijn de vervaldata van de erfpachtcanon in artikel 7 verkeerd vermeld, hetgeen bij deze wordt verbeterd, door de volgende vermelding:
Verbetering:
*"**Artikel 6**.*
Op grond van artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zal de erfpachtcanon één-jaarlijks worden aangepast aan de inflatie (jaarlijkse indexering).
Deze aanpassing zal voor het eerst plaatsvinden op ***zestien oktober tweeduizend achttien*** *en zal daarna overeenkomst het daaromtrent in genoemd artikel gestelde.*
Artikel 7.
De canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee (2) gelijke halfjaarlijkse termijnen, vervallen per ***zestien april*** *en* ***zestien oktober*** *van elk jaar."*

Terzake van het erfpachtrecht geldt het volgende:
a. het erfpachtrecht is voortdurend;
b. door de erfpachter is aan de eigenaar een jaarlijkse canon verschuldigd heden groot vijfduizend tweehonderdtweeënvijftig euro en tweeënzeventig cent (€ 5.252,72), te voldoen in (twee) gelijke termijnen bij vooruitbetaling op zestien april en zestien oktober van elk jaar;
c. de canon wordt jaarlijks geïndexeerd en kan voor het eerst worden aangepast op zestien oktober tweeduizendtwintig;
d. krachtens de erfpachtvoorwaarden is de bestemming van het gebouw zeven woningen, elk voor één gezin en een atelierruimte voor een beeldend kunstenaar, welke woningen en ruimte slechts als zodanig mogen worden gebruikt.
e. op het erfpachtrecht zijn van toepassing de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van de gemeente Amsterdam.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheid op twaalf maart negentienhonderdeenenveertig voor voornoemde notaris Vroom verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voormalige bewaring Amsterdam in register hypotheken 4 op vijftien maart negentienhonderdeenenveertig in deel 3188 nummer 69, in welke akte met "De Vereeniging" wordt bedoeld: De Naamloze Vennootschap Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen De Vereeniging, als eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie C, nummer 7143 (plaatselijk bekend Bestevaerstraat 196) en met de "Vereeniging Ziekenzorg": de Vereeniging Ziekenzorg Algemeene Amsterdamsche Vereeniging voor Genees-, Heel- en Verloskundige Hulp, en in welke akte ondermeer voorkomte, woordelijk luidende:
"De comparanten verklaarden:
Enzovoorts
3. Gebleken is dat de bouwmuur aan de noordwestelijke grens van het terrein sectie C nummer 7143 voor de helft van die dikte van dien muur werd geplaatst op het terrein Sectie C nummer 8733 en de kadastrale grens van de perceelen dus loopt door het midden van bedoelden bouwmuur.
4. De Vereeniging erkent dientengevolge de Vereeniging Ziekenzorg als gerechtigde tot den eigendom van dien helft van den bedoelden bouwmuur.
5. Terzake van een en ander zijn partijen het volgende overeengekomen:
a. De Vereeniging Ziekenzorg vergoedt aan de Vereeniging een bedrag van dire honderd vijftig gulden, welke som de comparant ter ene zijde verklaart in zijn voorschreven kwaliteit van de Vereeniging Ziekenzorg te hebben ontvangen.
b. De Vereeniging Ziekenzorg heeft het recht om den bedoelden muur hooger op te trekken op zijn volle dikte en met een verhoging van ongeveer twee Meter over een afstand van vier en twee/tiende Meter gerekend van uit de voorkant van den voorgevel en van ongeveer twee en vier/tiende Meter over het resterende deel van den muur, ter lengte van vijf en vier/tiende Meter.
c. De Vereeniging Ziekenzorg heeft het recht om in den aldus opgetrokken muur nabij den voorgevel twee naast elkaar gelegen ramen voorzien van doorzichtig glas aan te brengen, ieder hoog zestig centimeter en breed een en twee/tiende Meter (gemeten in de dag van het kozijn) en om boven deze ramen een overstekende gootlijst aan te brengen, lang vier en acht/tiende Meter (gemeten van uit den voorkant van den voorgevel) en breed vijf en veertig centimeter (gemeten van uit den buitenkant van de muurverhooging).
Door bedoelde ramen bestaat het recht van uitzicht over den opstal van het perceel Sectie C nummer 7143.
d. De hiervoren sub 5. letters b. en c. genoemde rechten worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheid ten nutte van het perceel Gemeente Sloten Sectie C nummer 8733 ten ten laste van het perceel Gemeente Sloten Sectie C nummer 7143.
e. De Vereeniging Ziekenzorg is verplicht om de haren last de schoorstenen van het perceel Bestevaerstraat 196, welke grenzen aan den sub 4 bedoelden muur

op te metselen tot op zoodanige hoogte als voor een goede werking noodig zal blijken in verband met de verhooging sub b. vermeld.

f. De Vereeniging Ziekenzorg is verplicht om de zich aan de noordwestelijke zijde bevindende warandaschotten van het perceel Bestevaerstraat 196 weg te slopen en den muur, welke daar ter plaatse door de Vereeniging Ziekenzorg wordt opgetrokken af te voegen.

g. Van de schutting dienende tot afscheiding van de percelen sectie C nummer 7143 en Sectie C nummer 8733, zal een deel ter lengte van ongeveer vier en vier/tiende Meter gerekend vanuit de achterzijde van het huis Bestevaerstraat 196 door de Vereeniging Ziekenzorg moeten worden gesloopt.
De aldaar door de Vereeniging Ziekenzorg op te trekken muur zal door haar moeten worden afgevoegd.
De rest van de schutting moet door de Vereeniging Ziekenzorg opnieuw en voor haar rekening worden gesteld;"

COMPLEXAANDUIDING/TEKENING

Fedor en Kop of Munt verklaarden over te willen gaan tot splitsing van het gebouw in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, alsmede tot het vaststellen van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek.
De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit drie bladen welke tekening is goedgekeurd en in depot is genomen door de heer bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien april tweeduizendtwintig onder depotnummer 202004140001 40.
Deze tekening geeft duidelijk aan de ligging en begrenzing van de onderscheidene, - daarop met nummers 1 tot en met 7 aangegeven - gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik in na te vermelden appartementsrechten is begrepen.
Blijkens gemelde tekening luidt de complex-aanduiding van het gebouw: 12252-A.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices 1 tot en met 7 en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning en de atelierruimte voor een beeldend kunstenaar, gelegen op de begane grond van het gebouw, met een achtergelegen tuin met bergruimte, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 200, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 1, uitmakende het twee/achtste (2/8^{e}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 202-1, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 2, uitmakende het een/achtste (1/8^{e}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 198-1, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 3, uitmakende het een/achtste (1/8^{e}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 202-2, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 4, uitmakende het een/achtste (1/8^{e}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 198-2, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend

gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 5, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede twee bergingen gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 202-3, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 6, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 198-3, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 7, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,

op al welke appartementsrechten eigenaar rechthebbende is.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Fedor en Kop of Munt verklaarden bij deze de eigendom van het gebouw te splitsen in de gedeelten zoals hiervoor in sub 1 tot en met 7 gemeld, zodat elk van die gedeelten een appartementsrecht vormt als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 Burgerlijk Wetboek en deze splitsing in appartementsrechten, ingevolge het hiervoor bepaalde, tot stand te brengen op de wijze als hierna vermeld, alsmede een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek als volgt:

te dezen wordt van toepassing verklaard:

MODELREGLEMENT

Ten deze worden van toepassing verklaard de bepalingen vervat in het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017 – met uitzondering van de bijbehorende Annexen – als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160.

De bepalingen van het modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld.

Alsnu verklaarde de comparante, handelend als gemeld, voormeld bijzonder reglement voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast te stellen als volgt:

B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN

Artikel 8

Artikel 8 zal luiden als volgt:

"De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de volgende aandelen:
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1: voor het twee/achtste (2/8e) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2: voor het een/achtste (1/8e) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 3: voor het een/achtste (1/8e) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 4: voor het een/achtste (1/8e) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 5: voor het een/achtste (1/8e) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 6: voor het een/achtste (1/8e) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 7: voor het een/achtste (1/8e) gedeelte.

Voormelde aandelen in de gemeenschap zijn door de eigenaar vastgesteld.

De eigenaars zijn voor de hiervoor vermelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te

dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, echter met uitzondering van de kosten hierna in artikel 10.1 sub a. vermeld."

C. BATEN, SCHULDEN EN KOSTEN EN RESERVERINGEN TEN BEHOEVE VAN HET RESERVEFONDS

Artikel 10

Aan artikel 10.1 sub a wordt toegevoegd:
"met uitzondering van schulden en kosten met betrekking tot:
de gemeenschappelijke trappenhuizen, welke kosten ten laste komen van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices A-2 tot en met A-7, ieder voor een gelijk gedeelte.

D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN

Artikel 15

In Artikel 15.3 wordt de volgende zin verwijderd:
"Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen."
Toegevoegd wordt lid 15.4:

"15.4. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van goederen of het verrichten van diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in het reglement bepaalde te zijner laste komt.
Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar."

Ter aanvulling van de Artikelen 18.3 en 44.1 van het modelreglement wordt bepaald dat de Eigenaar zonder schriftelijke goedkeuring van de Vergadering niet bevoegd is zijn Appartementsrecht in een ondersplitsing te betrekken en/of op zijn Appartementsrecht een beperkt recht van erfpacht en/of opstal te vestigen.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 21

Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld."

Artikel 26

De derde zin van dit artikel wordt gewijzigd als volgt:
"De in dit reglement of in het modelreglement of door de vergadering verstrekte toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken."

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

Artikel 27.1 wordt gewijzigd als volgt:

"27.1 Iedere eigenaar en gebruiker van de appartementsrechten met de indices A-1 tot en met A-7 is verplicht de privé gedeelten te gebruiken voor particulier woongebruik, en derhalve niet bedrijfsmatig.
Het is de eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht met de index A-1 tevens toegestaan een gedeelte van het appartementsrecht als atelierruimte voor een beeldend kunstenaar te gebruiken.
Het is niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca of erotiek uit te oefenen of een nachtclub, nachtwinkel, gok- of amusementshal, een kamerverhuurbedrijf of 'bed&breakfast', of de privégedeelten ten behoeve van zogenaamde shortstay, verhuur (aan toeristen) en/of kortstondige verhuur korter dan een maand te exploiteren.
Voormelde opsomming van bestemmingen die niet zijn toegestaan is niet limitatief, zodat alle andere bestemmingen in strijd met de hiervoor toegestane eveneens verboden zijn.
Het is verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten

op de kanalen die daar niet voor bestemd zijn.
Afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor), indien dit niet op technische bezwaren stuit.
Het is verboden whirlpools, hydrofoors of soortgelijke installaties aan te leggen, tenzij voorafgaande aan de aanleg daartoe toestemming is verleend door de vergadering en de aanleg op professionele en deugdelijke wijze geschiedt."

Artikel 28
Artikel 28.1 zal, bij vervanging van de vloeren, luiden als volgt:
"De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.
Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico."

Artikel 30
Artikel 30.6 zal luiden als volgt:
"30.6. Het is de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-3 toegestaan op het platte dak, deel uitmakende van dat appartementsrecht, een terras aan te leggen, mits voorafgaand de benodigde toestemming/ontheffing daarvoor door de bevoegde autoriteiten is verleend en de aanleg, onderhoud en reparatie op professionele wijze geschiedt.
Vervanging of herstel wegens (regulier groot) onderhoud van het dak, de dakbedekking en de bijbehorende dakdelen zich bevindende onder, aan, bij het terras, komt voor rekening van die eigenaar.
Ingeval van vervanging of herstel van dakbedekking onder een privé terras dient die respectievelijke eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen."

Artikel 32
Artikel 32.4 wordt toegevoegd:
"32.4. Indien een eigenaar of gebruiker veranderingen aanbrengt in de omvang van zijn privé gedeelte of de bestemming daarvan wijzigt, zodat tengevolge daarvan de splitsingstekening en/of het splitsingsreglement aangepast dient te worden, zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van dat appartementsrecht."

Artikel 33
Artikel 33.2 zal luiden als volgt:
"33.2. Tuin, balkons en terras mogen slechts als zodanig worden gebruikt en met name niet voor opslag van handelsgoederen.
Op balkons en het terras zullen geen zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht die het draagvermogen ervan overtreffen, zulks ter voorkoming van schade. Tevens zullen op balkons en het terras geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is."

Artikel 34
De tweede zin van dit artikel wordt verwijderd.

L. OVERTREDINGEN

Artikel 45

Aan lid 2 wordt toegevoegd:
"2. Tenzij de vergadering anders besluit bedraagt de maximum dagboete **vijfhonderd euro (€ 500,00)**."

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

I. Algemene bepalingen

Artikel 46
De Vereniging
Artikel 46.2 wordt vervangen door:
"2. De vereniging is genaamd: "**Vereniging van Eigenaars Bestevaerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam**".
De vereniging is gezeteld te Amsterdam en houdt (aldaar) kantoor aan de Bestevaerstraat 198-3."

Artikel 47
Financiële middelen van de Vereniging
In Artikel 47.3 wordt de volgende zinsnede verwijderd:
"of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging."

Artikel 48
Toegevoegd wordt:
"Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt ultimo december tweeduizendtwintig."

II. De vergadering

Artikel 51
Stemrecht
Artikel 51.2 wordt vervangen door:
"51.2 Het totaal aantal in een vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zeven (7). De appartementeigenaars brengen in een vergadering de navolgende stemmen uit:
Iedere eigenaar brengt één (1) stem uit."

Artikel 56
Artikel 56.5 en 56.6 zullen luiden als volgt:
"56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en

(verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht."

III. Het bestuur

Artikel 57

Aan Artikel 57.1 wordt toegevoegd:

"De functies van voorzitter, secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd zijn.

Voor de eerste keer zal de heer FEDOR LIMPERG, geboren te Amsterdam op zesentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig, wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 198-3, als bestuurder optreden."

Artikel 57.7 wordt vervangen door:

"57.7 Het bestuur vergadert tenminste één maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst."

Artikel 63

De eerste zin van Artikel 63.2 wordt vervangen als volgt:

"2. Ontbreekt een raad van commissarissen dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie bestaande uit tenminste één lid."

O. WIJZIGING VAN DE AKTE

Artikel 65

Artikel 65.2 wordt gewijzigd als volgt:

"65.2. In afwijking van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaatsvinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde (4/5de) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars in een vergadering kan worden uitgebracht, uitgebracht in een vergadering waarin alle eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. De laatste zinsnede van artikel 52 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In de oproeping tot de vergadering moet worden vermeld dat tijdens de vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgelegd, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
In een vergadering, waarin minder dan het hiervoor bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
In het in de vorige zin bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan acht weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde (4/5de) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars in een vergadering kan worden uitgebracht, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht."

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 67

Artikel 67 wordt vervangen door:

"In geval van een geschil tussen de eigenaars onderling of tussen één van de eigenaars en de vereniging, kunnen de betrokkenen krachtens gezamenlijke keuze trachten dit op

te lossen met behulp van Mediation, conform het Reglement van de Stichting Nederlandse Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.
Indien mediation geen oplossing biedt kan een geschil tussen de eigenaars onderling of tussen één of meer eigenaars en de vereniging door middel van bindend advies, in te winnen van een deskundige, hierna te noemen: "adviseur", worden beslecht.
De adviseur zal binnen vier weken door de partijen in onderling overleg worden benoemd ofwel - indien zij binnen voormelde termijn van vier weken na het ontstaan van het geschil niet tot overeenstemming zijn gekomen omtrent de benoeming van de adviseur - door de kantonrechter te Amsterdam op verzoek van de meest gerede partij.
Telkens wanneer de adviseur optreedt, zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gezamenlijke eigenaars. Hij bepaalt ten laste van welke eigenaar zijn kosten zullen worden gebracht.
De partijen zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht ligt te doen om de adviseur toegang te doen hebben tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privé gedeelten en de adviseur inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden van de vereniging, indien zulks naar oordeel van de adviseur voor het nemen van zijn beslissing van belang is. De adviseur is bevoegd partijen, deskundigen of getuigen te horen.
De adviseur brengt zijn advies schriftelijk uit aan de partijen, na verhoor (althans behoorlijke oproeping) van de partijen.
De partijen zijn verplicht binnen drie weken na ontvangst van het advies een vergadering te doen houden ter hernieuwde behandeling van het geschil en in die vergadering te stemmen in overeenstemming met het gegeven advies. Deze verplichting is ondeelbaar. In die vergadering tot hernieuwde behandeling van het geschil zal over die kwestie een besluit worden genomen ook indien slechts één stem kan worden uitgebracht, mits in de schriftelijke oproeping tot die vergadering mededeling wordt gedaan dat de komende vergadering strekt tot hernieuwde behandeling van het geschil.
Wanneer één der partijen met de naleving van één of meer van de in dit artikel gemelde verplichtingen in gebreke blijft, is die partij onmiddellijk in verzuim en zal hij ten behoeve van de andere partij een terstond opeisbare boete verbeuren van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**, zulks onverminderd het recht van de andere partij tot het vorderen van de vergoeding door eerstgenoemde van alle voor de andere partij daaruit voortvloeiende schade, en onverminderd het recht van de andere partij om nakoming van die verplichtingen te vorderen. Het recht tot opeising van de boete vervalt één jaar nadat het verzuim is ingetreden, indien in bedoeld tijdvak geen maatregelen tot invordering van de boete zijn genomen.
De bepalingen in dit artikel brengen geen wijziging in de bevoegdheid van de partijen om:

a. zich te wenden tot de voorzieningenrechter teneinde in kortgeding een voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen;
b. de tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
c. zich te wenden tot de voorzieningenrechter teneinde een verlof te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen;
d. aan de burgerlijke rechter een uitspraak te vragen omtrent de vanwaardeverklaring en omtrent verklaringsprocedures, uit conservatoire beslagen voortvloeiende."

SPLITSING ERFPACHT
Mede verscheen voor mij, notaris:
mevrouw Alida Divera Maria Steur-Veerman, geboren te Volendam op eenentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig, woonplaats kiezende ten kantore van de notaris, Van Baerlestraat 146, 1071 BE Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens één onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht, van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **DE GEMEENTE AMSTERDAM**, kantoorhoudende in het stadhuis aan de Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, voor de na te melden rechtshandeling krachtens de op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet en gelet op titel 3.3. van het Burgerlijk Wetboek en artikel 10.12 van de

Algemene wet bestuursrecht, door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht, hierna te noemen: “de gemeente”.
De comparanten verklaarden dat de eigenaar met de gemeente een overeenkomst (hierna te noemen: “overeenkomst”) is aangegaan tot splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten, een en ander zoals in deze akte omschreven.
De eigenaar en de gemeente verklaarden dat voormelde erfpachtvoorwaarden ongewijzigd zullen blijven.
De canon zal worden gesplitst op basis van de gebruiksvloeroppervlakten van de appartementsrechten in het gebouw, zoals hierna vermeld.
De erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht zal eveneens worden verdeeld over de appartementsrechten, zoals hierna vermeld.
Ter uitvoering van de overeenkomst heeft het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam op zeven januari tweeduizendtwintig een aanbieding opgemaakt met kenmerk 2019-15412, welke aanbieding aan deze akte zal worden gehecht, in welke aanbieding het navolgende staat vermeld, woordelijk luidende:
*"**Voorwaarden***
1. Algemene en bijzondere bepalingen
Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De AB2000 blijven op uw perceel van toepassing. Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbieding niet van wordt afgeweken.
2. Vergunning
Het kan zijn dat u voor deze splitsing in appartementsrechten ook een splitsingsvergunning moet aanvragen. Belt u daarvoor met de afdeling vergunningen van uw stadsdeel via het algemene informatienummer 14 020. Zorgt u eerst voor de vergunning, pas dan kan het gemeentebestuur toestemming geven voor de wijziging van het erfpachtrecht.
Deze aanbieding is pas geldig als de vergunning onherroepelijk is. Dat betekent dat de vergunning definitief verleend is. Pas dan kan de notariële akte opgemaakt worden.
3. Ingangsdatum en vervaldata
De juridische ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten is de datum van aktepassering.
De administratieve ingangsdatum van de splitsing is 16 april 2020. Dit is de datum waarop de canon voor het eerst gesplitst in rekening wordt gebracht.
De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de splitsing in appartementsrechten. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 16 april en 16 oktober van elk jaar.
4. Einde tijdvak
De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 15 oktober 2065.
De canon is een afgeleide van de waarde van de grond behorend tot uw erfpachtrecht. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende erfpachtgrondwaarde. Dit leidt vaak tot een verhoging, maar soms ook tot een verlaging van de canon. Per 16 oktober 2065 wordt de canon van uw erfpachtrecht herzien.
5. Betalingswijze canon
Na de splitsing in appartementsrechten blijft u een jaarlijks geïndexeerde canon betalen. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. De canon wordt voor het eerst geïndexeerd op 16 oktober 2020. U leest dit in artikel 7 van de AB 2000.
6. Vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten
Voor elk appartementsrecht worden de bestemming en de gebruiksoppervlakte voor wat betreft de woningen en de bruto vloeroppervlakte voor wat betreft de atelierruimte in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd.
7. Wijziging bestemming

De appartementsrechten die zijn bestemd als afzonderlijke woning, krijgen de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte.
U en de gemeente komen hierbij overeen dat de nieuwe bestemming van uw erfpachtrecht na de splitsing in appartementsrechten als volgt zal luiden: zes koopwoningen en één koopwoning met atelierruimte.
De voornoemde wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de hoogte van de canon.
Integriteitsclausule
Op onderhavige aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.
Notariële akte
Bij splitsing in appartementsrechten wordt het erfpachtrecht tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De splitsing in appartementsrechten, tezamen met de daaruit voortvloeiende bestemmingswijziging, moet binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur in een notariële akte zijn vastgelegd. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt.
Enzovoorts.
Bestuurlijke goedkeuring
Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent.
Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft.
Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking.
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de splitsing in appartementsrechten. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst in werking treden. Wij nemen dan contact op met de notaris van uw keuze, die vervolgens de notariële akte opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris laat u dat weten.
Enzovoorts.
Verdeling canon en erfpachtgrondwaarde over de appartementsrechten
De huidige canon en erfpachtgrondwaarde worden naar verhouding van oppervlakte verdeeld over de appartementsrechten die na de splitsing ontstaan.
Hieronder ziet u hoe de canon en erfpachtgrondwaarde worden verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten:
***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 1, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 200, **Bestemming** Koopwoning met atelierruimte, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 60 m2 GBO koopwoning (met tuin van 88 m2) en 67 m2 BVO atelierruimte;*
***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 2, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 202-1, **Bestemming** Koopwoning, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 55 m2 GBO (en 1 berging);*
***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 3, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 198-1, **Bestemming** Koopwoning, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 55 m2 GBO (met dakterras van 16 m2);*
***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 4, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 202-2, **Bestemming** Koopwoning, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 55 m2 GBO (en 1 berging);*
***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 5, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 198-2, **Bestemming** Koopwoning, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 55 m2 GBO;*
***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 6, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 202-3, **Bestemming** Koopwoning, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 55 m2 GBO (en 2 bergingen);*

***Complexaanduiding (n.n.b.) en appartementsindex** 7, **Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam** Bestevâerstraat 198-3, **Bestemming** Koopwoning, **Oppervlakte in m2 BVO/GBO** 54 m2 GBO (en 1 berging).*
Appartementsindex, Canon, Erfpachtgrondwaarde
1, € 986,39; € 37.059,31
2, € 715,32, € 26.875,19
3, € 702,48; € 26.392,59
4, € 715,32, € 26.875,19
5, € 702,48, € 26.392,59
6, € 728,17, € 27.357,80
7, € 702,56; € 26.395,33
Totaal € 5.252,72, € 197.438,-"
Na acceptatie van voormelde aanbieding namens de eigenaar heeft de gemeente op dertig maart tweeduizendtwintig een besluit opgemaakt met kenmerk MB 2020-3541, welk besluit aan deze akte zal worden gehecht, in welk besluit het navolgende staat vermeld, woordelijk luidende:
*"**BESLUIT***
Toestemming te verlenen voor de aanpassing van het erfpachtrecht gelegen aan de Bestevâerstraat 198-1, 198-2, 198-3, 200, 202-1, 202-2 en 202-3 te Amsterdam onder de voorwaarden en bepalingen zoals met de erfpachters overeengekomen en opgenomen in aangehechte aanbieding."
VERGUNNING
Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet, mede gelet op de "Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010", in werking getreden per een januari tweeduizendtien, en de beleidsnotitie "Splitsen Amsterdamse particuliere huurwoningen 2010", door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam vastgesteld op zevenentwintig april tweeduizendtien, in werking getreden op vijf mei tweeduizendtien (gepubliceerd in het Gemeenteblad op vier mei tweeduizendtien), en de splitsingsrichtlijn 2010, zoals vastgesteld in de Ringvergadering ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Broederschap, vastgesteld op eenentwintig september tweeduizendtien.
Gezien het vorenstaande is de onderhavige splitsing in appartementsrechten geschied conform de eisen gesteld in artikel 22 Huisvestingswet.
VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN
Eigenaar geeft volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om zonodig namens hen de afstand van beslagen en hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog op het registergoed mochten zijn ingeschreven en voorts om terzake alles meer te doen wat den deze nodig mocht zijn, met het recht van substitutie.
WOONPLAATS
Terzake van de uitvoering van deze akte, alsmede voor de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
SLOTBEPALING
De in deze akte gebruikte onderstreepte opschriften zijn slechts indicatief bedoeld.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE
verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om tien uur en vijfentwintig minuten.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

Getekend: mr A.G.M. Ploeg-Schuitemaker

Ondergetekende, mr Alida Geertruida Maria Ploeg-Schuitemaker, notaris te Amsterdam, verklaart dat bij de onderhavige splitsing, een vergunning als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet niet is vereist.

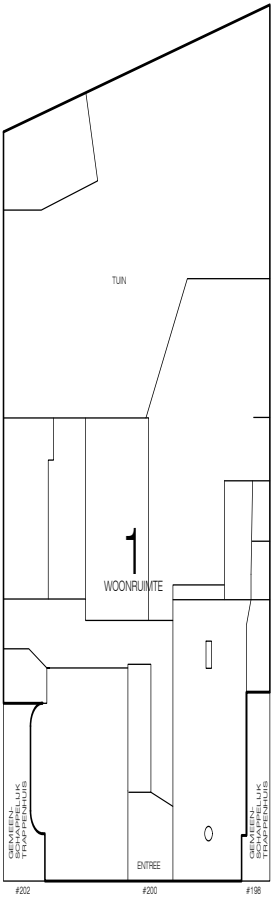
Getekend: mr A.G.M. Ploeg-Schuitemaker

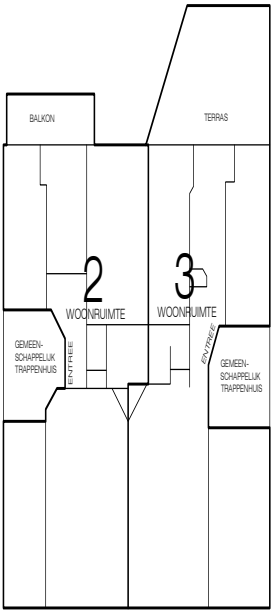
Ondergetekende, mr Alida Geertruida Maria Ploeg-Schuitemaker, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20200414000140, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

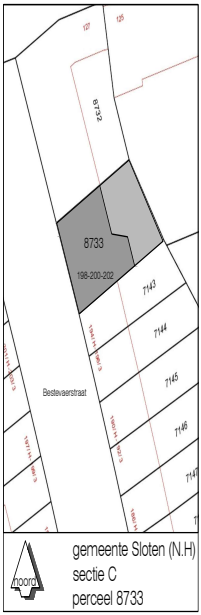
1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m
SCHAALBALK 1:100

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend Gemeente Sloten (N.H)
Sectie C, Perceel: 8733
Notaris:

d.d.:







SITUATIE 1:500

BEGANE GROND
SCHAAL 1:100

1e VERDIEPING
SCHAAL 1:100

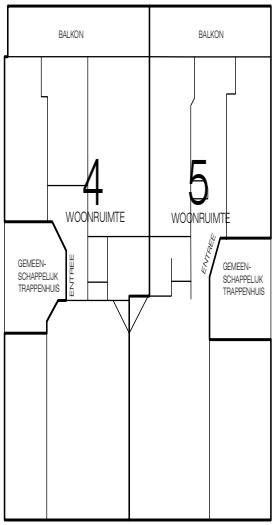
project adres: Bestevaerstraat 198-200-202, Amsterdam	
ondertekend: Splitsingstekening	
project #: 18034	tekening #: SP-01
datum: 13-April-2020	revisie: REV-4
blad # en formaat: 01 van 03 / A3	schaal: 1:100 / 1:500

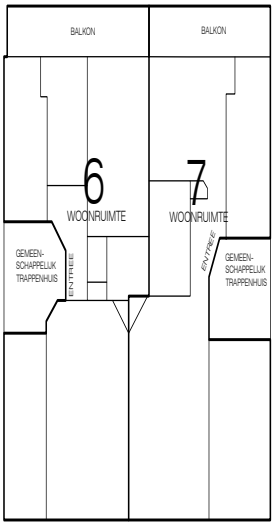
ISTRUCTURE engineering
P.Calandlaan 315 1086NH
Amsterdam +31(0)20-2235941
info@str-eng.nl www.str-eng.nl

1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m
SCHAALBALK 1:100

Voorgenomen splitsing in
appartementsrechten van het perceel
kadastraal bekend Gemeente Sloten (N.H)
Sectie C, Perceel: 8733
Notaris:

d.d.:





2e VERDIEPING
SCHAAL 1:100

3e VERDIEPING
SCHAAL 1:100

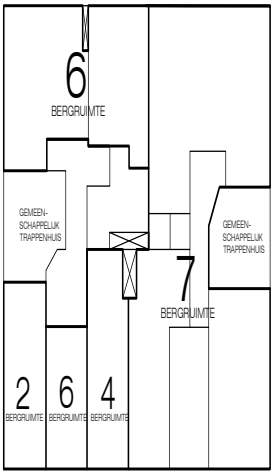
project adres: Bestevaerstraat 198-200-202, Amsterdam	
ondersoek: Splitsingstekening	
project #: 18034	tekening #: SP-02
datum: 13-April-2020	revisie: REV-4
blad # en formaat: 02 van 03 / A3	schaal: 1:100

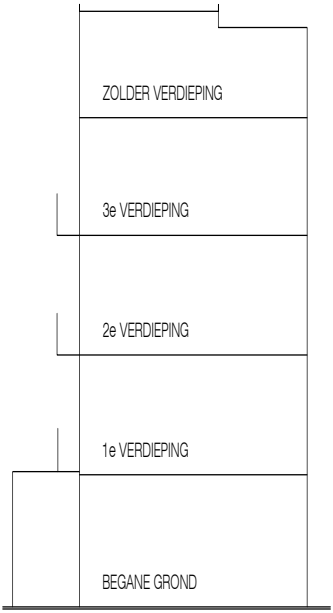
ISTRUCTURE engineering
P. Callandlaan 315 1068 NH
Amsterdam +31(0)20-2235941
info@str-eng.nl www.str-eng.nl

1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m
SCHAALBALK 1:100

Voorgenomen splitsing in
appartementsrechten van het perceel
kadastraal bekend Gemeente Sloten (N.H)
Sectie C, Perceel: 8733
Notaris:

d.d.:





ZOLDER VERDIEPING
SCHAAL 1:100

LANGSDOORSNEDE
SCHAAL 1:100

project adres:	Bestevaerstraat 198-200-202, Amsterdam
onderwerp:	Splitsingstekening
project #:	tekening #: SP-03
18034	
datum:	revisie: REV-4
13-April-2020	
blad # en formaat:	schaal: 1:100
03 van 03 / A3	

ISTRUCTURE engineering
P. Callandlaan 315 1068 NH
Amsterdam +31(0)20-2235941
info@str-eng.nl www.str-eng.nl

Gemeente: Sloten Noord-Holland Sectie: C Nr(s): 8733
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding is: 12252A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20200414000140, d.d. 14-04-2020
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 7B59DB55107936509E302949D242254238DA64E toebehoort aan Alida Geertruida Maria Ploeg - Schuitemaker.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-04-2020 om 12:22 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77907 nummer 92.
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 7B59DB55107936509E302949D242254238DA64E toebehoort aan Alida Geertruida Maria Ploeg - Schuitemaker.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20200414000140.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

47121_Akte van verbetering splitsing.pdf

PROCES VERBAAL VAN VERBETERING VAN EEN CLERICAL ERROR
aanvulling bij inschrijving in register hypotheken 4 in deel 77907 nummer 92

Heden, de zesentwintigste mei tweeduizendtwintig,
ben ik, mr Alida Geertruida Maria Ploeg-Schuitemaker, notaris te Amsterdam, overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

Inleiding

In een akte van splitsing in appartementsrechten op eenentwintig april tweeduizendtwintig voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 77907, nummer 92, is door:

1. de heer FEDOR LIMPERG, geboren te Amsterdam op zesentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig, wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 198-3, zich legitimerende door middel van zijn paspoort met nummer NV3R2CL30, gehuwd met mevrouw Sara Cecilia Alba Vergara,
   hierna te noemen: "Fedor", te dezen handelend als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van de heer Joannes Limperg, hierna vermeld onder a.;
2. de heer LAMBERTUS JOHANNES VAN SCHERRENBURG, geboren te Eindhoven op zevenentwintig september negentienhonderd vijfenzestig, wonende te 3755 TM Eemnes, Melkpad 1, zich legitimerende door middel van zijn paspoort met nummer NU8KL1KD2, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TAX SOLUTIONS 4 U B.V., statutair gevestigd te Bussum, kantoorhoudende 1251 KC Laren, Stationsweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32114006, welke vennootschap te dezen handelt als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KOP OF MUNT LAREN B.V., gevestigd te Laren, kantoorhoudende Stationsweg 2, 1251 KC Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56304919,
   hierna te noemen: "Kop of Munt", te dezen handelende in zijn hoedanigheid van executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van:
   a. thans wijlen de heer **JOANNES LIMPERG**, geboren te Amsterdam op twintig maart negentienhonderd tweeënveertig, overleden te Amsterdam op acht december tweeduizendnegentien, laatstelijk wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 200, zich legitimerende door middel van zijn Nederlandse identiteitskaart met nummer IK742P2H7, laatstelijk onhertrouwd weduwnaar van mevrouw Lucie Willemina Nijland,
      hierna te noemen: "eigenaar";
   b. thans wijlen mevrouw **LUCIE WILLEMINA NIJLAND**, geboren te Enschede op eenentwintig maart negentienhonderd vierenveertig, overleden te Amsterdam op een augustus tweeduizend negentien, laatstelijk wonende te 1055 TS Amsterdam, Bestevaerstraat 200, laatstelijk onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met de heer Joannes Limperg,
      hierna te noemen: "Nijland",

het navolgende registergoed gesplitst in appartementsrechten:
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aldaar aan de Bestevaerstraat, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, staande en gelegen aan de **BESTEVAERSTRAAT 198, 200 EN 202, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, nummer 8733, groot twee are en tweeënveertig centiare,

waarbij de navolgende appartementsrechten zijn ontstaan:
1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning en de atelierruimte voor een beeldend kunstenaar, gelegen op de begane grond van het gebouw, met een achtergelegen tuin met bergruimte, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 200, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 1, uitmakende het twee/achtste (2/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 202-1, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 2, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 198-1, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 3, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 202-2, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 4, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 198-2, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 5, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede twee bergingen gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 202-3, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 6, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend **BESTEVAERSTRAAT 198-3, 1055 TS AMSTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 12252-A, appartementsindex 7, uitmakende het een/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,

op al welke appartementsrechten eigenaar rechthebbende is.

Constatering van een clerical error

Door een kennelijke misslag/schrijffout is op pagina zestien van voormelde akte van splitsing abusievelijk een onjuistheid opgenomen.

Het volgende staat vermeld:

*"**Appartementsindex, Canon, Erfpachtgrondwaarde***
1, € 986,39; € 37.059,31
2, € 715,32, € 26.875,19
3, € 702,48; € 26.392,59
4, € 715,32, € 26.875,19
5, € 702,48, € 26.392,59
6, € 728,17, € 27.357,80
7, € 702,56; € 26.395,33
Totaal € 5.252,72, € 197.438,-"

Dit is onjuist en moet zijn:

*"**Appartementsindex, Canon, Erfpachtgrondwaarde***
1, € 986,39; € 37.059,31
2, € 715,32, € 26.875,19

3, € 702,48; € 26.392,59
4, € 715,32, € 26.875,19
5, € 702,48, € 26.392,59
6, € 728,17, € 27.357,80
7, € 702,56; € 26.395,33
Totaal € 5.252,72, € 197.348,-"
Verbetering
Thans verklaar ik, notaris, over te gaan tot verbetering van de akte, zodanig dat eerstgemelde tekst geheel wordt vervangen door laatstgemelde tekst, dit tekstblok één geheel vormt met de akte en daarvan een onverbrekelijk deel zal uitmaken.
Ik, notaris, verzoek de heer bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, van bovenstaande aantekening te doen stellen in register hypotheken 4.
Slot
Deze akte is opgemaakt en door mij, notaris, ondertekend, te Amsterdam op de datum als aan het begin van deze akte is vermeld.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

Getekend: mr A.G.M. Ploeg-Schuitemaker

Ondergetekende, mr Alida Geertruida Maria Ploeg-Schuitemaker, notaris te Amsterdam, 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 26-05-2020 om 10:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78130 nummer 116.
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 7B59DB55107936509E302949D242254238DA64E toebehoort aan Alida Geertruida Maria Ploeg - Schuitemaker.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

47121_Akte van erfrecht.pdf

kadaster

De Bewaarder
17/05/2023 08:36:23 CEST

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-05-2023 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86551 nummer 154.
De bewaarder.

BK/54008.01/2

VERKLARING VAN ERFRECHT
einde executele-freigabe

Heden, twintig april tweeduizend drieëntwintig, heb ik, mr. Frans Peter ten Veen, notaris te Amsterdam, blijkens in Nederland ingewonnen informatie en ter inzage verstrekte documenten, mij zo veel mogelijk ervan overtuigd, dat de navolgende feiten juist zijn:

De overledene I

Op één augustus tweeduizend negentien is te Amsterdam overleden: mevrouw Lucie Willemina **Nijland**, geboren op eenentwintig maart negentienhonderd vierenveertig te Enschede, laatst wonende Bestevâerstraat 200, 1055 TS Amsterdam, hierna te noemen: de 'overledene I'.

De overledene I had bij haar overlijden de Nederlandse nationaliteit.

Huwelijk

De overledene I was ten tijde van haar overlijden gehuwd met de heer Joannes Limperg hierna genoemd.

Uiterste wilsbeschikking I

Blijkens bij het Centraal Testamentenregister ingewonnen inlichtingen heeft de overledene I voor het laatst over haar nalatenschap beschikt bij een door haar overlijden van kracht geworden testament op drie april tweeduizend achttien voor mr. A.G.M. Ploeg-Schuitemaker, notaris te Amsterdam verleden.

In dit testament heeft de overledene I alle voorgaande uiterste wilsbeschikkingen herroepen en heeft zij Nederlands recht van toepassing verklaard.

Executele

In voormeld testament heeft de overledene I tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder van haar nalatenschap benoemd: haar echtgenoot, hierna genoemd.

Blijkens een verklaring van executele op één oktober tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Ploeg-Schuitemaker heeft de heer J. Limperg zijn benoeming aanvaard en heeft hij gebruik gemaakt van de testamentaire bepaling in gemeld testament om een executeur aan zich te voegen, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kop of Munt Laren B.V., met statutaire zetel te Laren (Noord-Holland), kantoorhoudende Stationsweg 2, 1251 KC Laren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56304919, welke benoeming is aanvaard.

De overledene II

Op acht december tweeduizend negentien is te Amsterdam overleden: de heer Joannes **Limperg,** geboren op twintig maart negentienhonderd tweeënveertig te Amsterdam, laatst wonende Bestevâerstraat 200, 1055 TS Amsterdam, ten tijde van het overlijden ongehuwd en niet geregistreerd als partner, hierna te noemen: de 'overledene II'.

De overledene II had bij zijn overlijden de Nederlandse nationaliteit.

Uiterste wilsbeschikking II

Blijkens bij het Centraal Testamentenregister ingewonnen inlichtingen heeft de overledene II voor het laatst over zijn nalatenschap beschikt bij een door zijn overlijden van kracht geworden testament op drie april tweeduizend achttien voor genoemde notaris Ploeg-Schuitemaker verleden.
In dit testament heeft de overledene II alle voorgaande uiterste wilsbeschikkingen herroepen en heeft hij Nederlands recht van toepassing verklaard.

Executele

In voormeld testament heeft de overledene II tot executeur van zijn nalatenschap benoemd: zijn hiervoor genoemde echtgenote en bij haar ontstentenis zijn zoon, de heer Fedor **Limperg**, geboren op zesentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig te Amsterdam. Door het vooroverlijden van de echtgenote sorteert deze benoeming geen effect.
Blijkens een verklaring van erfrecht en executele op acht december tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris Ploeg-Schuitemaker heeft de heer F. Limperg zijn benoeming aanvaard en heeft hij gebruik gemaakt van de testamentaire bepaling in gemeld testament om een executeur aan zich te voegen, zijnde de genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kop of Munt Laren B.V, welke benoeming is aanvaard.

Beëindiging taak executeurs en benoeming vervangend executeur

Blijkens beschikking van de Rechtbank Amsterdam van zestien maart tweeduizend tweeëntwintig, zaaknummer 9534834, heeft de kantonrechter besloten voor de nalatenschappen van de overledene I én II:

A te ontslaan als executeur-afwikkelingsbewindvoerder:
   1. genoemde heer F. Limperg;
   2. genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kop of Munt Laren B.V. ;

B te benoemen als executeur:
   de stichting: Stichting KB notarissen Executele & Bewind, met statutaire zetel te Gemeente Amsterdam, kantoorhoudende Amstelveenseweg 88 I, 1075 XJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69617236.
   Stichting KB notarissen Executele & Bewind heeft verklaard de functie te aanvaarden.

Erfgenamen

Op grond van het bepaalde in de uiterste wilsbeschikking I en de uiterste wilsbeschikking II zijn erfgenaam van de overledenen en de uiteindelijke gerechtigden tot het vermogen van de overledene II waar het vermogen van de overledene I deel van uitmaakt, de beide kinderen van de overledenen, gezamenlijk en voor gelijke delen te weten:

1. de heer Fedor **Limperg**, wonende Bestevâerstraat 198 3, 1055 TS Amsterdam, geboren op zesentwintig juli negentienhonderdvijfenzeventig te Amsterdam; en
2. mevrouw Rosa **Limperg**, wonende Calle San Marcos 32, Esc. 7 Prta. 2E, 23400 Úbeda (Jaén), Spanje, geboren op elf januari negentienhonderdtweeënzeventig te Amsterdam.

Beëindiging taak vervangend executeur, Freigabe verklaring
Mr Bernard Onno Kapma, geboren op vier oktober negentienhonderd éénenzeventig te Zwartsluis, te dezen handelend als zelfstandig bestuurder van de genoemde stichting: Stichting KB notarissen Executele & Bewind, heeft verklaard dat de schulden van de nalatenschap zijn voldaan en rekening en verantwoording is opgemaakt voor het gevoerde beheer. De rekening en verantwoording is aan de erfgenamen ter inzage gestuurd en wordt tezamen met de genoemde verklaring ook aan deze akte gehecht.
Omdat alle schulden van de nalatenschap zijn betaald is het beheer van de executeur beëindigd en daarmee de bevoegdheid van de executeur tot beheren en beschikken.
Gerechtigdheid tot de goederen van de nalatenschap
Mitsdien zijn de erfgenamen als enige gerechtigd tot de goederen van de nalatenschap.
Boedelvolmacht
Mevrouw Rosa Limperg, voornoemd heeft volmacht gegeven aan :

1. de heer Drs. Robert Frank Dalenberg RB, geboren te Amsterdam op vier en twintig maart negentienhonderd een en zeventig;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Die Financieel Beheer en Bewindvoering B.V., statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te Startbaan 6, 1185 XR Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34109503;

welke volmacht luidt als volgt:
*"speciaal om namens ondergetekende **alle daden van beheer en beschikking** in de nalatenschappen van de overledenen te verrichten, waaronder begrepen:*

- *vertegenwoordiging van ondergetekende ter zake van het beheer als bedoeld in artikel 3:170 lid 2 Burgerlijk Wetboek over de nalatenschap, alsmede ter zake van de vereffening van de nalatenschap (waaronder hierna ook wordt begrepen de door het overlijden ontbonden huwelijksgemeenschap, voor zover de erfgenamen daartoe gerechtigd zijn) van de overledene;*
- *het aannemen van aan de nalatenschap verschuldigde prestaties, waaronder het innen van banktegoeden, het betalen van de schulden en van de begrafenis- of crematiekosten, het doen van de vereiste belastingaangiften en het betalen van de verschuldigde belastingen;*
- *het incasseren van verzekeringsuitkeringen en het verrichten van alle daarmee samenhangende handelingen, ook voor zover de uitkering als zelfstandig recht buiten de nalatenschap om wordt verkregen door de (of een van de) erfgenamen als begunstigde(n);*
- *het geheel of gedeeltelijk opheffen en doen overboeken van rekeningen bij banken of andere vermogensbeheerders;*
- *het verkopen en leveren van goederen, waaronder registergoederen en effecten onder de voorwaarden en voor een koopsom door de gevolmachtigde te bepalen;*
- *safes openen;*
- *legaten uitkeren of afgeven;*

- *schulden voldoen;*
- *het doen van belastingaangiften, waaronder de aangifte van de erfbelasting;*

en verder alles te doen wat de gevolmachtigde voor een juiste afwikkeling raadzaam acht. De ondergetekende verleent overigens volmacht om alles verder te doen wat in verband hiermee nodig of wenselijk mocht zijn.
De opsomming van deze speciale handelingen heeft niet tot strekking een andere handeling, welke dan ook, waarvoor een boedelvolmacht in onderhandse vorm kan worden afgegeven uit te sluiten.
De gevolmachtigde heeft de verplichting om van alle werkzaamheden aantekening te houden en aan de volmachtgever rekening en verantwoording af te leggen.
De gevolmachtigde heeft de bevoegdheid om de volmacht aan een ander te verlenen. Deze volmacht kan slechts schriftelijk worden herroepen."

Conclusie
Mitsdien zijn:
1. de gezamenlijk handelende erfgenamen, hiervoor onder 1 en 2 genoemd; of
2. de onder 1 genoemde erfgenaam tezamen met genoemde heer R.F. Dalenberg; of
3. de onder 1 genoemde erfgenaam tezamen met vertegenwoordiger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Die Financieel Beheer en Bewindvoering B.V.,

gerechtigd tot alle daden van beheer en beschikking, waaronder het beheer en het beschikken over bankrekeningen en deze op te heffen, effecten te verkopen en het opvorderen en in ontvangst nemen van alle andere goederen, gelden en waarden, behorende tot de nalatenschap van de overledene.

Bijwerken van de Openbare Registers van het Kadaster
De genoemde verklaring van erfrecht en executele van acht december tweeduizend twintig is op acht december tweeduizend twintig ingeschreven in de registers van het kadaster Hypotheken 4 in deel 79899 nummer 168, ten aanzien van de registergoederen op naam van mevrouw Lucie Willemina **Nijland** en de heer Joannes **Limperg,** te weten:

a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 202 1 te 1055 TS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 2**, uitmakende het één/achtste (1/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aldaar aan de Bestevâerstraat, staande en gelegen aan de Bestevâerstraat 198, 200 en 202, 1055 TS Amsterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummer 8733, groot twee are en tweeënveertig centiare (2 a 42 ca), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen 'het

Erfpachtsrecht';

b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 198 1 te 1055 TS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 3**, uitmakende het één/achtste (1/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht,

c. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 202 2 te 1055 Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 4**, uitmakende het één/achtste (1/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht,

d. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 198 2 te 1055 TS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 5**, uitmakende het één/achtste (1/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht,

e. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede twee bergingen gelegen op de zolderverdieping, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 202 3 te 1055 TS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 6**, uitmakende het één/achtste (1/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht,

f. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 198 3 te 1055 TS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 7**, uitmakende het één/achtste (1/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht,

g. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met atelier voor een beeldend kunstenaar en achtergelegen tuin met bergruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, alsmede een berging gelegen op de zolderverdieping, **plaatselijk bekend als Bestevâerstraat 200 te 1055 TS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12252, Appartementsindex 1**, uitmakende het twee/achtste (2/8) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht.

Gerechtigdheid tot de genoemde appartementsrechten

Mitsdien zijn de erfgenamen als enige, alleen tezamen handelend en voor gelijke delen, gerechtigd tot de goederen van de nalatenschap en overigens zoals hierboven onder conclusie gemeld.

Slot

Aan deze originele akte zullen de navolgende stukken worden gehecht:

- de opgaven van het Nederlandse Centraal Testamentenregister;
- de beschikking van de Rechtbank (kanton);
- de rekening en verantwoording voor gevoerde beheer;
- de verklaring beëindiging executele.

Deze bijlagen zullen niet aan de afschriften van deze akte worden gehecht.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

(Volgt ondertekening.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. F.P. ten Veen.

Aanvullende verklaring inzake aanpassing van de registers ex artikel 43 Kadasterwet.

Ik mr. Frans Peter ten Veen, notaris te Amsterdam, verklaart dat onderhavig stuk, Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 86404 nummer 28 dient ter vervanging van Onroerende Zaken Hypotheken 4 met deel 79899 nummer 168 , dient ter vervanging van de verklaring van erfrecht, waardoor laatstgenoemde akte waardeloos wordt verklaard. Reden van de waardeloosheidverklaring is gelegen in het feit dat de executele is beëindigd en daarmee de beschikkingsbevoegdheid is gewijzigd. Het voormelde feit levert een rechtsgrond op voor de waardeloosheid.

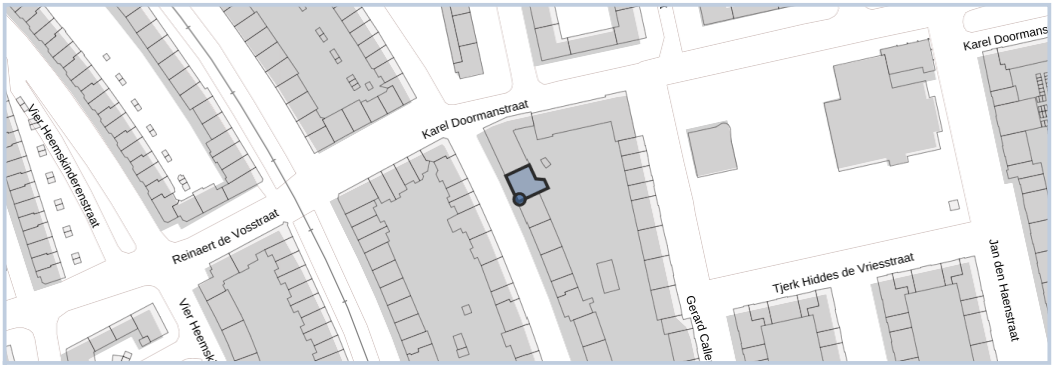
(getekend:) mr. F.P. ten Veen.

De ondergetekende, mr. Frans Peter ten Veen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is

Bijlage

47121_BAG viewer.pdf

Bestevâerstraat 198 2, Amsterdam



Samenvatting

Adres
Bestevâerstraat 198-2, Amsterdam

1055TS Amsterdam

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1942

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
52 m²

Gemeente
Amsterdam

Details en historie

Pand

Versie 1 09-09-2010
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1942
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
09-09-2010
Eind geldigheid
21-09-2023
Tijdstip registratie LV
08-11-2010
Documentdatum
09-09-2010
Documentnummer
GV00000406

Versie 2 21-09-2023
Status

Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1942
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
21-09-2023
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
21-09-2023
Documentdatum
21-09-2023
Documentnummer
GV00007167_AC00AC

Verblijfsobject

Versie 1 09-09-2010
Status
Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel
Woonfunctie
Oppervlakte
52 m²
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
09-09-2010
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
08-11-2010
Documentdatum
09-09-2010
Documentnummer
GV00000406

Nummeraanduiding

Versie 1 01-01-1942
Status
Naamgeving uitgegeven
Postcode
1055TS
Huisnummer
198
Huisletter

Huisnummertoevoeging
2
Type adresseerbaar object
Verblijfsobject
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
01-01-1942

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
08-11-2010
Documentdatum
01-01-1942
Documentnummer
GV00000402

Openbare ruimte

Versie 1 01-01-1005
Status
Naamgeving uitgegeven
Naam
Bestevâerstraat
Verkorte schrijfwijze
Bestevâerstraat
Type
Weg
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
01-01-1005
Eind geldigheid
10-01-2014
Tijdstip registratie LV
08-11-2010
Documentdatum
01-01-1005
Documentnummer
GV19330426_SB01SB

Versie 2 10-01-2014
Status
Naamgeving uitgegeven
Naam
Bestevâerstraat
Verkorte schrijfwijze
Bestevâerstraat
Type
Weg
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
10-01-2014
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
10-01-2014
Documentdatum
10-01-2014
Documentnummer
GV00001729_AC00AC

Woonplaats

Versie 1 10-01-2014
Naam
Amsterdam
Status
Woonplaats aangewezen

Bijlage

47121_Bankafschrift betaling Erfpacht Bestevaerstr. 198-2 (Termijn 16-10-2026 tot 16-04-2027).pdf

Details af- en bijschrijving

ING

Erven van hr J Limperg

NL77 INGB 0004 5063 21

Datum	Omschrijving	Type	Bedrag (EUR)
28 september 2026	Naam: Erfpacht Gem. Amsterdam Omschrijving: Factuurnr.:2600190238 Dossiernr.: E02278/00007 Debiteurnr.: 554150 Betreft: Erfpacht Bestevaerstraat 198-2 te Amsterdam IBAN: NL41RABO0110022440 Datum/Tijd: 28-09-2026 09:10:10 Valutadatum: 28-09-2026	Online bankieren	-426,66

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage

47121_Bankafschrift betaling Gecombineerde aanslag gemeentebelastingen 2026 Bestevaerstraat 198-200-

Details af- en bijschrijving

ING

Erven van hr J Limperg

NL77 INGB 0004 5063 21

Datum	Omschrijving	Type	Bedrag (EUR)
24 april 2026	Naam: Belastingen Gem. Amsterdam Omschrijving: Betalingskenm: 1000 0000 8289 0856 Vorderingsnr: 82890856 (Gecomb. aanslag 2026) Bestevaerstr. 198-1, 198-2, 198-3, 202-2, 202-3 Amsterdam IBAN: NL11RABO0110099222 Datum/Tijd: 24-04-2026 15:58:50 Valutadatum: 24-04-2026	Online bankieren	-2.565,92

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage

47121_Bodemrapportage_eenvoudig_Bestevaerstraat_198_-1_te_Amsterdam_2026092503111842.pdf

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemrapportage

Bestevâerstraat 198 -1 te Amsterdam



Legenda

	Geselecteerd gebied		Tank bovengronds
	25.00-meter buffer		Tank ondergronds
	Locatie		Tank onbekend
	Onderzoek		Overzicht Bodemlocaties
	Adreslocatie		HBB punt (historische bron)

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Informatie over geselecteerd perceel/gebied	4
Overzicht van Bodemlocaties	4
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	25
Tanks	26
Informatie van objecten binnen een buffer van 25.00 meter rondom het geselecteerde perceel	27
Overzicht van Bodemlocaties	27
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	30
Tanks	31
Bodemfunctiekaart	32
PFAS toepassingskaart	33
PFAS ontgravingskaart	34
PFAS gebruikerskaart vrij toepasbaar	35
PFAS gebruikerskaart toepasbaar niet ingedeeld	36
PFAS ACN kaart	37
Toelichting	38
Begrippenlijst	40
Disclaimer	42

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inleiding

Welke informatie vindt u wel en niet in dit rapport?
In deze rapportage vindt u de gegevens die bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) bekend en verwerkt zijn over de (te verwachten) bodemkwaliteit van het geselecteerde adres en de directe omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem en kunnen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek.

De OD NZKG voert diverse taken uit op het gebied van vergunningverlening, handhaving en toezicht voor gemeenten rondom het Noordzeekanaal en de Provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland. In onderliggend rapport is bodeminformatie te vinden, waarover de OD NZKG beschikt ten tijde van het samenstellen van dit dynamische rapport.

Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet, conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennend asbestonderzoek, NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek), en ARVO (Amsterdamse Richtlijn voor Verkennend Onderzoek), in een straal van 25 meter rondom de onderzochte locatie, alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) worden verzameld. Om deze informatie in te kijken (de daadwerkelijke archieven te raadplegen) kunt u contact opnemen met de gemeente waar uw aanvraag betrekking op heeft.

Vanaf 1 november 2021 sluiten wij meldingsformulieren uit van de rapportage. Deze formulieren bevatten geen aanvullende informatie op de documentatie die reeds verstrekt wordt in de bodemrapportage en bovendien zijn deze formulieren slechts 1 jaar geldig. Doordat de besluiten op deze meldingen ook in de rapportagetool staan, is nog steeds alle relevante informatie beschikbaar in de rapportage.

Hieronder volgt een korte omschrijving van de beschikbare informatie in de rapportage. Heeft u vragen over dit rapport dan kunt u uw vraag stellen via het zaaksysteem. Vergeet daarbij niet dit rapport als bijlage mee te sturen.

Opbouw van het rapport
Het rapport is opgedeeld in verschillende onderdelen. Het volgt de opbouw van het bodeminformatiesysteem. Hierin is een zogenaamde mappenstructuur te ontdekken, waarbij 'bodemlocatie' het hoogste niveau is. Onder een bodemlocatie kunnen één of meerdere bodemonderzoeken, danwel één of meerdere sanering- verontreiniging- en zorgmaatregelcontouren zijn opgenomen. Het is ook mogelijk dat onder een locatie een of meerdere besluiten zijn opgenomen.

Daarnaast kan het voorkomen dat er meerdere locaties op of over het geselecteerde adres vallen. In dat geval krijgt u alle relevante informatie op dezelfde gestructureerde manier weergegeven.

Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied

Informatie over geselecteerd perceel/gebied

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "Gibraltarbuurt"

Locatie	Gibraltarbuurt
Locatiecode	AM036316388
Locatiecode bevoegd gezag	AM036316388
Straatnaam/huisnummer	Admiraal de Ruijterweg 0
Postcode	
Plaatsnaam	West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Wettelijk kader	Grond: Omgevingswet (gemeente BG)
Conclusie locatie	Wettelijk kader grond omgevingswet omdat geen trajecten in het kader van de wbb actief zijn op deze locatie. De beoordeling van het wettelijk kader is door ons zo zorgvuldig mogelijk gedaan op basis van de gegevens in ons BIS. Het betreft echter een momentopname, er kan daarna nieuwe informatie beschikbaar zijn gekomen die tot een andere conclusie over het wettelijk kader kan leiden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze beoordeling. Neem bij twijfel contact op met de Omgevingsdienst.

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036331036
Onderzoeksbureau	HB Adviesbureau - Grondslag
Rapportnummer	25000827-A2-RAP-DEF-251202
Rapportdatum	02-12-2025
Aanleiding voor het onderzoek	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Conclusie rapport	Aanleiding: de voorgenomen werkzaamheden op de locaties in het kader van het vervangen, uitbreiden of opheffen van een locatie met één of meerdere ondergrondse afvalcontainers Zintuiglijk: plastic, slib, puin Asbest: visueel: nee, analytisch: nee BG: Hg, Pb, Zn >Wo OG: Zn, PAK, Hg, min. olie, Cu, Pb >Ind GW: <Sig PFAS: niet geanalyseerd Conclusie: Grond - ter plaatse van locatie A2-01/03 valt zowel de zandige boven- als ondergrond in klasse 'Landbouw/natuur';

	- ter plaatse van locatie A2-02 valt de zandige boven- en ondergrond in klasse 'Landbouw/natuur' en de kleiige ondergrond in klasse 'Wonen' op basis van kwik; - ter plaatse van locatie A2-04 valt de zandige bovengrond in klasse 'Wonen' op basis van enkele zware metalen en de zandige- en kleiige ondergrond in klasse 'Industrie' op basis van zware metalen, PAK en/of minerale olie; - ter plaatse van locatie A2-05 valt zowel de zandige boven- als ondergrond in klasse 'Landbouw/natuur'; - ter plaatse van locatie A2-06 valt de zandige bovengrond in klasse 'Wonen' op basis van kwik en lood. De zandige ondergrond valt in klasse 'Landbouw/natuur' en de kleiige ondergrond in klasse 'Industrie' op basis van enkele zware metalen en minerale olie. Grondwater - in het grondwater zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen. De signaleringsparameter wordt niet overschreden. Asbest - ter plaatse van proefgat GA2-06 is in zandige bovengrond met sporen puin analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond Beoordeling OD ([12-01-2026],[OD2025-0038930]): nog niet beoordeeld

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Indicatief afvoeronderzoek OAC locaties Amsterdam-West (Gibraltarbuurt)	02-12-2025	OAC locaties Amsterdam-West (Gibraltarbuurt)	OAC locaties Amsterdam-West (Gibraltarbuurt)

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036320939
Onderzoeksbureau	IDDS
Rapportnummer	A1823/JHA/rap2
Rapportdatum	08-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	- In het vrijgegraven en geïnspecteerde materiaal uit de inspectiegaten en boringen is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. - In de onderzochte mengmonsters van de grond zijn geen verhoogd gewogen asbestgehalten aangetoond.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
BO Asb Willem de Zwijgerlaan	08-03-2022	Milieuhygiënisch vooronderzoek, Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Verkennend asbestonderzoek Willem de Zwijgerlaan (ter hoogte van 161-219) te Amsterdam	VBO Asb W. de Zwijgerlaan

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036306983
Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	m17a0237.r01
Rapportdatum	25-07-2017

	25-07-2017
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Herinrichting van het openbaar gebied Zintuiglijk: Zwak tot matig baksteen en plastic en brokken beton. Bovengrond: Hg, Zn, PAK>Aw Ondergrond: Pb>T, Hg, Zn>Aw Grondwater: As, Pb>T, Ba, naftaleen>S Asbest: visueel en analytisch niet aangetoond. Conclusies: De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink en PAK. De ondergrond is matig verontreinigd met lood en licht met kwik en zink. Het grondwater is arseen en lood en licht met barium en naftaleen. Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Bodem- en asbestonderzoek Bos en Lommerweg te Amsterdam	25-07-2017	Bodem- en asbestonderzoek Bos en Lommerweg (tussen Admiraal de Ruijterweg en Willem de Zwijgerlaan) te Amsterdam	Bodem- en asbestonderzoek Bos en Lommerweg (tussen Admiraal de Ruijterweg en Willem de Zwijgerlaan) te Amsterdam

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000038714
Onderzoeksbureau	omg
Rapportnummer	AM0363/16388/O05
Rapportdatum	28-11-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Archiefonderzoek Landlust en Gibraltarbuurt	28-11-2013	Archiefonderzoek locatie Landlust/Gibraltarbuurt, te Amsterdam	Archiefonderzoek locatie Landlust/Gibraltarbuurt, te Amsterdam

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
OO uitvoeren	O05	HO fase (HO)	28-11-2013

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "PoP-gebied A t/m E Glasvezel"

Locatie	PoP-gebied A t/m E Glasvezel
Locatiecode	NZ036324456
Locatiecode bevoegd gezag	AM036321968
Straatnaam/huisnummer	Bos en Lommer 0
Postcode	
Plaatsnaam	Amsterdam
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Wettelijk kader	Grond: Overgangsrecht Wbb (gemeente BG)
Conclusie locatie	Wettelijk kader grond overgangsrecht "locaties met verontreiniging >I, sanering nog niet afgerond" (1B) voor gemeente omdat op locatie een traject in het kader van de wbb actief is. Of overgangsrecht van toepassing is op uit te voeren werkzaamheden kan afhankelijk zijn van de diepte en het terreindeel waar werkzaamheden plaats gaan vinden. De beoordeling van het wettelijk kader is door ons zo zorgvuldig mogelijk gedaan op basis van de gegevens in ons BIS. Het betreft echter een momentopname, er kan daarna nieuwe informatie beschikbaar zijn gekomen die tot een andere conclusie over het wettelijk kader kan leiden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze beoordeling. Neem bij twijfel contact op met de Omgevingsdienst.

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Nader onderzoek
Rapportcode	NZ036327881
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	241000667
Rapportdatum	17-07-2024
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door een calamiteit-situatie tijdens de graafwerkzaamheden aan kabels en/of leidingen. Zintuiglijk: Zwak tot matig baksteenhoudend Asbest: visueel: nee, analytisch: niet onderzocht Bovengrond: >I: minerale olie Ondergrond: >Aw: zware metalen en PCB >T: lood, minerale olie >I: PAK Grondwater: >I: minerale olie PFAS: Bemonsterd, niet verontreinigd

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

	Beoordeling: ODNZKG (dd en zaaknummer): 26-07-2024, z12958382

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaatse van De Wittenkade t.h.v. nr. 65-67 te Amsterdam	17-07-2024	Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaatse van De Wittenkade t.h.v. nr. 65-67 te Amsterdam	Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaatse van De Wittenkade t.h.v. nr. 65-67 te Amsterdam

Type onderzoek	Evaluatieverslag graven
Rapportcode	NZ036328123
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	D10047842:9
Rapportdatum	18-04-2024
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Bij beschikking van 8 februari 2022 (zaaknummer 10880678) is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder OD) ingestemd met het raamsaneringsplan voor de hierboven genoemde locatie. Vervolgens zijn een vijftal werkplannen en een Plan van aanpak ontvangen. De sanering is uitgevoerd door een voor deze werkzaamheden erkende aannemer, onder begeleiding van een erkende milieukundig begeleider. Er is 168,3 ton grond afgevoerd naar een erkende verwerker. Zaaknummer 12756504

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Evaluatieverslag D100478429 RSP Amsterdam Bos en Lommer	18-04-2024		Evaluatieverslag_D100478429_RSP_Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP_E_combined.pdf
Evaluatieverslag D100478429 RSP Amsterdam Bos en Lommer	18-04-2024		Evaluatieverslag_D100478429_RSP_Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP_D_combined.pdf
Evaluatieverslag D100478429 RSP Amsterdam Bos en Lommer	18-04-2024		Evaluatieverslag_D100478429_RSP_Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP_B_combined.pdf
Evaluatieverslag D100478429 RSP Amsterdam Bos en Lommer	18-04-2024		Evaluatieverslag_D100478429_RSP_Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP_C_combined.pdf
Evaluatieverslag D100478429 RSP Amsterdam Bos en Lommer	18-04-2024		Evaluatieverslag_D100478429_RSP_Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP_A_combined.pdf

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	NZ036326865

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	z12660102
Rapportdatum	08-03-2024
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	tu 5d: Adres of locatie van de sanering:241007071 Frederik Henrikplantsoen t.h.v. 48 Betreft: kabels, Stadsdeel: West BUS Meldingsdatum:08-03-2024 Wbb bodemsanering: BUS TU (5 wd) Projectnummer klant:241007071 Geplande startdatum sanering:22-03-2024 Milieukundige begeleiding:Nee > i-waarde: afvoeren (m3)0 > i-waarde: terugplaatsen (m3)290 Aanleg/onderhoud/verwijderen kabels/leidingen Maximale ontgravingsdiepte t.o.v. huidig maaiveld (in meters):0,8 Totale oppervlakte te saneren locatie (in m2):304 Omdat de locatie van de Bus-melding binnen de contouren van het Raamsaneringsplan 'Bodem Amsterdam PoP-gebied A t/m E Open Dutch Fiber' (zaaknummer: 10880678, beschikt op 8 februari 2022) ligt, is er sprake van overgangsrecht (Wet bodembescherming).

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
BUS tu 5d Frederik Hendrikplantsoen OW	08-03-2024		Bijlage_2.2_Kadastrale_Kaart.pdf

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	NZ036326840
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	z12656370
Rapportdatum	06-03-2024
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Adres of locatie van de sanering:241007236, Van Bossestraat 1 Amsterdam (OW) Betreft:kabels Stadsdeel:West BUS Meldingsdatum:06-03-2024 Wbb bodemsanering:BUS TU (5 ww) Projectnummer klant:241007236 Geplande startdatum sanering:01-06-2024 Milieukundige begeleiding:Ja > i-waarde: afvoeren (m3)0 > i-waarde: terugplaatsen (m3)0,75 < i-waarde: terugplaatsen (m3)1,05

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
BUS tu 5w Van Bossestraat 1 OW Amsterdam	06-03-2024		Bijlage_3_Werktekening.pdf
BUS tu 5w Van Bossestraat 1	06-03-2024		Bijlage_2.2_Kadastrale_kaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

OW Amsterdam			t_met_saneringslocatie_(2).pdf

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	NZ036326792
Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	z12629194
Rapportdatum	22-02-2024
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Wbb bodemsanering:BUS TU (5 wd) Projectnummer klant:241007236, Geplande startdatum sanering:01-05-2024 Milieukundige begeleiding:Nee > i-waarde: afvoeren (m3)0 > i-waarde: terugplaatsen (m3)1 Adres:Van Bossestraat 1 Amsterdam Wat is de aanleiding voor de werkzaamheden?Aanleg/onderhoud/verwijderen kabels/leidingen Maximale ontgravingsdiepte t.o.v. huidig maaiveld (in meters):1,2 Totale oppervlakte te saneren locatie (in m2):1

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
BUS tu 5d Van Bossestraat 1 OW Amsterdam	22-02-2024		Bijlage_2.2_Kadastrale_kaart_met_saneringslocatie_(1).pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036326772
Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	327100721.r01
Rapportdatum	06-10-2023
Aanleiding voor het onderzoek	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Conclusie rapport	Aanleiding: herinrichting drie deellocaties Deellocatie A - Den Brielstraat 23 Zintuiglijk: geen bijzonderheden. De gehele toplaag (0 tot maximaal 0,5 m-mv) bestaat uit een halfverharding van menggranulaat. Deze laag menggranulaat heeft een gemiddelde dikte van 35 cm. De geschatte hoeveelheid menggranulaat halfverharding komt daarmee uit op 611,8 ton (totale oppervlakte van 920 m2 x gemiddelde laagdikte funderingen van 0,35 x dichtheid van 1,9 ton/m3). Asbest: nee, analytisch: ja: uit analyses blijkt dat het halfverhardingsmateriaal licht asbesthoudend is. De gemeten waardes bevinden zich ruim onder grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) of de interventiewaarde/restconcentratienorm (100 mg/kg d.s.). Grond: zware metalen en minerale olie>Aw

	Grondwater: molybdeen>S PFAS: niet onderzocht Conclusies rapport deellocatie A: - geen vervolgonderzoek nodig, - ook geen melding Wbb of sanerende maatregel. Deellocatie B - Den Brielstraat 28 Zintuiglijk: heterogeen bijmengingen met baksteen. Plaatselijk bijmengingen met beton en slakken. Geen funderingsmateriaal of halfverharding aangetroffen. Asbest: nee, analytisch: nee. Grond: PAK, PCB en minerale olie>Aw, diffuus zware metalen>I Grondwater: barium>S PFAS grond: geen verhoogde gehalten voor PFAS aangetoond. Conclusies rapport deellocatie B: - ernstig geval, - geen vervolgonderzoek nodig, - wel melding Wbb doen of sanerende maatregel uitvoeren. Deellocatie C - Nieuwpoortstraat 5. Zintuiglijk: Heterogeen bijmengingen met baksteen. Plaatselijk bijmengingen met bitumen en glas. Ter plaatse van de smeerput een PID-meter uitslag waargenomen van 2 PPM. Geen funderingsmateriaal of halfverharding aangetroffen. Asbest: nee, analytisch: nee Grond: PAK en minerale olie (bij de smeerput)>Aw, diffuus zware metalen>I Grondwater: xylenen en dichloorethenen>S PFAS: niet onderzocht Conclusies rapport deellocatie C: - ernstig geval, - geen vervolgonderzoek nodig, - wel melding Wbb doen of sanerende maatregel uitvoeren. Beoordeling: niet inhoudelijk/OD/gemeente (dd en zaaknummer): z12629318, nog niet beoordeeld.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
ARVO bodem- en verhardingenonderzoek gemeentewerven Den Brielstraat & Nieuwpoortstraat te Amsterdam	06-10-2023		327100721.r01.pdf

Type onderzoek	Saneringsplan
Rapportcode	NZ036325737
Onderzoeksbureau	Qterra

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Rapportnummer	21-1000047-4
Rapportdatum	05-10-2023
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Betreft Plan van Aanpak voor glasvezelproject 'ODF Bos en Lommer'. Het is een vervolg op het eerder ingediende Raamsaneringsplan van Arcadis (D10046642:61, d.d. 03-02-2022). Zaaknummer 12298828

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Plan van Aanpak Werken in verontreinigde grond Aanleg glasvezelkabel Open Dutch Fiber Amsterdam Bos en Lommer PoP A, B & D	05-10-2023		Plan_van_Aanpak_Bodem_Glasvezeltrace_Bos_en_Lommer_PoP_A__B__D_Qterra_21-1__.pdf

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag
Rapportcode	NZ036323213
Onderzoeksbureau	Mateboer Milieutechniek
Rapportnummer	z11730590
Rapportdatum	12-12-2022
Aanleiding voor het onderzoek	
Conclusie rapport	ok

Beschikbare documenten bij onderzoek

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036321913
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	30112742 - D10055731:14
Rapportdatum	22-08-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	In deze memo is het werkplan voor de werkzaamheden behorend onder het Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP gebied A t/m E, Arcadis (D10046642:61), 3 februari 2022 met het zaaknummer 10880678 opgenomen (hierna te noemen raamsaneringsplan). De werkzaamheden behorend bij dit Raamsaneringsplan zijn bij de Gemeente Amsterdam bekend onder bodemlocatiecode AM036321968. Zaaknummer 11430788

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied E	22-08-2022		Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP-gebied_E_Qterra_21-

			1000047-4-PoPE_versie_2.2_i__.pdf
Werkplan Amsterdam PoP-gebied E	22-08-2022		Werkplan_PoP-gebied_E_-_D10055731.pdf

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036321391
Onderzoeksbureau	OD NZKG
Rapportnummer	Z11334790
Rapportdatum	19-07-2022
Aanleiding voor het onderzoek	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Conclusie rapport	Historisch bodemonderzoek Frederik Hendrikplantsoen zuidelijk veld te Amsterdam

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Historisch bodemonderzoek Frederik Hendrikplantsoen zuidelijk veld te Amsterdam	19-07-2022		Frederik_Hendrikplantsoen_overzicht_gebied_HO.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036321021
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	30112742_D10054913:12
Rapportdatum	03-06-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	In deze memo is het werkplan voor de werkzaamheden behorend onder het Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP gebied A t/m E, Arcadis (D10046642:61), 3 februari 2022 met het zaaknummer 10880678 opgenomen (hierna te noemen raamsaneringsplan). De werkzaamheden behorend bij dit Raamsaneringsplan zijn bij de Gemeente Amsterdam bekend onder bodemlocatiecode AM036321968.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied D	03-06-2022		Bos_en_Lommer_PoP-gebied_D_Qterra_21-1000047-4-PoPD_versie_2.2.pdf
Werkplan Amsterdam PoP-gebied D	03-06-2022		Werkplan_Amsterdam_PoP-gebied_D_-_D10054913.pdf

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036325739
Onderzoeksbureau	Qterra
Rapportnummer	21-1000047-4-PoP D
Rapportdatum	12-05-2022

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Het vooronderzoek heeft tot doel op basis van bestaande gegevens te beoordelen of (mogelijk) gewerkt wordt in één of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Zaaknummer 12298828

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Vooronderzoek werken in verontreinigde grond Aanleg glasvezelkabel Amsterdam Bos en Lommer PoP-gebied D	12-05-2022		VO_NEN5725_Glasvezelproject_Amsterdam_B_L_PoP-gebied_D_Qterra_21-1000047-4-PoPD_versie_2.2-incl_bijlagen.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320866
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	30112742 D10054833:11
Rapportdatum	11-05-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	n deze memo is het werkplan voor de werkzaamheden behorend onder het Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP gebied A t/m E, Arcadis (D10046642:61), 3 februari 2022 met het zaaknummer 10880678 opgenomen. De werkzaamheden behorend bij dit Raamsaneringsplan zijn bij de Gemeente Amsterdam bekend onder bodemlocatiecode AM036321968. Op 8 februari 2022 is op het Raamsaneringsplan een beschikking met instemming (document nummer 21814158) afgegeven door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG), welke de uitvoerende instantie is namens het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de gemeente Amsterdam. De aanleiding voor de indiening van het werkplan betreft de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van een glasvezelnetwerk. Hierbij wordt een sleuf gegraven en na het aanbrengen van de kabel wordt de grond weer teruggebracht in de sleuf. Het betreft derhalve “tijdelijk uitplaatsen” van de grond. Het werkplan is ingediend ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in PoP (point of presence) gebied C. Zaak 11180372

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied C	11-05-2022		Werkplan_Amsterdam_PoP-gebied_C_-_D10054833.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036321022
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10054307:9
Rapportdatum	19-04-2022

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: resultaten vooronderzoek voor aanleggen glasvezelnetwerk Zintuiglijk: Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: niet onderzocht Locatie D-174 Bovengrond: Pb >I Ondergrond: <Aw Grondwater: 1,2-dichlooretheen>S PFAS: niet onderzocht Conclusies: Locatie D-158 niet verontreinigd Locatie D-174 matig tot sterk Pb in de bovenste 0,5 m. Zaak 11235157

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek Amsterdam PoP-D	19-04-2022		Verkennend_Milieuhygi¿sch_Bodemonderzoek_-_D10054307.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320415
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10052225:8
Rapportdatum	11-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestrating en het graven van een sleuf waarin de glasvezelkabel wordt aangebracht. De maximale ontgravingsdiepte bedraagt 0,6 meter minus maaiveld (m-mv). De breedte van de sleuf bedraagt 0,25 meter. Op enkele locaties binnen de saneringslocatie worden ook horizontale boringen uitgevoerd (bijvoorbeeld bij wegkruisingen). Ten behoeve van de uitvoering van deze boringen wordt bij het in- en uittredepunt tot circa 0,70 m-mv ontgraven. Locaties van de uit te voeren boringen worden benoemd in het werkplan. Z11031035

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied B	11-03-2022	Werkplan	Werkplan

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320413
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	z11030334

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Rapportdatum	11-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Met het uitzetten van de ontgravingscontouren is door de milieukundig begeleider geconstateerd dat de contouren van de ontgraving bij locatie A-015 beschreven in het werkplan per abuis niet correct zijn weergegeven op tekening. Hierop is besloten de beschikbare informatie voor locatie A-015 nogmaals te beoordelen. Daarbij is onderzoek naar voren gekomen welke niet eerder is ingezien. Dit onderzoek van Cauberg-Huygen (2010) is bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde nader onderzoek is het tracé sterk verontreinigd met PAK, welke in lijn is met de verwachting op basis van ligging in BKK zone C. Om deze reden wordt 70 meter tracé welke initieel was aangemerkt als licht verontreinigd aanvullend als sterk verontreinigd op basis van de BKK. Hierdoor wordt ca. 11 kuub sterk verontreinigde grond aanvullend tijdelijk uitgeplaatst. Het aanvullende tracé is bijgevoegd. Laagscheiding zal worden toegepast met de werkzaamheden. De wijziging op het werkplan wordt opgenomen in het logboek van de milieukundig begeleider en zal tevens worden benoemd in het evaluatieverslag van de werkzaamheden.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Wijziging werkplan	11-03-2022		Wijziging_trac¿df.pdf

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036325738
Onderzoeksbureau	Qterra
Rapportnummer	21-1000047-4-PoPB
Rapportdatum	10-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Het vooronderzoek heeft tot doel op basis van bestaande gegevens te beoordelen of (mogelijk) gewerkt wordt in één of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Zaaknummer 12298828

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Vooronderzoek werken in verontreinigde grond Aanleg glasvezelkabel Amsterdam Bos en Lommer PoP-gebied B	10-03-2022		VO_NEN5725_Glasvezelproject_Amsterdam_B_L_PoP-gebied_B_Qterra_21-1000047-4-PoPB_versie_2.3-incl_bijlagen.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036320414
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10051616:3
Rapportdatum	04-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Uitrol glasvezelnetwerk in Amsterdam.

	Zintuiglijk: Baksteen. Asbest: visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht. Bovengrond: Geen >Aw (0,0-0,4 m-mv), Ter plaatse van boring C-118 is de grond echter plaatselijk sterk verontreinigd met PCB; Ondergrond: Lood, minerale olie >Aw en xylenen >I (0,4-0,9 m-mv); Grondwater: Barium >I (aanwezige kalklaag). PFAS: Niet onderzocht. Conclusies: Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer): Indien er graafwerkzaamheden in de (sterk verontreinigde) bodem worden verricht moet men zich houden aan het reeds ingediende en beschikte RSP. Zie voor het RSP zaaknummer 10880678. Z11031035, 16-03-2022.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek Amsterdam pop-B, Pop-C & Pop-E	04-03-2022	Milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek Amsterdam PoP-B, PoP-C & PoP-E	Milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek Amsterdam PoP-B, PoP-C & PoP-E

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320185
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	301112742
Rapportdatum	09-02-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestrating en het graven van een sleuf waarin de glasvezelkabel wordt aangebracht. De maximale ontgravingsdiepte bedraagt 0,6 meter minus maaiveld (m-mv). De breedte van de sleuf bedraagt 0,25 meter. Op enkele locaties binnen de saneringslocatie worden ook horizontale boringen uitgevoerd (bijvoorbeeld bij wegkruisingen). Ten behoeve van de uitvoering van deze boringen wordt bij het in- en uittredepunt tot circa 0,70 m-mv ontgraven. Locaties van de uit te voeren boringen worden benoemd in het werkplan.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied A	09-02-2022		Werkplan_Amsterdam_PoP-gebied_A_-_D10047842_red.pdf

Type onderzoek	Saneringsplan
Rapportcode	NZ036320100
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10046642:61
Rapportdatum	03-02-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Conclusie rapport	Betreft RSP voor het aanleggen van een glasvezelnet. In dit raamsaneringsplan worden de voorgenomen werkzaamheden beschreven. Ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden zal per PoP-gebied ook een werkplan worden ingediend, gebaseerd op dit raamsaneringsplan. In het werkplan zal per gebied de verontreinigingssituatie en de uit te voeren werkzaamheden meer gedetailleerd worden beschreven. De wijze van uitwerking van de werkplannen zal worden behandeld met het voorliggende saneringsplan. Zaak 10880678

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP-gebied A t/m E Open Dutch Fiber	03-02-2022		Raamsaneringsplan_Amsterdam_-_D10046642_versie_3.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036320215
Onderzoeksbureau	IDDS
Rapportnummer	A1288/JHA/rap1
Rapportdatum	03-02-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: De onderzoeken zijn uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het maaiveld voor de toekomstige inrit van de Singelgrachtgarage. Zintuiglijk: - In de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen, kolengruis en puin) aangetroffen. - Onder de asfaltverharding van de rijbaan en het fietspad is funderingsmateriaal aangetroffen. De verhardingslagen zijn niet onderzocht als bodem. Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: nee (< 0,4 mg/kg d.s.) Bovengrond: zware metalen, min. olie , PCB en PAK >Aw Ondergrond: Lood en koper >I / koper, zink en lood >T / zware metalen, min. olie , PCB en PAK >Aw Grondwater: arseen >T / zink, barium, arseen en molybdeen >S PFAS: 'niet toepasbaar'/'verontreinigd' Conclusies: - De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. In de bovengrond is (op indicatieve basis) zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. - De ondergrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en licht verontreinigd met PAK, PCB en minerale olie. - Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met zware metalen. Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer):

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend milieukundig en Verhardings-bodemonderzoek, Frederik Hendrikplantsoen, Amsterdam	03-02-2022		A1288_Rapportage_verkennend_bodem-_en_verhardingsonderzoek_Inrit_Singelgrachtgarage.pdf

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036319929
Onderzoeksbureau	Qterra
Rapportnummer	21-1000047-4-PoPA
Rapportdatum	30-12-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Qterra heeft in opdracht Open Dutch Fiber een vooronderzoek (NEN 5725, Aanleiding G) uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen aanleg van een glasvezelnetwerk en de daarmee gepaard gaande graafwerkzaamheden ter plaatse van PoP-gebied A in Amsterdam Bos en Lommer. Conclusies: Voor een aantal locaties heeft het vooronderzoek niet voldoende gegevens opgeleverd. De ontbrekende gegevens zijn aangevuld middels uitvoering van een verkennend bodemonderzoek. Doel van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is geweest het vaststellen of een Wbb-melding dan wel een verhoogde veiligheidsklasse conform de CROW 400 van toepassing is. Uit de resultaten van onderhavig vooronderzoek in combinatie met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebleken dat voor de uitvoeringen van de werkzaamheden diverse meldingen benodigd zijn in het kader van de Wet bodembescherming. Geadviseerd wordt om voor deze locaties een gecombineerd saneringsplan op te stellen. Binnen het tracé dat door ODF is aangeleverd is alleen van het tracédeel op het particuliere perceel in deellocatie A-035 geen advies op te stellen. In overleg met de opdrachtgever is hier een boring op de openbare weg geplaatst en niet op het perceel. De resultaten van het verkennend onderzoek op deze deellocatie zijn enkel representatief voor het tracédeel op de openbare weg. Zaaknummer 10880635

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Vooronderzoek werken in verontreinigde grond Aanleg glasvezelkabel Amsterdam Bos en Lommer PoP-gebied A	30-12-2021		VO_Bos_en_Lommer_PoP-gebied_A_21-1000047-4-PoPA_red.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036319927
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10046345:10
Rapportdatum	23-12-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Conclusie rapport	Uitgevoerd voor werk aan glasvezelkabelnet Enkele spots die waren gebleken uit het vooronderzoek (de rest is zone C). Voornamelijk >AW zw. metalen, minerale olie, PAK en PCB bij boring A-063 Pb en Zn van 0,5 t0t 1,0 > I zaak 10880678

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek Amsterdam PoP-A	23-12-2021		Milieuhygiënisch_Verkennend_Bodemonderzoek_-_10046345_red.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036329655
Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	M20B0282_211027572
Rapportdatum	18-10-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: werkzaamheden aan kabels en/of leidingen Zintuiglijk: niet aangetroffen Asbest: visueel: nee, analytisch: niet onderzocht Bovengrond: <Aw Ondergrond: <Aw Grondwater: niet onderzocht PFAS: niet onderzocht Conclusies rapport: Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Beoordeling: niet inhoudelijk/OD/gemeente (dd en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaatse van De Wittenstraat 104 te Amsterdam	18-10-2021	Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaats	Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaats

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036323024
Onderzoeksbureau	Stantac B.V.
Rapportnummer	M17A0345-110305
Rapportdatum	03-06-2019

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

	03-06-2019
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Inzicht te verkrijgen in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de onderhavige locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem. Bepalen van de kwaliteit en hergebruiksmogelijkheden van de aanwezige grond ter plaatse van de mastlocatie Zintuiglijk: Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: niet onderzocht Ondergrond: >Aw: kwik, nikkel, lood, zink, PAK. >I: koper Conclusies: resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in grond met sterk verhoogde gehalten koper (304,8mg/kg) en licht verhoogde gehalten kwik, lood, nikkel, zink en PAK. wettelijke procedure in het kader van de Wbb noodzakelijk. Voor aanvang van de werkzaamheden is het indienen van een 10m3 melding noodzakelijk. Op basis van de CROW 400 zijn veiligheidsmaatregelen conform Basishygiëne noodzakelijk. Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer): z11607205

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek mastlocatie 110305 Sportparkweg Amsterdam	03-06-2019	VO rapportage M17A0345 Sportparkweg	VO rapportage M17A0345 Sportparkweg

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	AM000039828
Onderzoeksbureau	MWH
Rapportnummer	M13G0355.definitief.r01
Rapportdatum	14-04-2014
Aanleiding voor het onderzoek	Omgevingsvergunning
Conclusie rapport	Aanleiding: herinrichting van het plantsoen alsmede het aanleggen van een drainage systeem om de grondwateroverlast tegen te gaan Zintuiglijk:bijmenging van baksteen, stenen en beton Bovengrond: >T PAK en zink >I PAK en zink Ondergrond: >T Koper, lood, zink en PAK >I Koper, lood, zink en PAK Grondwater: >T Arseen >I Benzeen Asbest: zintuiglijk en analytisch niet aangetoond. Conclusies: Sterke vervuiling met Lood, zink, PAK en koper in deelgebied 1 . dit is heterogeen verdeelt en waarschijnlijk te koppelen aan de oudstedelijke ophooplaag. de exacte omvang van de lood vervuiling is niet bekend. In deelgebied 2 en 3 is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Werken in deelgebied 1 kent de

	veiligheidsklasse 3T de rest is de basisklasse van toepassing. Het grondwater heeft matig verhoogde gehalten van arseen. de fundering is geschikt gevonden voor hergebruik. ook is er geen asbest aangetroffen. Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodem-en verhardingsonderzoek ter plaatse van het Frederik Hendrikplantsoen Amsterdam	14-04-2014	Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek ter plaatse van het Frederik Hendrikplantsoen	Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek ter plaatse van het Frederik Hendrikplantsoen

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036313176
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Rapportnummer	264464
Rapportdatum	06-12-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Verkennend (water)bodemonderzoek tbv realisatie ondergrondse parkeergarage Singelgracht Zintuiglijk: puin- en baksteenhoudend Grondonderzoek Bovengrond: >Aw met Cd, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Zn, PAK, PCB Ondergrond (b.19/2,5-3,0) > I; overig tot max. 14,0 m-mv > AW Grondwater: >S met As, Ba, Zn, naftaleen Asbest: visueel en analytisch niet aangetoond. Waterbodemonderzoek Tpv S08 (2,6-3,0): > I met Cu, Pb Overige sliblagen > AW Tpv contour parkeergarage ook andere bodemonderzoeken bij ons bekend. AM*11168+AM*19311: VO Singelgracht (MWH, M17A0253, 5-10-2017) AM*16821: VO Fred. Hendrikplantsoen (MWH, M13G0355, 14-4-2014)) AM*17818: VO Marnixkade 75 (Antea, 268109-13, 13-5-2014) Beoordeling OD (d.d. 21-2-2020 en z9447179): Onderzoek uit 2013 verouderd --> actualiserend bodemonderzoek conform de ARVO 2019 nodig.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend (water)bodemonderzoek Singelgracht in Amsterdam West	06-12-2013		20131206_1909-1710_v1.0_-_ID-004_Rapport_bodemonderzoek_2013.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036326791

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Rapportnummer	258004-11
Rapportdatum	05-12-2012
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: werk in OW, kabels Zintuiglijk:- Asbest: visueel: nee Bovengrond: >I lood Ondergrond: >Aw zware metalen/ PAK Grondwater: niet onderzocht PFAS:niet onderzocht Conclusies rapport: sp opstellen Beoordeling: niet inhoudelijk/OD/gemeente (dd en zaaknummer):z12629194 afkeur bus (moet 5w procedure zijn ipv 5d)

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
VO Van Bossestraat 3 te Amsterdam	05-12-2012	Rapport verkennend bodemonderzoek Van Bossestraat 13 te Amsterdam	Rapport verkennend bodemonderzoek Van Bossestraat 13 te Amsterdam

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
BUS-melding correct aangeleverd	z12660102	bus tu 5w	14-03-2024
BUS-melding incorrect aangeleverd	z12629194	Bus tu 5d	29-02-2024
Instemmen afwijken SP	z11030334		14-03-2022
Instemmen met SP	z10880678	Raamsaneringsplan Glasvezelkabels	08-02-2022
Instemmen met SP	z12298828	PoP-gebieden A, B en D	12-10-2023
Instemmen PvA saneringen	z10953414	PoP-gebied A	15-02-2022
Instemmen PvA saneringen	Z11031035		16-03-2022
Instemmen PvA saneringen	z11180372	Gebied C	16-05-2022
Instemmen PvA saneringen	z11235157	Deelgebied D	08-06-2022
Instemmen PvA saneringen	z11430788	Werkplan gebied PoP E	25-08-2022
Instemmen uitgevoerde sanering	z11730590		14-12-2022

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Instemmen uitgevoerde sanering	z12756504		31-10-2024
Intrekking melding	z12656370	bus tu 5w	13-03-2024

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie van objecten binnen een buffer van 25.00 meter rondom het geselecteerde perceel

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "BESTEVAERSTRAAT ow 64-256"

Locatie	BESTEVAERSTRAAT ow 64-256
Locatiecode	AM036311801
Locatiecode bevoegd gezag	AM036311801
Straatnaam/huisnummer	BESTEVAERSTRAAT 0
Postcode	1056HJ
Plaatsnaam	West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Wettelijk kader	
Conclusie locatie	

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036318511
Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	2210472-1
Rapportdatum	16-07-2020
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: werkzaamheden aan kabels,- en/of leidingen. Zintuiglijk: geen onregelmatige bijmengingen aangetroffen. Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: niet onderzocht Bovengrond: geen. Ondergrond: geen. Grondwater: geen. PFAS: niet onderzocht. Conclusies: De grond en het grondwater zijn niet verontreinigd. Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	AM000028015

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Onderzoeksbureau	Syncera De Straat
Rapportnummer	B06G0147
Rapportdatum	18-10-2006
Aanleiding voor het onderzoek	Bouwvergunning
Conclusie rapport	Soort onderzoek: historisch en verkennend bodemonderzoek. Aanleiding: voorgenomen aanleg van rioleringen in de openbare weg. Onderzoeksstrategie: Afgeleid van ARVO gecombineerd met NEN 5740. Locatiegebruik: openbare weg, trottoirs en parkeerplaatsen. Historische gegevens: Opgehoogd in de periode 1900-1929. De locatie geldt derhalve als asbest-onverdacht. Het noordelijk deel van de locatie is in de perode 1900-1940 gedempt. Verdachte activiteiten: - Bestevâerstraat 156 H: Burgelijk Utiliteitsbedrijf; - Bestevâerstraat 180 H: vanaf 1965: benzineservicestation, brandstoffendetailhandel. - Jan van Galenstraat 87-101: HBO-tank (ommuurd); - Jan van Galenstraat 113-117: autoreparatiebedrijf. Bodemarchief: - Historisch en verkennend bodemonderzoek t.p.v. de Rijpgracht, Waternet, nr. 6058282138 d.d. 20 juni 2006): in de grond: Zn en PAK >S; in het grondwater: Cr en MO>S. - Materiaalonderzoek Bestevâerstraat en Julinana van Stolbergstraat onderzoek wegverharding. Materiaaldienst gemeente Amsterdam, Afdeling Wegenbouwlaboratorium, nr. 0548039 d.d. 25 januari 2006. Het asfalt van de Bestevâerstraat is plaatselijk onderzocht op teerhoudendheid. Het asfalt is niet teerhoudend. Er zijn 3 verschillende funderingslagen aangetroffen en beschreven. De milieuhygiënische kwaliteit v/d funderingslagen is niet beschreven. Tanksgegevens: geen boven- en ondergrondse tanks aangetroffen t.p.v. rijbaan en de trottoirs. Bodemtype: asfalt, daaronder funderingslagen (0,10-0,15 m-mv), daaronder zand. Zintuiglijke waarnemingen: schelpen, grind, baksteen, puin. Geen asbestverdachte materialen aangetroffen. N.B. de analyseresultaten van de grond en het grondwater (bodem) zijn ingevoerd; van de funderingslaag en het asfalt / PAK (Bouwstoffenbesluit) zijn deze niet ingevoerd. Bovengrond (vnl. zand; 0,0-1,0 m-mv): in één mengmonster PAK en MO> S. Ondergrond (zand; 0,95-2,10 m-mv): Hg en MO > S; in één mengmonster PAK>I. Het sterk verhoogde PAK-gehalte wordt vermoedelijk veroorzaakt door bijmengingen van puin. Na uitsplitsing van het mengmonster 6 blijkt er in deelmonster 12-3 nog een matig verhoogde PAK-conc. te zijn aangetoond en in deelmonster 11-2 een licht verhoogde PAK-conc. Grondwater: plaatselijk As> S. Vermoedelijk van natuurlijke herkomst.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	BESTEVAERSTRAAT 0

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	B10	OO fase (OO)	28-12-2006

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Bedrijfsnaam	Gebruik	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
BUURTHUIS	000000 onverdachte activiteit nsx:	Onbekend	Karel Doormanstraat	125	AMSTERDAM
SCHOOLGEBOUW (BOS, G.)	631255 stookolietank (ingemetseld) nsx: 98.2	MDA	Karel Doormanstraat	125	AMSTERDAM

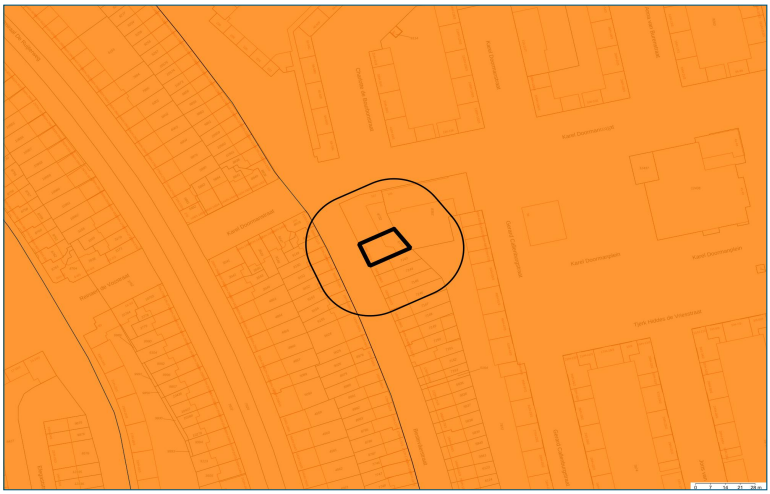
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemfunctiekaart

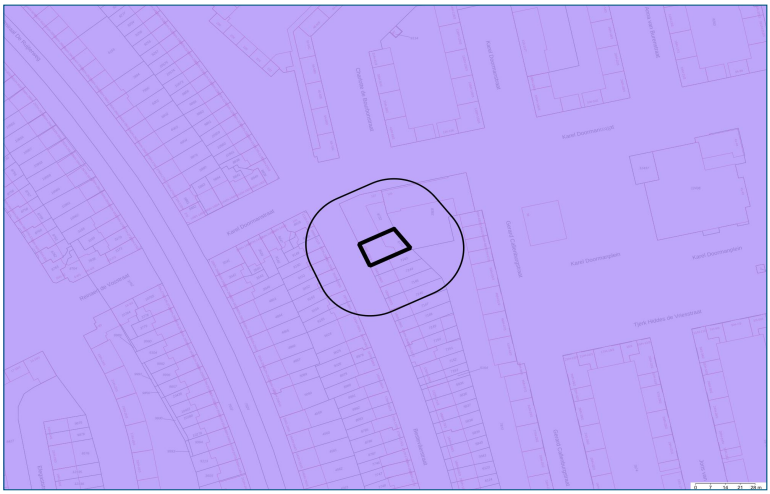


Onderzoeksgebied	Wonen
25.00-meter contour	Industrie
Landbouw	

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

PFAS toepassingskaart

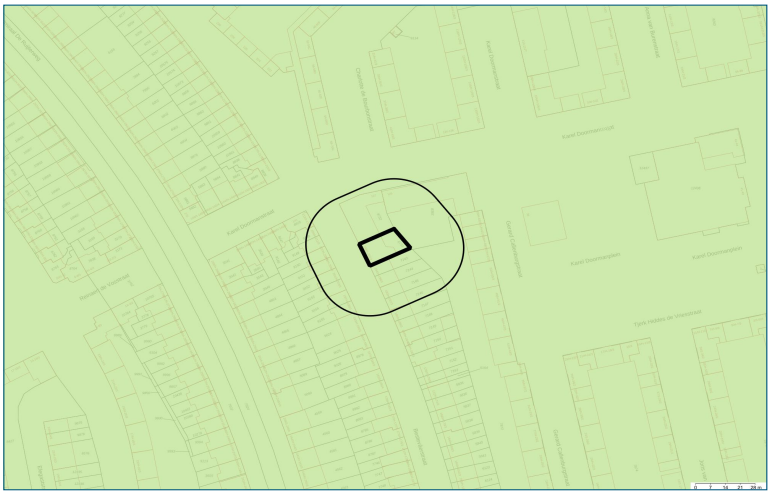


Onderzoeksgebied	PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
25.00-meter contour	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 3 ug/kg ds
PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds	PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 3 ug/kg ds
PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds	PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 7 ug/kg ds
PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds	PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 7 ug/kg ds

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

PFAS ontgravingskaart

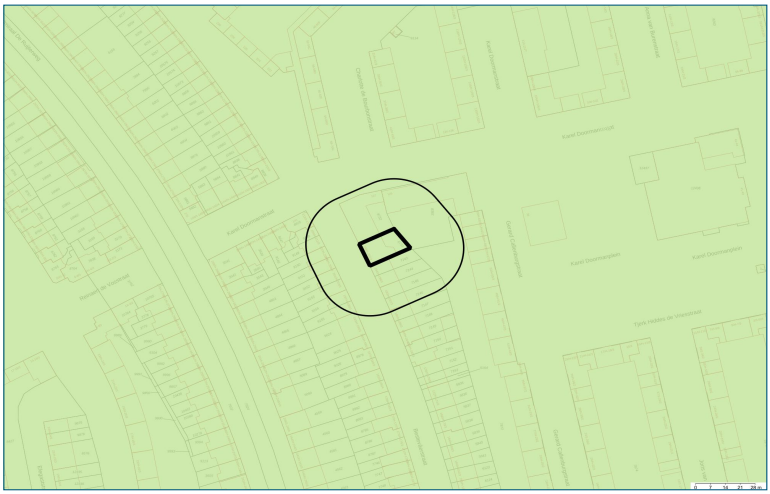


	Onderzoeksgebied		PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds
	25.00-meter contour		PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

PFAS gebruikerskaart vrij toepasbaar

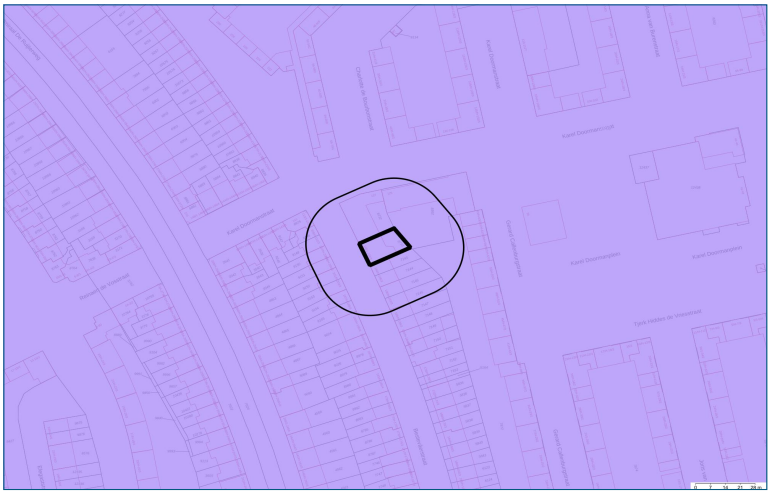


	Onderzoeksgebied		PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds
	25.00-meter contour		PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

PFAS gebruikerskaart toepasbaar niet ingedeeld

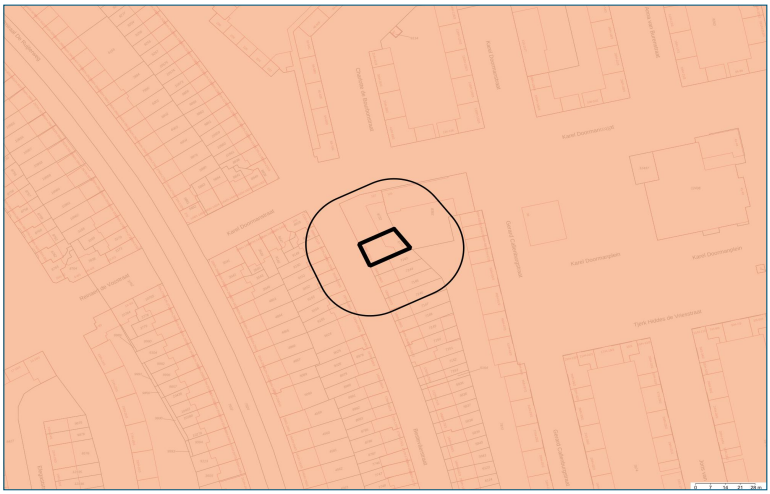


Onderzoeksgebied	PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 3 ug/kg ds
25.00-meter contour	PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 7 ug/kg ds
PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 3 ug/kg ds	PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 7 ug/kg ds

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

PFAS ACN kaart



Onderzoeksgebied	PFOA OG (0,5-1 m-mv): 0,30 ug/kg ds
25.00-meter contour	PFOS BG (0-0.5 m-mv): 0,80 ug/kg ds
PFOS BG (0-0.5 m-mv): 0,39 ug/kg ds	PFOS OG (0,5-1 m-mv): 0,32 ug/kg ds
PFOS OG (0,5-1 m-mv): 0,16 ug/kg ds	PFOA BG (0-0.5 m-mv): 0,60 ug/kg ds
PFOA BG (0-0.5 m-mv): 0,54 ug/kg ds	PFOA OG (0,5-1 m-mv): 0,25 ug/kg ds

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118974 Y 488042 meter

Toelichting

Bodemlocaties Wet bodembescherming (Wbb)
In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wbb (op termijn) gesaneerd worden. Het tijdstip van saneren is afhankelijk van de mate waarin risico´s bestaan voor de gebruikers, het milieu en verspreiding van de verontreiniging.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten
De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de OD NZKG bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu bij ons zijn ingediend.
Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering. Wij beschouwen een bodemonderzoeksrapport als voldoende recent in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen, een beschikking Wet bodembescherming (met uitzondering van monitoring en nazorg) en een melding Besluit uniforme saneringen, als dit jonger is dan 2 jaar.
Is een bodemonderzoeksrapport ouder dan 2 maar jonger dan 5 jaar, dan beschouwen wij het als voldoende recent indien alleen sprake is van immobiele verontreinigingen.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan 5 jaar geldt in principe als verouderd, maar in overleg met een bodemadviseur kan het onderzoek alsnog bruikbaar blijken, eventueel na het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Voorwaarde bij het bovenstaande is dat er geen bodembedreigende of bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan tien jaar, beschouwen wij als verouderd. Wij vermelden deze onderzoeksrapporten nog wel en u kunt ze in de meeste gevallen ook opvragen, maar de betrouwbaarheid van de informatie is sterk afgenomen.

Ondergrondse tanks bij particulieren
Het tankbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met (voornamelijk) olieproducten. Vaak zijn de tankcertificaten bij de betreffende gemeente aanwezig. De meest recente tanksaneringen zijn vaak ook na te vragen bij KIWA zelf.

Historisch bodembestand (HBB)
In het Historisch Bodembestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt - dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden. Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemkwaliteitskaart
Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet (grond afgraven, grond verplaatsen, grond afvoeren). De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de verschillende gemeentelijke websites, of is een doorverwijzing te vinden naar een gemeenschappelijke website.

Rondom de locatie
De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen rondom het onderzochte adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het onderzochte adres.

Begrippenlijst

Het bodeminformatiesysteem is in de loop van vele jaren gegroeid tot de enorme hoeveelheid informatie die het vandaag de dag bevat. De manier waarop informatie is ingevoerd heeft niet altijd dezelfde kwaliteit gehad. Met behulp van deze begrippenlijst proberen we de gebruikte termen uit te leggen.

Immobiel
Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).

Mobiel
Een verontreiniging in de bodem die niet op zijn plek blijft en verplaatst zich door de grond, naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.

Achtergrondwaarde
De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde.

Tussenwaarde
De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.

Interventiewaarde
De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel dan boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Ernstige bodemverontreiniging
Als er meer dan 25 m3 grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Voor grondwater is dat 100 m3. Saneren is dan nodig, de vraag is alleen wanneer en of er maatregelen nodig zijn. Verder kunt u voor een uitgebreide verklaring van de termen in deze rapportage de website van Rijkswaterstaat Leefomgeving raadplegen.

Veel voorkomende afkortingen in rapportnamen

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	Historisch onderzoek
VO	Verkennend onderzoek
OO	Oriënterend onderzoek
NO	Nader onderzoek
SO	Saneringsonderzoek

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

SP	Saneringsplan
SE	Saneringsevaluatie
EUT	Ernst en urgentie
AP04	Partij-keuring
BUS-melding	Melding Besluit Uniforme Saneringen

Analyseresultaten

<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde, voorheen A-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde, voorheen B-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Lokale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde, voorheen C-waarde). De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slechts een (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet bodembeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) beschikbare gegevens. De OD NZKG staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De OD NZKG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Bent u makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of bijvoorbeeld adviesbureau? Wij attenderen u erop dat u, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit de bijgaande rapportage is niet conform de norm NEN 5725. Daarom bevat de rapportage mogelijk onvoldoende informatie voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondgebruik.

Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw, afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de OD NZKG dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Voor inlichtingen en vragen kunt u contact opnemen via het zaaksysteem.

Bijlage

47121_Data en Informatie.pdf

Gemeente Amsterdam



Adres

Bestevâerstraat 198-2

1055TS Amsterdam

Highlights op deze locatie

Hoofdadres | Verblijfsobject | Verblijfsobject in gebruik | woonfunctie | Stadsdeel West | Ggwgebied Bos en Lommer

Adresgegevens | Adresseerbaar object | Pand | Handelsregister | Kadastraal | Bouwdossiers

Adresgegevens

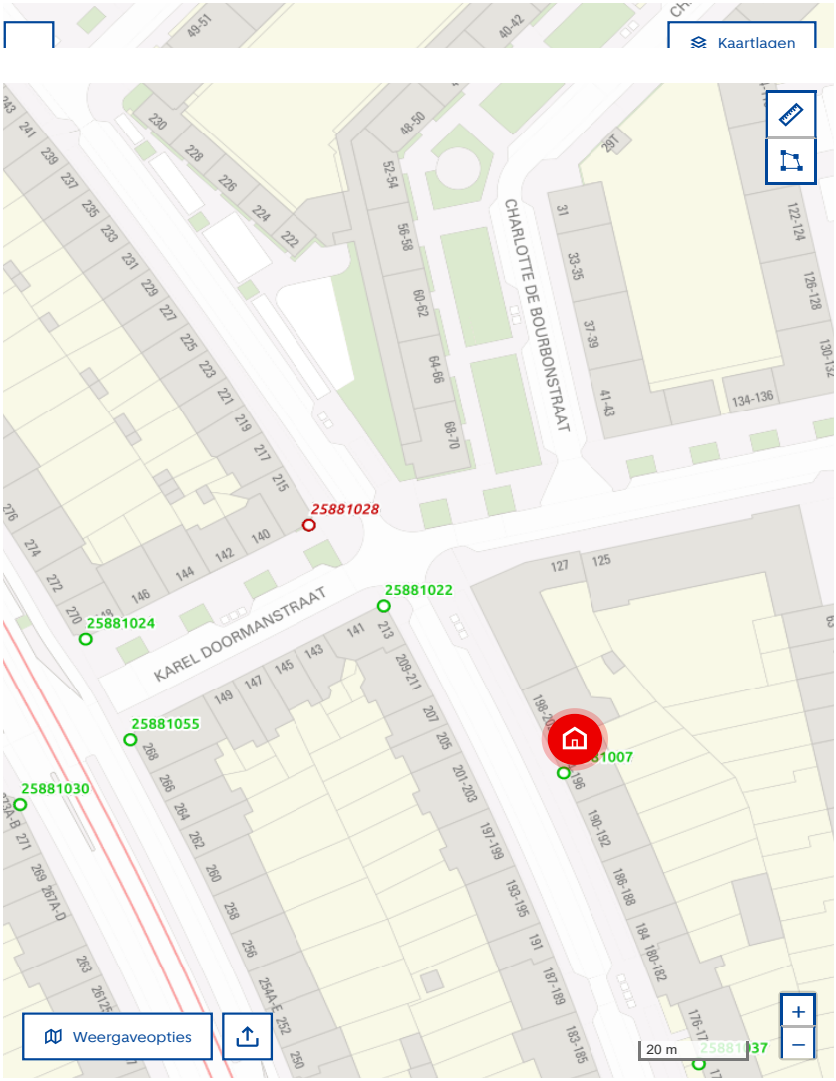
Bestevâerstraat	198
Huisletter -	**Huisnummertoevoeging** 2
Postcode 1055TS	**Woonplaats** Amsterdam
Type adres Hoofdadres	**Status** Naamgeving uitgegeven
Nummeraanduiding ID 0363200000045582	**BAG-proces** -
Datum begin geldigheid 1-1-1942	**Documentnummer** GV00000402
Documentdatum 1-1-1942	

Ligt in

Stadsdeel West (E)	**Wijk** Landlust (EE)
Buurt Landlust-Zuid (EE06)	**Gebiedsgerichtwerken-gebied** Bos en Lommer (GE04)
Bouwblok BA58	

Adressen

Bestevâerstraat 198-2
1055TS, Amsterdam


Kaartlagen
CHARLOTTE DE BOURBONSTRAAT
KAREL DOORMANSTRAAT
25881028
25881022
25881024
25881055
25881030
Weergaveopties
20 m

Bijlage

47121_Energielabel B.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	716487226	26-07-2024	19-07-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel B



Isolatie

1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	n.v.t.			
4	Vloeren	n.v.t.			
5	Ramen			+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

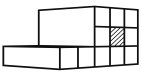
Adres
Bestevâerstraat 198 2
1055TS Amsterdam

BAG-ID: 0363010000583033

Detailaanduiding

Bouwjaar 1942
Compactheid 0,58
Vloeroppervlakte 59m²

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam
Steven Roos

Examennummer
2943.1382.2661

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012382

KvK-nummer
89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

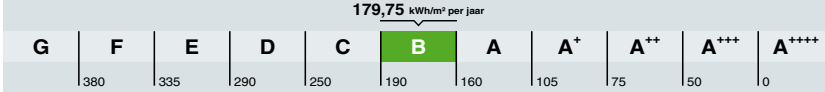
Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berkening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{++++} het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 179,75 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 33,14 kg CO_2 /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja **nee**

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 109,31 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 95 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is laag. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2024

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€125	€120	€120	€110	€95	€85	€80	€75	€70	€65	€65
Gemiddeld	€180	€175	€175	€160	€145	€135	€120	€115	€110	€105	€100
Hoog	€265	€250	€240	€230	€210	€190	€180	€170	€165	€155	€150

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de gevels van **uw woning.** Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost				Zuidwest			
Opp.	0 – 6	R_c		Opp.	0 – 6	R_c	
7,6 m²		**0,35**		**14,2 m²**		**0,35**	

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: gevelisolatie
In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting
Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

1 **Gevels** (vervolg)

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 W/m²K).

5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden (isolatiewaarden) van de ramen van **uw woning.** Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp. 0 – 7	U_w
0,9 m²	1,80
0,7 m²	1,80
0,6 m²	1,80
0,6 m²	1,80
0,6 m²	1,80
0,6 m²	1,80
0,6 m²	1,80
0,6 m²	1,80
0,6 m²	1,80

Zuidwest

Opp. 0 – 7	U_w
2,4 m²	2,00
0,6 m²	2,00

Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de UW-waarde, hoe beter de isolatie is. HR^{+++}-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van **uw woning.** Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp. 0 – 4	U_d
1,4 m²	3,40
1,4 m²	3,40
0,8 m²	3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)
In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

6 **Buitendeuren** (vervolg)

Toelichting
Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn.
De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	58,9 m²

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water
Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp
Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn.
De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	58,9 m²

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem
Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging
Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO_2-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.
Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning
Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatie-systeem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Twijfels of klachten?
Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.
U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.
De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.
Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.
Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.
De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de Huurcommissie inschakelen.

Meer informatie
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.
Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Bijlage

47121_Erfpacht _ Detail Professional.pdf

Samenvatting verberg

Dossiernummer	**E2278/7**
Erfpacht uitgegeven	**16-10-1940**
Adres	**Bestevâerstraat 198-2**
Kadastrale aanduiding	**STN02/C/12252/A/5**
Aanvraagdatum overstap	**20-12-2019**

Vastgoed verberg

Adres	**Bestevâerstraat 198-2**
Kadastrale aanduiding	**STN02/C/12252/A/5**

Juridisch verberg

Erfpacht uitgegeven	**16-10-1940**
Algemene bepaling	**AB2000 (voortdurend)**
Ingangsdatum	**16-10-2015**

Bijzondere bepalingen verberg

Bestemming	Oppervlakte
Wonen - Koopwoning - Woning	Gebruiksoppervlak: 55 m2

Financieel verberg

Huidige periode: 16-10-2015 t/m 15-10-2065

Betalingwijze	**AB2000 - 1 jaarlijkse indexering**
Afgekocht	**Nee**
Canon	**€ 853,32 betreft periode 16 oktober 2026 t/m 15 oktober 2027**
	€ 835,77 betreft periode 16 oktober 2025 t/m 15 oktober 2026

Bijlage

47121_gecombineerde Aanslag 2026.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Gemeente Amsterdam

Belastingen

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
020 255 4800
amsterdam.nl

Retouradres: postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

F. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam

Onderwerp	Gecombineerde aanslag
Belastingjaar	2026
Vorderingsnummer	82890856

Dagtekening	**25-02-2026**
Eerste betaaldatum	**31-03-2026**
Laatste betaaldatum	**30-04-2026**
Totaal te betalen	**€ 2.565,92**

De inspecteur van Belastingen van de gemeente Amsterdam heeft u de volgende aanslag(en) opgelegd.
Regel uw betaling gemakkelijk en veilig op mijnbelastingen.amsterdam.nl.
Kies daar voor het gemak van automatisch betalen.

Totaal te betalen	**€ 2.565,92**

Zie bijlage met het overzicht van deze aanslag.

Betalen in termijnen
Kies voor gemak en betaal de belastingen op deze aanslag via automatische betaling. Dat betekent dat we het bedrag in 8 delen van uw rekening afschrijven. U kiest zelf wanneer we het bedrag afschrijven. Regel het via mijnbelastingen.amsterdam.nl.

Zo betaalt u
Betalen kan op de volgende manieren:

- Ga naar mijnbelastingen.amsterdam.nl en betaal met iDEAL.
- Maak het totaalbedrag voor de laatste betaaldatum over op rekeningnummer NL11 RABO 0110 0992 22 op naam van Gemeente Amsterdam Belastingen. Vermeld het betalingskenmerk: 1000 0000 8289 0856.

Betalingsregeling
Heeft u moeite met betalen? Vraag dan een betalingsregeling aan. Dit regelt u via mijnbelastingen.amsterdam.nl.

WOZ-waarde en uw taxatieverslag
In het taxatieverslag kunt u zien hoe de WOZ-waarde is berekend. U vindt dit op: mijnbelastingen.amsterdam.nl. Bij het WOZ-waardeloket kunt u gratis de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met andere woningen bij u in de straat, stadsdeel of stadgebied. Kijk op: wozwaardeloket.nl.

Bezwaar maken
Bent u het niet eens met een bedrag op deze aanslag? Of met uw WOZ-waarde? Dan kunt u zelf bezwaar maken ook als u ondernemer bent. U hoeft hiervoor geen bureau in te schakelen.
Bezwaar maken doet u veilig en het snelst via: mijnbelastingen.amsterdam.nl. Inloggen kunt u met DigiD of eHerkenning. Doe dit binnen 6 weken na datum die op het aanslagbiljet staat.
U kunt ook bezwaar maken per post. Het adres vindt u onderaan deze brief.

Kwijtschelding
Heeft u een inkomen rond bijstandsniveau? En heeft u weinig spaargeld of ander vermogen? Voor sommige belastingen kunt u kwijtschelding aanvragen. Dat betekent dat u deze niet hoeft te betalen. Wilt u kwijtschelding aanvragen, ga dan naar: amsterdam.nl/kwijtschelding.

Neem gerust contact met ons op
Voor meer informatie kijkt u op: amsterdam.nl\belastingen.
Neem gerust contact met ons op als u vragen heeft over deze aanslag.

- Telefoon: 020 255 4800 (van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur)
- Post: Gemeente Amsterdam, Belastingen, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

Wilt u het vorderingsnummer van deze aanslag noemen of in uw mail of brief zetten? Dan kunnen we u sneller helpen.

Specificatiestaat bij vorderingsnummer 82890856

Aanslag-Nummer	Soort belasting	Omschrijving	Grondslag/ Waarde	Periode van – t/m		Bedrag
140429976	WOZ-beschikking eigenaar	Bestevaerstraat 198 1 Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 429.000 euro.	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
140744328	Onroerende zaakbelasting eigenaar	Bestevaerstraat 198 1 Amsterdam Heffingsgrondslag: 429.000 euro (woning)	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	226,08
141036296	Rioolheffing eigenaren	Bestevaerstraat 198 1 Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 14889482	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04
140429977	WOZ-beschikking eigenaar	Bestevaerstraat 198 2 Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 429.000 euro.	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
140744329	Onroerende zaakbelasting eigenaar	Bestevaerstraat 198 2 Amsterdam Heffingsgrondslag: 429.000 euro (woning)	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	226,08
141036297	Rioolheffing eigenaren	Bestevaerstraat 198 2 Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 14889484	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04
139970495	WOZ-beschikking gebruiker	Bestevaerstraat 198 3 Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 429.000 euro.	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
140429978	WOZ-beschikking eigenaar	Bestevaerstraat 198 3 Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 429.000 euro.	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
140744330	Onroerende zaakbelasting eigenaar	Bestevaerstraat 198 3 Amsterdam Heffingsgrondslag: 429.000 euro (woning)	429.000	01-01-2026 31-12-2026	€	226,08
141036298	Rioolheffing eigenaren	Bestevaerstraat 198 3 Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 14889486	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04
141352572	Afvalstoffenheffing	Bestevaerstraat 198 3 Amsterdam Meerpersoonshuishouden AFV 35865095	2,00	01-01-2026 31-12-2026	€	469,00
140429988	WOZ-beschikking eigenaar	Bestevaerstraat 202 2 Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 435.000 euro.	435.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
140744339	Onroerende zaakbelasting eigenaar	Bestevaerstraat 202 2 Amsterdam Heffingsgrondslag: 435.000 euro (woning)	435.000	01-01-2026 31-12-2026	€	229,24
141036308	Rioolheffing eigenaren	Bestevaerstraat 202 2 Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 14889506	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04
140429989	WOZ-beschikking eigenaar	Bestevaerstraat 202 3 Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 435.000 euro.	435.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
140744340	Onroerende zaakbelasting eigenaar	Bestevaerstraat 202 3 Amsterdam Heffingsgrondslag: 435.000 euro (woning)	435.000	01-01-2026 31-12-2026	€	229,24
141036309	Rioolheffing eigenaren	Bestevaerstraat 202 3 Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 14889508	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04

Bijlage

47121_Kadaster - Eigendomsinformatie - Sloten Noord-Holland C 12252 A5.pdf

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland C 12252 A5

UW REFERENTIE
Broersma

GELEVERD OP
25-09-2026 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254410559

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
25-09-2026 - 13:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
25-09-2026 - 13:22

BLAD
1 van 4

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sloten Noord-Holland C 12252 A5 Kadastrale objectidentificatie: 014011225210005 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Bestevâerstraat 198 2 1055 TS Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0363010000583033
Niet (volledig) verwerkt stuk	Hyp4 86404/28 Overig
Ingeschreven op	21-04-2023 om 09:00
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars Bestevaerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam
Ontstaan uit	Sloten Noord-Holland C 8733
Splitsingsakte	Hyp4 78130/116 Verbetering
Ingeschreven op	26-05-2020 om 10:40
Splitsingsakte	Hyp4 77907/92 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	21-04-2020 om 12:22

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amsterdam
Datum in werking	18-01-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88050/143 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op	29-01-2024 om 11:08

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland C 12252 A5

UW REFERENTIE
Broersma

GELEVERD OP
25-09-2026 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254410559

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
25-09-2026 - 13:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
25-09-2026 - 13:22

BLAD
2 van 4

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79899/168 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	08-12-2020 om 11:04
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77907/92 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	21-04-2020 om 12:22
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8742/45 Amsterdam
Ingeschreven op	16-06-1987
Aanvullend stuk	Hyp4 86551/154 Verklaring van waardeloosheid van een gedeelte van een inschrijving, niet zijnde wijziging rechthebbende
Ingeschreven op	17-05-2023 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 79899/168
Aanvullend stuk	Hyp4 78130/116 Verbetering
Ingeschreven op	26-05-2020 om 10:40
Is aanvulling op	Hyp4 77907/92
Naam gerechtigde	Mevrouw Rosa Limperg
Adres	CALLE SAN MARCOS 32 ESCAL.7/2DO E 23400 UBEDA Spanje
Geboortedatum	11-01-1972
Geboorteplaats	AMSTERDAM Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)
Erfpachtcanon	Variabel bedrag

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland C 12252 A5

UW REFERENTIE
Broersma

GELEVERD OP
25-09-2026 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254410559

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
25-09-2026 - 13:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
25-09-2026 - 13:22

BLAD
3 van 4

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77907/92 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	21-04-2020 om 12:22
Aanvullend stuk	Hyp4 78130/116 Verbetering
Ingeschreven op	26-05-2020 om 10:40
Is aanvulling op	Hyp4 77907/92

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79899/168 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	08-12-2020 om 11:04
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77907/92 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	21-04-2020 om 12:22
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8742/45 Amsterdam
Ingeschreven op	16-06-1987
Aanvullend stuk	Hyp4 86551/154 Verklaring van waardeloosheid van een gedeelte van een inschrijving, niet zijnde wijziging rechthebbende
Ingeschreven op	17-05-2023 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 79899/168
Aanvullend stuk	Hyp4 78130/116 Verbetering
Ingeschreven op	26-05-2020 om 10:40
Is aanvulling op	Hyp4 77907/92
Naam gerechtigde	De heer Fedor Limperg
Adres	Bestevaerstraat 198 3 1055 TS AMSTERDAM
Geboortedatum	26-07-1975
Geboorteplaats	AMSTERDAM Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland C 12252 A5

UW REFERENTIE
Broersma

GELEVERD OP
25-09-2026 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254410559

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
25-09-2026 - 13:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
25-09-2026 - 13:22

BLAD
4 van 4

Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Erfpachtcanon	Variabel bedrag
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77907/92 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	21-04-2020 om 12:22
Aanvullend stuk	Hyp4 78130/116 Verbetering
Ingeschreven op	26-05-2020 om 10:40
Is aanvulling op	Hyp4 77907/92

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Bijlage

47121_Kadastrale kaart - Sloten Noord-Holland C 12252 A5.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Broersma



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sloten Noord-Holland
Sectie	C
Perceel	8733

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

47121_Meetbout 25881007.pdf

Meetbout

25881007

Status

Actueel

Adres

Bestevaerstraat 196

Locatie

(def.meting Sloten 3832)

Coordinaten

118976, 488036 (4.858141882391209,52.37900796456692)

Bouwblok

BA58

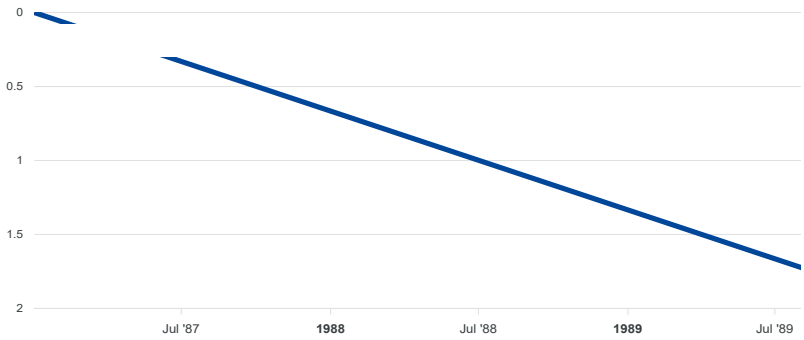
Stadsdeel

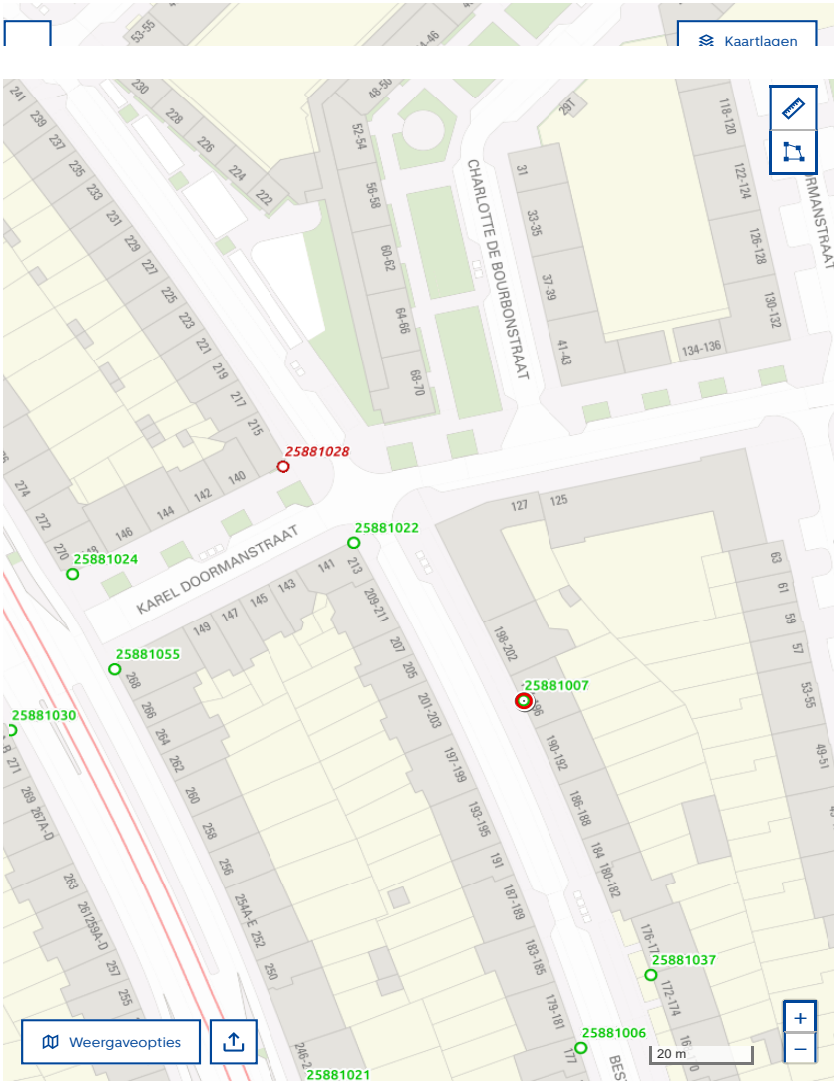
E

Metingen

Datum	Hoogte NAP (m)	Zakking (mm)	Zakkingssnelheid (mm/j)	Zakking cum. (mm)
1 januari 1987	+1.727	+0.0	NaN	+0.0
1 januari 1990	+1.725	+2.0	+0.7	+2.0

Zakking cumulatief (mm)


0
0.5
1
1.5
2
Jul '87
1988
Jul '88
1989
Jul '89


Kaartlagen
CHARLOTTE DE BOURBONSTRAAT
KAREL DOORMANSTRAAT
25881028
25881022
25881024
25881055
25881030
25881007
25881037
25881006
25881021
Weergaveopties
20 m

Bijlage

47121_Meetrapport_-_Bestevaerstraat_198-2.pdf

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Bestevâerstraat 198-2
1055TS Amsterdam



Particulier

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Particulier** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Bestevâerstraat 198-2
Postcode/plaats:	1055TS Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	7 mei 2021
Datum meetrapport:	10 mei 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	59,80	**59,80 m²**
G.O. Wonen	54,30	**54,30 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	5,20	5,20 m²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	5,50	5,50 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	181,19	181,19 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

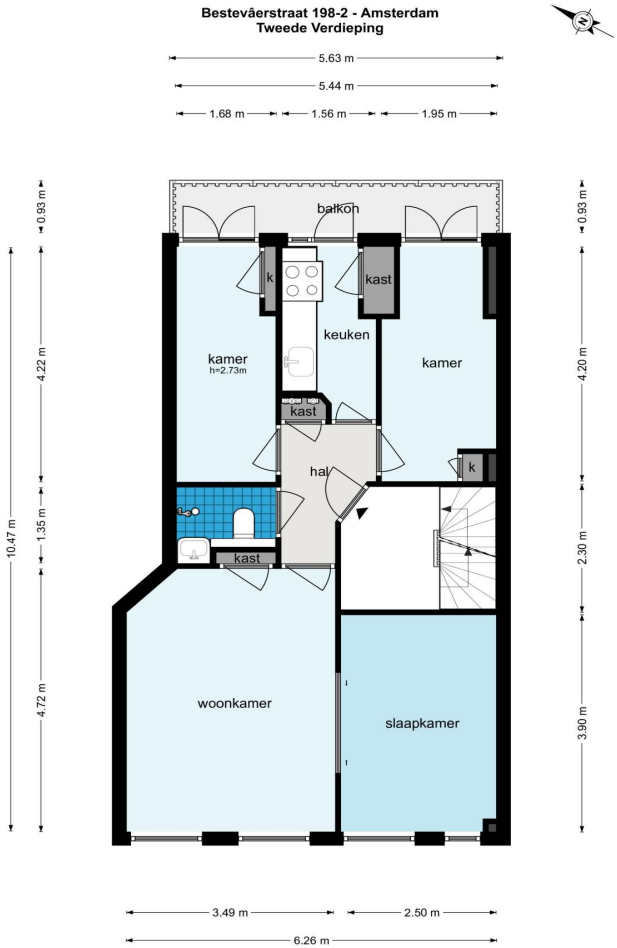
Amsterdam, 10 mei 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Bestevâerstraat 198-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

VIDES / SCHALMGAT > 4 m²	BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
GO	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN	GOOI	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GOGB	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	GOEB	OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

47121_Omgevingsplan Landlust en Gibraltarbuurt_ Wonen.pdf

Regels

Plan: Landlust en Gibraltarbuurt
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 automatenhal

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van een bestemming(svlak) of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd.

1.9 bedrijfsvaartuig

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnen(vaart)schip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.10 bedrijf

een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd of verhandeld, waarbij ondergeschikte detailhandel, en kantoor als bedrijfsondersteunend onderdeel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 22.3 Toegelaten bedrijven zijn toegestaan.

1.11 belwinkel

een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwblok

een aaneengesloten, dan wel als geheel te beschouwen, reeks van gebouwen.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 bruto vloeroppervlak (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain,kap, dakopbouw.

1.23 consumentverzorgende dienstverlening

persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, fitness, sauna en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.24 culturele voorzieningen

musea, (muziek)theaters, bioscopen, dansscholen, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.25 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

1.26 dakuitbouw

een ondergeschikte uitbreiding van het hellend dakvlak niet hoger dan de nok, niet zijnde een dakkapel.

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondergeschikte horeca.

1.28 dienstvaartuig

vaartuig dat hoofdzakelijk in gebruik is bij een overheidsdienst, zoals havendiensten, rijkswaterstaat, douane en de politie.

1.29 dove gevel

a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 geldwisselkantoor

een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.32 geluidsgevoelige bestemmingen

geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.33 geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

medische- en onderwijsvoorzieningen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder.

1.34 groenvoorzieningen

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.35 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is

1.36 horeca van categorie 1

fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.37 horeca van categorie 2

nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.38 horeca van categorie 3

café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.39 horeca van categorie 4

restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.40 horeca van categorie 5

hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief bijbehorende bar, restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

1.41 kantoor

gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

1.42 kap

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden.

1.43 kelder

een bijzondere bouwlaag , waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

1.44 kinderopvangvoorziening

kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.45 ligplaats voor een woonboot

een met een woonboot in het water aan de walkant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.46 ligplaats voor passagiersvaartuigen

Een met één of meerdere passagiersvaartuigen ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.47 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.48 maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden

1.49 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.50 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder aanhef en onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m².

1.53 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca 3 en 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

1.54 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:
a. het vervoer van personen of;

b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.55 peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.

1.56 pleziervaartuig

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.57 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A uit de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, waarbij:

c. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
d. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

1.58 prostitutie

het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.59 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.60 publieksgerichte zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen en uitzendbureaus.

1.61 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen of voorstellingen plaatsvinden van erotische of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en –winkel en naar de aard daarmee te vergelijke inrichtingen.

1.62 stille zijde

een bouwkundige constructie, niet zijnde een dak, die een geluidsgevoelige ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht en die voldoet aan de voorkeursgrenswaarden uit de hier van toepassing zijnde wetten.

1.63 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

1.64 stationerend vaartuig

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig ander vaartuig.

1.65 verbeelding

de plankaart van het bestemmingsplan.

1.66 verkeersareaal

gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

1.67 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm^3 per seconde per m^2 vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.68 waterbouwkundige kunstwerken

kunstwerken, verband houdend met het gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

1.70 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen en vergelijkbare onzelfstandige woonvormen, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten en waaronder mede begrepen zorgwoningen.

1.71 woonboot

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf.

1.72 woonzorgcentrum

een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, eetzaal en overige nevenruimten zijn inbegrepen.

1.73 webwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.74 zorgwoning

Een zelfstandige woning waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 Bruto vloeroppervlakte

de bruto vloeroppervlak (bvo) van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 Begrenzing bestemmingen

de begrenzing van de onderscheiden bestemmingen wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.6 Bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
b. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
d. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
e. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
f. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
g. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
h. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
i. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
j. bergingen en andere nevenruimten;
k. tuinen en erven;
l. groenvoorzieningen;
m. verkeersareaal;
n. nutsvoorzieningen;
o. afvalinzamelingssystemen;
p. water;
q. waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

r. autoreparatie- en autoservicebedrijven ter plaatse van de aanduiding garages;
s. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
e. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.

3.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskaarten;
b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

3.2.4 Daktoegangsopbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskaarten;
c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m2 (inclusief overstekken e.d.);
d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt.

3.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de “extra” bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
b. de “extra” bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 3.2.4
b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging.

3.4.2 Detailhandel

a. Ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is maximaal één supermarkt toegestaan met een bruto vloeroppervlak van maximaal 750 m^2 per vestiging

3.4.3 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 3.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door ter plaatse tevens horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag toe te staan op voorwaarde dat:

a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
b. het aantal horecazaken dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 4 bedraagt;

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
b. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
c. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
d. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
e. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
f. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
g. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
h. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
i. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
j. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
k. bergingen en andere nevenruimten;
l. tuinen en erven;
m. groenvoorzieningen;
n. verkeersareaal;
o. nutsvoorzieningen;
p. afvalinzamelingssystemen;
q. water;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

s. horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'h=1'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.

4.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskaarten;
b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

4.2.4 Daktoegangsopbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskaarten;
c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m2 (inclusief overstekken e.d.);
d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt.

4.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de “extra” bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
b. de “extra” bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste

lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 4.2.4
b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging.

4.4.2 Detailhandel

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging.

4.4.3 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 4.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 4.4.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
b. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
c. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
d. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
e. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
f. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
g. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
h. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
i. bergingen en andere nevenruimten;
j. tuinen en erven;
k. groenvoorzieningen;
l. verkeersareaal;
m. nutsvoorzieningen;
n. afvalinzamelingssystemen;
o. water;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

q. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
r. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van onder a. t/m g. genoemde bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
s. een speeltuin ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
t. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.
e. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'dove gevel' geldt dat woningen en andere geluidsgevoelige functies moeten worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere gelijkwaardige maatregelen ter voldoening aan de Wet geluidhinder, indien geen of niet toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld. Een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.
f. voor de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' geldt dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd, indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeeraccomodatie op basis van het vigerende parkeerbeleid.

5.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskaarten;
b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

5.2.4 Daktoegangsopbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskaarten;
c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m2 (inclusief overstekken e.d.);
d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt.

5.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de “extra” bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
b. de “extra” bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken ten behoeve van daktoegangsopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 5.2.4
b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

5.3.2 Afwijken parkeervoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 onder f. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van woningen indien de parkeerbehoefte kan worden opgevangen door buiten het eigen terrein aanwezige of aan te leggen parkeergelegenheden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging.

5.4.2 Detailhandel

Ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging.

5.4.3 Onbebouwde gronden

de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 5.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeerster en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door ter plaatse tevens horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag toe te staan op voorwaarde dat:

a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
b. het aantal horecazaken dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 4 bedraagt;

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in alle bouwlagen;
b. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
c. bergingen en andere nevenruimten;
d. tuinen en erven;
e. groenvoorzieningen;
f. verkeersareaal;

g. nutsvoorzieningen;
h. afvalinzamelingssystemen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor

k. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Onbebouwde gronden

de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 6.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

Artikel 7 Gemengd - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in alle bouwlagen;
b. kantoren in alle bouwlagen;
c. maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen;
d. consumentverzorgende dienstverlening in alle bouwlagen;
e. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in alle bouwlagen;
f. bergingen en andere nevenruimten;
g. tuinen en erven;
h. groenvoorzieningen;
i. verkeersareaal;
j. nutsvoorzieningen;
k. afvalinzamelingssystemen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

n. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
o. autoreparatie- en autoservicebedrijven ter plaatse van de aanduiding 'garage';

p. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Onbebouwde gronden

de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 7.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. fiets- en voetpaden;
b. groenvoorzieningen;
c. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
d. kunstobjecten;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. afvalinzamelingssystemen;
h. water;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor

j. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
k. ongebouwde terrassen behorende bij een horecazaak ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m^2;
b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. bij de maatschappelijke voorzieningen behorende buitenruimte;
c. een woonzorgcentrum in alle bouwlagen, met de daarbij behorende medische en therapeutische voorzieningen, parkeervoorzieningen op maaiveld en gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk';
d. bergingen en andere nevenruimten;
e. tuinen en erven;
f. verkeersareaal;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. afvalinzamelingssystemen;
k. water;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor

m. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
b. de gronden buiten de bouwvlakken mogen voor maximaal 10% worden bebouwd;
c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. maximum bouwhoogtevoor gebouwen als bedoeld onder b: 3 meter

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen: 6 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Kinderopvangvoorzieningen

a. Ten aanzien van de op grond van lid 9.1 toegestane maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok;
b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd;
c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

9.3.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 9.1 toegestane functies.

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. voetpaden;
c. speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

e. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

10.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien deze op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd, met dien verstande dat de gebouwen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de direct aangrenzende hoofdbebouwing;

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 10.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. semi-openbare tuinen;
b. privétuinen;
c. voetpaden;
d. speelvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstobjecten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m^2;
b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 12 Tuin - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. semi-openbare tuinen;
b. privétuinen;
c. moestuinen;
d. voetpaden;
e. speelvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw uitsluitend zijnde nutsvoorzieningen: 25 m²;
b. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder a: 6 meter;
c. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw uitsluitend zijnde broeikassen: 20 m2;

d. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder c: 3 meter;
e. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 10%.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersareaal;
b. trambanen met bijbehorende voorzieningen;
c. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstobjecten;
h. afvalinzamelingssystemen;
i. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
j. stallingsvoorzieningen voor scootmobiels;
k. voorzieningen ten behoeve van electrisch vervoer;
l. standplaatsen;
m. water;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor

p. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

13.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
b. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m2.

13.2.3 Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

a. maximum inhoud: 3 m^3;
b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
    1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

13.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 13.1 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca van categorie 4 op basis van de volgende voorwaarden:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
b. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m^2;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

13.4.1 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

13.4.2 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Verkeer' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. pleinen;
b. fiets- en voetpaden;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. kunstobjecten;
g. afvalinzamelingssystemen;
h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
i. stallingsvoorzieningen voor scootmobiels;
j. voorzieningen ten behoeve van electrisch vervoer;
k. standplaatsen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor

o. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

14.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
b. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m^2.

14.2.3 Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

a. maximum inhoud: 3 m^3;
b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
    1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

14.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter, mits geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

14.3.1 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

14.3.2 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Verkeer' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

d. ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats pleziervaartuig';
e. ligplaatsen voor woonboten, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis en inclusief bijboten, ter plaatse van de functieaanduiding 'ligplaats';
f. een steiger ten behoeve van passagiersvaartuigen ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger'
g. een nachtstalling ten behoeve van passagiersvaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1'

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte bruggen: 6 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter;
c. maximaal oppervlak: 20 m2 ten behoeve van een steiger ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger';

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Verboden gebruik

Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 22 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 15.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, zulks met uitzondering van de op grond van lid 15.1 toegestane ligplaatsen en nachtstallingen.

15.3.2 Verboden gebruik nachtstalling passagiersvaartuigen

Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 22 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 15.1 onder g. genoemde nachtstalling als op- en afstapplaats voor passagiers.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
b. bergingen en andere nevenruimten;
c. nutsvoorzieningen;
d. tuinen en erven;
e. verkeersareaal;
f. afvalinzamelingssystemen;
g. groenvoorzieningen;

alsmede voor

h. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
e. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.

16.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskaarten;
b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

16.2.4 Daktoegangsopbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskaarten;
c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m2 (inclusief overstekken e.d.);
d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt.

16.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de “extra” bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
b. de “extra” bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

16.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 16.2.4;
b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 16.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. De bestemming Waarde - Archeologie - 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een archeologisch Programma van Eisen (PvE) indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

a. van 500 m² of meer en;
b. dieper dan 2,50 meter onder peil.

17.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 17.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Burgemeester en wethouders stellen, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

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

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m² in combinatie met werken op een diepte van 2,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2,50 meter of meer;
c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 2,50 meter of meer.

17.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

17.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

17.3.4 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

17.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 17.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. De bestemming Waarde - Archeologie - 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen**.**

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een archeologisch Programma van Eisen (PvE) indien de aanvraag leidt ingrepen in de waterbodem van 10.000 m² of meer.

18.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 18.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

18.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Burgemeester en wethouders stellen, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

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

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

18.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

18.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

18.3.4 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 18.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

18.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
b. De bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen met uitzondering van de bestemmingen Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
d. tot maximaal 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen en luifels, voor zover deze gelegen zijn aan de van de straat afgekeerde gevel (achtergevel);
e. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

22.2 Verbodsregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 22.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

a. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. een automatenhal;
c. een seksinrichting;
d. prostitutie;
e. een prostitutiebedrijf;
f. een belwinkel;
g. een geldwisselkantoor;
h. massagesalons;
i. bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.

tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.

22.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

a. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
    1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
    2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

22.4 Doelmatigheidsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in lid 22.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Geluidszones

23.1.1 Westpoort

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op geluidsgevoelige bestemmingen.
b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' de volgende regel:
    1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

23.2 Monument

Voor zover de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" is opgenomen zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarde en is het bepaalde in de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kunnen burgemeester en wethouders, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. het toestaan van de volgende bebouwing in het plangebied:
    1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m² mits er geen sprake is van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld , alsmede;
    2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstwerken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen;
b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. het overschrijden van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met ten hoogste 2 meter;
d. het overschrijden van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines mits er geen sprake is van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld ;
e. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt. Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Amsterdam, stadsdeel West.

Bijlage

47121_Omgevingsplankaart.pdf



Landlust en Gibraltarbuurt

Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam

meer kenmerken

vastgesteld 01-06-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Regels | Bijlagen bij regels | Toelichting | Bijlagen bij toelichting | Gerelateerd | Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Tuin - 1
- Wonen
- Gemengd - 5
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (3)

Maximum bouwhoogte (m) (3)

- Maximum bouwhoogte (m): 12

Bijlage

47121_VvE - Bankafschrift betaling opstalverzekering De Goudse voor Bestevaerstraat 198-200-202.pdf

Details af- en bijschrijving

ING

Erven van hr J Limperg

NL77 INGB 0004 5063 21

Datum	Omschrijving	Type	Bedrag (EUR)
11 mei 2026	Naam: Goudse Schadeverzekeringen NV Omschrijving: Betalingskenmerk: 6014 6983 8525 0889 - Fact.nr: 39258878 Opstalverzekering Bestevaerstraat 198-200-202, Amsterdam (t/m 8 juni 2027) IBAN: NL82INGB0008234620 Datum/Tijd: 11-05-2026 14:20:47 Valutadatum: 11-05-2026	Online bankieren	-2.310,42

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage

47121_VvE - Correspondentie Aanvullende informatie 1.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Van:	Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan:	Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum:	vrijdag, 25 september 2026 13:25
Onderwerp:	Fwd: Aanvullende informatie vloer / standleidingproblematiek Bestevaerstraat 200 – graag meenemen in verkoopdossier 4 resterende appartementen [AM106353-21308154]
Bijlagen:	Hightower HG20260827-1230J.pdf;

Bodile,

Wil jij dit toevoegen aan het dossier van alle woningen.
Dus 198-1, 198-2, 198-2 en 202-2

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: dinsdag, 15 september 2026 11:43
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Rosa Bestevaer <robesbeheer@gmail.com>, "Rosa L." <rosalima3000@yahoo.es>, Kees Kemp \| Broersma <kees@broersma.nl>, FL-BEVZ_15-09-2026-02@fic.cloud
Onderwerp: Aanvullende informatie vloer / standleidingproblematiek Bestevaerstraat 200 – graag meenemen in verkoopdossier 4 resterende appartementen

> Beste Ronald, (cc Rosa Limperg, Kees Kemp)
>
> Ik stuur je hierbij de informatie die ik van Thomas Moes heb ontvangen over de vloerproblematiek bij Bestevaerstraat 200, inclusief het bouwtechnische inspectierapport van Hightower Group van 27 augustus 2026.
>
> Ik stuur dit nadrukkelijk naar je toe omdat ik zeker wil weten dat jij als verkoopmakelaar volledig op de hoogte bent van de inmiddels beschikbare informatie en dat deze informatie ook daadwerkelijk wordt meegenomen in het verkoopdossier en de informatie richting potentiële kopers.
>
> De informatie van Thomas is relevant omdat het niet meer alleen gaat om een eerder gesignaleerd aandachtspunt rond de standleiding/vloer. In het rapport van Hightower worden inmiddels concreet meerdere vochtmetingen en afwijkende vochtwaarden beschreven. Daarbij wordt onder meer gewezen op:
>
> - de bestaande betonvloer die rechtstreeks op de zandbodem ligt, zonder kruipruimte;
> - verhoogde en wisselende vochtwaarden op meerdere plaatsen;
> - verouderd en geoxideerd gietijzeren afvoer- en rioleringsleidingwerk;
> - de mogelijkheid van één of meerdere lekkages in het bestaande leidingstelsel, waaronder de standleiding en/of aansluitingen onder de vloer;
> - het feit dat de exacte oorzaak en omvang van de vochtproblematiek op basis van het huidige onderzoek nog niet definitief kunnen worden vastgesteld;
> - het advies om de problematiek integraal te onderzoeken en mogelijk de bestaande betonvloer en het oude leidingwerk te verwijderen en te vervangen;
> - een indicatieve herstelraming van circa € 40.000–€ 50.000 inclusief btw, waarbij volgens het rapport de totale kosten, afhankelijk van onder meer bijkomende werkzaamheden, kunnen oplopen tot ruim € 65.000.
>
> Belangrijk daarbij is dat ik deze bedragen niet als definitieve herstelkosten wil presenteren. Het rapport maakt zelf duidelijk dat het om een globale indicatieve raming gaat en dat nader onderzoek en de daadwerkelijke technische uitwerking nodig zijn om oorzaak, omvang en kosten definitief vast te stellen.
>
> Thomas heeft daarnaast aangegeven dat er op verschillende plaatsen al boorgaten in de vloer aanwezig zijn, waardoor aanvullend onderzoek kan plaatsvinden zonder dat direct opnieuw hak- of breekwerk nodig is. Er wordt momenteel ook nader onafhankelijk onderzoek voorbereid naar onder meer het vochtprofiel van de vloer, de relatie met de standleidingen en de vraag of bodemvocht dan wel lekkage – of een combinatie daarvan – de oorzaak is.
>
> Ik vind het belangrijk dat deze ontwikkeling expliciet wordt meegenomen in het verkooptraject. Zeker omdat in de eerdere correspondentie de vloer/standleiding al als technisch aandachtspunt is genoemd, maar er inmiddels aanvullende informatie beschikbaar is die de mogelijke omvang van het probleem concreter maakt, inclusief de mogelijke claims vanuit Thomas Moes naar ons en/of kosten voor de VvE.
>
> Mijn verzoek is daarom om deze informatie en het rapport van Hightower in het verkoopdossier op te nemen en, voor zover relevant, beschikbaar te stellen aan potentiële kopers. Ik wil voorkomen dat bij een verkoop informatie die inmiddels binnen de VvE en bij betrokken eigenaren bekend is, niet of onvoldoende wordt meegenomen. Dat is volgens mij zowel voor de transparantie richting een koper als voor het voorkomen van latere discussies of claims van belang.
>
> Dit sluit ook aan bij mijn eerdere mail over de VvE-informatie, waarin ik heb aangegeven dat de bekende technische aandachtspunten rond het dak en de standleiding/vloer naar mijn mening volledig en transparant in het verkoopdossier moeten worden opgenomen.
>
> Ik ontvang daarom graag jouw bevestiging dat:

1. je deze informatie en het Hightower-rapport aan het verkoopdossier toevoegt;
2. de vloer-/leidingproblematiek als bekend VvE-aandachtspunt in de verkoopinformatie wordt meegenomen;
3. eventuele nieuwe onderzoeksresultaten die de komende periode beschikbaar komen eveneens aan het dossier worden toegevoegd;
4. bij de verkoop aan potentiële kopers duidelijk wordt gemaakt wat op dit moment bekend is, wat nog onderzocht wordt en welke kostenindicaties er inmiddels liggen.

Ik stuur je dit juist nu, omdat de voorbereiding van de verkoop/veiling verdergaat en ik wil voorkomen dat deze informatie pas op een later moment wordt toegevoegd. Ik wil graag dat het dossier vanaf het begin zo compleet en transparant mogelijk is.

Daarnaast wil ik, zoals ik eerder heb aangegeven, graag de stukken vóór de verkoop zelf kunnen controleren op volledigheid en juistheid.

Kun je mij daarom bevestigen dat je bovenstaande informatie hebt ontvangen en dat deze op deze manier in het verkoopdossier wordt meegenomen?

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg
06 50690404

Bijlage: Het rapport van Hightower

Bijlage

47121_VvE - Correspondentie Aanvullende informatie 3.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Van: Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan: Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum: vrijdag, 25 september 2026 13:28
Onderwerp: Fwd: Update VvE – indicatie voor VERKOOP relevante informatie n.a.v. 2 x ALV [AM106353-21308154]

---

en deze ook nog

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: maandag, 14 september 2026 12:41
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Kees Kemp | Broersma <kees@broersma.nl>
Onderwerp: Update VvE – indicatie voor VERKOOP relevante informatie n.a.v. 2 x ALV

Beste Ronald,

Even een korte en praktische update over de VvE Bestevaerstraat 198, 200 en 202, met name met het oog op de verkoop.

Ik ben zelf aanwezig geweest bij de recente ALV's van 28 juli en 10 september en ben betrokken bij de verdere afwikkeling. Omdat Rosa momenteel niet reageert op de VvE-correspondentie en ook niet bij de recente vergaderingen aanwezig is geweest, stuur ik je deze informatie rechtstreeks, zodat je voor de verkoop over de actuele informatie beschikt.

De VvE wordt momenteel verder op orde gebracht. Er is een nieuw bestuur, de administratie wordt gestructureerd en er wordt gewerkt aan het MJOP en de verdere financiële en organisatorische inrichting.

Voor de verkoop zijn met name de volgende punten denk ik belangrijk om expliciet mee te nemen:

- **Dak:** er is sprake van een al langer bestaande problematiek met lekkage/vocht rond het dak. De VvE wil hiervoor technisch onderzoek laten uitvoeren om oorzaak en omvang goed vast te stellen, waarna eventuele herstelmaatregelen en kosten afzonderlijk worden beoordeeld.
- **Standleiding/vloer:** ook hier speelt een groot bestaand technisch aandachtspunt zoals je weet, waarvoor nu nader onafhankelijk onderzoek wordt voorbereid. Ook hiervan is de oorzaak en eventuele omvang van de noodzakelijke werkzaamheden nog nader vast te stellen.
- **Opstalverzekering:** de verzekeringssituatie is opnieuw onderzocht. Daarbij is inmiddels door de verzekeringsadviseur bevestigd dat de aangeboden nieuwe opstalverzekering ook dekking biedt voor hospitaverhuur/onderverhuur in de besproken situatie. Dit is daarmee anders dan eerder door Rosa werd aangegeven: het is mogelijk/toegestaan. De relevante verzekeringsstukken zijn ook beschikbaar via mij.
- **VvE-financiën:** er zijn momenteel vier VvE-facturen die betrekking hebben op de nalatenschap nog niet betaald. Deze zijn op 8 september opnieuw aan Rosa toegestuurd. Tot op heden is daarop geen inhoudelijke reactie of bevestiging van betaling ontvangen. Dit kan wel de praktische voortgang van het VvE-beheer en onder meer het uitvoeren van onderzoeken en het MJOP vertragen. (!)

Ik vind het vooral belangrijk dat deze technische punten bij een verkoop **volledig en transparant aan een potentiële koper worden gemeld**, zodat de koper vóór aankoop een goed beeld heeft van de bekende VvE-aandachtspunten en de lopende onderzoeken. Daarmee kan de verkoop zo zorgvuldig mogelijk worden voorbereid en wordt voorkomen dat achteraf discussie ontstaat over zaken die binnen de VvE al bekend waren.

De relevante stukken zijn uiteindelijk denk ik voor jou en Broersma beschikbaar via **VvE-tje.nl / Dumain Malumba**.

Daar kunnen dan (ga ik van uit) onder meer worden opgevraagd:

- de definitieve notulen van de ALV's van 28 juli en 10 september 2026;
- relevante besluiten en bijlagen;
- het actuele MJOP (als gereed);
- de opstalverzekeringspolis en bijbehorende stukken (of via mij);
- de financiële stukken en informatie over openstaande VvE-posten;
- de beschikbare correspondentie en stukken over de technische kwesties.

Mijn bedoeling is vooral dat je voor de verkoop over deze informatie beschikt en deze, waar relevant, met een potentiële koper kunt delen.

Zo is het dossier zo compleet en transparant mogelijk. En de verkoop zo veilig mogelijk (voorkomen van claims of ontevredenheid etc zoals bij Thomas Moes, Mark Jetten en Bolhuis/Beira Sierra).

Graag controleer ik al de stuken in het dossier voor verkoop.

Kun je aangeven dat dit allemaal wordt meegenomen bij de verkoop? Dan heb ik een gerust hart.

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg | 06 50690404

Bijlage

47121_VvE - Correspondentie Aanvullende informatie 2.pdf

Van:	Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan:	Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum:	vrijdag, 25 september 2026 13:26
Onderwerp:	Fwd: Aanvulling verkoopdossier – onderzoeken vloer/standleiding en dak/vocht: Notulen ALV / VvE Vergadering 10 september 2026 [AM106353-21308154]

en deze nog

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: vrijdag, 18 september 2026 12:01
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Kees Kemp | Broersma <kees@broersma.nl>
Onderwerp: Aanvulling verkoopdossier – onderzoeken vloer/standleiding en dak/vocht: Notulen ALV / VvE Vergadering 10 september 2026

> Beste Ronald, (cc Kees),
>
> Nog een korte aanvulling op mijn eerdere mails, naar aanleiding van de conceptnotulen van de ALV van 10 september die ik deze week heb ontvangen.
>
> Volgens de conceptnotulen van notulist Mark Jetten – en zo herinner ik mij de bespreking ook – heeft de VvE inmiddels besloten om zowel de vloer-/standleidingproblematiek als de dak-/vochtproblematiek onafhankelijk technisch te laten onderzoeken door Dutch Detect. Deze onderzoeken zijn daarmee inmiddels formeel door de VvE opgedragen en worden, voor zover ik begrijp, door het nieuwe bestuur verder opgepakt.
>
> Ik vind het belangrijk dat deze ontwikkeling ook in het verkoopdossier wordt meegenomen. Het gaat immers niet om vrijblijvende voornemens, maar om onderzoeken waartoe de VvE inmiddels heeft besloten en die juist duidelijkheid moeten geven over de oorzaak, omvang en de daadwerkelijke herstelkosten.
>
> Juist nu deze onderzoeken eindelijk daadwerkelijk doorgang lijken te vinden, zou ik het verstandig vinden om de uitkomsten daarvan, voor zover de verkoopplanning dat toelaat, af te wachten voordat de verkoop definitief wordt ingezet. Dat geeft potentiële kopers een zo volledig en transparant mogelijk beeld van de situatie en verkleint daarmee ook het risico op onzekerheid, discussies of eventuele claims achteraf. De eerdere situatie rond Thomas Moes als koper van #200 laat wat mij betreft zien dat het belangrijk is om dergelijke kwesties vooraf zo volledig mogelijk in kaart te brengen.
>
> Daarbij lijkt het mij relevant om ook de voorgeschiedenis niet uit het oog te verliezen. Eerdere pogingen om dergelijke onderzoeken vanuit de VvE te laten uitvoeren zijn jarenlang niet van de grond gekomen. Daarbij is vanuit Rosa bij eerdere voorstellen bezwaar gemaakt en is op voorstellen om tot onderzoek over te gaan niet of onvoldoende gereageerd. Dat is wat mij betreft een relevant onderdeel van de context, juist omdat de onderzoeken nu, na al die tijd, wél formeel zijn opgedragen en daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Het lijkt mij daarom niet wenselijk om bij de verkoopvoorbereiding de indruk te wekken dat dit slechts nieuwe of theoretische aandachtspunten zijn; het gaat om bestaande kwesties waarover de VvE al langere tijd duidelijkheid probeert te verkrijgen.
>
> Als de onderzoeken vóór of tijdens het verkooptraject worden afgerond, kunnen de uitkomsten bovendien transparant aan potentiële kopers worden verstrekt. Dat lijkt mij uiteindelijk ook de beste manier om tot een goede en zo mogelijk optimale verkoopopbrengst te komen: geen onduidelijkheden of onnodige onzekerheden, maar een zo compleet mogelijk dossier waarin zowel de problemen als de inmiddels verkregen technische duidelijkheid zijn opgenomen.
>
> De notulen van 10 september zijn overigens nog concept en moeten nog worden vastgesteld. Zodra de definitieve versie beschikbaar is, kan die uiteraard aan het dossier worden toegevoegd.
>
> Dit is alleen een aanvulling op mijn eerdere informatie; de eerder door mij aangeleverde stukken over het dak en de vloer/standleiding blijven uiteraard relevant.
>
> Dank en graag meenemen in de verdere voorbereiding van het verkoopdossier.
>
> Hartelijke groet,
>
> Fedor
>
> > Op 15 sep 2026, om 13:24 heeft Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com> het volgende geschreven:
> >
> > Hallo Mark en aanwezigen ALV (+ cc aan Dumain),
> >
> > Dank voor het opstellen en delen van de notulen! Ik heb ze even doorgenomen. Volgens mij zijn er 2 kleine punten die we nog wat scherper kunnen vastleggen. Hieronder meteen concrete voorstellen.
> >
> > **1. Incassoprocedure**
> >
> > Graag nog aangeven dat wij (Mark en ondergetekende) ons wél herinneren dat Dumain aangaf dat voor een incassoprocedure altijd vooraf toestemming van de ALV wordt gevraagd. Thomas en Renée herinneren zich dit

anders, of wisten het niet zeker. En volgens mij was daarom afgesproken dit nog bij VvE-tje na te vragen. Lijkt me goed om dit zo vast te leggen en het punt voorlopig als openstaand te beschouwen.

2. Onderverhuur en verzekering

De zin **"Voorlopig geen onderhuur zolang dit niet gedekt is"** zou ik graag verwijderd zien. Dit was namelijk geen besluit van de ALV. Het ging er juist om dat we ons als VvE goed voorbereiden op een eventuele toekomstige situatie; of en wanneer iemand onderverhuurt, is uiteindelijk niet aan de ALV. Dus dat kan niet door ons in de ALV beslist of afgesproken zijn.

Ik zou deze afspraak daarom vervangen door:

> **"De verzekeringsdekking voor een eventuele toekomstige onderverhuursituatie wordt verder onderzocht, zodat de VvE goed geïnformeerd en voorbereid is mocht dit in de toekomst gaan spelen. Daarbij wordt ook bekeken of en wanneer overstappen wenselijk is, mede gelet op de kosten en het MJOP."**

De uitkomst van mijn navraag bij Wendy zouden we desgewenst nog als **opvolging na de ALV** kunnen opnemen: de huidige polis blijkt namelijk dagelijks opzegbaar, zonder opzegtermijn, en bij tussentijdse beëindiging wordt de teveel betaalde premie *gerestitueerd*. Dus dat is allemaal goed nieuws. Daarmee is overstappen in principe op ieder moment mogelijk. Ook heeft Wendy de eisen rond het MJOP toegelicht.

Tot slot lijkt me als laatste (klein dingetje voor Mark :-) het gebruiken van het woord '**concept**' in de titel bij niet afgeronde notulen wel handig,. Dit omdat dit nog geen vastgestelde notulen zijn.

Zo voorkomen we later verwarring tussen verschillende versies!

Dank voor het aanpassen, en nogmaals dank voor het maken van de notulen!

Groet,

Fedor

> Op 15 sep 2026, om 10:54 heeft Mark Jetten <jettenmark@gmail.com> het volgende geschreven:
>
> Beste VvE-genoten,
>
> Hier zijn zijn de notulen van de laatste vergadering van 10 september 2026.
>
> Fijne dag,
> Mark
>
> <Notulen_ALV_10-09-2026.docx>

Bijlage

47121_VvE - Correspondentie Aanvullende informatie 4.pdf

Van:	Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan:	Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum:	vrijdag, 25 september 2026 13:28
Onderwerp:	Fwd: Korte update situatie VvE (ALV) en de ontwikkelingen (dit vooral ivm relevantie voor de verkoop resterende appartementen) [AM106353-21308154]
Bijlagen:	Reminder informatie nalatenschappen _ vastgoed ten behoeve van verkoop en afwikkeling nalatenschappen.eml;

en deze nog

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: maandag, 31 augustus 2026 14:37
Aan: Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Onderwerp: Korte update situatie VvE (ALV) en de ontwikkelingen (dit vooral ivm relevantie voor de verkoop resterende appartementen)

> Hoi Ronald,
>
> Met het oog op de verkoop van de resterende vier appartementen kort een update over de VvE / ALV-ontwikkelingen, en ook op dit VvE-vlak geen tijd te verliezen:
>
> Op **28 juli** heeft onder leiding van VvE-tje de eerste gedegen ALV plaatsgevonden.
>
> Dat is wat mij betreft goed nieuws. De VvE wordt daarmee nu verder structureel ingericht en onder meer administratie, MJOP, verzekering en onderhoud worden opgepakt.
>
> Voor de volgende ALV van 10 september staan onder meer: onderzoek naar de **standleidingen**, het **dak** en de **opstalverzekering** op de agenda. NB: Onderzoek naar onderhoud en gebreken is de afgelopen jaren meerdere malen door mij geopperd, maar is door het uitblijven van overeenstemming tussen Rosa en mij helaas niet eerder concreet van de grond gekomen. Positief is dat dit nu alsnog wordt opgepakt.
>
> Ook wordt de bestuurlijke inrichting besproken.
>
> De benoeming van Thomas Moes (koper van 200) als (enige eigenaar zijnde) bestuurder is op de vorige ALV niet aangenomen. Alleen Thomas is in mijn ogen ook een minder neutrale keuze. Hij heeft bijv. ook aangegeven dat hij met zijn advocaat nog beoordeelt of er mogelijk aanspraken zijn jegens ons als verkopers en/of Broersma. Daarbij spelen volgens hem met name de vloer en de daarmee samenhangende kosten een rol. Ik vermeld dit volledigheidshalve, omdat dit mogelijk ook voor jullie relevant is. Thomas is ook nog steeds niet begonnen met verbouwen.
>
> Concreet verwacht ik dat de besluiten van **28 juli** en de bijbehorende notulen rond **10 september** definitief kunnen worden vastgesteld. Zodra dat het geval is, kan ik deze meest recente notulen dan dus ook met jou delen, zodat geïnteresseerde kopers deze desgewenst kunnen inzien. Laat me vooral weten of je dat voor de verkoop nuttig vindt, dan zorg ik dat je ze hebt zodra ik in de gelegenheid ben ze door te sturen.
>
> Verder staan vanuit mijn kant dus nog wel enkele essentiële punten uit de eerdere correspondentie over het verkooptraject open (zie mijn vorige mail). Het gaat dus onder meer om de onderbouwing van de gekozen verkooproute, de eerdere biedingen en mogelijke onderhandse scenario's, de contacten met de huurders van 198-2 en 202-2, de mogelijkheden rond 198-1 en 198-3, de verkoopstukken en de voorwaarden waaronder een eventuele veiling plaatsvindt, waaronder mijn mogelijkheid om mee te bieden. Je kent mijn riedel inmiddels denk ik wel.
>
> Zoals eerder ook aangekondigd aan jullie heb ik Rosa inmiddels, om geen tijd te verliezen, opnieuw gevraagd om de nog ontbrekende informatie en stukken die relevant zijn voor de verdere voortgang en het zo goed mogelijk laten verlopen van de verkoop. De betreffende mail aan Rosa voeg ik voor de transparantie als .eml bij. Helaas heb ik daarop, evenals op eerdere verzoeken, inmiddels al enkele weken geen reactie ontvangen.
>
> Nogmaals: Gezien de naderende veilingdatum van **14 september** maak ik mij inmiddels geruime tijd zorgen over de planning. Mijn doel is om de resterende open punten zo snel mogelijk inzichtelijk te krijgen en af te ronden, zodat de verkoop zo zorgvuldig en succesvol mogelijk kan worden voorbereid. Ik hoop jouw doel ook. En daarom zou het fijn zijn als je op korte termijn kans ziet hierop bij mij terug te komen, voor de nodige helderheid en transparantie, i.i.g vanuit Broersma.
>
> Tot gauw hopelijk!!
>
> Groet!
>
> Fedor

Bijlage	
Subject: Reminder – informatie nalatenschappen / vastgoed ten behoeve van verkoop en afw...	Date: Thu Aug 27 10:36:14 CEST 2026

From: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
To/Cc: Rosa Bestevaer <robesbeheer@gmail.com>, Rosa L. <rosalima3000@yahoo.es>, <FL-BE...

Beste Rosa,

Nu je (bijna?) terug bent van je verblijf in Colombia, kom ik kort terug op de informatie over de nalatenschappen en het vastgoed waar ik je sinds 2025 meerdere malen om heb verzocht.

Zoals ook uit de correspondentie van mijn advocaat van 5 november 2025 en 5 februari 2026 blijkt, staan nog verschillende punten open. Door het al maanden uitblijven van informatie en daarnaast je onbereikbaarheid gedurende de afgelopen circa twaalf weken, heb ik nog steeds geen volledig en actueel inzicht in de financiële en feitelijke positie.

Ik ontvang daarom graag de nog ontbrekende informatie en stukken waarover je als beheerder beschikt of redelijkerwijs kunt beschikken, in het bijzonder:

- de financiële administratie en jaaroverzichten over 2024 en 2025;
- de beschikbare correspondentie en documentatie over de Triodos-certificaten en de vanaf 18 juni 2025 ondernomen acties;
- de beschikbare financiële informatie over het vastgoed, waaronder inkomsten, lasten, onderhoud en openstaande verplichtingen;
- relevante informatie over schade, gebreken, onderhoud en de staat van het vastgoed en de inboedel;
- relevante correspondentie en informatie over de huurders;
- de nog ontbrekende stukken, waaronder informatie over gebruik van volmachten, opdrachten aan derden en de financiële afwikkeling van verkopen, zoals nader gespecificeerd in de brief van 5 februari 2026;
- de relevante fiscale gegevens voor mijn aangiften, waaronder 2024, in het kader van eventuele fiscale herstel- of tegenbewijsregelingen.

Ik vraag hiermee niet om nieuwe analyses of extra werkzaamheden, maar om bestaande informatie en administratie. Als bepaalde stukken (nog) niet beschikbaar zijn, volstaat een korte bevestiging daarvan.

Deze informatie is nu ook op korte termijn nodig om mijn positie als mede-erfgenaam en mede-eigenaar te kunnen beoordelen, mijn fiscale verplichtingen na te komen en tijdig beslissingen te kunnen nemen over de verkoop en een eventuele aankoop door mij als mede-eigenaar. Dit is mede relevant in het licht van de mogelijke onderlinge oplossing waarover Ronald mij recent heeft bericht.

Het ontbreken van deze informatie kan de verdere afwikkeling onnodig vertragen. Gelet op de lopende verkoopvoorbereiding en mijn fiscale verplichtingen is tijdige verstrekking daarom van belang.

Ik wil dit graag praktisch en zonder verdere escalatie oplossen. Wil je de ontbrekende informatie daarom zo spoedig mogelijk toesturen, of per onderdeel kort aangeven wanneer deze beschikbaar kan zijn?

Ik heb betrokkenen beloofd je deze mail (met herhaald verzoek) te sturen, en stuur deze e-mail aanvullend ter transparantie ook aan Broersma.

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg
06 50690404

Bijlage

Subject: Reminder – informatie nalatenschappen / vastgoed ten behoeve van verkoop en afw...
Date: Thu Aug 27 10:36:14 CEST 2026
From: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
To/Cc: Rosa Bestevaer <robesbeheer@gmail.com>, Rosa L. <rosalima3000@yahoo.es>, <FL-BE...

Beste Rosa,

Nu je (bijna?) terug bent van je verblijf in Colombia, kom ik kort terug op de informatie over de nalatenschappen en het vastgoed waar ik je sinds 2025 meerdere malen om heb verzocht.

Zoals ook uit de correspondentie van mijn advocaat van 5 november 2025 en 5 februari 2026 blijkt, staan nog verschillende punten open. Door het al maanden uitblijven van informatie en daarnaast je onbereikbaarheid gedurende de afgelopen circa twaalf weken, heb ik nog steeds geen volledig en actueel inzicht in de financiële en feitelijke positie.

Ik ontvang daarom graag de nog ontbrekende informatie en stukken waarover je als beheerder beschikt of redelijkerwijs kunt beschikken, in het bijzonder:

- de financiële administratie en jaaroverzichten over 2024 en 2025;
- de beschikbare correspondentie en documentatie over de Triodos-certificaten en de vanaf 18 juni 2025 ondernomen acties;
- de beschikbare financiële informatie over het vastgoed, waaronder inkomsten, lasten, onderhoud en openstaande verplichtingen;
- relevante informatie over schade, gebreken, onderhoud en de staat van het vastgoed en de inboedel;
- relevante correspondentie en informatie over de huurders;
- de nog ontbrekende stukken, waaronder informatie over gebruik van volmachten, opdrachten aan derden en de financiële afwikkeling van verkopen, zoals nader gespecificeerd in de brief van 5 februari 2026;
- de relevante fiscale gegevens voor mijn aangiften, waaronder 2024, in het kader van eventuele fiscale herstel- of tegenbewijsregelingen.

Ik vraag hiermee niet om nieuwe analyses of extra werkzaamheden, maar om bestaande informatie en administratie. Als bepaalde stukken (nog) niet beschikbaar zijn, volstaat een korte bevestiging daarvan.

Deze informatie is nu ook op korte termijn nodig om mijn positie als mede-erfgenaam en mede-eigenaar te kunnen beoordelen, mijn fiscale verplichtingen na te komen en tijdig beslissingen te kunnen nemen over de verkoop en een eventuele aankoop door mij als mede-eigenaar. Dit is mede relevant in het licht van de mogelijke onderlinge oplossing waarover Ronald mij recent heeft bericht.

Het ontbreken van deze informatie kan de verdere afwikkeling onnodig vertragen. Gelet op de lopende verkoopvoorbereiding en mijn fiscale verplichtingen is tijdige verstrekking daarom van belang.

Ik wil dit graag praktisch en zonder verdere escalatie oplossen. Wil je de ontbrekende informatie daarom zo spoedig mogelijk toesturen, of per onderdeel kort aangeven wanneer deze beschikbaar kan zijn?

Ik heb betrokkenen beloofd je deze mail (met herhaald verzoek) te sturen, en stuur deze e-mail aanvullend ter transparantie ook aan Broersma.

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg
06 50690404

Bijlage

47121_VvE - Correspondentie Aanvullende informatie DAK.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Van:	Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan:	Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum:	vrijdag, 25 september 2026 13:26
Onderwerp:	Fwd: Aanvullende informatie DAK (raakt 198/3 + VvE) Bestevaerstraat 198-200-202 – verkoopdossier [AM106353-21308154]
Bijlagen:	Voorleggen_rapport_Huurder-2312865.pdf; 10378 2023 Amsterdam HA HvH.pdf; water_op_dak.jpeg; IMG_20230715_162138348_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_162122656_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_162110698_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_162105193_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_162047588_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_163054995_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_161937719_MFNR~2.jpeg; Schermafbeelding 2023-07-17 om 18.37.06.png; WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.17.27.jpeg; WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.32.17 (2).jpeg; WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.00.jpeg; WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.12.jpeg;

---

en deze ook

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: dinsdag, 15 september 2026 11:56
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Rosa Bestevaer <robesbeheer@gmail.com>, "Rosa L." <rosalima3000@yahoo.es>, Kees Kemp | Broersma <kees@broersma.nl>
Onderwerp: Aanvullende informatie DAK (raakt 198/3 + VvE) Bestevaerstraat 198-200-202 – verkoopdossier

> Beste Ronald, (cc Rosa Limperg, Kees Kemp)
>
> In aanvulling op mijn eerdere mail over de vloer- en leidingproblematiek bij Bestevaerstraat 200 stuur ik je hierbij aanvullende informatie over de dakproblematiek bij de VvE Bestevaerstraat 198, 200 en 202.
>
> Het gaat om informatie en documentatie die betrekking heeft op eerder geconstateerde lekkages, vochtproblemen en onderhoudstoestand van het dak en de daaraan gerelateerde gevel- en vochtschade. Ik vind het belangrijk dat ook deze informatie bij de verdere voorbereiding van de verkoop wordt betrokken, zodat het verkoopdossier een zo volledig en transparant mogelijk beeld geeft van de bekende technische aandachtspunten binnen het appartement 198-2 en de VvE (gemeenschappelijke delen).
>
> De afgelopen circa 24 maanden heeft voor zover mij bekend geen volledige technische inventarisatie of structurele aanpak van deze problematiek plaatsgevonden. Inmiddels is de zolderlekkage-situatie in appartement 198-3 in ieder geval verder verslechterd. Dat maakt het naar mijn mening des te relevanter om ook de toestand van het dak en de eerder vastgestelde dakgerelateerde problemen opnieuw goed te laten beoordelen.
>
> De wel reeds beschikbare (verouderde) informatie bestaat onder meer uit het rapport van de Huurcommissie van 12 januari 2024 en het onderzoeksrapport van DeHuizenarts van 1 december 2023, aangevuld met foto's en videodocumentatie van het dak en eerdere lekkages.
>
> Uit deze stukken komen onder meer de volgende punten naar voren:
>
> - er zijn eerder lekkages vanuit het platte dak vastgesteld, onder andere ter plaatse van de bovenste verdieping;
> - bij het onderzoek van DeHuizenarts is onder de dakbedekking, verspreid over een groot gebied rondom de schoorsteen, aanzienlijk veel water aangetroffen;
> - daarbij is vastgesteld dat de dakbedekking door het aanwezige water omhoog werd gedrukt en bij belasting op en neer golfde;
> - de exacte plaats waar het water het dak binnendrong kon destijds niet worden vastgesteld, mede omdat het dak met een ballastlaag van grind was bedekt;
> - DeHuizenarts adviseerde daarom om het dakgrind te verwijderen en vervolgens de dakbedekking en alle aansluitingen met de opgaande detailleringen door een dakdekker te laten inspecteren;
> - daarnaast zijn uitgedroogde en gescheurde kitvoegen bij de bekledingsplaten van de schoorsteen vastgesteld, waarvoor herstel werd geadviseerd;
> - de Huurcommissie heeft in januari 2024 eveneens vochtplekken en lekkageschade vastgesteld en geconcludeerd dat sprake was van ernstige vochtproblematiek;
> - in het trappenhuis zijn vochtplekken en ernstige scheurvorming in het stucwerk vastgesteld, waarbij volgens de Huurcommissie de vochtplekken waren ontstaan door lekkage via het platte dak;
> - op verschillende plaatsen zijn vochtmetingen uitgevoerd waarbij steenachtige constructiedelen als zeer vochtig tot nat zijn gekwalificeerd;
> - daarnaast is schimmelvorming vastgesteld in onder meer de hal en een naastgelegen berging;
> - bij de bovenste verdieping werd lekwater opgevangen in bakken om verdere doorslag naar ondergelegen ruimten te voorkomen.
>
> Het rapport van DeHuizenarts bevat daarnaast informatie over eerdere vocht- en schimmelproblemen in het appartement op Bestevaerstraat 202-3. Daarbij werden onder meer een hoge relatieve luchtvochtigheid, schimmelvorming, condensatie en

vochtbelasting van onderdelen van de woning vastgesteld.

Ik wil hierbij nadrukkelijk aangeven dat een deel van deze informatie uit 2023 en 2024 dateert. De foto's en video's zijn daarom vooral bedoeld om de voorgeschiedenis en eerder waargenomen situaties inzichtelijk te maken. Ik wil hiermee niet stellen dat alle destijds geconstateerde omstandigheden op dit moment nog ongewijzigd aanwezig zijn.

Juist daarom lijkt het mij belangrijk dat deze informatie wordt meegenomen als relevante achtergrond bij het huidige onderzoek. Inmiddels wordt immers opnieuw naar de technische toestand van de VvE gekeken. Het lijkt mij relevant dat de onderzoekers beschikken over de volledige voorgeschiedenis van de eerder gemelde lekkages, waterophoping, dak- en schoorsteenaansluitingen en de daaruit voortgekomen vocht- en schimmelschade.

Voor zover uit het huidige onderzoek blijkt dat bepaalde problemen nog aanwezig zijn, dan wel dat sprake is van een verband met de eerder beschreven situatie, lijkt mij dat uiteraard relevante informatie voor het verkoopdossier.

Daarnaast is in het rapport van DeHuizenarts destijds aangegeven dat geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor een funderingsgebrek of een overmatige aantasting van de hoofddraagconstructie. Ook deze informatie wil ik graag in de juiste context in het dossier beschikbaar hebben, zodat zowel de eerder geconstateerde problemen als de toenmalige conclusies daarover volledig worden weergegeven.

Mijn verzoek is daarom, aansluitend op mijn eerdere mail, om ook deze informatie en de bijbehorende rapportages in het verkoopdossier op te nemen en ervoor te zorgen dat relevante en nog actuele bevindingen uit het lopende onderzoek eveneens aan het dossier worden toegevoegd.

Ik vind het belangrijk dat potentiële kopers een duidelijk onderscheid kunnen maken tussen:

- wat in het verleden daadwerkelijk is vastgesteld;
- welke technische problemen inmiddels zijn hersteld of mogelijk niet meer aanwezig zijn;
- welke punten op dit moment nog worden onderzocht;
- en welke technische of financiële gevolgen uit het huidige onderzoek eventueel naar voren komen.

Daarmee wordt voorkomen dat historische informatie enerzijds wordt genegeerd, maar anderzijds ook dat oude constateringen zonder nadere beoordeling als actuele feiten worden gepresenteerd.

Dit sluit aan bij mijn eerdere verzoek om de bekende technische aandachtspunten binnen de VvE, waaronder het dak en de vloer/standleiding, volledig en transparant in het verkoopdossier op te nemen.

Ik ontvang daarom graag jouw bevestiging dat:

1. de rapporten van de Huurcommissie en DeHuizenarts en de relevante foto- en videodocumentatie aan het verkoopdossier worden toegevoegd;
2. de historische dak- en lekkageproblematiek als relevante VvE-achtergrondinformatie in het dossier wordt opgenomen;
3. de resultaten van het huidige dakonderzoek, zodra beschikbaar, eveneens aan het dossier worden toegevoegd;
4. bij de verkoop duidelijk wordt aangegeven welke problemen historisch zijn vastgesteld en welke problemen op dit moment nog actueel of in onderzoek zijn;
5. eventuele uit het huidige onderzoek voortvloeiende herstelmaatregelen en kostenindicaties eveneens in de verkoopinformatie worden verwerkt.

Ik stuur je deze informatie juist nu, omdat de voorbereiding van de verkoop/veiling verdergaat en ik wil voorkomen dat relevante historische informatie pas op een later moment aan het dossier wordt toegevoegd.

Zoals ik in mijn eerdere mail heb aangegeven, wil ik de stukken vóór de verkoop zelf graag kunnen controleren op volledigheid en juistheid. Mijn doel is daarbij niet om vooruit te lopen op de technische conclusies van de onderzoekers, maar juist om ervoor te zorgen dat alle relevante informatie beschikbaar is en dat potentiële kopers op basis daarvan een volledig en zorgvuldig beeld kunnen krijgen.

Kun je mij daarom bevestigen dat je bovenstaande informatie hebt ontvangen en dat deze, samen met de eerder door mij aangeleverde informatie over de vloer/standleiding, in het verkoopdossier wordt meegenomen?

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg
06 50690404

Bijlagen:

- Rapport Huurcommissie – 12 januari 2024
- Rapport DeHuizenarts – 1 december 2023
- Foto- en videodocumentatie dak en lekkages

-

-


Image Attachment: water_op_dak.jpeg

-


Image Attachment: IMG_20230715_162138348_MFNR~2.jpeg

-


Image Attachment: IMG_20230715_162122656_MFNR~2.jpeg

-


Image Attachment: IMG_20230715_162110698_MFNR~2.jpeg

-


Image Attachment: IMG_20230715_162105193_MFNR~2.jpeg

-


Image Attachment: IMG_20230715_162047588_MFNR~2.jpeg

-

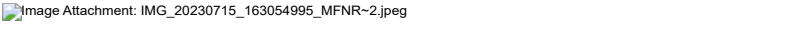


Image Attachment: IMG_20230715_163054995_MFNR~2.jpeg

-

Image Attachment: IMG_20230715_161937719_MFNR~2.jpeg

-

Image Attachment: Schermafbeelding 2023-07-17 om 18.37.06.png

-


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.17.27.jpeg


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.32.17 (2).jpeg


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.00.jpeg


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.12.jpeg


Image Attachment: water_op_dak.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_162138348_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_162122656_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_162110698_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_162105193_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_162047588_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_163054995_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: IMG_20230715_161937719_MFNR~2.jpeg


Image Attachment: Schermafbeelding 2023-07-17 om 18.37.06.png


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.17.27.jpeg


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.32.17 (2).jpeg


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.00.jpeg


Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.12.jpeg

Bijlage

47121_VvE - De Huizenarts.pdf

DeHuizenarts
onafhankelijke visie op bouwgebreken voor particulieren

Algemene gegevens

Uw naam	Fedor Limperg
Telefoonnummer	06-50690404
Mailadres	fedorzaken@gmail.com
Straat + nr	Bestevaerstraat 198 3 hoog
Postcode	1055 TS
Plaats	Amsterdam
Woning type	Appartement of flat
Bouwjaar	1942
Opdrachtnummer	10378
Verslagdatum	1 december 2023

Geachte heer Limperg,

Op 13 november 2023 heb ik in de verschillende appartementen een onderzoek verricht naar de oorzaak van de lekkage onder het platte dak, de scheurvorming in het stucwerk van de binnenmuren en naar de oorzaak van de schimmelvorming in het huurappartement op huisnummer 202 3 hoog. Ter plaatse heb ik aan u kenbaar gemaakt waardoor de problemen worden veroorzaakt en wat er aan is te doen. Onderstaand volgt een beknopte weergave van de waarnemingen en het aangeduide hersteladvies.
De onderhavige notitie moet gezien worden als een samenvatting van hetgeen DeHuizenarts u reeds ter plaatse mondeling kenbaar gemaakt heeft.
Onderhavige notitie kan niet los worden gezien van de opname en toelichting op locatie.

Probleem

Type probleem 1: Lekkage plat dak.

Type probleem 2: Scheuren in het stucwerk van de binnenmuren.

Type probleem 3: Schimmel in het appartement op huisnummer 202 3hoog.

Opname ter plaatse:
Voorafgaande aan de opname is de problematiek door u toegelicht. Daarbij is aangegeven waar het om gaat en sinds wanneer de problemen zich openbaren. U bewoont uw appartement al circa 30 jaar. Samen met uw zus bent u inmiddels erfgenaam van 2 aangrenzende panden waarin ook uw appartement is gelegen. Sinds 2021 treedt er bij storm en regen lekkage op in het betonplafond op de bovenste verdieping. Ook is er in beide panden al langere tijd scheurvorming in

het oude stucwerk. In het appartement op huisnummer 202 3 hoog wat is verhuurd, is er schimmelvorming aanwezig. De huurder heeft tijdens ons onderzoek aangegeven dat het dubbelglas in de koudere jaargetijden veel condensvorming vertoond wat zelfs op de vensterbanken stroomt.

Tijdens de opname zijn er door ondergetekende enkele metingen verricht, tests en waarnemingen gedaan.
Probleem 1: *Lekkage plat dak.*

- Lekkage verkleuringen in het betonplafond in het vertrek op de bovenste verdieping aan de voorgevel.
- Doormiddel van vochtmetingen hebben wij vastgesteld dat de ondergronden ter plaatse van de verkleuringen zeer vochtig was. Het onderzoek is voorafgegaan door een zeer lange regenperiode, tijdens het onderzoek lekte er geen water uit het plafond.
- Het platte dak is van een ballast grindlaag voorzien. Onder de dakbedekking verspreid onder een groot gebied rondom de schoorsteen is aanzienlijk veel water aangetroffen. De dakbedekking is omhoog gedrukt door dit water en golft op en neer als dit wordt ingedrukt.
- De kitvoegen tussen de schoorsteen bekledingsplaten zijn uitgedroogd en gescheurd.






DeHuizenarts
onafhankelijke visie op bouwgebreken voor particulieren



Foto's van hetgeen is aangetroffen probleem 1.

Probleem 2: *Scheuren in het stucwerk van de binnenmuren.*

- Scheuren in het oude stucwerk van de binnenmuren verspreid in de diverse vertrekken in uw appartement. (Dit ook in het aangrenzende appartement waar wij de schimmelproblematiek hebben onderzocht.)
- De gevels van de panden vertonen geen scheefstand of ongelijkmatige verzakkingskenmerken.



Foto's van hetgeen is aangetroffen probleem 2.

Onze referentie: 10378-2023-Amsterdam-HA/HvH

DeHuizenarts
onafhankelijke visie op bouwgebreken voor particulieren

Probleem 3: *Schimmel in het appartement op huisnummer 202 3 hoog.*

- Condensvorming op het dubbelglas.
- Schimmelvorming op diverse muurvlakken in verschillende vertrekken van het appartement.
- Doormiddel van metingen hebben wij vastgesteld dat de relatieve luchtvochtigheid in het appartement op 73,3% was gelegen, de luchttemperatuur was op 17,7 garden Celsius gelegen, de dauwpuntstemperatuur is op 12,8 graden Celsius vastgesteld.
- Met behulp van een infraroodcamera hebben wij een wandtemperatuur van circa 15 graden Celsius vastgesteld.
- De aftimmerlijstjes ter plaatse van de vensterbanken van de voorgevelkozijnen zijn door langdurige vochtinwerking zijn met name in de hoeken aangetast. Het houtvochtpercentage in deze lijstjes hebben wij doormiddel van metingen vastgesteld op ruim 40%.
- De voorgevelkozijnen zijn voorzien van smalle en zeer kleine ventilatiesleuven. Er zijn draaikiepramen welke niet van kierstandhouders zijn voorzien.



DeHuizenarts
onafhankelijke visie op bouwgebreken voor particulieren



Foto's van hetgeen is aangetroffen probleem 3.

Onze referentie: 10378-2023-Amsterdam-HA/HvH

Pagina 5 van 9



Oorzaak:
Probleem 1: *Lekkage plat dak.*
Onder de dakbedekking van het platte dak is veel water verzameld wat vrijwel zeker door lekkage is veroorzaakt. Doordat het grote dakvlak met grind is bedekt was het niet mogelijk om het waterindringingspunt/lekkagegebrek vast te kunnen stellen. Het dakgrind dient hiervoor te worden verwijderd waarna de dakbedekking en alle aansluitingen met de opgaande detailleringen dienen te worden geïnspecteerd op gebreken. Wij adviseren dit in een droge periode, bijvoorbeeld volgend voorjaar, uit te laten voeren door een dakdekker. (Dit lijkt verantwoord te zijn omdat het maar zeer incidenteel lekt.)

Probleem 2: *Scheuren in het stucwerk van de binnenmuren.*
De scheurvorming is met name veroorzaakt door de gebruikelijke verouderings eigenschappen van het stucwerk. Kalkmortel stucwerk verliest door de tijd de samenhang en de aanhechting op de stenen ondergronden waardoor het loskomt van de ondergrond. Daarnaast wordt het stucwerk met spanningen als gevolg van thermische werking belast welke door het stucwerk niet kunnen worden opgevangen.

Wij hebben geen gebreken aangetroffen welke een funderingsgebrek kunnen doen vermoeden waardoor wij met enige voorzichtigheid kunnen stellen dat er geen sprake lijkt te zijn van een funderingsgebrek. Ook zijn er geen kenmerkende gebreken aangetroffen welke een overmatige aantasting van de hoofddraagconstructie van de panden kunnen doen vermoeden. Derhalve kwalificeren wij de scheurvorming als cosmetisch verouderings gebrek.

Probleem 3: *Schimmel in het appartement op huisnummer 202 3hoog.*
De schimmelvorming en condensvorming wordt met name veroorzaakt doordat de relatieve luchtvochtigheid in het appartement veel te hoog is. De vochtige binnenlucht bevat veel waterdamp wat in de koudere jaargetijden op en in koude oppervlakken condenseert, dit bijvoorbeeld op het glas en op de koude ongeïsoleerde oppervlakken van de buitenmuren. De panden zijn vrijwel zeker met spouwmuren opgebouwd zoals wij doormiddel van dikte metingen hebben vastgesteld, de totale muurdikte bedraagt circa 300mm. Volgens uw informatie zijn de spouwmuren niet geïsoleerd. De ongeïsoleerde muren zullen in de herfst en winterperiodes sterk afkoelen waardoor deze tot onder de dauwpuntstemperatuur dalen. Het waterdamp uit de binnenlucht zal hier structureel op en- in condenseren. De schimmelvorming zal op deze vochtige ondergronden gemakkelijk ontwikkelen en uitbreiden. De hoge relatieve luchtvochtigheid in het appartement wordt veroorzaakt door het stook- en

ventilatiepatroon van de gebruiker. Er kan echter niet voldoende worden geventileerd doordat de capaciteit van kleine ventilatiesleuven te gering is. De gebruiker moet om meer te ventileren de draaikiepramen op de kantelstand zetten waardoor er een zeer grote tochtende opening ontstaat, dit veroorzaakt een oncomfortabele koude luchtstroming. Kortom er kan met gebruik van de bestaande voorzieningen of te weinig of juist veel te veel worden geventileerd. Naast een kleine bouwkundige aanpassing van de draaikiepramen dient het stook en ventilatiepatroon door de gebruiker te worden veranderd waarvoor wij hieronder enkele aanwijzingen zullen omschrijven.

Advies:
Herstel zal moeten bestaan uit:
Probleem 1: *Lekkage plat dak.*

- Het inspecteren van de dakbedekking en de aansluitende detailleringen na het verwijderen van het dakgrind, een en ander zoals wij eerder in deze notitie hebben omschreven.
- De uitgedroogde kitvoegen tussen de platingen van de schoorsteen dienen te worden vervangen.

Probleem 2: *Scheuren in het stucwerk van de binnenmuren.*

- De stuclagen ter plaatse van de scheuren dienen tot op de kale stenen ondergronden te worden verwijderd. Vervolgens dienen de kale ondergronden met een geschikte stucprimer te worden behandeld en dienen scheuren in de stenen ondergronden met gaasband te worden afgeplakt. Hierna dient het verwijderde stucwerk met gispmortel te worden aangeheeld.

Wij merken op dat er na dit plaatselijk scheurherstel op kortere of langere termijn opnieuw (ouderdoms) scheuren in het stucwerk zullen optreden. Als u dit structureel wenst op te lossen dient het gehele stucwerk te worden vervangen.

DeHuizenarts
onafhankelijke visie op bouwgebreken voor particulieren

Probleem 3: *Schimmel in het appartement op huisnummer 202 3hoog.*

- Het plaatsen van kierstandhouders op de draaikiepramen waardoor er beter maar ook meer gedoseerd kan worden geventileerd.
- De schimmelvorming dient 3 maal met een geschikt schimmeldoden middel te worden behandeld. Als de wanden worden overgesausd dient er schimmelwerende latex te worden toegepast.
- Meer stoken en ventileren.

Ventilatieadvies:
Bij droge zomerse omstandigheden en in vorstperiodes kan er onbeperkt worden geventileerd. De draaikiepramen/deuren en ventilatieroosters kunnen onder deze omstandigheden permanent geopend blijven. In de natte regenperiodes dienen de ventilatievoorzieningen aan de loefzijde van de wind te worden gesloten, dit om te voorkomen dat er veel natte buitenlucht naar binnen wordt geblazen. In de natte jaargetijden dient de binnenlucht in uw woning dagelijks te worden ververst waarvoor het dagelijks 2 maal een kwartier doorspuien van de vertrekken doorgaans voldoende is. Deze doorspuiing kan doormiddel van het (ruim) openen van de ramen/deuren worden bewerkstelligd. Daarnaast wordt geadviseerd om in de koudere/natte jaargetijden, ook in de nachten, op een temperatuur van 19 graden Celsius te stoken. Er dient doormiddel van het aangepaste stook- en ventilatiegedrag een relatieve luchtvochtigheid van 55% of minder te worden bereikt. (In de koudere periodes kunnen de draaikiepramen doormiddel van de kierstandhouders op een kleine kier worden ingesteld waardoor er een gedoseerde ventilatiestroming kan worden bewerkstelligd)

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

J.J.W. van Houdt
DeHuizenarts

DeHuizenarts
onafhankelijke visie op bouwgebreken voor particulieren

Disclaimer onderzoeksnotitie DeHuizenarts bv

DeHuizenarts bv, welke onderhavige onderzoeksnotitie heeft opgesteld, is een zelfstandig opererend bedrijf, gelieerd aan Bureau voor Bouwpathologie BB. Sinds 1 maart 2011 is DeHuizenarts een alliantie aangegaan met Vereniging Eigen Huis te Amersfoort.

De wijze waarop het onderzoek en de onderzoeksnotitie tot stand zijn gekomen, is vooraf duidelijk kenbaar gemaakt op de website www.dehuizenarts.nl of www.eigenhuis.nl. De basis voor de onderzoeksnotitie is de eenzijdige informatie van de opdrachtgever en de eigen bevindingen van het onderzoek ter plaatse. Een eventuele wederpartij is door DeHuizenarts bv niet uitgenodigd en evenmin aanwezig geweest bij het onderzoek, dan wel geïnterviewd door DeHuizenarts bv.

Als zodanig is er geen sprake geweest van hoor en wederhoor. Deze notitie, waarin slechts een hersteladvies voor de onderzochte problemen wordt omschreven, is niet passend als onafhankelijk/deskundig oordeel in een geschilsituatie.

Onze referentie: 10378-2023-Amsterdam-HA/HvH

Bijlage

47121_VvE - Factuur 39258878 De Goudse opstalverzekering Bestevaerstraat 198-200-202.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

de Goudse verzekeringen

Afzender De Goudse N.V.
Correspondentieadres Postbus 9, 2800 MA Gouda
Bezoekadres Bouwmeesterplein 1, 2801 BX Gouda

VVE Bestevaerstraat 198,200 en 202
Bestevaerstraat 198 III
1055 TS AMSTERDAM

Factuurdatum: 8 juni 2026
Factuurnummer: 39258878
Pakket: CompleetVerzekerd Mijn bedrijf

Factuur

Beste meneer Limperg,

U heeft bij ons een verzekeringspakket met nummer 44207705. Deze factuur gaat over de premiebetaling van 8 juni 2026 tot 8 juni 2027.

Graag uw betaling voor 26 juni 2026
Vriendelijk vragen wij u om het onderstaande bedrag naar ons over te maken. In de bijlage ziet u hoe de premie is opgebouwd.

Bedrag: € 2.310,42
Rekeningnummer: NL82 INGB 0008 2346 20
Op naam van: Goudse Schadeverzekeringen N.V.
Betalingskenmerk: 6014 6983 8525 0889

Let op: vergeet niet het betalingskenmerk in te vullen in het kenmerkveld. Zo kunnen we uw betaling snel en goed verwerken. Hartelijk dank voor uw medewerking.

Vragen?
Heeft u vragen? Neem dan contact op met uw adviseur:
Naam kantoor: Breedijk & Biesenbeek Fin.
Telefoonnummer: 020-6199000
E-mail: info@bbfd.nl

Met vriendelijke groet,
Goudse Schadeverzekeringen N.V.

Geert Bouwmeester
directeur

Bijlage: Premieopbouw

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage Premieopbouw

Hieronder ziet u hoe de premie is opgebouwd.

Verzekering	*Kenmerk*	*Wat is er gebeurd?*	*Premie **
Bedrijfsgebouwen	Verzekerd adres: Bestevâerstraat 198 t/m 202, AMSTERDAM	Prolongatie	2.119,22
Aansprakelijkheid	Verzekerd bedrag: 2.500.000	Prolongatie	191,20
Totaalbedrag			***€ 2.310,42***

**) Dit is inclusief eventuele assurantiebelasting*

Bijlage

47121_VvE - Hightower_HG20260827-1230J.pdf

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

Bouwtechnisch Inspectierapport

Pluskeuring







Adres object:	Bestevâerstraat 200 1055 TS Amsterdam
Datum inspectie:	Donderdag 27 augustus 2026
Geldigheidsduur rapport:	6 maanden
Rapportnummer:	HG20260827-1230J

Hightower Group B.V.
Erfgooiersweg 19
1251VM Laren
T +31612302430

www.Hightowergroup.nl
hello@hightowergroup.nl
KvK 98170120
Bank NL41.ADYB.1000051560

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Hightower Group BV. Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE **3**
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR **4**
OVERZICHT CONDITIESCORES ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
INSPECTIE DETAILGEGEVENS **7**
Onderbouw 7
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE **10**
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN **14**

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	HG20260827-1230J
Inspecteur	Joao Pereira
Soort inspectie	Specialistisch onderzoek
Datum inspectie	Donderdag 27 augustus 2026
Tijd inspectie	12:30
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Bewoner
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonnig
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Nee

Objectgegevens

Objecttype	Appartement/Benedenverdieping
Adres	Bestevâerstraat 200
Postcode	1055 TS
Plaats/locatie	Amsterdam
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1942
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	3
Vereniging van eigenaren	Ja

Opmerkingen van de inspecteur

Ten tijde van het specialistisch onderzoek van de beganegrondvloer zijn op meerdere locaties vochtmetingen uitgevoerd en is met behulp van thermografische beeldvorming onderzocht of afwijkingen in de vloer aanwezig zijn. Hierbij zijn op verschillende locaties verhoogde en wisselende vochtwaarden vastgesteld.

De bestaande beganegrondvloer bestaat uit een massieve betonvloer die rechtstreeks in contact staat met de onderliggende zandbodem. Onder de vloer is geen kruipruimte of geventileerde luchtlaag aanwezig. Daarnaast bestaat een belangrijk deel van het aanwezige afvoer- en rioleringsstelsel uit verouderd gietijzeren leidingwerk. Voor zover dit leidingwerk tijdens de inspectie zichtbaar was, is oxidatie en veroudering van het materiaal geconstateerd.

De combinatie van de gemeten vochtverschillen, het directe contact tussen de betonvloer en de zandbodem en de aanwezigheid van verouderd en geoxideerd gietijzeren leidingwerk maakt dat de exacte oorzaak van de vochtproblematiek niet eenduidig kan worden vastgesteld. Naast vochtbelasting vanuit de onderliggende bodem dient ernstig rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat zich één of meerdere lekkages bevinden in het bestaande gietijzeren afvoerleidingstelsel, waaronder de standleiding en/of de onder de vloer aanwezige aansluitingen.

Het exacte verloop en de technische staat van het leidingwerk onder de betonvloer zijn tijdens de inspectie niet volledig vast te stellen. Betrouwbaar nader onderzoek zonder destructieve werkzaamheden is hierdoor niet mogelijk. Het plaatselijk openbreken van de bestaande betonvloer wordt daarbij niet als een doelmatige oplossing beschouwd. Het gietijzeren leidingwerk bevindt zich geheel of gedeeltelijk in of direct onder de betonvloer en het exacte leidingverloop is vooraf onvoldoende bekend. Door de ouderdom en oxidatie van het gietijzer bestaat bij het uitvoeren van hak-, breek- en sloopwerk bovendien een verhoogd risico dat het leidingwerk tijdens het onderzoek verder beschadigt of breekt. Hierdoor kan een reeds aanwezige lekkage worden vergroot of juist een nieuwe lekkage ontstaan.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan daarom niet met zekerheid worden vastgesteld op welke locatie of locaties eventueel lekkage optreedt. Wel geven de aangetroffen omstandigheden voldoende aanleiding om rekening te houden met meerdere mogelijke lekkages in het bestaande gietijzeren leidingstelsel.

Gezien de combinatie van de vochtproblematiek, de toestand en ouderdom van het gietijzeren leidingwerk en de huidige vloerconstructie wordt plaatselijk herstel niet als een voldoende betrouwbare en duurzame oplossing beschouwd.

Hersteladvies

Geadviseerd wordt de bestaande beganegrondvloer volledig te verwijderen. De betonvloer dient gecontroleerd te worden gesloopt, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van leidingwerk en overige installaties in en onder de vloer.

Na verwijdering van de vloer wordt geadviseerd het aanwezige gietijzeren afvoer- en rioleringsleidingwerk volledig vrij te leggen. Het verouderde gietijzeren leidingwerk dient vervolgens, voor zover dit binnen het betreffende vloergedeelte aanwezig is, te worden verwijderd en vervangen door een nieuw kunststof/PVC-afvoerleidingstelsel. Hierbij dienen ook de aansluitingen op de bestaande standleiding en overige afvoerpunten te worden gecontroleerd en waar noodzakelijk vernieuwd.

Het nieuwe PVC-leidingwerk dient met de juiste leidingdiameters, verbindingen en voldoende afschot te worden aangebracht. Voordat de nieuwe vloerconstructie wordt gesloten, wordt geadviseerd het volledige vernieuwde leidingstelsel op correcte werking en waterdichtheid te controleren.

Na het verwijderen van de bestaande vloer en het vervangen van het leidingwerk wordt geadviseerd de onderliggende zandbodem gecontroleerd verder uit te graven. Hiermee dient voldoende vrije ruimte te worden gecreëerd tussen de bodem en de nieuw aan te brengen vloerconstructie.

Het doel hiervan is het huidige directe contact tussen de beganegrondvloer en de zandbodem op te heffen en een **vrije luchtkamer/kruipruimte** onder de nieuwe vloer te realiseren. Bij de verdere technische uitwerking dient tevens te worden voorzien in een adequate ventilatiemogelijkheid van deze ruimte, zodat aanwezig bodemvocht kan worden afgevoerd en langdurige vochtophoping onder de nieuwe vloer zoveel mogelijk wordt beperkt.

Vervolgens wordt geadviseerd een nieuwe, vrijdragende en geïsoleerde beganegrondvloer aan te brengen, bij voorkeur uitgevoerd als een **balken-broodjesvloer**. Door toepassing van een dergelijke vloerconstructie wordt de nieuwe vloer vrijgehouden van de onderliggende zandbodem en ontstaat ruimte voor inspectie, ventilatie en leidingwerk.

Voorafgaand aan de uitvoering dient door de uitvoerende aannemer en, waar constructief noodzakelijk, een constructeur te worden bepaald hoe de nieuwe vloer kan worden opgelegd en gedimensioneerd. Hierbij dient onder andere rekening te worden gehouden met de bestaande funderingsconstructie, beschikbare opleggingen, overspanningen, gewenste isolatiewaarde, vloerdikte en de positie van het nieuwe leidingwerk.

Conclusie

De tijdens de inspectie geconstateerde vochtproblematiek kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet aan één afzonderlijke oorzaak worden toegeschreven. De bestaande betonvloer staat rechtstreeks in contact met de zandbodem en daarnaast is sprake van verouderd en geoxideerd gietijzeren leidingwerk. Op meerdere plaatsen zijn afwijkende vochtwaarden vastgesteld.

Er dient daarom rekening te worden gehouden met zowel vochtbelasting vanuit de bodem als met één of meerdere mogelijke lekkages in het bestaande gietijzeren leidingstelsel.

Een betrouwbaar onderzoek naar het volledige onder de vloer aanwezige leidingwerk is zonder het openen van de betonvloer niet mogelijk. Het plaatselijk openbreken van de vloer brengt daarbij een aanzienlijk risico met zich mee op verdere beschadiging of breuk van het reeds verouderde gietijzeren leidingwerk.

Om die reden wordt geadviseerd niet uit te gaan van plaatselijk herstel, maar de problematiek integraal aan te pakken door de bestaande betonvloer te verwijderen, het gietijzeren leidingwerk te vervangen door PVC, de onderliggende zandbodem verder uit te graven zodat een geventileerde luchtkamer ontstaat en vervolgens een nieuwe vrijdragende, geïsoleerde balken-broodjesvloer aan te brengen.

Met deze aanpak worden zowel het verouderde en mogelijk lekkende leidingstelsel als de bouwfysisch ongunstige situatie waarbij de vloer rechtstreeks contact maakt met de zandbodem aangepakt.

Indicatieve kostenraming

Voor de hierboven beschreven werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met een globale herstelpost van circa € 40.000,- tot € 50.000,- inclusief BTW.

De VvE dient rekening mee te houden met overige kosten, zoals binnenwanden, deuren en mogelijk elektra dat tijdens het sloopwerk, vervangen moet worden.

De totale kosten kunnen hierdoor oplopen tot ruim € 65.000,-

Deze kostenindicatie omvat globaal het slopen en afvoeren van de bestaande betonvloer, het vrijleggen en verwijderen van het bestaande gietijzeren leidingwerk, het aanbrengen van nieuwe PVC-riolering, het uitgraven en afvoeren van een gedeelte van de zandbodem, het creëren van een vrije luchtkamer/kruipruimte en het aanbrengen van een nieuwe geïsoleerde balken-broodjesvloer.

De daadwerkelijke herstelkosten zijn afhankelijk van onder andere het totale vloeroppervlak, de dikte en wapening van de bestaande betonvloer, de hoeveelheid af te voeren grond, bereikbaarheid van de woning, het exacte verloop en de omvang van het bestaande leidingwerk en de constructieve voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de nieuwe vloer. De genoemde kosten dienen daarom uitsluitend als indicatieve herstelraming te worden beschouwd en niet als aannemersbegroting.

Joao Pereira
Bouwkundig inspecteur

Inspectie detailgegevens

Onderbouw

Begane grond vloer - Beton



Waarneembaarheid: Deels



Toelichting: Ten tijde van de inspectie zijn op de betonvloer van het object meerdere metingen uitgevoerd, getraceerd met infraroodcamera en vochtgehaltes zijn vastgesteld.

Het object bestaat uit een solide betonvloer, direct is contact met een zandbodem, zonder kruipruimte.

De riolering van het object bestaat uit gietijzer leidingwerk geoxideerd en op enkele locaties in de vloer zijn vochtgehalte oscillaties wat duidt op enkele haarscheuren in het beton (theoretisch) in combinatie met gebrek aan ventilatie.

Algemeen: (Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Gebrek **Doorslaand, optrekkend vocht**





Gebrek **Doorslaand, optrekkend vocht**



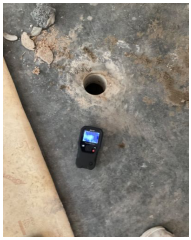
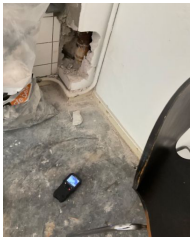


Gebrek **Doorslaand, optrekkend vocht**

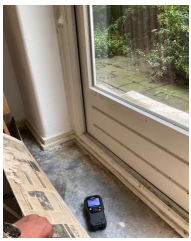




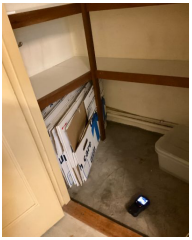
Gebrek **Doorslaand, optrekkend vocht**

Gebrek **Doorslaand, optrekkend vocht**


Gebrek **Doorslaand, optrekkend vocht**





Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in “Asbest in en om het huis” een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,

- Waarneembaarheid van het element,

- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.

- Eventueel foto’s van elementen en/of gebreken.

- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

-onderzoek naar houtborende insecten,

-onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),

-constructief onderzoek (sterkteberekeningen),

-onderzoek naar betonrot,

-onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola’s en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken

of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten

voor dit element opgenomen.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Raming van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;

- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;

- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te

betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;

- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.

- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen. Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de conditie.

Deze conditie representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie. De drie gebrekkenmerken bepalen samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.

2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.

3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.

4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.

5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.

6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

Bijlage: algemene voorwaarden

Artikel 1. Werkingssfeer.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met Hightower Group B.V. (hierna: "Hightower") en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard, in verband houdende met bouwkundige keuringen en inspecties. De algemene voorwaarden zijn zowel van toepassing op zakelijke overeenkomsten als op overeenkomsten die Hightower aangaat met consumenten, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van beroep of bedrijf.

2. Bij opdrachtverstrekking aan Hightower bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van Hightower.

Artikel 2. Aanbieding en acceptatie

1. Alle offertes en prijsopgaven die door of vanwege Hightower zijn gedaan, zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud als levertijd betreft en vervallen na drie maanden.

2. Indien Hightower op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat Hightower de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt Hightower opdrachtgever schriftelijk mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóórdat Hightower de feitelijke opdracht kan starten.

3. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat Hightower een opdracht schriftelijk heeft bevestigd, dan wel nadat Hightower geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen, met dien verstande dat een vooronderzoek of vooropname deel uitmaakt van de opdracht.

4. Eventueel na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst, zijn alleen bindend indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

5. Hightower is bevoegd om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van Hightower voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

Artikel 3. Inhoud van de inspectie en het rapport

1. De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen.

3. Hightower zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Hightower geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

4. De opdrachtgever garandeert dat Hightower vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en dergelijke.

5. Ten behoeve van de bouwkundige inspectie worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd, indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling van Hightower. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

6. Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door Hightower, bereikbaar met ladders van maximaal 2,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door Hightower.

7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn (al dan niet als gevolg van weersinvloeden), dit uitsluitend ter beoordeling van Hightower, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd.

8. De geldigheidsduur van een rapport bedraagt drie maanden, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

9. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Hightower opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Hightower door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Hightower kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen.

Artikel 4. Kostenraming en prijzen

1. De opgegeven prijzen zijn exclusief BTW; extra kosten worden altijd apart schriftelijk opgegeven.

2. De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbieding van de offerte.

3. Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden voor Hightower toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan Hightower niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

4. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak tot inspectie te annuleren. Bij annulering na deze termijn is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

5. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Er wordt geen rekening gehouden met kostenverhogende factoren, zoals (on)bereikbaarheid van onderdelen, algemene kosten en winst & risico. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kan Hightower de juistheid van de ramingen niet garanderen.

6. Hightower zal haar tarieven eens per jaar, telkens per 1 januari, aan passen in overeenstemming met het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

Artikel 5. Betaling

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door Hightower aan te wijzen bankrekening te geschieden.

2. Indien de betaling niet is ontvangen voor de vervaldatum is opdrachtgever van rechtswege in verzuim en kan, zonder dat daarvoor enige aanmaning of ingebrekestelling vereist is, aanspraak gemaakt worden op de wettelijke rente voor (handels)overeenkomst(en) over het opeisbare bedrag (inclusief BTW) als bedoeld in respectievelijk artikel 6:119 BW, 6:119a BW en 6:120 BW.

3. Indien de opdrachtgever consument is maakt Hightower aanspraak op de buitengerechtelijke kosten conform 'het Besluit voor buitengerechtelijke incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW.

4. Ten aanzien van opdrachtgever, zijnde een ondernemer, maakt Hightower aanspraak op vergoeding van de buitengerechtelijke kosten ter hoogte van 15% van de gevorderde hoofdsom (exclusief rente), met een minimum van € 50. Indien de werkelijke incassokosten hoger zijn, dan is Hightower gerechtigd tot vergoeding van deze daadwerkelijk gemaakte kosten.

Artikel 6. Opzegging/Beëindiging overeenkomst

1. Hightower heeft het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, in staat van faillissement wordt verklaard of toegelaten wordt tot de WSNP, al dan, alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de activiteiten van opdrachtgever. Hightower zal wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden zijn.

Artikel 7. Overmacht

1. In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan één der partijen toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.

2. Als een niet aan Hightower toerekenbare tekortkoming als bedoeld in het eerste lid valt aan te merken: iedere gebeurtenis of omstandigheid, ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien, waardoor de uitvoering bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt, dan wel een zodanige invloed heeft, dat de nakoming door Hightower zo kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt gemaakt, dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van Hightower gevergd kan worden.

Artikel 8. Aansprakelijkheid

1. Indien de opdrachtgever geen consument is, geldt dat Hightower slechts aansprakelijk kan zijn voor schade, die het rechtstreekse gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van € 2.500,00. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade is uitgesloten.

2. Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 4 weken na ontdekking schriftelijk aan Hightower te melden.

3. Indien Hightower aansprakelijk is voor de schade, heeft Hightower het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen.

4. Omdat het advies van Hightower in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. Hightower is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

5. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat Hightower gebreken niet in de rapportages heeft vermeld

doordat opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten hebben verzwegen of onjuist verstrekt.

6. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan Hightower verstrekte informatie die Hightower vervolgens te goeder trouw in haar rapportages heeft opgenomen.

7. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen. Voor 100% zekerheid over de aanwezigheid van asbest bij gebouwen van voor 1993 adviseert Hightower om een asbestinventarisatie uit te laten voeren.

8. Opdrachtgever vrijwaart Hightower voor alle schade die opdrachtgever lijdt of zal lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien en voor zover Hightower daarvoor jegens opdrachtgever niet aansprakelijk is alsmede indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.

9. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.

10. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen één jaar nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

Artikel 9. Toepasselijk recht en geschillen

1. Hightower mag deze voorwaarden op ieder moment aanpassen indien zij daar belang bij heeft.

Artikel 10. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle door Hightower te sluiten overeenkomsten, aanbiedingen, aanvragen en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.

2. Voor opdrachtgever geldt dat alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdend met de overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende verbintenissen waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, of de voorwaarden zelf en haar uitleg of uitvoering, in eerste instantie zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement in Amsterdam. Deze rechtskeuze laat de bescherming die opdrachtgever, zijnde een consument, op grond van het dwingende recht van het land van zijn woonplaats geniet, onverlet.

Artikel 11. Bijzondere bepalingen ten aanzien van bouwtechnische keuringen

1. De bouwtechnische keuring bestaat uit een, non-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van

steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.

2. De volgende zaken vallen in elk geval niet onder een bouwtechnische keuring:

- controleren of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;

- controleren van (niet gereinigde) beglazing;

- controleren van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);

- controleren op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten;

- controleren of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;

- controleren en onderzoek van waterleidingen, gasleidingen, water- en/of gasinstallaties en overige installaties, waaronder, maar niet uitsluitend, elektrische installaties;

- controleren van grondoppervlakte en perceel grootte; (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;

- controleren van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;

- controleren van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;

- het geven van een taxatie of indicatie van de waarde van een woning;

- controleren op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;

- controleren op asbesthoudende toepassingen

- controle op ondergrondse tanks;

- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;

- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;

3. Hightower zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten, doch geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

4. Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de inspectie voor Hightower toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is, of dat het object niet kan worden geïnspecteerd, is Hightower niet verantwoordelijk, c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

5. Ten behoeve van de bouwtechnische keuring worden de begane grondvloeren zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd, recht onder het kruipluikdeksel indien het kruipluik aanwezig, redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze

inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, die als mangatwacht zal optreden, wordt de onderzijde van de begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd indien de kruipruimte op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist

6. Indien dit veilig kan, worden daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 6 meter (2 verdiepingshoogten), staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de Arbonormen, dit uitsluitend ter beoordeling van Hightower

7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan, die onder het bereik van het onderzoek vallen, zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – dan worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

8. Een bouwtechnische keuring is geen asbestinventarisatie. Indien tijdens de uitvoering van de keuring asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen waargenomen wordt, dan zal Hightower hiervan melding doen. Dit, zonder hiertoe een verplichting op zich te nemen om visueel waarneembaar asbest verdacht materiaal te melden. Aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte toepassingen kan door middel van een bouwtechnische keuring niet worden uitgesloten.

9. De objecten worden door Hightower in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen

Bijlage

47121_VvE - Inschrijving KvK.pdf

KVK

Online inzage uittreksel - Vereniging van Eigenaars Bestevaerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam - 77880056

KVK-nummer	77880056

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	861182558
Rechtsvorm	Vereniging van Eigenaars
Statutaire naam	Vereniging van Eigenaars Bestevaerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam
Statutaire zetel	Amsterdam
Bezoekadres	Bestevâerstraat 198 3, 1055TS Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	21-04-2020
Datum akte van oprichting	21-04-2020
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Vereniging van Eigenaars.

Bestuurder

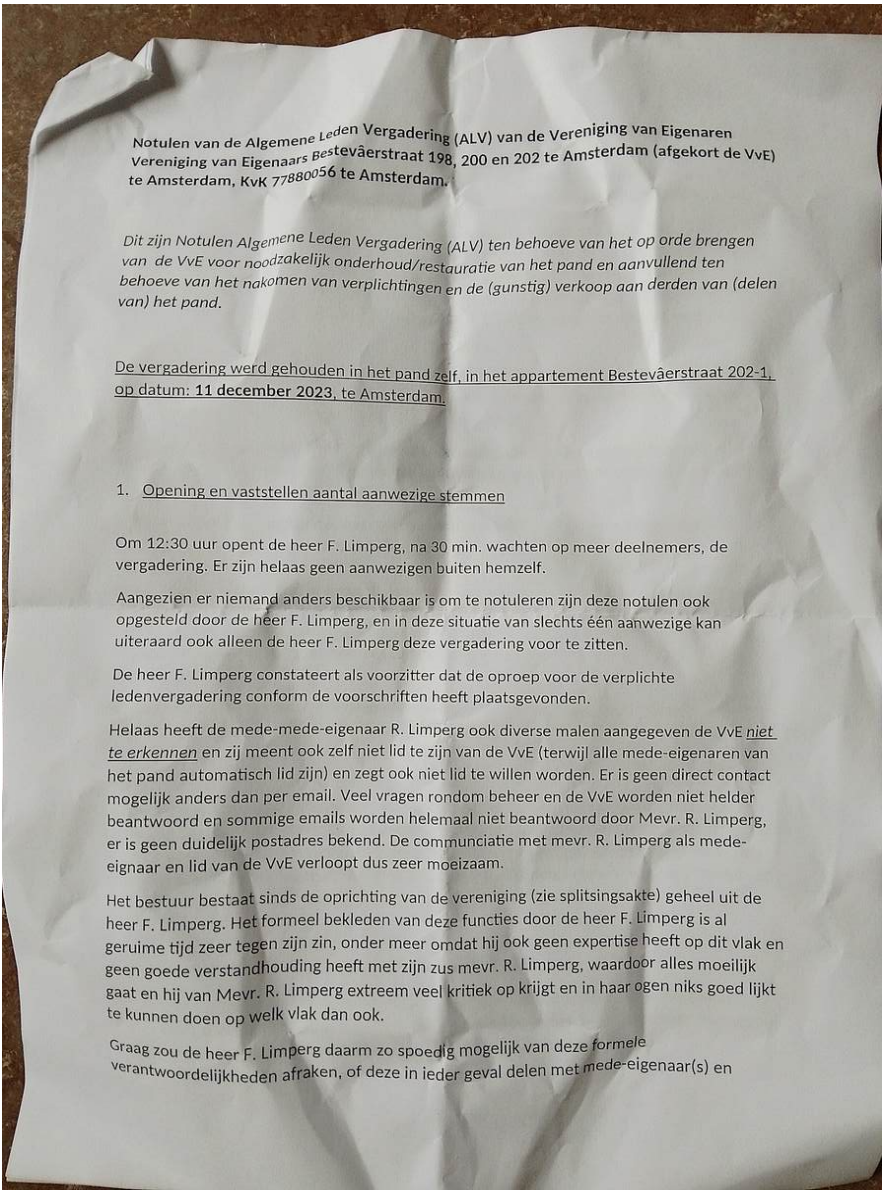
Naam	Limperg, Fedor
Geboortedatum	26-07-1975
Datum in functie	21-04-2020 (datum registratie: 21-04-2020)
Titel	voorzitter, secretaris en penningmeester
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Feedback

Gegevens zijn vervaardigd op 19-12-2024 om 12.00 uur.

Bijlage

47121_Vve - Notulen 2023.pdf



Notulen van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaren Vereniging van Eigenaars Bestevâerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam (afgekort de VvE) te Amsterdam, KvK 77880056 te Amsterdam.

Dit zijn Notulen Algemene Leden Vergadering (ALV) ten behoeve van het op orde brengen van de VvE voor noodzakelijk onderhoud/restauratie van het pand en aanvullend ten behoeve van het nakomen van verplichtingen en de (gunstig) verkoop aan derden van (delen van) het pand.

De vergadering werd gehouden in het pand zelf, in het appartement Bestevâerstraat 202-1, op datum: **11 december 2023**, te Amsterdam.

1. Opening en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Om 12:30 uur opent de heer F. Limperg, na 30 min. wachten op meer deelnemers, de vergadering. Er zijn helaas geen aanwezigen buiten hemzelf.

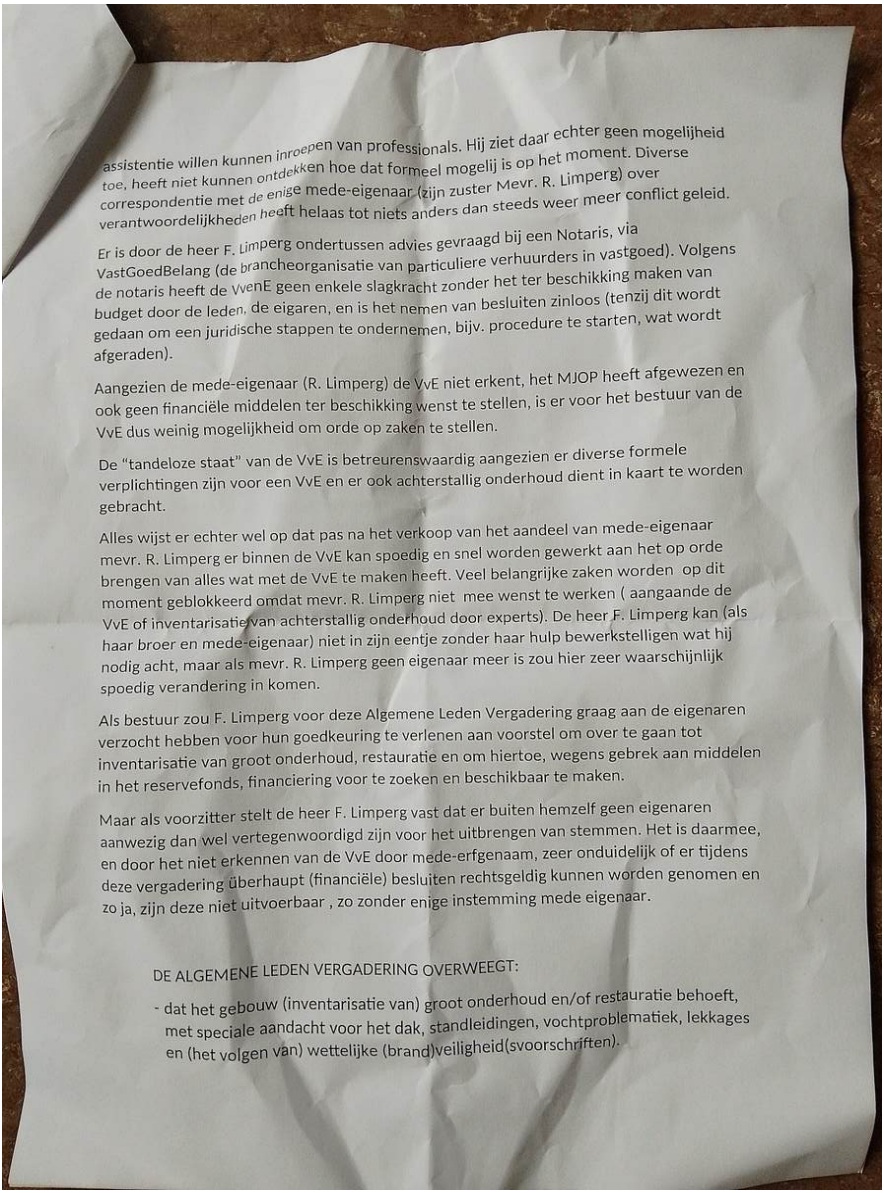
Aangezien er niemand anders beschikbaar is om te notuleren zijn deze notulen ook opgesteld door de heer F. Limperg, en in deze situatie van slechts één aanwezige kan uiteraard ook alleen de heer F. Limperg deze vergadering voor te zitten.

De heer F. Limperg constateert als voorzitter dat de oproep voor de verplichte ledenvergadering conform de voorschriften heeft plaatsgevonden.

Helaas heeft de mede-mede-eigenaar R. Limperg ook diverse malen aangegeven de VvE *niet te erkennen* en zij meent ook zelf niet lid te zijn van de VvE (terwijl alle mede-eigenaren van het pand automatisch lid zijn) en zegt ook niet lid te willen worden. Er is geen direct contact mogelijk anders dan per email. Veel vragen rondom beheer en de VvE worden niet helder beantwoord en sommige emails worden helemaal niet beantwoord door Mevr. R. Limperg, er is geen duidelijk postadres bekend. De communciatie met mevr. R. Limperg als mede-eignaar en lid van de VvE verloopt dus zeer moeizaam.

Het bestuur bestaat sinds de oprichting van de vereniging (zie splitsingsakte) geheel uit de heer F. Limperg. Het formeel bekleden van deze functies door de heer F. Limperg is al geruime tijd zeer tegen zijn zin, onder meer omdat hij ook geen expertise heeft op dit vlak en geen goede verstandhouding heeft met zijn zus mevr. R. Limperg, waardoor alles moeilijk gaat en hij van Mevr. R. Limperg extreem veel kritiek op krijgt en in haar ogen niks goed lijkt te kunnen doen op welk vlak dan ook.

Graag zou de heer F. Limperg daarm zo spoedig mogelijk van deze formele verantwoordelijkheden afraken, of deze in ieder geval delen met mede-eigenaar(s) en



assistentie willen kunnen inroepen van professionals. Hij ziet daar echter geen mogelijheid toe, heeft niet kunnen ontdekken hoe dat formeel mogelij is op het moment. Diverse correspondentie met de enige mede-eigenaar (zijn zuster Mevr. R. Limperg) over verantwoordelijkheden heeft helaas tot niets anders dan steeds weer meer conflict geleid.

Er is door de heer F. Limperg ondertussen advies gevraagd bij een Notaris, via VastGoedBelang (de brancheorganisatie van particuliere verhuurders in vastgoed). Volgens de notaris heeft de VvenE geen enkele slagkracht zonder het ter beschikking maken van budget door de leden, de eigaren, en is het nemen van besluiten zinloos (tenzij dit wordt gedaan om een juridische stappen te ondernemen, bijv. procedure te starten, wat wordt afgeraden).

Aangezien de mede-eigenaar (R. Limperg) de VvE niet erkent, het MJOP heeft afgewezen en ook geen financiële middelen ter beschikking wenst te stellen, is er voor het bestuur van de VvE dus weinig mogelijkheid om orde op zaken te stellen.

De "tandeloze staat" van de VvE is betreurenswaardig aangezien er diverse formele verplichtingen zijn voor een VvE en er ook achterstallig onderhoud dient in kaart te worden gebracht.

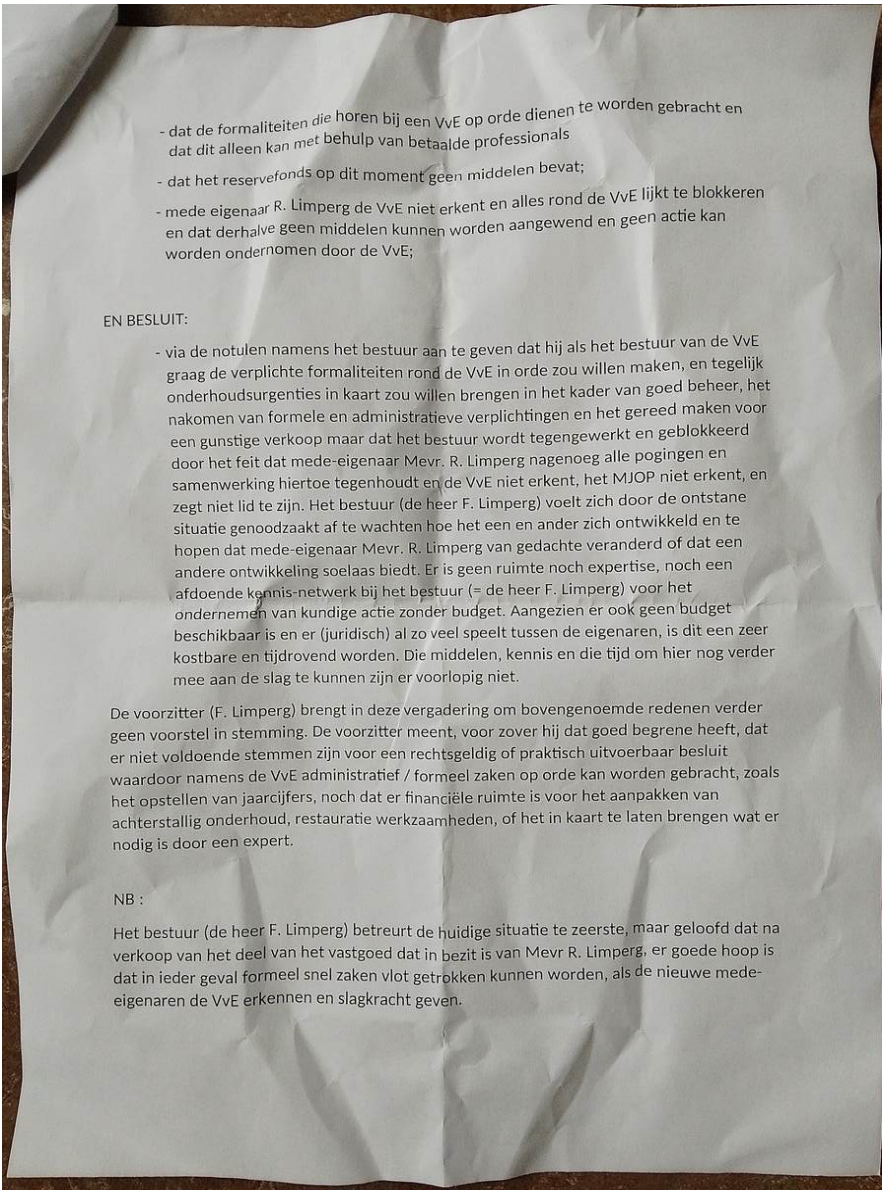
Alles wijst er echter wel op dat pas na het verkoop van het aandeel van mede-eigenaar mevr. R. Limperg er binnen de VvE kan spoedig en snel worden gewerkt aan het op orde brengen van alles wat met de VvE te maken heeft. Veel belangrijke zaken worden op dit moment geblokkeerd omdat mevr. R. Limperg niet mee wenst te werken (aangaande de VvE of inventarisatie van achterstallig onderhoud door experts). De heer F. Limperg kan (als haar broer en mede-eigenaar) niet in zijn eentje zonder haar hulp bewerkstelligen wat hij nodig acht, maar als mevr. R. Limperg geen eigenaar meer is zou hier zeer waarschijnlijk spoedig verandering in komen.

Als bestuur zou F. Limperg voor deze Algemene Leden Vergadering graag aan de eigenaren verzocht hebben voor hun goedkeuring te verlenen aan voorstel om over te gaan tot inventarisatie van groot onderhoud, restauratie en om hiertoe, wegens gebrek aan middelen in het reservefonds, financiering voor te zoeken en beschikbaar te maken.

Maar als voorzitter stelt de heer F. Limperg vast dat er buiten hemzelf geen eigenaren aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn voor het uitbrengen van stemmen. Het is daarmee, en door het niet erkennen van de VvE door mede-erfgenaam, zeer onduidelijk of er tijdens deze vergadering überhaupt (financiële) besluiten rechtsgeldig kunnen worden genomen en zo ja, zijn deze niet uitvoerbaar , zo zonder enige instemming mede eigenaar.

DE ALGEMENE LEDEN VERGADERING OVERWEEGT:

- dat het gebouw (inventarisatie van) groot onderhoud en/of restauratie behoeft, met speciale aandacht voor het dak, standleidingen, vochtproblematiek, lekkages en (het volgen van) wettelijke (brand)veiligheid(svoorschriften).



- dat de formaliteiten die horen bij een VvE op orde dienen te worden gebracht en dat dit alleen kan met behulp van betaalde professionals
- dat het reservefonds op dit moment geen middelen bevat;
- mede eigenaar R. Limperg de VvE niet erkent en alles rond de VvE lijkt te blokkeren en dat derhalve geen middelen kunnen worden aangewend en geen actie kan worden ondernomen door de VvE;

EN BESLUIT:

- via de notulen namens het bestuur aan te geven dat hij als het bestuur van de VvE graag de verplichte formaliteiten rond de VvE in orde zou willen maken, en tegelijk onderhoudsurgenties in kaart zou willen brengen in het kader van goed beheer, het nakomen van formele en administratieve verplichtingen en het gereed maken voor een gunstige verkoop maar dat het bestuur wordt tegengewerkt en geblokkeerd door het feit dat mede-eigenaar Mevr. R. Limperg nagenoeg alle pogingen en samenwerking hiertoe tegenhoudt en de VvE niet erkent, het MJOP niet erkent, en zegt niet lid te zijn. Het bestuur (de heer F. Limperg) voelt zich door de ontstane situatie genoodzaakt af te wachten hoe het een en ander zich ontwikkeld en te hopen dat mede-eigenaar Mevr. R. Limperg van gedachte veranderd of dat een andere ontwikkeling soelaas biedt. Er is geen ruimte noch expertise, noch een afdoende kennis-netwerk bij het bestuur (= de heer F. Limperg) voor het ondernemen van kundige actie zonder budget. Aangezien er ook geen budget beschikbaar is en er (juridisch) al zo veel speelt tussen de eigenaren, is dit een zeer kostbare en tijdrovend worden. Die middelen, kennis en die tijd om hier nog verder mee aan de slag te kunnen zijn er voorlopig niet.

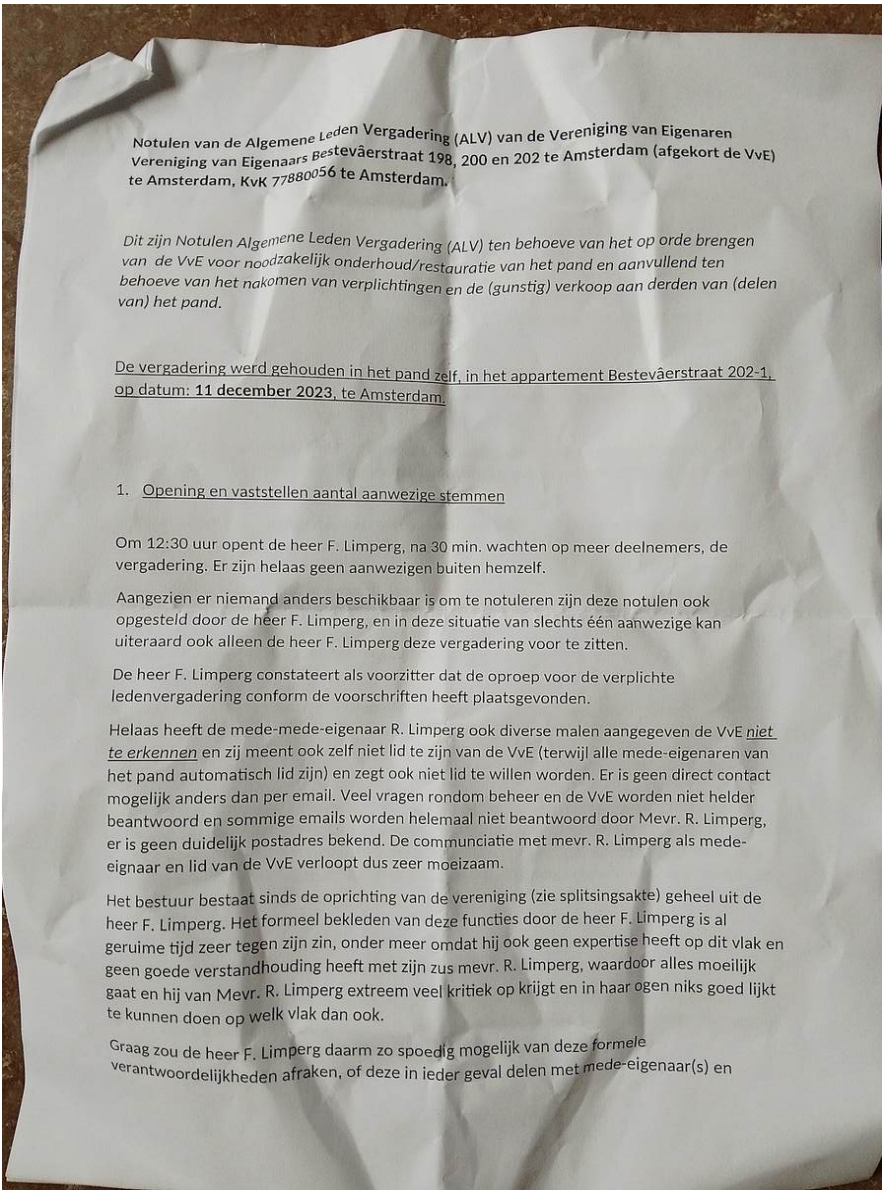
De voorzitter (F. Limperg) brengt in deze vergadering om bovengenoemde redenen verder geen voorstel in stemming. De voorzitter meent, voor zover hij dat goed begrene heeft, dat er niet voldoende stemmen zijn voor een rechtsgeldig of praktisch uitvoerbaar besluit waardoor namens de VvE administratief / formeel zaken op orde kan worden gebracht, zoals het opstellen van jaarcijfers, noch dat er financiële ruimte is voor het aanpakken van achterstallig onderhoud, restauratie werkzaamheden, of het in kaart te laten brengen wat er nodig is door een expert.

NB :

Het bestuur (de heer F. Limperg) betreurt de huidige situatie te zeerste, maar geloofd dat na verkoop van het deel van het vastgoed dat in bezit is van Mevr R. Limperg, er goede hoop is dat in ieder geval formeel snel zaken vlot getrokken kunnen worden, als de nieuwe mede-eigenaren de VvE erkennen en slagkracht geven.

Bijlage

47121_Vve - Notulen 2023_1.pdf



Notulen van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaren Vereniging van Eigenaars Bestevâerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam (afgekort de VvE) te Amsterdam, KvK 77880056 te Amsterdam.

Dit zijn Notulen Algemene Leden Vergadering (ALV) ten behoeve van het op orde brengen van de VvE voor noodzakelijk onderhoud/restauratie van het pand en aanvullend ten behoeve van het nakomen van verplichtingen en de (gunstig) verkoop aan derden van (delen van) het pand.

De vergadering werd gehouden in het pand zelf, in het appartement Bestevâerstraat 202-1, op datum: **11 december 2023**, te Amsterdam.

1. Opening en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Om 12:30 uur opent de heer F. Limperg, na 30 min. wachten op meer deelnemers, de vergadering. Er zijn helaas geen aanwezigen buiten hemzelf.

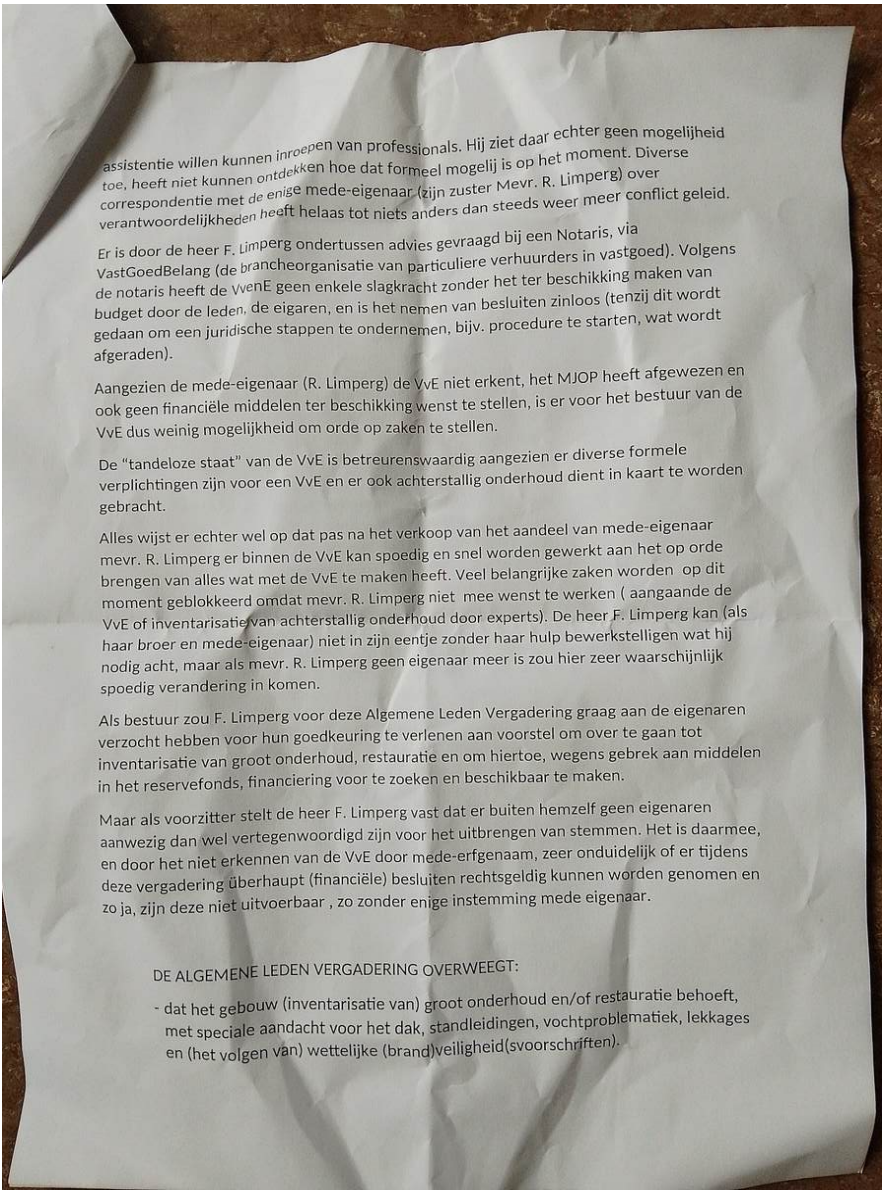
Aangezien er niemand anders beschikbaar is om te notuleren zijn deze notulen ook opgesteld door de heer F. Limperg, en in deze situatie van slechts één aanwezige kan uiteraard ook alleen de heer F. Limperg deze vergadering voor te zitten.

De heer F. Limperg constateert als voorzitter dat de oproep voor de verplichte ledenvergadering conform de voorschriften heeft plaatsgevonden.

Helaas heeft de mede-mede-eigenaar R. Limperg ook diverse malen aangegeven de VvE *niet te erkennen* en zij meent ook zelf niet lid te zijn van de VvE (terwijl alle mede-eigenaren van het pand automatisch lid zijn) en zegt ook niet lid te willen worden. Er is geen direct contact mogelijk anders dan per email. Veel vragen rondom beheer en de VvE worden niet helder beantwoord en sommige emails worden helemaal niet beantwoord door Mevr. R. Limperg, er is geen duidelijk postadres bekend. De communciatie met mevr. R. Limperg als mede-eignaar en lid van de VvE verloopt dus zeer moeizaam.

Het bestuur bestaat sinds de oprichting van de vereniging (zie splitsingsakte) geheel uit de heer F. Limperg. Het formeel bekleden van deze functies door de heer F. Limperg is al geruime tijd zeer tegen zijn zin, onder meer omdat hij ook geen expertise heeft op dit vlak en geen goede verstandhouding heeft met zijn zus mevr. R. Limperg, waardoor alles moeilijk gaat en hij van Mevr. R. Limperg extreem veel kritiek op krijgt en in haar ogen niks goed lijkt te kunnen doen op welk vlak dan ook.

Graag zou de heer F. Limperg daarm zo spoedig mogelijk van deze formele verantwoordelijkheden afraken, of deze in ieder geval delen met mede-eigenaar(s) en



assistentie willen kunnen inroepen van professionals. Hij ziet daar echter geen mogelijheid toe, heeft niet kunnen ontdekken hoe dat formeel mogelij is op het moment. Diverse correspondentie met de enige mede-eigenaar (zijn zuster Mevr. R. Limperg) over verantwoordelijkheden heeft helaas tot niets anders dan steeds weer meer conflict geleid.

Er is door de heer F. Limperg ondertussen advies gevraagd bij een Notaris, via VastGoedBelang (de brancheorganisatie van particuliere verhuurders in vastgoed). Volgens de notaris heeft de VvenE geen enkele slagkracht zonder het ter beschikking maken van budget door de leden, de eigaren, en is het nemen van besluiten zinloos (tenzij dit wordt gedaan om een juridische stappen te ondernemen, bijv. procedure te starten, wat wordt afgeraden).

Aangezien de mede-eigenaar (R. Limperg) de VvE niet erkent, het MJOP heeft afgewezen en ook geen financiële middelen ter beschikking wenst te stellen, is er voor het bestuur van de VvE dus weinig mogelijkheid om orde op zaken te stellen.

De "tandeloze staat" van de VvE is betreurenswaardig aangezien er diverse formele verplichtingen zijn voor een VvE en er ook achterstallig onderhoud dient in kaart te worden gebracht.

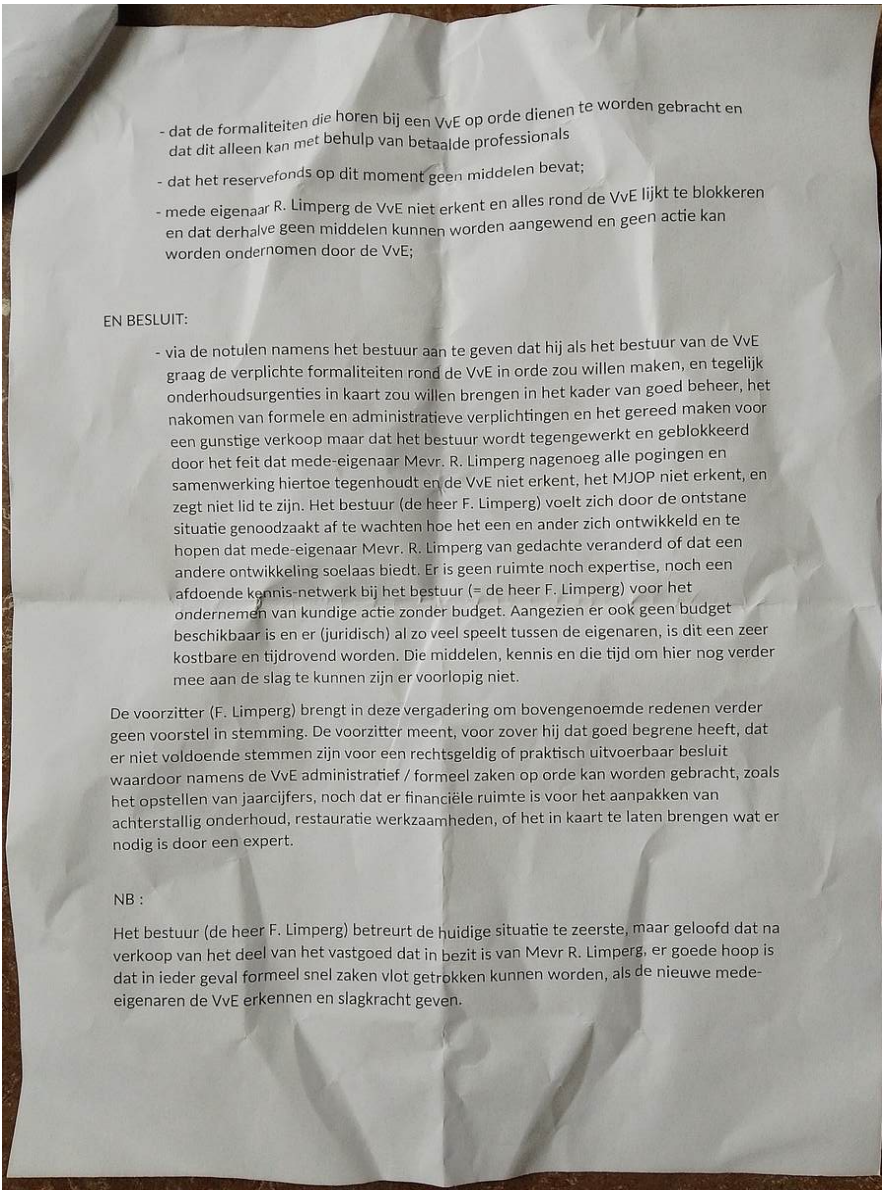
Alles wijst er echter wel op dat pas na het verkoop van het aandeel van mede-eigenaar mevr. R. Limperg er binnen de VvE kan spoedig en snel worden gewerkt aan het op orde brengen van alles wat met de VvE te maken heeft. Veel belangrijke zaken worden op dit moment geblokkeerd omdat mevr. R. Limperg niet mee wenst te werken (aangaande de VvE of inventarisatie van achterstallig onderhoud door experts). De heer F. Limperg kan (als haar broer en mede-eigenaar) niet in zijn eentje zonder haar hulp bewerkstelligen wat hij nodig acht, maar als mevr. R. Limperg geen eigenaar meer is zou hier zeer waarschijnlijk spoedig verandering in komen.

Als bestuur zou F. Limperg voor deze Algemene Leden Vergadering graag aan de eigenaren verzocht hebben voor hun goedkeuring te verlenen aan voorstel om over te gaan tot inventarisatie van groot onderhoud, restauratie en om hiertoe, wegens gebrek aan middelen in het reservefonds, financiering voor te zoeken en beschikbaar te maken.

Maar als voorzitter stelt de heer F. Limperg vast dat er buiten hemzelf geen eigenaren aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn voor het uitbrengen van stemmen. Het is daarmee, en door het niet erkennen van de VvE door mede-erfgenaam, zeer onduidelijk of er tijdens deze vergadering überhaupt (financiële) besluiten rechtsgeldig kunnen worden genomen en zo ja, zijn deze niet uitvoerbaar , zo zonder enige instemming mede eigenaar.

DE ALGEMENE LEDEN VERGADERING OVERWEEGT:

- dat het gebouw (inventarisatie van) groot onderhoud en/of restauratie behoeft, met speciale aandacht voor het dak, standleidingen, vochtproblematiek, lekkages en (het volgen van) wettelijke (brand)veiligheid(svoorschriften).



- dat de formaliteiten die horen bij een VvE op orde dienen te worden gebracht en dat dit alleen kan met behulp van betaalde professionals
- dat het reservefonds op dit moment geen middelen bevat;
- mede eigenaar R. Limperg de VvE niet erkent en alles rond de VvE lijkt te blokkeren en dat derhalve geen middelen kunnen worden aangewend en geen actie kan worden ondernomen door de VvE;

EN BESLUIT:

- via de notulen namens het bestuur aan te geven dat hij als het bestuur van de VvE graag de verplichte formaliteiten rond de VvE in orde zou willen maken, en tegelijk onderhoudsurgenties in kaart zou willen brengen in het kader van goed beheer, het nakomen van formele en administratieve verplichtingen en het gereed maken voor een gunstige verkoop maar dat het bestuur wordt tegengewerkt en geblokkeerd door het feit dat mede-eigenaar Mevr. R. Limperg nagenoeg alle pogingen en samenwerking hiertoe tegenhoudt en de VvE niet erkent, het MJOP niet erkent, en zegt niet lid te zijn. Het bestuur (de heer F. Limperg) voelt zich door de ontstane situatie genoodzaakt af te wachten hoe het een en ander zich ontwikkeld en te hopen dat mede-eigenaar Mevr. R. Limperg van gedachte veranderd of dat een andere ontwikkeling soelaas biedt. Er is geen ruimte noch expertise, noch een afdoende kennis-netwerk bij het bestuur (= de heer F. Limperg) voor het ondernemen van kundige actie zonder budget. Aangezien er ook geen budget beschikbaar is en er (juridisch) al zo veel speelt tussen de eigenaren, is dit een zeer kostbare en tijdrovend worden. Die middelen, kennis en die tijd om hier nog verder mee aan de slag te kunnen zijn er voorlopig niet.

De voorzitter (F. Limperg) brengt in deze vergadering om bovengenoemde redenen verder geen voorstel in stemming. De voorzitter meent, voor zover hij dat goed begrene heeft, dat er niet voldoende stemmen zijn voor een rechtsgeldig of praktisch uitvoerbaar besluit waardoor namens de VvE administratief / formeel zaken op orde kan worden gebracht, zoals het opstellen van jaarcijfers, noch dat er financiële ruimte is voor het aanpakken van achterstallig onderhoud, restauratie werkzaamheden, of het in kaart te laten brengen wat er nodig is door een expert.

NB :

Het bestuur (de heer F. Limperg) betreurt de huidige situatie te zeerste, maar geloofd dat na verkoop van het deel van het vastgoed dat in bezit is van Mevr R. Limperg, er goede hoop is dat in ieder geval formeel snel zaken vlot getrokken kunnen worden, als de nieuwe mede-eigenaren de VvE erkennen en slagkracht geven.

Bijlage

47121_VvE - Offerte Loomans dakreparatie pand Bestevaerstraat 198-200-202.pdf

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1359
Offertedatum: 28-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Dakrenovatie		
16m2	Voorbereiding Dakrenovatie: - Grind wegscheppen - Terugscheppen - Egaliseren - Huidige laag reinigen + droogstoken - Huidige laag hanteren als dampremmende laag	€ 19,99	€ 319,84
16m2	APP TOPLAAG(KOMO gecertificeerd) Het leggen en volgens brandmethode bevestigen van een toplaag APP 4mm bitumineuze dakbedekking met polyesterinlage, met fabrieksmatig ingewalste schutlaag van zwarte leislag. Voldoet aan NEN6063 (brandgedrag) Getest conform NEN6707/NPR6708	€ 49,99	€ 799,84
	Paginatotaal		€ 1.119,68

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1359
Offertedatum: 28-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
26	Kantstroken toplaag: - Een kanstrook aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak. (minimaal 100mm). Deze strook moet met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ten plaatsen van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden. Bij daktrimmen een rechthoekje ter breedte van het staartstuk. - Alle randstroken moeten in halfsteensverband worden aangebracht ten opzichten van onder-liggende randstroken of banen.	€ 19,99	€ 519,74
26m	Aluminium daktrimmen/dakrand profiel met een hoogte van 110 mm en een breedte van 60 mm. Inclusief koppelplaatjes/verbindingsstukjes.	€ 49,99	€ 1.299,74
		Paginatotaal	€ 1.819,48

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1359
Offertedatum: 28-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	DAKRAND		
23	Kantstroken toplaag: - Een kanstrook aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak. (minimaal 100mm). Deze strook moet met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ten plaatsen van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden. Bij daktrimmen een rechthoekje ter breedte van het staartstuk. - Alle randstroken moeten in halfsteensverband worden aangebracht ten opzichten van onder-liggende randstroken of banen.	€ 19,99	€ 459,77
	Paginatotaal		€ 459,77

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1359
Offertedatum: 28-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
23m	Aluminium daktrimmen/dakrand profiel met een hoogte van 110 mm en een breedte van 60 mm. Inclusief koppelplaatjes/verbindingsstukjes.	€ 49,99	€ 1.149,77
1	Lift voor matriaal/gereedschap + afval	€ 499,99	€ 499,99
1	- Prijzen zijn inclusief arbeid/materiaal kosten.	€ 0,00	€ 0,00
	- 15 jaar garantie op de bovengenoemde werkzaamheden.		
	- Werkomgeving dient bezemschoon achtergelaten te worden.		
	- Betalingsconditie: Betaling dient voldaan te worden na oplevering van werkzaamheden.		

Paginatotaal	€	1.649,76
Totaal excl. BTW	€	5.048,69
21% BTW	€	1.060,22
Totaal incl. BTW	**€**	**6.108,91**

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Bijlage

47121_VvE - Offerte Loomans volledige vervanging dak pand Bestevaerstraat 198-200-202.pdf

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1363
Offertedatum: 29-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Dakrenovatie		
120m2	Voorbereiding Dakrenovatie: - Grind wegscheppen - Terugscheppen - Egaliseren - Huidige laag reinigen + droogstoken - Huidige laag hanteren als dampremmende laag	€ 14,99	€ 1.798,80
120m2	APP TOPLAAG(KOMO gecertificeerd) Het leggen en volgens brandmethode bevestigen van een toplaag APP 4mm bitumineuze dakbedekking met polyesterinlage, met fabrieksmatig ingewalste schutlaag van zwarte leislag. Voldoet aan NEN6063 (brandgedrag) Getest conform NEN6707/NPR6708	€ 41,99	€ 5.038,80
	Paginatotaal		€ 6.837,60

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1363
Offertedatum: 29-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
26	Kantstroken toplaag: - Een kanstrook aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak. (minimaal 100mm). Deze strook moet met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ten plaatsen van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden. Bij daktrimmen een rechthoekje ter breedte van het staartstuk. - Alle randstroken moeten in halfsteensverband worden aangebracht ten opzichten van onder-liggende randstroken of banen.	€ 19,99	€ 519,74
26m	Aluminium daktrimmen/dakrand profiel met een hoogte van 110 mm en een breedte van 60 mm. Inclusief koppelplaatjes/verbindingsstukjes.	€ 49,99	€ 1.299,74
		Paginatotaal	€ 1.819,48

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1363
Offertedatum: 29-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	DAKRAND		
23	Kantstroken toplaag: - Een kanstrook aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak. (minimaal 100mm). Deze strook moet met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ten plaatsen van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden. Bij daktrimmen een rechthoekje ter breedte van het staartstuk. - Alle randstroken moeten in halfsteensverband worden aangebracht ten opzichten van onder-liggende randstroken of banen.	€ 19,99	€ 459,77
	Paginatotaal		€ 459,77

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Dakdekker Loomans
Nieuwezijds Voorburgwal
104 -108
1012SG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 0850601954
E-mail: Info@dakdekkers-Loomans.nl
Website: https://dakdekkers-loomans.nl/

KvK nummer: 82457514
BTW nummer: NL003683148B36
IBAN: NL22INGB0102476438

Rosa Limperg
Bestevaerstraat 200
1055TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB1199
Offertenummer: OF-1363
Offertedatum: 29-04-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
23m	Aluminium daktrimmen/dakrand profiel met een hoogte van 110 mm en een breedte van 60 mm. Inclusief koppelplaatjes/verbindingsstukjes.	€ 49,99	€ 1.149,77
1	Lift voor matriaal/gereedschap + afval	€ 499,99	€ 499,99
1	- Prijzen zijn inclusief arbeid/materiaal kosten.	€ 0,00	€ 0,00
	- 15 jaar garantie op de bovengenoemde werkzaamheden.		
	- Werkomgeving dient bezemschoon achtergelaten te worden.		
	- Betalingsconditie: Betaling dient voldaan te worden na oplevering van werkzaamheden.		

Paginatotaal	€	1.649,76
Totaal excl. BTW	€	10.766,61
21% BTW	€	2.260,99
Totaal incl. BTW	**€**	**13.027,60**

De offerte is 30 dagen geldig na offertedatum.
De Algemene Voorwaarden van Dakdekkers Loomans zijn hierbij van toepassing.

Bijlage

47121_VvE - Offerte Roofix deelreparatie dak tuinzijde (B) pand Bestevaerstraat 198-200-202.pdf

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0552
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Dakrenovatie plat dak - Bestevâerstraat 198-200-202 te Amsterdam:		
	- plat dak B (hoge dak)		
78m2	Plat dak B (hoge dak) omgekeerd dak:	€ 5,75	€ 448,50
	- grind verzetten, terugscheppen egaliseren - tegels verwijderen, tijdelijk opslaan, terugplaatsen inclusief rubberen tegeldragers ivm bescherming dakbedekking - buiten isolatie XPS verwijderen en afvoeren - huidige daktrimmen verwijderen en afvoeren		
	- huidige dakbedekking reinigen + droogstoken en hanteren als dampremmende laag		
78m2	**470K24 Zwart Gemineraliseerde Toplaag Bitumen**	€ 45,00	€ 3.510,00
		Paginatotaal	€ 3.958,50

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0552
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Het aanbrengen volgens de vakrichtlijnen gesloten dakbedekkingen van een toplaag APP 4,5mm bitumineuze dakbedekking met polyesterinlage, met fabrieksmatig ingewalste schutlaag van zwarte leislag. **Voldoet aan NEN6063 (brandgedrag)** **Getest conform NEN6707/NPR6708** Verwerking: Conform Vakrichtlijn gesloten dakbedekkingssystemen.		
45x	**Kantstroken toplaag:** - Een **kantstrook** aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak (minimaal 100 mm). Deze strook moet	€ 22,50	€ 1.012,50
		Paginatotaal	€ 1.012,50

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0552
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ter plaatse van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden. 50cm		
16m	**Het plaatsen van een onderhoudsvrije Aluminium Daktrim/dakrand profiel** met een hoogte van 110 mm en een breedte van 60 mm. Inclusief koppelplaatjes/verbindingsstukjes. Inclusief Daktrim schroeven RVS met neopreen ring 4,5 x 40 mm	€ 22,50	€ 360,00
9x	Bovenplaat(plateau) schoorstenen renoveren dmv dubbele component coating.	€ 125,00	€ 1.125,00
		Paginatotaal	€ 1.485,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0552
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
3x	Primagaz gasfles inclusief vulling 10,5 kg propaan.	€ 42,00	€ 126,00
1x	Lift ivm verticaal transport materiaal + dakafval.	€ 95,00	€ 95,00
1x	Puinbak dakafval 3m3	€ 575,00	€ 575,00
1	BRANDVEILIG WERKEN OP HET DAK:	€ 0,00	€ 0,00
	De uitvoering van dakdekkerswerkzaamheden vindt plaats volgens de ontwerpvoorwaarden voor brandveilig werken aan daken zoals vastgelegd in NEN 6050 of de meest recente opvolger, met de volgende toevoeging: In tegenstelling tot de in NEN 6050 opgenomen definitie 'werkzaamheden zonder open vuur' beschouwen we het werken met hete lucht als werkzaamheden met open vuur, ook als er geen vlammen of vonken buiten de		
	Paginatotaal		€ 796,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0552
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	verwerkingsapparatuur voorkomen.		
1	* eventuele uitvoerdatum (indien akkoord):	€ 0,00	€ 0,00
	* aanvang werkzaamheden: 08:00/09:00		
	* keurmerk "Kwaliteitsvakman"		
	* VCA gecertificeerd		
	* prijzen zijn inclusief arbeid- materiaal kosten		
	* 15 jaar garantie op de bovengenoemde werkzaamheden		
	* werkomgeving dient bezemschoon achtergelaten te worden door: Roofix Dakdekkers		
		Paginatotaal	€ 0,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0552
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	* Betalingsconditie: betaling dient voldaan te worden na oplevering van werkzaamheden		
	* Roofix Dakdekkers is lid van "De Geschillencomissie" U kunt dan als regel de hulp inroepen van de Geschillencommissie.		

Paginatotaal	€	0,00
Totaal excl. BTW	€	7.252,00
21% BTW	€	1.522,92
Totaal incl. BTW	**€**	**8.774,92**

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Bijlage

47121_VvE - Offerte Roofix deelreparatie dak voorzijde (A) pand Bestevaerstraat 198-200-202.pdf

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Dakrenovatie plat dak - Bestevâerstraat 198-200-202 te Amsterdam:		
	- plat dak A (lage dak)		
90m2	Plat dak A (lage dak):	€ 5,75	€ 517,50
	- grind verzetten, terugscheppen egaliseren - tegels verwijderen, tijdelijk opslaan, terugplaatsen inclusief rubberen tegeldragers ivm bescherming dakbedekking		
	- huidige dakbedekking verwijderen en afvoeren - daktrimmen verwijderen en afvoeren		
90m2	**ZINBASE DUO APP-SBS ONDERLAAG 2,2mm dikte.** Polyestermat aan de bovenzijde voorzien van een APP gemodificeerde bitumen wegbrandfolie. De onderlaag wordt	€ 20,00	€ 1.800,00
		Paginatotaal	€ 2.317,50

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	bevestigd dmv dakboorschroeven en drukverdeelplaatjes.		
25x	Zelfklevende randstrook onderlaag:	€ 15,00	€ 375,00
	Deze zelfklevende eerste randstrook is een gemodificeerde bitumineuze strook die wordt toegepast als eerste strook bij dakranden.		
	Voldoet aan de norm voor brandveilig werken volgens NEN 6050 en is ontwikkeld als oplossing voor brandgevaarlijke rand- en detailafwerking.		
	1m		
20x	Zelfklevende randstrook onderlaag:	€ 4,50	€ 90,00
	Deze zelfklevende eerste randstrook is een gemodificeerde		
		Paginatotaal	€ 465,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	bitumineuze strook die wordt toegepast als eerste strook bij dakranden. Voldoet aan de norm voor brandveilig werken volgens NEN 6050 en is ontwikkeld als oplossing voor brandgevaarlijke rand- en detailafwerking. 25cm		
90m2	**470K24 Zwart Gemineraliseerde Toplaag Bitumen** Het aanbrengen volgens de vakrichtlijnen gesloten dakbedekkingen van een toplaag APP 4,5mm bitumineuze dakbedekking met polyesterinlage, met fabrieksmatig ingewalste schutlaag van zwarte leislag.	€ 45,00	€ 4.050,00
		Paginatotaal	€ 4.050,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Voldoet aan NEN6063 (brandgedrag)		
	Getest conform NEN6707/NPR6708		
	Verwerking: Conform Vakrichtlijn gesloten dakbedekkingssystemen.		
25x	**Kantstroken toplaag:** - Een **kantstrook** aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak (minimaal 100 mm). Deze strook moet met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ter plaatse van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden.	€ 45,00	€ 1.125,00
	Paginatotaal		€ 1.125,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	1m		
20x	**Kantstroken toplaag:** - Een **kantstrook** aanbrengen van voorzijde dakrand tot ruim op het dakvlak (minimaal 100 mm). Deze strook moet met gebruik van open vuur geplaatst worden. - Aan de einden van de randstroken moet ter plaatse van de overlap van de onderliggende baan een driehoekje van circa 70 mm x 70 mm worden afgesneden.	€ 12,50	€ 250,00
	25cm		
25m	**Het plaatsen van een onderhoudsvrije Aluminium Daktrim/dakrand profiel** met een hoogte van 110 mm en een breedte van 60 mm. Inclusief koppelplaatjes/verbindingsstukjes.	€ 22,50	€ 562,50
		Paginatotaal	€ 812,50

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	Inclusief Daktrim schroeven RVS met neopreen ring 4,5 x 40 mm		
1m	Lood plaatsen schoorsteen: - voegen uitslijpen dmv diamantslijpschijf - lood plaatsen dmv Eco-lood, recyclebaar lood verwerkingseigenschappen volgens NEN-EN 12588 voor optimale waterkering. - voegen dmv cement	€ 75,00	€ 75,00
3x	Primagaz gasfles inclusief vulling 10,5 kg propaan.	€ 42,00	€ 126,00
1x	Lift ivm verticaal transport materiaal + dakafval.	€ 95,00	€ 95,00
1x	Puinbak dakafval 3m3	€ 575,00	€ 575,00
		Paginatotaal	€ 871,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
1	BRANDVEILIG WERKEN OP HET DAK: De uitvoering van dakdekkerswerkzaamheden vindt plaats volgens de ontwerpvoorwaarden voor brandveilig werken aan daken zoals vastgelegd in NEN 6050 of de meest recente opvolger, met de volgende toevoeging: In tegenstelling tot de in NEN 6050 opgenomen definitie 'werkzaamheden zonder open vuur' beschouwen we het werken met hete lucht als werkzaamheden met open vuur, ook als er geen vlammen of vonken buiten de verwerkingsapparatuur voorkomen.	€ 0,00	€ 0,00
1	* eventuele uitvoerdatum (indien akkoord): * aanvang werkzaamheden: 08:00/09:00	€ 0,00	€ 0,00
	Paginatotaal		€ 0,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	* keurmerk "Kwaliteitsvakman"		
	* VCA gecertificeerd		
	* prijzen zijn inclusief arbeid- materiaal kosten		
	* 15 jaar garantie op de bovengenoemde werkzaamheden		
	* werkomgeving dient bezemschoon achtergelaten te worden door: Roofix Dakdekkers		
	* Betalingsconditie: betaling dient voldaan te worden na oplevering van werkzaamheden		
	* Roofix Dakdekkers is lid van "De Geschillencomissie" U		
		Paginatotaal	€ 0,00

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Roofix Dakdekkers
Keizersgracht 482
1017EG Amsterdam
Nederland

Telefoon: 085 060 2508
E-mail: info@roofix-dakdekkers.nl
Website: Www.roofix-dakdekkers.nl

KvK nummer: 93499329
BTW nummer: NL866428112B01
IBAN: NL66 BUNQ 2114 0239 58

J. Limperg
Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam
Nederland

Offerte

Klantnummer: DB12429
Offertenummer: OF2025-0551
Offertedatum: 22-05-2025

Aantal	Omschrijving	Prijs per stuk	Bedrag
	kunt dan als regel de hulp		
	inroepen van de Geschillencommissie.		

Paginatotaal	€	0,00
Totaal excl. BTW	€	9.641,00
21% BTW	€	2.024,61
Totaal incl. BTW	**€**	**11.665,61**

De offerte is 14 dagen geldig na offertedatum.

Bijlage

47121_VvE - Offerte Schatsbergen dakreparatie Besetevaerstraat 198-200-202.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Schatsbergen Dakrenovatie-Onderhoud B.V.
E-mail: info@dakrenovatie-onderhoud.nl
Bank: NL36INGB0007323939
Btw-nummer: NL862661754B01
KvK-nummer: 82936803

Altijd een medewerker bij u in de regio:
Hoofdkantoor Rosmalen: 073 - 369 01 26
Almere: 036 - 744 05 67
Utrecht: 030 - 774 00 80
Spoedlijn / Lekkage: 085 - 060 07 50
WhatsApp: 06 - 46 40 10 66

SCHATSBERGEN
DAK RENOVATIE - ONDERHOUD

Offerte 025645

€ 5.420,80

Rosa Limperg
Bestevâerstraat 198
1055 TS AMSTERDAM

Offertedatum	08-05-2025
Vervaldatum	22-05-2025
Klantnummer	2301

Dakrenovatie: Platdak: Hoofddak lage gedeelte +-75m2 (Overlagen) € 4.480,00

- BiJ lekkage punten toplaag opensnijden-/ regenwater tussen de lagen uitzuigen
- Bestaande dakbedekking mos-/ stof-/ vochtvrij maken
- Dak grind ver-/ herplaatsen
- Bitumen toplaag vernieuwen (Eshagum mineraal zwart 470k24)
- Verwijderde materialen voort gekomen uit de werkzaamheden afvoeren

Opmerkingen:

- 10 jaar garantie
- Incl materialen lift

1 • € 4.480,00

- Bij akkoord de offerte graag online ondertekenen of getekend retour sturen via info@dakrenovatie-onderhoud.nl
- Betaling termijn binnen 7 werkdagen na het sturen van de factuur. (factuur wordt pas toe gestuurd na oplevering werkzaamheden)

Totaal excl. btw	€ 4.480,00
21% btw over € 4.480,00	€ 940,80
Totaal incl. btw	**€ 5.420,80**

Handtekening voor akkoord

Naam:
Datum: Plaats:

Bijlage

47121_VvE - Update polisblad.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Alstublieft!

Uw polisblad CompleetVerzekerd Mijn bedrijf

VVE Bestevaerstraat 198,200 en 202

Wij zijn ...
Geert Bouwmeester was pas 22 toen hij in 1924 voor zichzelf begon. Een overloop werd ingericht als kantoorruimte en de eerste polissen werden op de fiets rondgebracht. Sindsdien is ons bedrijf enorm gegroeid en is er veel veranderd. Maar ondanks deze groei zijn wij nog steeds een onafhankelijk familiebedrijf en werken we nog steeds vanuit ons ondernemershart.

Verzekeringen voor ondernemers
Wij richten ons vooral op verzekeringen voor ondernemers. Mannen en vrouwen die hard werken aan het succes van hun bedrijf. Die op zoek zijn naar zekerheid en gemak. En naar goede en praktische verzekeringsoplossingen, voor elke fase van hun ondernemerschap.

Onafhankelijke adviseurs
Onze samenleving wordt steeds ingewikkelder. Particulieren en ondernemers hebben behoefte aan iemand die hen kent en een advies geeft dat helemaal is afgestemd op hun persoonlijke situatie, wensen en mogelijkheden. Daarom werken wij nauw samen met onafhankelijke adviseurs, die als geen ander in staat zijn om de juiste oplossing samen te stellen.

de Goudse verzekeringen

Wat vindt u waar?

Uw pakketoverzicht 3

Reden van afgifte van dit polisblad 4

Uw verzekeringen 5

Overzicht bijzondere voorwaarden 7

Wat is verder van belang? 9

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uw pakketoverzicht

VVE Bestevaerstraat 198,200 en 202
Bestevaerstraat 198 III
1055 TS AMSTERDAM

Soort bedrijf	Verhuur van onroerend goed (verhuurde gebouwen en/of woonruimte)
Polisnummer	44207705
Uw adviseur	Wolf Verzekeringen New Yorkstraat 2-8 1175 RD LIJNDEN Telefoon 020-6833951 E-mail info@wolfverzekeringen.nl
Ingangsdatum	08-06-2020
CompleetVerzekerd Mijn bedrijf	De verzekeringen zijn dagelijks opzegbaar vanaf een jaar na ingangsdatum met een opzegtermijn van een maand.

Uw verzekeringen	*Ingangsdatum*	*Premie per jaar in euro*	
Aansprakelijkheid	08-06-2020		161,25
Bedrijfsgebouwen (Bestevâerstraat 198 t/m 202)	08-06-2020		1.681,68
Subtotaal verzekeringen			*1.842,93*
Pakketkorting 2%		–/–	36,86
Assurantiebelasting		+/+	379,27
Uw premie per jaar in euro			***2.185,34***

Op de volgende pagina's van dit polisblad zie je per verzekering welke voorwaarden van toepassing zijn.
Daarnaast gelden voor dit pakket de Algemene voorwaarden CompleetVerzekerd Mijn bedrijf 2.0 download PDF.

Gouda, 16-10-2025

Goudse Schadeverzekeringen N.V.

Geert Bouwmeester
directeur

Reden van afgifte van dit polisblad

U krijgt een nieuw polisblad van een of meer nieuwe verzekeringen, een wijziging in een van uw verzekeringen of het beëindigen (royement) van een of meer verzekeringen. In het overzicht hieronder ziet u wat de reden van afgifte van dit polisblad is.

Verzekering	*Wat is er gebeurd?*	*Wanneer?*
Bedrijfsgebouwen	Uw dekking is gewijzigd	16-10-2025

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uw verzekeringen

Uw premie

(Exclusief pakketkorting en assurantiebelasting)

Aansprakelijkheid	**442077050002**	**€ 161,25 per jaar**
Ingangsdatum	08-06-2025	
Reden van afgifte	Automatische verlenging	
Totale herbouwwaarde	€ 1.112.454,-	
Verzekerd bedrag	Maximaal € 2.500.000,- per aanspraak, maximaal € 5.000.000,- per verzekeringsjaar Voor schade aan data als gevolg van schade aan onroerende en/of roerende zaken maximaal € 500.000,- per aanspraak en verzekeringsjaar	*€ 161,25 per jaar*
Eigen risico	€ 100,- per aanspraak bij zaakschade	

Verzekerde adressen

	Adres	Postcode	Plaats
1	Bestevâerstraat 198 t/m 202	1055TS	AMSTERDAM

Aanvullende voorwaarden Aansprakelijkheid Verhuur Onroerend Goed 2.0 download PDF

Bijzondere voorwaarden Geen

Uw verzekeringen		Uw premie (Exclusief pakketkorting en assurantiebelasting)
Bedrijfsgebouwen	**442077050001**	**€ 1.681,68 per jaar**
Ingangsdatum	16-10-2025	
Reden van afgifte	Uw dekking is gewijzigd	
Gebruik	Uitsluitend particuliere bewoning	
Bouwaard	Steen	
Dakbedekking	Asfaltbitumen	
Verzekerd bedrag	€ 1.283.900,- (inclusief BTW, inclusief fundamenten)	*€ 1.616,68 per jaar*
Aantal zonnepanelen	Onbekend	
Eigen risico	€ 250,- per gebeurtenis Bij schade door storm geldt een eigen risico van 2 ‰ van het verzekerd bedrag met een minimum van € 250,- en een maximum van € 1.150,- per gebeurtenis.	

Verzekerde adressen

	Adres	Postcode	Plaats
1	Bestevâerstraat 198 t/m 202	1055TS	AMSTERDAM

Aanvullende dekkingen

Glas

Aantal ruiten	52	*€ 65,00 per jaar*
Eigen risico	€ 250,- per gebeurtenis	
Belettering ruiten bedrijfsruimte(s)	€ 250,- (standaard)	

Aanvullende voorwaarden

Bedrijfsgebouwen 1.0 download PDF
Glas Verhuur Onroerend Goed 1.0 download PDF

Bijzondere voorwaarden

Er zijn één of meer bijzondere voorwaarden van toepassing op deze verzekering. U vindt deze voorwaarden bij “Overzicht bijzondere voorwaarden”.

Overzicht bijzondere voorwaarden

Algemeen

Elektronische polisopmaak
Op basis van de door u verstrekte gegevens hebben wij het polisblad opgemaakt. U bent verplicht om deze gegevens te controleren. Als de gegevens op het polisblad niet juist of onvolledig zijn, moet u ons dat binnen 14 dagen na ontvangst van het polisblad schriftelijk laten weten. Na het verstrijken van de termijn van 14 dagen nemen wij aan dat de op het polisblad vermelde gegevens juist zijn en dat u akkoord gaat met de polisvoorwaarden die van toepassing zijn.

Uw pakket is via internet aangevraagd. De Goudse heeft uw aanvraag en eventueel daarna binnen het pakket afgesloten verzekeringen geaccepteerd. Wij hebben dit gedaan op grond van uw gegevens en de antwoorden die u heeft gegeven.
U heeft verklaard dat:

- u of een andere belanghebbende bij de verzekering(en) in de afgelopen 8 jaar, voor het sluiten van de verzekering(en), niet in aanraking is geweest met politie of justitie voor het plegen van een strafbaar feit, behoudens voor zover anders aan de maatschappij is meegedeeld;
- een verzekeraar u of een andere belanghebbende bij de verzekering(en) in de afgelopen 8 jaar geen verzekering heeft opgezegd of geweigerd, behoudens voor zover anders aan de maatschappij is meegedeeld;
- u of een andere belanghebbende bij de verzekering(en) in de afgelopen vijf jaar niet meer dan drie schades heeft geleden of veroorzaakt bij gebeurtenissen (bijvoorbeeld schade door een brand, storm, lekkage, diefstal, inbraak of aanrijding) die vallen onder de verzekering(en) die u heeft aangevraagd, behoudens voor zover anders aan de maatschappij is meegedeeld.

Als u vaststelt dat één van de hierboven genoemde punten afwijkt van de werkelijke situatie, moet u ons dat ook binnen 14 dagen melden.

Als u niet of niet volledig aan de mededelingsplicht hebt voldaan, kan dit ertoe leiden dat het recht op uitkering wordt beperkt of zelfs vervalt. Als u ons met opzet hebt misleid of wij bij de werkelijke stand van zaken het pakket nooit zouden hebben afgesloten of voortgezet, bestaat geen recht op uitkering en hebben wij het recht om het pakket op te zeggen.

Overzicht bijzondere voorwaarden

Bedrijfsgebouwen	*442077050001* **Particulier gebruik, geen kamerverhuur** Het is ons bekend dat er sprake is van particuliere bewoning. Niet verzekerd is schade door of in verband met kamerverhuur.

Wat is verder van belang?

Waar staat De Goudse geregistreerd?
Ons kantoor staat aan het Bouwmeesterplein 1, 2801 BX in Gouda. Goudse Schadeverzekeringen N.V. is geregistreerd bij de toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 12000382 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 29012404.

Wat kunt u doen als u een klacht heeft?
Wij streven naar tevreden klanten. Heeft u toch een klacht? Neem dan contact op met ons. Meestal komen we er samen uit. Als dat niet zo is, kunt u uw klacht voorleggen aan de Klachtencommissie De Goudse, Postbus 9, 2800 MA Gouda.

Wij adviseren niet zelf
Onze medewerkers adviseren niet zelf over onze producten. Wij werken nauw samen met professionele, onafhankelijke adviseurs. Zij kunnen u een deskundig advies geven, dat is afgestemd op uw situatie, wensen en mogelijkheden. Ga naar www.goudse.nl voor meer informatie.

Welke wet geldt er?
Op deze verzekeringen en de bijbehorende diensten is Nederlands recht van toepassing.

Bijlage

47121_VvE - Uw verzekeringspakket is aangepast per 16-10 2025.pdf

de Goudse verzekeringen

Beste meneer Limperg,

Uw verzekeringspakket op naam van VVE Bestevaerstraat 198,200 en 202 is gewijzigd. Hieronder leest u er meer over.

Wat is er gewijzigd?
Hieronder ziet u wat er is gewijzigd en wanneer dit ingaat.

CompleetVerzekerd Mijn bedrijf (Pakketnummer: 44207705)			
Verzekering	**Kenmerk**	**Wijziging**	**Ingangsdatum**
Bedrijfsgebouwen	Verzekerd adres: Bestevâerstraat 198 t/m 202 1055TS AMSTERDAM	Uw dekking is gewijzigd	16-10-2025

Opzeggen van uw verzekering
Wilt u de verzekering opzeggen? Neem hiervoor contact op met uw adviseur.

Vragen?
Heeft u vragen? Neem dan contact op met uw adviseur:
Naam kantoor: Wolf Verzekeringen
Telefoonnummer: 020-6833951
E-mail: info@wolfverzekeringen.nl

Met vriendelijke groet,
Goudse Schadeverzekeringen N.V.

Bijlage

47121_VvE - Voorleggen_rapport_Huurder-2312865.pdf

Huurcommissie

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

0800 488 72 43
www.huurcommissie.nl

Zaaknummer
2312865

Uw kenmerk
n.v.t.

Woonruimte
Bestevâerstraat 198-3
1055TS AMSTERDAM

F. Limperg
Bestevâerstraat 198-3
1055TS AMSTERDAM

Den Haag 12 januari 2024
Onderwerp Uw reactie op het onderzoeksrapport

Geachte heer Limperg,

De Huurcommissie heeft onder zaaknummer 2312865 een verzoek in behandeling over de woonruimte op het adres Bestevâerstraat 198-3 1055TS, AMSTERDAM. Hierbij ontvangt u het rapport met de resultaten van ons onderzoek. Lees het rapport goed door. Met deze brief vragen wij u om hierop te reageren. Wij sturen het rapport ook aan de verhuurder. De verhuurder kan er ook op reageren.

Hoe gaat uw zaak nu verder? Er zijn 2 mogelijkheden:

1. U bent het eens met het onderzoeksrapport en u ziet geen fouten
Bent u het eens met wat er in het onderzoeksrapport staat en ziet u geen fouten in het rapport? Dan hoeft u niets te doen. U krijgt vanzelf de uitspraak. Of we nodigen u en uw verhuurder uit voor een zitting. Dan krijgt u na de zitting de uitspraak.

2. U bent het niet eens met het onderzoeksrapport of u ziet fouten

- Laat ons uiterlijk één week na de verzenddatum van deze brief weten waar u het niet mee eens bent.
- Reageer ook op alle fouten in het rapport.
- Stuur bewijs mee. Bijvoorbeeld foto's of documenten waaruit duidelijk blijkt dat het rapport niet klopt.
- Het is belangrijk dat u reageert en dat u bewijs meestuurt. Want dit kan van invloed zijn op het vervolg en de uitkomst van de procedure.

U krijgt na uw reactie de uitspraak. Of we nodigen u en uw verhuurder uit voor een zitting. Dan krijgt u na de zitting de uitspraak.

Hoe geeft u uw reactie door?
Log in op https://portaal.huurcommissie.nl. Ga naar uw zaaknummer en voeg uw reactie en bewijsstukken toe aan uw zaak.

Heeft u meer tijd nodig?
Wilt u reageren, maar lukt dit niet binnen 1 week? Vraag dan uiterlijk één week na de verzenddatum van deze brief uitstel aan. U krijgt dan 1 week langer de tijd om te reageren.

Log in op https://portaal.huurcommissie.nl. Ga naar uw zaaknummer en voeg uw verzoek tot uitstel toe aan uw zaak. Of bel gratis 0800 488 72 43 en vraag telefonisch om uitstel.

Heeft u vragen?
Kijk op www.huurcommissie.nl of bel gratis 0800 488 72 43.
U kunt ons bellen op maandag tot en met vrijdag tussen 9:00 en 17:00 uur.

Met vriendelijke groet,



drs. J.M. Krooshof - Bakker
Directeur Dienst van de Huurcommissie

Huurcommissie

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

0800 488 72 43
www.huurcommissie.nl

Zaaknummer
2312865

Rapport van onderzoek

Verzoek
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken

Woonruimte
Bestevâerstraat 198-3 1055TS, AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker
F. Limperg

Verhuurder
ERVEN J. Limperg

ALGEMENE INFORMATIE

Datum ingang huurovereenkomst	: 1 mei 1995
Datum aanzegging gebreken	: 4 oktober 2023
Datum ontvangst verzoekschrift	: 20 november 2023
Eerdere uitspraken (laatste 3 jaar)	: Geen
Aard van de woonruimte	: Zelfstandige woning
Woonvorm	: Meergezinshuis op de 3e en 4e etage gelegen
Bouwjaar/ bouwperiode	: 1942
Monument	: Geen
Betaalde huurprijs	: € 555,43 per maand op 1 juli 2020
Rapporteur	: R. Passmann
Datum onderzoek	: Woensdag 10 januari 2024
Gesproken met	: Huurder F. Limperg

Doel van het onderzoek
Het onderzoek omvat een inspectie naar de door huurder gemelde onderhoudsklachten, waarbij alleen de klachten onderzocht worden die zijn opgenomen in de aanzegging onderhoudsgebreken. Klachten die niet schriftelijk aan de verhuurder zijn gemeld, worden niet onderzocht.

Doel van het rapport
Dit rapport is opgesteld door de Dienst van de Huurcommissie. De Huurcommissie zal aan de hand van dit rapport beoordelen of er sprake is van gebreken die in het gebrekenboek van de Huurcommissie zijn opgenomen of daarmee zijn gelijk te stellen. Het gebrekenboek is te vinden op www.huurcommissie.nl/gebrekenboek

Hoe leest u dit rapport
De huurder heeft in de gebrekenmelding de klachten schriftelijk gemeld aan de verhuurder. De onderzoeker heeft zijn bevindingen per klacht beschreven en gerelateerd aan het gebrekenboek. Per klacht zal in het rapport aangegeven worden of deze volgens het gebrekenboek als een gebrek gekwalificeerd kan worden.

Algemene conclusie
Volgens de bevindingen van de rapporteur kent de woonruimte ernstige gebreken in de categorie C. Dit kan leiden tot een tijdelijke verlaging tot 40% van de geldende huurprijs.

BEVINDINGEN ONDERZOEKER
De huurder heeft de verhuurder verzocht een (aantal) gebreken of tekortkomingen in of aan de woonruimte op te heffen.

Gebreken en tekortkomingen zoals vermeld in Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte:

Categorie A
Geen

Categorie B
Geen

Categorie C
Ja

Klacht (1)
Lekkage op de zolderruimten (via ophoping van regenwater tussen de deklagen op het dak)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

Huurders woonruimte is gelegen op de derde en vierde etage. De zolderbergingen zijn gesitueerd op de vierde etage aan de voorgevel.
Er bevinden zich vochtplekken aan de bovenzijde van het gestuukte schoorsteenkanaal, doorlopend op het plafond, over een oppervlakte van ongeveer 1.00m x 0,30m (0,3m^2), hetgeen wordt veroorzaakt door vochtdoorslag bij het schoorsteenkanaal en/ of een dak lekkage. Huurder vangt het lekwater, om doorslag naar de ondergelegen ruimte te voorkomen, op door bakken op de vloer te plaatsen.
Ook in de hal, die toegang tot de bergingen biedt, en in de naastgelegen berging zijn schimmelplekken op het plafond aangetroffen over oppervlakten van respectievelijk 1m^2 (hal) en 4m^2 (berging). Hier zou het water niet fysiek binnenkomen.

In het deskundigenrapport, opgesteld door de huizenarts, wordt aangegeven dat onder de dakbedekking water is aangetroffen. Aannemelijk is dat de bitumineuze dakbedekking, met een ballast laag van grind, overlaagd is.
De onderzoeker is tijdens het onderzoek niet op het dak geweest aangezien het platte niet op veilige wijze bereikbaar is.

Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de vocht- en/of schimmelplekken in de "overige ruimten" diverse metingen met de vochtmeter (Testo 606-2) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat het steenachtige constructiedeel als zeer vochtig tot nat gekwalificeerd moet worden.

Tekst uit gebrekenboek
(CV2) *Ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht in tot de woonruimte behorende overige ruimten.*


Vochtplekken op het schoorsteenkanaal/ plafond


opgevangen lekwater




Schimmelvorming op het plafond in de hal en de naastgelegen berging

Als het gebrek onder CV2 verholpen is, maar de aanwezige (ernstige) gevolgschade waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is nog niet, dan kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de categorie C8.

Tekst uit gebrekenboek
(C8) *Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt.*

Klacht (2)
Barsten in de muren (veiligheid, risico op vervolgschade). Schimmelvorming in de gemeenschappelijke hal.

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

In het trappenhuis, bij de opgang van de derde naar de vierde etage, zijn ter plaatse van het glazen daklicht diverse vochtplekken op de gestuukte wand zichtbaar over een oppervlakte > 1m^2. De vochtplekken zijn ontstaan door lekkage via het platte dakvlak. Door de inwerking van vocht is het witwerk deels los van de ondergrond gekomen en is ernstige scheurvorming in het stucwerk ontstaan. Doordat de bovenzijde van het trapgat niet bereikbaar is, heeft alleen een visuele inspectie plaats kunnen vinden en zijn er geen vochtmetingen uitgevoerd. Aannemelijk is dat ook hier de muren als nat gekwalificeerd dienen te worden.

Overige scheurvorming in de vertrekken van de woning zijn bekeken en verder niet ernstig van aard. Het betreffen hier lichte zettingsscheurtjes.

Tekst uit gebrekenboek
(CV2) *Ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht in tot de woonruimte behorende overige ruimten.*

(C6) *Er is sprake van: slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk.*



Lekkageplekken en scheurvorming in het trappenhuis

Als het gebrek onder CV2 verholpen is, maar de aanwezige (ernstige) gevolgschade waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is nog niet, dan kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de categorie C8.

Tekst uit gebrekenboek
(C8) *Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt.*

Klacht (3)
Vocht rond elektrische bedrading (veiligheid)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

In het slaapvertrek op de derde etage, gelegen aan de achtergevel, zou naar huurders verklaring vochtdoorslag plaatsvinden doordat lekwater doorsijpelt vanaf de bovengelegen etage.
Hierdoor zijn lichte vochtplekken op het gestuukte plafond rond de plafondlamp ontstaan en begint een deel van het witwerk los van de ondergrond te komen over een totaal oppervlak van ongeveer 0,80m x 0,80m (0,64m^2). Om vochtdoorslag naar het ondergelegen appartement tegen te gaan, vangt de huurder het lekwater op in bakken.

Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de vocht- en/of schimmelplek diverse metingen met de vochtmeter (Testo 606-2) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat het steenachtige constructiedeel als zeer vochtig tot nat gekwalificeerd moet worden.

Tekst uit gebrekenboek
(CV1) *Ernstige schimmelvorming, vocht- en/of roetplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht in een of meer van de tot de woonruimte behorende verblijfsruimten (inclusief de tot die ruimten behorende vaste kastruimte).*


Vochtplekken/ onthecht witwerk rond de plafondlamp

Als het gebrek onder CV1 verholpen is, maar de aanwezige (ernstige) gevolgschade waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is nog niet, dan kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de categorie C8.

Tekst uit gebrekenboek
(C8) *Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt.*

OVERIGE BEVINDINGEN

Klacht (5)
Stankoverlast (onopgeloste problemen met riolering/standleiding)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

In de badkamer op de derde etage en in de toiletruimte/ ketelhuis op de vierde etage vindt naar huurders verklaring stankoverlast plaats. Tijdens het onderzoek is dit ook in lichte mate waargenomen. De stank is verder niet in de gehele woning waarneembaar alleen in de twee bovenstaande ruimtes. Mogelijk dat de stanksloten van de wastafels en het stankslot van de condens afvoer (ketel) of het stankslot van de wasmachineafvoer deels wordt leeggezogen waardoor een open verbinding met het riool kan ontstaan. De beluchting van de standleiding kan hier ook aan bijdragen.

Klacht (6)
Afbladderende verf op balkon (ook ivm kind veiligheid)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

De verflaag op het betonnen balkon aan de achtergevel op de derde etage begint te bladderen.
Huurder heeft aangegeven dat het oppervlak onlangs nog is geverfd. Aannemelijk is dat de ondergrond voor het verven niet goed is voor- behandeld of dat er gebruik is gemaakt van een verf die niet geschikt is voor een betonnen ondergrond (buiten). Deze klacht is puur esthetisch van aard.

Klacht (7)
Vastgekitte WC- pot waardoor deze niet kan worden geopend en blijft doorstromen

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

De deksel van het duoblok (reservoir) is met kit vastgezet. Tijdens het onderzoek was zichtbaar dat er water vanuit het reservoir de toiletpot insijpelt. Doordat dit in zeer lichte mate gebeurt, is er tot heden geen sprake van een ernstig gebrek. De deksel van het reservoir is op eenvoudige wijze te openen door de kitnaad door te snijden.

Klacht (8)
Haperende CV-ketel (een groot probleem met zicht op de wintermaanden)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

Lekkage aan de cv- ketel is door de huurder in eigen beheer hersteld en bekostigd. Er zou voor enkele weken ernstige lekkage hebben plaatsgevonden.
Huurder heeft ook aangegeven dat de radiatoren op de derde en vierde etage bediend worden door een thermostaat op de derde en op de vierde etage. Het circuit is onduidelijk. Een radiator op de vierde etage moet bediend worden met de thermostaat op de derde etage en andersom. Ook zou een palletje van de radiator (thermostatische kraan) vastzitten waardoor in de kinderkamer geen warmteafgifte plaatsvindt. Er is verder geen rapport van een erkent installateur aanwezig.

De onderzoeker vindt dat de klachten die genoemd zijn onder **'overige bevindingen'** geen gebreken zijn zoals de Huurcommissie die heeft omschreven in het gebrekenboek.

Opmerking algemeen
Op 13 november 2023 heeft er een onderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door de Huizenarts, om de oorzaak van de lekkage onder het platte dak, de scheurvorming in het stucwerk van de binnenmuren en de schimmelvorming in de woonruimte te achterhalen.
Op 1 december 2023 is een rapportage opgesteld waarin de bevindingen worden aangegeven. Dit deskundigenrapport bevindt zich in het dossier.

Bijlage

47121_WOZ-Waardeloket - Bestevâerstraat 198-2, Amsterdam.pdf

Rijksoverheid

Adres

Adres	Bestevâerstraat 198-2
Postcode	1055TS
Woonplaats	Amsterdam

Kenmerken

Bouwjaar	1942
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	52m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



WOZ-Waarde

Identificatie	036300041355
Grondoppervlakte	om²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2025	€ 429.000
01-01-2024	€ 378.000
01-01-2023	€ 370.000
01-01-2022	€ 407.000
01-01-2021	€ 321.000
01-01-2020	€ 304.000
01-01-2019	€ 324.000
01-01-2018	€ 271.000
01-01-2017	€ 257.000
01-01-2016	€ 215.500
01-01-2015	€ 178.500
01-01-2014	€ 158.000

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage

47121_zEeuwigdurende erfpacht 1 pagina_engelstalig.pdf

City of Amsterdam

Switching to perpetual ground lease

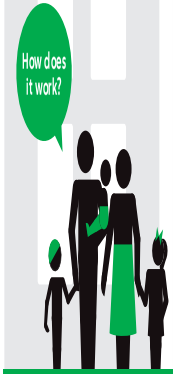


Perpetual ground lease

If you have a ground lease property in Amsterdam that is currently subject to continuous ground lease, you can choose to switch to perpetual ground lease.

How does this work?

If you are not certain whether you have continuous ground lease, you can either visit mijnerfpacht.amsterdam.nl or consult your ground lease deed to find out.



What is switching?

Amsterdam has had a new form of ground lease for some time now, known as perpetual ground lease. With respect to this, as a municipality we determine your ground rent (the fee for the use of the ground) once more before you switch to a perpetual ground lease. After that, the ground rent will remain fixed forever. However, once the ground rent is fixed, every year it will be adjusted in line with the applicable inflation.

You need to sign a notary document (Transfe deed), in order to switch to perpetual groun lease. Switching is voluntary. However, if you decide not to switch to perpetual ground lea you will have to pay a yearly lease rent (canc forever. Your canon will increase over the ye as a result of the rising ground price.

Your current situation

(continuous ground lease)

The amount of ground rent (canon) is agreed for a fixed time period.

This time period is usually 50 years.

You can pay the ground rent in two ways:
- On a half-yearly basis.
- In advance as a redemption fee (buying off).

If you are making half-yearly payments, you can also opt for buying off in the interim.

At the end of the time period, the City of Amsterdam will determine the new ground rent (canon), partly in reference to its ground price policy at that time. The property valuation (WOZ value) is the basic principle for this.



Situation following the switch

(perpetual ground lease)

When the switch takes place, the ground rent (canon) is calculated once more before it will be fixed forever.

There will no longer be any lease periods.

You can pay the ground rent in two ways:
- Annually (perpetual canon).
- In advance as a redemption fee (buying off).

If you are making annual payments, you can also opt for buying off at a later stage. The redemption fee will then be recalculated.

The perpetual lease rent (canon) is no longer dependent on real estate market developments. However, every year the fixed canon will be adjusted in line with the inflation.

If you change your ground lease contract, for example by changing the legal destination of your property, you also run the risk of incurring an increase in your ground rent.

Payment options when switching

Option 1:

Switch and pay ground rent annually

- When you switch, you fix the perpetual ground lease forever.
- Following the switch, however, the fixed yearly ground rent (canon) will be adjusted annually in line with the inflation.
- The fixed yearly ground rent (canon) will apply after your current period. You will need to pay the perpetual yearly canon, which will be adjusted annually in line with the inflation, when your current lease period has ended.
- You or your legal successors can still decide to buy off the ground lease in the future. The redemption fee will then be recalculated.

Nothing will change regarding your existing ground lease arrangements until the end of your current lease period.

Switching is not mandatory

You can decide for yourself whether or not to switch. A financial advisor can help you with this. The municipality can provide you with information about switching, but you need to decide yourself whether it is a good option for you.

Option 2:

Switching and buying off (paying in advance)

- When you switch, you fix the perpetua ground lease forever, by paying a redemption fee.
- You need to pay the redemption fee for the perpetual ground lease in advance to the notary, when the switch takes place.
- Once your current lease period has ended, you will no longer have to pay any lease rent (canon), unless you change something about the legal destination or construction of your property.

Option 3:

- If you are currently paying annual ground rent (canon) , you can also decide to buy off everything at once when you switch. This includes the current ground lease and the perpetua ground lease . This is voluntary.

Request an offer/quote online

If you would like to know how the switch to perpetual ground lease will affect you, you can visit the switch portal at erfpacht.amsterdam.nl



You can log in with DigiD or eHerkenning.
Once logged into the switch portal, you can:
- view your payment options.
- download your Personal Information Package.
- request your offer/quote.

You are not committed to anything until you have accepted the offer/quote.

Useful tips

For residential purposes only

You can switch to perpetual ground lease if your home is subject to continuous ground lease. This also applies for any garage and/or shed that is part of your property. There are also other conditions which you must satisfy. These conditions are described in the switching scheme and the offer/quote.

Home Owners' Association approval not necessary when switching

The approval of the Home Owners' Association (VvE) is not necessary if you want to switch to perpetual ground lease with your own apartment. You enter into your own agreement with the municipality.

Vicary rights and temporary rights

Ground leaseholders with a vicary right (vicarierecht) or a temporary ground lease contract can also apply for a switch to perpetual ground lease. However, a separate policy option, and this can not be arranged in the switch portal. For more information, please contact the municipality by sending an email to overstaperfpacht@amsterdam.nl.

Bijlage

47121_zKoop van een woning en het omgevingsrecht.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Programma
Aan de slag met de
Omgevingswet

De koop van een woning en het omgevingsrecht

Wat is belangrijk om te weten als u een woning wilt kopen?



Wat is belangrijk om te weten als u een woning wilt kopen? En waar kunt u dat vinden?

Heeft u interesse in het kopen van een woning? Dan is het belangrijk dat u op de hoogte bent van alles in en rondom deze woning. Welke bouw- en gebruiksactiviteiten mogen wel en wat mag er niet aan en in de woning? En wat mag er wel en wat mag er niet op het perceel waarop de woning staat? Ook toegestane bouwactiviteiten en andere activiteiten in de leefomgeving rondom de woning zijn goed om te weten. Al deze activiteiten, zowel op het perceel waarop de woning staat als in de omgeving, kunnen namelijk van invloed zijn op het woongenot. En daarmee ook op de waarde van de woning.

Concreet kunt u als koper behoefte hebben aan antwoorden op vragen als:
- Welke functie heeft het perceel of woning en welke activiteiten mag ik hier uitvoeren (naast uiteraard de woonfunctie)?
- Mag ik (zonder vergunning) uitbouwen of een extra verdieping realiseren?
- Mag ik een dakkapel plaatsen?
- Is de woning een monument (rijksmonument of provinciaal of gemeentelijk monument)?
- Is het een beschermd stads- of dorpsgezicht?
- Zijn er beperkingen bij het graven in de grond (bijvoorbeeld bodemvervuiling of archeologische vindplaats)? En zo ja, welke?
- Staat op het perceel een waardevolle beschermde (monumentale) boom die aangewezen is door de gemeente en extra beschermd wordt?
- Mag ik in de voortuin een parkeerplaats aanleggen?
- Mag ik de woning zonder vergunning splitsen in meerdere woningen?
- Wat mag er op het open terrein tegenover de woning gebouwd worden?
- Welke uitbreidingsmogelijkheden heeft de fabriek die op 1 kilometer afstand van de woning ligt?

Welke bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving wel of niet mogen, is geregeld in het omgevingsrecht. Het omgevingsrecht is op 1 januari 2024 vernieuwd. Op die datum is de Omgevingswet in werking getreden. Deze brochure wijst u - als geïnteresseerde om een woning te kopen - de weg in het omgevingsrecht. En u krijgt de informatie die van belang is bij het kopen van een woning. Daarbij vindt u eerst meer informatie over het omgevingsplan. Verder krijgt u meer uitleg over welke andere documenten dan handig zijn om te raadplegen. Aan het einde van de brochure vindt u de wettelijke verplichtingen die verkopers en (potentiële) kopers van woningen hebben. Zo weet u welke informatie voor de koper van een woning belangrijk is om te verzamelen en voor de verkoper om te delen.

De Omgevingswet en informatie over wat is toegestaan in de leefomgeving

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet bundelt een groot aantal wetten. Alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving - regels over onderwerpen als ruimte, bouwen, infrastructuur, milieu, natuur en water - zijn daardoor in principe onder de paraplu van één wettelijke regeling gebracht. De Omgevingswet geeft het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten handvatten om het beleid rondom de fysieke leefomgeving vorm te geven en regels te stellen die voor iedereen bindend zijn.

Het omgevingsplan

De belangrijkste verzamelplek van regels die voor burgers bindend zijn, is het omgevingsplan. Het omgevingsplan is een gemeentelijk plan dat geldt voor de hele gemeente. Het bevat in principe alle belangrijke regels die iets te maken hebben met bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving.

De woorden 'in principe' zijn hierbij niet zonder betekenis. De Omgevingswet maakt het namelijk mogelijk om - onder bepaalde voorwaarden - een vergunning te krijgen voor activiteiten die op grond van het omgevingsplan niet zijn toegestaan. Een voorbeeld hiervan is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen op een locatie waar daarvoor een schoolgebouw stond dat niet meer in gebruik is.

Omdat zulke afwijkingen van het omgevingsplan kunnen voorkomen, is het voor mogelijke kopers van woningen noodzakelijk om ook na te gaan of voor soortgelijke afwijkingen vergunningen zijn verleend. De directe leefomgeving van de woning die u als koper op het oog heeft, kan er dan (binnenkort) anders uitzien dan u op grond van het omgevingsplan kunt verwachten.

Met het raadplegen van het omgevingsplan en van vergunningen waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken, krijgt u als mogelijke koper van een woning een compleet beeld van alle bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving die zijn toegestaan op het perceel waar de woning staat en de omgeving daarvan.

Alles verandert met de tijd
Dit complete beeld kan in de loop van de tijd natuurlijk veranderen. Er kunnen initiatiefnemers komen die ergens een bouwactiviteit of een andere activiteit in de leefomgeving willen uitvoeren die op grond van het omgevingsplan niet is toegestaan. En waarvoor zij ook nog geen vergunning hebben om af te wijken van het omgevingsplan. Daarnaast kan de gemeente - maar ook de provincie of het Rijk - beleid hebben ontwikkeld, waardoor in de toekomst het omgevingsplan er anders uit komt te zien. Wilt u als mogelijke koper zo goed mogelijk voorbereid zijn op toekomstige veranderingen op het perceel waar de woning staat of in de omgeving daarvan? Dan is het goed om ook de gemeentelijke omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening te onderzoeken. Soms hebben het Rijk of de provincie voor een specifieke locatie ook een aanwijzing gegeven aan de gemeente om het omgevingsplan aan te passen. Dat heet een instructie. Deze kunt u via een zoekopdracht op internet vinden en raadplegen.

Het omgevingsplan bestaat uit twee delen: een tijdelijk deel en een nieuw deel

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan
Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor elke gemeente in Nederland geldt nu één omgevingsplan. Dat omgevingsplan is ontstaan 'van rechtswege'. Dat wil zeggen dat dat plan niet als omgevingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, maar automatisch op grond van de Omgevingswet is ontstaan uit verschillende plannen en andere documenten die voor 1 januari 2024 van kracht waren. Een combinatie van de inhoud van bestaande documenten heeft een nieuwe naam gekregen. Dit omgevingsplan noemen we: het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Gemeenten die na 1 januari 2024 die regels in het omgevingsplan willen aanpassen, moeten het omgevingsplan zelf wijzigen. Zo kunnen gemeenten bouwactiviteiten of andere activiteiten in de fysieke leefomgeving verbieden die op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan wel zijn toegestaan, of juist (bouw)activiteiten toestaan die op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn verboden. Het gewijzigde (deel van het) omgevingsplan is een omgevingsplan dat niet van rechtswege is ontstaan, maar door de gemeente is vastgesteld. En waarbij gebruik wordt gemaakt van alle (nieuwe) regels van de Omgevingswet.

Het nieuwe deel van het omgevingsplan
Een (deel van het) omgevingsplan dat is gewijzigd met toepassing van alle regels van de Omgevingswet noemen we: het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit deel van het omgevingsplan ziet er anders uit dan het tijdelijke deel dat op 1 januari 2024 is ontstaan.

Activiteiten die op grond van het omgevingsplan zijn verboden, kunnen - behalve door het wijzigen van het omgevingsplan - ook worden toegestaan door het verlenen van een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan. Dit werd hiervoor al genoemd.

Wilt u als koper weten welke bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving zijn toegestaan? Dan moet u dus zowel het tijdelijke deel van het omgevingsplan als het nieuwe deel van het omgevingsplan als verleende vergunningen in afwijking van het omgevingsplan raadplegen. Op alle drie zal hierna dieper worden ingegaan.

Wat staat er in het tijdelijke deel van het omgevingsplan?

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is op 1 januari 2024 in de eerste plaats gevormd door de bestaande planologische regels die zijn vastgesteld op grond van de eerdere wetgeving die op die datum is ingetrokken. Dit zijn voor een belangrijk deel plannen op grond van de vroegere Wet ruimtelijke ordening (Wro): bestemmingsplannen, exploitatieplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en voorbereidingsbesluiten. Verder staan bepaalde regels uit de erfgoedverordening en de verordening over hemelwater en grondwater ook in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Bouwen aan de woning

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan kent voor een belangrijk deel nog de vormgeving en terminologie van de plannen en andere besluiten die op grond van de Wro zijn vastgesteld. Zo zijn voor bouwwerken de bouwvoorschriften (zoals bouwvlakken en de bouwhoogte) en de gebruiksvoorschriften (zoals het gebruik als woning) in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen.

In de omgeving

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan staan ook regels over de emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijfsmatige milieubelastende activiteiten. En regels over horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten. Ook staat in het tijdelijke deel van het omgevingsplan in welke gevallen een omgevingsvergunning nodig is voor bijvoorbeeld een uitbouw. Deze regels zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor alle gemeenten gelijk. Voor inwerkingtreding waren deze onderwerpen in regelgeving van het Rijk geregeld.

Vergunning voor bouwactiviteiten

Onder de Omgevingswet bestaat een vergunning voor bouwactiviteiten uit twee delen:

- er is een vergunning waarbij de bouwactiviteit aan het omgevingsplan wordt getoetst;
- er is een vergunning waarbij de bouwactiviteit wordt getoetst aan de technische regels die gelden voor het bouwen.

Of de eerste soort vergunning nodig is, staat in het omgevingsplan. Of een bouwtechnische vergunning voor de bouwactiviteit nodig is, is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan kan niet meer worden gewijzigd, en is dus bevroren. De bestaande planologische regels zoals die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, wijzigen alleen nog als een lopende procedure waarbij die regels nog worden gewijzigd klaar is. Ook als gevolg van een rechterlijke uitspraak kan het tijdelijke deel van het omgevingsplan nog wijzigen. Zulke wijzigingen zullen vooral de eerste jaren na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog voorkomen. Zo worden ontwerpbestemmingsplannen die uiterlijk in december 2023 zijn ingediend, nog volgens het oude recht afgehandeld. Voordat zo'n bestemmingsplan door de gemeenteraad is beoordeeld en de rechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) een (eind)uitspraak heeft gedaan naar aanleiding van daartegen ingestelde beroepen, kunnen na 1 januari 2024 nog wel enkele jaren verstrijken.

Informatie aanvullend op het tijdelijke deel van het omgevingsplan

Sommige regels die voor (bouw)activiteiten van belang zijn, zijn sinds 1 januari 2024 blijven bestaan naast het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Een voorbeeld hiervan is de doelgroepenverordening. Niet alle gemeenten hebben zo'n verordening. In de doelgroepenverordening kunnen voor woningbouwcategorieën die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn aangewezen - denk hierbij aan een sociale huurwoning, een huurwoning voor middenhuur of een sociale koopwoning - huurprijs- en koopprijsgrenzen worden genoemd. Verder gelden er instandhoudingstermijnen waarbinnen alleen mensen uit een bepaalde doelgroep (met een bepaald maximum inkomen) in de

genoemde huurwoningen mogen wonen. Het is voor mogelijke kopers van woningen aan te raden om de doelgroepenverordening te raadplegen. Zo komt u er - in combinatie met het tijdelijke deel van het omgevingsplan - achter of de woning die u op het oog heeft is aangewezen als een woning in een bepaalde categorie.

Ook andere informatie over wat er wel en niet mag aan activiteiten, zowel op het perceel waarop een woning staat als in de omgeving, staat niet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, maar vindt u op een andere plek. Daarbij is in het bijzonder de registratie van verschillende zogenaamde publiekrechtelijke beperkingen in de Basisregistratie Kadaster (BRK) van belang. Meer informatie vindt u in deze brochure.

Wat staat er in het nieuwe deel van het omgevingsplan?

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet door de gemeente worden omgezet in het nieuwe deel. Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente veel verschillende soorten regels. Daarom zal het omzetten van die regels niet door middel van één gemeentelijk besluit gebeuren, maar geleidelijk en met verschillende besluiten die elkaar opvolgen.

Het omzetten van het tijdelijke naar het nieuwe deel kan op twee manieren gebeuren.

De eerste manier: de gemeente bepaalt per deelgebied
De eerste manier is het voor een bepaald, vastomlijnd gebied, verplaatsen van regels van het tijdelijke naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het belangrijkste is dat in het nieuwe deel van het omgevingsplan door de gemeente wordt bepaald welke activiteiten waar en onder welke voorwaarden zijn toegestaan. Daarin heeft de gemeente niet in alle gevallen helemaal de vrije hand. Zo is zowel op rijksniveau als door de provincie met instructieregels aangegeven welke regels de gemeente moet aanhouden bij het mogelijk maken van activiteiten. Zulke regels bepalen bijvoorbeeld hoeveel geluidsbelasting een gemeente maximaal binnenin een woning mag toestaan.

Een gebied waarvoor de gemeente een wijziging van het omgevingsplan heeft vastgesteld, valt vanaf het moment dat deze wijziging in werking treedt onder de werking van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is voor dat gebied vanaf dat moment dan 'leeg'. Het is de verwachting dat in de komende jaren op deze manier steeds delen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zullen verhuizen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Wanneer dit voor alle gebieden is gebeurd, staan in het tijdelijke deel geen regels meer en kan dit deel vervallen.

De tweede manier: de gemeente regelt het per onderwerp voor het gehele grondgebied
In de tweede plaats kan een gemeente er ook voor kiezen om bepaalde onderwerpen in één keer voor de hele gemeente te regelen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit kan een handige aanpak zijn voor regels die voor 1 januari 2024 waren opgenomen in lokale verordeningen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan regels over het kappen van bomen uit de bomenverordening, die ook na 1 januari 2024 als afzonderlijke gemeentelijke verordening is blijven voortbestaan.

Heeft de gemeente regels voor één of meer onderwerpen overgezet? En gaat het om een locatie waarvoor de overige regels nog in het tijdelijk deel van het omgevingsplan staan? Als mogelijke koper van een woning moet u dan zowel het nieuwe als het tijdelijke deel van het omgevingsplan raadplegen. Zo krijgt u een compleet beeld van wat vanuit het omgevingsplan aan bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving is toegestaan.

Gemeenten zijn verplicht om uiterlijk op 1 januari 2032 de hele inhoud van het tijdelijke deel te hebben omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Onderdelen van het nieuwe deel van het omgevingsplan
Het belangrijkste onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan is een verzameling algemene regels. De algemene regels bepalen waar wat mag en aan welke voorwaarden de activiteiten moeten voldoen. Algemene regels in het omgevingsplan kunnen het karakter hebben

van zowel verbods- als gebodsbepalingen. Verreweg de meeste regels hebben het karakter van een verbodsbepaling. Voor sommige activiteiten is aangegeven dat het verboden is deze (op bepaalde locaties) te verrichten, tenzij een omgevingsvergunning voor die activiteit wordt verkregen. Zo'n activiteit wordt een omgevingsplanactiviteit genoemd.

Naast regels voor activiteiten kunnen gemeenten in het nieuwe deel van het omgevingsplan ook omgevingswaarden vaststellen. Omgevingswaarden nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan onder meer de plaats in van de bouwvoorschriften die aanwezig zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Er kunnen in het nieuwe deel van het omgevingsplan bijvoorbeeld omgevingswaarden worden vastgesteld voor de maximale bouwhoogte van woningen en voor bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden gebouwd of uitgebreid.

Bent u een mogelijke koper van een nieuwbouwwoning? In het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook worden bepaald dat sommige woningen in een speciale categorie vallen: sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur of sociale koopwoningen. In het omgevingsplan staat dan hoe lang een woning tot de aangewezen categorie moet blijven behoren en wat dit betekent voor de maximale huur- of koopprijs en voor welke doelgroepen (met een bepaald maximum inkomen) de woningen zijn bestemd. Zoals aangegeven bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan waren zulke bepalingen vóór 1 januari 2024 voor een belangrijk deel opgenomen in de doelgroepenverordening. Deze zelfstandige verordening blijft van kracht zolang de regels nog niet zijn overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Raadpleeg zelf het omgevingsplan in een paar stappen

Bekijk het omgevingsplan via de website www.omgevingswet.overheid.nl. De informatie op deze website is openbaar en gratis te raadplegen.

Wilt u als mogelijke koper meer informatie over de toelaatbaarheid van activiteiten, zowel op het perceel waarop de woning staat als in de omgeving van het perceel?

Kies op deze site voor het onderdeel 'Regels op de kaart'.

Via dit onderdeel kan iedereen regels en informatie over de leefomgeving bekijken in het Omgevingsloket. U vindt onder 'Regels op de kaart' ook een instructievideo voor dit deel van de website.

Regels op de kaart toont zowel de omgevingsdocumenten die gemaakt zijn in het kader van de Omgevingswet (bijvoorbeeld het nieuwe deel van het omgevingsplan) als de ruimtelijke plannen waarvoor voor 1 januari 2024 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gold, zoals een bestemmingsplan.

Als koper van een woning kunt u zowel zoeken via de knop 'Bekijk documenten op uw locatie' als via de knop 'Bekijk zoeken op onderwerp'. Beide opties worden hierna uitgelegd.

Bekijk documenten op uw locatie
Wilt u de regels en informatie bekijken die voor u als koper interessant zijn? Kies een locatie of klik op de kaart. U krijgt verschillende opties om uit te kiezen:

> ***Zoeken op locatie of document***
> Als u op de locatie kiest of op de kaart klikt, vindt u documenten die gelden op de door u gekozen locatie. U kunt ook een bepaald omgevingsdocument vinden door bijvoorbeeld te zoeken op de titel of het identificatienummer van een document. Het identificatienummer van een document is een uniek nummer dat ieder ruimtelijk plan of omgevingsdocument heeft.

Plekinfo
Na het kiezen van een document kunt u onder 'Plekinfo' de informatie bekijken over een bepaald object of vlak op de kaart. U kunt klikken op de informatie onder Plekinfo en u kunt dan de regels bekijken die daarover gaan. In bestemmingsplannen vindt u hier bijvoorbeeld ook de maximale bouwhoogte of de grootte van het bouwvlak.

Inhoud en Regels
Hier kunt u alle regels bekijken. Wilt u alleen de regels raadplegen die gelden op de gekozen locatie? Kies dan voor 'Toon alles op gekozen locatie'. Door een klik op de kaart kunt u ook een andere locatie (in de omgeving) kiezen en de regels bekijken die daar van toepassing zijn.

Kaartdetails
Op de kaart kiest u via 'Kaartdetails' verschillende informatielagen en achtergrondlagen. Bijvoorbeeld de kadastrale kaart, gemeentegrenzen of een luchtfoto.

Bekijk zoeken op onderwerp

Via deze knop kunt u zoeken op een onderwerp: zoals een activiteit, thema of gebiedsaanwijzing. Bekijk de regels, zonder dat u de documenten zelf hoeft te openen. U heeft hierbij de volgende mogelijkheden:

Documenten met regels
Hier vindt u als koper alle omgevingsdocumenten met regels die gelden voor de gekozen locatie. U kunt deze documenten bekijken door op de knop 'Bekijk documenten' te klikken. De documenten zijn gesorteerd op overheidsorganisatie: gemeente, waterschap, provincie en Rijk. Daarnaast kunt u via het filter onder 'Alle opties' het zoekresultaat verfijnen. Kiest u voor 'beleid', dan vindt u alle beleidsdocumenten op de gekozen locatie, bijvoorbeeld de omgevingsvisie.

Activiteiten
U kunt ook zoeken naar een juridische activiteit. Op deze manier vindt u alleen die regels die gaan over de specifiek gekozen juridische activiteit. Zo kunt u bijvoorbeeld kiezen voor de flora- en fauna-activiteit om te bekijken waar en in welk omgevingsdocument de juridische regels over deze activiteit zijn opgenomen.

Gebieden met regels
Informatie onder 'Gebieden met regels' komt uit omgevingsdocumenten die zijn gemaakt in het kader van de Omgevingswet. Het kan bijvoorbeeld gaan om een beperkingengebied, functie of bouwvlak. Als koper vindt u hier ook informatie uit bestemmingsplannen zoals bouwhoogte. Klik vervolgens op de kaart om deze informatie te bekijken.

Thema's
Kies hier uit thema's die gaan over een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving. Kiest u bijvoorbeeld voor het thema bodem? Dan vindt u de omgevingsdocumenten met regels over het onderwerp bodem.

Afwijken van het omgevingsplan

Onder de Omgevingswet zijn er twee mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken die in strijd zijn met een geldend omgevingsplan.
- Ten eerste kunnen in het nieuwe deel van het omgevingsplan regels worden vastgesteld die de gewenste ontwikkeling mogelijk maken.
- Er is ook nog een tweede mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen, waaronder bouwinitiatieven, mogelijk te maken die in strijd zijn met het omgevingsplan. Dit kan door voor de gewenste (bouw) activiteit een omgevingsvergunning te verlenen die afwijkt van het omgevingsplan. Dat kan een afwijking zijn van het tijdelijke deel, maar ook van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Zo'n omgevingsvergunning heet onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een

buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het wordt vaak afgekort naar een omgevingsvergunning voor een BOPA. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt verleend als het resultaat van die vergunningverlening een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' oplevert. De gemeente beoordeelt dit. Een andere randvoorwaarde waaraan een BOPA moet voldoen is dat deze in overeenstemming is met de instructieregels en instructies van Rijk en provincie die van toepassing zijn op het omgevingsplan.

Het raadplegen van afwijkingen van het omgevingsplan

Zoals de naam al duidelijk maakt, wordt met een vergunning voor een BOPA een activiteit mogelijk gemaakt buiten het omgevingsplan om. Een vergunning voor een BOPA moet door de gemeente wel worden verwerkt in het omgevingsplan. Dat moet de gemeente doen binnen 5 jaar. Maar deze verplichting wordt pas van kracht op het moment dat de gemeente alle onderdelen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan heeft omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Zolang een vergunning voor een BOPA niet is verwerkt in het omgevingsplan, is deze op www.omgevingswet.overheid.nl via 'Regels op de op de kaart' zichtbaar gemaakt door een aanduiding op de kaart. Wilt u weten wat er in de vergunning voor de BOPA staat? Zoek de vergunning op via de website van de gemeente.

Het omgevingsplan en de Basisregistratie Kadaster (BRK)

Algemeen

Voor kopers van woningen is het belangrijk om te weten dat niet alle (publiekrechtelijke) beperkingen die voor hen van belang zijn in het omgevingsplan zijn opgenomen. Er zijn ook publiekrechtelijke beperkingen die geregistreerd zijn of worden in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het gaat hier om bijzondere beperkingen die in de vorm van een individuele beschikking aan een woningeigenaar worden opgelegd. In de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) en het daaruit voortvloeiende Aanwijzingsbesluit Wkpb is aangegeven over welke beperkingen dit gaat. Als u bij het Kadaster de eigendomsinformatie van een woning opvraagt, zullen deze beperkingen daarop aangegeven zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de rijksmonumenten. Die vindt u op deze manier via de BRK. Aan het raadplegen van de BRK via de website van het Kadaster zijn kosten verbonden.

Deze publiekrechtelijke beperkingen in de BRK zijn dus voor u als koper van belang naast de publiekrechtelijke beperkingen die als algemene (niet-bijzondere) beperkingen opgenomen zijn of worden, in het tijdelijke of nieuwe deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan kunt u vinden via het Omgevingsloket.

Een bijzondere categorie zijn publiekrechtelijke beperkingen die in de BRK opgenomen blijven totdat zij in het nieuwe deel van het omgevingsplan als algemene beperking opgenomen zijn. Bij deze categorie gaat het om de gemeentelijke monumenten. Deze zijn dus niet in het tijdelijke deel opgenomen, maar worden wel in het nieuwe deel van het omgevingsplan opgenomen. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om deze publiekrechtelijke beperkingen in het nieuwe deel van het omgevingsplan op te nemen en uit de BRK te verwijderen.

Overgangsrecht[1]

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is voor bestaande in de BRK geregistreerde besluiten waarbij (bijzondere) publiekrechtelijke beperkingen zijn opgelegd verschillend overgangsrecht van toepassing. Het overgangsrecht voor de categorie van bijzondere publiekrechtelijke beperkingen voor gemeentelijke monumenten is al genoemd. In aanvulling daarop gelden er - in het algemeen - voor de al onder het oude recht in de BRK geregistreerde besluiten met (bijzondere) publiekrechtelijke beperkingen de volgende overgangsrechtelijke situaties:

[1] Meer informatie over het overgangsrecht kunt u vinden op www.iplo.nl/regelgeving/wkpb-omgevingswet/

- Besluiten die door het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een vergelijkbaar besluit op grond van de Omgevingswet. Dit is voor kopers kenbaar doordat deze gelijkstelling in de BRK bij deze publiekrechtelijke beperkingen is vermeld. Dit is bijvoorbeeld bij voorkeursrechten het geval.
- Besluiten die door het overgangsrecht geheel worden afgewikkeld onder het oude recht. De vermelding in de BRK blijft dan ongewijzigd totdat de afwikkeling heeft plaatsgevonden en de publiekrechtelijke beperking wordt verwijderd uit de BRK. Dit is bijvoorbeeld bij diverse bodembesluiten het geval.
- Besluiten waarvoor geen overgangsrecht geldt: deze besluiten zijn direct vervallen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze publiekrechtelijke beperkingen moeten zo snel als mogelijk is na 1 januari 2024 uit de BRK worden verwijderd. Dit gaat bijvoorbeeld over de aanwijzing van provinciale monumenten en sommige bodembesluiten.

De onderzoeksplicht van de koper en de mededelingsplicht van de verkoper in het algemeen

Om ervoor te zorgen dat u als mogelijke koper van een woning beschikt over alle informatie over de woning en over de leefomgeving die voor u als koper van belang is om te weten, kent de wet verplichtingen voor zowel de verkoper als de koper.

Gedeelde verantwoordelijkheid

De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel genoemd de informatieplicht. Deze verplichting houdt in dat de verkoper aan de koper alle belangrijke informatie over de woning en over het perceel waarop de woning staat met de koper moet delen. Dit is het geval als de verkoper weet of kan weten dat deze informatie belangrijk is voor de koper.

Tegenover de mededelingsplicht van de verkoper, staat de onderzoeksplicht van de koper. Van u als koper wordt verwacht dat u informatie die voor u beschikbaar is opvraagt en onderzoekt. Ook zonder dat de verkoper die informatie geeft.

Verhouding mededelingsplicht en onderzoeksplicht

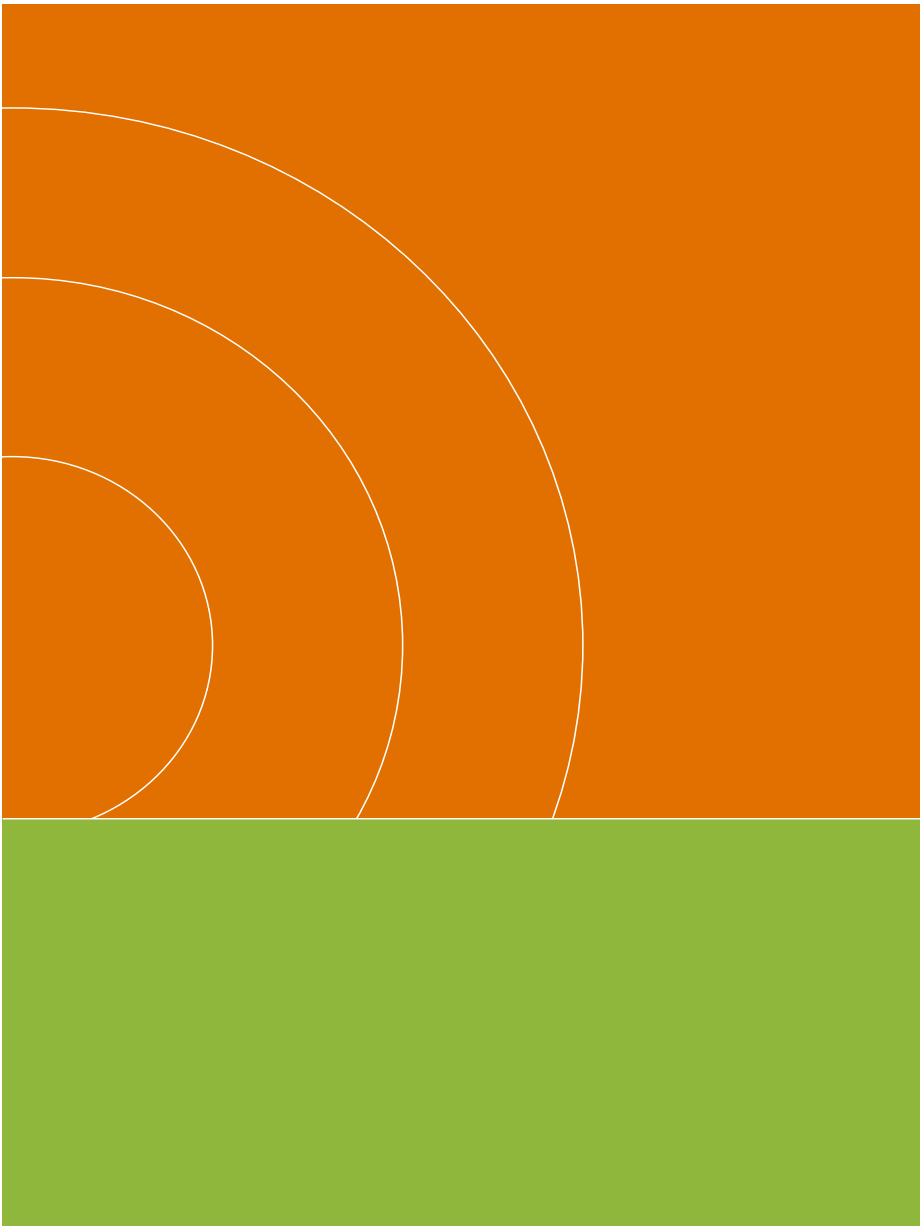
Een belangrijke vraag is: ‘Hoe verhouden de mededelingsplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper zich tot elkaar?’ Met deze vraag heeft u in de praktijk te maken wanneer een woning gebreken heeft. Het gaat dan om gebreken waarvan het de vraag is of u als koper deze gebreken bij bezichtiging kon ontdekken en daarbij kon begrijpen wat dat voor u als koper betekent. Om antwoord te krijgen op die vraag wordt het aangeraden - zowel voor de verkoper als de koper - om juridisch advies te vragen.

In deze brochure gaat het om de vraag wat op grond van het omgevingsrecht op het perceel waarop de woning staat en in de (directe) omgeving van het perceel aan bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten is toegestaan. De informatie die nodig is om deze vraag te beantwoorden, is voor een belangrijk deel te vinden in regels en plannen die openbaar en digitaal kosteloos toegankelijk zijn. Het opvragen van deze informatie valt onder de onderzoeksplicht van de koper en niet onder de mededelingsplicht van de verkoper. Informatie over publiekrechtelijke beperkingen die zijn geregistreerd in de BRK, valt wel onder de mededelingsplicht van de verkoper. Als de verkoper alle beperkingen die hij heeft gevonden in de BRK in de koopovereenkomst vermeldt, heeft hij voor deze vraag aan zijn mededelingsplicht voldaan. De verkoper mag geen onjuiste informatie aan de koper geven.

Tot slot

Deze brochure is bedoeld om u wegwijs te maken. Maar het raadplegen en begrijpen van de betekenis van de informatie die u op www.omgevingswet.overheid.nl vindt, zal voor u als koper niet altijd even gemakkelijk zijn. Bent u geïnteresseerd in het kopen van een woning en vindt u onvoldoende de weg in deze brochure? Vraag dan een aankoopmakelaar om hulp. U kunt bij vragen over de regels ook terecht bij de gemeente en - voor vragen over provinciale regels - bij de provincie.

Meer uitleg over het omgevingsplan is ook te vinden op de website van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). U vindt deze informatie via www.vng.nl/artikelen/uitleg-omgevingsplan.



Bijlage

47121_zSchema schriftelijkheidsvereiste.pdf

Schema schriftelijkheidsvereiste

voor de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak*

Mondelinge overeenstemming tussen:**	Particuliere verkoper Particuliere koper	Professionele verkoper Particuliere koper	Professionele verkoper Professionele koper	Particuliere verkoper Professionele koper
Vormvereiste?	Koopovereenkomst moet schriftelijk	Koopovereenkomst moet schriftelijk	Geen vormvereiste. Mondelinge overeenstemming is rechtsgeldig	Geen vormvereiste Mondelinge overeenstemming is rechtsgeldig
Mogen partijen zich terugtrekken ná mondelinge overeenstemming?	Ja Na mondelinge overeenstemming mag zowel koper als verkoper zich terugtrekken	Ja Na mondelinge overeenstemming mag koper zich terugtrekken Nee Na mondelinge overeenstemming mag verkoper zich (in beginsel) niet terugtrekken	Nee Na mondelinge overeenstemming mag zowel koper als verkoper zich niet terugtrekken	Nee Na mondelinge overeenstemming mag zowel koper als verkoper zich niet terugtrekken
Kunnen partijen gedwongen worden tot het sluiten van een schriftelijke koopovereenkomst en/of het betalen van schadevergoeding?	Nee Verkoper en koper kunnen niet worden gedwongen tot het sluiten van een schriftelijke koopovereenkomst Soms Onder zeer bijzondere omstandigheden kan verkoper worden gedwongen tot het betalen van schadevergoeding wegens het afbreken van de onderhandelingen	Ja Verkoper kan worden gedwongen tot het betalen van schadevergoeding en mogelijk ook tot het sluiten van de koopovereenkomst conform mondeling akkoord Nee Koper kan niet worden gedwongen tot het betalen van schadevergoeding of het sluiten van een schriftelijke koopovereenkomst	Ja Zowel verkoper als koper kan worden gedwongen tot nakoming van de mondelinge overeenkomst	Ja Zowel verkoper als koper kan worden gedwongen tot nakoming van de mondelinge overeenkomst

* Zie artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek en arrest Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2011:BU7412)

** De genoemde partijen betreffen de contractspartijen

Bijlage

47121_zSchriftelijkheidsvereiste verder uitgelegd.pdf

Schriftelijkheidsvereiste bij de (ver)koop van een woning

Artikel 7:2 lid 1 BW bepaalt, dat de koop van een woning, indien de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk wordt aangegaan. Dit wor ook wel het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

Het schriftelijkheidsvereiste biedt particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming. Z kunnen niet tot nakoming van mondeling gemaakte afspraken worden gedwongen.

Hieronder zullen een aantal situaties worden uitgewerkt, waarbij wordt nagegaan of h schriftelijkheidsvereiste van toepassing is.

- Situatie A: Verkoper (particulier) ---------- Koper (particulier)

In deze situatie geldt het schriftelijkheidsvereiste voor koper (zie artikel 7:2 lid 1 BW). Ook de verkop kan in dit geval een beroep op het schriftelijkheidsvereiste doen. In het arrest van de Hoge Raad v 9 december 2012 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412) heeft de Hoge Raad beslist, dat ook een particulie verkoper zich op het schriftelijkheidsvereiste mag beroepen. Voorwaarde daarbij is wel, dat spra moet zijn van een situatie waarbij ook koper een particuliere partij is.

- Situatie B: Verkoper (professioneel) ---------- Koper (particulier)

In deze situatie geldt, dat koper zich op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen (zie artikel 7:2 BW De professionele verkoper kan dat niet. Dat volgt uit het voornoemde arrest van de Hoge Raad van december 2011.

- Situatie C: Verkoper (particulier) ---------- Koper (professioneel)

In deze situatie geldt, dat verkoper noch koper zich op het schriftelijkheidsvereiste mogen beroepe en dat zij gebonden zijn aan mondeling gesloten overeenkomsten. Dit volgt uit het arrest van de Hog Raad van 9 december 2011. Zie ook Rechtbank Amsterdam van 6 februari 201 (ECLI:NL:RBAMS:2019:1691).

- Situatie D Verkoper (particulier) ---------- Koper (particulier)

Nader te noemen meester (professioneel)

In deze situatie verschiet de tussen partijen genoemde relatie door aanwijzing van een "nader noemen meester" van kleur. Als de meester wordt genoemd, voordat een overeenkomst schriftelijk vastgelegd, kan worden betoogd dat het schriftelijkheidsvereiste niet meer geldt. De particulie verkoper kan alsdan (gelet op de hiervoor genoemde situaties) ook geen beroep meer doen op h schriftelijkheidsvereiste.

- Situatie F Verkoper (professioneel) ---------- Koper (professioneel)

Nader te noemen meester
(particulier)

In deze situatie kan juist het standpunt worden ingenomen, dat de nader te noemen meester zich op het schriftelijkheidsvereiste zou kunnen beroepen, terwijl de oorspronkelijk koper dat niet kon. De oorspronkelijk koper loopt daarmee wel een risico. Vaak worden overeenkomsten aangegaan met "voor zich of nader te noemen meester". De verkoper kan de professionele koper (die zich niet op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen) in dat geval aan de mondelinge koopovereenkomst houden en nakoming afdwingen.

- Situatie G Verkoper (particulier) ---------- Koper (particulier)

Nader te noemen meester
(professioneel)

In deze situatie zal – wanneer de nader te noemen meester is aangewezen – deze partij zich niet meer op het schriftelijkheidsvereiste kunnen beroepen.

- Situatie H Verkoper (professioneel) ---------- Koper (particulier)

Nader te noemen meester
(particulier)

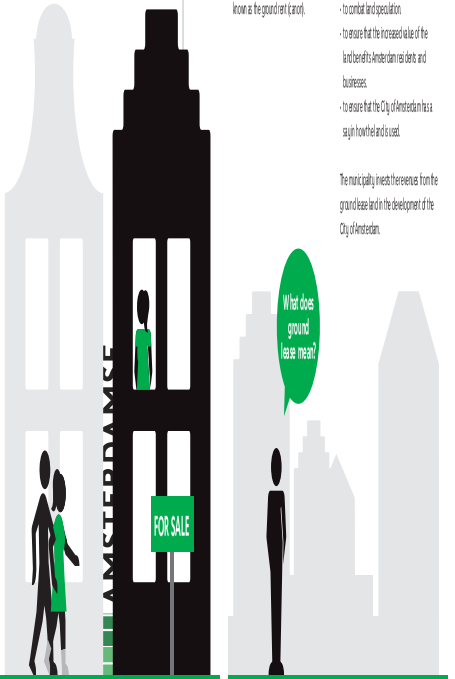
Ook in dit geval geldt dat de nader aan te wijzen meester zich op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen. De koper kan zich in dat geval (net als in de situatie onder F) nog tot de verkoper wenden en de verkoop afdwingen, nu de professionele verkoper zich niet op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen.

Bijlage

47121_zWoning kopen 1 pagina English.pdf

City of Amsterdam

Buying a ground lease property



Checklist: Buying a ground lease property

What does ground lease mean?

If you buy a ground lease property, the land remains the property of the municipality. As the leaseholder, you need to pay a fee for the use of the land every six months. This fee is known as the ground rent (canon).

Why does Amsterdam have ground lease?

Since 1896, the City of Amsterdam has issued land on the basis of ground lease for the following reasons:

- to combat land speculation.
- to ensure that the increased value of the land benefits Amsterdam residents and businesses.
- to ensure that the City of Amsterdam has a say in how the land is used.

The municipality invests the revenues from the ground lease land in the development of the City of Amsterdam.

Temporary ground lease

Temporary ground lease is less common. In this case, the ground lease ceases after 50 or 75 years.

The municipality then decides whether a new ground lease contract will be issued. Owners of temporary ground lease properties can apply for perpetual ground lease.

Continuous ground lease

Most properties in Amsterdam are subject to continuous ground lease. As a municipality, we fix the amount of ground rent (canon) for continuous ground lease for a 50-year or 75-year period. Owners of continuous ground lease properties can apply for perpetual ground lease.

Perpetual ground lease

There are no time periods for perpetual ground leases. As a municipality, we calculate the ground rent only once. Subsequently it remains fixed forever, unless you change something about the legal destination or construction of your property. However, every year the fixed ground rent (perpetual canon) will be adjusted in line with the inflation.



Requesting ground lease data

If you already own a ground lease property, you can request your ground lease data free of charge from the municipality. You can also view your data through Mijn Erfpacht (My Ground Lease) at mijnerfpacht.amsterdam.nl.

If you are planning to purchase a property, you can request the relevant property's ground lease data through your real estate agent or notary. They can view the data through our website. Alternatively, you can request the data yourself from the National Land Registry (Het Kadaster), for a fee.

Which data can I request?

- Whether the ground lease has been bought off
- The current ground rent (canon) amount
- The expiry date of the current lease period
- The general provisions in the ground lease contract
- The land and existing data
- Information about payment arrears (available to notaries only)



The ground lease has been bought off:

If the current continuous ground lease has been bought off, you do not have to pay anything until the end of the period unless you make changes to the property, such as a change of legal destination, or a expansion of the living area by more than 30%.

If the ground lease is paid off on a continuous ground lease, this applies until the end of the lease period.

Afterwards, you will have to pay the ground rent (canon) again. We only calculate this new ground rent at the end of the lease period, based on the ground value at the time. As the ground value may have increased sharply after 50 years, your ground rent (canon) may be much higher in the following period.

Owners of a perpetual ground lease property can opt to buy off the ground rent (canon) forever. Afterwards you no longer have to pay ground lease, unless you change something about the legal destination or construction of your property.

The ground lease has not been bought off:

How much do you pay per year?

If the ground lease for your home has not been bought off, then you pay ground rent twice per year. The amount varies between properties, based on factors such as location, type of property, and the date of calculation of the ground rent. In many cases, you can still deduct the half-yearly ground rent (canon) from your income tax.

Prefer to buy off?

You can buy off the ground lease any time:

- until the end of the time period in the case of continuous ground lease, or
- forever, in the case of perpetual ground lease



The ground lease is recalculated after the end of the period

It is important to know when the current period will end. Bear in mind that the ground rent (canon) for the next period may increase significantly. The amount depends on your property's ground value at the end of the lease period. This will be communicated to you between one and four years before the end of the lease period.

If you switch to perpetual ground lease the new calculated ground rent will be fixed at that moment. Even your the new fixed ground rent (perpetual canon) will be adjusted in line with the inflation rate. These annual adjustments will start after the ground rent has been fixed.

Seeking more certainty?

If you'd like more certainty with respect to your future ground rent (canon), you can switch to perpetual ground lease. We will then calculate your ground rent once more, and it will apply forever from the end of your current term. However, every year the fixed ground rent (canon) will be adjusted in line with the inflation. These annual adjustments will start after the ground rent has been fixed.

There will no longer be any lease periods. The fixed perpetual ground rent will be adjusted, if you change the legal destination or construction of your property.

You can always buy off the ground lease in perpetuity at a later date, but this is not compulsory. The exemption fee will then be recalculated. Once you have switched, and you would still like to buy off the ground lease, you need to buy off your current period and your perpetual period at once. You can use the calculation tool at erfpacht.amsterdam.nl to calculate the cost of the perpetual ground lease in advance.



Making changes to your property?

If you want to change something about your property, you need to get permission from the municipality. In some cases, this will entail a change to your ground lease contract. This may mean that your ground rent (canon) will increase, or that you need to pay an additional redemption fee. The following are some cases in which your ground lease contract needs to be adjusted:

- change of legal destination (for example, if you want to turn your office a shop into a home)
- change in construction (such as increasing the area of the home)
- dividing the property into multiple dwellings
- dividing ground lease rights into apartment rights
- merging multiple dwellings

If you plan to make any changes to your property, you should consult both your district (stadsdeel) and the Ground Lease & Lease department (Afdeling Erfpacht & Uitgifte).

Rules and conditions

All the rules and conditions relating to your ground lease right are included in your General Provisions relating to your ground lease right. The General Provisions may vary between properties and you can find them in your ground lease deed, including the legal destination, the rules which apply if you want to make any changes to the property and the financial terms.



Further information and questions

Visit
www.amsterdam.nl/wonen/grond-verhuur/

Send an email to
erfpacht@amsterdam.nl

Call 14 020

No rights can be [illegible] The municipality [illegible] changes. No part [illegible] published or co[illegible] consent from the [illegible]

Pagina 304 van 304
Datum: 24-11-2026 01:21