

College B&W van Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen NI

Gemeente Bergen



Postbus: pb-ontw

ZAAKNUMMER: 142005533

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a

Bergen NH, 10 november 2014

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de bekendmaking van 8 oktober jl. "Kennisgeving ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen", willen wij onze zienswijze indienen. Wie heeft dit stuk geschreven, wij gaan er van uit dat het een ambtelijk stuk is maar er zijn stukken tekst die van de hand van meneer R. zouden kunnen zijn. Hoe werkt dat?

Het ontwerp bestemmingsplan Groeneweg 28a wordt aangevraagd voor het met rood omlinjnde gebied in figuur 2.1.

De Ruimte voor Ruimte regeling (R voor R) is opgesteld en in het leven geroepen voor het opruimen van storende en niet rendabele agrarische bedrijven. Deze bevinden zich op een bouwvlak. Zie figuur 2.1/1.2, binnen de zwarte lijn.

Hieruit blijkt dat de landerijen ten oosten van Groeneweg 28a niet in het ontwerp bestemmingsplan 28a zijn meegenomen. De toezegging in het voorontwerpbestemmingsplan dat hier natuur op plaats gaat vinden wordt hier dus niet in geregeld. Hetzelfde geldt voor het opruimen van hekken, bomen, renbaan en paddock, deze worden in dit ontwerp bestemmingsplan niet verwijderd. Met andere woorden, hier kan volgens de regels van bestemmingsplan Bergen Zuid (A-LB gronden) nu al op gehandhaafd worden. Deze gronden behoorden en behoren agrarisch gebruikt te worden.

Mijn voorstel: Verplicht afstoten dat land (naar bijvoorbeeld Natuurmonumenten). Dan kan het ook niet volgebouwd worden met bomen en planten. Of wil de gemeente ook dat de agrariërs vertrekken uit de polder?

U schrijft dat ten oosten van Groeneweg 28a de landerijen een A-NO bestemming krijgen, dat wil nog niet zeggen, dat er niets op neergezet wordt. Op Groeneweg 30 gebeurt dit al wel, er wordt (nog) niet op gehandhaafd.

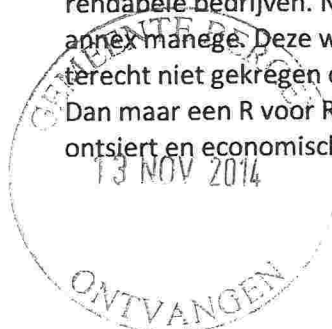
Zelfs een kippenhok als gebouw op A-NO grond wat ook niet gehandhaafd wordt.

Een slechte zaak om A-NO land toe te staan aan burgers. Zo wordt de onkruiddruk op de omgeving sterk vermeerderd. Geen maabeleid. Voorbeeld 2014: Zie Groeneweg 30.

Landelijk worden er bij de R voor R regeling maximaal drie woningen toegestaan, ongeacht hoe groot het project is al dan niet in combinatie met vierkante meters en/of slooprijks.

Bergen prefereert een open buitengebied. Maar bouwt het met rasse schreden dicht. Zes huizen inclusief tuin is dichter dan één manege mits het op het bouwvlak blijft. En het land agrarisch gaat gebruiken en niet met een principeverzoek of een voorlopige voorziening weet vol te bouwen en te planten. (Dan ben je vogelvrij) dan hou je een open buiten gebied wat goed is voor de weidevogels.

De R voor R regeling was uitgevonden voor het opruimen van verouderde, storende en niet rendabele bedrijven. Niet voor het wegsaneren van een hypermodern recreatief paarden pension, annex manege. Deze was opgewaardeerd tot een vijfsterren paardengebeuren. Maar ze heeft deze terecht niet gekregen omdat er dingen in het buitengebied zijn gerealiseerd die daar niet thuishoren. Dan maar een R voor R als alternatief, betoogd de eigenaar nu. Omdat de manege het landschap ontsiert en economisch niet rendabel zou zijn. Maar op 1,5 km ten zuiden van deze locatie wil



iemand zo'n zelfde gebeuren opstarten. Op 1,5 km ten westen zijn ze ook al goed bezig met paarden, ten noorden van Bergen is ook een paarden concentratie. Wat allemaal wel goed lijkt te lopen. Met twee sterren minder. Het is een weldaad aan paarden.

Het bouwvlak is nu agrarisch, dit geeft een andere uitstraling naar de omgeving dan een bouwvlak wonen.

Wij hebben er baat bij als agrarisch bedrijf (Groeneweg 7 en 11), dat naast ons gelegen een agrarisch verwant bedrijf behouden blijft. In plaats van zes burgerwoningen met alle beperkingen voor het agrarisch bedrijf. Denkend aan: Geluidshinder, stankcirkel, milieuvergunning, koe lawaai. Deze burgers veroorzaken parkeeroverlast en vuurwerkoverlast.

In het stuk staat dat de R voor R regeling geen beperkingen/overlast geeft naar de agrarische activiteiten op Groeneweg 7. Op blz. 27 schrijft hetzelfde stuk dat de agrarische bedrijfsactiviteiten van nr. 7 in de toekomst worden beperkt door de huidige woning van Groeneweg 28a. Dit is tegenstrijdig met de eerdere bewering. Daar wordt mee aangegeven dat het de bedrijfsvoering van nr. 7 wel schaadt door het bouwvlak 28a niet agrarisch te gebruiken.

Daarbij komend; de huidige bedrijfswoning is geen bedrijfswoning, maar een woning. Deze wordt verhuurd aan particulieren, die niets met het bedrijf van doen hebben. Dus zijn agrarische activiteiten (28a) mogen nu al niet plaatsvinden, in verband met de woning binnen de 50 meter (milieucirkel).

Om de exploitatiekosten (sloopregeling) voor de R voor R van Groeneweg 28a te kunnen bekostigen zijn er een hoop onderdelen bijgehaald die daarin niet thuishoren. Onder andere een groot gedeelte van de niet vergunde schuurtjes, paddocks en verharding liggen buiten het ontwerp bestemmingsplanvlak.

Hetzelfde geldt voor de hekken en boomsingels op A-LB gronden buiten het vlak.

Tevens wordt er gemeld dat er een bedrag is opgenomen voor een denkbeeldige bodemvervuiling. Toen meneer R. 28a kocht, is er bij de aankoop een schone grond verklaring afgegeven. Dus de vervuiling die daar nu wordt gemeten heeft R. zelf veroorzaakt. De vervuiler betaald. Dit wordt niet verhaald op de omgeving.

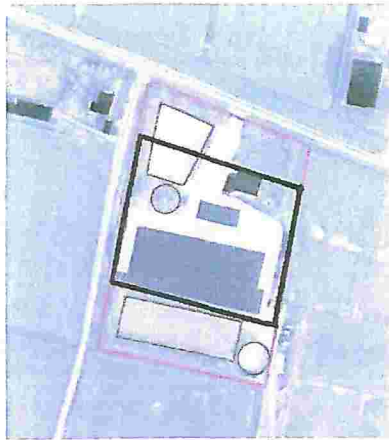
De waarde van de manege is wel erg hoog opgeschroefd want als je alle onvolkomenheden of niet gegunde onderdelen eruit haalt blijft er over: één rij hal, één paardenstal, één paardenbak, zeven lichtmasten, één stapmolen, een aantal m2 asfalt en één woonhuis. Meer niet. Dat valt mee. Maar tegenover de opgenomen prijs valt het niet mee.

Van de verharding hoeft maar de helft gesaneerd te worden, de andere helft is nodig als toegangsweg en parkeergelegenheid, dit kan ook uit de kostenpost.

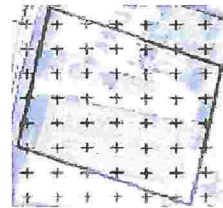
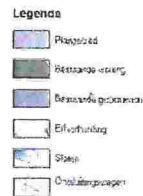
De sloopregeling valt ons inziens niet onder een bestemmingsplan.

Wijze van meten

Het plangebied bedraagt 10.700m² (rood omljnd figuur 2.1) maar het bouwvlak bedraagt ± 7200 m² (figuur 1.2). Dus de geplande nieuwbouw (situatietekening 6.1), wordt voor en achter buiten het bouwvlak gebouwd. De opgegeven maximale bebouwde oppervlakte zou bedragen 1000 m² maar de optelsom van de nieuw te bouwen huizen bedraagt al 1044 m².



Figuur 2.1: Plattegrond huidige situatie inclusief zwart omlind bouwvlak



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



figuur 6.1: Inrichtingsschets

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid (2013) wordt voor de bestemming wonen een maximale m3 inhoud aangegeven van 600 m3. In dit plan gaat men er van uit dat het 650 m3 is. Dit is tegenstrijdig aan het bestemmingsplan en rechtsongelijkheid voor een aantal bezwaarmakers tegen het bestemmingsplan Bergen Landelijk Zuid betreffende de m3 inhoud van woningen.

De voorgestelde bebouwing is een brainwave van meneer R. Of de nieuwe toekomstige eigenaar het gaat bouwen naar zijn ideeën is nog maar de vraag. De brainwave geeft wel een hoop hiaten in het plan. Mijn voorstel zou zijn zet Groeneweg 28a op de markt De man uit het zuiden is nu al geïnteresseerd.

Resumé (Misleidingen) op het ontwerp bestemmingplan Groeneweg 28a:

- De landerijen ten oosten van 28a zijn niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan
- De invulling van de landerijen naar Natuur is niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan
- Het opruimen van hekken, bomen, renbaan en paddock, deze worden in dit ontwerp ...bestemmingsplan niet verwijderd
- Het ten oosten invullen van de landerijen naar natuur zou het plan positiever naar voren brengen, ... dan het in werkelijkheid gaat worden.
- Aanleg en graven van een sloot is niet in dit bestemmingplan opgenomen.
- De bestemming Wonen geeft beperkingen op de agrarische activiteiten van Groeneweg 7
- Een overschrijding van de toegezegde m2 te bouwen oppervlakte.
- Een overschrijding van m3 inhoud ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid
- Bouwvlak vergroting negatief voor het open buiten gebied.
- De denkbeeldige bodem vervuiling, de vervuiler betaald.

Mocht het zo zijn dat u het plan handhaaft, geef dan het bouwvlak de status plattelandswoning. Dit belemmert de agrarische activiteiten minder. Maar gezien de vele onvolkomenheden is het raadzaam dit plan af te keuren.

Hoogachtend,

Bart Limmen

Van: Veerman, Femke [F.Veerman@hhnk.nl]
Verzonden: woensdag 29 oktober 2014 16:47
Aan: Bart Limmen
Onderwerp: Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a in Bergen

Geachte heer Limmen,

Naar aanleiding van uw melding over de artikel 3.8 van de Wro ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a in Bergen, ziet het hoogheemraadschap geen aanleiding meer om te inhoudelijk reageren.

De waterhuishoudkundige aspecten worden niet geschaad, eerder versterkt. Dit is duidelijk verwoord en inzichtelijk gemaakt op de verbeelding.

Zoals in onze eerdere reactie (ons registratienummer 14.16507) is beschreven, worden wij graag vroegtijdig betrokken bij de verdere uitwerking, ter voorbereiding van de aanvraag voor de Watervergunning.


Hiermee vertrouw ik er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Femke Veerman
Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis en Ontwikkeling

Bezoekadres:
Bevelandseweg 1 te Heerhugowaard
Postadres:
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
t. (072)58 27 259
e. f.veerman@hhnk.nl
w. www.hhnk.nl

 Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.



Stichting Behoud Historisch Landschap Bergen-Egmond-Schoorl

secr. Wilhelminastraat 9, 1931 BM Egmond aan Zee bank NL56INGB0004907018 KvK S 37124148

Aan de gemeenteraad van Bergen, Postbus 175 1860AD Bergen

Zienswijze van de stichting op het Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen.
Betreft aanvraag tot sloop van een manege/pensionstal en bijbehorende bebouwing om in plaats daarvan binnen hetzelfde bouwvlak zes woningen te mogen bouwen, waarvan vier vrijstaand.

Egmond aan Zee, 18 november 2014

Geachte leden van de gemeenteraad,



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Provinciale Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, behorend bij de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie artikel 16, vastgesteld door G.S. op 31 mei 2011.

De stichting vraagt uw aandacht voor de volgende relevante citaten uit bovengenoemde regeling, die op de aanvraag van toepassing zijn:

Inleiding: *De regie voor het (al dan niet)uitvoeren van de regeling ligt bij de gemeenten.*

art. 16.1. *Binnen de R v R- regeling kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied. Deze regel voorziet in ieder geval in: 16.1.a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto afname van bebouwing*

16.1.c. *Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.*

A. Algemene bepalingen:

A.1. *Het is zeker niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en het openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Er moet sprake zijn van een storende factor. Niet, althans onvoldoende wordt de noodzaak aangetoond dat welgeteld 6 woningen noodzakelijk zijn om de sloop van de storende bebouwing te bekostigen. Waarom wordt het huidige woonhuis ook als storende bebouwing gezien?*

A.2. *De RvR-regeling geldt voor agrarische bebouwing binnen en buiten het bebouwd gebied en voor ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering.*

Zienswijze van de stichting

De stichting is van mening dat realisatie van deze luxe woonwijk in het buitengebied om verschillende redenen zeer ongewenst en mogelijk zelfs ontoelaatbaar is, dit op grond van de volgende argumenten:

1. De provinciale Ruimte voor Ruimteregeling biedt gemeenten de mogelijkheid om na sloop van storende bebouwing op hetzelfde perceel een kleinere oppervlakte en inhoud aan woningen toe te staan. Een gemeenteraad is echter niet verplicht aan een dergelijke aanvraag mee te werken, zeker als er sprake is van een duidelijke aantasting van een van de drie unieke landschappen "duingebied-binnenduinrand- polderlandschap".

2. De Structuurvisie Landelijk Gebied Bergen (SVLG-Bergen), vastgesteld 9 december 2010 dient bij de beoordeling van de aanvraag leidend te zijn. Die stelt in de Samenvatting op pagina III: *"De gemeente Bergen wil de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten behouden, versterken en herstellen"*. Kwaliteiten als behoud van openheid van het landschap en verbetering van de kwaliteit van het weidevogelleefgebied zijn rond het plangebied aan de orde.

Aangezien de openheid van het landelijk gebied juist als een van de kernkwaliteiten is benoemd, is er voor nieuwe landgoederen in principe geen ruimte in het landelijk gebied. (Structuurvisie pag. 27). Dit geldt volgens de stichting evenzeer voor een nieuwe woonwijk langs de Groeneweg. Er is daar de laatste tijd zoveel lintbebouwing ontstaan dat de uitzichten op het open landschap steeds meer teloor gaan.

3. De RvR-regeling is primair bedoeld voor onrendabele agrarische bedrijven. Voor de aankoop in 2008 door aanvrager was het perceel 28a een paardenfokkerij en africhtstal. Na aankoop is er sprake van een pensionstal annex manege voor paarden, deels van elders, wat volgens uitspraak van de Raad van State van 3 april 2013, zaaknummer 201204782, geen agrarische bedrijven zijn.

4. Het argument van de aanvrager dat hier sprake is van een onrendabel bedrijf is twijfelachtig. Een pensionstalhouder aan de Hoeverweg heeft onlangs aan de gemeente Bergen te kennen gegeven zijn bedrijf te willen uitbreiden met o.a. een overdekte rijhal.

De bijlagen van Accolade makelaars, bij bovengenoemde aanvraag, vermelden in hun brief van 12 juni 2012 een waardeverklaring van 507.000 Euro, terwijl in hun brief van 11 september 2014 een waarde 2.150.000 Euro wordt genoemd. Vanwaar deze waardevermeerdering van een onrendabel bedrijf? Is het financiële plaatje getoetst door een onafhankelijk financieel bureau?

5. Toestaan van dit bouwplan schept een precedent voor andere bedrijven in de gemeente Bergen met grote schuren of schuurkassen, die ook als "storend" in het landschap kunnen worden gezien.

6. Een villawijkje in het landelijk gebied verhindert op termijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor omringende agrarische bedrijven, doordat bewoners bezwaar kunnen maken in het kader van de Hinderwet en milieuwetten.

7. Het beeldkwaliteitsplan bij de aanvraag is in opdracht van de aanvrager gemaakt. Het is de stichting echter onduidelijk of de voorbereiding van het voorontwerp- en het ontwerpplan en overige begeleidende stukken bij de aanvraag, verzorgd door de Grontmij, gefinancierd zijn door het gemeentebestuur of door de aanvrager. De stichting ziet graag duidelijkheid in deze.

8. De openheid van het weidelandschap tussen Bergen- Alkmaar en de Egmondse is door woningbouw, bedrijfsvestiging, boomsingels, bosaanleg en agrarische opslag al ernstig aangetast. De stichting vraagt zich af wanneer het gemeentebestuur stopt met het uitbreiden van woningbouw in het open landschap en gaat optreden tegen bos- en boomsingelaanleg buiten de boerenerven.

Een deel van genoemd gebied is al Ecologische Hoofdstructuur(EHS), namelijk de Loterijlanden, de Voert en het voormalige vliegveld Bergen. De stichting pleit voor uitbreiding van de EHS in bovengenoemd gebied om het totale "Groene Hart" definitief veilig te stellen als "voortuin" voor Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk.

In dit verband wijst de stichting er op dat de Raad van State op 1 oktober 2014 het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Bergen- Zuid heeft afgewezen en het gemeentebestuur heeft opgedragen eerst een Milieu Effect Rapportage (MER) voor het betreffende gebied uit te voeren.

9. De stichting vindt meerdere conclusies van de Grontmij in haar bijlage "Beleidskader" bij de aanvraag discutabel en zelfs drogredenen om het RvR-project te rechtvaardigen en een vroeger respectabele begeleider van ruilverkavelingenprojecten onwaardig.

Bijlage "Beleidskader" verzorgd door de Grontmij, ter ondersteuning van de aanvraag.

4.2.4. pag. 17: *De waterhuishouding zal verbeteren doordat het verhard en bebouwd oppervlak afneemt.* Op korte termijn zal het verharde en bebouwde oppervlak toenemen, doordat elke woningbezitter aanvragen doet voor een garage, schuur en tuinhuisje.

pag. 19, 20 en 21: *Door het minder intensieve gebruik van de ruimte is er minder verstoring van het omringende weidevogelleefgebied.* Het is maar zeer de vraag of een woonwijkje met zes woningen omringd door heggen tot minder verstoring van de omgeving leidt. Weidevogels broeden niet in de nabijheid van woonwijken.

pag. 21 4.4.6: Grontmij kan voorlopig geen beroep doen op het afgewezen BPLG Bergen-Zuid.

Grontmij noemt de mantelzorgregelingen met het idee dat het nieuwbouwproject daardoor aantrekkelijker wordt voor potentiële kopers. Nieuwe mantelzorgregelingen maken echter wel dat nieuwe aan- en uitbouw aan woningen binnen de erfbebouwing mogelijk worden en aan verdere versterking bijdraagt. Vraag is of de gemeenteraad dat in het landelijk gebied wenselijk vindt.

Samenvattend:

De stichting rekent er op dat U als raad de SVLG-Bergen als leidend beschouwt voor de besluitvorming inzake dit ontwerpbestemmingsplan en andere toekomstige bestemmingsplannen voor het ook in toeristisch opzicht waardevolle open polderlandschap van de gemeente Bergen.

Hoogachtend, namens de stichting,



C.L. Barten voorzitter C.J.N. Kraakman penningmeester P.G.T. Heere bestuurslid

Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen

1

Behoud Dorpsschoon, Landschap en
Leefbaarheid Bergen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Gemeente Bergen



14ip.08907 19/11/2014

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Bergen(NH), 19 november 2014

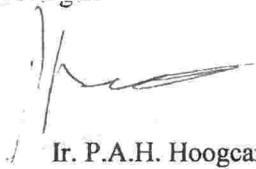
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan
Groeneweg 28A, Zienswijze

Geacht college,

Hierbij sturen wij u ter informatie onze zienswijze over het Ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Groeneweg 28A.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


C.J. Keijzer
Wvd. voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris



Aan de Gemeenteraad van de
Gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Bergen(NH), 19 november 2014

Betreft: Groeneweg 28A,
Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan

Geachte dames en heren,

Ter inzage ligt het 'Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a'. graag geven wij daarop onze zienswijze.

1. Nog steeds zetten wij vraagtekens bij het gebruik van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' voor de ontwikkeling van het onderhavige plan. De huidige bebouwing moge niet fraai zijn en tevens uitermate storend in het landschap, het gedachte complex van tuinen en woningen is dat eveneens. (Overigens ontbreken duidelijke criteria voor het begrip 'storend'! Maar dit terzijde.)
Ook al voldoet het aantal m² aan woningoppervlakte ter vervanging van de manege c.a. aan de norm van de regeling, dan ontstaat toch in het landschap een groot 'blok' aan opgaande bebouwing en (boom)beplanting, dat niets kleiner is dan de huidige manege c.a. Met andere woorden: de 'winst' voor het gewenste open landschap is nihil.
Daar komt bij dat de opgaande (boom)beplanting een mogelijke uitvalsbasis kan vormen voor predatoren van weidevogels. Eén van de in het plan genoemde doelstellingen is om de naastgelegen percelen geschikt te maken voor weidevogels. Boombeplanting op het RvR-complex is daarmee in strijd. Uit dien hoofde slaagt het gemaakte plan, hoewel het beter lijkt dan de aanwezige bebouwing, geenszins in de veronderstelde goede bedoelingen.
2. Vraagtekens moeten ook worden gezet bij de exploitatieopzet. Als 'actuele waarde' van gebouwen en gronden wordt een bedrag genoemd van € 2.720.000. Echter, de verklaring van Accolade makelaars van 11 september 2014 noemt een waarde van € 2.215.000. Hoe is dit verschil te rijmen? (NB: Niet duidelijk is of deze bedragen in- of exclusief BTW zijn. Het verschil is echter 26,5 %; dit is geen BTW-percentage! Daar zit het verschil dus niet in!)
Overigens lijken ons de genoemde VON-prijzen aan de rijkelijk hoge kant.
Vooralsnog is niet aangetoond, dat er een economische noodzaak aanwezig zou zijn de huidige bebouwing te vervangen door een bebost complex met 6 woningen. Kan bij een creatieve invulling niet worden volstaan met een bescheidener opzet?
Naar onze mening is een grondig (deskundig en onafhankelijk!) onderzoek naar de juistheid van exploitatieopzet dringend gewenst!
3. De oostelijk gelegen gronden krijgen de bestemming 'Natuur'. Dit lijkt prachtig, maar de bijbehorende 'Regels' in het ontwerpbestemmingsplan geven een totaal ander beeld. Er mag veel meer op deze gronden dan men zou verwachten. Er mogen '(ontsluitings-)wegen, fiets- en wandelpaden, ruitpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen' worden gebouwd en/of aangelegd. Ook mogen 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden gebouwd; weliswaar niet hoger dan 3 meter, maar in een natuurgebied is in feite elke bebouwing 'gebiedsvreemd' en ongewenst. Zeker als de Structuurvisie Landelijk Gebied Bergen in ogenschouw wordt genomen. Daarin is 'open landschap' één van de kerndoelen. Op grond van Artikel 3.3, lid a zijn paardenhakken en tredmolens niet toegestaan, *'behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf'*. Wie garandeert dat de betrokken gronden niet in beheer of eigendom komen van een agrarisch bedrijf? Naar onze mening dient


de toevoeging die hiervoor gecursiveerd en tussen aanhalingstekens is geplaatst uit dit lid te worden verwijderd.

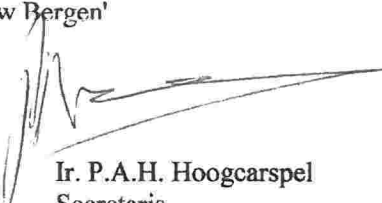
4. Artikel 3.4.2 van de 'Regels' van de bestemming Natuur geeft de mogelijkheid tot uitzondering van de omgevingsvergunningplicht. Met name het daarin onder d genoemde bergt enorme risico's in zich. Immers, buiten het zicht van toezichthoudende instanties (of andere belanghebbenden) kan een beheerplan voor deze gronden worden opgesteld, waarmee ongewenste ontwikkelingen impliciet gerealiseerd kunnen worden, zonder dat daarop verder de normale procedures voor aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning behoeven te worden gevolgd. Dit is in strijd met een wettelijke gang van zaken!
Deze uitzondering dient dan ook uit de 'Regels' te worden verwijderd.
5. Artikel 3.5 van de 'Regels' van de bestemming Natuur is geheel uit den boze. Hierin staat dat de bestemming door Burgemeester en Wethouders kan worden gewijzigd. Naar onze mening is een wijziging van bestemming voorbehouden aan de gemeenteraad en bepaald niet aan het college. Dit artikel dient te worden geschrapt!

Onze stichting is van mening dat zeker alles in het werk moet worden gesteld de op het perceel Groeneweg 28a aanwezige behouwing te doen verdwijnen. Het onderhavige bestemmingsplan schiet echter te kort om als volwaardige remplaçant te dienen. Enerzijds wordt de kerndoelstelling van de Structuurvisie Landelijk Gebied, zijnde het open landschap, onvoldoende gediend door dit ontwerp. Anderzijds zijn uitdrukkelijk vraagtekens te zetten bij een aantal van de 'Regels' van dit bestemmingsplan, met name in de 'Regels' voor de bestemming Natuur.

Al met al mag naar onze mening niet accoord worden gegaan met het bestemmingsplan in deze vorm.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


C.J. Keijzer
Wvd. voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

CC:

- College van Burgemeester en Wethouders gemeente Bergen (NH)
- Stichting Behoud Historisch Landschap Bergen-Egmond-Schoorl (e-mail)
- Groen Platform Bergen (e-mail)



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen NH
Postbus 175,
1860 AD Bergen NH

Betreft; Zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28a te Bergen NH
Bijlage: 1

Bergen, 18-11-2014

Geachte raadsleden,

Hierbij maken wij bezwaar tegen de zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28a. te Bergen.

Sinds kort hebben wij ernstige twijfels over de waardebeoordeling zoals die is aangevoerd.

Daar de waardebeoordeling mede leidraad is voor het aantal te gunnen bouwkavels is het van groot belang, om deze nader te onderzoeken.

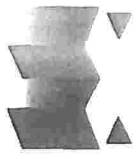
Om deze twijfels te staven hebben wij nog wat tijd nodig en komen daar in een aanvullend schrijven op terug.

Vreemd vinden wij het dat het aantal vierkante meters van de bebouwing zonder vergunning, weggelaten kan worden uit het voorontwerp, zonder dat, dat invloed heeft op het aantal terug te bouwen vierkante meters zoals die nu in de zienswijze staan. Ook de waarde van het geheel zou daardoor moeten dalen.

In de exploitatie opzet zijn de Secties E 402, E 403 en E 44 opgenomen maar die behoren niet tot de te bebouwen secties en de te verkopen kavels.

Ook worden de sloop en afvoer kosten van het totale plan in de berekeningen opgenomen. Terwijl de gebouwen en bestratingen die zonder vergunning zijn gerealiseerd, niet in zo'n berekening thuis horen.

Naar onze mening staan in de rapporten, akoestisch onderzoek en beeldkwaliteitplan, vele aannamen die nog maar moeten blijken als alles gerealiseerd is.



Ons standpunt blijft dat zes grote woningen op deze locatie, met alles wat bewoning met zich meebrengt, verwerpelijk is.
Ook al zou de "beeldkwaliteit" er op vooruit gaan.
Want wat voor de één een kwaliteit verbetering is, is voor de ander een inbreuk op het landelijk karakter.
En dat landelijke karakter staat hoog in het vaandel van de gemeente.
Met het goedkeuren van boven genoemd plan raken wij daar weer een stuk van kwijt!

Graag informeren wij u binnenkort met een aanvullend schrijven.

Met vriendelijke groeten,



R

KWAGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 7,95

18gr

RECOMMANDÉ

D-A-T

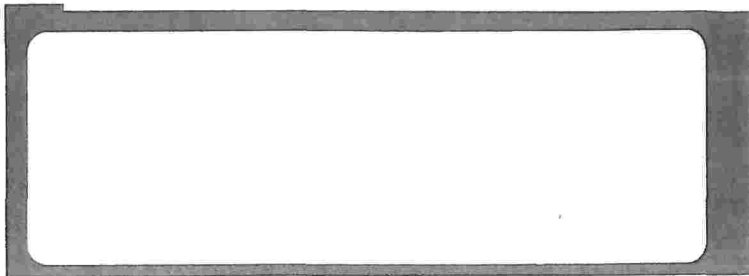
PostNL

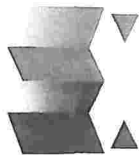
114954 18-11-2014 15:31

MI

3SRPKS600296687

1860AD 175





Gemeente Bergen



14ip.09148

27/11/2014

Postbus: ~~175 Bergen NH~~

GHW. B. Limmes

ZAAKNUMMER: ~~142.000.577 0~~

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen NH
Postbus 175
1860 AD Bergen NH

Bijlage; 9

BERGEN, 26 november 2014

Betreft: Bezwaar bestemmingsplan Groeneweg 28A te Bergen NH

Geachte raadsleden,

In aanvulling van ons aangetekend schrijven aan de gemeenteraad d.d. 18 november 2014 ontvangt u hierbij de beloofde reactie waarin wij ons bezwaar tegen de zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28A te Bergen NH onderbouwen.

A) Te hoge inbrengwaarde (ruim een miljoen euro te hoog!):

De inbreng c.q. actuele waarde en gronden zijn ruim € 1.000.000,- te hoog gewaardeerd, de onderbouwing dat er dus 6 woningen nodig zouden zijn om tot realisatie over te kunnen gaan is dus volstrekt onzin. Recente taxatie door specialistisch makelaarskantoor onderschrijven deze stelling. Het kan niet zo zijn dat een A4tje met daarop het gewenste bedrag van 2.15 miljoen (dit is zonder de woning a 550.000,-)zomaar als waarheid kan worden aangenomen. De exploitatie opzet en waarde bepaling van de aanvrager zijn bijgevoegd.

Mocht u twifelen over de actuele waarde, de heer Rozemond (en zijn BV) hebben de percelen op de top van de onroerendgoed markt 2007/2008 verworven voor een totaalprijs van € 550.000,- + € 1.000.000,- = € 1.550.000,-. Het is iedereen bekend dat het onroerendgoed minder waard



is geworden, hoe kan het nu dat bij deze percelen wel een waarde stijging wordt toegekend van 56%?!

Wij kunnen niet anders concluderen dat de prijzen fictief verhoogd worden, om in plaats van 4 naar 6 kavels te gaan. Ons inzien dus volledig onterecht!

B) Bewaken van de doorzichten in de polder:

Tweede punt is dat van de gewenste “doorzichten” (conform bestemmingsplan) langs de te realiseren woningen, ook de na oplevering gehandhaafd te blijven.

Dit is echt een utopie.

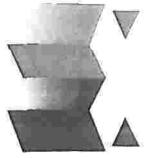
- I. Omdat ieder woonhuis zijn privacy wenst en de achtertuin zal omhekken met schuttingen eventueel aangevuld met groen.
- II. Er geen handhaving wordt gehouden door de Gemeente Bergen (zoals dit al is gebleken door de vele illegale bouwwerken op het huidige perceel)
- III. Recente voorbeelden van niet handhaven zijn het onttrekken van de agrarische gronden ter plaatse van het perceel Groeneweg 30 (=Rozemond) ten behoeve van tuin.
- IV. Nu blijkt dat handhaving een utopie is binnen de Gemeente Bergen, streven wij vooraf naar een goed bouwplan om achteraf misverstanden te voorkomen.

C) Ongewenste architectuur:

Er worden verleidelijke ontwerpen getoond van stolpboerderijen en een boerenhoeve etc..etc., echter wij zien nergens terug in het bestemmingsplan dat dit gewaarborgd is. Het populaire woord “beeldkwaliteitsplan” biedt ons geen zekerheid. Hoe voorkomen wij straks dat op de 4 kavels, architectonische misstanden worden gerealiseerd?! Niet zijnde stolpboerderij, hoeve etc.

Resumé:

- A) Laat u niet het zand in de ogen strooien met de willekeur aan cijfers, 4 kavels zijn genoeg.
- B) 4 Bouwkavels maximaal, bewaak a.u.b. de “doorzichten in het polderlandschap”.

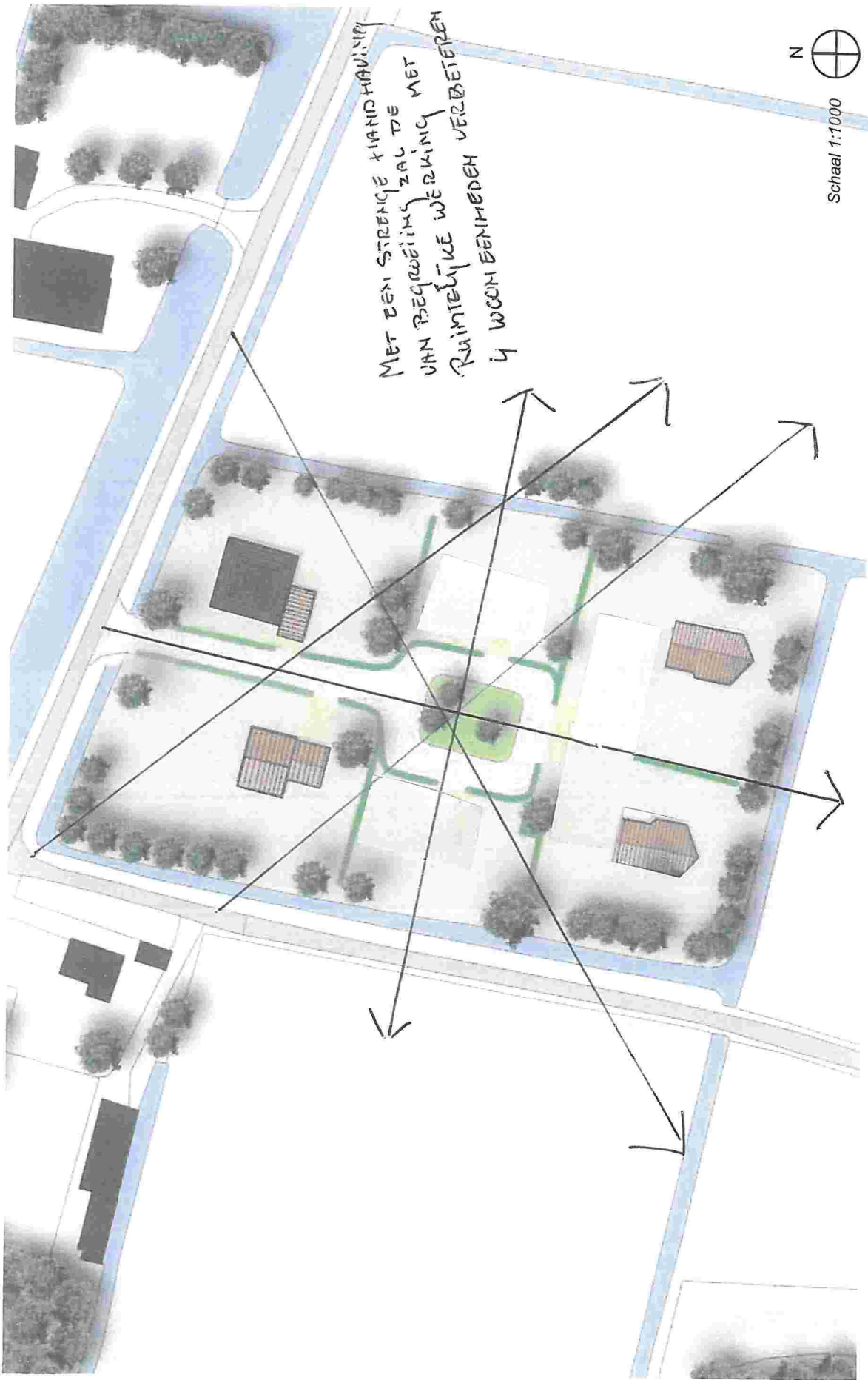


C) Voorkom architectonische gedachten of juist revolutiebouw, hoe is de zekerheid dat er ook daadwerkelijk "boerderij" c.q. een hoeve wordt gerealiseerd.

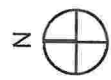
Bijgesloten een kopie van de waarde verklaring van Klaver Makelaars alsmede documenten die ter ondersteuning dienen op ons bezwaarschrift.

Vertrouwende u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd, vernemen wij gaarne van u.

Met vriendelijke groet,



MET EEN STRENGE KANID HAVENING
VAN BEGRADING ZAL DE
RUIMTELIJKE WERKING MET
4 WOON EENHEDEN VERBETEREN



Schaal 1:1000

De heer C. Roozmond
Groeneweg 30
1861 PH BERGEN NH

Behandeld door M.A. van Veen-van Baar
Telefoon 072-581 30 03
E-mail marije@accolademakelaars.nl
Datum 11 september 2014
Onderwerp WAARDEVERKLARING

Geachte heer Roozmond,

Naar aanleiding van uw verzoek, verklaar ik dat met betrekking tot:

de manege met 3 opstallen waarin 45 paardenboxen, poetsplaatsen, zadelkamers, binnenbak, kantine, jurykamer alsmede 1 buitenbak, 4 paddocks, stapmolen, longeercirkel, galoppeerbaan, 3 garages, trailerparkeerplaats, grasland, erf, ondergrond en overige aanhorigheden staande en gelegen en plaatselijk bekend **achter en naast Groeneweg 28A te Bergen NH**, kadastraal bekend gemeente **Bergen NH**,

1. sectie **E**, nummer **517**, groot **91 a 35 ca**,
2. sectie **E**, nummer **403**, groot **1 ha 12 a 90 ca**,
3. sectie **E**, nummer **402**, groot **1 ha 19 a 80 ca** en
4. sectie **E**, nummer **44** gedeeltelijk, groot **1 ha 3 a 80 ca**
5. sectie **E**, nummer **375** gedeeltelijk, groot **89 a 90 ca**

de onderhandse verkoopwaarde **voor het geheel op 15 juni 2012** € **2.150.000,00** zegge **TWEEMILJOENEENHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO** bedraagt.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest, teken ik met vriendelijke groet,
Accolade Makelaars B.V.


Marije van Veen, NVM makelaar

Op 16 mei 1991 beëdigd door de rechtbank in Alkmaar en Ingeschreven in het register StichtingVastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT07.121.1550

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte
Saneringslocatie

Datum invoer 4 september 2014

Projectbeschrijving:

Project:	Groeneweg 28a, Bergen
Adres:	Groeneweg 28a
Plaatsnaam:	gemeente Bergen

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Pensinstal met woning, kleine stalen, paardenbakken, bijgebouwen, stapmolten, lichtmasten, hekwerken en verhardingen.		
Oppervlakte locatie	10.700 m ²	* bruto oppervlakte van de locatie	10.700 m ²
Te slopen bebouwing	2.415 m ²		* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.340 m ²		* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)
Verwevingen Compensatie			

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden woningen (stukks)	kaveloppervlakte per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW) 1)	
					per eenheid (m ³)	totaal (m ³)	(per m ² BVO)	(per m ²)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1	vrijstaand (stap)	1	1.855	1.855	1.000	1.000		1.250	1.250.000	1.250.000
Type 2	vrijstaand	2	890	1.780	650	1.300		1.430	929.500	1.859.000
Type 3	geschakeld	2	1.755	3.510	650	1.300		1.550	1.007.500	2.015.000
Type 4	vrijstaand	1	1.855	1.855	650	650		1.375	893.750	893.750
Type 5				0		0				0
Type 6				0		0				0
Totaal		6		8.992		4.250				5.017.750

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m ² BVO	Bouwkosten/m ² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomst	65.965	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondsquote
Type 1	1.033.058	288	1.015	292.320	30%	87.696	380.016	653.042	653.042	63,2%
Type 2	768.182	208	1.015	211.120	30%	63.336	274.456	493.726	987.452	64,3%
Type 3	832.845	208	943	196.040	30%	58.812	254.852	577.793	1.155.585	69,4%
Type 4	739.636	208	1.015	211.120	30%	63.336	274.456	464.180	464.180	62,8%
Type 5	0			0	30%	0	0	0	0	
Type 6	0			0	30%	0	0	0	0	
Totaal	4.373.347			1.317.760		395.328	1.713.088		3.260.259	65,6%

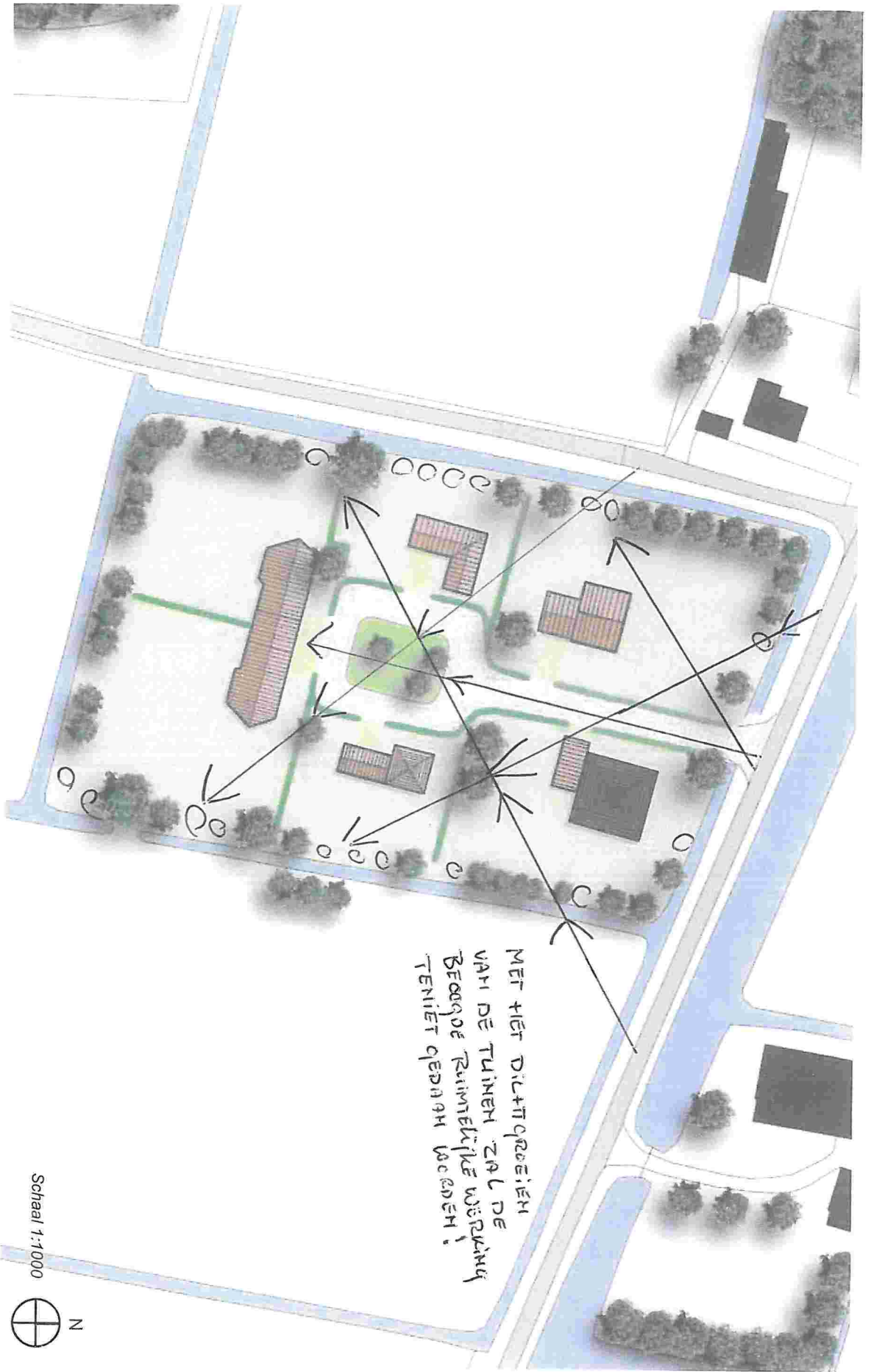
Toekomstig Ruimtegebruik: kavels

Saneringslocatie	Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	
Uitgeefbaar oppervlak	6 kavels	8.983	84%
Verhardingen		1.117	10%
Bestaand erf		0	0%
Overig		600	6%
Totaal		10.700	100%
Oppervlakte locatie		10.700	

oppervlakte buiten kavels
oppervlakte buiten kavels
oppervlakte buiten kavels

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

Saneringslocatie		per m ²	
Actuele waarde gebouwen en gronden	2.720.000	1.126,29	
Actuele waarde bestaande woning(en)			
Overig 1			
Overig 2			
Taxa(en)			
Sloop en sloopmateriaal	223.560	20,89	
Bodemonderzoek en -sanering	10.000		
Bouwingmaken	75.795	7,08	
Herinrichting overig 1	114.700		
Herinrichting overig 2		0,00	
Overige Kosten			
Plankosten	30.000	7,1%	
Totaal	3.174.055		
Opbrengsten			
Grondwaarde/nieuw kavels	3.260.259	304,70	
Waarde niet uitgeefbaar oppervlak	42.640		
Overige opbrengsten	0	0,00	
Totaal	3.302.899		
Resultaat Saneringslocatie	128.844		
Resultaat saneringslocatie	128.844		
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	0		
Totaal resultaat	128.844		
Totaal resultaat als % van totale kosten	4,1%		



MET HET DILTPROEIEH
VAN DE TUINEN ZAL DE
BEHOEGE RUIMTELIJKE WERKING
TENIET GEENAN MAKEN!

Schaal 1:1000



Waardeverklaring

Groeneweg 28a
1861 PH Bergen



Nieuwe Niedorp, 12 augustus 2014

Waardeverklaring

Datum opdracht : 26 juni 2014
Naam opdrachtgever :
Adres opdrachtgever :
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door : Niet van toepassing
Opdracht is verstrekt aan : Klaver Makelaardij Wonen B.V.
Adres opdrachtnemer : Trambaan 12, 1733 AX NIEUWE NIEDORP
De waardebepaling is uitgevoerd door : Dhr. G.H.C. Klaver in samenwerking met
Als RMT Registermakelaar-taxateur Wonen/ MKB Mw. M.P. Leegwater-Manshanden
ingeschreven in Vastgoedcert : op 21 april 2011, onder nummer 58332342
Klaver Makelaardij Wonen is lid van : NVM, onder lidnummer 12333
Datum opname en inspectie : 10 juli 2014
Doel waardeverklaring : T.b.v. een aankoopbeslissing

Deze waardeverklaring betreft het volgende onroerend goed:
Manege/ pension-/trainingsstal en overige bedrijfsopstallen, een bedrijfswoning, erf, weiland en toebehoren,
conform vigerende bestemming, zie bijlage.

Plaatselijk bekend : Groeneweg 28a, 1861 PH te Bergen.
Kadastraal bekend : Gemeente Bergen (N.H.), sectie E, nummers 518, 517, 402 en 403,
tezamen groot 33.700 m².

WAARDE PER OPNAMEDATUM

Marktwaarde vrij van huur en gebruik:

€ 1.675.000,-

(zegge: eenmiljoenzeshonderdvijfenzeventigduizend euro)

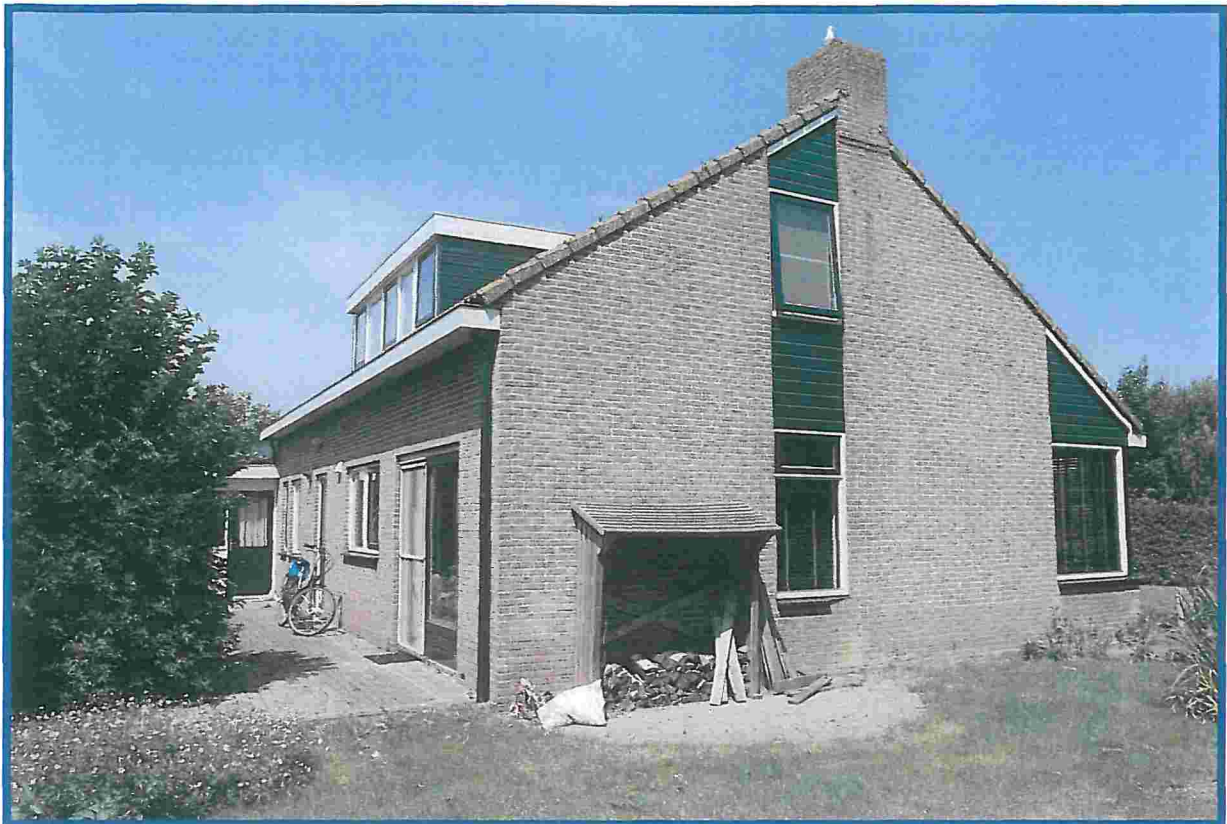
Deze waardebepaling dient alleen voor de waardevaststelling van onderhavig onroerend goed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend. Voor eventuele bodemverontreiniging wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. In deze verklaring is geen beoordeling van de juridische en bouwkundige staat alsmede onderhoudstoestanden opgenomen. Een uitgebreide bouwkundige opname valt buiten het kader van deze taxatie. Door Klaver Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Getekend te Nieuwe Niedorp, 11 augustus 2014

G.H.C. Klaver
K-RMT

Bijlagen: foto pagina's, kadastrale gegevens, eigendomsbewijs, bestemming gegevens, berekening en referentieobjecten.

















WAARDERINGSBLAD VAN:
 DATUM OPNAME:
 PEILDATUM:
 OPSTALLEN

Groeneweg 30 te bergen
 24-6-2014
 24-6-2014

	Grootte	Prijs	Totaal
<u>Bedrijfswoning, 8,5 x 13</u>	540 m3	€ 425,00	€ 229.500,00
grote stal , excl. inrichting	1950 m ²	€ 300,00	€ 585.000,00
Inrichting:			
binnenbak	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
kantine verdieping	30	€ 400,00	€ 12.000,00
30 boxen	30	€ 1.500,00	€ 45.000,00
wasplaats	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
studio inpandig	40	€ 400,00	€ 16.000,00
kleine stal	160 m2	€ 225,00	€ 36.000,00
nwe garageboxen/berging, zadelservicereparatie/winkel	51 m ²	€ 400,00	€ 20.400,00
overig:			
15 paardenboxen in overige stallen	15	€ 1.750,00	€ 26.250,00
4x paddock	4	€ 5.000,00	€ 20.000,00
buitenbak met 7 lichtmasten	1 st	€ 35.000,00	€ 35.000,00
stapmolen	1 st	€ 2.500,00	€ 2.500,00
longeerbaan/cirkel	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
erfverharding	8000	€ 10,00	€ 80.000,00
hekwerk,eikenhout	400	€ 25,00	€ 10.000,00
Subtotaal			€ 1.157.650,00
CULTUURGRONDEN			
bouwwiak perceel 518 woning	550 m ²	€ 250,00	€ 137.500,00
Perceel 518, overige, gedeeltelijk bouwwiak	745 m2	€ 75,00	€ 55.875,00
Perceel 517, bouwwiak + inrit voorzijde, ca 1500 m2	7341 m ²	€ 20,00	€ 146.820,00
Perceel 517, overige	1794 m ²	€ 7,00	€ 12.558,00
Perceel 402	11980 m2	€ 7,00	€ 83.860,00
Perceel 403	11290 m ²	€ 7,00	€ 79.030,00
	<u>33700 m²</u>		
Subtotaal			€ 515.643,00
Totaal			€ 1.673.293,00



totaal: 33.700 m²

0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BERGEN (N.H.)	
25	Huisnummer	Sectie	E	
—	Kadastrale grens	Perceel	44	
---	Voorlopige grens			
- - -	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 juni 2012
 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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: BERGEN (N.H.) E 518 17-7-2014
Groeneweg 28 A 1861 PH BERGEN NH 13:57:25
Uw referentie: taxatie Groeneweg 28
Toestandsdatum: 16-7-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BERGEN (N.H.) E 518
Grootte: 12 a 95 ca
Coördinaten: 108553-518505
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Groeneweg 28 A
1861 PH BERGEN NH
Koopsom: € 550.000 Jaar: 2011
Ontstaan op: 20-11-2008
Ontstaan uit: BERGEN (N.H.) E 347 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75207 d.d. 15-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de
Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Maja Westerman Holstijn

Groeneweg 30
1861 PH BERGEN NH

Geboren op: 27-06-1964

Geboren te: KROMMENIE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4_59674/42 d.d. 11-3-2011

Eerst genoemde object in
brondocument: BERGEN (N.H.) E 518

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Cees Roozmond

Groeneweg 30
1861 PH BERGEN NH

Geboren op: 29-07-1959

Geboren te: DORDRECHT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4_59674/42 d.d. 11-3-2011

Kadaster

Betreft: BERGEN (N.H.) E 518 17-7-2014
Groeneweg 28 A 1861 PH BERGEN NH 13:57:25
Uw referentie: taxatie Groeneweg 28
Toestandsdatum: 16-7-2014

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**De heer Cees Roozemon

Groeneweg 30

1861 PH BERGEN NH

Geboren op: 29-07-1959

Geboren te: DORDRECHT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 59674/42 d.d. 11-3-2011

Eerst genoemde object in BERGEN (N.H.) E 518

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Maja Westerman Holstijn

Groeneweg 30

1861 PH BERGEN NH

Geboren op: 27-06-1964

Geboren te: KROMMENIE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 59674/42 d.d. 11-3-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BERGEN (N.H.) E 517 5-3-2014
bij Groeneweg 28 A BERGEN NH 16:11:35
Uw referentie: Groeneweg 28A
Toestandsdatum: 4-3-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BERGEN (N.H.) E 517
Grootte: 91 a 35 ca
Coördinaten: 108512-518489
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Groeneweg 28 A
BERGEN NH
Ontstaan op: 20-11-2008
Ontstaan uit: BERGEN (N.H.) E 347 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Stal Groeneweg B.V.
Groeneweg 28 A
1861 PH BERGEN NH
Zetel:

BERGEN

Recht ontleend aan: HYP4 54046/149 d.d. 7-2-2008
Eerst genoemde object in BERGEN (N.H.) E 347 gedeeltelijk
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: BERGEN (N.H.) E 402 5-3-2014
bij Groeneweg 28 A BERGEN NH 16:10:59
Uw referentie: Groeneweg 28A
Toestandsdatum: 4-3-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BERGEN (N.H.) E 402
Grootte: 1 ha 19 a 80 ca
Coördinaten: 108604-518439
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Groeneweg 28 A
BERGEN NH
Ontstaan op: 27-6-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Stal Groeneweg B.V.
Groeneweg 28 A
1861 PH BERGEN NH
Zetel: BERGEN

Recht ontleend aan: HYP4 54046/149 d.d. 7-2-2008
Eerst genoemde object in BERGEN (N.H.) E 402
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BERGEN (N.H.) E 403 5-3-2014
bij Groeneweg 28 A BERGEN NH 16:11:19
Uw referentie: Groeneweg 28A
Toestandsdatum: 4-3-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BERGEN (N.H.) E 403
Grootte: 1 ha 12 a 90 ca
Coördinaten: 108574-518291
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Groeneweg 28 A
BERGEN NH
Ontstaan op: 27-6-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Stal Groeneweg B.V.
Groeneweg 28 A
1861 PH BERGEN NH
Zetel: BERGEN

Recht ontleend aan: HYP4 54046/149 d.d. 7-2-2008
Eerst genoemde object in BERGEN (N.H.) E 403
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

AKTE VAN LEVERING EIGENDOM

JK\11308

Heden, tien maart tweeduizend elf, verschenen voor mij, Mr ANTONIUS GERARDUS HERMANUS MARIA RES, notaris gevestigd te Bergen (Noord-Holland):

1. mevrouw Janneke Kunst, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan de Breelaan 44, 1861 GG Bergen (Noord-Holland), geboren te Amsterdam op zes februari negentienhonderd negenenvijftig;
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Bartholomeus Petrus de Lange, geboren te Alkmaar op vier en twintig september negentienhonderd dertig, wonende Groeneweg 28-A te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), gehuwd, houder van het paspoort, nummer NY2R05H08, uitgegeven te Heiloo op twaalf augustus tweeduizend acht; die bij het geven van deze volmacht handelde in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Lange Beheer B.V.** statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), Groeneweg 28-A, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland, in dossiernummer 37030847;
genoemde besloten vennootschap hierna te noemen "verkoper"; en
2. a. de heer **Cees Roozmond**, geboren te Dordrecht op negen en twintig juli negentienhonderd negen en vijftig, zich legitimerend met zijn paspoort, nummer NRL6154B4, uitgegeven te Bergen (Noord-Holland) op een en twintig september tweeduizend negen;
b. mevrouw **Maja Westerman Holstijn**, geboren te Krommenie op zeven en twintig juni negentienhonderd vier en zestig, zich legitimerend met haar paspoort, nummer nuc273c92, uitgegeven te Bergen (Noord-Holland) op negen en twintig januari tweeduizend negen;
onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwde echtelieden, beiden wonende Groeneweg 30 te 1861 PH Bergen (Noord-Holland);
hierna tezamen te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op **zes december tweeduizend zeven** een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor één/tweede gedeelte:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het vrijstaande woonhuis met erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Groeneweg 28 A, 1861 PH Bergen (Noord-Holland), kadastraal bekend gemeente **Bergen** sectie **E** nummer **518**, groot twaalf are en vijf en negentig centiare;

hierna aangeduid met "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: **vijfhonderd vijftigduizend euro** (€ 550.000,00).

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte (afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 347) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op dertig januari tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 11275, nummer 45, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op diezelfde dag verleden voor Mr H.K. Vos, destijds notaris te Alkmaar.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen,
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

VOLMACHT

Van voormelde volmachtverlening op de comparante sub 1 blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Bergen (Noord-Holland) op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen 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 daarvan in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en eerst door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om 14.40 uur.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

De ondergetekende :

Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

Ondergetekende, Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), 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 11-03-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59674 nummer 42.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 351A10748C65FE43C256EC7A558F6695 toebehoort aan Res Antonius Gerardus Hermanus Maria.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

AKTE VAN LEVERING EIGENDOM

8897\JK

Heden, acht januari tweeduizend acht, verschenen voor mij, Mr ANTONIUS GERARDUS HERMANUS MARIA RES, notaris gevestigd te Bergen (Noord-Holland):

1. de heer Bartholomeus Petrus de Lange, geboren te Alkmaar op vier en twintig september negentienhonderd dertig, wonende Groeneweg 28-A, 1861 PH Bergen (Noord-Holland), gehuwd, zich legitimerend met zijn paspoort, nummer NF5559055, uitgegeven te Heiloo op vijftien januari tweeduizend vier; ten deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Lange Beheer B.V.** statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), Groeneweg 28-A, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland, in dossiernummer 37030847; genoemde besloten vennootschap hierna te noemen "verkoper"; en
2. de heer **Cees Roozemond**, geboren te Dordrecht op negen en twintig juli negentienhonderd negen en vijftig, wonende Groeneweg 30 te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met mevrouw Maja Westerman Holstijn, zich legitimerend met zijn paspoort, nummer NH3894439, uitgegeven te Bergen (Noord-Holland) op een december tweeduizend vier; ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap Pavo Real Beheer B.V., gevestigd te Bergen (Noord-Holland), kantoorhoudend aan de Groeneweg 30, 1861 PH Bergen (Noord-Holland), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland, in dossiernummer 37103065, welke besloten vennootschap op haar beurt handelt in haar hoedanigheid van oprichter van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Stal Groeneweg B.V. i.o**" gevestigd te Bergen (Noord-Holland) aan het adres Groeneweg 28-A te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Alkmaar in dossiernummer 37138395; deze besloten vennootschap in oprichting hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op **zes december tweeduizend zeven** een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor één/tweede gedeelte:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het paardenpension en trainingsstal, genaamd "Stal Groeneweg" met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), achter het woonperceel Groeneweg 28-A, uitmakende een kennelijk op het terrein afgebakend **gedeelte** van het perceel kadastraal bekend gemeente **Bergen** sectie **E** nummer **347** (zoals schetsmatig met streeparcering is aangeduid op de aan dit contract gehechte situatietekening) alsmede twee naastgelegen percelen weiland,

BEKRACHTIGING

MV/9002

Heden, zes februari tweeduizend acht, verscheen voor mij, Mr ANTONIUS GERARDUS HERMANUS MARIA RES, notaris te Bergen (Noord-Holland):

mevrouw Mascha de Vries, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan de Breelaan 44, 1861 GG Bergen (Noord-Holland), geboren te Heemskerk op twee en twintig oktober negentienhonderd twee en tachtig;

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Cees Roozmond, geboren te Dordrecht op negen en twintig juli negentienhonderd negen en vijftig, wonende Groeneweg 30 te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met mevrouw Maja Westerman Holstijn, zich legitimerend met zijn paspoort, nummer NH3894439, uitgegeven te Bergen (Noord-Holland) op een december tweeduizend vier;

die bij het geven van zijn volmacht handelde in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Pavo Real Beheer B.V., statutair gevestigd te Bergen (Noord-Holland), kantoorhoudend aldaar aan de Groeneweg 30 (1861 PH), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 37103065,

welke vennootschap op haar beurt bij het geven van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de op negen en twintig januari tweeduizend acht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stal Groeneweg B.V.**, statutair gevestigd te Bergen (Noord-Holland), kantoorhoudende te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), Groeneweg 28-A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 37138395,

deze besloten vennootschap hierna te noemen: "de vennootschap";

van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.

BEKRACHTIGING

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde bij deze voor en namens de vennootschap uitdrukkelijk te bekrachtigen in de zin van artikel 2:203 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek alle rechtshandelingen die tijdens de oprichtingsfase voor en namens de opgerichte vennootschap door de oprichter zijn verricht, waaronder begrepen de rechtshandeling, strekkende tot de verkrijging van het volgende registergoed:

het paardenpension en trainingsstal, genaamd "Stal Groeneweg" met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 1861 PH Bergen (Noord-Holland), achter het woonperceel Groeneweg 28-A, uitmakende een kennelijk op het terrein afgebakend **gedeelte** van het perceel kadastraal bekend gemeente **Bergen** sectie **E** nummer **347**, alsmede twee naastgelegen percelen weiland, kadastraal bekend gemeente **Bergen** sectie **E** nummer **402** groot een hectare, negentien are en tachtig centiare en nummer **403** groot een hectare twaalf are en negentig centiare, alsmede:

de bedrijfsgebonden activa van de onder de naam "Stal Groeneweg" gedreven onderneming, gevestigd aan de Groeneweg 28A te Bergen (NH), een en ander zoals nader omschreven in een akte van levering, op acht januari tweeduizend acht verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien januari daarna in deel 53879 nummer 65,

alsmede de rechtshandeling strekkende tot het aangaan van een schuld in rekening-

kadastraal bekend gemeente **Bergen** sectie **E** nummer **402** groot een hectare, negentien are en tachtig centiare en nummer **403** groot een hectare twaalf are en negentig centiare; enzovoort.

KOOPPRIJS REGISTERGOEDEREN

De koopprijs van het verkochte is, voor wat betreft het verkochte sub a, **een miljoen euro** (€ 1.000.000,00). enzovoort

OMZETBELASTING

Over de koopprijs/overnameprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van de verkochte registergoederen is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting ten bedrage van **zestig duizend euro** (€ 60.000,00) is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Tussen verkoper en koper is overeengekomen, dat evengemelde koopsom, welke werd voldaan op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheek/hypotheken/beslag(en), waarmee het verkochte thans is/mocht worden belast en dat verkoper alleen aanspraak kan maken op het gedeelte van de koopprijs, dat na die voldoening resteert.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg de verkochte registergoederen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op dertig januari tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 11275, nummer 45, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op diezelfde dag verleden voor Mr H.K. Vos, notaris te Alkmaar.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van de sub b verkochte bedrijfsgebonden activa heeft reeds plaatsgevonden op een januari tweeduizend acht, terwijl de aflevering

van het sub a verkochte registergoed heden plaats dient te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden, respectievelijk op een januari tweeduizend acht bevindt/bevond, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte en de meeverkochte roerende zaken of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

vergunningen

De verkoper verbindt zich om, indien zulks nodig of wenselijk mocht blijken, alle medewerking te verlenen, opdat alle voor de uitoefening van de onderneming benodigde vergunningen en/of ontheffingen door de bevoegde autoriteiten ten name van de koper worden overgeschreven casu quo aan de koper worden verleend.

Enzovoort

Artikel 8

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

VESTIGING PERSOONLIJK RECHT VAN OVERPAD

Ter uitvoering van een nader tussen koper en verkoper gesloten overeenkomst, getekend op zes december tweeduizend zeven verklaart koper bij deze te vestigen ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvende registergoed, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Bergen**, sectie **E** nummer **347**, en ten laste van het aan de koper bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte van gemeld perceelsnummer, een persoonlijk recht van overpad en uitweg om op de minst bezwarende wijze met een auto te komen van en te gaan naar de Groeneweg vice versa, alsmede het recht voor de verkoper om zijn auto aan de westzijde van het woonhuis Groeneweg 28-A te parkeren.

Het onderhoud van de weg komt voor rekening van de koper.

GARANTIES / VERKLARINGEN

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

ONAANTASTBAARHEID RECHTSHANDELINGEN

Het bepaalde in artikel 2:204 c Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing omdat twee jaren zijn verstreken na de eerste inschrijving van de koper in het handelsregister.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Bergen (Noord-Holland) op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen 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 daarvan in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en eerst door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om 14.50 uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK
GELIJKLUIDEND UITTREKSEL:

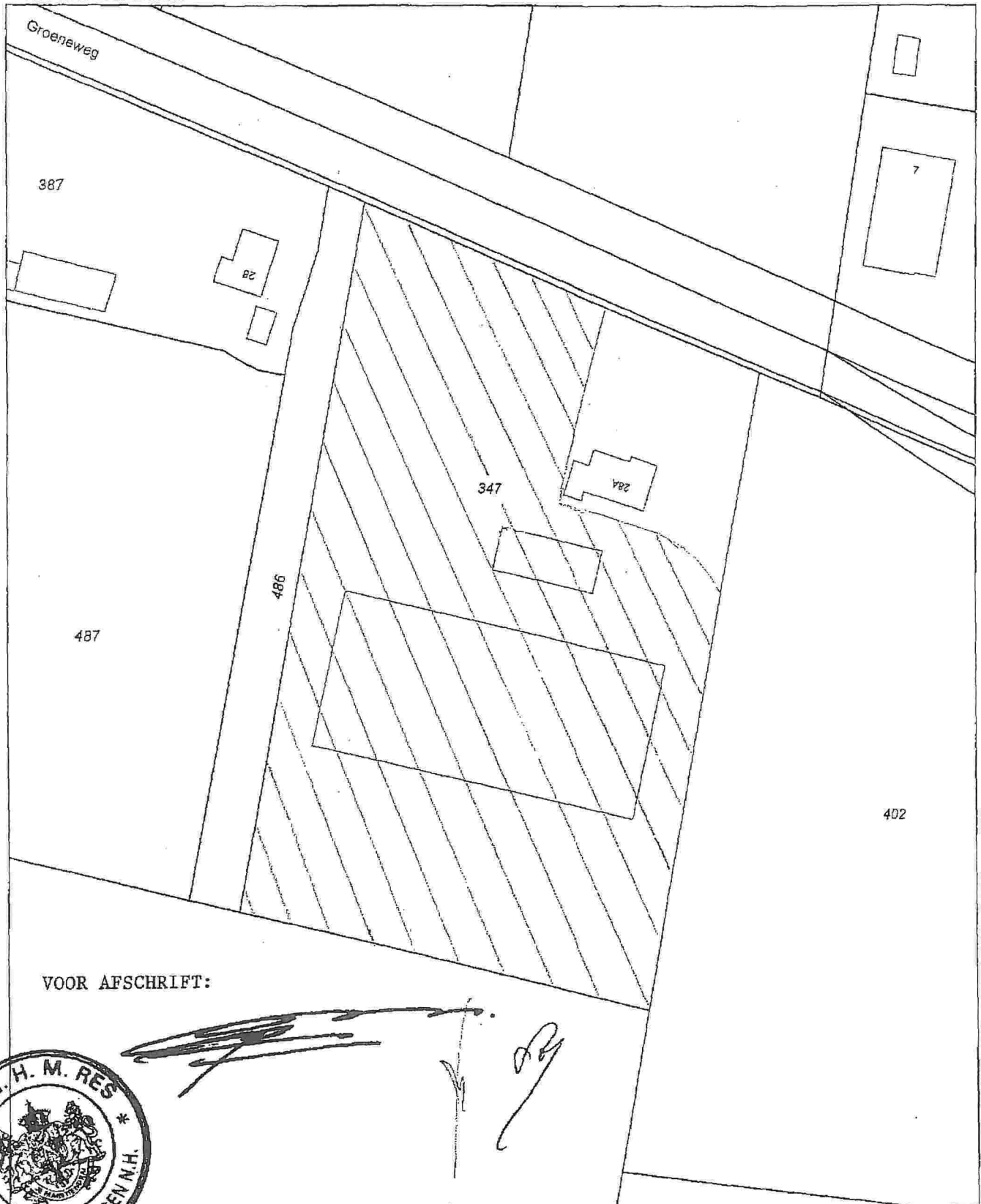
(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

De ondergetekende :

Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

Ondergetekende, Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een uittreksel is.



VOOR AFSCHRIFT:



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	BERGEN (N.H.)	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
25 Huisnummer	Sectie	347	
— Kadastrale grens	Perceel		
— Bebouwing			
— Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, ALKMAAR, 21 november 2007
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

De ondergetekende:

Mr ANTONIUS GERARDUS HERMANUS MARIA RES, notaris gevestigd te Bergen
(Noord-Holland), verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste
weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a cursive representation of the name mentioned in the text above.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-01-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53879 nummer 65. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DA0233D88ECA94B87D1C9DA5B06FB7D2 toebehoort aan Res Antonius Gerardus Hermanus Maria.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

AANVULLING / VERBETERING

betreffende ingeschreven stuk in Register 4 op 9 januari 2008 in deel 53879 nummer 65

De ondergetekende:

Mr ANTONIUS GERARDUS HERMANUS MARIA RES, notaris te Bergen (Noord-Holland):

verklaart:

- dat in de akte van levering op acht januari tweeduizend acht verleden voor ondergetekende notaris en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op negen januari tweeduizend acht in Register 4, deel 53879 nummer 65 per abuis is vermeld, die akte citerende:

"LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt, jeder voor één/tweede gedeelte"

- dat zulks niet juist is en dient te luiden als volgt:

"LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt: "

Getekend te Bergen (Noord-Holland),

11 januari 2008.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

Ondergetekende, Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), 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 11-01-2008 om 11:14 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53879 nummer 65. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DA0233D88ECA94B87D1C9DA5B06FB7D2 toebehoort aan Res Antonius Gerardus Hermanus Maria.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

courant aan de besloten vennootschap Pavo Real Beheer B.V. voornoemd, ter grootte van de tegenprestatie voor de verkrijging van het hiervoor omschreven registergoed en bedoelde bedrijfsgebonden activa, welke tegenprestatie een bedrag beliep ad éénmiljoen euro (€ 1.000.000,00) voor het registergoed, en een bedrag ad eenhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) voor bedoelde bedrijfsgebonden activa, en voorts de eventuele onttrekkingen, zoals bedoeld in artikel 2:203a lid 4 Burgerlijk Wetboek.

OVERDRACHTSBELASTING

Met het oog op het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat het hiervoor omschreven registergoed door de vennootschap, destijds als besloten vennootschap in oprichting, is verkregen binnen zes maanden vóór het ondertekenen van deze akte, welke verkrijging is belast met overdrachtsbelasting of met niet-aftrekbare omzetbelasting.

Door de vennootschap in oprichting is bij de verkrijging van het registergoed op acht januari tweeduizend acht aan overdrachtsbelasting voldaan een bedrag groot zestigduizend euro (€ 60.000,00) berekend over een koopprijs van één miljoen euro (€ 1.000.000,00).

Aangezien sindsdien de waarde van het registergoed niet is gewijzigd, verklaart de vennootschap dat de grondslag voor de overdrachtsbelasting per saldo nihil bedraagt, zodat door de vennootschap voor deze verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd nihil.

SLOT

Deze akte is verleden te Bergen (Noord-Holland) op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft 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 daarvan in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

De ondergetekende :

Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(w.g.) Mr A.G.H.M. Res

Ondergetekende, Mr Antonius Gerardus Hermanus Maria Res, notaris te Bergen (Noord-Holland), 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 07-02-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54046 nummer 149. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DA0233D88ECA94B87D1C9DA5B06FB7D2 toebehoort aan Res Antonius Gerardus Hermanus Maria.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Plan- en kaartfilter

Ondergrond Transparantie Legenda

Zoom in Zoom uit

Terug naar zoekresultaten

Toon alle plannen

Bestemmingsplannen

Landelijk Gebied Zuid

planstatus : vastgesteld 2014-05-27

identificatie : NL.IMRO.0373.BPG001000landgebruik-C002

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Bergen (MH)

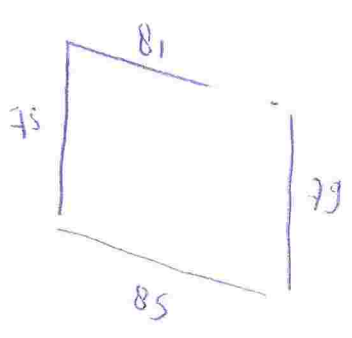
indelingtype : 0_NL.IMRO.0373.BPG001000landgebruik-C002.wmg

IMRO-versie : IMRO2006

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Agrarisch - Landschapsbehoud
- Bestemd voor: agrarisch
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4
- Bestemd voor: waarde
- Bouwvlak bouwvlak
- Functieaanduiding manege
- belichtmaking van dit plan
- plannen die een relatie hebben met dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen
- overige plannen op deze locatie

Over Ruimtelijkeplannen.nl Release notes



Bouwvlak manege
 $83 \times 77 = 6391 \text{ m}^2$
 op perceel nr's 517 en 518.
 Perceel nr. 518: ca 745 m^2 geen bouwvlak.
 $1295 - 745 = 550 \text{ m}^2$ wel in bouwvlak.

STAMKAART

Adresgegevens

Adres	Nauertogt	Huisnummer + toevoeging	15
Postcode	1831 GD	Plaats	KOEDIJK
Provincie	Noord-Holland	Land	NL

Algemeen

Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	208 m ²
Vraagprijs	€ 1.375.000,00 (€ 6.610,58 per m ²)	Inhoud woning	800 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	28.880 m ²
Aanvaarding	direct	Overige inpandige ruimte	70 m ²
Status	Verkocht per 01-08-2011	Bouwworm	Bestaande bouw
Transactieprijs	€ 1.375.000,00 (€ 6.610,58 per m ²)	Bouwjaar	1980
Soort woning	Villa		
Type woning	Vrijstaande Woning		
Kwaliteit woning	normaal		

Details

Woning	7 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)	2	2 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s)
Ligging	aan park, open ligging		Woonkamer woonkamer
Onderhoud woning	Binnen Goed		Badkamer ligbad, douche (-1 m ²)
	Buiten Goed		Indeling Bijkeuken, Toilet, Hal
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin	3	4 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
	Oppervlakte 450 m ² (15 bij 30 cm)		Indeling Toilet, Overloop, Wasruimte
	Achterom Nee		
	Kwaliteit normaal	5	1 kamer(s) waarvan slaapkamer(s)
Warmwater	C.V.-Ketel		Indeling Berging
C.V. ketel	Nefit Eonline combiketel		
	Bouwjaar 1997		
	Eigendom eigendom		

Garage

Soort garage Geen garage

Schuur / Berging

Soort schuur	vrijstaand steen	Totaal aantal	2
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water	Isolatie	Geen isolatie

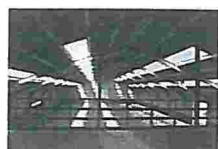
Voorzieningen

Mech. ventilatie	<input type="checkbox"/>	Zwembad	<input type="checkbox"/>	Zonnecollectoren	<input type="checkbox"/>	Schuifpui	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	Lift	<input type="checkbox"/>	Satellietschotel	<input type="checkbox"/>	Frans balkon	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	Airconditioning	<input type="checkbox"/>	Jacuzzi	<input type="checkbox"/>	Dakraam	<input type="checkbox"/>
TV-Kabel	<input type="checkbox"/>	Windmolen	<input type="checkbox"/>	Stoomcabine	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>
Buitenzonwering	<input type="checkbox"/>			Rookkanaal	<input type="checkbox"/>		

Media



STAMKAART



STAMKAART

Adresgegevens

Adres	Dorpsstraat	Huisnummer + toevoeging	41
Postcode	1734 JJ	Plaats	OUDE NIEDORP
Provincie	Noord-Holland	Land	NL

Algemeen

Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	257 m ²
Vraagprijs	€ 1.495.000,00 (€ 5.817,12 per m ²)	Inhoud woning	855 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	40.000 m ²
Aanvaarding	in overleg	Overige inpandige ruimte	32 m ²
Status	Beschikbaar	Bouwworm	Bestaande bouw
Soort woning	Landhuis	Bouwjaar	2004
Type woning	Vrijstaande Woning	Datum aanmelding	08-01-2014
Kwaliteit woning	luxe	Looptijd	213 dagen

Prijshistorie

Aangemeld voor	€ 1.585.000,00 op 08-01-2014	Verschil	€ 90.000,00
Gewijzigd naar (Koop)	€ 1.495.000,00 op 08-04-2014		

Makelaar



VLIEG Makelaars OG
Robijnstraat 7
1812 RB ALKMAAR

Telefoon 072-5110600
E-mail alkmaar@vlieg.nl

Media

