

# Nieuwbouw, van ingewikkelde kwestie naar succesvolle ontwikkeling



# Inhoud

---

**3**  
Voorwoord Volkan en Rik

**4/5/6/7**  
Team nieuwbouw van  
Anne Kruiver

**8/9**  
WEST25 - Zaandam

**10/11**  
Westhaven - Westknollendam

**12/13**  
BrugHoofd -  
Koog aan de Zaan

**14/15**  
Aan de Molenwerf -  
Koog aan de Zaan

**16/17**  
Interview Didier Nieland

**18/19**  
't Atelier - Wormerveer

**20/21**  
Vlietsend - Krommenie

**22/23**  
Interview Cees van der Meer

**24/25**  
Tuin der Nederlanden -  
Zaandam

**26/27**  
Overzicht  
- De Kroon  
- Foso de Rosas/ De Rooz  
- De Mercurius  
- De Pauw  
- De Betawi  
- Zaanhoek





## Vertrouwen in dynamiek

Met deze nieuwbouwbrochure verbeelden wij de dynamiek en onze rol daarin. Het omvat een bloemlezing van recente Zaanse nieuwbouw- en transformatieprojecten binnen onze regio. Plekken waar beleefd en geleefd wordt. Waar kinderen opgroeien en mensen oud worden. Wij zijn trots om deel uit te maken van de verantwoordelijkheid die ontwikkelaars en plannenmakers dragen. Dat ons gespecialiseerde team nieuwbouw feit en realiteit aanbrengt om het pad naar verwezenlijking te effenen. Duidelijkheid weet te creëren, zodat dromen werkelijkheid worden. Onze brede regionale kennis omtrent grondposities, erfdienstbaarheden, eigendomsaktes, reglementen en zowel landelijke als lokale wet- en regelgeving effectief in te kunnen zetten vaak als projectnotaris.

Vanuit toonaangevende locaties, zoals de Watertoren in de Assendelft en recent de vestiging van ons Zaanse kantoor in het voormalige gemeentehuis aan de Burcht, werken onze notarissen, kandidaat-notarissen, juridische specialisten en de ondersteunende afdelingen aan onze dienstverlening naar zowel particulieren als instellingen en bedrijfsleven.

Team nieuwbouw zetelt in een modern gebouw aan de Oude Blaauwweg in Wormerveer.

Dynamiek is bij Zaannotarissen een dagelijks terugkerend thema. De maatschappij verandert, onze Zaanstreek is altijd in beweging en ook ons kantoor verjongt. Volkan Dogan is tot de maatschap toegetreden en vertegenwoordigt de nieuwe generatie binnen het notariaat. Waarin digitalisering en duurzaamheid zeker mee zijn gaan spelen, maar de mens onverminderd de hoofdrol heeft. Want of het nu gaat om de ontwikkelaar, de bouwer, de makelaar of de koper, iedere partij mag ervan uitgaan dat de plannen deskundig onderzocht, juridisch geregeld, duidelijk gedocumenteerd en binnen de geldende regels verankerd worden. Ons vak draait om vastlegging, zowel verleden als nieuwe feiten, blijven de dynamiek van wet- en regelgeving. Maar ons vak draait vooral om vertrouwen. Dat verandert nooit.

Wij wensen u inspiratie en leesplezier!

Rik Jacobs & Volkan Dogan

# Het nieuwbouwteam fundeert dromen met feiten

Notarieel jurist Anne Kruiver

Binnen Zaannotarissen is notarieel jurist Anne Kruiver 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 vanuit drie locaties, maar ik zit niet vast aan een bureau. Mijn werk brengt me naar alle hoeken van Zaanstad en Wormerland.”

“Ontzorgen in het volste vertrouwen”



Dat doet Anne niet alleen. Het nieuwbouwteam van Zaannotarissen is zorgvuldig opgebouwd met deskundigen. “Wij zijn als notarieel juristen allround, maar brengen ieder ook onze eigen specialismen, interessevelden en natuurlijk ervaringen mee. Door regelmatig en op gezette tijden te sparren, krijgen onze opdrachtgevers het voordeel van verschillende invalshoeken. Daarnaast sluiten wij naadloos aan op elkaars lopende dossiers, maar wij doen evengoed ons uiterste best om steeds één aanspreekpunt te formeren. Want, vertrouwen komt te voet en gaat te paard. Juist binnen de

complexe materie van nieuwbouwplannen en -projecten zijn uiterste zorgvuldigheid, parate kennis en vooral communicatie essentieel. Daarin maken de diversiteit én de onderlinge samenhang van ons nieuwbouwteam absoluut het verschil.”

## Het nieuwbouwteam

Door een gespecialiseerd team te formeren, loopt Zaannotarissen voorop in de dienstverlening omtrent nieuwbouw. Anne leidt het team, maar spreekt zelf liever van “elkaar aanvullen”.

### Naast Anne bestaat het team uit:

#### Notarieel juriste Margreet Doets

Margreet onderstreept het belang van een goed netwerk binnen het Zaanse vastgoed. Vader Piet Doets was jarenlang veilingmeester voor onder meer Amsterdamse en Zaanse makelaarsverenigingen. De regels en wetten omtrent dit fenomeen intrigeren Margreet tot op de dag van vandaag. Na een hogere commercieel-economische opleiding volgde een studie van het recht, met de nadruk op het notariaat. Bij het nieuwbouwteam van Zaannotarissen kan Margreet zich steeds verder blijven ontwikkelen. Haar inner-duizendpoot krijgt daarnaast ook volop de ruimte.



#### Notarieel juriste Marjon Ligthart

Marjon heeft de klerkenopleiding Onroerend Goedrecht voltooid en is sinds 2018 lid van het nieuwbouwteam binnen Zaannotarissen. Marjon richt zich, naast de reguliere werkzaamheden binnen de afdeling, met name op de complexiteit van erfpacht. Zowel de Zaanse als de Amsterdamse variant vragen niet alleen om uitstekende onderzoekskwaliteiten, maar ook veel kennis van lokale én landelijke wet- en regelgeving. Oprechte interesse om plannen te toetsen, projecten mogelijk te maken en vervolgens luchtdicht te verpakken in een contract is Marjons drijfveer.



“Vind maar eens de weg in het juridische woud”

### Ondersteunende afdelingen

Zaannotarissen in het algemeen en Anne Kruijer in het bijzonder zijn trots op de prestaties en ambities van het nieuwbouwteam, de ondersteunende afdelingen vormen echter een minstens zo onmisbare schakel. Hier worden de afspraken gepland, de voorbereidingen getroffen, zaken uitgewerkt en zorgvuldig gearchiveerd. Van eerste indruk tot en met het eindresultaat zijn alle teams nauw betrokken. “Alleen samen bereiken we wat we elke keer weer beogen: een constante hoge mate van kwaliteit.”

“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 kunnen wij ons vastbijten in de specificaties van dát werk op díe 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 meteen 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...”

“Wij zijn een modern kantoor, dat de dynamiek in de nieuwbouw op de voet 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!”



**“Kleinschalige nieuwbouw, transformatie of omvangrijke projectontwikkelingen vragen om een degelijk onderzoek en voorbereiding.”**

# WEST25 - Zaandam



WEST25 staat voor Westzijde nummer 25. Welbekend als betonnen kantoorcolos met winkelruimte op straatniveau. Transformatieproject WEST25 is een toonbeeld van circulair wonen. Het hergebruik van vierkante meters bestaand basismateriaal, aangevuld met energiezuinige maatregelen, installaties en oplossingen.

Boven en achter de winkelpui met flink wat vierkante meters commerciële ruimte worden 14 twee- en driekamerappartementen gerealiseerd. De realiteit, waarvoor durf, kapitaal en creativiteit bestaande binnenstedelijke bedrijfspanden veranderen in een woonbestemming.

**WEST25**



Meegevoerd vanuit een idee en schets en tenslotte gesterkt door tekeningen, technische omschrijvingen en digitale archieven filterden wij de splitsingsaktes en koopovereenkomsten. Een uitdagende klus want geen bouwnummer is hetzelfde. Buitenruimtes, bergingen, gezamenlijke opgangen, gemeenschappelijke belangen... de gebruikelijke punten bij binnenstedelijke herbestemmingen, maar dan zonder copy-paste. Bij nieuwbouw leggen wij als notaris iets vast wat nog gerealiseerd gaat worden. De woon- en werktoekomst van de bewoners en gebruikers. Zowel ontwikkelaar als makelaar en toekomstige eigenaar kunnen ervanuit gaan dat het klopt!



## Westzijde 25 Zaandam

- 14 stadsappartementen
- Commerciële plint
- Totale transformatie
- Elk bouwnummer bijzonder
- Voorbereiding 2022
- Start bouw 2023
- Oplevering Q4 2024

# Westhaven - Westknollendam



Westhaven is gebouwd op een voormalige werf, een prachtige locatie voor tien grondgebonden - en vijf drijvende waterwoningen. De waterwoningen hebben riante afmetingen, met drie slaapkamers en een luxe badkamer onder de waterlijn. Een steiger leidt naar de voordeur en de houten berging die hoort bij deze ark.

Voordat de verkoop kon starten diende het eigendom van de woonarken goed vastgelegd te worden. Want van wie is het water? En hoe zit dat met de bodem? Is het een schip, met bijbehorende registratie, of konden we ons beperken tot het kadastraal eigendom? Een interessante puzzeltocht door regels, wetten, eigendom en erfdienstbaarheden.



De grondgebonden woningen zijn in een eerder stadium verkocht, gebouwd en zijn rond de bouwvak 2024 opgeleverd. Diverse open dagen lokten de belangstellenden naar de beschutte plek, toen nog zonder bebouwing. Een loods, een helling en een indrukwekkende waterkant verleidden al vlot de nieuwe eigenaars tot het tekenen van de koop-/ aanneemovereenkomst.



Zoals gebruikelijk vraagt nieuwbouw veel van hun fantasie, de plek zelf is een droom. Die nu werkelijkheid is geworden. Inmiddels zijn de Plein- en Kadewoningen bewoond.

De Waterwoningen vragen om bijzondere input van ons nieuwbouwteam. Waar normaliter grond in eigendom geleverd wordt, drijven deze woningen op rivierwater. (Nuts-) voorzieningen en entree zijn uiteraard wel grondgebonden. Dit vangen in een akte vergt een zorgvuldige voorbereiding van een niet-alledaagse transactie. Ontwikkelaar en koper weten zo precies wat de onderlinge verwachtingen zijn en waar zij de handtekening onder zetten. Onze goal: op juridisch gebied kan onze opdrachtgever volkomen ontzorgd ontwikkelen en zullen de kopers zorgeloos wonen.

## Westhaven Westknollendam, Wormerveer

- Herbestemming scheepsterrein naar woonbuurt
- 10 grondgebonden gezinswoningen
- 5 drijvende watervilla's
- Kade aan de Zaan en jachthaven
- Wonen aan en op het water
- Transformatie bedrijventerrein naar woongebied
- Grondeigendom en bodembezit
- Mandelig binnenplein en parkeerterrein
- Gezamenlijke verplichtingen waterkant
- Oplevering grondgebonden woningen Q3 2024
- Realisatie modelwoning watervilla verwacht Q1 2025

# BrugHoofd - Koog aan de Zaan



Het voormalige Alditerrein aan het Zuideinde in Koog aan de Zaan transformeert van puur functioneel winkelgebied naar sfeervolle en levendige woonplek. Precies waar de Raadhuisstraat overgaat in het Zuideinde is deze superlocatie voorbestemd voor de nieuwe levendig-

heid, met een heel vernieuwd aanzicht van dit deel van oud-Koog. De oude supermarkt wordt afgebroken en het terrein zal worden benut voor in totaal veertig woningen, verdeeld over twee appartementsgebouwen, van vier en zeven bouwlagen, en vijf grondgebonden woningen.



Deze begeerlijke grondpositie aan de Zaanoever kunnen bebouwen met gestapelde woningen kent heel wat voetangels en klemmen, met verschillende belanghebbenden. De gemeente, die de Zaanoevers nauwlettend in het oog houdt. De havendienst, er komt immers een de promenadesteiger aan de walkant. Omwonenden, die hun supermarkt al waren verloren, nu tegen leegstand aankijken en er straks een groene woonomgeving bij krijgen. De ontwikkelaar uiteraard, die een forse investering doet in de grond, het ontwerp en de bouw. Samen met alle bijkomende kosten vormt dit een risico.

En natuurlijk de toekomstige bewoners. Zij moeten verzekerd zijn dat ze krijgen wat ze kopen. Als notaris vertalen wij beloften en verwachtingen naar rechten en plichten en boetseren deze in sluitende overeenkomsten. Dat is een hele zorg minder! Waar de gezinswoningen over een eigen parkeerplaats beschikken, als overkapt deel van hun perceel, hebben de bewoners van de appartementen gezamenlijk terrein. Dat zal worden beheerd door de Vereniging van Eigenaren, waarvan het bestuur kan starten met helder inzicht. Spatzuiver en waterdicht.



## BrugHoofd Zuideinde Koog a/d Zaan

- 20 koopappartementen
- 15 huurappartementen (middenklasse)
- 5 stadswoningen met carport/dakterras
- Mandelig binnenterrein
- Eigen bewonersparkeerplaatsen
- Gezinnen, stellen en singles
- Historiserend ontwerp
- Moderne middelen en materialen
- Voorbereiding 2022
- Start verkoop Q1 2025

# Aan de Molenwerf - Koog aan de Zaan

De wat oudere Zaankanter kent Westerkoog nog als Havezathe, destijds in de volksmond vernoemd naar de bouwer van het omvangrijke nieuwbouwplan. Inmiddels is deze wijk aan de westkant van het spoor een van de meest gewilde woonwijken van Zaanstad. Het is groen, met veel ruimte voor spelende kinderen. Het autoverkeer rijdt stapvoets door de woonerven naar hun bestemming. Een ringweg verbindt autoverkeer met Zaandam, Zaandijk en Westzaan. Dwars doormidden loopt een fiets- en wandelpad, waardoor ongemotoriseerde weggebruikers vlot en veilig doorstromen.

Aan deze verbindingstrook heersten bedrijvigheid en maatschappelijke ontwikkelingen. Terwijl de behoefte aan woningbouw groeide, nam de kwaliteit van de bestaande gebouwen af. Dan is één en één al snel twee, al gingen aan deze logische optelsom vele alternatieve formules vooraf. Het betreft tenslotte een bestaande woonomgeving en de transformatie naar hoogbouw is dus vooral geen één-tweetje. Na een degelijke voorbereiding is echter een fraai plan uit de bus gekomen. Zowel de behoefte aan wat ruimere en luxere koopappartementen als de nood binnen de



sociale huurappartementensector krijgen met Aan de Molenwerf weer wat lucht.

Zaannotarissen heeft gezorgd dat kopers precies weten waar zij aan toe zijn, dat zij de juiste papieren en processen doorlopen en zich bewust zijn van gezamenlijkheid. Deze gedeelde verantwoordelijkheid wordt doorgevoerd naar de oprichting van een Vereniging van Eigenaren, waarvoor exact de rechten en plichten worden beschreven. Rekening houdend met de dynamiek van de dagelijkse praktijk, ook in de toekomst.



## Aan de Molenwerf Westerkoog Koog a/d Zaan

- 57 koopappartementen met twee en drie slaapkamers
- 20 huurappartementen (sociale sector)
- 4 bouwvolumes, 2 x 8 en 2 x 3 bouwlagen
- Mandelig binnenterrein met hoven
- Eigen (koop-) bewonersparkeerplaatsen
- Doelgroep succesvolle stellen en doorstromende senioren
- Moderne middelen en materialen
- Voorbereiding 2023
- Start verkoop Q2 2024
- Verwachte start bouw Q2 2025

# Plannen zijn er om waargemaakt te worden

Didier Nieland van EN Vastgoed advies is thuis in vrijwel alle facetten van nieuwbouwontwikkeling. Begonnen met niks runt Nieland zo'n vijftien jaar later, samen met collega-ondernemer Patrick van Esseveld, een bedrijf met veertig medewerkers. Deze houden zich bezig met informeren, adviseren, keuren, kleuren, tekenen, rekenen, meten en duiden. Elk aspect waar ontwikkelaars, makelaars, gemeenten en pand- of grondeigenaren mee te maken krijgen in het voor- en begeleidingstraject van bouwen, verbouwen, restaureren, verduurzamen, transformeren of herontwikkelen.





Binnen de vastgoedwereld, en dan met name projectontwikkeling, is de motivatie om elke stap consciëntieus uit te voeren een must. Betekent elke misrekening op zijn minst een forse vertraging, met vaak grote financiële consequenties. "Daarom is betrokkenheid vastgeklonken in ons team en daarmee in onze brede dienstverlening. Fysieke checks en virtuele controlepunten vormen een fijnmazig vangnet. Ook de samenwerking met professionele partijen als het nieuwbouwteam van Zaannotarissen bouwt mee aan een solide basis."

"Wij ondersteunen particulieren, bedrijven en ook vastgoedprofessionals met een breed scala aan voorbereidingstrajecten, dit varieert van ontwerp-fase tot herbestemming, van participatie- en vergunningstrajecten tot splitsingstekeningen en -berekeningen en van verduurzamingsadviezen tot het opstellen van energielabels. Door goed voorwerk te verrichten, de gemeentelijke wegen weten te bewandelen én de juridische kaders adequaat gesteld te krijgen, ontzorgen wij onze opdrachtgevers. Binnen deze brede dienstverlening begeleiden wij vaak complexe trajecten. Zonder de korte lijnen naar bijvoorbeeld het nieuwbouwteam van Zaannotarissen zou dat een stuk ingewikkelder zijn."

## Ontwikkelketen

EN Vastgoed advies treedt niet altijd op de voorgrond. "Natuurlijk. Wij ontwikkelen voor eigen risico zelf ook nieuwbouw- en transformatieprojecten. Ons stempel drukken wij net zo graag op de participatietrajecten, bouwtekeningen, de constructieberekeningen, de vergunningsaanvragen,

de milieu- en veiligheidstoetsingen en allerhande keuringen voor andere vastgoedontwikkelaars. Ons netwerk blijkt cruciaal. Nauwe contacten met aannemers en specialisten binnen de bouw, natuurlijk, maar vooral koesteren wij de aanspreekpunten binnen overheden, waterschappen, dorpsraden en andere belanghebbenden bij grondposities en bebouwing. Want hoeveel wetten en regels er ook zijn: ons kent ons. Zij weten dat wij weten wat belangrijk is. En dat 'onze' - want zo zien wij dat - nieuwbouwplannen en -projecten altijd goed onderzocht, degelijk onderbouwd en op realiteitszin gestoeld zijn. Dat deze waar mogelijk vooraf zijn getoetst op juridische en financiële haalbaarheid. Dat geeft vertrouwen en 'ons' - want de opdrachtgever en wij zijn één - de kans het project een fase verder te loodsen."

## Toekomstbestendig

Verduurzaming en transformatie staan hoog op de agenda's bij vastgoedspecialisten als Nieland. "Er gelden nu eenmaal nieuwe normen. De spanning tussen woningnood en ruimtegebrek dwingt de vastgoedontwikkelaars te kijken naar alternatieven om toch de woningvoorraad te vergroten, ondanks dat er niet of nauwelijks locaties meer beschikbaar zijn. Wij zien nog genoeg mogelijkheden binnen de huidige bebouwing. Vorm kantoren om tot appartementen, breng een bedrijfslocatie naar woonbestemming, transformeer een grotendeels ongebruikt monumentaal gebouw in een levendig stuk historie, waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. Zet het vizier op de toekomst en maak van energietransitie een missie. Kom met een idee en wij geven het vorm!"

**"Ook de samenwerking met professionele partijen als het nieuwbouwteam van Zaannotarissen bouwt mee aan een solide basis."**

# 't Atelier - Wormerveer

Het Noordeinde in Wormerveer markeert de overgang van het shopplezier aan de Zaanweg naar de op de industrie herwonnen rust van de Zaanoever. Aan de overkant van de Zaan ligt een bedrijventerrein, wat uiteraard gevolgen had voor de eisen die aan de nieuwbouw werden gesteld. Het succes van Content Gordijnenatelier op deze plek maakte de omslag naar woongebied mogelijk, aangezien het gebouw en terrein niet meer aan de productie-eisen voldeden en een locatie voor de het bedrijf buiten de bebouwing werd gevonden. Inmiddels zijn hier 19 gezinswoningen verzezen, qua uitstraling passend binnen het beeld van de bestaande woonomgeving. Aangezien parkeren op eigen terrein steeds meer een nadrukkelijke wens van kopers is, is het met veel passen en meten gelukt om, naast het algemene parkeerterrein, voor 14 woningen een parkeerplaats op eigen erf te realiseren.





Kleinschalig buurtje 't Atelier wordt vrijwel geheel omzoomd door water, waardoor de meeste woningen over een waterkant beschikken. De nieuwbouw van de 17 hoek- en rijwoningen plus twee vrijstaande woningen werd door de architect zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving. De bestemming van industrieel terrein naar een prettige woonbeleving vraagt om zorgvuldige opbouw van de contracten. Want het is pas echt ontspannen ontwikkelen, bouwen en bewonen als alles goed geregeld is.

## 't Atelier Wormerveer, Noordeinde

- 19 gezinswoningen
- Wonen met Zaanzicht
- Opgeleverd Q3 2024

# Vlietsend - Krommenie



Vlietsend vormt de entree van het historische dorpshart van Krommenie. Daarmee is het een plek waar zowel bedrijvigheid als beeldbepalende elementen doorslaggevende factoren zijn voor toestemming. Dan horen de bijbehorende stukken zorgvuldig in orde te worden gemaakt. Want hoe zit het met de grond, het eigendom en de aanspraken? Een lokale notaris met wortels in elke windstreek van Zaanstad, de gemeente waar Krommenie deel van uitmaakt, weet eventuele voetangels en klemmen tijdig te detecteren en afdoende te elimineren. Koop- en aanneemovereenkomsten met helder en duidelijk taalgebruik brengen de verkoper en de koper naar een succesvolle ontwikkeling en fijne woonstek. Aan de achterzijde van het terrein stroomt de Molsloot, een doorgaand vaarwater richting het buitengebied.





De drie appartementsgebouwen zijn inmiddels verzezen en beschikken over voldoende parkeerplaatsen, welke separaat verkocht zijn. Het entreegebouw omvat een praktijkruimte of winkel op de begane grond plus een maisonnette met twee slaapkamers als bovenwoning. De twee-, drie- en vierkamerappartementen verdelen zich over de twee andere blokken, grotendeels verrijkt met eigen buitenruimtes en met de buurt verbonden door galerijen. Het project is inmiddels verkocht, gebouwd en opgeleverd.



## Vlietsend 47-49 Krommenie

- 18 appartementen
- 1 maisonnette als bovenwoning bij bedrijfsruimte
- 3 gebouwen
- Twee-, drie- en vierkamerwooneenheden
- Nieuwbouw in historische setting Zuiderhoofdbuurt
- Startende stellen, senioren en succesvolle singles
- GBO appartementen 48 - 92 m<sup>2</sup>
- GBO maisonnette 109 m<sup>2</sup>
- Voorbereiding 2020
- Start bouw 2022
- Opgeleverd 2023

# 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. BrugHoofd 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, juist 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.”

“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, erfdiensbaarheden, 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.”

**“De nauwe samenwerking resulteert al jarenlang in klanttevredenheid en onderling vertrouwen.”**

## 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.

# Tuin der Nederlanden - Zaandam

De Tuin der Nederlanden ligt verscholeden aan een eeuwenoud pad dwars op de Oostzijde. Totdat hier in 1868 een melkveehouderij kwam, werd deze plek door de Zaanse hoge heren gebruikt om bij te komen van de steeds sneller malende industriële revolutie. In de naast de weelderige tuin met muziekkoepeel gelegen sociëteit werden op hoog niveau zaken gedaan, buitenlandse gasten geïmponeerd en ervaringen gedeeld. De bedrijvigheid aan de Zaanoevers en de daarmee gepaard gaande woningbouw slokte in ruim anderhalve eeuw het gebied rond de boerenplaats op. Nu komt er een wijkje met acht herenhuizen, een appartementsgebouw en een tweede kleinschalig drielaags woongebouw.

Het onderzoek naar het grondeigendom en erfdiensbaarheden voerde ons als notaris soms heel ver terug. Eeuwenoude aktes met rechten, plichten en afspraken, maar ook recentere aanvullingen met bijvoorbeeld erfdiensbaarheden. De gezamenlijke opstallen zijn nieuw, de bestaande en nu gedeelde terreinen zoals de binnentuin dienen net zo zorgvuldig beschreven te staan in de onderlinge overeenkomsten. En voegen wij weer een duidelijk chapter aan de Zaanse geschiedenis toe. Zo vindt de notaris van de toekomst het rijke verleden van deze plek altijd terug.







## Tuin der Nederlanden Zaandam

- 12 appartementen
- 1 maisonnette
- 8 herenhuizen
- Gezamenlijke binnentuin
- Eigen bewonersparkeerplaats
- Gezinnen, stellen en singles
- Klimaatbewust en energiezuinig, label A+++
- Stadsoase op tien minuten rijden van Amsterdam
- Voormalige veehouderij
- Voorbereiding 2020
- Start verkoop 2022
- Verwachte oplevering Q1 2025

# Overzicht

## De Kroon Zaandam, Provincialeweg

- 67 appartementen
- Van bedrijfsterrein naar woonplek
- Oplevering Q4 2025



## Foso de Rosas/ De Rooz Zaandam, Rozengracht

- Horeca wordt wonen
- Verkoopfase 2 start Q1 2025

## De Mercurius Wormerveer, Dubbelebuurt

- 50 studio's en appartementen
- Gezamenlijk dakterras
- Opgeleverd Q3 2022





## De Pauw Zaandam, Westzijde

- 28 appartementen
- Nieuwbouw en/of historische herbouw
- Opgeleverd Q2 2022

## De Betawi Zaandam, Oostzijde

- 28 appartementen en 1 maisonnette
- Mandelig parkeerterrein
- Opgeleverd Q3 2023



## Zaanhoek Wormerveer, Marktstraat

- 5 twee- en driekamer-appartementen
- Startende stellen en singles
- Opgeleverd Q4 2024

