

TE KOOP

Voorschoterweg 49V te Valkenburg



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg

Object

Op deze uitstekend bereikbare locatie is recent een zeer aantrekkelijk nieuwbouwproject gerealiseerd met een 23 tal bedrijfsunits, waar uiteenlopende bedrijven zich al hebben gevestigd. Onder andere een dierenkliniek, een wijn importeur en verschillende installatiebedrijven hebben hier recent al hun ideale huisvesting gevonden. De unit is o.a. voorzien van een elektrische overheaddeur.

De bedrijfsunit heeft een zeer aansprekend en representatief karakter door:

- de eigentijdse en moderne architectuur met een antraciet grijze gevel;
- een aantrekkelijke lichte kleurstelling aan de binnenzijde;
- een mooi en vrij uitzicht over de Rijn.

Kortom, deze bedrijfsunit is uniek in de omgeving!

Locatie

Het nieuwbouwcomplex heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van o.a. autosnelweg A44 en toekomstige Rijnlandroute (N434), zijnde de oost-west verbinding naar autosnelwegen A4 en N11. De op- en afrit van autosnelweg A44 is gelegen op slechts ca. 1.600 meter en Leiden bevindt zich op nog geen 5 minuten fietsafstand. Het recreatie gebied van het Valkenburgse Meer is op steenworp afstand gelegen met een diversiteit aan horeca voorzieningen. Kortom; een bedrijfsunit op deze locatie is de perfecte uitvalsbasis voor uw bedrijf!

Oppervlak

Ca. 140 m² BVO, verdeeld over de begane grond en 1^e verdieping.

Wijze van oplevering

De bedrijfsunit wordt opgeleverd in de huidige casco staat. Onder andere voorzien van:

- elektrische bedienbare overheaddeur;
- afgewerkte betonvloer.

Bestemming/gebruik

Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse: Enkelbestemming 'Bedrijf' met Functie aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', zie bijlagen voor meer informatie.

Voor nader informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Katwijk.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Valkenburg Zuid-Holland
Sectie : A
Nummer : 5919
Index : appartementsindex 18

Koopsom 49V

€ 295.000,- k.k., te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

VvE

Het verkochte maakt onderdeel uit van een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. De huidige bijdrage aan de VvE bedraagt ca. € 212,- per maand per unit, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg

Overdracht

In overleg.

Parkeervoorzieningen

Zeer goede gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving, onder andere bij de parkeerplaats van het Valkenburgse Meer.

As is, where is

Het object zal worden verkocht en geleverd "as is, where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is, where is" koop en levering.

Artist impressions

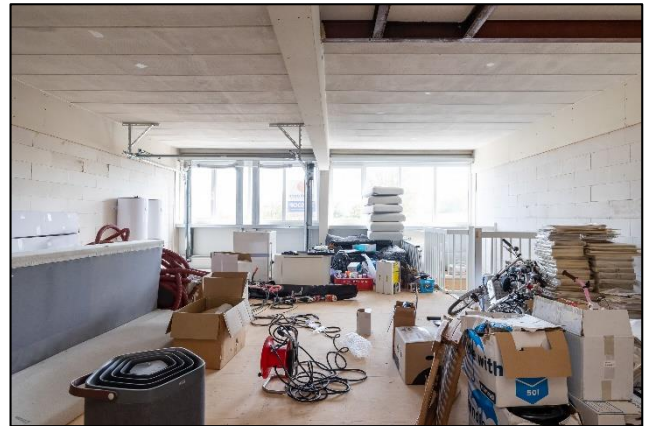
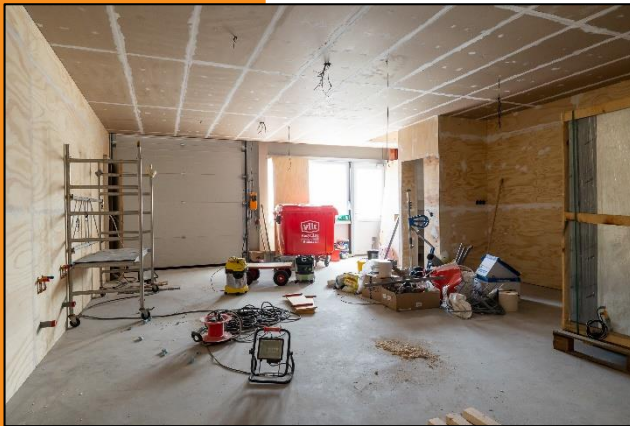
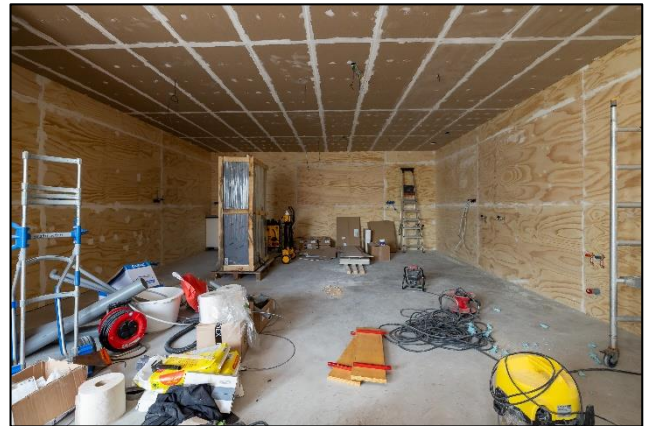
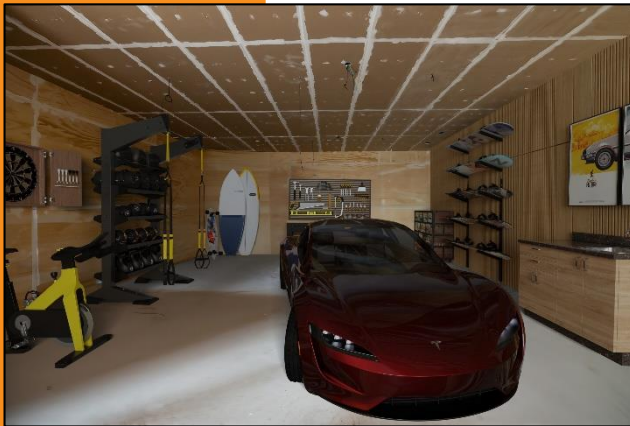
Een deel van de media in onderliggende projectinformatie betreft artist impressions, partijen kunnen hier geen rechten aan ontlennen.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg

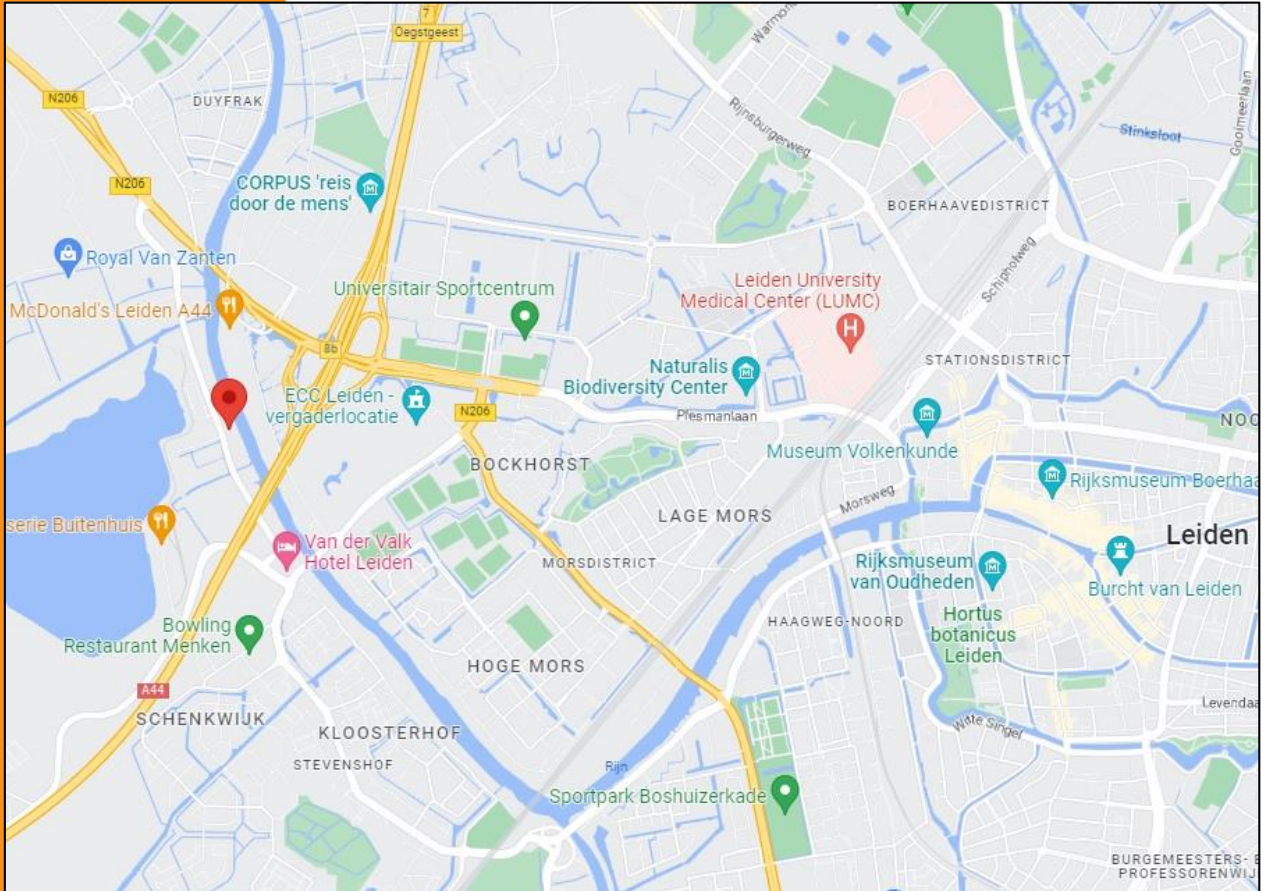
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg

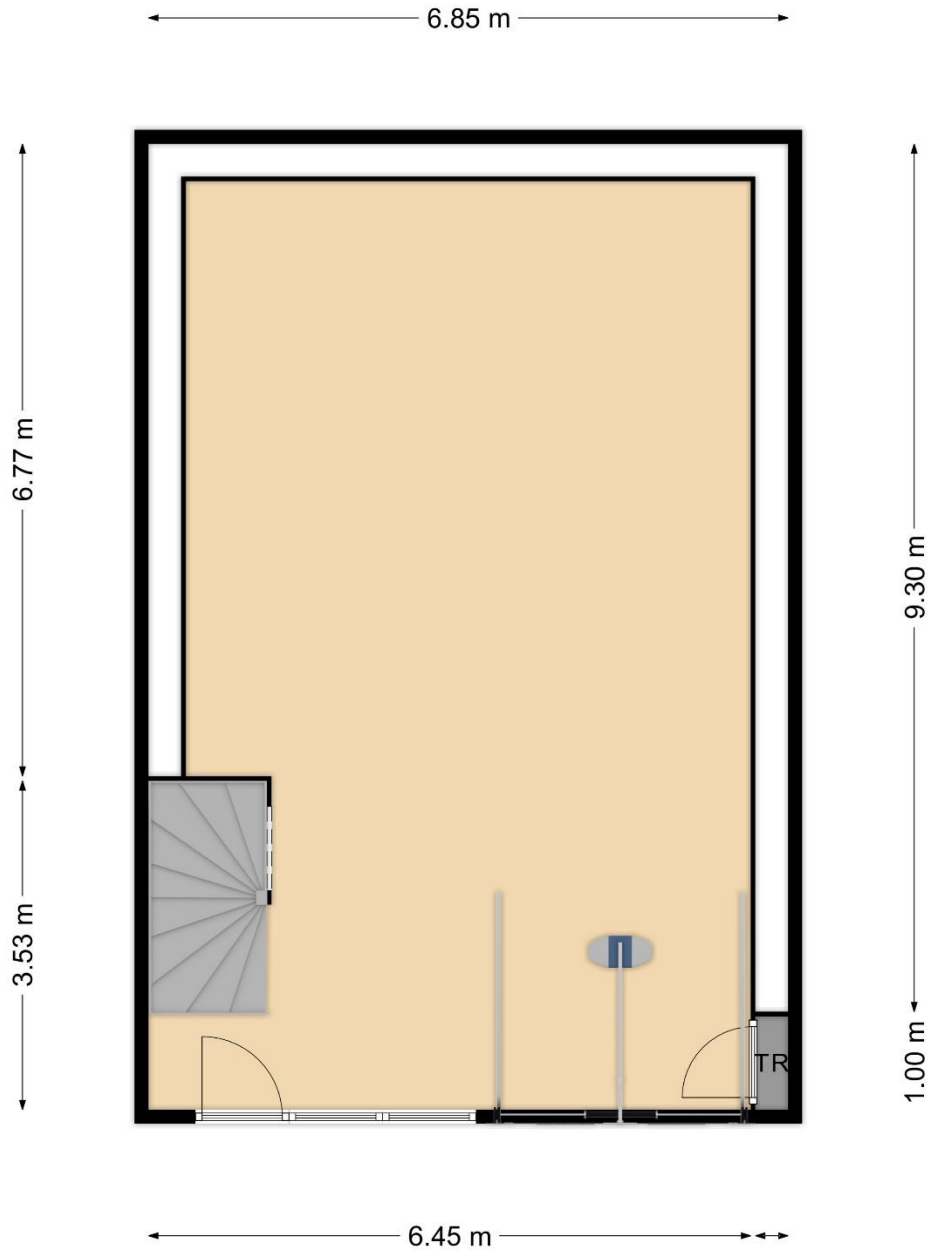
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg

Plattegrond

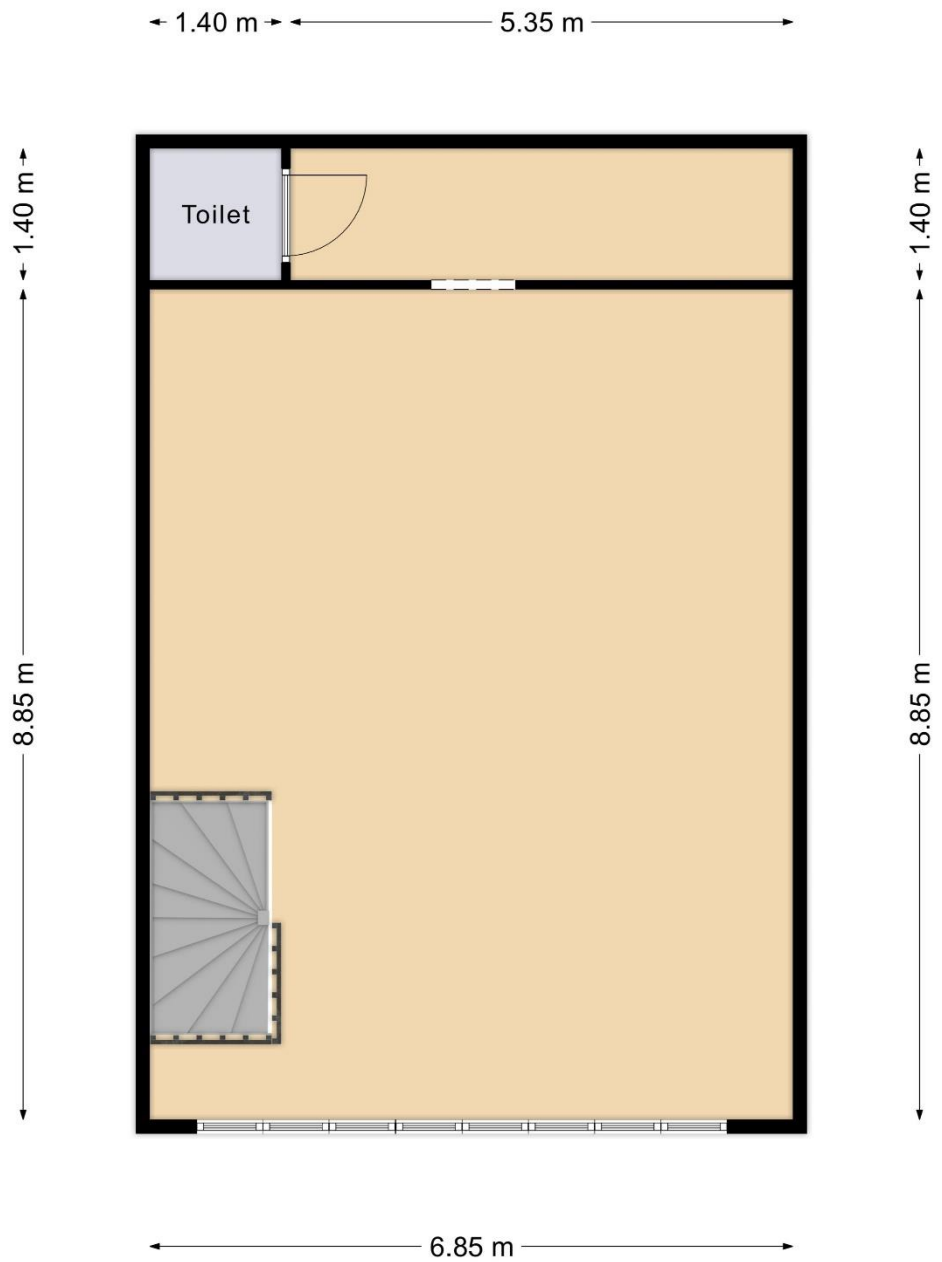


Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg



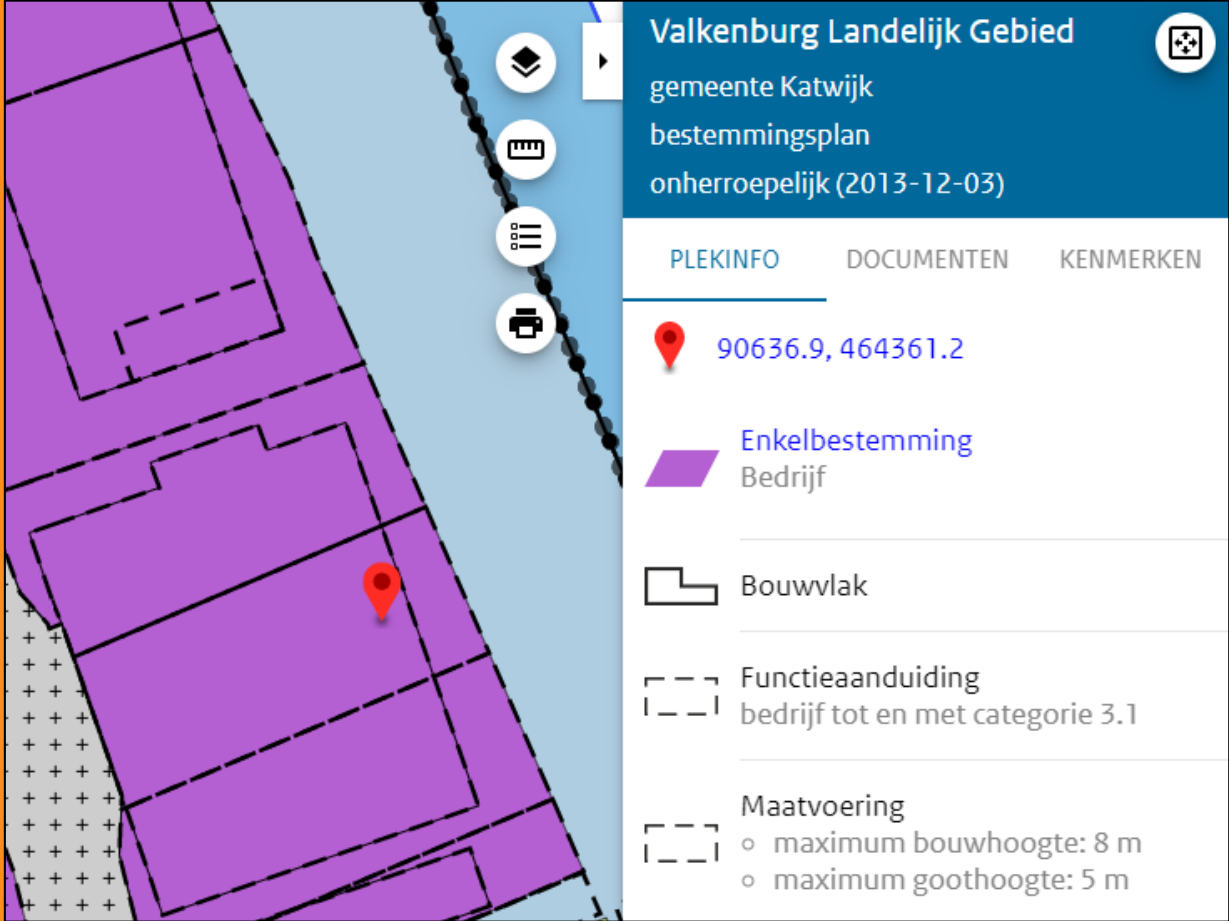
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ


Voorschoterweg 49V te Valkenburg


Bestemmingsplan





Valkenburg Landelijk Gebied
gemeente Katwijk
bestemmingsplan
onherroepelijk (2013-12-03)


PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 90636.9, 464361.2

 **Enkelbestemming**
Bedrijf

 Bouwvlak

 **Funcctieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 3.1

 **Maatvoering**

- o maximum bouwhoogte: 8 m
- o maximum goothoogte: 5 m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49V te Valkenburg

Artikel 5 Bedrijf

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding "b<=1": bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=2": bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=3.1": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=3.2": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=4.1": bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer": uitsluitend een detailhandelsbedrijf in woonartikelen;
- ter plaatse van de aanduiding "detailhandel": uitsluitend een detailhandelsbedrijf in schoenen en kleding en sport;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - agribusiness": uitsluitend agribusiness bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw): een bedrijfswoning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en bedrijfswoning

- bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte: indien geen maatvoering is



Voorschoterweg 49V te Valkenburg

- aangegeven geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m. en 8 m.;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 van het bouwperceel;
 - d. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt 3 m;
 - e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
 - f. voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" geldt dat:
 - 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" worden gebouwd;
 - 2. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 500 m³, tenzij op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan een woning met een grotere inhoud aanwezig was, dan mag de inhoud niet meer bedragen dan bedoelde grotere inhoud;
 - g. van de bedrijfswoning mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25° worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de onderste verdieping en is voorzien van een plat dak;
 - h. in afwijking van het bepaalde in artikel 25.3 mag de bestaande dakhelling van een bedrijfswoning worden vergroot tot maximaal 52° mits:
 - 1. de goothoogte van de voor- of zijgevel van de woningen niet meer bedraagt dan 5 m. en er geen aanduiding "plat dak" is opgenomen op de verbeelding, en
 - 2. het een vrijstaande woning betreft die ten minste 2 m. van de aangrenzende woning of gebouwen staat, of
 - 3. het een twee-aaneengebouwde woning betreft waarvan de andere woning reeds een grotere hellingshoek heeft, of
 - 4. het een woning betreft in een bouwvlak waarvan reeds een woning een dakhelling heeft die groter is dan 45%, of
 - 5. het een woning betreft die is voorzien van een dwarskap.
 - i. in afwijking van artikel 25.3 mag de bestaande dakhelling van een mansardekap bij een bedrijfswoning worden vergroot tot maximaal 70° mits:
 - 1. het het eerste deel van het dakvlak betreft;
 - 2. de helling van het tweede dakvlak naar de nok minimaal 20° en maximaal 45° bedraagt;



Voorschoterweg 49V te Valkenburg

- j. op aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een plat dak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.;
- k. het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 50 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,25 en 4,5 m.;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid a mogen erkers worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - 1. de breedte van erkers ter plaatse van de voorgevel van woningen bedraagt ten hoogste 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 3.60 m.;
 - 2. de breedte van erkers ter plaatse van de zijgevel van woningen bedraagt ten hoogste 30% van de zijgevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 3 m.;
 - 3. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
 - 4. de diepte bedraagt ten hoogste 1,2 m.;
 - 5. de afstand tot de openbare weg bedraagt ten minste 2 m.;
 - 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande woningen bedraagt ten minste 2 m.;
 - 7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan de vrije zijde bij twee-aan-een gebouwde woningen bedraagt ten minste 2 m..

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.;
- b. bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 3 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.;
- d. overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m., waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste drie vlaggenmasten mogen worden geplaatst;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 5 m..

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf wordt ten hoogste 25% van de bruto vloeroppervlakte als niet-zelfstandig kantoorvloeroppervlakte gebruikt, met een maximum van 400 m²;



Voorschoterweg 49V te Valkenburg

- b. prostitutie is niet toegestaan;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van het perceel met de aanduidingsvlakken "sb-dhp" en "sb-dh";
- d. indien het gebruik van de onder lid c genoemde detailhandelsbedrijven gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen deze gronden niet meer ten behoeve van een detailhandelsbedrijf in gebruik worden genomen;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m. is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan genoemd in lid 5.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 1 genoemd.



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Barend Truijen

Vastgoedadviseur

barend@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- huurprijsherzieningen;
- koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden
Postbus 327
2300 AH Leiden
Telefoonnummer:
Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

funda in business

Bezoek ook onze website:


www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenburg Zuid-Holland</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5908</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2023
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.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Valkenburg Zuid-Holland A 5919 A18](#)

Kadastrale objectidentificatie: 024750591910018

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Voorschoterweg 49 V

2235 SE Valkenburg

BAG identificatie: [0537010001620937](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)

Koopsom 

Koopjaar 

Met meer onroerend goed verkregen

Vereniging van eigenaren [Vereniging van eigenaars gebouw "Bedrijfsunits "De Bron"](#)

Ontstaan uit [Valkenburg Zuid-Holland A 5908](#)

Splitsingsakte [Hyp4 82408/46](#)

Ingeschreven op 19-10-2021 om 11:12

Splitsing in appartementsrechten

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82517/35](#)

Ingeschreven op 03-11-2021 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde 

Adres 


Geboren 

te 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 

LEVERING/20213290.01/1/NV

Heden, twee november tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Nico Cusell, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, waarnemende de afwezige mr. Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren, notaris gevestigd te Leiden:

1.

[Redacted text]

hierna te noemen: Verkoper;

2.

[Redacted text]

hierna te noemen: Koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

INLEIDING

1. Verkoper is eigenaar van:
*het bedrijfspand met de daarbij behorende grond aan **Voorschoterweg 49, 2235 SE Valkenburg**, kadastraal bekend gemeente **Valkenburg Zuid-Holland**, sectie **A**, nummer **5908**, ter grootte van ongeveer dertig are tweeëntwintig centiare (30 a 22 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;*
hierna te noemen: het "**Gebouw**".
2. Verkoper heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van drieëntwintig (23) bedrijfsruimten in het Gebouw, hierna te noemen: "het Bouwplan".
3. Het Gebouw is door de Verkoper in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op drie september tweeduizend achttien in deel 73911 nummer 184, van een afschrift van een akte van levering, op drie september tweeduizend achttien verleden voor mr. N. Cusell, destijds notaris gevestigd te Leiden, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopsom is verleend.
4. Het Gebouw is door de Verkoper gesplitst in appartementsrechten, bij akte op elf oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor de waarnemer van mr. W.G.J.P.G. Mooren, notaris gevestigd te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers in deel 82408 nummer 46.
5. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van het hierna te omschrijven appartementsrecht, hierna te noemen: "de Koopovereenkomst".
6. Voorts heeft Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: "de Aannemingsovereenkomst", met

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [REDACTED]

[REDACTED] hierna te noemen: "de Ondernemer".

De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst zijn opgenomen in één onderhandse koop-/aannemingsovereenkomst, waarvan een kopie berust ten kantore van TeekensKarstens Notarissen B.V. te Leiden

7. In de Aannemingsovereenkomst is bepaald dat Ondernemer in opdracht van de Koper het Gebouw zal transformeren tot voormelde drieëntwintig (23) bedrijfsruimten, welke opdracht de Ondernemer heeft aanvaard.
8. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.

LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze in eigendom aanvaardt:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Valkenburg Zuid-Holland**, sectie **A**, complexaanduiding **5919-A**, appartementsindex **18**, omvattende:*
 - a. *het zeventhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste (748/18.552) onverdeelde aandeel in het bedrijfspand met de daarbij behorende grond aan **Voorschoterweg 49, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland)**, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente **Valkenburg Zuid-Holland**, sectie **A**, nummer **5908**, ter grootte van ongeveer dertig are tweeëntwintig centiare (30 a 22 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;*
 - b. *het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49V, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland);*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Valkenburg Zuid-Holland**, sectie **A**, complexaanduiding **5919-A**, appartementsindex **19**, omvattende:*
 - a. *het zeventhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste (748/18.552) onverdeelde aandeel in het bedrijfspand met de daarbij behorende grond aan **Voorschoterweg 49, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland)**, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente **Valkenburg Zuid-Holland**, sectie **A**, nummer **5908**, ter grootte van ongeveer dertig are tweeëntwintig centiare (30 a 22 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;*
 - b. *het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49W, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland);*

hierna ook te noemen: het "**Verkochte**".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt vierennegentigduizend negenhonderd euro [REDACTED]

OMZETBELASTING

Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd, aangezien het Gebouw respectievelijk het Verkochte niet is te beschouwen als een bouwterrein casu quo een (gedeelte van een) gebouw in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

OVERDRACHTSBELASTING

1. Ter zake de verkrijging van het Verkochte is acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van Koper.
2. De overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopprijs van het Verkochte ad [REDACTED]

3. Bij deze overdracht worden geen roerende zaken verkocht en overgedragen.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van TeekensKarstens Notarissen B.V. te Leiden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst. Verkoper verleent bij dezen kwijting aan de Koper voor die betaling.

GEEN VERREKENING LASTEN

De (zakelijke) lasten met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend.

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 de Koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper. Nadrukkelijk verklaarden partijen nog dat hieronder niet is begrepen de overdrachtsbelasting en de kosten die betrekking hebben op de eventuele financiering door de Koper van het Verkochte.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan Koper een 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;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - e. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De feitelijke levering van het Verkochte aan Koper vindt heden plaats, met dien verstande dat Koper onmiddellijk na de ondertekening van deze akte het Verkochte aan de Ondernemer, dan wel een door haar aan te wijzen derde, ter beschikking zal stellen ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden en het realiseren van het Bouwplan.
De aflevering van het Verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. - Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor bij de omschrijving van het Gebouw vermelde maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 3

Risico.

Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte zowel voor schaden als anderszins, met dien verstande dat het Verkochte tot het moment van de oplevering van de tot het Verkochte behorende bedrijfsunit, zal worden verzekerd door de Ondernemer.

Artikel 4

Baten en lasten.

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen

vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van de Koper.

Artikel 5

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 6

Garanties /verklaringen van Verkoper

1. Voor wat betreft de verklaringen en garanties van Verkoper aan Koper en overigens voor wat betreft de voorwaarden van de (ver)koop door Verkoper aan Koper wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in de Koopovereenkomst.
2. De in de Koopovereenkomst door Verkoper verstrekte garanties en/of verklaringen van Verkoper blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.
3. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot de levering en overdracht van het Verkochte.
4. Het Verkochte is niet zodanig verontreinigd dat het niet geschikt is voor de bestemming.

Artikel 7

Reglement van splitsing

De Koper is gehouden tot nakoming van de bepalingen van het reglement van splitsing zoals vastgesteld bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.

De Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars en is diensgevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het reglement van splitsing, inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de Vereniging van Eigenaars, en eventuele huishoudelijke reglement.

De Verkoper verklaarde voorts dat de betreffende Vereniging van Eigenaars eerst actief zal worden en de bijdragen eerst verschuldigd zullen worden nadat een of meerdere appartementsrechten in het appartementengebouw zijn opgeleverd aan de betreffende eigenaar(s), zodat de reserve- en onderhoudsfondsen thans nihil bedragen.

Een verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, kan niet aan deze akte worden gehecht, aangezien sprake is van een appartementengebouw in aanbouw en de Vereniging van Eigenaars derhalve nog niet actief zijn.

Artikel 8

Gedooptplicht kabels en leidingen

Koper moet gedogen dat in het terrein rondom het Gebouw kabels en leidingen worden aangelegd in verband met de levering van water, gas, elektriciteit, telefoon, en zonodig zakelijke rechten vestigen ten behoeve van de leveranciers. Koper geeft als onderdeel van deze overeenkomst onherroepelijk volmacht aan de Verkoper en de Ondernemer om de hiervoor bedoelde rechten te vestigen.

Artikel 9

Onherroepelijke volmacht

Koper verleent onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan de Verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars casu quo alle medewerkers verbonden aan het kantoor van TeekensKarstens Notarissen B.V., tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de Ondernemer conform en met inachtneming van

hetgeen hierover is vermeld in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst wijzigingen in het Bouwplan heeft doorgevoerd.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars casu quo door de Notaris schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door het bestuur niet binnen twee (2) jaar na oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Bouwplan aan de Koper kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten. Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) verplicht(en) zich in elke akte van levering van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars te doen aannemen.

Artikel 10

ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel kan op het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarden geen beroep meer worden gedaan.

Artikel 11

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN

EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen inzake het verkochte wordt verwezen naar:

- A. een akte van levering, op veertien december negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor mr. A.A.C. Verhees, destijds notaris gevestigd te Katwijk, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenenzeventig in deel 2833 nummer 7, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"verkoopster behoudt het recht om over de volle breedte, het voor het perceel van verkoopster aanwezige voetpad te gebruiken als uitweg en te benutten als laad- en losruimte voor zijn bedrijf, welk recht als erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten behoeve van het overblijvende onroerend goed van verkoopster";

Met het dienend erf in deze erfdienstbaarheid is het huidige perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, nummer 4513 bedoeld;

- B. een akte van levering, op zeven juni tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. N. Cusell, destijds notaris gevestigd te Leiden, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op acht juni tweeduizend eenentwintig in deel 81453 nummer 80, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van de afspraken tussen verkoper en koper worden bij deze de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard:

ten behoeve van het verkochte en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende en aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenburg sectie A nummer 5908, de erfdienstbaarheid nutsvoorzieningen, inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van het

dienend erf om te dulden dat in het dienend erf ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor riolering, gas, water, electriciteit, telecommunicatie en andere nutsvoorzieningen, ten behoeve van het verkochte 1 en het verkochte 2 (de heersende erven) zijn aangelegd, worden onderhouden en zonodig vernieuwd;

de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van het dienend erf om te dulden dat de eigenaren van de op het verkochte 1 en het verkochte 2 (de heersende erven) gevestigde bedrijven kunnen komen van en gaan naar de openbare weg, zulks over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter en vijftig centimeter, hierna te noemen: "de weg". Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. *Onder eigenaren wordt mede begrepen:*
 - *de bevoegde gebruikers;*
 - *de huurders;*
 - *de bezoekers en leveranciers.*
- b. *De weg mag uitsluitend worden gebruikt als:*
 - *voetpad voor mens en dier;*
 - *rijweg voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen voor bedrijfsdoeleinden.*
- c. *Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om goederen en voorwerpen, zoals containers, automobielen, aanhangers, caravans of andere obstakels etcetera te plaatsen of te doen plaatsen, op te slaan of te doen opslaan, parkeren of te laten parkeren op de weg, zodat het gebruik van de weg ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Het kort parkeren door de eigenaars van het heersend erf voor het laden en lossen is toegestaan. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
- e. *Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.*
- f. *De eigenaar(s) van het dienend erf is/zijn verplicht de weg voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg, derhalve komen de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf.*
- g. *De eigenaar(s) van het dienend erf is/zijn bevoegd het terrein af te sluiten door middel van een schuifhek. Hij is verplicht deze afsluiting behoorlijk te onderhouden, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf is/zijn. De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen worden geopend.*

Onder de opschortende voorwaarde van verkoop en eigendomsoverdracht van de bedrijfsruimten na de splitsing in appartementsrechten van het dienend erf, worden dezelfde erfdienstbaarheden van nutsvoorzieningen en van weg gevestigd, ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel onbebouwde grond, kadastraal bekend gemeente Valkenburg sectie A nummer 5917."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Grondeigenaar respectievelijk Verkoper voor die derden aangenomen.

NOTARIËLE VERKLARING

Ondergetekende notaris verklaart hierbij in verband met het bepaalde in artikel 30 juncto artikel 37 van de kadasterwet, dat partijen hebben verklaard dat de hiervoor in artikel 11 onder B, vermelde voorwaarden (dat de aldaar gemelde erfdienstbaarheid eerst wordt gevestigd onder opschortende voorwaarde van verkoop en eigendomsoverdracht van de bedrijfsruimten na de splitsing in appartementsrechten van het dienend erf), wat betreft het Verkochte bij dezen is vervuld en dat zij ermee hebben ingestemd dat een afschrift van deze akte in de Openbare Registers zal worden ingeschreven.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, is heden geen beperking bekend in de Basisregistratie Kadaster.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Met betrekking tot voor heden gevestigde hypotheek- en/of beslagrechten wordt door partijen de afstand respectievelijk het aanbod tot het beëindigen van dit recht door de betreffende hypotheeknemer of beslaglegger aangenomen, waartoe aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, volmacht wordt verleend om zo nodig namens hen deze afstand bij notariële akte aan te nemen. In verband daarmee worden de verschuldigde bedragen uit de op de voormelde kwaliteitsrekening gestorte koopsom aan de betreffende hypotheeknemer of beslaglegger uitbetaald, waarna het restant van de koopsom aan de Verkoper toekomt.

VOLMACHT

De volmacht van de Verkoper blijkt uit twee notariële akten van volmacht, respectievelijk verleden op zes juli tweeduizend een en op twintig april tweeduizend zeventien voor mr. N. Cusell, destijds notaris te Leiden, van deze akten van volmacht zijn kopieën aan deze akte gehecht.

De volmacht van de Koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, deze akte van volmacht is aan deze akte gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

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 AKTE

Waarvan akte, verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en daarna door de verschenen personen ondertekend. Onmiddellijk daarna is deze akte om veertien uur zevenenveertig minuten door mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

Nico Cusell

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, als waarnemer van mr. Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren, notaris te Leiden, 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.

(getekend:)

Nico Cusell

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, als waarnemer van mr. Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren, notaris te Leiden, 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 03-11-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82517 nummer 35.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 332A2488A752C1F44CC7FD442DCC1DF34F35D588 toebehoort aan Nico Cusell.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/20211444.01/1/NV

Heden, elf oktober tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Nico Cusell, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, waarnemende de afwezige mr. Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren, notaris te Leiden:

de heer Nicolaas Cornelis Vlasveld, geboren te Voorhout op vijftwintig april negentienhonderdachtenvijftig, werkzaam op het notariskantoor TeekensKarstens, gedomicilieerd Vondellaan 51, 2332 AA Leiden, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

VOORSCHOTER VASTGOED B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Willem Pijperlaan 3, 2343 NJ Oegstgeest, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 72439521, hierna te noemen: de 'gerechtigde'.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw, bestaande uit drieëntwintig (23) bedrijfsruimten, met de daarbij behorende grond aan de Voorschoterweg 49, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, nummer 5908, ter grootte van ongeveer dertig are tweeëntwintig centiare (30 a 22 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen het 'gebouw'.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op drie september tweeduizend achttien in deel 73911 nummer 184, van een afschrift van een akte van levering, op drie september tweeduizend achttien verleden voor mr. N. Cusell, notaris gevestigd te Leiden, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend:

- een erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van nutsleidingen en
- een erfdienstbaarheid van uitweg,

ten behoeve van het aangrenzende perceel met de twee bedrijfshallen en het daarachter gelegen nog onbebouwde perceel achter Voorschoterweg 51, kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A nummers 5916, 5917 en 5918.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN / SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in drieëntwintig (23) appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek **gehecht**.

Op die tekening zijn met de cijfers één (1) tot en met drieëntwintig (23) de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij

deze akte te formeren appartementsrechten.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de tekening op veertien juni tweeduizend eenentwintig in elektronische vorm in depot genomen onder depotnummer 20210610000299.

Volgens het bewijs van in depotname is de volgende complexaanduiding voor het in de splitsing te betrekken gebouw gereserveerd: 5919A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is niet vereist.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49A, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49B, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49C, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49D, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49E, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49F, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49G, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte,

- plaatselijk bekend Voorschoterweg 49H, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 9;
10. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49J, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 10;
 11. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49K, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 11;
 12. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49L, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 12;
 13. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49M, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 13;
 14. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49N, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 14;
 15. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49R, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 15;
 16. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49S, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 16;
 17. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49U, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 17;
 18. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49V, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 18;
 19. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49W, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 19;
 20. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49X, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 20;

21. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49Y, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 21;
22. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49P, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Voorschoterweg 49Q, 2235 SE Valkenburg (Zuid-Holland), kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, complexaanduiding 5919 A, appartementsindex 23;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in Appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in Appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX (uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen) en met uitzondering van de bijbehorende annex 2 (alternatief artikel 28 bij splitsing van een nieuw woongebouw).

Dit modelreglement is opgenomen in een akte die op negentien december tweeduizend zeventien is verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160.

G. UITWERKING, WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Op de tekst van het genoemde modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld (waarin zoveel mogelijk de daarin vermelde definities gebruikt worden):

Artikel 8

De Eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand Appartementsrecht in de Gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:

- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1:
voor het eenduizend vijfendertig/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1035/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2:
voor het eenduizend zes/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1006/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 3:
voor het eenduizend zes/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1006/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 4:
voor het eenduizend zes/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1006/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5:
voor het eenduizend zes/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1006/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 6:
voor het eenduizend zes/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1006/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 7:
voor het eenduizend vijfendertig/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (1035/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 8:
voor het achthonderdnegen/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (809/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 9:
voor het zevenhonderdachtentachtig/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (788/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 10:
voor het zevenhonderdachtentachtig/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste

- (788/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 11:
voor het zevenhonderdachtentachtig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(788/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 12:
voor het zevenhonderdachtentachtig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(788/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 13:
voor het zevenhonderdachtentachtig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(788/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 14:
voor het achthonderdnegen/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste (809/18552)
onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 15:
voor het zevenhonderdachtenzestig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(768/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 16:
voor het zevenhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(748/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 17:
voor het zevenhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(748/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 18:
voor het zevenhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(748/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 19:
voor het zevenhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(748/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 20:
voor het zevenhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdtweënvijftigste
(748/18552) onverdeelde aandeel;
 - de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 21:

voor het zevenhonderdachtenzestig/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (768/18552) onverdeelde aandeel;

- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 22:
voor het driehonderdnegen/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (309/18552) onverdeelde aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 23:
voor het driehonderdnegen/achttienduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (309/18552) onverdeelde aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de bruto vloer oppervlakten op de begane grond van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, met in achtneming van afrondingsverschillen, conform een opgave van OASA Architecten, een en ander vermeld op de aan deze akte gehechte splitsingstekening.

Artikel 18

Aan Artikel 18 wordt een extra lid toegevoegd:

18.4 Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars.

Artikel 21, lid 1

Aan lid 1 van artikel 21 wordt toegevoegd:

De parkeerruimte dient uitsluitend te worden gebruikt voor het parkeren van (vracht)auto's voor de maximale duur van één uur.

Artikel 23, lid 1

Aan lid 1 van artikel 23 wordt toegevoegd:

Het stallen van trailers, caravans, boten, aanhangers, (vuil)containers en dergelijke buiten de privé-gedeelten is derhalve uitdrukkelijk niet toegestaan.

Artikel 24, lid 3

Aan lid 3 van artikel 24 wordt toegevoegd:

Indien toestemming wordt gegeven tot het plaatsen van een airco-installatie op het dak geldt dat de installatie minimaal vijf (5) meter uit de voorgevel dient te worden geplaatst, zodat de installatie niet zichtbaar zal zijn en verder conform de voorwaarden waaronder toestemming is gegeven of volgende de regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

Artikel 27, lid 1

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan; deze is thans voor alle Appartementsrechten: bedrijfs-

/kantoorruimte.

Artikel 29

Dit artikel wordt gewijzigd als volgt:

Opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen, anders dan voor het binnen het bestemmingsplan van het object vallende categorie gebruik, is uitsluitend geoorloofd in de daarvoor bestemde en ingerichte ruimte(n) en na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming verlenen, onder de voorwaarde dat aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/opslagruimten/opslagtanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. De opslag van gevaarlijke stoffen binnen de privé-gedeelten dient ten allen tijde plaats te vinden met inachtneming van de (wettelijke) voorschriften daartoe van de overheid.

Artikel 46, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Bedrijfsunits "De Bron", Voorschoterweg 49, 2235 SE Valkenburg.
De vereniging is gevestigd te Valkenburg (Zuid-Holland), doch kan elders kantoor houden."

Artikel 51, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drieëntwintig (23). Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

Artikel 69

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door "69.1" en daaraan wordt het volgende tweede lid toegevoegd:

69.2 Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de Akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

H. BENOEMING EERSTE BESTUURDER en EERSTE BEHEERDER

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars en als administratief-, technisch- en financieel beheerder wordt

benoemd, voor de periode vanaf heden tot tenminste één volledig kalenderjaar na de oplevering van de algemene gedeelten van het gebouw: **JWA BEHEER B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Roelofarendsveen, kantoorhoudende Cilinderweg 1, 2371 DZ Roelofarendsveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 67620833. Gedurende de periode dat nog niet alle eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden is JWA Beheer B.V. te Roelofarendsveen belast met de administratie. JWA Beheer B.V. te Roelofarendsveen zal er voor zorgdragen dat na de laatste eigendomsoverdracht een eerste vergadering van de vereniging van eigenaars zal plaatsvinden. Na bedoelde vergadering beslist de vergadering van de Vereniging van Eigenaars.

I. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het jaar waarin de eerste bedrijfsunit ter ingebruikname wordt opgeleverd

VOLMACHT

Van de volmacht van de gerechtigde blijkt uit twee notariële akten van volmacht, respectievelijk verleden op zes juli tweeduizend een en op twintig april tweeduizend zeventien voor mr. N. Cusell, destijds notaris te Leiden, van deze akten van volmacht zijn kopieën aan deze akte gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

Waarvan akte, verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is aan mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en daarna door de verschenen persoon ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte om negen uur achtentwintig minuten door mij, notaris, ondertekend.

VOLGT ONDERTEKENING.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

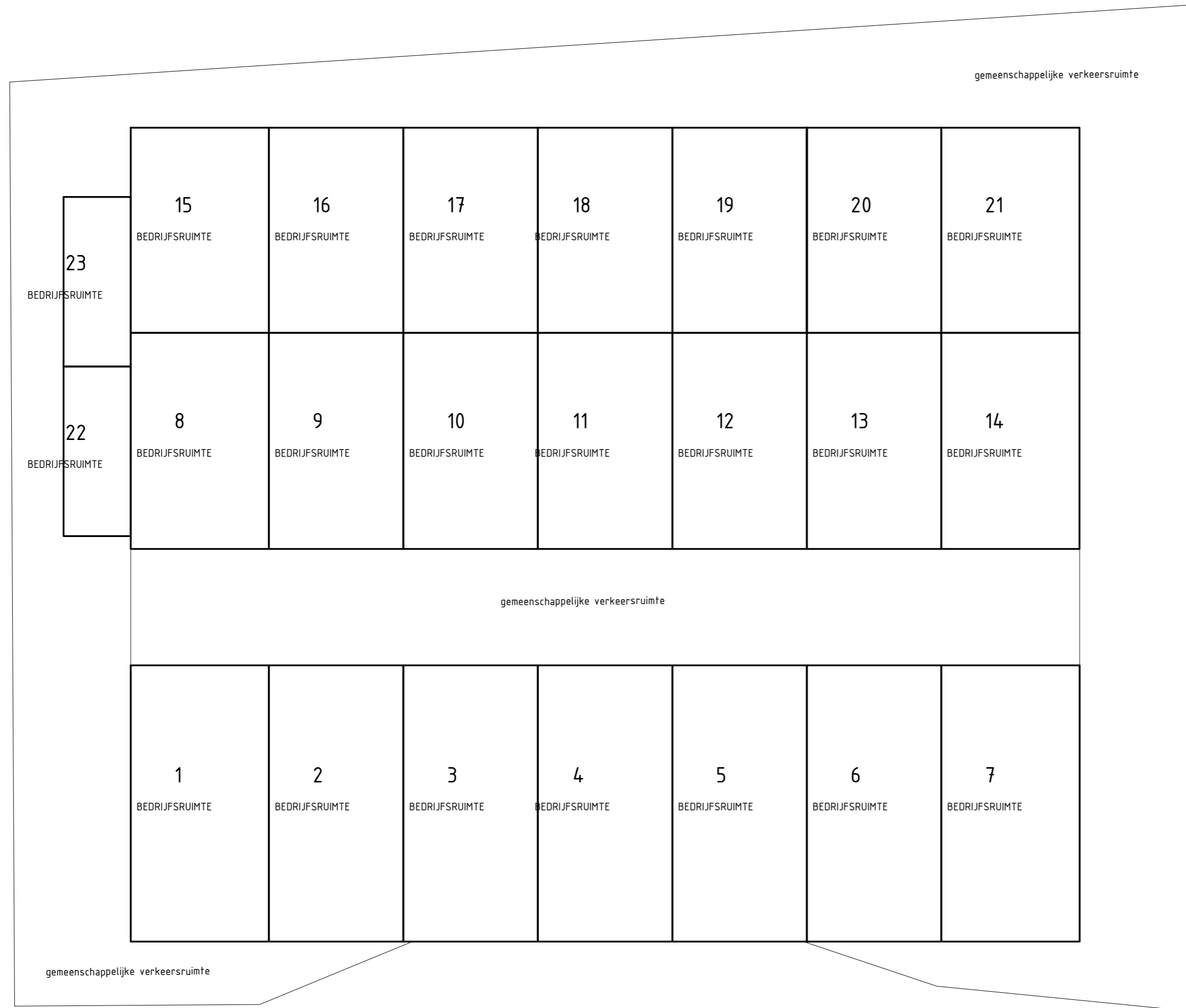
W.G.J.P.G. Mooren

Ondergetekende, mr. Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren notaris te Leiden, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

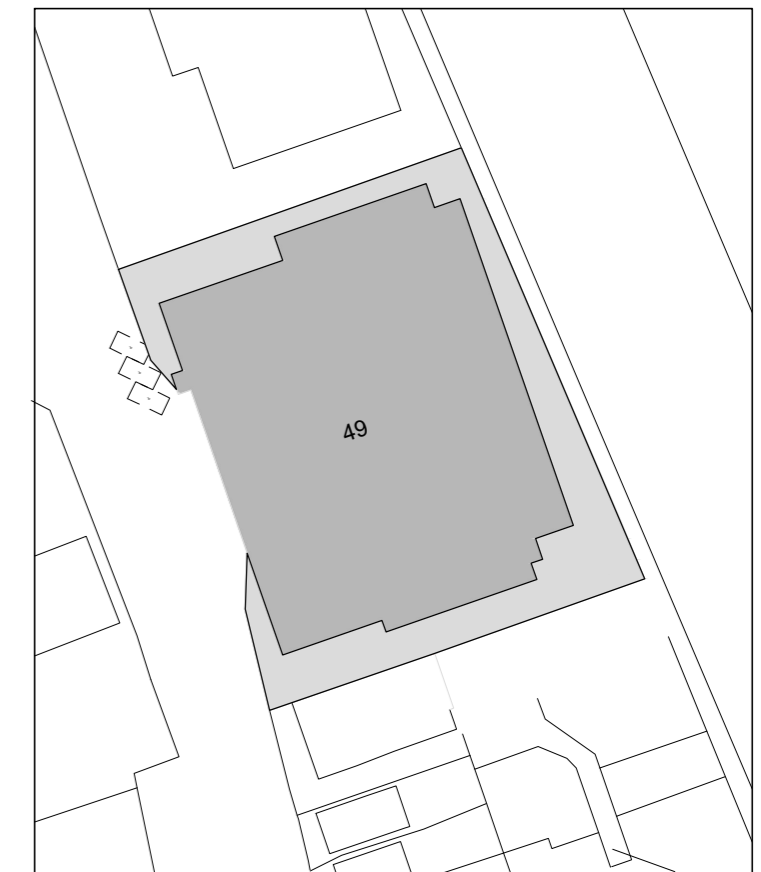
De ondergetekende, mr. Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift, **samen met de tekening in bewaring genomen onder depotnummer 20210610000299**, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

m2 BVO per bedrijfsruimte:

- unit 1: 103,5 m2
- unit 2: 100,6 m2
- unit 3: 100,6 m2
- unit 4: 100,6 m2
- unit 5: 100,6 m2
- unit 6: 100,6 m2
- unit 7: 103,5 m2
- unit 8: 80,9 m2
- unit 9: 78,8 m2
- unit 10: 78,8 m2
- unit 11: 78,8 m2
- unit 12: 78,8 m2
- unit 13: 78,8 m2
- unit 14: 80,9 m2
- unit 15: 76,8 m2
- unit 16: 74,8 m2
- unit 17: 74,8 m2
- unit 18: 74,8 m2
- unit 19: 74,8 m2
- unit 20: 74,8 m2
- unit 21: 76,8 m2
- unit 22: 30,9 m2
- unit 23: 30,9 m2



BEGANEGROND



Schaal 1:1000
 Kadastrale gemeente VALKENBURG (Z.H.)
 Sectie A
 Perceel 5908

MATEN ZIJN INDICATIEF, IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN!

architecture, interior & urban design

OASA

architects
 sustainable aesthetics

OASA Architecten
 Frambozenweg 167 Leiden
 2321KA Leiden
 Telefoon: 071-5730549
 Mobiel: 0628846147
 E-mail: info@oasaarchitecten.nl
 www.oasaarchitecten.nl

Project: Voorschoterweg 49, Valkenburg

Opdrachtgever: Voorschoter Vastgoed B.V.

Onderwerp: Splitsingstekening

Fase: **DEFINITIEF SP.01.01** DEFINITIEF ONTWERP

DATUM: 27-05-2021	PROJECT: 19.054.000	SCHAAL: 1:200
FORMAAT: A2	TEKENING: SP.01.01	TEKENAAR: SRH
wijz.01: 09-06-2021	wijz.02:	wijz.03:
wijz.04:	wijz.05:	wijz.06:



Gemeente: Valkenburg Zuid-Holland Sectie: A Nr(s):
5908

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de
openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken
rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 5919A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
registers, verklaart dat dit document in elektronische
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210610000299,
d.d. 14-06-2021

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer
67CC4BF0B55C31D5669365B239631A0B0A5647 toebehoort aan
Nico Cusell.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2021 om 11:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82408 nummer 46.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

1942B20BABC1CB8375C891E422F8144E3F4A5192 toebehoort aan Wilbert Gerardus Johannes Petrus Gustaaf Mooren.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20210610000299.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.