

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 7 november 2024 12:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Buitenplaats "Het Bos van Los" in de gemeente kadastrale gemeente Zuid Beijerland

Goedemiddag [REDACTED],

Dank voor het informeren. Gezien de gemeente verder geen partij is in deze overeenkomst, nemen wij deze nu enkel ter kennisgeving aan. Ik zal ook de wethouder hierover informeren.

Wel heb ik nog een enkele overdenking. Ik betwijfel of de volgende zin volledig aansluit bij het planologisch kader:

c. De bouwblokken mogen elk worden bebouwd met maximaal drie zelfstandige --- vrijstaande of geschakelde wooneenheden. Op het gehele perceel mogen dus ---- twaalf wooneenheden worden gerealiseerd. -----

Gelet op alle vragen die vanuit het college, de raad, omgevingsdiensten en de omgeving zijn gesteld; hebben jullie een beeld van de stappen die jullie de komende tijd willen zetten?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening - Duurzaamheid



Postbus 2003

3260 EA Oud-Beijerland



[REDACTED]



www.gemeentehw.nl



[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 7 november 2024 12:11
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@xs4all.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@[REDACTED]>
Onderwerp: Buitenplaats "Het Bos van Los" in de gemeente kadastrale gemeente Zuid Beijerland

[REDACTED],

Zodat via u, de gemeente Hoeksche Waard geïnformeerd blijft over de voortgang van onze werkzaamheden binnen Het Bos van Los, zend ik u de onderstaande mail en de bijlagen.

De splitsing in appartementsrechten gaat aanstonds vormkrijgen.

Met vriendelijke groet,

BosLos C.V.
BVJA Beheer B.V. (beherende vennoot).

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
06 [Redacted]

Van: [Redacted] | [Redacted]

Verzonden: donderdag 7 november 2024 11:59

Aan: [Redacted]@belastingdienst.nl

CC: [Redacted] <[Redacted]>; [Redacted], F. [Redacted] <[Redacted]@rvo.nl>

Onderwerp: RE: Betr: rangschikking onder de Natuurschoonwet 1028 van Buitenplaats "Het Bos van Los" in de gemeente kadastrale gemeente Zuid Beijerland

Geachte [Redacted],

Ik refereer aan onderstaande mailwisseling.

We zijn inmiddels druk met de invulling en uitwerking van Buitenplaats Het Bos van Los

De rangschikking is verleend op 22 september 2022
Zie aangehechte bijlage.

We willen nu graag vorm gaan geven aan de splitsing in appartementsrechten.

De landmeetkundige dienst van het kadaster is de precieze uitmeting van de kadastrale percelen aan het uitwerken.

Aangehecht een opzet voor de akte splitsing in appartementsrechten.

De oppervlakte van de vier bouwblokken worden ieder 5000m2. (Nummers 1331 tot en met 1333).

Dus dat onderdeel gaat nog aangepast worden.

Mag ik u vragen mij te bevestigen dat deze uitwerking van de splitsing aansluit op uw oordeel zoals hieronder verwoord?

Met vriendelijke groet,

BosLos C.V.
BVJA Beheer B.V. (beherende vennoot).

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Van: [redacted]@belastingdienst.nl <[redacted]@belastingdienst.nl>

Verzonden: maandag 16 mei 2022 15:26

Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: Betr: rangschikking onder de Natuurschoonwet 1028 van Buitenplaats "Het Bos van Los" in de gemeente kadastrale gemeente Zuid Beijerland

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van uw vraag m.b.t. Het Bos van Los het volgende :

Algemeen:

Appartementsgerechtigden kunnen, vergelijkbaar als bij een onverdeelde eigendom, als NSW-eigenaar worden aangemerkt en hun eigendom laten aanmerken als een landgoed zoals bedoeld in artikel 1 van de NSW, mits:

- alle appartementsgerechtigden samen verzoeken om de onroerende za(a)k(en) aan te merken als een NSW-landgoed;
- het appartementsrecht bestaat uit een aandeel in de eigendom van de onroerende za(a)k(en) en een exclusief gebruiksrecht van een (beperkt) gedeelte van de opstal met bijbehorende tuin;
- op het overgrote deel van de onroerende za(a)k(en) (ten minste 70% van de totale oppervlakte van het landgoed) geen exclusieve gebruiksrechten rusten;
- de houtopstanden en/of natuurterreinen welke voor de NSW-rangschikking van het landgoed noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan artikel 2, eerste lid, onderdeel c, van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 (30% bezettings-eis) zijn gelegen op het gedeelte dat gezamenlijk in onverdeeld eigendom is van alle appartementsgerechtigden;

De bebouwde oppervlakte van de als landgoed aan te merken onroerende za(a)k(en) meer dan 30% van de totale oppervlakte bedraagt, moet de gehele buitenruimte onverdeeld in eigendom zijn van alle appartementsgerechtigden. behoudens een per appartement behorende tuin van maximaal 1.000 m2.

Specifiek m.b.t. Bos van Los :

12 appartementsgerechtigden met een onverdeeld eigendom in de massa is mogelijk. (situatie 1)
De 12 appartementsgerechtigden zijn dezelfde als de eigenaren van de massa.

E.e.a. is nog wel afhankelijk van het uiterlijk karakter van de bebouwing.

Is er sprake van één opstal of is er sprake van meerdere (geschakelde) opstallen ?

Of hier vooraf duidelijkheid te verkrijgen dient u (compositie)tekeningen te overleggen.

12 onderappartementsgerechtigden met een onverdeeld eigendom in de massa (situatie 2)
lijkt me niet mogelijk.

Het juridisch eigendom van de aparte clusters lijkt hierbij af te wijken van het juridisch eigendom van de massa :

de drie eigenaren van een cluster zijn niet dezelfde als de 12 eigenaren van de massa.

Met de toegestuurde informatie kan ik situatie 2 niet goedkeuren.

Indien u van mening bent dat NSW rangschikking zoals genoemd in situatie 2 wel mogelijk is, verzoek ik u de / een (concept)overeenkomst toe te sturen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

.....
Team Natuurschoonwet

Directie Midden-en Kleinbedrijf

Belastingdienst

Karel de Grotelaan 4 / 5616 CA Eindhoven / [REDACTED]

Postbus 90056 / 5600 PJ Eindhoven

T [REDACTED]
M [REDACTED]

[REDACTED]@belastingdienst.nl
www.belastingdienst.nl

.....

Op woensdag afwezig.

▼ "[REDACTED] [REDACTED]" ---13-05-2022 18:37:07---[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen

Van: "[REDACTED] [REDACTED]" <[REDACTED]@[REDACTED]>
Aan: "[REDACTED] [REDACTED]" <[REDACTED]@belastingdienst.nl> <[REDACTED]@belastingdienst.nl>
Cc: "[REDACTED] [REDACTED]" <[REDACTED]>
Datum: 13-05-2022 18:37

Onderwerp: rangschikking onder de Natuurschoonwet 1028 van Buitenplaats "Het Bos van Los" in de gemeente kadastrale gemeente Zuid Beijerland

[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen van linkjes en bijlagen.

Geachte [REDACTED] [REDACTED],

Ik refereer aan ons telefoongesprek vandaag, vrijdag 13 mei 2022.

Aangehecht (een gedeelte van) de stukken die u mij mailde (onderdeel van mijn aanvraag van 28 februari jl.).

Ik voeg daar een tweetal stukken aan toe.

De aanvraag heeft betrekking op het kadastrale perceel 1045, welk perceel recent is opgesplitst in twee kadastrale nummers te weten de nummers 1282 en 1281.

1045 (dat in feite niet meer bestaat) was (vóór de splitsing) groot 21 ha 33 are 15 ca.

Zie huidige eigendomssituatie kadaster aangehechte scan P3D-36243849/scan 0002

Na opsplitsing is 1282 groot 20 ha 17 are 34 ca en is 1281 groot 1 ha 15 are en 81 ca.

Zie aangehecht scan 0006 en scan 0008.

Het is de bedoeling binnen het kadastrale nummer 1282 in vier clusters, telkens drie geschakelde woningen te realiseren.

Zie aangehechte scan 0009 en P3D-36243854/scan 0005. Het bestemmingsplan laat die ontwikkeling toe.

Vervolgens wordt er vormgegeven aan een splitsing in appartementsrechten in de zin artikel 106 e.v. boek 5, titel 9, afd. 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Zie meer specifiek lid 2 van artikel 106: de splitsing in appartementsrechten van de grond van het gehele kadastrale nummer.

Daarbij ontstaan dan 12 appartementsrechten met elk het uitsluitend gebruiksrecht van een derde gedeelte binnen een cluster waar een woning op is gesitueerd en een onverdeeld aandeel in de massa zijnde het totale perceel 1282; nu en blijvend ingericht als bos en met uitzondering van de vier clusters overigens voor het geheel opengesteld voor het publiek.

Ik verwijs naar artikel 106 lid 3: Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar.

Dit is de zogenaamde "onder splitsing" van het hoofdappartement.

Ik verwijs ook naar artikel 106 lid 4.

Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten die volgens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

Bij ondersplitsing zullen er verschillende prive-gedeelten ontstaan, die elk weer een onderdeel van een nieuw te vormen appartementsrecht uitmaken.

Het voordeel van in casu een hoofdsplitsing in vier appartementsrechten en vervolgens vier ondersplitsingen in drie (sub-)appartementen is dat daarmee eenvoudig binnen de bestaande regelgeving van de appartementwet, de onderlinge samenhang/het gebruik binnen de clusters kan worden geregeld.

Te denken valt daarbij aan gemeenschappelijke bouwdelen, kabels en leidingnetwerk voor de individuele woningen lopend over en onder de woning van de een voor de ander en andersom.

Ook de verdeling van het buitenterrein binnen de cluster is daarmee veel begrijpelijker voor de consument vorm te geven (staat uitgewerkt in de ondersplitsingstekening).

Een onderappartementseigenaar is dan dus gerechtigd tot het uitsluitend gebruik van een zelfstandige wooneenheid en het direct bijbehorend terrein en voor een derde gerechtigd in de massa van het hoofdappartement, welke laatste op haar beurt mede omvat het uitsluitend gebruiksrecht van de drie woningen/ de cluster en een een vierde aandeel in de verdere massa, zijnde het bestaande bos.

Kunnen we niet hoofd-en ondersplitsen in verband met de mogelijk niet toepasselijkheid van de Natuurschoonwet 1928, dan kan via een ingewikkelde (voor het publiek moeilijk toegankelijke) reeks van erfdiensbaarheden, kettingbedingen etc. dezelfde invulling worden bereikt als vastgelegd in de standaardreglementen van hoofd-en ondersplitsing geformuleerd door de beroepsorganisatie van notarissen.

De strekking van deze brief is u aan te geven dat defacto via hoofd-en ondersplitsing (hoofdsplitsing in vier appartementen, opgevolgd door vier ondersplitsingen met

daarin 3 onder-appartementsrechten) materieel hetzelfde onstaat dan in een hoofdsplitsing in 12 appartementen, namelijk dat iedere toekomstige eigenaar medegerechtigd wordt in het totale bosgebied, waarvan minder dan 20% (de vier ingetekende clusters) niet is (zijn)opengesteld voor het publiek.

Heel fijn wanneer ik op korte termijn van u iets mag horen?!

Helemaal fijn is wanneer u kunt instemmen met de hoofd-en ondersplitsing.

Wilt u mij tevens aangegeven welke documentatie u nog ontbreekt zodat de aanvraag compleet gedocumenteerd is en de RVO kort na de overdracht, gepland op 30 juni a.s. de rangschikking kan afgeven (met opvolgende rangschikking na de voorgenomen splitsing en doorlevering aan de eindgebruikers/ eigenaren van de te realiseren woningen)?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Het kantoor maakt gebruik van flexkantoren in Den Haag en Rotterdam

Postadres: [Redacted], [Redacted] [Redacted]

✉ [Redacted]@ [Redacted]

☎ [Redacted]

💻 www.bvja.nl

De informatie in dit emailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn. De informatie verzonden met dit emailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Gebruik door anderen dan geadresseerde(n) is verboden.

BVJA B.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58366687. De algemene voorwaarden van BVJA B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Midden Nederland, zijn van toepassing op alle door haar te verrichten werkzaamheden en te verlenen diensten. De tekst van deze voorwaarden is opgenomen op de website www.bvja.nl.

Van: [Redacted]@belastingdienst.nl <[Redacted]@belastingdienst.nl>

Verzonden: vrijdag 13 mei 2022 15:55

Aan: [Redacted] | BVJA <[Redacted]@ [Redacted].nl>

Onderwerp: Fw: Betreft: verzoek tot vooroverleg i.v.m. appartementsrechten

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]
[Redacted signature]

.....

Team Natuurschoonwet

Directie Midden-en Kleinbedrijf

Belastingdienst

Karel de Grotelaan 4 / 5616 CA Eindhoven / [REDACTED]

Postbus 90056 / 5600 PJ Eindhoven

T ([REDACTED])
M ([REDACTED])

[REDACTED]@belastingdienst.nl

www.belastingdienst.nl

Op woensdag afwezig.

----- Doorgestuurd door [REDACTED] op 13-05-2022 15:54 -----

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@rvo.nl>

Aan: "[REDACTED]@belastingdienst.nl" <[REDACTED]@belastingdienst.nl>

Datum: 05-04-2022 10:53

Onderwerp: Betreft: verzoek tot vooroverleg i.v.m. appartementsrechten