

Nieuwbouwprojecten, niets nieuws voor ons.



ZAAN
NOTARISSEN
GEWOON ZAANS GEWOON GOED



INHOUD

INTERVIEW

Notarieel jurist
Anne Kruiver

5

10

DE PAUW
Zaandam

PLAN HOOP
Zaandijk

14

6

DE KROON
Zaandam

INTERVIEW

Ron Baltussen

12

16

DE BETAWI
Zaandam

DE MERCURIUS
Wormerveer

8

13

INTERVIEW

Cees van der Meer

OVERZICHT
Zaanstreek

18

ONS VAK DRAAIT OM VERTROUWEN

Deze brochure omvat een bloemlezing van nieuwbouwprojecten waarbij Zaannotarissen betrokken was en is. Wij zijn trots met ons veelzijdige team onderdeel te zijn geweest van deze prachtige plannen. In uiteenlopende disciplines en met diverse vaardigheden hebben wij de ontwikkelaars ondersteund bij de realisatie. En werd onze Zaanstreek weer een stukje aantrekkelijker. Tegelijkertijd vroeg, en vraagt nog steeds, de complexiteit van onze mooie en veelzijdige regio om brede regionale kennis over grondposities, erfdienstbaarheden, eigendommen en andere juridische zaken, obstakels én kansen. Daarin biedt Zaannotarissen al in een vroeg stadium van de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde. Zowel architect Ron Baltussen als projectontwikkelaar Cees van der Meer delen hun ervaringen met het notariaat in het algemeen en Zaannotarissen in het bijzonder.

Niet zelden schuren de vroegere industrialisatie, historische waarden en de huidige woningbehoefte met de geldende regels en met elkaar. Het is aan onze specialisten om de Gordiaanse knopen te ontwarren waardoor plannen mogelijk worden, binnen gestelde kaders en bestaande afspraken. Zonder de menselijke maat uit het oog te verliezen. Want dáár doen wij, notarissen, kandidaat-notarissen, juridische specialisten en de ondersteunende teams het voor. Voor de ontwikkelaar, die de verwezenlijking van plannen dichterbij ziet komen. Voor de bouwer, omdat belemmeringen vooraf gedetecteerd en gedetermineerd zijn. Voor de makelaar, waar geen verrassingen ter tafel komen. En ten slotte voor de koper, zodat emoties en toekomstverwachtingen onbegrensd de overhand mogen nemen. Het notariaat draait om kennis en kunde. Ons vak gaat vooral over vertrouwen. Degelijk, doortimmerd en overdacht. Dat is ons specialisme. Onze dagelijkse praktijk.

Veel lees- en kijkplezier!

Vincent Bos & Rik Jacobs
notarissen



NOTARIEEL JURIST ANNE KUIVER

DE NIEUWBOUWSPECIALIST DOET AAN BEELDVORMING

Binnen Zaannotarissen is notarieel jurist Anne Kuiver het praktische en pragmatische aanspreekpunt inzake nieuwbouw. Met ruim twintig jaar ervaring in vastgoedzaken gidst zij zowel ontwikkelaars, makelaars als kopers door het woud van aktes, wetten en geldende erfdienstbaarheden. Zij kent de Zaanstreek als geen ander. "Wij werken uit drie locaties, maar ik zit absoluut niet vast aan kantoor. Mijn werk brengt me naar alle hoeken van Zaanstad en Wormerland."

“ONTZORGEN IN HET VOLSTE VERTROUWEN

"De lokale complexiteit hebben wij wel kunnen doorgronden. Tijdig aansluiting vinden bij de lokale gemeenteloketten verlicht het proces achteraf, is mijn ervaring. Gelukkig worden we steeds vaker in het voortraject van de nieuwbouwontwikkeling betrokken. Dan hebben wij de erfdienstbaarheden, grondeigendom en fiscale consequenties al in kaart gebracht voordat een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Wij verzamelen en bewaren alle relevante stukken en fungeren daarmee voor ontwikkelaars als kennisdepot."

"De omvang en reikwijdte binnen onze nieuwbouwspecialisatie maakt het werk erg

interessant. Bij elke ontwikkeling kan ik me vastbijten in de specificaties van dát werk op die plek. Daarnaast zijn wij ons zeer bewust van de belangen die gemoeid zijn met projectontwikkeling. Het financiële aspect, uiteraard. Maar ook de toekomstige gebruikers en eigenaars dienen in het voorstadium al beschermd te worden. De directe lijn met de afdelingen Grondzaken, Juridische Zaken en Bedrijven binnen de gemeenten Zaanstad en Wormerland brengt mogelijke voetangels en klemmen direct over het voetlicht. We hebben met de Metropoolregio te maken, de Havendienst en het Havengebied Amsterdam. Samen met de ontwikkelaar vormen wij potentiële problemen vroegtijdig om naar mogelijkheden en kansen. Want als rechtgeaard notariskantoor geloven wij toch vooral in de kracht van het verwachte..."

“VIND MAAR EENS DE WEG IN HET JURIDISCHE WOUD

"Wij zijn een modern kantoor dat de dynamiek in de nieuwbouw nauwgezet volgt. Sommige zaken veranderen niet. Die vaste waarden bewaken wij vanuit onze professie. Andere aspecten bewegen juist mee. Dáár de vinger op leggen en hierop adequaat anticiperen, dat is onze - en mijn - passie!"

DE KROON ZAANDAM



In het centrum van Zaandam, aan de rand van het kleurrijke Stadshart maakt de voormalige industriële buurt plaats voor wonen. Vier appartementsgebouwen in pakhuistijl met in totaal 67 appartementen van verschillende groottes en uiteenlopende prijsvarianten. Door de ligging vlakbij het NS station van Zaandam, waar elke vijf minuten treinen naar Amsterdam, Alkmaar of Hoorn vertrekken, verwacht de ontwikkelaar kopers uit Amsterdam te vinden en Zaankanters binnen hun eigen streek te huisvesten.



Anterieure overeenkomst

Binnenstedelijk bouwen en bestemmingswijzigingen hebben een lang aanlooptraject. Gesprekken met de gemeente en belanghebbenden resulteren in een anterieure overeenkomst, waarin partijen overeenkomen wat er geleverd gaat worden aan de gemeenschap, en in welke vorm. Bijzonder aan De Kroon is de binnentuin, die als openbaar gebied toegankelijk is voor wandelend publiek, maar door de trappen en toegangspoorten toch intimiteit voor de nieuwe bewoners uitstraalt.

Deelvervoer

In het stadscentrum blijken de gebruikelijke rekenmodellen voor parkeren onhaalbaar en anders onbetaalbaar. Langzaam wordt autobezit van stadscentrumbewoners ontmoedigd en worden tegelijkertijd de alternatieven gestimuleerd. De Kroon ligt vlakbij het trein- en busstation. En de jonge mensen die hier hun plekje hebben gevonden, pakken gewoon de fiets!

HOEK PROVINCIALEWEG MAURITSSTRAAT IN ZAANDAM



- Centrumlocatie voormalig bedrijventerrein
- 66 één-, twee- en driekamerappartementen plus 1 maisonnette
- 37 parkeerplaatsen in parkeerkelder
- Binnentuin als openbaar gebied
- Studio's en tweekamerappartementen voor startende stellen en singles.
- Twee- en driekamerappartementen in het luxe segment, voor instromers en doorstromers.
- GBO 41 - 79 m²

Vorbereidingen 2020

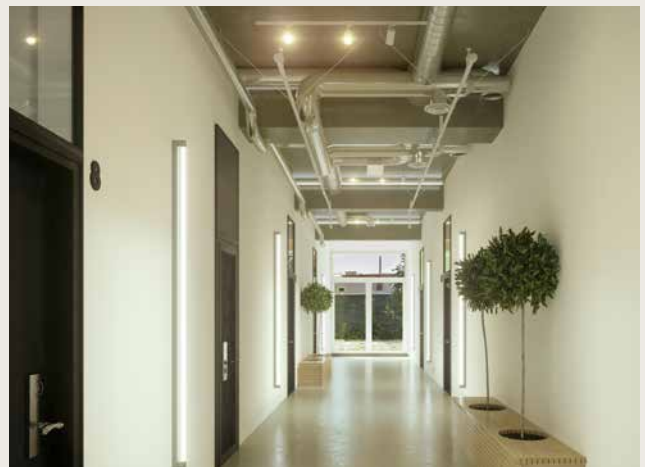
Start verkoop januari 2021

Te verwachte oplevering Q2 2023



DE MERCURIUS WORMERVEER

De Dubbele Buurt verbindt de open rivierkades van het Zuideinde en de Zaanweg. Smalle straatjes als het Hennepad en de Schoolkade beelden tot op de dag van vandaag uit hoe kalm het leven vroeger verliep. Aan de Fröbelstraat achter de kunstdrukkerij was een kleuterschool. Aan de ene kant van de steeg werd flink gefröbeld door de kleintjes, aan de andere kant van het hek werd het serieus een vak bedreven. Beide zijden werkten met papier en kleur... Generaties Zaankanters hebben in dit bedrijvige Wormerveerse hoekje gewoond, gewerkt, gewinkeld en gespeeld. Erfgoed als Mercurius krijgt gelukkig een nieuwe bestemming. Een levendige toekomst gloort voor dit staaltje ambachtelijk vernuft. Wonen.



DUBBELE BUURT WORMERVEER



Monumentale status

De kantoorgevel van de voormalige kunst-drukkerij aan de Dubbele Buurt heeft een beschermde status. Dit stukje Zaanse erfgoed herinnert aan de bloeitijden van de vorige eeuw. Waarin de oorspronkelijke hal werd uitgebreid met een fabriekshal om plaats te bieden aan de gigantische drukpersen. Een creatieve en inventieve ontwikkelaar voorzag hier vijftig appartementen, met behoud van de statige aanblik en diep respect voor het industriële karakter.

- Transformatieproject
- Voormalige kunstdrukkerij
- 50 één-, twee- en driekamerappartementen
- Gezamenlijk dakterras
- Monumentenstatus
- Loggia's en entresols
- Industrieel karakter
- GBO 40 - 81 m²

Vorbereidingen 2020

Start verkoop september 2020

Te verwachte oplevering Q2 2022



Transformatie biedt toekomst

Pakweg een eeuw geleden kwam de Zaanstreek tot volle bloei, vooral met dank aan de voedingsmiddelenindustrie. Landelijk en zelfs internationaal kregen van oorsprong Zaanse bedrijven voet aan de grond, veelal vanaf de Zaanoevers. Molens maakten plaats voor pakhuizen en fabrieken. Het huidige leven staat industrialisatie in woonkernen niet meer toe. Veel gebouwen vielen onder de sloophamer der vooruitgang. Gelukkig zijn wij sindsdien zuinig op ons erfgoed. Monumentale bedrijfspanden kregen een nieuwe bestemming en voedden onze ervaring met transformatieprocessen.

DE PAUW ZAANDAM



Aan de Westzijde in Zaandam pronken nu nog herenhuizen en villa's van voormalige grootmachten binnen de Zaanse industrie. Vaak met een andere bestemming, het zijn prachtige kantoren, winkel- of appartementsgebouwen geworden. Villa de Pauw is in 1899 gebouwd voor houthandelaar Pieter Pauw, wier naam werd vereeuwigd met het

bekende tegeltableau van de pronkvogel. Helaas verworden tot een voorbeeld hoe het niet moet. Verval en vandalisme eisten hun tol van dit allang leegstaande bankgebouw. Totdat iemand besloot het pand een nieuwe bestemming te geven. Het op te knappen tot een complex, waar starters, herstarters en doorstarters hun woonbestemming konden vinden. Het achterliggende terrein aan de oever van de Zaan leende zich uitstekend voor nieuwbouw.



De villa moest rigoureuzer worden aangepakt dan in eerste instantie voorzien, maar verrijst weer in volle glorie. Mét extra appartementen in het atrium. Wij mochten adviseren bij dit omvangrijke en ingrijpende project met kennisvraag over verschillende disciplines. Rekening houdend met verschillende aspecten van nieuwbouw en van transformatie. Metend en wetend. Zodat het appartementsgebouw en de villa naar tevredenheid van ontwikkelaar, gemeente en toekomstige bewoners gerealiseerd kan worden.

Binnenstedelijke herbestemming

Wonen in het stadscentrum brengt veel mogelijkheden op het gebied van cultuur, culinair, uitgaan, shoppen en evenementen. De gezellige dynamiek trekt een breed publiek aan. Ook om te wonen. Binnenstedelijk gelden beperkingen, maar blijken vooral kansen te bieden aan ontwikkelaars. Om die volledig te kunnen benutten is kennis van de plek en bestaande aanhorigheden essentieel. Naast De Pauw heeft Zaannotarissen in meerdere Zaanse binnenstedelijke herbestemmingen een cruciale rol mogen vervullen.



WESTZIJDE ZAANDAM NIEUWBOUW EN VERNIEUWBOUW

VILLA DE PAUW

- Voormalig bankgebouw
- Creatieve oplossingen
- 8 appartementen in villa
- 1 vierkamerappartement in aanbouw
- GBO 57 - 89 m²

APPARTEMENTEN DE PAUW

- 19 twee-, drie- en vierkamerappartementen
- Ligging aan de Zaan
- Luxe segment
- GBO 60 - 155 m²

Vorbereidingen 2019

Start verkoop december 2019

Oplevering Q4 2021

Hooyschuur architecten & adviseurs is opgericht in 1974 en heeft drie pijlers; Nieuwbouw, Transformatie en Restauratie. Het Zaanse kantoor zetelt in Wormerveer. Wij spraken één van de eigenaars: Ron Baltussen. Hij verhaalt over de aanvullende rol van de notaris in het ontwikkeltraject.

RON BALTUSSEN

BRENG DE NOTARIS BINNEN HET BOUWTEAM

“Er is veel veranderd binnen de lokale nieuwbouwontwikkeling,” vertelt Baltussen. “Wij zijn gevestigd in de Zaanstreek, maar oriënteren ons bijvoorbeeld ook op Amsterdam. Inmiddels zijn wij gespecialiseerd in complexe binnen- en buitenstedelijke nieuwbouwontwikkeling plus transformatieprocessen.”

Baltussen ondersteunt van harte het belang om vroegtijdig het notariaat te betrekken in de ontwikkelingen. “Wij ontwerpen en leggen samen met enthousiaste ontwikkelaars de basis voor nieuwe plannen. Toetsing van de mogelijkheden in het voorstadium van het proces geeft hier een duidelijke richting aan.”

Naast de ontwikkelaar en aannemer heeft de architect een vaste rol binnen een bouwteam. “Wij zien de trend verschuiven naar dit soort vaste overlegstructuren. Zo houden we nauwgezet het overzicht, ook binnen de zich verbredende en verdiepende complexiteit van wet- en regelgeving.” Baltussen doelt op de wijdvertakte landelijke en lokale regels, waarbij ook de provincie meekijkt. “Als de buitenstedelijke vierkante meters schaars worden, wordt uitgeweken naar inbreilocaties. Transformatie van uiteenlopende gebruiksdoeleinden naar woningen levert zijn eigen uitdagingen. Nieuwbouw in een binnenstedelijke omgeving vraagt eveneens om een specifieke aanvliegroute. Hierin zien wij ook zeker een rol voor de notaris. Niet alleen voor het vastleggen en documenteren van de gemaakte afspraken, maar ook zeker in het vooronderzoek naar erfdienstbaarheden, kavelgrenzen en andere mogelijke risico's.”

“Met moderne instrumenten als BIM bewaken wij de kwaliteit en voortgang van een project, zelfs tot ver voorbij de oplevering. De rol van regisseur past ons perfect. Daarbij pleiten wij voor vroegtijdige juridische ondersteuning van een lokaal deskundige notaris. Dat schept vertrouwen binnen het bouwteam en gedurende het hele proces... tot voorbij de oplevering.”

RUST AAN DE BASIS SCHEPT RUIMTE VOOR EEN GOED RESULTAAT

Cees van der Meer is ervaringsdeskundige. Als drijvende kracht achter KPO Planontwikkeling zet hij de kracht van Zaannotarissen in bij de Zaanse ontwikkelingen. Betelgeux en De Pauw zijn toonaangevende ontwikkelingen waarin alle complicerende aspecten samenkomen. "Nieuwbouw en transformatie. Inbreilocaties. Binnenstedelijk bouwen. De Zaanoever. Maar ook parkeernormen en garantiebepalingen. Wij houden het oog altijd op de eindgebruikers. Passie en klantvriendelijkheid staan centraal."

Met deze zinsnede schetst Van der Meer eveneens de relatie met Zaannotarissen. "Zij kennen ons en wij kennen hen. We weten van elkaar hoe we werken en hoe we willen werken. Zo kan ik mijn technische achtergrond en managementkwaliteiten concentreren op de ontwikkeling terwijl de juridische basis zorgvuldig gestaafd wordt door Zaannotarissen. Zij kennen de streek, weten de weg en stoppen niet voordat duidelijk is wat de kansen en bedreigingen zijn." Van der Meer heeft een korte lijn naar het notariskantoor. "Zo werk ik. Zo min mogelijk gedoe en zo snel mogelijk antwoord. En dat is dan ook precies wat ik krijg."

Hoe goed en gedreven een persoon ook is, net als projectontwikkeling in al haar facetten is ook het notariaat puur mensenwerk. Van der Meer onderkent dit aspect: "vooral het toegeven als iets minder goed gegaan is, wekt mijn vertrouwen. Wij maken ook wel eens een foutje. Samen tot een goed product komen, met tevreden eindgebruikers, is ons gezamenlijke doel. Dan mag, nee, móet je elkaar kunnen corrigeren."

De nauwe samenwerking resulteert al jarenlang in klanttevredenheid en onderling vertrouwen. "Als ontwikkelaar voel ik mij verantwoordelijk voor het hele proces. Duurzaamheid en

klimaatadaptatie zijn hedendaagse issues die aandacht vragen, vooral bij binnenstedelijke ontwikkelingen en transformaties. Hittestress, waterretentie en biodiversiteit staan nadrukkelijk op de kaart. De woningbouwopgave versus het stikstof- en faunabeleid schuurt bij vrijwel elk project. De consequente en adequate ruggensteun van Zaannotarissen brengt rust aan de basis."

DE LIGHTHOUSE CLUB MRA

Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben diverse leden uit de vastgoed- en bouwwereld zich verenigd in De Lighthouse Club. Het uitgangspunt is in vertrouwen van elkaar leren en met elkaar kennis delen. Hierdoor houden de leden oog voor maatschappelijke ontwikkelingen en de mensen die anders in de hectiek van alledag wellicht over het hoofd worden gezien. Daarnaast vormt dit netwerk een bron van inspiratie en samenwerking. Zowel Cees van der Meer als Rik Jacobs zijn lid van De Lighthouseclub MRA.

"Als een project naar de markt gebracht wordt, betrekken wij een lokale makelaar. Ook hierin achten wij het van belang dat deze nauw samenwerkt met onze notaris. Koop- en aanneemovereenkomsten zijn daarmee op orde voordat het verkoopproces begint. Garantiebepalingen, erfdiensbaarheid, uitsluitingen en voorbehouden zijn nauwgezet omschreven. De makelaar kan vol vertrouwen het verkoopgesprek voeren, in de wetenschap dat het juridisch goed onderbouwd is. De koper voelt de bescherming van zijn belangen. Zo bereikt de hele keten wat bij aanvang voor ogen stond, tevredenheid over het resultaat."

PLAN HOOP ZAANDIJK



In historisch Zaandijk worden de monumenten als een kostbare ketting aan elkaar geregen. Particuliere initiatieven en betrokken bewoners bewaken zorgvuldig het beeld dat ooit door de geschiedenis geschetst werd. Vaak authentiek, soms in replica. Renovatie wordt op een ambachtelijke manier uitgevoerd. Heel af en toe blijkt een pand niet meer te redden, vanwege een ondeugdelijke constructie. Of blijkt een - veelal houten - karakteristiek gebouw ontmanteld in een loods te liggen. Herbouw met originele elementen. Dat was de opgave bij het monument Hero de Jager. Een bijzonder project. En dat was het!



LAGEDIJK ZAANDIJK NIEUW- EN HERBOUW

- Wonen in pakhuis Hero de Jager
- Nieuwbouw 2 geschakelde Zaanse woningen
- Duurzaam karakter
- Eigen parkeerplaats
- Achtertuinuin op het zuidwesten
- Eigentijdse vertaling

Vorbereidingen 2017

Start verkoop maart 2018

Oplevering Q1 2020



Monumentale status

Het gebied rond de Zandijkerkerk is een aantal jaren geleden herontwikkeld. De kerk is gerestaureerd en getransformeerd naar appartementen en ook de openbare ruimte hieromheen is heringericht. Plan HOOP is gebouwd op de plek waar het lang leegstaande kantoor stond van de achterliggende vatenfabriek. Dergelijke herontwikkeling en herbestemming liggen over het algemeen gevoelig. Zowel de gemeente als betrokken instanties en uiteraard de omringende bewoners gaan wat vinden van nieuwbouw en herbouw. Bij projecten als deze is het zaak de balans te vinden tussen beeldbepalende aanzichten, historische waarden en invulling van de woningbehoefte.

DE BETAWI ZAANDAM

Aan de Zaandamse Oostzijde verrijst De Betawi, een complex met appartementen en grondgebonden woningen. Deze binnenstedelijke ontwikkeling kenmerkte zich door de mandelige aspecten. De kopers van de appartementen verplichten zich aan de op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE), waarin afspraken ten aanzien van onderhoud, reparatie, calamiteiten, assurantiën en andere administratieve zaken zijn vastgelegd. Ook delen kopers mee in het binnenterrein, ingericht als parkeergelegenheid. Dit valt binnen de koopakte, maar expliciet buiten de aanneemovereenkomst en bouwgarantie. Als notaris scheppen wij duidelijkheid voor alle partijen, in aanloop naar de koop, tijdens de transactie en vooral voor de toekomst.





OOSTZIJDE ZAANDAM ROSMOLENBUURT

- 15 eengezinswoningen
- 13 twee- en driekamerappartementen
+ 1 maisonnette
- Mandelig parkeerterrein
- Starters en gezinnen
- Nieuw pand in oude volkswijk
- EPC 0,0
- GBO 43 - 106 m²

Rosmolenbuurt

Al jarenlang zetten de gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars zich in om de Rosmolenbuurt van een vooroorlogs volkswijkje te revitaliseren naar een levendige en trendy woonwijk voor gemengde doelgroepen. Er wordt vooral ingezet op gezinnen en starters, maar ook doorstromers en ouderen vinden hier een ideale woonplek. Inmiddels past de Rosmolenbuurt uitstekend bij elke levensfase.

Vorbereidingen 2020

Start verkoop september 2020

Te verwachte oplevering Q2 2023



Duurzaam

Waar de normering in het bouwbesluit een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 toelaat, loopt De Betawi fors voorop met lagere prestaties. De appartementen tikken de helft van wat toegestaan is nog niet eens aan terwijl de eengezinswoningen een EPC van 0,0 op de meter zetten.

De winst ligt in het belang van ons klimaat. Plus de euro's die worden bespaard in de maandelijkse woonlasten. Alle woningen voorzien middels aardwarmte en zonnepanelen grotendeels in de elektrabehoefte. Gas maakt geen deel uit van het externe energiepakket. Alleen de elementen en slimme engineering.



OVERZICHT ZAANSTREEK



DE WITTE VOS

- Westzaan, Zuideinde
- 12 eengezinswoningen
- Wonen aan het water
- Oplevering Q3 2018

VINKENKWARTIER

- Zaandam Stadshart
- 42 studio's en appartementen
- Aparte parkeerplaatsen in garage
- Oplevering Q2 2019



GROENHOUT

- Zaandam Westerwatering
- 59 eengezinswoningen
- Midden- en hoger segment
- Oplevering Q2 2019

DE WITTE OLIFANT

- Zaandam, Oostzijde
- 17 gezinswoningen en appartementen
- Mooij wonen aan de Zaan
- Oplevering Q4 2019





KLAMPERHOEK

- Zaandam, hoek Oostzijde/ Klamperstraat
- 32 appartementen
- Startende stellen en singles
- Oplevering Q2 2020



EIJDENBERGHOF

- Westzaan, J.J. Allanstraat
- 5 karakteristieke dorpsvilla's
- Geïnspireerd op Zaanse houtbouw
- Oplevering Q3 2020



BETELGEUX

- Zaandam, Westzijde
- 12 luxe appartementen aan de Zaan
- Zelfde uitstraling als buurpand Bellatrix
- Oplevering Q3 2020

Altijd dichtbij Fullservice Helder

ZAAN
NOTARISSEN
GEWOON ZAANS GEWOON GOED

Zaandam

Provincialeweg 126
1506 ME Zaandam

Wormerveer

Zaanweg 66
1521 DM Wormerveer

Assendelft - Watertoren

Communicatieweg Oost 12-9h
1566 PK Assendelft

075 - 681 80 80

info@zaannotarissen.nl
www.zaannotarissen.nl

