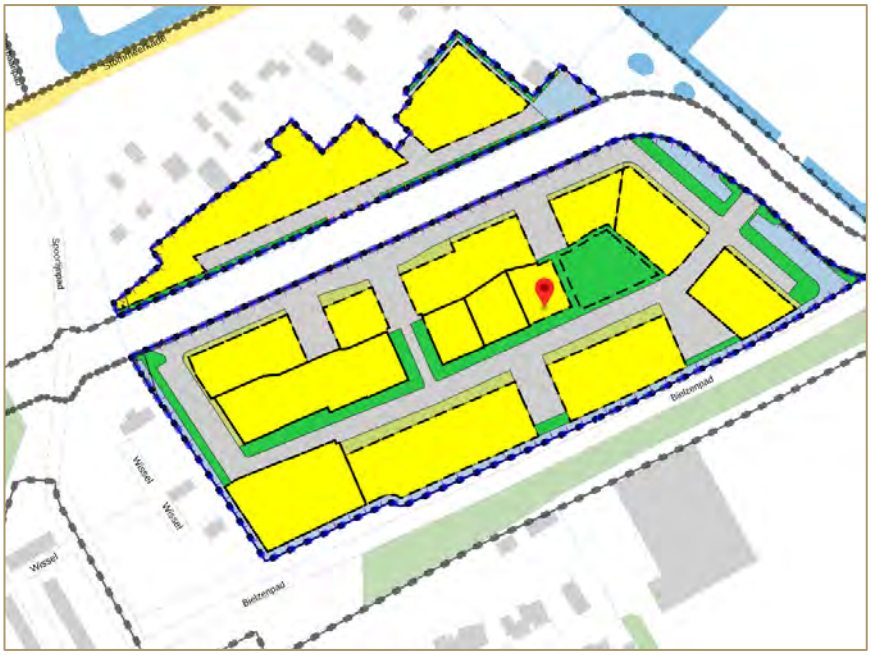
TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

Polderzoom fase II te Aalsmeer



Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Datum:	10 augustus 2023
Kenmerk:	102630/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateurs:	S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT REV RM
	E. Vlaming MSc MRICS RT REV

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Inhoudsopgave

Samenvatting **6**
Algemeen 6
Doel van taxatie 6
Basis van Waarde 6
Bijzondere uitgangspunten 7
Inbrengwaarden 7
Object en locatie 8

1. Benoeming en status van taxateurs **9**
1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs 9
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs 9
1.3. Eerdere betrokkenheid 10

2. Opdrachtformulering **11**
2.1. Opdrachtverstrekking 11
2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers 11
2.3. Opdrachtnemer 11
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid 11
2.5. Doel van de taxatie 12
2.6. Te taxeren belang 12
2.7. Taxatie type 12
2.8. Onderwerp van de taxatie 12
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 13
2.10. Toestandsdatum 14
2.11. Waardepeildatum 14
2.12. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum 14
2.13. Bezichtiging 14
2.14. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert 15
2.15. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 15
2.16. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid 16
2.17. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie 19

3. Procedure taxatierapport **20**

4. Werkwijze en methodieken **21**
4.1. Werkwijze 21
4.2. Waarderingsmethoden 21

5. Overwegingen **29**
5.1. Inleiding 29
5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 29
5.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 30
5.4. Toestandsdatum 32
5.5. Taxatiebenadering of kostenbenadering 37
5.6. Bijzondere (on)geschiktheid 40

6. Locatie, object en bereikbaarheid **42**
6.1. Locatieomschrijving 42
6.2. Object 44
6.3. Ligging en begrenzing plangebied 46
6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en) 47
6.5. Bereikbaarheid 47
6.6. Voorzieningen 48

6.7. Historie 49
6.8. Grondsoort 50
6.9. Bodemverontreiniging 50
6.10. PFAS 51
6.11. Asbest 53

7. Privaatrechtelijke aspecten 54
7.1. Kadastrale situatie 54
7.2. Publiekrechtelijke beperking: exploitatieplan 57
7.3. Belemmeringenwet Privaatrecht 57
7.4. Kabels en leidingen 57

8. Publiekrechtelijke aspecten 59
8.1. Bestemming 59
8.2. Voorgaand planologisch regime: Bestemmingsplan Stommeerkade Oost 76
8.3. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 79
8.4. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Noordvork 81
8.5. Exploitatieplan Polderzoom fase 2 81
8.6. Wet voorkeursrecht gemeenten 82
8.7. Monumentale status 82
8.8. Beschermd Stadsgezicht 82
8.9. Stikstof 82
8.10. Paraplubestemmingsplan Parkeernormen 83
8.11. Woonagenda Aalsmeer 84
8.12. Doelgroepenverordening Aalsmeer 85
8.13. Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 Aalsmeer 85
8.14. Verleende vergunningen Stommeerkade 61 A Aalsmeer 86
8.15. Gasleiding 88

9. SWOT-analyse 89

10. Macro-economische ontwikkelingen 90
10.1. Raming maart 2023 (CEP 2023) 90

11. Marktsituatie en referenties glastuinbouw 91
11.1. Landelijke ontwikkeling 91
11.2. Gronden ten behoeve van glastuinbouw 91
11.3. Referenties onbebouwde percelen glastuinbouwgrond 92
11.4. Referenties glastuinbouw 92
11.5. Conclusie 94

12. Marktsituatie en referenties bedrijfsruimtemarkt 95
12.1. Landelijk 95
12.2. Provincie Noord-Holland 99
12.3. Gemeente Aalsmeer 101
12.4. Referenties 102
12.5. Huidig aanbod 108

13. Waardering gebruikswaarden 111
13.1. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637 111
13.2. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6638 (ged.) 114
13.3. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6717 (ged.) 117
13.4. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6718 121
13.5. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6719 125
13.6. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6720 128

13.7. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583 (ged.) 130
13.8. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6715 134
13.9. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6716 137
13.10. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7175 (ged.) 140
13.11. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6724 143
13.12. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6725 145
13.13. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6726 151
13.14. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6727 153
13.15. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6721 156
13.16. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6722 160
13.17. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6723 162
13.18. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6728 (ged.) 165
13.19. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6729 168
13.20. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6730 172
13.21. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6731 174
13.22. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 5635 (ged.) 179
13.23. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6582 (ged.) 181
13.24. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7030 (ged.) 184
13.25. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7031 187
13.26. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 4472 (ged.) 190
13.27. Overzicht gebruikswaarden 193

14. Marktsituatie en referenties woningmarkt 195
14.1. Landelijke ontwikkeling 195
14.2. Regio Groot Amsterdam 201
14.3. Gemeente Aalsmeer 203
14.4. Nieuwbouwprojecten 205
14.5. Referentietransacties 206
14.6. Huidig aanbod 209
14.7. Analyse en conclusie 212

15. Referentietransacties bouwrijpe grond 215

16. Referentietransacties ruwe bouwgrond 217
16.1. Algemeen 217
16.2. Referentietransacties 217
16.3. Conclusie 229

17. Marktsituatie en referenties bouwkosten 230
17.1. Algemeen 230
17.2. Referenties 230
17.3. Bijkomende kosten 234
17.4. Algemene kosten 236
17.5. Winst en risico 236
17.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen 237

18. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten 239
18.1. Referenties 239
18.2. Bijkomende kosten 240
18.3. Ontwikkeling van de GWW kosten 240

19. Waardering complexwaarde 242
19.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten 242
19.2. Ontwikkelprogramma 243
19.3. Ruimtegebruik 243

19.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat 244
19.5. Grondexploitatiekosten 247
19.6. Planning en fasering 249
19.7. Indices en disconteringsvoet 250
19.8. Overzicht kosten en opbrengsten 251
19.9. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden 253
19.10. Gevoeligheidsanalyse 253

20. Inbrengwaarden 255
20.1. Gebruikswaarden 255
20.2. Complexwaarde 255
20.3. Excessieve verwervingskosten 256
20.4. Inbrengwaarden 257
20.5. Back-testing 257

21. Ondertekening 258

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten en kaart
- Akte(n) van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Kaartmateriaal

Samenvatting

Algemeen

Dossiernummer	102630/DEF/1.0
Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Contactpersoon	de heer M. Mombarg
Bezichtigingsdatum	21 mei 2023
Waardepeildatum	21 mei 2023
Object	Het getaxeerde betreft: de gronden en opstallen gelegen in het gebied Polderzoom fase II
Adres	Stommeerkade, Spoorlijnpad, Biezenpad
Postcode + plaats	1431 LR Aalsmeer
Kadastrale percelen	
Grootte percelen	45.453 m²

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)
Totaal				**77.620**	**45.453**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Doel van taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het woningbouwproject Polderzoom fase II. De waarden zijn benodigd voor de herziening van het exploitatieplan.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

Basis van Waarde

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’:

> *“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar*

als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het niet ter zake of de opstallen reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen.

Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd.
Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Bijzondere uitgangspunten

Bij het vaststellen van de waarde zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Inbrengwaarden

De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de objecten, bekend Polderzoom fase II te Aalsmeer per 21 mei 2023 (bezichtigingsdatum) bedraagt:

€ 9.629.900,--

De tabel hierna toont de inbrengwaarde per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30	198,50	35.928	35.928
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293	198,50	91.508	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175	198,50	184.802	184.802
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30	198,50	648.892	648.892
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30	198,50	58.557	58.557
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30	198,50	502.202	502.202
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0	198,50	304.497	304.497
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30	198,50	72.254	72.254
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30	198,50	1.464.325	1.464.325
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0	198,50	250.704	250.704
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30	198,50	141.530	141.530
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288	198,50	552.223	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30	198,50	133.987	133.987
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279	198,50	568.500	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30	198,50	363.650	363.650
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30	198,50	78.605	78.605
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30	198,50	337.051	337.051
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30	198,50	485.329	485.329
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30	198,50	1.137.596	1.137.596
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30	198,50	78.010	78.010
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30	198,50	485.528	485.528
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30	198,50	8.932	8.932
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30	198,50	156.814	156.814
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30	198,50	164.158	164.158
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30	198,50	664.971	664.971
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100	198,50	51.808	51.808
Totaal				**45.453**		**2.984.737**			**9.022.362**	**9.545.130**

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Inbrengwaarde per eigenaar

Object en locatie



Ligging van het getaxeerde, bron: Google Maps (links) en Cyclomedia (rechts).

1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateurs namens BaseValue B.V.:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

en

S.H.C. (Sake) van den Berg MSc MRICS RT REV RM:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ, onder nummer: RT731951423;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/18.
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 1290917;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0392, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen, onder nummer V471388569.

Er is sprake van een situatie met (minimaal) twee taxateurs, waarmee het ‘vierogenprincipe’ is geborgd en een plausibiliteitsverklaring niet verplicht is.

1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van

het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, LRGD, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

1.3. Eerdere betrokkenheid

BaseValue taxeerde reeds eerder voor u, namelijk:

- 100617/DEF/1.0 van 19 april 2019, De taxateurs S.H.C. van den Berg en E. Vlaming zijn als taxateurs betrokken bij de inbrengwaardetaxatie ex artikel 6.13 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening van Polderzoom fase II.
- 100840/DEF/1.0 d.d. 7 mei 2019, waardepeildatum 1 april 2019, gronden in bouwrijpe staat in het plangebied Polderzoom fase II.
- Hertaxatie 101017/DEF/1.0 d.d. 4 oktober 2019, waardepeildatum 1 april 2019, taxatie gronden en opstallen in het gebied Polderzoom fase II.

Onderhavige taxatie betreft een update van het taxatierapport 101017/DEF/1.0.

2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 27 februari 2023 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 27-02-2023 onder referentienummer 102630/OFF/1.0, welke in het rapport is opgenomen als bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Aalsmeer
Contactpersoon	de heer M. Mombarg
Telefoonnummer	06 – 43 24 33 58
E-mail	m.mombarg@amstelveen.nl

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	De heer E. Vlaming
Telefoonnummer	085-400 01 71 / 06 - 52 53 92 60
E-mail	e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.
De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2022

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2022 – inclusief de ‘International Valuation Standards’ (IVS).

BaseValue is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden

onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.

Toepassing van NRVT-taxatie reglementen

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een 'wettelijke taxatie' zoals bedoeld in het reglement 'Definities' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en *best practice* van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het woningbouwproject Polderzoom fase II. De waarden zijn benodigd voor de herziening van het exploitatieplan.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

2.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan.
De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

2.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft de gronden en opstallen gelegen in het gebied Polderzoom fase II
Adres	Stommeerkade, Spoorlijnpad, Biezenpad
Postcode	1431 LR

Object	
Plaats	Aalsmeer

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

> *"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het niet ter zake of de opstallen reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen.

Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd.

Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

2.10. Toestandsdatum

De toestandsdatum is 29 maart 2019. Dit is de datum voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Op deze datum heeft E. Vlaming de onroerende zaken geïnspecteerd.

2.11. Waardepeildatum

De waardepeildatum van de inbrengwaarde ligt zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is tegen het moment van vaststellen van het (geactualiseerde) exploitatieplan, in deze 21 mei 2023. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

De waardepeildatum is vastgesteld op 21 mei 2023 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

2.12. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen de toestandsdatum en waardepeildatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voortgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

2.13. Bezichtiging

Op 21 mei 2023 is de locatie door de heer E. Vlaming bezichtigd vanaf de openbare weg. Het betreft dus een zogenaamde ‘geveltaxatie’, waarbij de locatie(s) niet volledig (intern) bezichtigd zijn. Eerder werden de objecten bezichtigd op 30 november 2018 en 29 maart 2019.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	Nee
Opname extern	Ja, echter waren niet alle percelen (volledig) toegankelijk
Technische ruimte(n)	Nee
Dak inspectie	Nee
Mondelinge toelichting	Nee
Deskundige bijstand	Nee

2.14. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
fv230202_A3_1500_Concept	Opdrachtgever	Ja
fv230202_eig	Opdrachtgever	Ja
Kosten-EP23 PDZ2	Opdrachtgever	Ja
Kasstroomoverzicht kosten-EP23 PDZ2	Opdrachtgever	Ja
Ruimtegebruikskaart d.d. 2-2-2023	Opdrachtgever	Ja
Woningeigenschappen (m² GBO, m² BVO, m² kavel)	Opdrachtgever	Ja
Duurzaamheidseisen	Opdrachtgever	Ja
Gemeentelijke indices	Opdrachtgever	Ja
Gemaakte_kosten_Gemeente_en_ontwikkelaars	Opdrachtgever	Ja
Indexering_Prijsgrenzen_Woonagenda_Aalsmeer_2023	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie.

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.15. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.

- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkt bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde gebaseerd op de beschikbare informatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Bijzondere uitgangspunten

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een “bijzonder uitgangspunt” genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als “bijzonder” aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij het vaststellen van de waarde zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en (bijzondere) uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

2.16. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwaarderingen zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt gedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

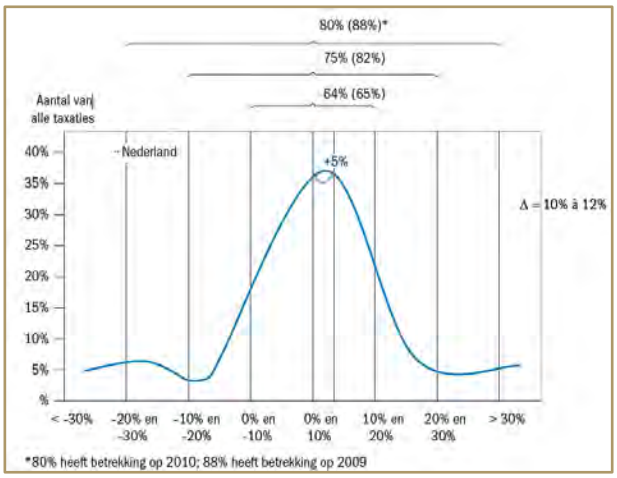
De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico’s van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening

- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid

In het standaardwerk ‘Taxatieleer vastgoed 1’ van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactieprijzen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

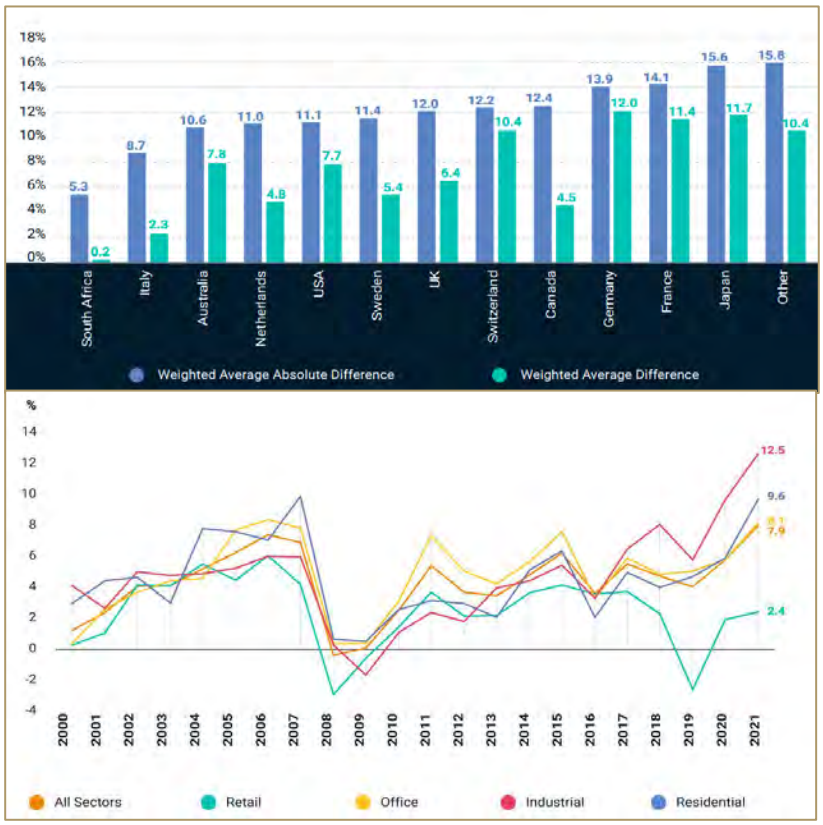
80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de ‘moeilijkste’ categorie om te taxeren.



Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout.

In de voorgaande edities van ‘Taxatieleer vastgoed 1’, destijds nog geschreven door Georg ten Have, werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. Ten Have ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCI/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2012 en 2021 bedroeg 11%. De verschillen tussen de verkoopprijzen en taxatiewaarden verschillen per asset-class.



Bron: MSCI 2022.

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Aandachtspunt schattings- en taxatieonzekerheid

Conform Richtlijn VPGA 10 van de RICS Taxatie standaarden willen wij graag uw aandacht vestigen op het navolgende:

Sinds begin 2022 is er geopolitieke onrust in de wereld als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne. Als gevolg van deze oorlog zijn in de loop van 2022 de energieprijzen fors gestegen en als gevolg daarvan een sterk toegenomen inflatiecijfer. Als reactie hierop zijn de rente tarieven in het derde kwartaal sterk gestegen. Deze stijging krijgt meer en meer vat op de vastgoedsector en daarmee op de betaalbaarheid en de bereidheid tot het totstandkomen van transacties. Dit effect heeft een neerwaarts effect op de prijsvorming van een groot deel van de vastgoedsector. Door gebrek aan actuele transactiecijfers heeft dit een effect op de taxatie onzekerheid.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type taxatie, het verschil tussen waardepeildatum en toestandsdatum en het feit dat een aantal objecten reeds gesloopt is, vastgoedobject en de toegepaste residuele grondwaardemethode.

2.17. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

3. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 5 juni 2023 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 27 juni 2023 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende versies van de rapportages benoemd.

Versie	Datum
Concept	5 juni 2023
Tweede concept	27 juli 2023
Derde concept	4 augustus 2023
Definitief	10 augustus 2023

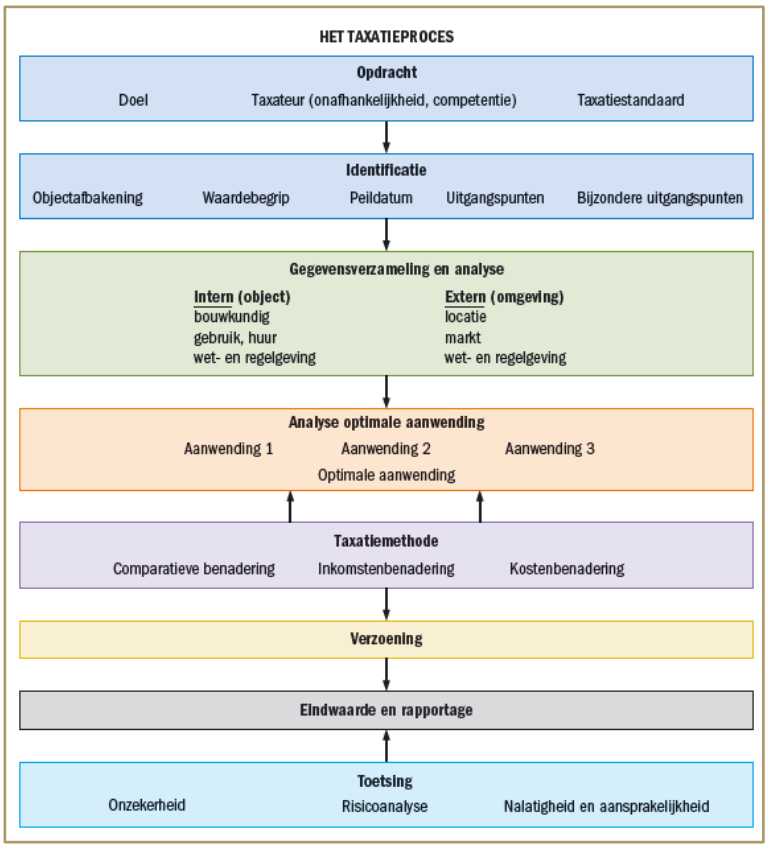
Na oplevering van het concept taxatierapport hebben zich de volgende wijzigingen voorgedaan:

- De 24 appartementen (Wonen 3) hebben op grond van het gemeentelijk beleid een maximale vrij op naam prijs van € 321.000,-. De vrij op naam prijs is aangepast, wat leidt tot een lagere grondwaarde van bouwrijpe gronden voor dit woningtype.
- De gehanteerde indexen zijn gewijzigd conform de rekenparameters in de grondexploitatie.
- Na oplevering van het tweede concept taxatierapport is gebleken dat de prijsgrenzen zoals opgenomen in de Woonagenda niet van toepassing zijn, omdat deze publiekrechtelijk niet zijn geborgd in het bestemmingsplan en/of exploitatieplan.

4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout[1] is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013).

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

4.2. Waarderingsmethoden

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

[1] Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
  - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
  - Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

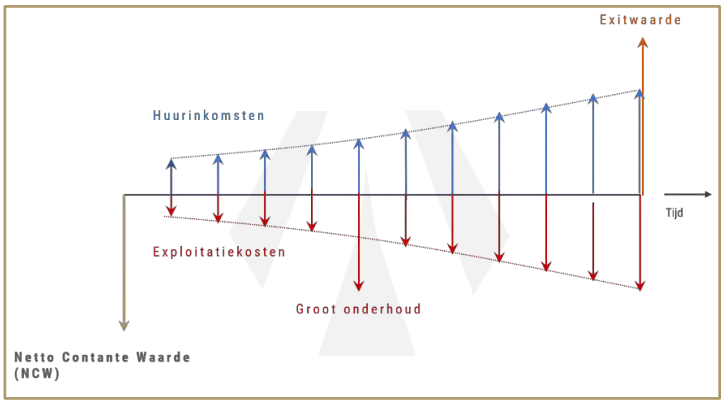
Volgens “Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land” van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Inkomstenbenadering (discounted cash flow berekening en huurwaardekapitalisatiemethode)

Hierna wordt het kasstroomschema van een belegging getoond. Er is een aankoop (gouden pijl naar beneden), er zijn huurinkomsten die jaarlijks geïndexeerd worden (blauwe pijlen omhoog) en er zijn exploitatielasten die jaarlijks geïndexeerd worden (rode pijlen naar beneden). Aan het einde van een exploitatie wordt de restwaarde berekend. Dit kan aan de hand van de exit yield. De exit yield is het bruto (of netto) aanvangsrendement van de nieuwe belegger. De exit yield representeert het aanvangsrendement voor de nieuwe belegger die het vastgoed verwerft.



Kasstroom belegger bron: eigen materiaal.

Bruto aanvangsrendement - BAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Wanneer enkel naar het eerste exploitatiejaar gekeken wordt, zijn dit berekeningen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. De bruto huurinkomsten in het eerste jaar kunnen worden gekapitaliseerd tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Wanneer de bruto huurinkomsten worden verminderd met marktconforme exploitatielasten, resteert de netto huur. De netto huurinkomsten in het eerste jaar worden gekapitaliseerd tegen het netto aanvangsrendement (NAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Het bruto- en netto aanvangsrendement zijn, anders dan de naam suggereert, geen rendementen! Het zijn ratio's die de verhouding tussen de huur, exploitatielasten en de koopsom van een object. Het netto aanvangsrendement (NAR) komt overeen met het directe rendement.

Hierna wordt de formule voor de berekening van het BAR en de berekening van de waarde vrij op naam (totale investering) op basis van de huur en het BAR getoond. De formules bevatten drie variabelen. Zijn twee van de drie variabelen bekend, dan kan de derde bepaald worden.

$$Totale\ investestering = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{BAR}$$

en

$$BAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{Totale\ investering}$$

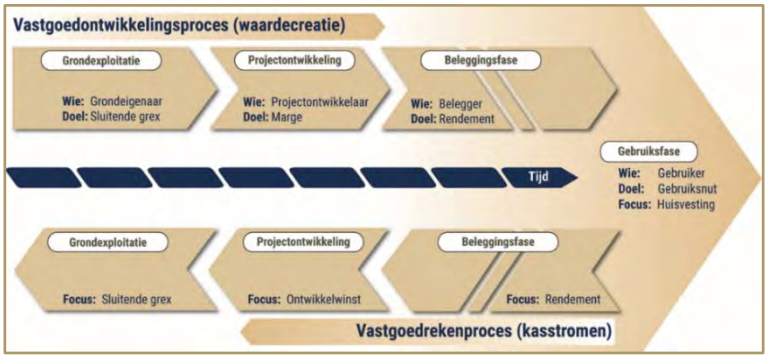
Netto aanvangsrendement – NAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Bij het netto aanvangsrendement worden, ten opzichte van het bruto aanvangsrendement, de marktconforme exploitatielasten van een object in de berekening betrokken. Na vermindering van de bruto huurinkomsten met de exploitatielasten resteren de netto huurinkomsten. Deze netto huurinkomsten worden aan de hand van het NAR gekapitaliseerd. Hierna wordt de formule getoond.

$$NAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar - marktconforme\ exploitatiekosten}{Totale\ Investering}$$

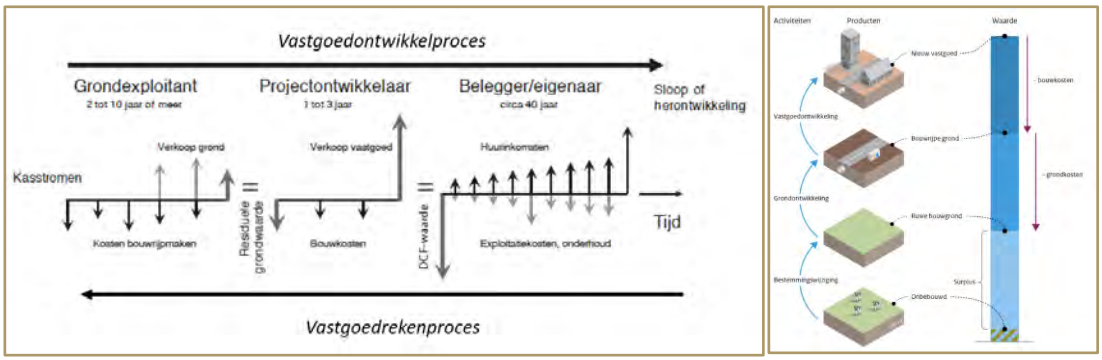
Residuele grondwaardemethodiek

In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



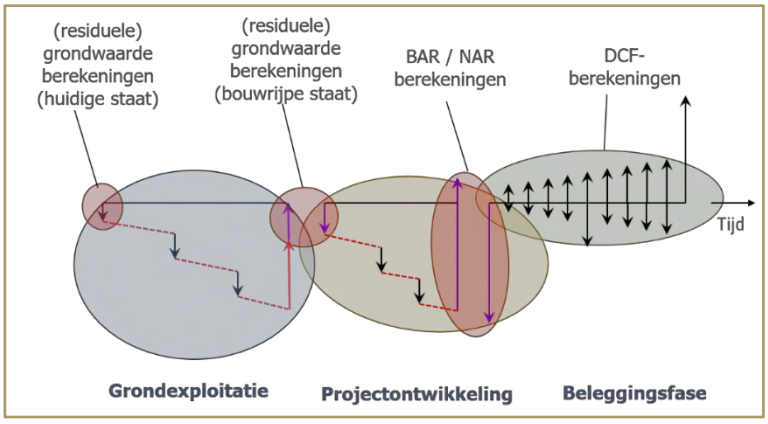
Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016.

Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.



Vastgoedontwikkelings- en vastgoedrekenproces, bron: Van den Berg e.a., 2016 (links) en Buitelaar, 2021[2] (rechts).

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal.

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.

In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

[2] Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.

+/+ Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
-/- BTW
= ontwikkelomzet exclusief BTW

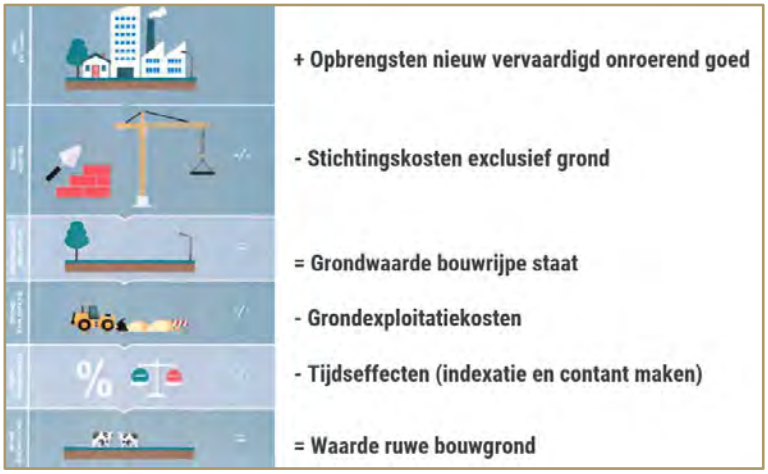
-/- bouwkosten
-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)
-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)
-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)
-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).
= residuele grondwaarde bij oplevering

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)
= residuele grondwaarde start bouw

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal.

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW[3], geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond.



Berekening ruwe bouwgrond.

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

[3] Vrij op naam prijs / (1 + BTW)

"(…) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.".

In de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019[4] is heeft bepaald dat de residuele methode niet geschikt is om in de waardering te betrekken. Het gaat om de casus Hoog Dalem in Gorinchem, tevens bekend als Gorinchem/Keijzer-Megahome. In rechtsoverweging 2.16 is het volgende opgenomen:

"Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval."

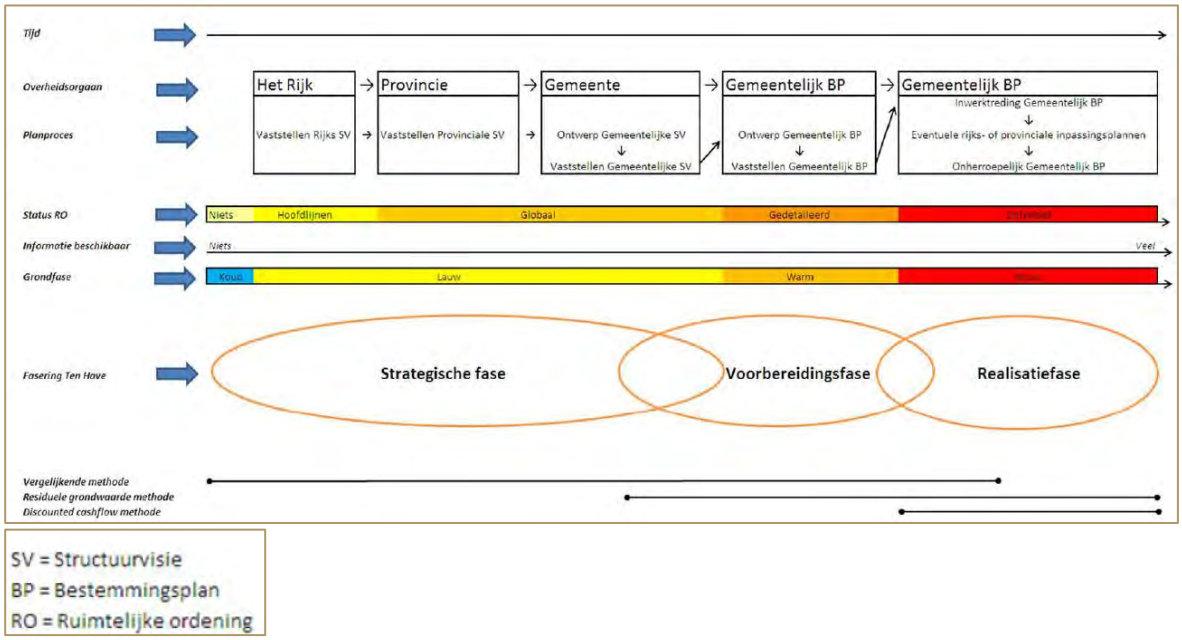
Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant.

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaren en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

In het afstudeeronderzoek '*Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed*' van Stokmans en Haverkamp, begeleid door ing. A. van Gellicum MRE RT MRICS[5] is het navolgende overzicht opgenomen.

[4] C/10/428853/HA ZA 13-730 - ECLI:NL:GHDHA:2019:158

[5] Rentmeester, taxateur, onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige. Destijds werkzaam als partner bij Kendes Rentmeesters & Adviseurs en thans werkzaam bij Steenhuijs Grondzaken.



SV = Structuurvisie
BP = Bestemmingsplan
RO = Ruimtelijke ordening

Bron: rapportage afstudeeronderzoek 'Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed'

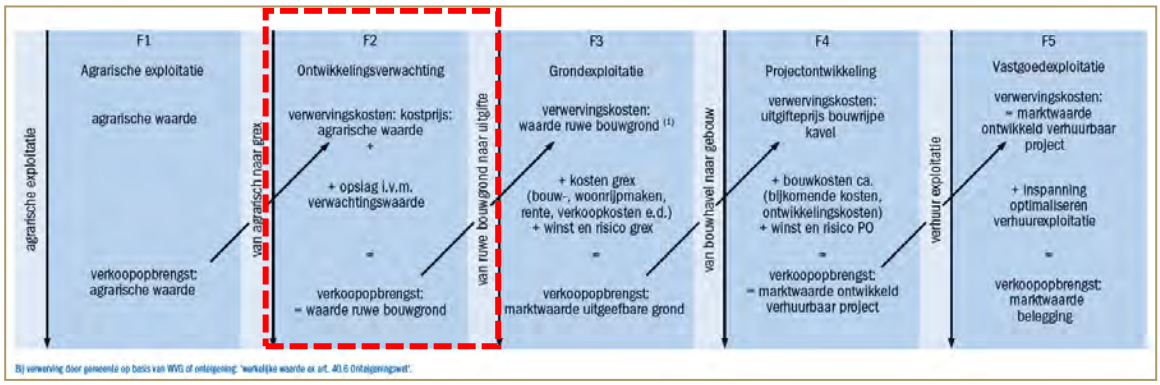
Wanneer sprake is van een bestemmingsplan prevaleert de residuele methode in combinatie met de discounted cashflowmethode.

Highest and best use

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Verwachtingswaarde

Een perceel kan weliswaar een agrarische bestemming hebben, maar als gevolg van de ligging nabij een woonkern de verwachting in zich dragen van een toekomstig ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Een sprekend voorbeeld van gronden met een dergelijke verwachtingswaarde zijn gronden die de eerste groene of agrarische schil vormen rondom een dorp of stad. Bij de eerstvolgende uitbreiding zijn zij de meest in aanmerking komende kandidaten voor ontwikkeling. Die verwachting kan een redelijk handelend koper ertoe bewegen iets meer voor de grond te willen betalen dan louter de agrarische waarde. Een dergelijke verwachtingswaarde zal – indien aanwezig – ook in de waarde tot uitdrukking moeten komen. Een redelijk handelend koper in het vrije commerciële verkeer zal immers mede rekening houden met op de waardepeildatum bij hem bekende voldoende concrete reële verwachtingen over een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het figuur hierna toont de stap in waarde tussen een agrarische exploitatie (F1) en een grondexploitatie (F3). Het gaat om gronden met een ontwikkelingsverwachting (F2).



Verwachtingswaarde, bron: Van Arnhem, Berkhout en Ten Have, Noordhoff, Groningen, 6e ed. 2013

Met name met betrekking tot opgenomen referenties van ruwe bouwgrond transacties geldt dat sprake is van verwachtingswaarde.

5. Overwegingen

5.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de Afdeling Grondexploitatie, die is opgenomen in afdeling 6.4 Wro. Deze afdeling wordt in de praktijk aangehaald als de Grondexploitatiewet. Op grond van de Grondexploitatiewet dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouwmogelijkheden – bouwplannen zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) – zijn opgenomen, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is slechts anders, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', of een zogenaamd 'kruimelgeval' betreft. Daarnaast is het vaststellen van een exploitatieplan met betrekking tot bestaande bouwmogelijkheden waar geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld bij veegwet[6] uitgezonderd.

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van exploitatieplan Polderzoom fase II.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen zijn opgenomen in het exploitatieplan. In deze taxatie zijn deze kosten niet door ons geraamd.

In de residuele berekeningen die (mede) ten grondslag liggen aan de geschatte complexwaarde zijn deze geraamde kosten wel meegenomen.

5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

Onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en

[6] Zie de Wet tot wijziging van diverse wetten op de beleidsterreinen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in verband met het herstellen van wettechnische gebreken en leemten, alsmede aanbrengingen van andere wijzigingen van ondergeschikte aard van 25 juni 2009, Stcrt. 2009.

persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

De vraag of sprake is van onroerende goederen welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Bij het begroten van de inbrengwaarde wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

5.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In casu dient de waarde van het onteigende bepaald te worden op basis van de prijs, die zonder onteigening op de peildatum in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. De waarde van het onteigende dient daarbij in beginsel bepaald te worden met inachtneming van onder meer de bestemming, de ligging en de huidige en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het onteigende. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).

Eliminatieregel

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. Concreet betekent dit dat een bestemmingsplan dat is vastgesteld ten behoeve van de realisering van een werk kan worden 'geëlimineerd' bij de bepaling van de schadeloosstelling. De schadeloosstelling wordt in dat geval berekend op basis van de bepalingen in het vorige (niet-geëlimineerde) bestemmingsplan.

In een vijftal arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68) heeft de Hoge Raad verder inzichtelijk gemaakt wanneer een bestemmingsplan op grond van artikel 40c Ow moet worden geëlimineerd bij de bepaling van de onteigeningsschadeloosstelling.

Bij onderhavige taxatie gaan taxateurs niet uit van eliminatie zoals bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.

Egalisatieregel (Complexwaarde)

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.
Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.

- Een complex moet nauwkeurig worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot een complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra - indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

In het onderhavige geval is sprake van ontwikkelingsopgave die voorziet in de realisatie van woningbouw cum annexis. Naar oordeel van de taxateurs is de woningbouwontwikkeling Polderzoom fase II te beschouwen als één complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningwet. De taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat de ontwikkeling is vervat in één bestemmingsplan, het stelsel van de grondexploitatiewetgeving uitgaat van de fictie van een (lees: één) gemeentelijke grondexploitatie, de toegedachte bestemmingen een samenhangende eenheid omvatten en de ontwikkeling in de tijd bezien samenhang vertoont.

5.4. Toestandsdatum

Gesloopte objecten

Op de waardepeildatum waren enkele objecten gesloopt en is de situatie van een aantal percelen ingrijpend gewijzigd vanwege de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Taxateur loopt in dezen tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarderen op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken.

<u>Wet ruimtelijke ordening</u>
In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

> *Inbrengwaarde*
> *De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.".*
>
> *Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is*

aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat ervan uit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen.

Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde. In casu is dit niet aan de orde.

<u>Besluit ruimtelijke ordening</u>

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3
In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld. Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom. De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring. Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt. Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die

zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt.

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010
In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

Vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?
Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan
In de publicatie " Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen
Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3

sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames. Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop. Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt. Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum. (…)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten. De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatorisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro). Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschiet' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde. Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplans wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als

gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is: "Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24). In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:
- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro)

Jurisprudentie
In de Afdelingsuitspraak van 11 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2315) inzake het exploitatieplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de waardering van inmiddels gesloopte opstallen aan de orde geweest.

49.2. Met betrekking tot de inzichtelijkheid van de in het exploitatieplan gehanteerde inbrengwaarden overweegt de Afdeling als volgt.

49.3. In het taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom, dat aan het exploitatieplan ten grondslag is gelegd, hebben de taxateurs de complexprijs bepaald op afgerond € 40,00 per m². Enkele percelen van de gemeente, kadastraal bekend Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 8398 en 8394, met een oppervlakte van 27.538 m², zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor deze gronden is voor het bepalen van de inbrengwaarde, op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, gerekend met een waarde van € 102,00 per m². Blijkens het taxatierapport betreft het twee bebouwde objecten die de gemeente in het verleden in 2006 heeft aangekocht. De op deze objecten aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. Blijkens de zienswijzennota zou daardoor in beginsel alleen de feitelijke situatie per peildatum kunnen worden getaxeerd, waardoor de gemeente met niet verhaalbare kosten kan blijven zou kunnen komen te zitten, hetgeen niet strookt met het doel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Omdat aan deze aankopen onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen, kunnen deze aankopen tegen de oorspronkelijk gemaakte kosten in de exploitatie worden opgenomen, aldus de zienswijzennota. In het taxatierapport is nog vermeld dat - indien de taxateur op dit moment

een raming moet maken van de verwervingskosten - hij een reconstructie zou moeten maken van hetgeen er heeft gestaan en hoe deze onroerende zaak er op de peildatum zou hebben uitgezien, waaraan diverse aannames ten grondslag zouden moeten worden gelegd. Nu de gronden destijds op basis van verrichte taxaties zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming volgens de taxateurs niet noodzakelijk. Volgens de taxateurs moeten de aankoopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Daarbij zien de taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs - maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoopsom(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903, waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

Al het vorenstaande in overweging nemende zal taxateur de inbrengwaarde van de inmiddels gesloopte onroerende zaken door middel van een taxatie vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de eerdere taxatie uit 2019. De bezichtigingsdatum van deze taxatie was 29 maart 2019.

5.5. Taxatiebenadering of kostenbenadering

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) is het volgende opgenomen:

Oordeel: de taxatiebenadering of de werkelijke kostenbenadering?

9. Op grond van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro bestaat de van een exploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet onder meer uit, voor zover nodig, een raming van de inbrengwaarden van de gronden en een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie. Voor eerstgenoemde categorie bepaalt artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, zo bepaalt artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro. Voor de laatstgenoemde categorie van andere kosten ontbreekt een dergelijke bepaling. Gelet hierop ziet de Afdeling zich eerst geconfronteerd met de vraag of grondverwervingskosten voor een buiten het exploitatieplangebied gelegen bovenwijkse

voorziening, vallen onder de in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro vermelde categorie 'inbrengwaarden' of de daarin vermelde categorie 'andere kosten'. In dat verband is van belang dat artikel 6.13, achtste lid van de Wro bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld over onder meer de verhaalbare kostensoorten.

In de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro, die voor zover hier van belang zijn gebaseerd op artikel 6.13, achtste lid van de Wro, wordt uitgegaan van het onderscheid tussen de verhaalbare kosten, bedoeld in respectievelijk artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de Wro, en artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede van de Wro, te weten: de ramingen van de inbrengwaarden van de gronden, respectievelijk de ramingen van de andere kosten. In artikel 6.2.4, onder e, van het Bro zijn de kosten vermeld voor gronden die buiten het exploitatiegebied liggen, daarmee behoren deze kosten tot de categorie 'andere kosten'. Vervolgens is van belang dat in artikel 6.2.4, onder e, is aangegeven dat de verhaalbare kosten hiervoor gelijk zijn aan de verhaalbare kosten die zijn genoemd voor de inbrengwaarden in artikel 6.2.3. Daaruit leidt in elk geval de raad af dat de grondverwervingskosten tot de categorie 'inbrengwaarden' behoren, maar daaruit zou ook slechts - gelet op het voorgaande - kunnen worden afgeleid dat de verhaalbare kosten, oftewel de kostensoorten, van gronden buiten het exploitatiegebied gelijk zijn aan de kosten voor de inbrengwaarden. Nu dit evenwel niet geheel duidelijk is en bovendien tot gevolg zou hebben dat in de Wro en het Bro niet is bepaald hoe grondverwervingskosten dienen te worden geraamd, terwijl zoals de raad terecht stelt uit de wetsgeschiedenis uitdrukkelijk volgt dat geen onderscheid moet worden gemaakt tussen gronden binnen en buiten het exploitatiegebied (hiervoor onder 4.1.), ligt het naar het oordeel van de Afdeling in de rede om de grondverwervingskosten van gronden buiten het exploitatiegebied onder de categorie van 'inbrengwaarden' te laten vallen voor zover het betreft de hiervoor vastgelegde wijze van ramen in artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro. Een dergelijke uitleg van (het systeem van) de wet sluit ook aan bij de inlichtingen van de amici. Daar komt bij dat een andere uitleg mogelijk discussies in de hand zou werken over de begrenzing van het exploitatiegebied, omdat in dat geval een relevant onderscheid wordt gemaakt tussen gronden binnen en gronden buiten een exploitatiegebied. Dit acht de Afdeling onwenselijk.

10. Vervolgens is het de vraag hoe de raming van de waarde van deze gronden buiten het exploitatiegebied dient te geschieden, gelet op het feit dat de gemeente de betrokken gronden reeds voorafgaand aan de vaststelling van het eerste exploitatieplan heeft verworven. Uit hetgeen hiervoor is overwogen onder 9 volgt dat artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro van overeenkomstige toepassing is. Dit betekent dat, nu geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Daarbij ziet de Afdeling zich, gelet op het betoog van GA1 en BPN, voor de vraag gesteld of dit artikel, gelet op onder meer de artikelen 6.15 en 6.20 van de Wro, zo moet worden uitgelegd dat het alleen geldt voor gronden die nog niet zijn verworven door - in dit geval - de gemeente ten tijde van de vaststelling van het eerste exploitatieplan. Uit de amicus-brieven is in dit verband af te leiden dat bij beantwoording van deze vraag enerzijds van belang wordt gevonden dat de kosten objectief worden vastgesteld, hetgeen wijst in de richting van de taxatiebenadering, en anderzijds dat niet meer kosten worden verhaald dan dat worden gemaakt, hetgeen de werkelijke kostenbenadering onderbouwt. Daarbij trekt de amicus-brief van de NVB in het bijzonder de aandacht, waarin zij stelt dat de aankoopprijs van gronden niet noodzakelijkerwijs gelijk is aan de waarde van gronden aangezien de aankoopprijs afhankelijk kan zijn van niet op geld gewaardeerde tegenprestaties, zoals een bouwrecht op een andere locatie of een gunstige leveringsdatum. Volgens de amicus-brieven van de minister, de VNG, het IBR en de NVB moeten deze belangen leiden tot een keuze voor de taxatiebenadering. Deze amicus-brieven ondersteunen aldus het

betoog van de raad. Daarvoor wordt in de amicus-brieven als belangrijkste argument gegeven dat alle partijen erbij gebaat zijn als dé inbrengwaarden - onafhankelijk van de eigendomssituatie, ligging of (toekomstige) bestemming - op objectieve wijze worden geraamd en niet afhankelijk worden gesteld van één enkele grondtransactie. Die afhankelijkheid van grondtransacties kan namelijk, zo wordt in de amicus-brieven naar voren gebracht en door de raad onderschreven, leiden tot ongewenste afwentelmechanismen en verstoring van de grondmarkt. De NEPROM stelt daartegenover dat de taxatiebenadering ertoe kan leiden dat meer kostenverhaal plaatsvindt dan dat kosten door de gemeente worden gemaakt; deze vorm van baatafroming is volgens de NEPROM, mede vanuit oogpunt van rechtszekerheid, ongewenst. De NEPROM onderschrijft daarmee het betoog van GA1 en BPN. Het belangrijkste argument dat de NEPROM daarvoor naar voren brengt is dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen niet tot stand komen als de kosten niet in het oog worden gehouden; plannen zijn financieel anders niet haalbaar.

11. Alles overziende beantwoordt de Afdeling de rechtsvraag aldus dat de raad de grondverwervingskosten van de Verlengde Mercuriusweg terecht heeft vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, derhalve de taxatiebenadering. Dit betekent dat, anders dan GA1 en BPN betogen, geen aanleiding bestaat de inbrengwaarden anders te ramen in het geval deze gronden reeds zijn verworven vóór de eerste vaststelling van het exploitatieplan, in dit geval op 1 maart 2011. Dat het hier gaat om niet-uitgeefbare gronden maakt, anders dan GA1 en BPN betogen, geen verschil. De Afdeling is van oordeel dat voor een dergelijke uitzondering op artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro - het artikel spreekt over 'de inbrengwaarde van gronden' - in de wet en wetgeschiedenis eenduidige aanknopingspunten zouden moeten zijn te vinden. Dergelijke aanknopingspunten zijn er evenwel niet, zo wordt in relatie tot de raming van de inbrengwaarden geen onderscheid gemaakt tussen gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente op het moment van vaststelling van het eerste exploitatieplan en gronden die nog moeten worden aangekocht gedurende de looptijd van een exploitatieplan. Integendeel, uit de wetsgeschiedenis (Kamerstukken II, 30 218, nr. 3, p. 26) - alsmede de amicus-brief van de minister - kan worden afgeleid dat bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan van de fictie wordt uitgegaan dat de grondexploitatie eerst op dat moment aanvangt en dat alle kosten op dat moment worden geraamd, ook die kosten die in feiten al zijn gemaakt. De minister stelt in dit verband: "De inbrengwaarde van alle gronden moet bij de vaststelling van het exploitatieplan worden geraamd" en "De wet schrijft daarmee uitputtend voor hoe de raming van de inbrengwaarde van gronden bij het vaststellen van het exploitatieplan geschiedt, namelijk op de twee wijzen die artikel 6.13, vijfde lid, voorschrijft".

De aanknopingspunten die er zijn voor een uitleg conform het betoog van GA1 en BPN zijn slechts indirect; uit het uitgangspunt dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan gemaakt, zou kunnen worden afgeleid dat als inbrengwaarden voor gronden die reeds zijn aangekocht door de gemeente, de gerealiseerde kosten moeten gelden. Hoewel voor deze uitleg goede argumenten zijn te geven, gaat zij eraan voorbij dat de inbrengwaarden een bijzondere rol hebben binnen het exploitatieplan. De inbrengwaarden zijn niet alleen kosten in de zin van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro, maar zij vormen tevens een aftrekpost bij de berekening van de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 van de Wro. Daar waar het gelet op voornoemd uitgangspunt logisch is voor andere kosten dan de inbrengwaarden om deze (uiteindelijk) op gerealiseerde kosten te baseren, is dat dus niet perse het geval voor de inbrengwaarden.

De Afdeling betrekt voorts in haar interpretatie van artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat een andere uitleg mogelijk de discussie zou verleggen naar de marktconformiteit van de

aankoopprijs, hetgeen allerlei bewijsproblemen met zich kan brengen in situaties waarin de gronden reeds lange tijd geleden zijn verworven. Tot slot acht de Afdeling van belang dat in de van overeenkomstige toepassing verklaring van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet de garantie ligt besloten dat niet meer kosten worden verhaald dan nodig zijn voor de ontwikkeling van een of meer aangewezen bouwplan(nen). Dit kan niet met dezelfde zekerheid worden gezegd als het kostenverhaal afhankelijk wordt gesteld van de werkelijke kosten die worden betaald voor de verwerving van gronden gelet op de kostenopdrijvingen die deze benadering volgens de amici potentieel als gevolg kan hebben. Een keuze voor de taxatiebenadering vormt daarmee - mede vanuit oogpunt van rechtszekerheid - een wenselijk midden tussen de objectivering van het kostenverhaal en het voorkomen van een te omvangrijk kostenverhaal. Te meer nu de inbrengwaarden niet statisch zijn, maar, zoals het IBR naar voren brengt, kunnen wijzigen als gevolg van hiervoor relevante grondtransacties en daarmee aldus een dynamisch karakter hebben. Het betoog van GA1 en BPN faalt in zoverre.

12. Het voorgaande betekent dat bij het bepalen van de waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper. Dit betekent vervolgens, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2016:2582), dat bij het vaststellen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de zogeheten verkeerswaarde van de gronden op de peildatum en niet van de op enig moment werkelijk betaalde prijs voor de gronden. Gelet hierop zijn de voorschriften uit het BBV en de eventuele afschrijving en/of een afwaardering die op de grond heeft plaatsgevonden, anders dan GA1 en BPN betogen, niet bepalend voor de vaststelling van de waarde van de gronden op de peildatum, met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Ook in zoverre faalt het betoog van GA1 en BPN.

In de uitspraak is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van een taxatiebenadering in plaats van een kostenbenadering. Ingeval taxateur de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zou hebben bepaald heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering.

Taxateur wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie.

5.6. Bijzondere (on)geschiktheid

Als bij onteigening wordt gesproken over bijzondere geschiktheid, zijn hoedanigheden aan de orde die zich niet bij elk vergelijkbaar object voordoen. Het gaat dan met name om bijzondere eigenschappen die de onroerende zaken meer geschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend dan de andere te onteigenen onroerende zaken, die de bijzondere eigenschappen niet beschikken. De bijzondere geschiktheid moet al aanwezig zijn, voordat van het werk of het plan daarvoor sprake was. Van der Schans en Van Heesbeen onderscheiden bijzondere geschiktheid door fysieke eigenschappen, zoals duinen en dijken, bruikbare bodembestanddelen en zogenaamde ‘voorstroken’. Bij deze laatste gaat het om gronden met een gunstige ligging aan een bestaande weg.

Taxateurs hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.
Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor de realisatie van het voorgenomen programma.

Bij bijzondere ongeschiktheid gaat het om eigenschappen van de onteigende zaak, die de zaak bijzonder ongeschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend. Een voorbeeld is in de onroerende zaak aanwezige bodemverontreiniging die leidt tot extra kosten bij de realisering van het werk waarvoor wordt onteigend.

Uit het arrest Vabeog/gemeente Tiel[7] komt de volgende lijn naar voren: De Hoge Raad oordeelde dat de negatieve waarde van de bodemverontreiniging alleen drukte op het verontreinigde perceel. De saneringskosten mochten niet worden verdeeld (geëgaliseerd) over de overige gronden in het complex.

[7] HR 24 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1273 .

6. Locatie, object en bereikbaarheid

6.1. Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen aan de Stommeerkade in Aalsmeer, gelegen in de buurt Stommeer. In het verleden was de Stommeer een meer, dat is drooggemalen. Aalsmeer ligt nabij Hoofddorp, Uithoorn en Amstelveen. De figuren hierna tonen de locatie.



Ligging, bron: Google Maps.

Het plangebied wordt begrensd door het Bielzenpad, het Spoorlijnpad en de Stommeerkade. Vanaf de Stommeerkade zal, richting het Spoorlijnpad een ontsluitingsweg gerealiseerd worden, genaamd De Noordvork. De Noordvork loopt dan door het plangebied heen, maar maakt hier als zodanig geen deel van uit. Ten westen van de locatie bevindt zich de ontwikkeling van Polderzoom fase I, waar de afgelopen jaren reeds verschillende nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd. In de nabijheid van de locatie is tevens een locatie met woonwagenstandplaatsen aanwezig. Hierna wordt een luchtfoto van het plangebied getoond, waarop de aanwezige bebouwing en opstallen goed zichtbaar zijn. De ontsluitingweg De Noordvork dient nog gerealiseerd te worden.

Hierna worden enkele luchtfoto's van het gebied getoond. Het gaat om foto's van de periode voor de toestandsdatum.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 2019



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 05-10-2018



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 05-10-2018



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 05-10-2018

6.2. Object

Soort object	Voormalig agrarisch (glas)tuinbouwgebied met bedrijfsbebouwing, dat wordt getransformeerd tot woningbouw cum annexis
Huidig gebruik	Bedrijfsruimten, agrarisch, tuinen, agrarische gronden, wegen en water
Beoogd gebruik	Woningbouw cum annexis

De foto’s hierna tonen de locatie. De foto’s zijn gemaakt tijdens de bezichtiging. De bezichtigingsdatum (21 mei 2023) wijkt af van de toestandsdatum.





















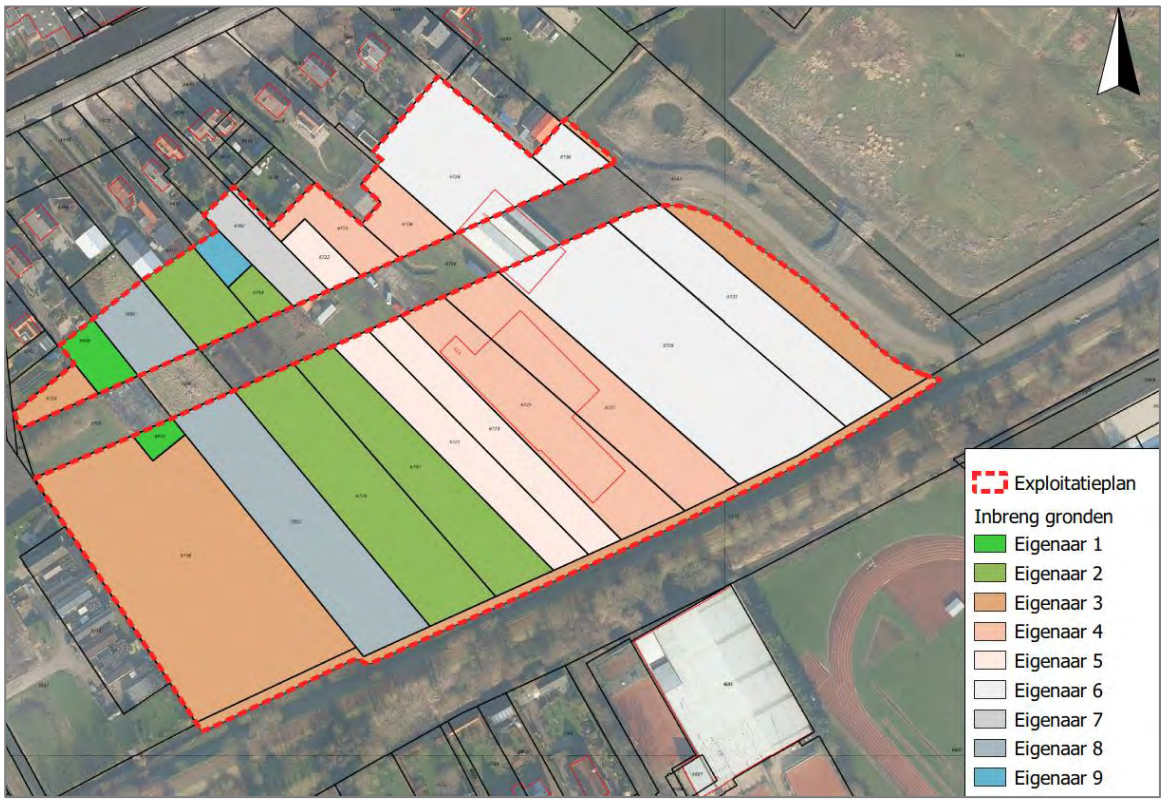




Foto's van de locatie.

6.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door het Bielzenpad, de woonwagenstandplaatsen aan De Wissel, de woningen aan de Stommeerkade en een deel van de nieuw te realiseren weg De Noordvork. Het figuur hierna toont de begrenzing van het plangebied. De nieuw te realiseren weg De Noordvork maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Dit betreft een ontwikkeling waar door de gemeente Aalsmeer reeds voorbereidingshandelingen voor zijn getroffen. De gronden zijn door de gemeente Aalsmeer verworven / onteigend.



Begrenzing plangebied, bron: opdrachtgever

6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)

Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, pacht-, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming.

6.5. Bereikbaarheid

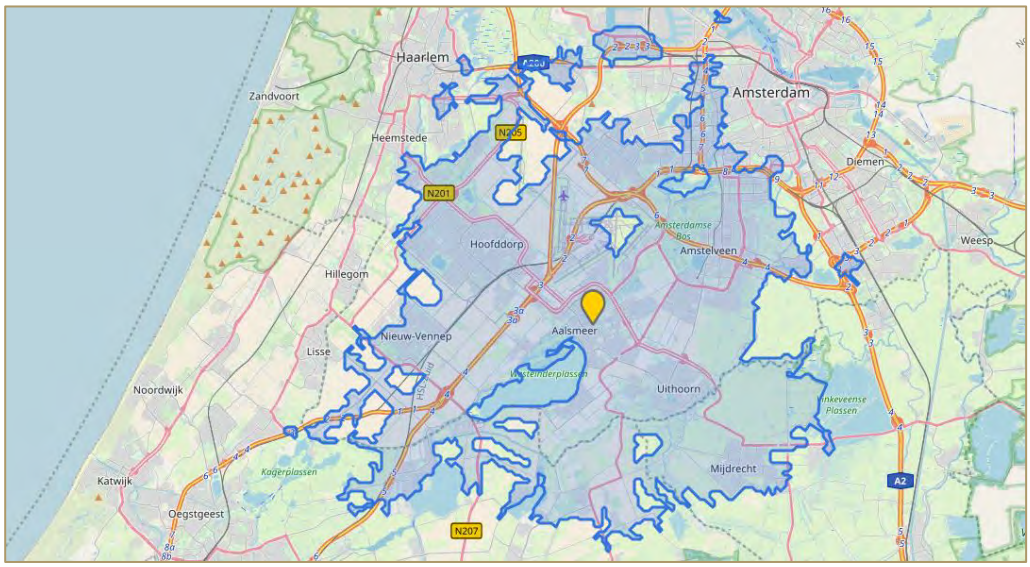
Auto

De locatie is per auto goed bereikbaar. De locatie wordt ontsloten via de Stommeerkade, die uitkomt op de N196. De N196 mondt vervolgens uit op de N201 en daarmee op de Rijksweg A4.

De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn:

- A4 op 3,2 km hemelsbreed met 10 min reistijd over een route van 6,6 km
- A9 op 6,0 km hemelsbreed met 12 min reistijd over een route van 7,9 km
- A44 op 7,6 km hemelsbreed met 15 min reistijd over een route van 13,5 km

Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).



Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com.

Openbaar vervoer (bus/tram)

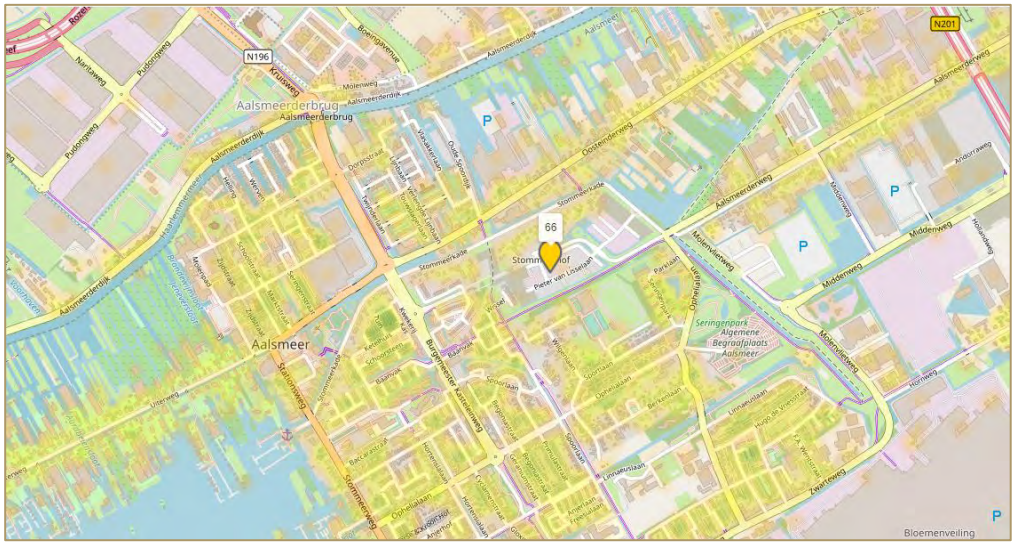
De locatie is per openbaar vervoer per bus goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte: Aalsmeer, Stommeerkade.

Openbaar vervoer (NS-station)

Het dichtstbijzijnde treinstation Schiphol Airport is gelegen op circa 7 km afstand van het getaxeerde.

6.6. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een goed voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 66 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand veel voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.



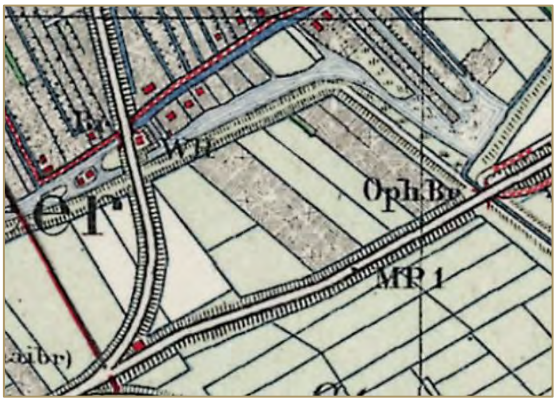
Walkscore, bron: walkscore.com.

6.7. Historie

Uit historische kaarten komen de bepalende structuren van het gebied naar voren. Dit zijn de Stommeerkade, Bielzenpad en het Spoorlijnpad. Ook geven de historische kaarten een indicatie van het vroegere gebruik van de gronden

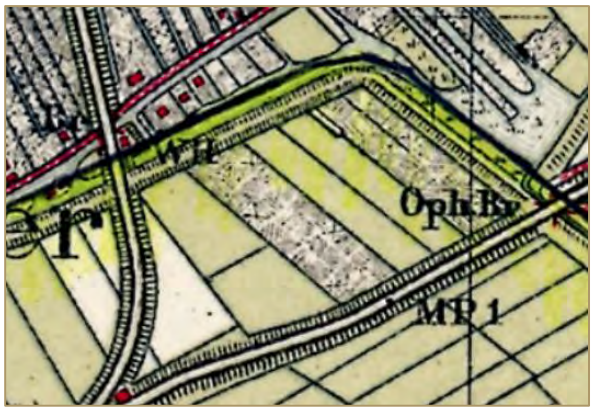


Kaart 1913, bron: http://www.topotijdreis.nl/



Kaart 1926, bron: http://www.topotijdreis.nl/

Nadien is er veel bebouwing in het gebied gerealiseerd, waarschijnlijk tuinbouw gerelateerd.



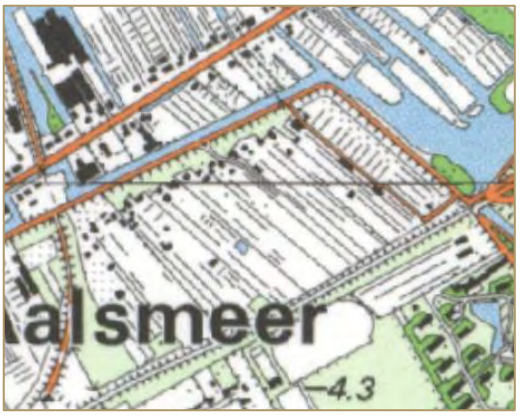
Kaart 1943, bron: http://www.topotijdreis.nl/



Kaart 1961, bron: http://www.topotijdreis.nl/

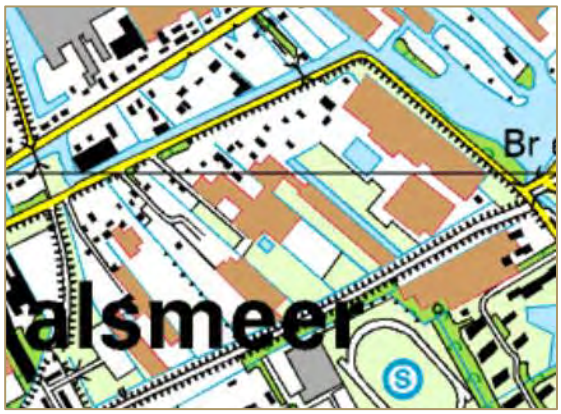


Kaart 1975, bron: http://www.topotijdreis.nl/



Kaart 1996, bron: http://www.topotijdreis.nl/

De bebouwing is nadien steeds meer gesloopt. Op de kaart van 2018 is te zien dat een groot deel van de bebouwing is verdwenen.





Kaart 2007, bron: http://www.topotijdreis.nl/ **Kaart 2018, bron: http://www.topotijdreis.nl/**

6.8. Grondsoort

Wij raadpleegden de website www.boerenbunder.nl om inzage te krijgen in de grondsoort. Hierna worden de uitsneden getoond.





Grondsoort, bron: www.boerenbunder.nl

6.9. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Brononderzoeken, bron: Bodemloket.nl

De bodemkaart toont aan dat er op een deel van de locatie bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583, in eigendom van de gemeente Aalsmeer. In het verleden was hier een bloemkwekerij gevestigd. Voor de locatie zijn bij bodemloket de volgende onderzoeken bekend:

Type	Auteur	Nummer	Datum
ASB – Asbest onderzoek NEN 5707	Geofox-Lexmond bv	20110405_a2RAP	27-10-2011
avr (aanvullend rapport)	Geofox-Lexmond bv	20110404_a1BRF	24-10-2011
Verkennend onderzoek NEN 5740	Geofox-Lexmond bv	20081549/RSME	19-11-2008

Bodemonderzoeken perceel

In de waardering wordt ervan uit gegaan dat de bodem van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583 geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor de overige percelen worden saneringskosten opgenomen om eventueel aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen. Gelet op het historisch gebruik van het gebied voor bedrijfsmatige tuinbouw gerelateerde activiteiten, is het goed mogelijk dat de bodem en/of het grondwater plaatselijk verontreinigd zijn.

In de taxatie zijn kosten opgenomen voor bodemsanering.

6.10. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen.

PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater.
Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

SWECO heeft een 'signaleringskaart PFAS locaties gemaakt'. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);
- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;
- Galvanische industrie;
- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO.

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

6.11. Asbest

Aanname bij deze taxatie is dat de objecten, de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen.

7. Privaatrechtelijke aspecten

7.1. Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

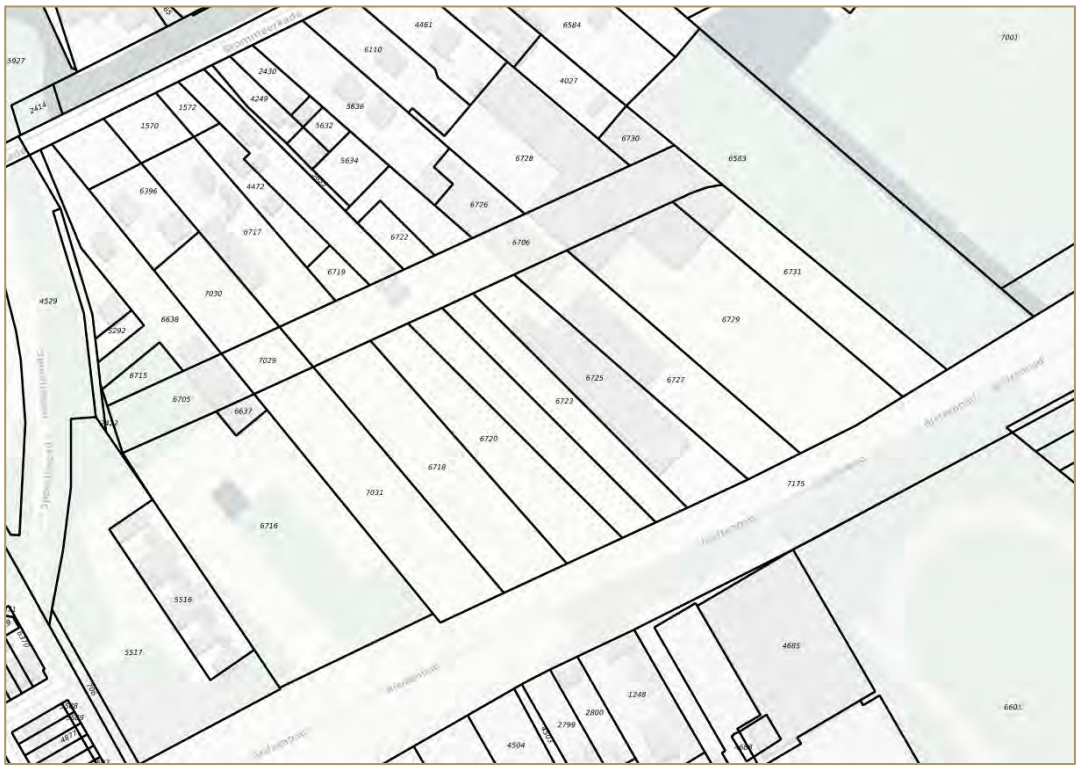
De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	(volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)
Totaal				**77.620**	**45.453**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Kadastrale situatie, bron: Kadaster.

In de kadastrale kaart is het getaxeerde aangeduid. Dit betreft niet de situatie op de waardepeildatum maar de situatie op de toestandsdatum (maart 2019).

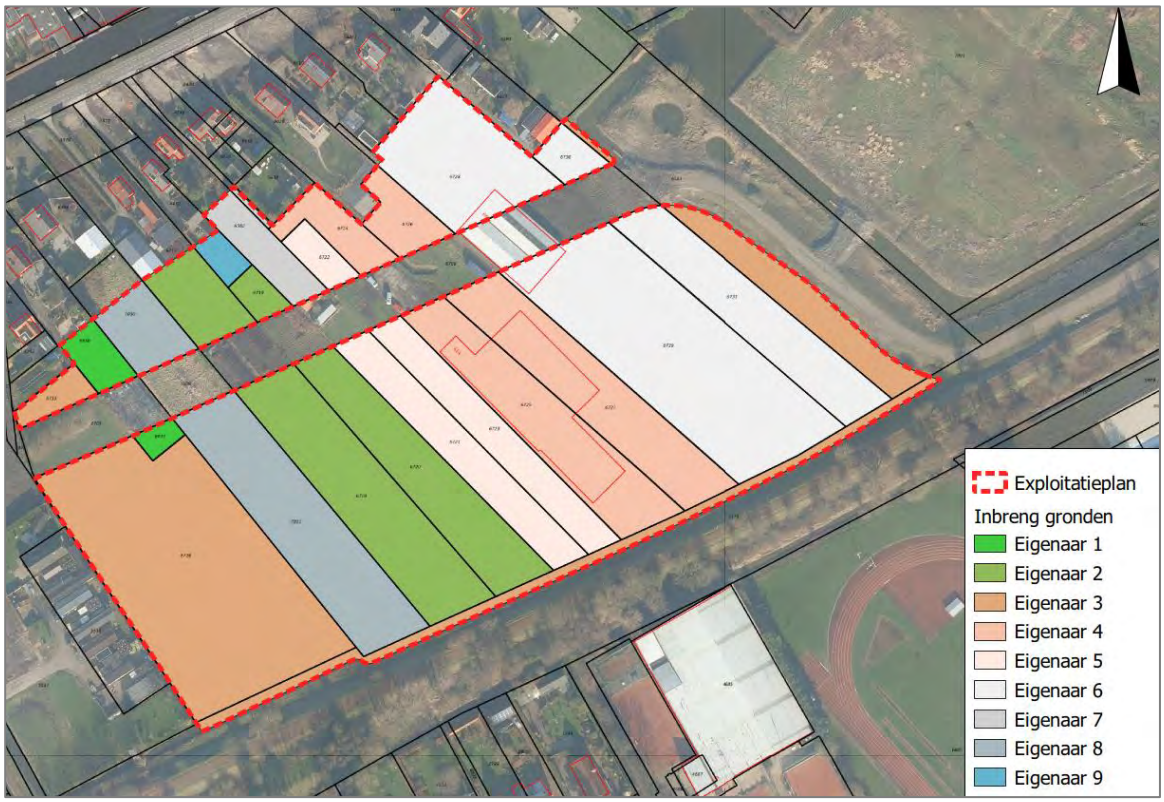


Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt).



Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt)

Het plangebied van Polderzoom fase II ligt op een aantal percelen. Hierna worden de verschillende percelen met de eigenaren (vogels het Kadaster) getoond.



Eigendommen, bron: opdrachtgever

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Aankomsttitels

De tabel hierna toont de aankomsttitels van de verschillende percelen.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Eigenaar	Aankomsttitel	Datum
Aalsmeer	C	6637	De heer Cornelis Terlouw	Hyp4 18769/186 Amsterdam	13 augustus 2003
Aalsmeer	C	6638	De heer Cornelis Terlouw	Hyp4 18769/186 Amsterdam	13 augustus 2003
Aalsmeer	C	6717	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	6718	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	6719	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 7075/46 Amsterdam	3 september 1982
Aalsmeer	C	6720	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 7075/46 Amsterdam	3 september 1982
Aalsmeer	C	6583	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 56262/198	13 februari 2009
Aalsmeer	C	6715	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	Hyp4 59981/38	20 mei 2011
Aalsmeer	C	6716	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	Hyp4 59981/38	20 mei 2011
Aalsmeer	C	7175	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 18700/2 Amsterdam	26 maart 2003
Aalsmeer	C	6724	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6725	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6726	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6727	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6721	De heer Leendert Terlouw	Hyp4 14648/39 Amsterdam	27 november 1997
Aalsmeer	C	6722	De heer Leendert Terlouw	Hyp4 14648/39 Amsterdam	27 november 1997
Aalsmeer	C	6723	De heer Leendert Terlouw	Hyp4 14648/39 Amsterdam	27 november 1997
Aalsmeer	C	6728	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	6729	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	6730	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	6731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	5635	Mevrouw Carla van der Laarse	Hyp4 64150/13	31 maart 2014
Aalsmeer	C	6582	Mevrouw Carla van der Laarse	Hyp4 64150/13	31 maart 2014
Aalsmeer	C	7030	De heer Willem van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	7031	De heer Willem van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	4472	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	Hyp4 74663/13	20 december 2018

Aankomsttitels, bron: Kadaster.

7.2. Publiekrechtelijke beperking: exploitatieplan

Een groot aantal percelen is belast met de publiekrechtelijke beperking. Het betreft een exploitatieplan, opgesteld door de gemeente Aalsmeer. Verwezen wordt naar het stuk 2010/11290, welke op 9 september 2010 is ingeschreven in de openbare registers. In het hoofdstuk Publiekrechtelijke aspecten zal dit exploitatieplan aan bod komen.

7.3. Belemmeringenwet Privaatrecht

De percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6637 en 6638, in eigendom bij de heer Cornelis Terlouw, zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Dit zakelijk recht is gevestigd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en opgenomen in akte Hyp4 8248/66 Amsterdam d.d. 2 april 1986. Het recht is gevestigd op een strook langs de Stommeerkade voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren.

De percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6717 en 6718, in eigendom bij de heer Dirk van Zijverden, zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, welke is vastgelegd in de akte Hyp4 8248/65 Amsterdam d.d. 2 april 1986. Het recht is gevestigd op een strook langs de Stommeerkade voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren.

Voorts zijn deze percelen belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), welke is vastgelegd in akte Hyp4 3661/126 Amsterdam d.d. 17 maart 1953.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 1963, in eigendom bij de gemeente Aalsmeer, is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, welke is opgenomen in de akte Hyp4 8248/65 Amsterdam d.d. 03-04-1986. Het recht is gevestigd op een strook langs de Stommeerkade voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren. Zowel de eigenaar als de gerechtigde van het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht betreft de gemeente Aalsmeer. Het eigendom en het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn daarmee vermengd. Het perceel is tevens belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), welke is opgenomen in de akte Hyp4 65871/196 d.d. 17-03-2015.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6637 en 6638 zijn belast met een erfdienstbaarheid van weg.

7.4. Kabels en leidingen

Wij hebben een KLIC oriëntatieverzoek gedaan bij het Kadaster. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:



Kabels en Leidingen (KLIC), bron: Kadaster

Door het gebied, nabij het Spoorlijnpad, loopt een waterleiding. Daarnaast loopt nabij het plangebied, eveneens bij het Spoorlijnpad en onder de standplaatsen voor woonwagens, een gasleiding.

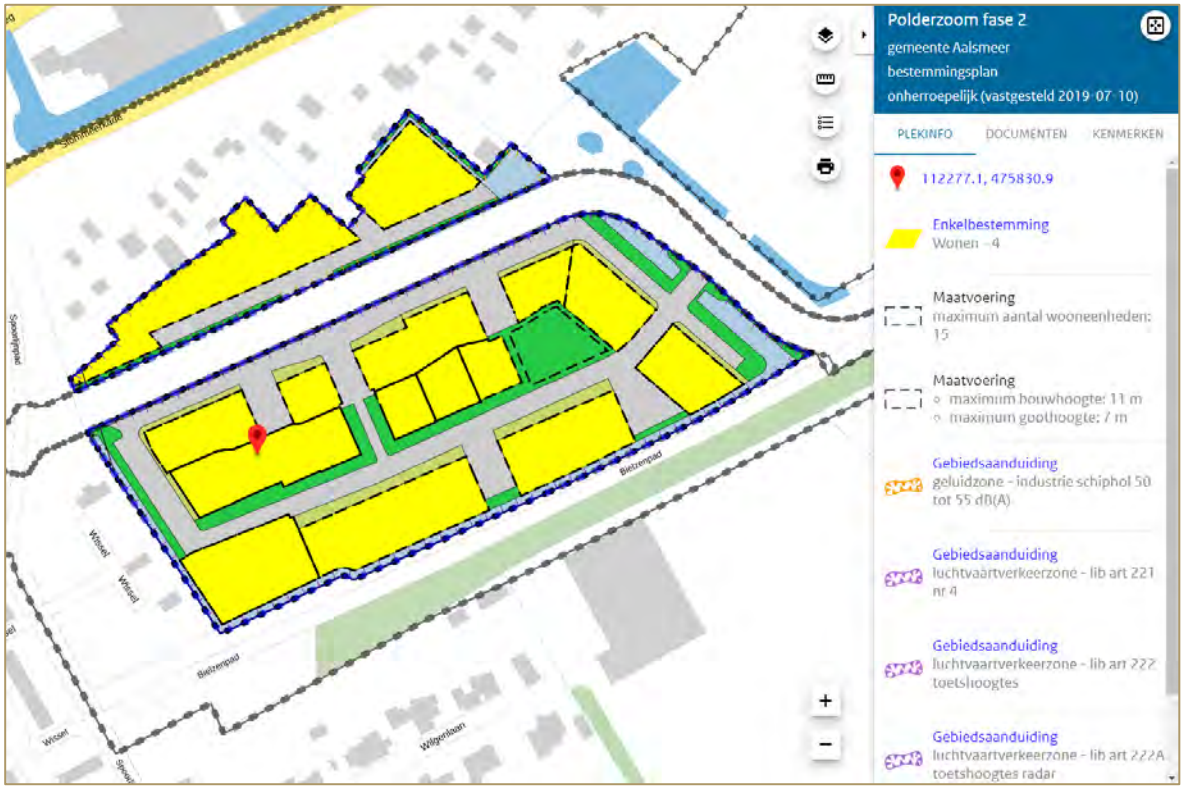
8. Publiekrechtelijke aspecten

8.1. Bestemming

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Polderzoom fase 2
Status	Onherroepelijk
Datum	10 juli 2019
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Wonen Wonen – 1 Wonen – 2 Wonen – 3 Wonen – 4
Dubbelbestemming	
Aanduiding	

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De tabel hierna toont voor verschillende woonbestemmingen de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte.

Bestemming	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Wonen (W)	7	11
Wonen – 1 (W - 1)	7	11
Wonen – 2 (W - 2)	7	11
Wonen – 3 (W - 3)		17
Wonen – 4 (W - 4)	7	11

Goothoogte en bouwhoogte

Voor de verschillende bestemmingen zijn de volgende maximale en minimale aantallen opgenomen:

Bestemming	Minimaal aantal woningen	Maximaal aantal woningen 5
Wonen (W)	4+4+9+4+9+8+12 = 50	4+5+9+4+9+9+14 = 54
Wonen – 1 (W - 1)	7+3+4 = 14	9+4+4 = 17
Wonen – 2 (W - 2)	8	8
Wonen – 3 (W - 3)	24	28
Wonen – 4 (W - 4)	15+4+4 = 23	15+4+4 = 23
Totaal	**119**	**130**

Minimale en maximale aantallen

Achtereenvolgens komen de gebruiks- en bouwregels voor de woonbestemmingen aan bod.

Wonen

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 8.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 140 m2;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en de bestemming 'Groen' en/of de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

8.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. een erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

8.2.3 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
2. 3 meter voor het overige.

b. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

8.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

8.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

8.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.4 specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend respectievelijk gevoerd;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

8.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

8.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 1

9.1 bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in artikel 9.4.1;

met de daarbij behorende:
b. parkeerplaatsen;
c. tuinen en erven;
d. water, in de vorm van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-1' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;

c. de woningen dienen vrijstaand of als twee onder één kap te worden gerealiseerd;
d. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
e. vrijstaande woningen (hoofdgebouw) dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gerealiseerd;
f. bij twee onder één kapwoningen dient de vrije zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

9.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd aan het hoofdgebouw;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

9.2.3 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;

c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
d. een toegangspoort, alleen toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

9.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

9.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

9.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp. Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

9.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 2

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 10.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen-2' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als beneden- en bovenwoningen te worden gerealiseerd;
d. de benedenwoning heeft een maximale b.v.o. van 90 m2;
e. de bovenwoning heeft een maximale b.v.o. van 135 m2
f. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' niet overschrijden;
g. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
j. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
k. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
l. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
m. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
n. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

10.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

10.2.3 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
2. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

10.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

10.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:
a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

10.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 10.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

10.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 10.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

10.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

10.4 specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

10.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.

d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

10.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 3

11.1 bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 11.4.1;

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-3' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als een woongebouw te worden gerealiseerd;
d. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 60 m2;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' met maximaal 4 woningen overschrijden;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

11.2.2 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;

c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.

11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

11.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

11.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

11.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;

b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.4 specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

11.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

11.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 4

12.1 bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 12.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-4' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een maximale b.v.o. van 155 m2 te hebben;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

12.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;e
b. en erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

12.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
2. een afscheiding hoger dan 1 meter tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;

c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

12.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

12.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 12.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;

b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

12.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 12.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.4 specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

12.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

12.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

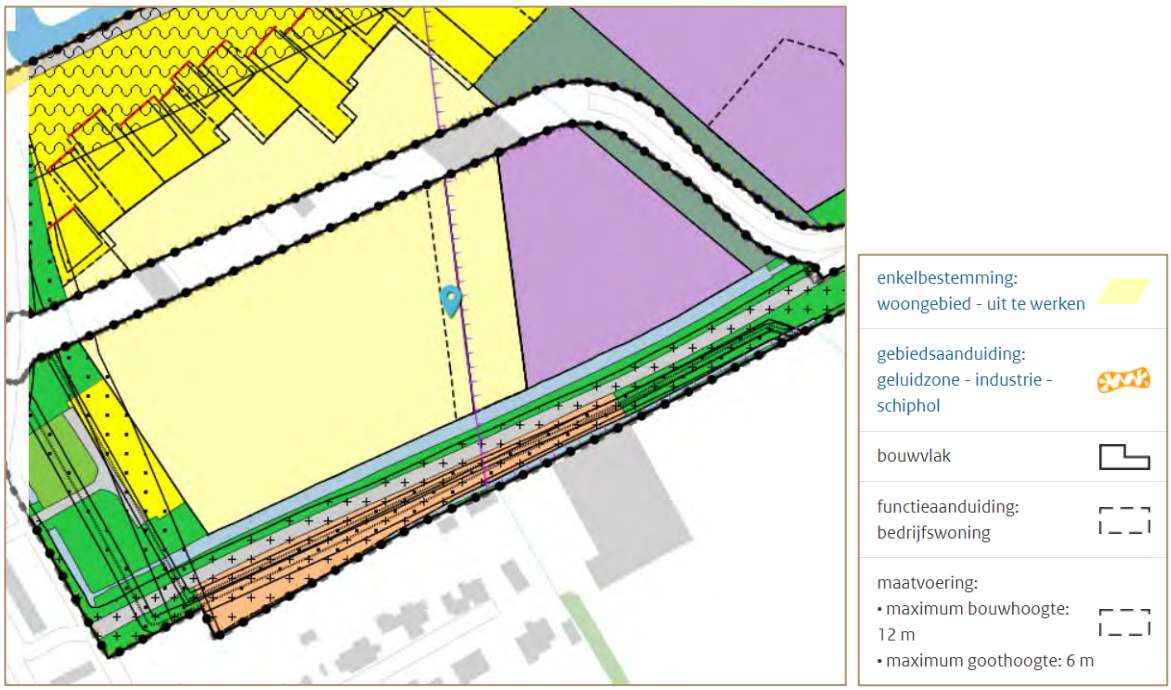
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.2. Voorgaand planologisch regime: Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Het voorgaande planologisch regime bestond uit 'Bestemmingsplan Stommeerkade Oost'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Bestemmingsplan Stommeerkade Oost
Status	Vastgesteld
Datum	9 september 2010
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Woongebied – uit te werken Bedrijventerrein – uit te werken Water Groen - 1
Dubbelbestemming	Leiding - Water
Aanduiding	Functieaanduiding - bedrijfswoning Gebiedsaanduiding – Geluidszone – Industrie - Schiphol

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan Stommeerkade Oost, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De getaxeerde gronden hebben met name de bestemmingen 'Woongebied – uit te werken' en 'Bedrijventerrein – uit te werken'.

Woongebied – Uit te werken

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woongebied met bijbehorende voorzieningen.
Het college van Burgemeester en Wethouders werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 75% van de gronden mag bebouwd worden met:
    1. hoofdgebouwen;
    2. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
    3. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
    4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    5. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
b. binnen de bestemming zijn minimaal 175 en maximaal 263 woningen toegestaan;
c. van het totaal aantal te realiseren woningen dient 30% te worden gerealiseerd in de sociale sector;
d. voor gebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte zoals aangeduid;
e. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen van hoofdgebouwen dienen op minimaal 10 meter van de rijweg van op de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg te worden gerealiseerd;
f. ten minste 6% van de gronden dient te worden ingericht als groen voor recreatieve en/of ecologische doeleinden;
g. ten minste 5% van de gronden dient te worden ingericht als water;
h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt:
    1. per grondgebonden woning wordt tenminste 1,6 parkeerplaats gerealiseerd waarbij per woning ten minste 1 en ten hoogste 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein;
    2. per gestapelde woning wordt tenminste 1,5 parkeerplaats (inclusief bezoekersparkeren) gerealiseerd;
i. voor bedrijfsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' geldt dat:
    1. de bedrijfsgebouwen een oppervlakte hebben van maximaal 180 m² per bedrijfswoning;
    2. de bedrijfsgebouwen op minimaal 10 meter van de bedrijfswoning worden gerealiseerd;
    3. de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen op de ten noorden van de bestemming gelegen verkeersweg dient te geschieden, op zodanige wijze dat het bestemmingsverkeer niet via de woonstraten hoeft te rijden;
j. binnen de bestemming is maximaal 2.500 m² kinderopvang toegestaan, met dien verstande dat:
    1. kinderopvang niet is toegestaan binnen:
        - 100 meter van de rijweg van de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg, tenzij zeker is gesteld dat er geen gevaarlijke stoffen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over de rijweg van de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg worden vervoerd;
        - 100 meter van de als 'Verkeer - 1 - Uit te werken' bestemde rijweg van de toekomstige weg en rotonde, tenzij zeker is gesteld dat er geen gevaarlijke stoffen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over deze rijweg worden vervoerd;
        - 100 meter van het figuur 'hartlijn leiding – gas';
    2. binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 1', 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 2' en 'Woongebied - Uit te werken' gezamenlijk niet meer dan 2.500 m² kinderopvang is toegestaan;

k. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
    1. maximaal 61 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
    2. maximaal 58 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
    3. maximaal 54 dB bedragen wegens wegverkeer op de Stommeerkade;
    4. maximaal 53 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
l. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 52 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
m. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

Indien en zolang de uitwerking als bedoeld in 17.2 nog niet onherroepelijk is, mogen op de in lid 17.1bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

Bedrijventerrein – Uit te werken

De voor 'Bedrijf - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van soorten bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren;
b. bedrijventerreinen ten behoeve van de bedrijfsuitvoering;
c. kinderopvang.

Burgemeester en Wethouders werken lid 13.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub b van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 50% van de gronden binnen de bestemming mag bebouwd worden;
b. ten minste 25% van de gronden dient te worden ingericht als groen voor recreatieve en/of ecologische doeleinden;
c. ten minste 14% van de gronden dient te worden ingericht als water;
d. in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 is het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die voorkomen in milieucategorie 3.1 of 3.2 toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten in vergelijking met bedrijfsactiviteiten die wel vallen onder categorie 1 of 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken;
e. het minimum oppervlak van bedrijfskavels bedraagt 1.000 m², tenzij om economische redenen een kleiner oppervlak gewenst is;
f. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals aangeduid;
    1. in de parkeerbehoefte van de te realiseren bedrijven dient te worden voorzien op eigen terrein;
g. de ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer dient rechtstreeks op de ten noorden van de bestemming gelegen verkeersweg te geschieden of althans zodanig dat het bestemmingsverkeer niet via de woonstraten van de naastgelegen woonbuurt hoeft te rijden;
h. de ontsluiting van het bedrijventerrein voor langzaam verkeer dient tevens rechtstreeks op het Bielzenpad te geschieden;
i. kinderopvang is uitsluitend toegestaan indien zeker is gesteld dat er geen gevaarlijke stoffen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over de rijweg van de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg worden vervoerd;
j. binnen de bestemming is maximaal 2.500 m² kinderopvang toegestaan, met dien verstande dat binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 1', 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 2' en 'Woongebied - Uit te werken' gezamenlijk niet meer dan 2.500 m² kinderopvang is toegestaan;
k. binnen de in lid 13.1 genoemde gronden is het volgende specifieke gebruik uitgesloten:
    1. detailhandel, horeca, zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen;

2. risicovolle inrichtingen, zoals vermeld in artikel 2.2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
3. geluidshinderlijke inrichtingen, zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer en artikel 41 van de Wet geluidhinder;
4. sierteeltgerelateerde bedrijven.

Indien en zolang de uitwerking als bedoeld in 13.2 nog niet onherroepelijk is, mogen op de in lid 13.1bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

Het bestemmingsplan Stommeerkade Oost voorziet daarmee niet in een directe bouwtitel op de gronden. Er dient eerst een uitwerkingsplan opgesteld en vastgesteld te worden teneinde het voorgenomen bouwplan met woningen publiekrechtelijk mogelijk te maken.

Overgangsrecht
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

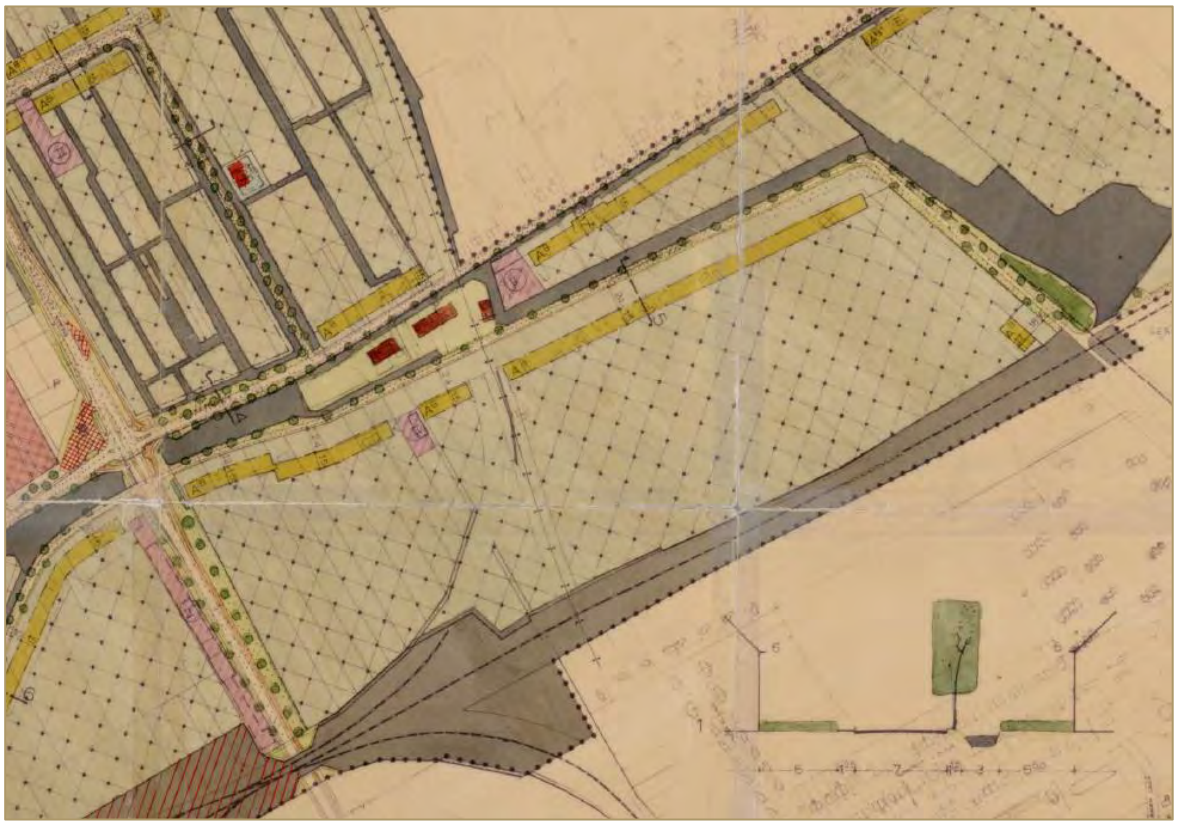
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.3. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Gelet op de overgangsrechtelijke bepalingen in het bestemmingsplan Bestemmingsplan Stommeerkade Oost wordt hierna ingegaan op het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964.

Bestemmingsplan	
Naam	Stommeer Noord 1964
Status	Onherroepelijk
Datum	3 februari 1965 (vastgesteld)
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Agrarische Doeleinden IV
Dubbelbestemming	
Aanduiding	PWN Leiding

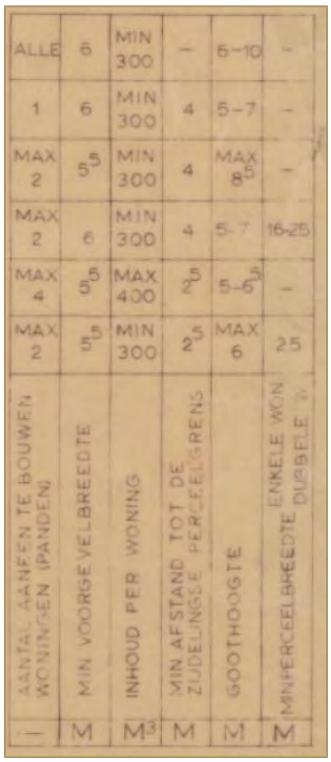
Het figuur hierna toont een uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 ter plaatse van de getaxeerde percelen.



Plankaart bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Hierna wordt het renvooi van het bestemmingsplan getoond.





Renvooi bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

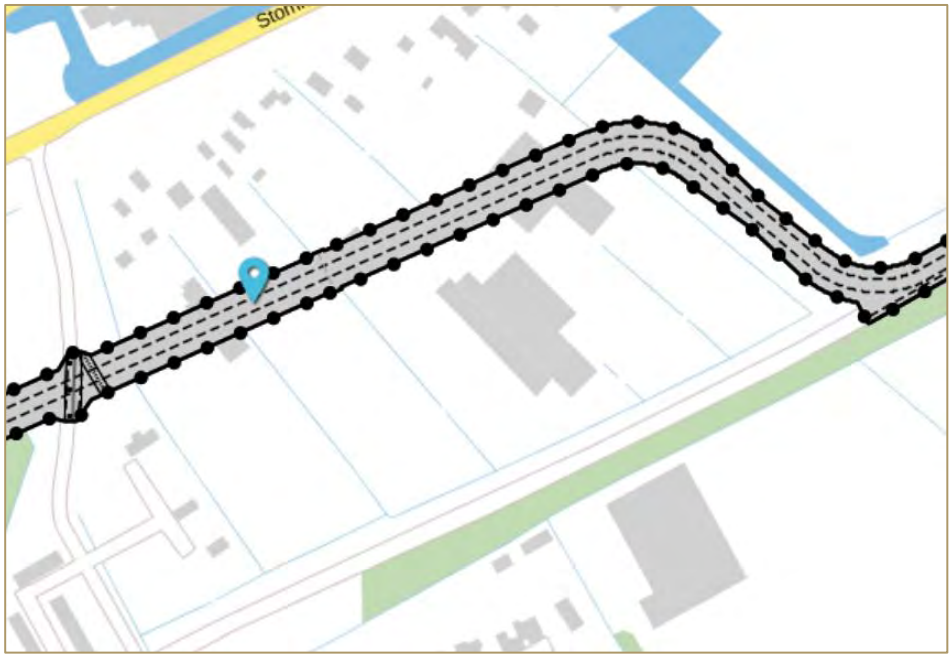
De gronden hebben de bestemming “agrarische doeleinden V”. Op de gronden bestemd voor “agrarische doeleinden V” mogen uitsluitend kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een groothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 meter boven het aansluitend terrein worden opgericht.

8.4. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Noordvork

Het voorgaande planologisch regime wordt mede gevormd door het bestemmingsplan ‘Noordvork’. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Noordvork
Status	Vastgesteld
Datum	22 januari 2009
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Verkeer
Dubbelbestemming	
Aanduiding	Functieaanduiding weg

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan Noordvork voorziet in de realisatie van de ontsluitingsweg die door het plangebied loopt.

8.5. Exploitatieplan Polderzoom fase 2

Ter plaatse geldt het exploitatieplan Polderzoom fase 2. Dit exploitatieplan is vastgesteld op 2 mei 2019 en heeft een onherroepelijke status.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Naar oordeel van taxateurs zijn in het exploitatieplan geen bijzondere zaken opgenomen die van invloed zijn op de waarde van de getaxeerde onroerende zaken.

8.6. Wet voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

8.7. Monumentale status

Het kadaster vermeldt geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dat het niet aan de orde is.

8.8. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

8.9. Stikstof

Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

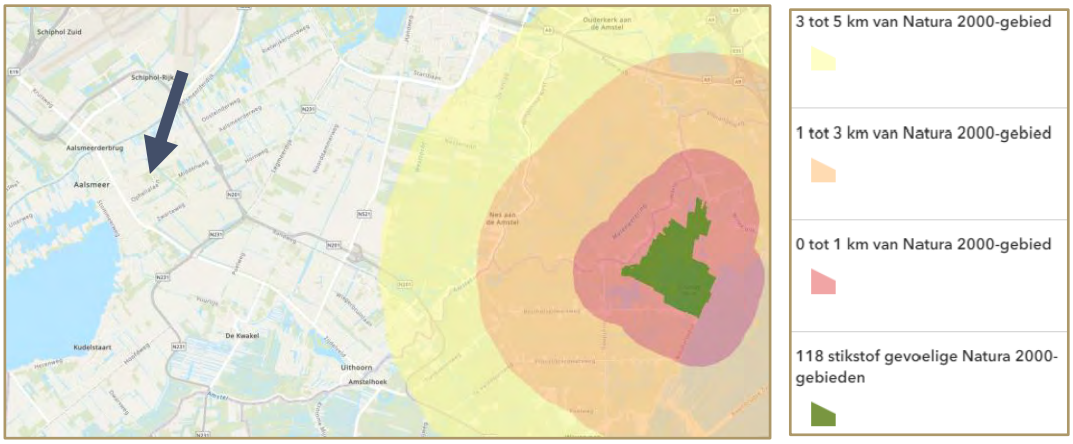
Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);

- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen (stikstof gevoelig) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.



Stikstof gevoelige gebieden, bron: https://rug.maps.arcgis.com.

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.
Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklasses die corresponderen met materieel van recentere bouwjaren, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar. Daarnaast vinden innovaties in de bouwwereld plaats:

- Artikel in Bouwwereld: Reductie stikstofuitstoot dankzij filterunit[8]
- Artikel Cobouw: Mourik komt ook met stikstofoplossing: katalysator voor rijdend materieel[9]

8.10. Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

In het paraplubestemmingsplan Parkeernormen, vastgesteld op 28 september 2017 en inmiddels onherroepelijk, is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden

[8] https://www.bouwwereld.nl/producten/reductie-stikstofuitstoot-dankzij-filterunit/
[9] https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2020/03/mourik-komt-ook-met-stikstofoplossing-filter-voor-rijdend-materieel-101282572

en/of functiewijziging van een gebouw of perceel slechts wordt verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

Gemeente Aalsmeer heeft een 'Nota parkeernormen Aalsmeer 2016', vastgesteld in raad van 22 september 2016.

De gemeente baseert hun parkeernormen op de landelijke richtlijnen van het CROW, Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Wonen

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m²	Per woning	2,2
Woning middel 100m²-140m²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

Bron: Nota Parkeernormen Aalsmeer.

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

8.11. Woonagenda Aalsmeer

In de Woonagenda Aalsmeer 2020 zijn de volgende verhoudingen opgenomen:

- 25% sociaal / goedkoop
- 30% middelduur
- 45% duur / vrije sector

In de woonagenda van de gemeente Aalsmeer zijn de volgende grenzen opgenomen.

	Sociaal/goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	‹ € 720 p/m	€ 720 - € 900 p/m	› € 900 p/m
Koop	‹ € 200.000	€ 200.000 - € 363.000*	› € 363.000

** De categorie middelduur wordt opgesplitst in 2 subcategorieën: "middelduur laag" van € 200.000 tot € 290.000 en "middelduur hoog" van € 290.000 tot € 363.000.*

Bron: Woonagenda Aalsmeer.

De tabel hierna toont de actuele prijzen uit de Woonagenda in Aalsmeer.

	Prijspeil 2019 (woonagenda)	Indexering 1-1-2020	Indexering 1-1-2021	Indexering 1-1-2022	Indexering 1-1-2023
CPI (2015 = 100)	104,05	106,16	107,62	110,32	-
Prijsstijging	n.v.t.	2,11%	1,46 %	2,7%	4,3%
Koopwoningen					
Sociaal/goedkoop	< €200.000	< €204.000	< €207.000	< €213.000	< €222.000
Middelduur	€200.000 - €363.000	€204.000 - €371.000	€207.000 - €376.000	€213.000 - €386.000	€222.000 - €403.000
- Middelduur laag	€200.000 - €290.000	€204.000 - €296.000	€207.000 – €300.000	€213.000 – €308.000	€222.000 - €321.000
- Middelduur hoog	€290.000 - €363.000	€296.000 - €371.000	€300.000 - €376.000	€308.000 - €386.000	€321.000 - €403.000
Duur	> €363.000	> €371.000	> €376.000	> €386.000	> €403.000
Huurwoningen					
Sociaal/goedkoop*	< €720 p/m	< €737 p/m	< €752 p/m	< €763 p/m	< €808 p/m
Middelduur	€720 - €900 p/m	€737 - €919 p/m	€752 - €932 p/m	€763 - €957 p/m	€808 - €998 p/m
Duur	> €900 p/m	> €919 p/m	> €932 p/m	> €957 p/m	> €998 p/m

Prijzen woonagenda, bron: Gemeente Aalsmeer.

Prijzen gelden voor geheel 2023.

In het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn deze prijsgrenzen echter niet juridisch verankerd. Derhalve gaan taxateurs ervanuit dat deze prijsgrenzen niet van toepassing zijn.

8.12. Doelgroepenverordening Aalsmeer

In de Doelgroepenverordening van de gemeente Aalsmeer is opgenomen dat voor sociale en middeldure woningen een instandhoudingstermijn geldt van minimaal 20 jaar.

	Huurprijs*	Instandhoudingstermijn	Doelgroep*
Sociaal	Maximaal € 720,42	Minimaal 20 jaar	Huishoudens met een inkomen tot € 38.035 per jaar
Middelduur	Minimaal € 720,42 / maximaal € 900	Minimaal 20 jaar	Huishoudens met een inkomen van € 38.035 tot € 57.053 per jaar

**Prijspeil 2019, wijze van indexeren is vastgelegd in de Doelgroepenverordening Aalsmeer 2019*

Bron: Woonagenda

Voorts geldt dat voor alle nieuw opgeleverde woningen een zelfbewoningplicht van minimaal 5 jaar verplicht is.

8.13. Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer hanteert de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2020. Hierin is opgenomen dat locaties een bijdrage doen aan bovenwijkse voorzieningen. De bovenwijkse investeringen worden geïnventariseerd en begroot. In een rekenmodel worden de kosten evenredig toegerekend naar de te verwachten grondexploitaties. De voeding is gebaseerd op een vaste bijdrage per vierkante meter (m²) uitgegeven bouwgrond.

In de Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 zijn de volgende kosten opgenomen:

	Investering	Kerngebied Aalsmeer
1	ReconstN231	€ 0,49
2	Burgemeester Hoffscholteweg	€ 1,43
3	Molenvlietweg incl. 2 rotondes	€ 0,33
4	Reconstructie Burgemeester Kasteleinweg HOVASZ	€ 1,84
5	Reconstructie Machineweg	€ 3,94
6	Fietspad Bilderdammerweg-Robend	
7	Doortrekken Robend-Hoofdweg	
8	Opwaarderen hoofdfietsroutes (Hornweg,Kudelstaartseweg,Zwarteweg)	€ 1,06
9	Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg	€ 1,09
10	Reconstructie Zijdstraat	€ 0,46
11	Herinrichting Raadhuisplein	€ 0,74
12	Ontsluiting Weteringstraat-Kasteleinweg	€ 0,78
13	Waterfront	€ 0,67
14	Herinrichting VVA terrein	€ 0,83
15	Fietstunnel MRA-route Legmeerdijk-Loogman-Aalsmeerderweg	€ 0,27
16	Fietstunnel VRA-route Oost-West Schweitzerlaan-Aalsmeerderweg	€ 0,27
	Bijdrage per m²	**€ 14,21**
	Oppervlakte nieuwe ontwikkelingen m²	163.300
	Totaal bijdragen	**€ 2.320.235**

1. Polderzoom fase 1 (De Tuinen)	5. Opheliahof (De Tuinen)	9. Jac. P. Thijsselaan 1a	13. Recreatiewoningen	17. Graaf Willemlaan
2. Polderzoom fase 2 (De Tuinen)	6. Spoorlaan	10. Ophelialaan 230	14. Westeinderhage	18. Oosteindedriehoek
3. Laurierhof (De Tuinen)	7. Roerdomplaan / Meervalstraat	11. Van Cleeffkade	15. Hoofdweg-zuid	19. Nautische voorzieningen
4. Zwarteweg (De Tuinen)	8. VVA terrein	12. Uiterweg 38	16. Herenweg 61-69	

Bron: Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020.

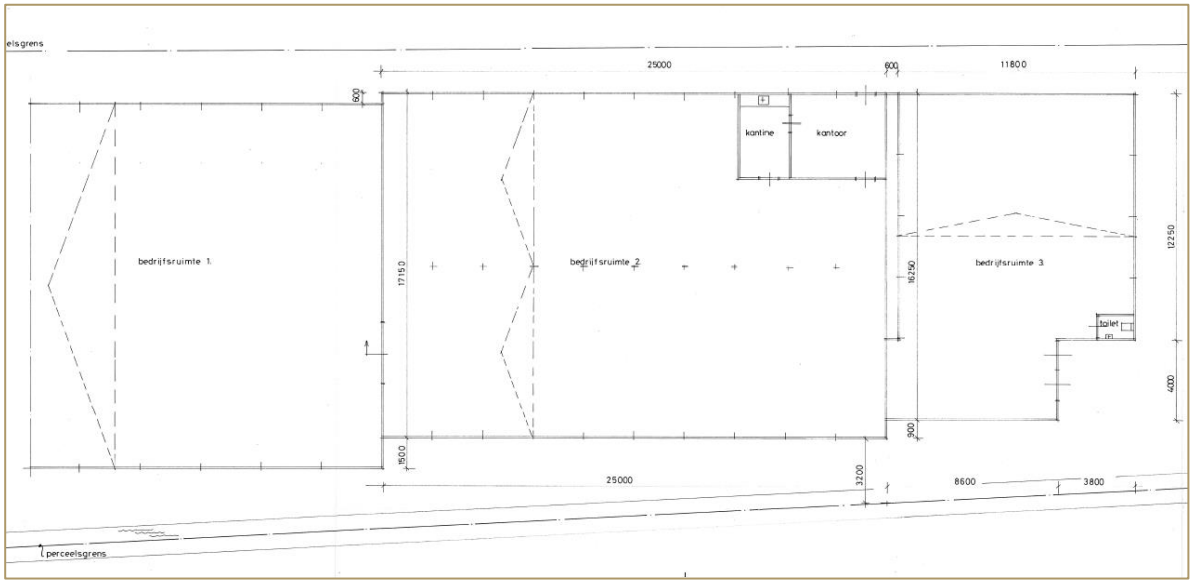
Op basis van de Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 Aalsmeer bedraagt de bijdrage voor de locatie Polderzoom fase II € 14,21 per m².

8.14. Verleende vergunningen Stommeerkade 61 A Aalsmeer

Voor de locatie Stommeerkade 61 A Aalsmeer zijn in het verleden diverse vergunningen verleend. Achtereenvolgens komen de verschillende vergunningen aan bod.

1988

In 1988 is door de gemeente een vergunning verleend voor de realisatie van een drietal bedrijfsruimten. Hierna wordt de tekening getoond.



Tekening bouw drietal bedrijfsruimten, bron: gemeente Aalsmeer

1991

In 1991 is besloten om aan Leon Terlouw Tuinbouwtechnieken BV op grond van artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan “Stommeer-Noord 1964”. Het ging om een vergunning tot uitbreiding van het bestemmingsgebouw.

b e s l u i t e n :

aan Leo Terlouw Tuinbouwtechnieken B.V., voornoemd:
I. met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan "Stommeer-Noord 1964";
II. de gevraagde vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden en nadere eisen:
1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
2. de bouwvergunning en de daarbij behorende bescheiden moeten te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvrage aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven;
3. Met de bouw mag niet worden begonnen voordat bij het Bouw- en woningtoezicht zijn ingediend en goedgekeurd:
- tekeningen en berekeningen van de beton- en staalconstructies;
- tekeningen waarop aangegeven een overzicht van de brandweervoorzieningen.

Tekst vergunning 1991, bron: gemeente Aalsmeer

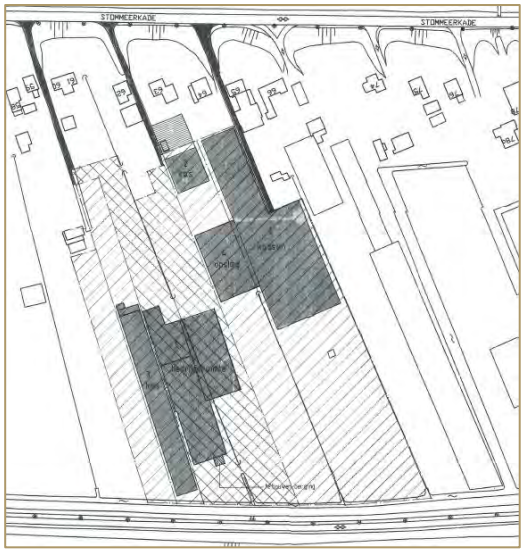
Hierna wordt een foto van de gereedmelding van de bouw getoond.



Gereedmelding, bron: gemeente Aalsmeer

2006

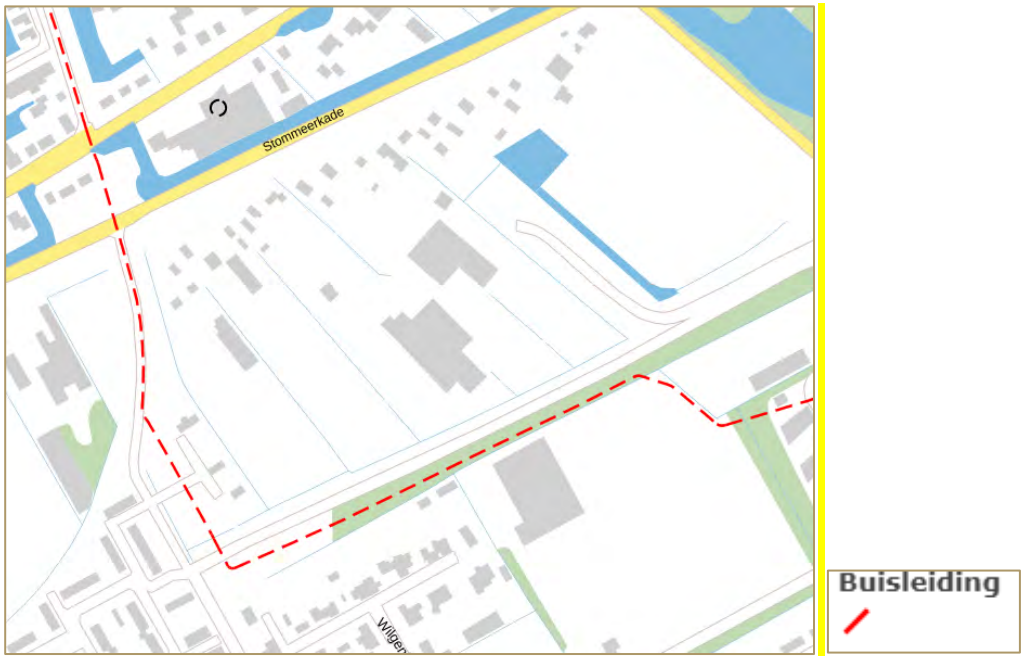
In 2006 is een aanvraag gedaan voor het oprichten van een overdekte opslagruimte op de locatie Stommeerkade 61A.



Aanvraag overdekte opslagruimte locatie Stommeerkade 61A, bron: gemeente Aalsmeer

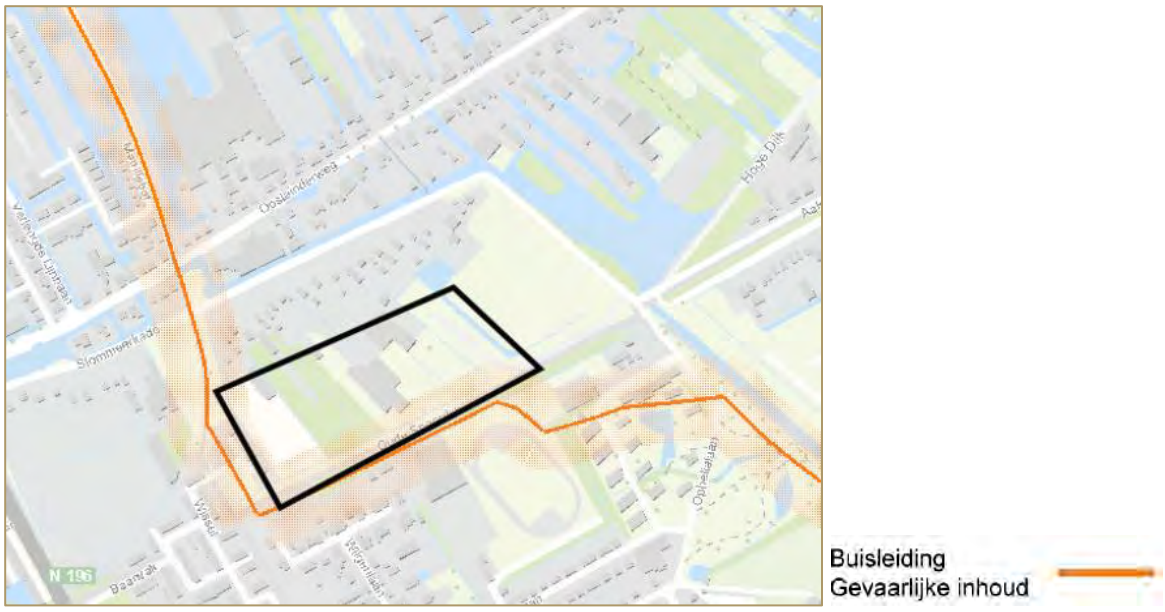
8.15. Gasleiding

Nabij het plangebied loopt een gasleiding. De beheerder is Gasunie Grid Services. Het figuur hierna toont de ligging van de gasleiding.



Gasleiding, bron: www.risicokaart.nl

In het kader van de KLIC melding bij het Kadaster hebben wij ook informatie van Gasunie ontvangen over de ligging van de gasleiding. Het betreft een buisleiding met gevaarlijke inhoud.



Bron: Gasunie Transport Service

9. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Sterkte / kansen

- Veel vraag naar nieuwbouwwoningen
- Ligging nabij steden als Amstelveen, Amsterdam en Utrecht en luchthaven Schiphol
- De woningen worden nieuw gebouwd, zijn gasloos en voldoen aan het geldende Bouwbesluit (BENG)

Zwakte / bedreigingen

- Geluidsoverlast vanwege nabijheid luchthaven Schiphol
- Ligging naast een woonwagenstandplaats
- Uitzicht op bedrijfsgebouwen
- Stijgende hypotheekrente
- Daling van de verkoopprijzen
- Komst van een economische recessie
- Geopolitieke spanningen (Rusland / Oekraïne)

10. Macro-economische ontwikkelingen

10.1. Raming maart 2023 (CEP 2023)

De koopkracht blijft dit jaar in doorsnee ongeveer gelijk, en stijgt volgend jaar met 2,0%. Tegelijkertijd neemt de armoede volgend jaar juist toe. Dit blijkt uit de raming van het Centraal Planbureau, het Centraal Economisch Plan 2023 (CEP) die op 9 maart is gepubliceerd.

De energieprijzen zijn de afgelopen maanden sterk gedaald, maar daar staat tegenover dat de inflatie is verbreed naar andere goederen en diensten. De lonen zijn inmiddels wel duidelijk in beweging gekomen. Dit jaar blijft de koopkracht – mede door het steunbeleid – in doorsnee gelijk. Volgend jaar herstelt de koopkracht, maar over de periode 2021-2024 is per saldo nog wel sprake van een daling. De armoede stijgt in 2024 naar 5,8% van de bevolking, doordat conform de huidige beleidsuitgangspunten een aantal tijdelijke inkomensmaatregelen voor de laagste inkomens volgend jaar eindigen.

De Nederlandse economie groeit in 2023 en 2024 met respectievelijk 1,6% en 1,4%, ondanks de inflatie, zwakkere wereldhandel en dalende huizenprijzen. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,1% in 2024.

Het EMU-tekort verslechtert dit jaar sterk tot 3,0% bbp, vooral door de extra inkomenssteun om de hogere energieprijzen te compenseren. In 2024 bedraagt het tekort 2,6% bbp. Voor beide jaren is overigens verondersteld dat het de overheid, onder meer door de krapte op de arbeidsmarkt, niet lukt alle begrote middelen te besteden. Voor de middellange termijn gaat het CPB ervan uit dat de overheid dat wel lukt. Samen met de gestaag oplopende rentelasten zorgt dat voor verder verslechterende overheidsfinanciën, zo laat een verkenning tot 2031 zien. Na deze kabinetsperiode wordt het tekort groter dan 3% bbp. De EMU-schuld, in 2023 en 2024 stabiel rond de 50% bbp, zet een stijgend pad in tot 60% bbp in 2031.

We zien herstel van koopkracht nu de inflatie daalt en de loongroei aantrekt. Maar door het wegvallen van tijdelijke overheidssteun stijgt komend jaar het aantal mensen onder de armoedegrens juist weer. Daarnaast zien we ook het overheidstekort de komende jaren verder oplopen.

	2022	2023	2024
Groei houdt stand ondanks energieschok (bbp, groei %)	4,5	1,6	1,4
Arbeidsmarkt blijft krap, werkloosheid loopt licht op (% beroepsbevolking)	3,5	3,9	4,1
Volgend jaar koopkrachtherstel door hogere lonen (mediaan, %*)	-2,7	-0,2	2,0
Armoede neemt alsnog toe doordat tijdelijk beleid wegvalt (% in armoede*)	4,7	4,7	5,8
Overheidsfinanciën verslechteren door extra uitgaven (EMU-saldo, % bbp)	-0,7	-3,0	-2,6

Bron: CPB

11. Marktsituatie en referenties glastuinbouw

11.1. Landelijke ontwikkeling

In 2020 werden glastuinbouwondernemers getroffen door de Corona crisis. Deze crisis leek aanvankelijk grote gevolgen te hebben voor de glastuinbouwsector. Desondanks werd 2020 alsnog een financieel goed jaar voor de ondernemers. Mede vanwege de goede rendementen bleven verplichte verkoper vrijwel uit en namen veel tuinders ook het besluit om te gaan investeren. Mede vanwege de zeer lage rentestanden en zelfs negatieve rentes op spaarrekeningen is er een redelijke vraag ontstaan naar glastuinbouwbedrijven en zeker ook naar grond voor uitbreiding van bedrijven.

De gestegen vraag in combinatie met een relatief beperkt aanbod van glastuinbouwbedrijven en percelen tuinland maakt dat er vanaf eind 2020/begin 2021 sprake is geweest van een prijsstijging van tuinland en van glastuinbouwbedrijven. De grondprijs voor tuinland steeg medio 2021 naar een niveau wat vanaf de grote glastuinbouwcrisis (2009-2015) niet meer gezien is. En ook bij de verkoop van bestaande bedrijven was een duidelijk hogere prijs voor de ondergrond en voor de opstanden waarneembaar dan in de periode 2015-2019.

Voor vrijwel de meeste teelten was 2021 een goed tot uitstekend jaar te noemen. Veel bedrijven sloten ook 2021 af met een stevig positief resultaat.

Sinds de zomer van 2021 zijn de gasprijzen bijzonder sterk gestegen. De gasprijzen stegen tot exorbitante hoogtes. De gasprijzen zijn zo hoog geworden dat hiervoor niet meer rendabel valt te telen in de kassen in Nederland. Echter, een grote groep tuinders had voor die periode langjarige gascontracten afgesloten waardoor zij nog niet te lijden hebben onder de sterk gestegen gasprijzen. Vooral kleinere ondernemers op oudere bedrijven en pachters van oudere bedrijven beschikten niet over dergelijke contracten waardoor begin 2022 een kleine leegstand is te zien in glastuinbouwbedrijven.

Op de lange termijn kunnen deze sterk gestegen gasprijzen grote gevolgen hebben voor de glastuinbouwsector. De lange termijn verwachtingen zijn hierdoor onzeker te noemen.

11.2. Gronden ten behoeve van glastuinbouw

Omdat er vele fiscale gevolgen zijn bij de onderverdeling van een koopsom bij de transactie van een glastuinbouwbedrijf en/of een perceel tuinland is het een goed gebruik dat er in de akte van levering een onderverdeling van de koopsom is terug te vinden.

Hierbij wordt vaak een onderverdeling aangehouden met een koopsom voor:

- de gebonden agrarische ondergrond.
- de bedrijfswoning met directe ondergrond.
- de opstanden en installaties op het betreffende perceel grond danwel bedrijf.

In de regio Aalsmeer / Amstelveen worden grondprijzen gerealiseerd in de volgende ruime bandbreedte:

Reguliere glastuinbouwgebieden	Bandbreedte	
Glastuinbouwgebied	**Min**	**Max**
Aalsmeer (Kudelstaart - De Kwakel)	20	40
Aalsmeer / Amstelveen (nabij veiling)	30	50

Bron: eigen materiaal.

Deze bandbreedte van grondprijzen schommelt van jaar tot jaar waarbij de verschillen tussen de gebieden ongeveer hetzelfde blijven.

11.3. Referenties onbebouwde percelen glastuinbouwgrond

Meerlandenweg 28 Aalsmeer

Op 1 juli 2020 werden gronden ten behoeve van de nieuwbouw van een handelskwekerij geleverd. De verkoper was firma W.H. Bax en zonen en de koper Diton Vastgoed B.V. De koopsom voor de gronden bedroeg € 550.000,-. Het ging om een oppervlakte van 11.425 m². De koopsom komt overeen met € 43,76 per m². Op grond van het bestemmingsplan Legmeerpolder hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw.

11.4. Referenties glastuinbouw

Meerlandenweg 14 Amstelveen

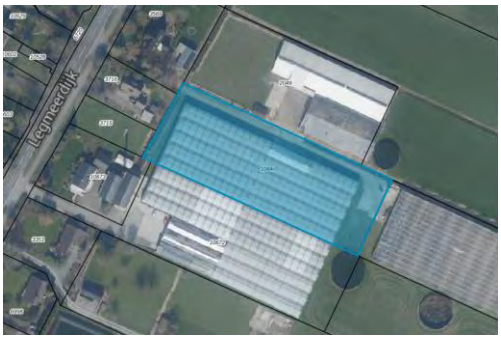
Op 1 september 2020 werd het glastuinbouw (bouwjaar 1995) aan de Meerlandenweg 14 in Amstelveen geleverd. De verkoper was Van Weerdenburg en de koper was BW New Orchids B.V. De koopsom bedroeg € 1.696.000,-. In de leveringsakte is onderscheid gemaakt tussen de ondergrond (31.673 m²) van € 1.108.600,- (€ 35,- per m²), een bouwkavel voor een woning van € 80.000,-, bedrijfsgebouwen (1.582 m²) van € 196.800,- (€ 124,40 per m²), € 25.000,- voor de verwarmihngsinstallatie, € 14.000,- voor de watervoorziening, € 54.000,- voor het teeltsysteem, € 18.500,- voor erfverharding en € 199.100,- aan glasopstanden (20.101 m²). De waarde van de glasopstanden komt overeen met € 9,90 per m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw.



Bron: Luchtfoto 25 augustus 2019

Legmeerdijk (nabij) 244-b Amstelveen

Op 22 december 2022 werd een perceel grond aan de Legmeerdijk (nabij) 244-b te Amstelveen en kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummer 10844 geleverd. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.964 m². De koopsom bedraagt € 125.000,- en komt overeen met € 17,94,- per m².





Bron: www.kadastralekaart.com

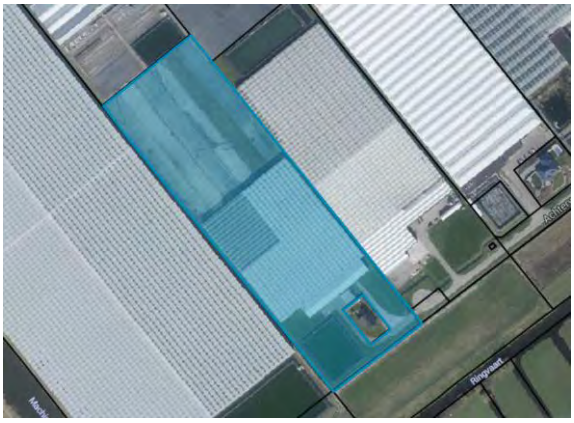
Op grond van het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw.

Achterweg 200 De Kwakel

Op 16 januari 2023 werd een perceel grond met daarop glasopstanden, bedrijfsruimten, klimaatregeling, verwarming, watertechnische installaties plaatselijk bekend Achterweg 200 in De Kwakel en kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie A, perceelnummer 2309 met een oppervlakte van 31.995 m². De verkoper was De Groot / Van Klaren en de koper was Duijninvest B.V.
De koopsom bedroeg € 1.175.000,- en is als volgt opgebouwd:

- Cultuurgrond: € 961.000,-
- Niet-cultuurgrond: € 64.000,-
- (Glas)opstanden en installaties: € 140.000,-
- Roerende zaken: € 10.000,-

De koopsom voor cultuurgrond bedraagt € 30,- per m².
Hierna wordt de locatie getoond.




Bron: www.kadastralekaart.com

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw 1.

Hoofdweg 145 8 Kudelstaart

Op 29 december 2022 werden gronden met daarop glasopstanden, bedrijfsruimte en watertechnische voorzieningen en een containerveld geleverd. Het object is plaatselijk bekend Hoofdweg nabij 149 (ook bekend als Hoofdweg 145 8 De Kwakel) en kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie A, perceelnummers 1809 (19.365 m²) en 2169 (23.100 m²). De gronden hebben een gezamenlijk oppervlakte van 42.465 m².

De koopsom bedraagt € 1.091.000,- kosten koper en is als volgt opgebouwd:

- Cultuurgrond: € 966.000,-
- Niet-cultuurgrond: € 55.000,-
- Opstallen: € 70.000,-

De koopsom voor de gronden komt overeen met € 24,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw 1.

11.5. Conclusie

Bij de transacties van bestaande glastuinbouwbedrijven varieert de grondwaarde onder de glastuinbouwbedrijven overwegend in een bandbreedte tussen de € 20 en € 50 p/m². Dit komt ook overeen met de transacties van onbebouwd tuinland. De koopsommen per m² glasopstand is afhankelijk van de functionele veroudering van de glasopstanden en laat een gevarieerd beeld zien. Wij schatten de waarde van de ondergrond op € 30,- per m².

12. Marktsituatie en referenties bedrijfsruimtemarkt

12.1. Landelijk

Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het Nederlandse bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings- of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei in verschillende regio's. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Ook omdat de nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. De oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel remmen echter de economische ontwikkeling. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en de eigenaren van bedrijfsgebouwen.

Terugval in kleinere opnames, stijging van grotere deals

Door verschillende grootschalige transacties werd er vorig jaar flink meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Gebaseerd op het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimten in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De jaaropname kwam uit op 6,77 miljoen m². In de categorie boven 25.000 m² werd 766.000 m² (+117%) meer opgenomen dan in 2021 en in de categorie tussen 10.000 m² en 25.000 m² bedroeg het verschil 340.000 m² (+31%). Maar ook in het segment tussen 5.000 m² en 10.000 m² was veel vraag en steeg de opname met 186.000 m² (+35%). Tot de grootste categorieën behoren met name opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. De vraag naar deze ruimten bleef hoog door de aanhoudende groei van e-commerce, maar ook door hogere vraag naar opslag als gevolg van de verstoorde goederenketens.

Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. Het opgenomen metrage van de kleinste oppervlakten tussen 100 en 300 m² daalde in het voorgaande jaar met circa 82.000 m² (-17%). In de oppervlakteklasse tussen 300 en 1.000 m² registreerden we een afname van 188.000 m² (-16%). Ook in de oppervlakteklassen tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) en tussen 2.000 en 5.000 m² (-10%) was een zeer duidelijke afname in de opname te zien. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.

De situatie in de koopsector is krapper dan in de huursector. In de markt zijn veel gebruikers, vooral in het MKB, die panden willen kopen voor eigen gebruik vanwege de (nog) lage rente. Gelijktijdig zijn beleggers op zoek naar objecten om in te beleggen. Die vissen dus in dezelfde vijver. Beleggers zijn veelal bereid hogere prijzen te betalen dan gebruikers. Dit heeft als gevolg dat bedrijven die willen kopen voor eigen gebruik, noodgedwongen uitwijken naar een huurobject. In het afgelopen jaar zagen we daarom dat het aantal kooptransacties van gebruikers afnam en er sprake is van een trendbreuk. Van alle opnames was 27% een kooptransactie, tegenover 31% in het hierop voorafgaande jaar. Het historische gemiddelde van het aandeel kooptransacties ligt op 36%. Op basis van vierkante meters is de afname van het aandeel kooptransacties nog groter. Dat is te verklaren door het toenemend aandeel van volumineuze opnames van logistiek vastgoed, die nagenoeg allemaal huurtransacties zijn.

Aanbod in vrije val, nieuw aanbod snel opgenomen door de markt

De gebrekkige doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt is grotendeels terug te voeren op een tekort aan beschikbaar aanbod. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m² tot 7,63 miljoen m² aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt.

De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Omdat veel gebruikers geen nieuwe huisvesting kunnen vinden, laten zij geen ruimte achter en komt in beperkte mate aanbod op de markt. Het aanbod dat wel op markt komt, vindt bovendien steeds sneller een nieuwe gebruiker. Dat beeld zien we duidelijk terug in de cijfers. Van al het nieuw aangemelde aanbod in Q4 2021 vond maar liefst 46% binnen drie maanden een koper of huurder. In Q1 2020 was dat nog 23% en sindsdien zien we dat het nieuwe aanbod alsmaar sneller door de markt wordt opgenomen.

Daarnaast zien we een duidelijke afname van beschikbaar aanbod van speculatieve ontwikkelingen, zoals bedrijfsverzamelgebouwen of logistiek vastgoed. Bedrijfsruimte dat op risico wordt ontwikkeld, wordt enerzijds snel opgenomen door de markt. Anderzijds is er terughoudendheid onder ontwikkelaars, die projecten moeilijker rond kunnen rekenen in verband met de stijgende bouwkosten.

Aanbod daalt over volle breedte, groter deel structureel aanbod

In alle oppervlakteklassen was in het afgelopen jaar sprake van een flinke daling in het aanbod. Beschikbare oppervlakten boven de 10.000 m² namen relatief het minst af. Dat komt vooral doordat we tot Q1 2021 een grote toename zagen in het aanbod van grote bedrijfsruimten. Deels gaat het om ontwikkelingen die speculatief zijn gerealiseerd. Sinds Q1 2018 is het beschikbare aanbod in alle oppervlakteklassen tot 10.000 m² minimaal gehalveerd.

Het beschikbare aanbod op de vrije markt wordt bovendien gemiddeld genomen ouder. In het afgelopen jaar zagen we dat het kortlopende aanbod dat een jaar of korter beschikbaar is, afnam met 45%. Dit houdt verband met het zojuist genoemde versnelde tempo waarbij aanbod door de markt wordt opgenomen. Het huidig aanbod is bovendien vaak verouderd en sluit slecht aan bij de eisen van gebruikers. Het structurele aanbod dat drie jaar of langer op de markt is, nam vorig jaar in vierkante meters met slechts 8% af. Het perspectief op een nieuwe gebruiker voor deze objecten is in veel gevallen beperkt, zeker als deze objecten onevenredig grote investeringen vergen of op slechte locaties liggen. In verschillende regio's zien we dat de meest verouderde objecten worden opgekocht om zodoende aan grond te komen voor nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwbouwmogelijkheden blijven voorlopig beperkt

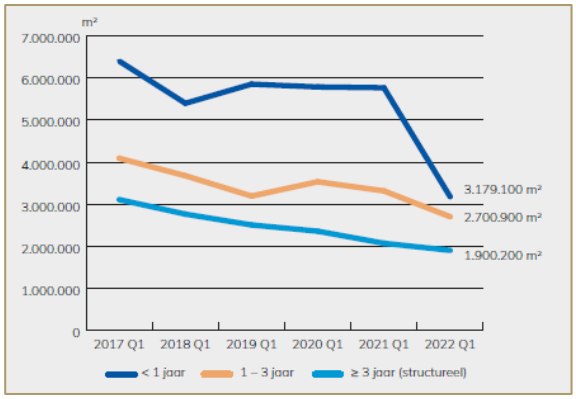
Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. De tekorten aan grond zijn niet van de een op andere dag op te lossen en vergen in veel gevallen tijd bij overheden (procedures). Daar komt bij dat uitbreiding dikwijls op gespannen voet staat met milieuvraagstukken als stikstof en belangen van omwonenden. Als er grond beschikbaar is, zien we bovendien vaker dat er hoge eisen worden gesteld met betrekking tot maximale milieuklassen of circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.

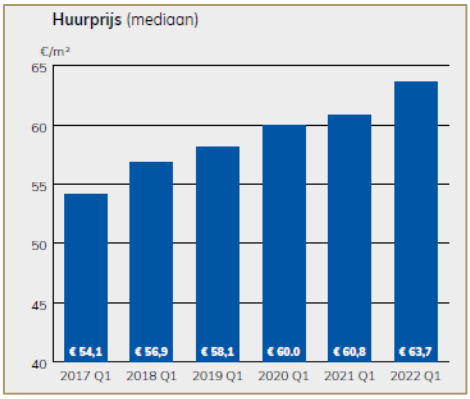
In veel regio's is de focus bovendien sterk gericht op het creëren van woningbouwlocaties. Gemeenten laten voor het realiseren van hun woonopgave veelvuldig hun oog vallen op bedrijventerreinen. Door de herbestemming van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw moeten bedrijven verhuizen en ontstaat binnen gemeenten steeds minder plek voor bedrijfsruimte. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het belang van de lokaal aanwezige bedrijvigheid die een belangrijke

functie vervult voor werkgelegenheid en cohesie op lokaal niveau. Daarnaast gaat een tekort aan vestigingsmogelijkheden ten koste van de groeipotentie van een regio.

Ontwikkelingskansen voor bedrijven kunnen deels worden gevonden op bestaande terreinen door middel van intensivering van ruimtegebruik. Dat kan bijvoorbeeld door meerlaagse nieuwbouw of benutting van parkeerterreinen, zeker als dit in combinatie gaat met verduurzamingsmaatregelen. Bedrijventerreinen hebben een groot verduurzamingspotentieel en kunnen een cruciale rol spelen in de energietransitie. Data van het Centraal Bureau voor de Statistiek tonen aan dat bijna de helft van het totale gasgebruik in Nederland en een derde van het elektriciteitsverbruik plaatsvindt op werklocaties. Het huidig kabinet wil daarom vanaf 2025 inzetten op de verplichte plaatsing van zonnepanelen op nieuwbouw van bedrijfsgebouwen met daken met een oppervlakte vanaf 250 m².

Diezelfde energietransitie leidt een capaciteitstekort op het stroomnetwerk en onvoldoende nieuwe aansluitingen. Mede door de stijgende gasprijzen stappen bedrijven versneld over op zonnepanelen voor elektriciteit of een warmtepompsysteem. Of zij willen laadpalen plaatsen. Nieuwe bedrijfspanden krijgen door het capaciteitstekort in veel gevallen geen aansluiting terwijl zij wel van het gas moeten. Gegenereerde stroom van zonnepanelen kan niet terug geleverd worden aan het net door gebrek aan capaciteit. De problematiek van nieuwe aansluitingen op het stroomnetwerk zal naar verwachting voorlopig aanhouden, en vormt hiermee een beperkende factor op zowel nieuwbouw als de broodnodige verduurzamingsslag van bedrijven en hele terreinen.





Bron: NVM

Ook stijgende bouw- en materiaalkosten vormen een groeiend probleem. Bestaande projecten worden weliswaar afgebouwd, maar bij nieuwe ontwikkelingen zijn marktpartijen zeer terughoudend. De stijgende nieuwbouwprijzen worden afgewenteld op de huurder en dat vormt op termijn een risico voor kwetsbare huurders en vastgoedbeleggers.

Prijsstijgingen door oplopende tekorten

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimten ongekend hard. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² lag in de afgelopen twaalf maanden op € 63,7/m². In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het niveau 5% lager op € 60,8 per m². Als we kijken over een langere periode van vijf jaar, dan lag de mediaan 17% lager op € 54,1 per m². Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. In de regionale verdieping verderop in dit rapport, zien we dat in alle regio's van Nederland een vergelijkbare ontwikkeling is te zien.

Koopprijzen zijn nog harder gestegen en hangen samen met de eerder geschetste ontwikkeling van de vraag naar koopobjecten. Voor courante en moderne bedrijfsruimten is een verdubbeling van de prijzen in de laatste vijf jaar niet ongewoon. De grootste stijging heeft plaats gevonden in de laatste

een à twee jaar. Vanaf die tijd manifesteerde de krapte zich het duidelijkst en droeg de lage rente bij aan een gunstig investeringsklimaat. In algemene zin zien we door de opgelopen bouwkosten een opwaartse druk op de prijsvorming. Ook zijn prijzen gestegen door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid van hun vastgoed. Daarnaast zullen de opgelopen energieprijzen doorwerken in hogere huisvestingskosten voor gebruikers. Zo lang er krapte heerst, is de verwachting dat gebruikers de hogere prijzen blijven betalen.

Beleggingen populair, maar risico's nemen toe

Beleggen in bedrijfsruimte geniet veel interesse van een verscheidenheid aan partijen. In de periode die achter ons ligt heeft de grote hoeveelheid kapitaal in de markt in combinatie met de lage rente zijn weg gevonden naar bedrijfsruimten. Die heeft zich grotendeels gericht op grootschalige logistieke centra waar met name internationale beleggers actief zijn. Ook richtte deze zich op andere typen bedrijfsruimten waarin beleggers mogelijkheden zagen om rendement te behalen. Veel kleinere beleggers kwamen door de restricties op de woningmarkt uit bij kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed als alternatief. In dit segment is vooral in het afgelopen jaar veel geld belegd en zijn forse prijzen betaald.

Door de snelle daling van de aanvangsrendementen in de afgelopen jaren bestaat de kans dat objecten zijn aangekocht voor prijzen die niet in verhouding staan tot de risico's. Dat kan zich uiten in gebieden buiten de economische kernregio's waar de kans op leegstand groter is. Een voorbeeld zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed buiten de logistieke kernzones van Nederland of bestaande objecten die lastig zijn aan te passen aan de snel veranderende wensen met betrekking tot gebruik en duurzaamheid.

De risico's worden weliswaar gedempt doordat veel eigen geld is ingebracht in de laatste jaren. Beleggers met een grotere component financiering lopen echter hogere risico's. Voor verschillende objecten en locaties is vanwege de enorme investeringsdruk en goedkope financiering wellicht te veel betaald. De lage aanvangsrendementen moeten dan goed gemaakt worden door huurgroei. Die is echter niet overal te verwachten op de langere termijn. Bovendien werken de oplopende risico's in de economie door op de vastgoedmarkt en dat raakt het sentiment bij beleggers.

Voorlopig zal het risico in veel (stedelijke) gebieden lager blijven door forse tekorten en de aanhoudende vraag naar stadsdistributie. Door de stijgende rente ontstaat bovendien druk op prijsvorming. Beleggers die afhankelijk zijn van veel financiering zullen minder willen betalen. De druk om te beleggen blijft voorlopig aanwezig in het grootschalige segment waarin grote beleggers actief zijn die vanwege de samenstelling van hun portefeuille interesse houden in langjarig verhuurd vastgoed met een laag risicoprofiel.

Vooruitzichten ongewis

De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de koopprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch zeer goed voor en blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

Risico's kunnen we vooral verwachten vanuit de economie en het effect hiervan op het bedrijfsleven. Veel MKB'ers beginnen in 2022 met het terugbetalen van coronasteun en uitgestelde belastingen. Daarnaast worden bedrijven geraakt door de stijgende kosten van energie en grondstoffen en hebben

ze te maken met personeelstekorten. De stagnerende economische groei en hoge inflatie kunnen bovendien leiden tot minder bestedingen, ook van e-commerce. Dat zet de vooruitzichten voor het MKB verder onder druk en daarmee ook de vraag naar bedrijfsruimte. Door verstoorde (mondiale) goederenketens groeit de behoefte bij bedrijven om minder afhankelijk te zijn van leveringen van grote afstand uit bijvoorbeeld Azië. Hierdoor groeit de vraag naar opslag van voorraden. De zogenaamde 'reshoring' van productie is nog niet aan de orde. Grote verschillen in kosten en de huidige personeelstekorten in West-Europa bemoeilijken dit.

12.2. Provincie Noord-Holland

De structuur en dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Holland is zeer gevarieerd. Naast de overwegend lokale bedrijvigheid in de kleinere kernen zijn er ook veel grootschalige bedrijven die mondiaal actief zijn. Stedelijke distributie speelt een grote rol vanwege de omvangrijke vraag van consumenten in steden als Amsterdam en Haarlem. In het afgelopen jaar lag de opname op een laag niveau. Het aanbodniveau is met bijna 1 miljoen m² nog wel omvangrijk, maar sluit voor een deel niet aan bij de huidige vraag. Grond is schaars en de aanwezige bedrijventerreinen rond de steden staan onder druk van woonfuncties.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Met een opname van ruim 651.000 m² aan bedrijfsruimte beleefde Noord-Holland een mager jaar. Ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar daalde het volume met 13%. Het lagere niveau zien we terug in bijna alle oppervlaktecategorieën. De belangrijkste verklaring hiervoor is het tekort aan geschikt aanbod. Voor veel bedrijven in Noord-Holland die nieuwe huisvesting zoeken, is het beschikbare aanbod niet geschikt. Beschikbare grond is zeer schaars. Alleen in de opnameklasse tussen 5.000 tot 10.000 m² groeide het volume. In deze groep bevinden zich verschillende transacties in de regio Schiphol (Haarlemmermeer) gericht op internationale logistiek.

De internationale handel viel kort terug na de Corona-uitbraak, maar heeft zich snel hersteld. De totale opname in de gemeente Haarlemmermeer kwam vorig jaar uit op 159.900 m² en was in lijn met het historisch gemiddelde. Op Schiphol Trade Park in Hoofddorp werden vier logistieke opnames voor nieuwbouw gesloten met een totaal van 36.500 m². In buurgemeente Aalsmeer was de opname met ruim 50.000 m² bovengemiddeld en werden meerdere aan sierteelt gerelateerde opnames geregistreerd.

De opname in Amsterdam viel ruim 20.000 m² terug ten opzichte van het historisch gemiddelde. Op Business Park Amsterdam Osdorp werd een tweetal opnames (o.a. Brocacef) geregistreerd van in totaal ruim 34.000 m² nieuwbouw. De overige opnames in de hoofdstad vonden nagenoeg allemaal plaats in bestaande objecten. In de stad is een groot tekort aan geschikt aanbod. De gemeente wil bovendien veel bedrijfsgronden herbestemmen naar woonfuncties, wat op termijn de markt verder verkrapt en waardoor bedrijven moeten verplaatsen. Haarlem biedt echter nauwelijks vestigingsmogelijkheden voor zoekende bedrijven. Het opnameniveau zakte vorig jaar weg tot 13.100 m². Opmerkelijk veel opnames waren kleinschalig en vonden bijvoorbeeld plaats in bedrijfsverzamelgebouwen.

Zaanstad is al jarenlang een overloopbestemming voor Amsterdamse bedrijven. Ook vorig jaar was er veel vraagdynamiek, wat leidde tot een opname van 62.600 m². Een grote opname kwam van Picnic, dat vanuit een distributiecentrum van ruim 23.000 m² delen van Noord-Holland gaat bedienen. De regio Alkmaar kijkt terug op een teleurstellend jaar wat de vraag betreft. In zowel de gemeente Alkmaar als het aangrenzende Heerhugowaard, was het opnamevolume laag. In beide gemeenten daalde het aantal opnames ten opzichte van voorgaande jaren, maar sprong ook het ontbreken van grotere transacties in het oog. Hoorn had een soortgelijke ontwikkeling, al viel de totale opname minder hard terug.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Ondanks de terugval in de vraag nam het beschikbare aanbod in Noord-Holland flink af. Het aanbodniveau daalde in een jaar tijd met 26% tot 964.200 m². Het aanbod in Amsterdam halveerde bijna in een jaar tijd en vergootte de schaarste die bedrijven ervaren. Ook in Zaanstad nam het aanbod af, met als gevolg dat bedrijven in de regio Amsterdam steeds minder keuzemogelijkheden hebben. Het aanbodvolume in vierkante meters in de Haarlemmermeer bleef gelijk. Toch daalde het aantal objecten in aanbod. In de gemeente kwamen enkele grote objecten op de markt, waaronder het in aanbouw genomen object “Hello World” van bijna 47.000 m² op Schiphol Trade Park. De situatie in Aalsmeer is vergelijkbaar. Begin 2022 steeg het aanbod doordat twee nieuwbouwobjecten van gezamenlijk 38.000 m² op de markt kwamen. Het aanbod in Alkmaar en Heerhugowaard steeg licht. Dat neemt niet weg dat ook in deze regio krapte wordt ervaren. Zo zijn verschillende bedrijven in Alkmaar de laatste jaren verplaatst naar bedrijventerrein Beverkoog als gevolg van herbestemming van bedrijventerreinen naar woonfuncties. Inmiddels is de beschikbare grond op Beverkoog nagenoeg uitgegeven. Nadat het aanbod in een jaar tijd slonk naar 5.400 m², is in Hoorn bijna geen aanbod van bedrijfsruimten in bestaande objecten te vinden. Ook in het overige deel van de provincie zagen we een forse afname van het aanbod. In een jaar tijd kromp het aanbod met circa 200.000 m² tot 238.900 m².

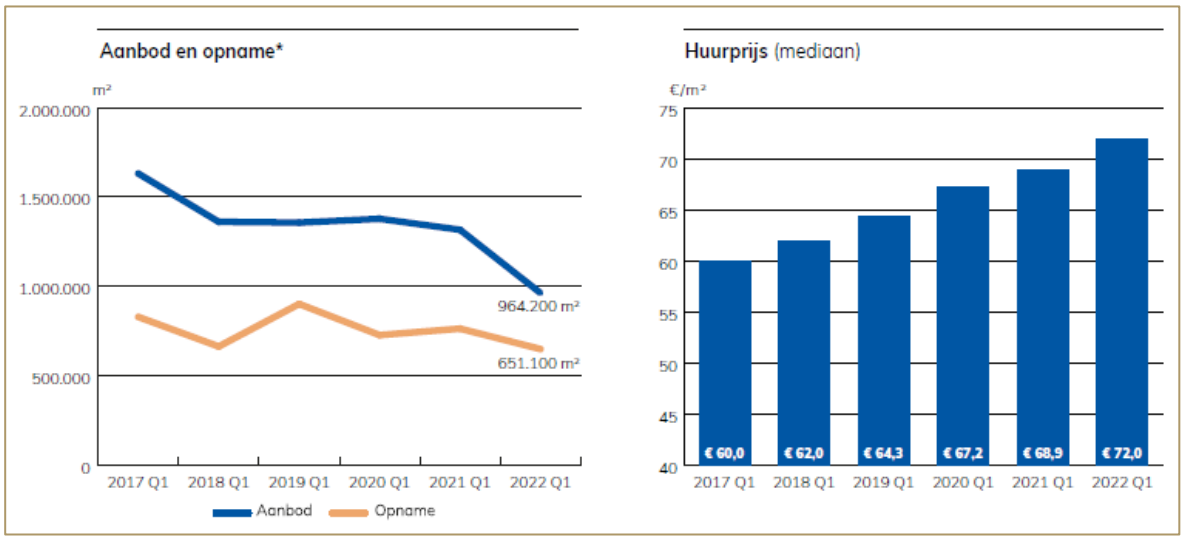
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Holland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Haarlemmermeer	162.900	159.900	368.500	368.500
Amsterdam	159.400	137.400	315.500	164.200
Zaanstad	57.200	62.600	81.500	66.600
Aalsmeer	30.200	50.100	27.800	63.800
Hoorn	25.100	20.300	25.100	5.400
Alkmaar	38.400	13.900	14.000	21.200
Haarlem	20.500	13.100	35.500	22.600
Heerhugowaard	34.700	10.500	11.000	13.200
Overig Noord-Holland	250.300	192.600	438.300	238.900

Bron: NVM

Prijsontwikkeling

Door het steeds schaarser worden van geschikte bedrijfsruimten in grote delen van de provincie, zijn de prijzen de laatste jaren hard gestegen. De mediaan van de gerealiseerde huurprijzen kwam vorig jaar uit op € 72,-/m². De hoogste huurprijzen liggen rond Schiphol. Ook in Amsterdam zijn gebruikers bereid steeds meer te betalen vanwege de grote krapte. Koopprijzen zijn nog harder gestegen, mede doordat veel beleggers in de stedelijke gebieden diep in de buidel hebben getast om objecten te bemachtigen voor verhuur. De hoge investeringssommen werken vervolgens door in hogere huren.



Bron: NVM

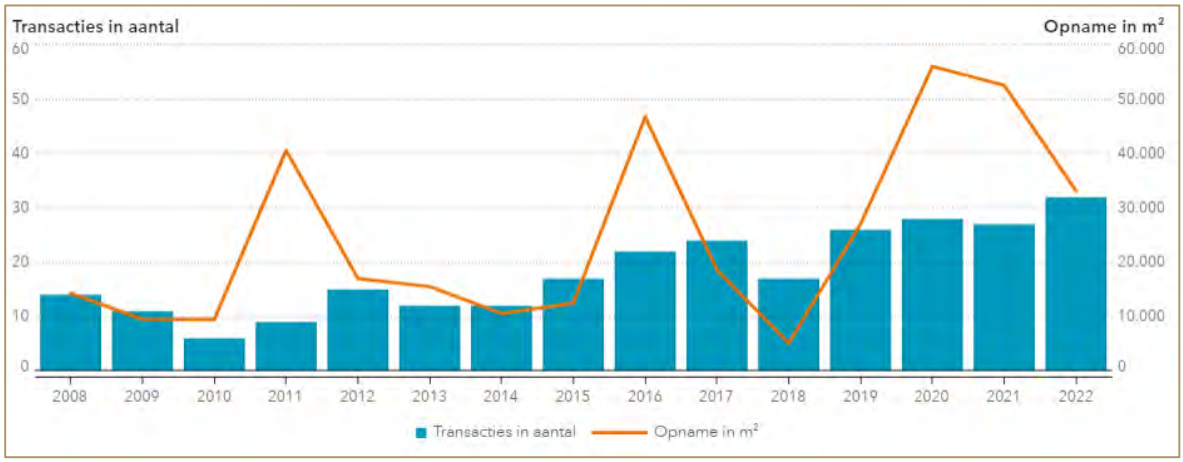
12.3. Gemeente Aalsmeer

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Aalsmeer. In 2023 werden 50 objecten aangeboden met een gezamenlijk oppervlakte van 50.000 m².



Bron: NVM

Het figuur Hierna toont de opname van bedrijfsruimte in de gemeente Aalsmeer. In 2022 ging het om 32 transacties met een volume van 33.000 m².



Bron: NVM

12.4. Referenties

Huur

Rietwijkeroordweg 52 1432 JG Aalsmeer
Datum: 1 mei 2022
Duur huurovereenkomst: 120 maanden
• Unit 1: circa 4.760 m² bedrijfsruimte (6 kappen van ca. 793 m²)
• Unit 2: circa 5.120 m² bedrijfsruimte (4 kappen van ca. 1.280 m²)
• Totaal: circa 9.880 m² v.v.o. op de begane grond

Huurprijs:
• Bedrijfsruimte: € 55,00,- per m² per jaar
• Kantine-/loodskantoor: nader overeen te komen
• Parkeren personenauto's: € 350,- per plaats per jaar
• Parkeren vrachtauto's: in overleg





Bron: NVM

Zwarteweg 95 Aalsmeer
Datum: 1 mei 2023
Duur huurovereenkomst: 12 maanden
Oppervlakte: 392 m², waarvan 40 m² kantoor
Bouwjaar: 1960

Omschrijving: Inpandige functionele opslagruimte met kantoor/showroom in een bedrijfshal. De ruimte is verwarmd met heaters en c.v. Laden en lossen kan inpandig.
Tranactieprijs: € 60,- p.m² p.j., totaal € 23.520,-




Bron: NVM

Schinkeldijkje 10 15 Aalsmeer
Transactiedatum: 1 januari 2023
Duur overeenkomst: 12 maanden
Oppervlakte: 71 m²
2 parkeerplaatsen voor de deur
Bouwjaar: 2002
Huurprijs: € 620,- per maand, € 7.440,- per jaar.
Huurprijs per m² VVO per jaar: € 105,-




Bron: NVM

Mr. Jac. Takkade 3 X Aalsmeer
Transactiedatum: 1 maart 2023
Duur overeenkomst: 24 maanden
Transactiehuurprijs: € 54,40 p.m² p.j., totaal € 20.400,- per jaar
Bouwperiode: 1981-1990
Oppervlakte: 375 m² v.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond (inclusief kantoorunit).
Omschrijving: Multifunctionele bedrijfshal van circa 375 m² op een kleinschalig bedrijfsverzamelterrein




Bron: NVM

Noorddammerweg 68 De Kwakel
Transactiedatum: 14 februari 2023
Duur huurovereenkomst: 4 maanden
Transactiehuurprijs: € 35,- per m² VVO per jaar, totaal € 21.000,- per jar
Oppervlakte: 600 m²
Bouwjaar: 1975




Bron: NVM

Hoofdweg 6 De Kwakel
Transactiedatum: 1 februari 2023
Transactieprijs: € 50,- per m² VVO per jaar, € 26.000,- per jaar
Oppervlakte: 520 m² VVO
Bouwperiode: 1981-1990




Bron: NVM

Koop

Turfstekerstraat 51 1431 GD Aalsmeer
Transactiedatum: 27 juli 2021
Oppervlakte: ca. 4.124 m² VVO, bestaande uit:

- Kantoor/kleedruimte ca. 840 m²
- Opslag/productieruimte ca. 3.116 m²
- Kelder ca. 168 m²

Koopsom: € 1.925.000,-
Koopsom per m² VVO: € 467,-
Omschrijving: Een productie- c.q. bedrijfspand met diverse voorzieningen met een totale oppervlakte van 4.100 m² gelegen op bedrijfsterrein Hornmeer nabij Bloemenveiling FloraHolland




Bron: NVM

Hoofdweg 4 De Kwakel
Transactiedatum: 1 april 2022
Vraagprijs: € 950.000,-
Transactieprijs: € 851.070,-
Oppervlakte: 1.360 m² BVO

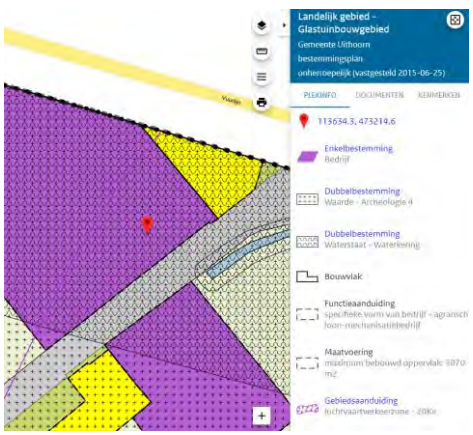
- Gebouw 1: ca. 530 m² loodsruimte (links/zuidwest)
- Gebouw 2: ca. 680 m² loodsruimte (rechts/noordoost)
- Gebouw 3: ca. 150 m² opslagruimte (achter/noordwest)
- Totaal: ca. 1.360 m² b.v.o.

Koopsom per m² BVO: € 625,-
Perceeloppervlakte: 2.785 m²
Bouwperiode: 1960-1970
Energielabel: G

Omschrijving: Het betreft twee geschakelde loodsen met veel lichtinval en een vrijstaande opslagruimte die tezamen gerenoveerd en/of herontwikkeld kunnen worden.
Koper: P. Kruit Holding B.V.




Bron: NVM

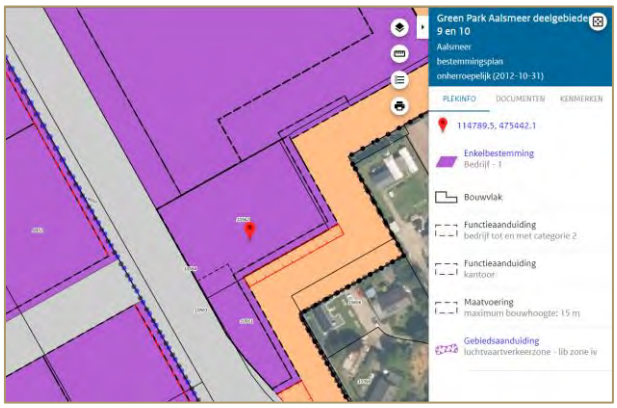
Bron: www.kadastralekaart.com **Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl**

Bouwrijpe gronden

<u>Nabij Japanlaan 17 Aalsmeer</u>
De gemeente Aalsmeer verkocht -middels een A-B-C constructie op 31 december 2021 gronden aan JoiN B.V. De indexeerde koopsom bedroeg € 622.434,14 exclusief BTW. Hierna wordt het perceel getoond. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, perceelnummers 10562 en 10564 (ged.). De percelen hebben een oppervlakte van 2.513 m². De geïndexeerde koopsom komt overeen met € 247,69 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com



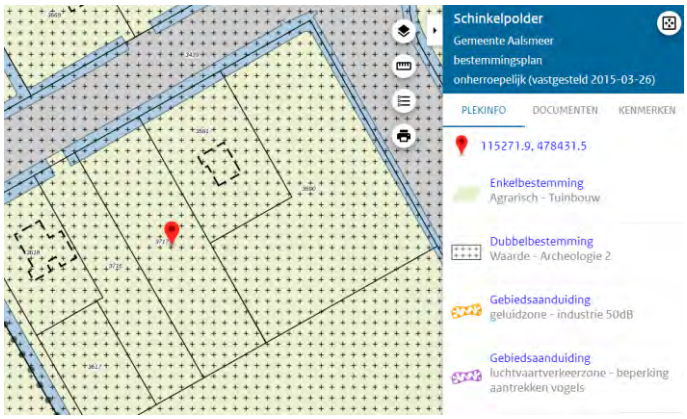
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Naast Rietwijkeroordweg 30 Aalsmeer

Het perceel naast Rietwijkeroordeweg 30 in Aalsmeer werd op 30 juli 2021 verkocht aan HSI Holding B.V. voor € 250,- per m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan Schinkelpolder zijn de gronden bestemd als Agrarisch – Tuinbouw. Koper wil het verkochte gebruiken voor de bouw van een bedrijfsruimte met uitrit.



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Nabij Braziliëlaan 4 Aalsmeer

De gronden kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, perceelnummers 10225 en 10227 zijn op 12 maart 2021 verkocht voor € 245,70 per m². De gronden zijn via een A-B-C constructie verkocht aan Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw.



Bron: www.kadastralekaart.com.



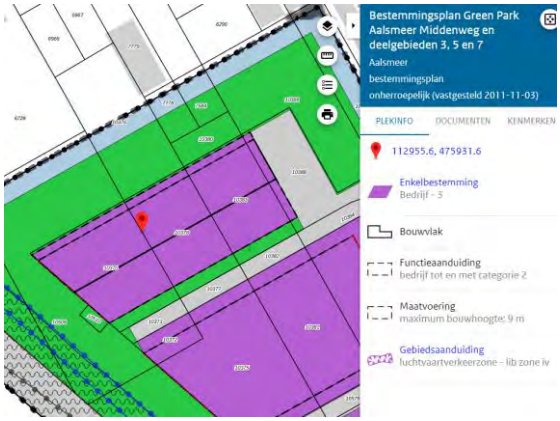
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Zuid-Afrikaweg 3 D t/m 3 N Aalsmeer

Op 31 mei 2021 verkocht de gemeente Aalsmeer (via Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V.) bouwrijpe grond aan Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. De koopovereenkomst dateert van 21 oktober 2020. De koopsom bedroeg € 1.085.503,63. De gronden hebben een oppervlakte van 4418 m². De koopsom bedraagt € 245,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Burgemeester Hoffscholteweg 4 Aalsmeer

Op 15 februari 2022 werd een kavel bouwrijpe gronden bestemd voor de bouw van een bedrijfsunit aan de Burgemeester Hoffscholteweg Aalsmeer (kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 7826 ter grootte van 1.400 m²) verkocht. Verkoper was Parkmeer B.V. en koper was Misterd Beheer B.V. De koopsom bedroeg € 385.000,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 275,- exclusief BTW per m².



Bron: www.kadastralekaart.com.

12.5. Huidig aanbod

Huur

Hornweg 101 Aalsmeer

Aangeboden sinds: 28 oktober 2022
Vraaghuurprijs€ 39,07 p.m² p.j.
Oppervlakten en vraaghuurprijs:

- Hal 1: 430 m², € 2.850,- per maand (€ 34.200,- per jaar), € 56,- per m² VVO per jaar
- Hal 2: 294 m², € 1.400,- per maand (€ 16.800,- per jaar), € 57,- per m² VVO per jaar




Bron: NVM

<u>Aalsmeerderweg 285 K Aalsmeer</u>
Aangeboden sinds: 28 april 2023
Oppervlakte: 650 m² VVO
Vraaghuurprijs: € 3.250,- per maand (€ 39.000,- per jaar), € 60,- per m² VVO per jaar.
Bestemming: 'Bedrijf – Verzamelterrein' tot en met categorie 2 conform bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost'.





Bron: NVM

<u>Aalsmeerderweg 396 Aalsmeer</u>
Aangeboden sinds:
Oppervlakte: 3.211 m² bedrijfsruimte + 1.029 m² buitenruimte
Huurprijs€ 65,- p.m² p.j., totaal € 208.715,- per jaar




Bron: NVM

Koop

Turfstekerstraat 33 Aalsmeer
Aangeboden sinds: 10 mei 2023
Vraagprijs: € 745.000,- k.k.
Oppervlakte: 681 m² m² VVO bedrijfsruimte en 30 m² kantoorruimte.
Vraagprijs per m²: € 1.047,-





Bron: NVM

13. Waardering gebruikswaarden

13.1. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele foto's van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637 getoond. Op het object is een vervallen kas aanwezig, waarvan enkel het geraamte nog staat.







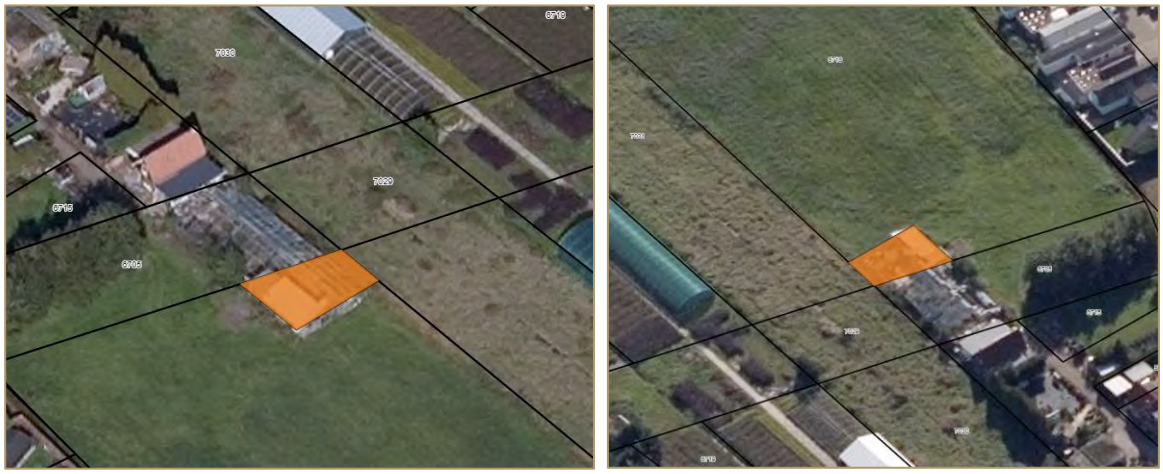






Foto's, bron: eigen materiaal

De foto's hierna tonen enkele luchtfoto's van het kadastrale perceel.



Luchtfoto's, bron: cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie van het perceel getoond. Het perceel heeft een oppervlakte van 185 m².



Kadastrale gegevens, bron: www.kadastralekaart.com

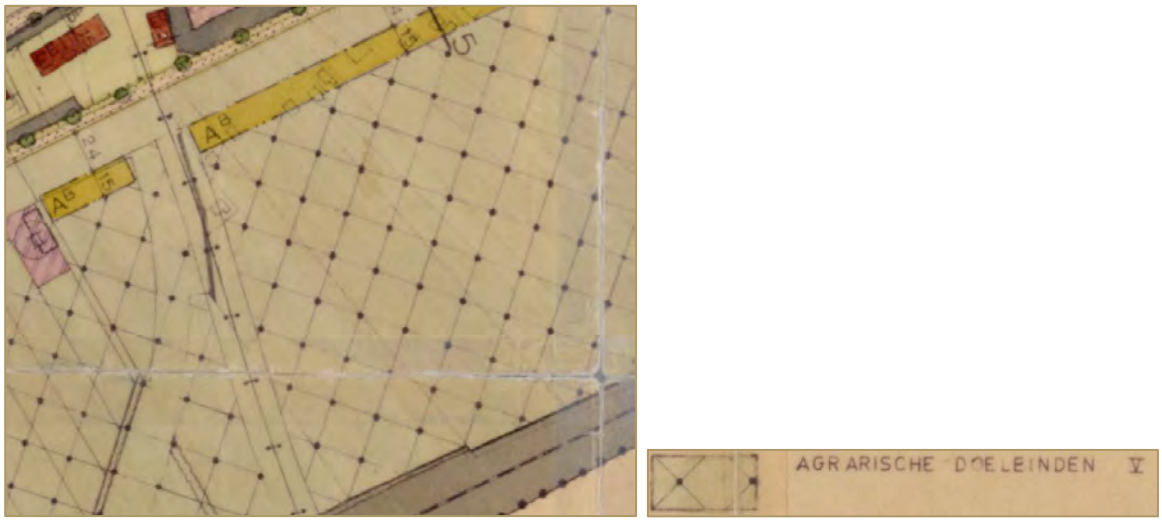
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt.



Gedeelte perceel 6637

Bestemming

Op grond van het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 hebben de gronden de bestemming “agrarische doeleinden V”. Op de gronden bestemd voor “agrarische doeleinden V” mogen uitsluitend kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een groothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 meter boven het aansluitend terrein worden opgericht.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. De bebouwing in de vorm van een vervallen kas heeft naar oordeel van taxateurs geen waarde. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.2. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6638 (ged.)

Het getaxeerde betreft een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6638.

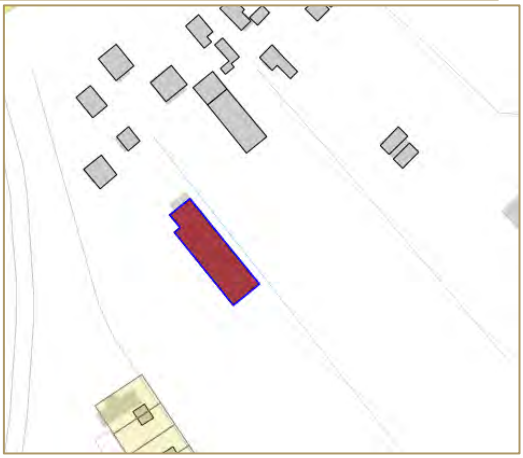
Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele foto's van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637 getoond. Het opstal dat op de gronden aanwezig is, staat opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waaruit het bouwjaar 1950 blijkt.









Foto, bron: eigen materiaal **Bron: BAG-viewer**

Hierna wordt een luchtfoto getoond, waarin het perceel wordt aangeduid.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

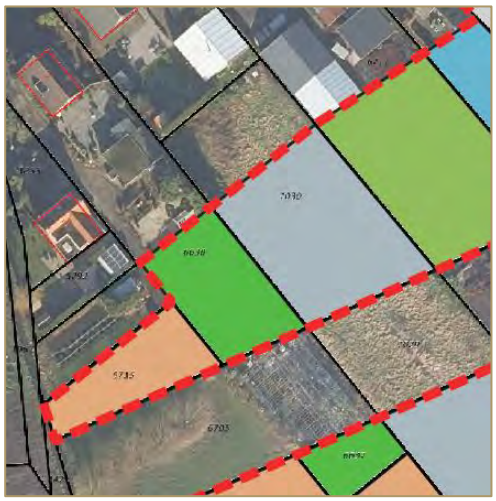
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond. Het getaxeerde betreft een deel van het perceel.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Het getaxeerde betreft het volgende deel van het perceel:

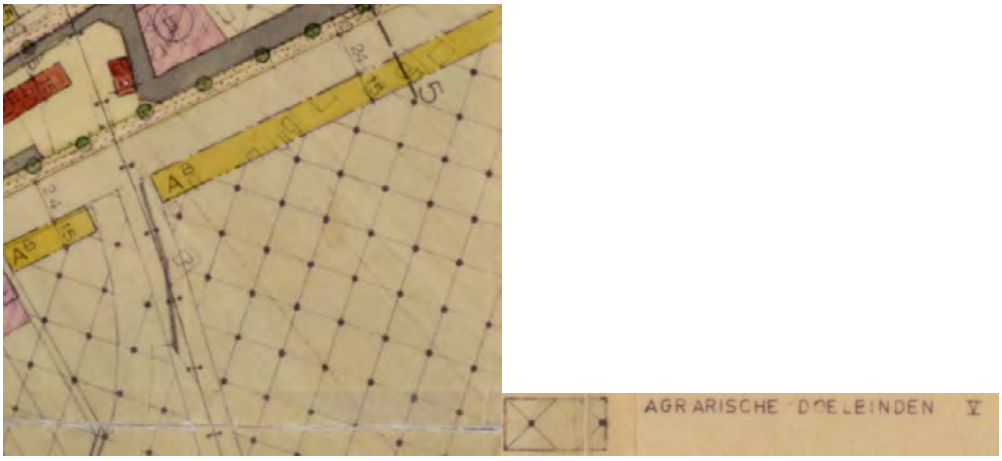


Gedeelte perceel 6638

De gronden hebben een oppervlakte van 461 m².

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

De gronden zijn bebouwd met een garage. De garage is opgetrokken uit baksteen en heeft een met pannen gedekt zadeldak. Taxateurs kennen een waarde aan de gronden en opstallen toe van € 135.000,-. Dit komt overeen met € 293,- kosten koper per m².



Foto, bron: eigen materiaal

13.3. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6717 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele foto's van de locatie getoond.







Foto's, bron: eigen materiaal

De luchtfoto hierna toont het kadastrale perceel.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Luchtfoto's, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Het betreft een gedeelte van het perceel met nummer 6717. Het gaat om een oppervlakte van 931 m².



Gedeelte perceel 6717

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



enkelbestemming:
woongebied - uit te werken

gebiedsaanduiding:
geluidzone - industrie - schiphol

bouwvlak

maatvoering:
• maximum bouwhoogte: 12 m
• maximum goothoogte: 6 m

Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Het perceel is gedeeltelijk bebouwd met een schuur. De schuur heeft een stenen voet en is voorzien van metalen gevelbeplating. Een deel van het object bestaat uit kassen. Voorts is een deel van het object verhard. Het gedeelte van de bestaande schuur heeft een oppervlakte van circa 157 m². De kas aan de achterzijde heeft een oppervlakte van circa 202 m². Het pad heeft een oppervlakte van 75 m².





Bron: NVM

Taxateurs zijn van mening dat aan de gronden, opstallen en verharding een waarde van € 175,- per m² kan worden toegekend. Voor het totaal gaat het om een waarde van € 162.925,-

13.4. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6718

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele foto's van de locatie getoond.



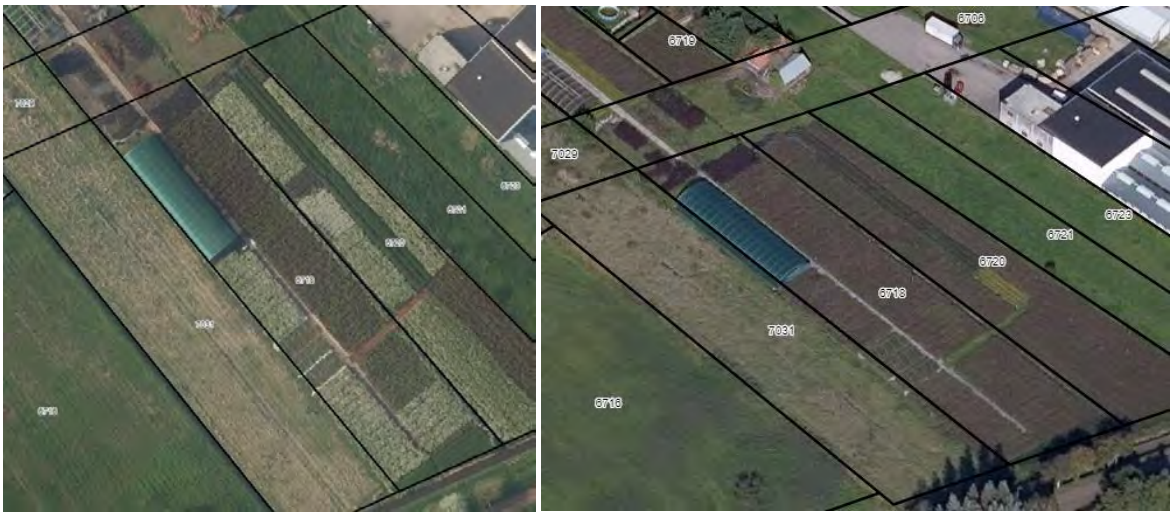








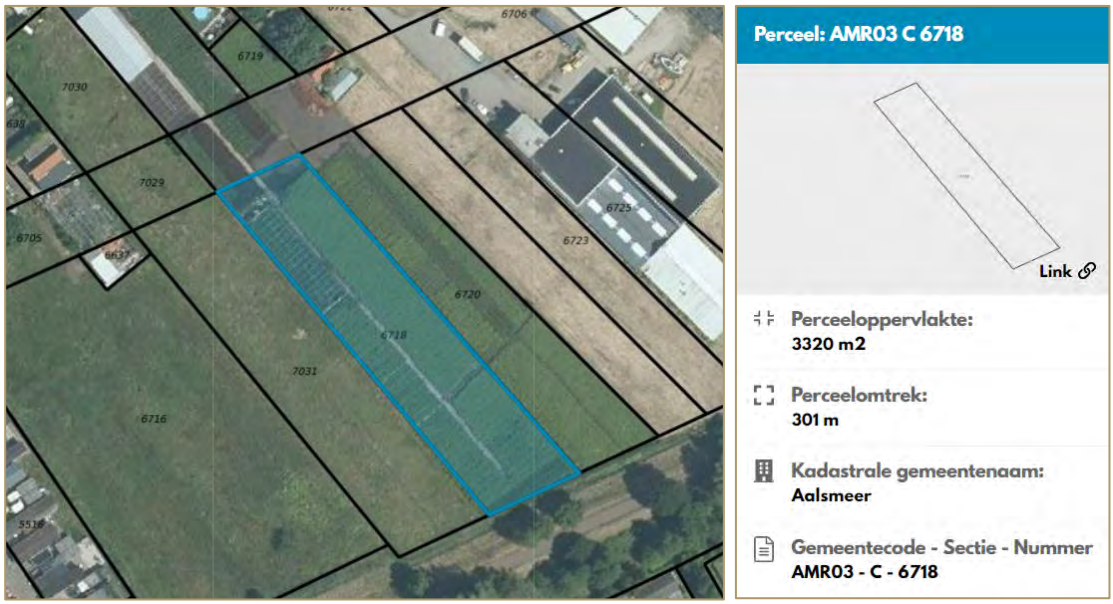
Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Luchtfoto's, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Het betreft het perceel met nummer 6718. Het gaat om een oppervlakte van 3.269 m².

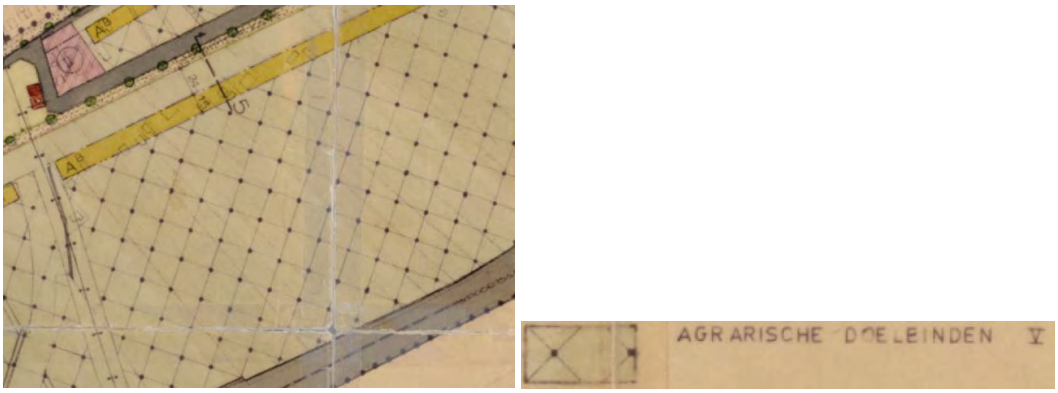
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 3.269 m².



Gedeelte perceel 6718

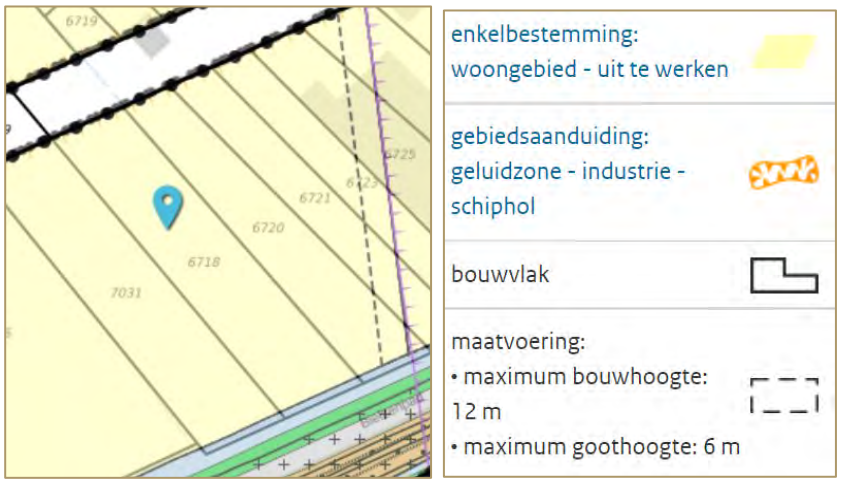
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. De bebouwing in de vorm van een rolkas / tunnelkas heeft naar oordeel van taxateurs beperkte waarde. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.5. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6719

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



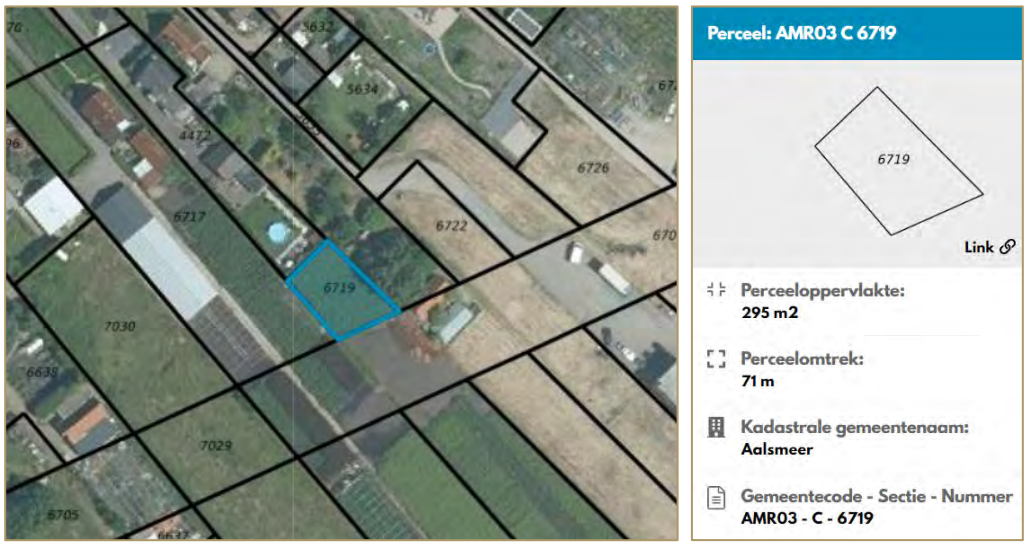
Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

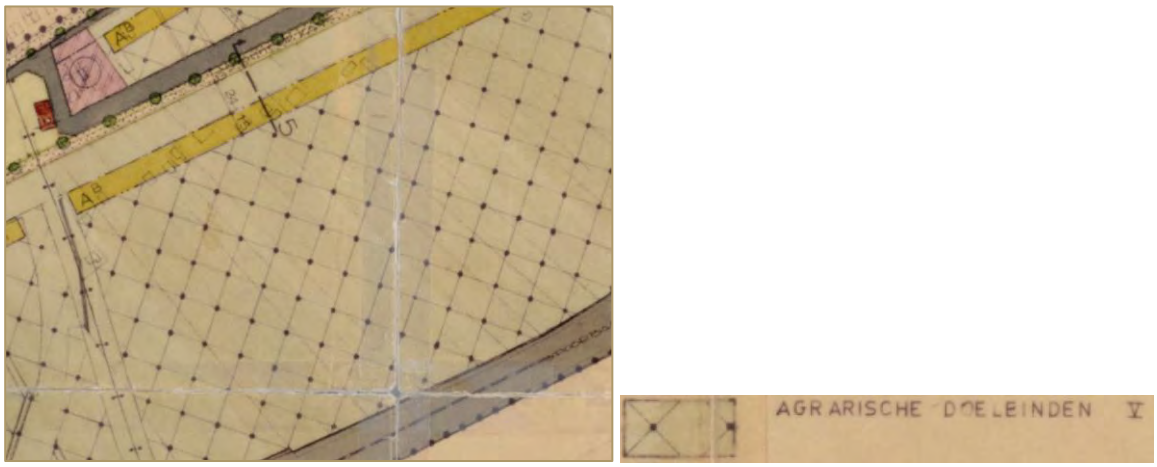
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 295 m².



Bron: opdrachtgever

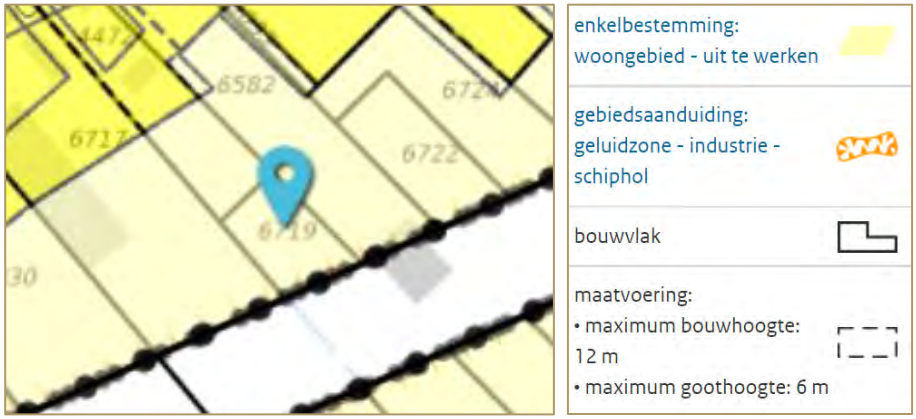
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.6. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6720

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.







Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Luchtfoto, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

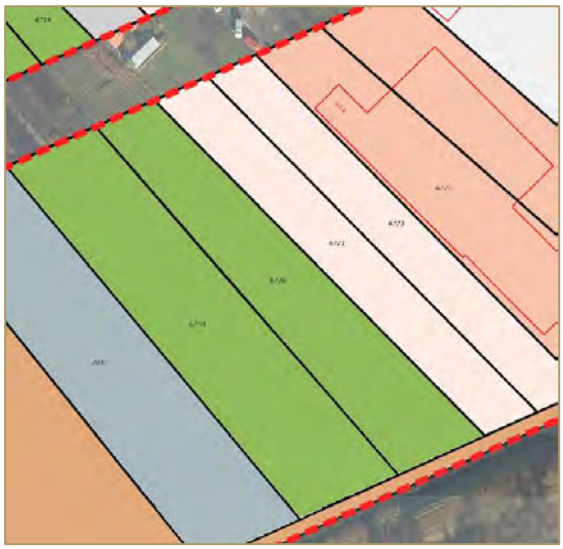
Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

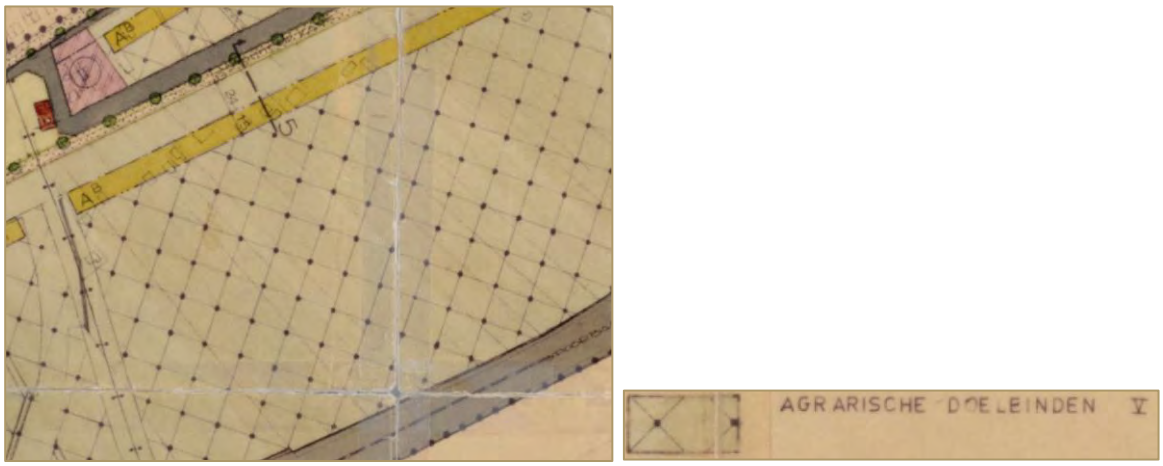
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.530 m².



Gedeelte perceel

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.7. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583 (ged.)

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com

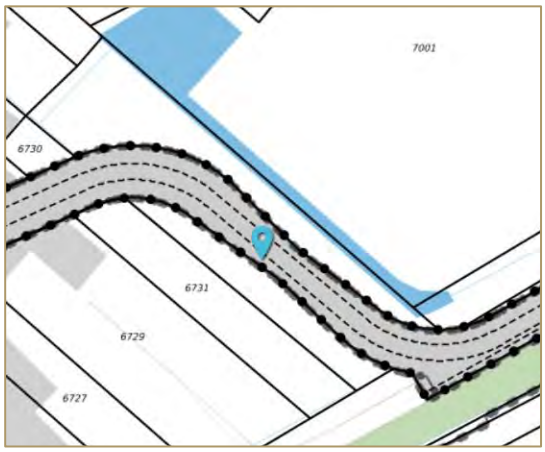
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.534 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Noordvork hebben de gronden de bestemming ‘Verkeer’. Een deel hiervan heeft de functieaanduiding ‘weg’.



Uitsnede bestemmingsplan Noordvork

Voorts hebben de gronden in het ‘Bestemmingsplan Stommeerkade Oost’ de enkelbestemming ‘Natuur’.
Uitgangspunt is dat er geen beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht op basis van het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Waardering

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Voor gronden met de bestemming ‘openbaar gebied’, vaak met een bestemming ‘Verkeer’, ‘Water’ of ‘Groen’ is het overduidelijk dat een marktpartij hier niet in geïnteresseerd is, het bezit van de zaak brengt immers enkel beheerskosten met zich mee. Er is geen economisch nut, maar ook geen gebruiksnut voor een marktpartij. Het dient enkel de maatschappij. De waarde van deze gronden zal dan ook minimaal zijn. Het betreft gronden die ook in hun geheel niet op een andere wijze inzetbaar zijn dan het huidig gebruik in de openbare ruimte. Daarnaast is door een samenwerking tussen Aedes, VNG en NEPROM het afsprakenkader ‘De kosten in beeld, de kosten verdeeld’ opgesteld. Hierbij is het standpunt dat gronden in het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente voor € 1,- kosten koper de massa. Dit onderstreept het uitgangspunt dat openbare werken en ondergronden geen economische waarde vertegenwoordigen. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, wordt een symbolische gebruikswaarde van € 1,- toegedacht. Het gedeelte van het perceel wordt derhalve door taxateurs gewaardeerd voor € 1,- kosten koper.

13.8. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6715

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Foto's, bron: eigen materiaal

Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

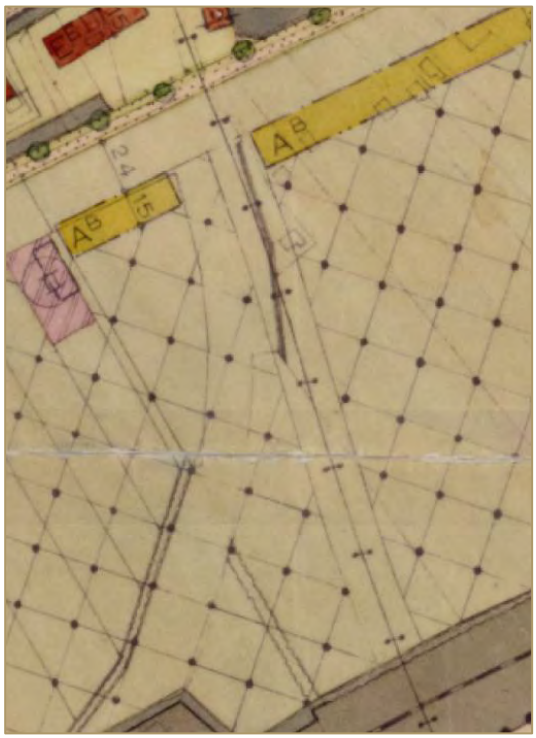
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 364 m².



Gedeelte perceel 6715

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Verder hebben de gronden de aanduiding P.W.N. leiding.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn in gebruik als grasveld. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.9. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6716

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.







Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

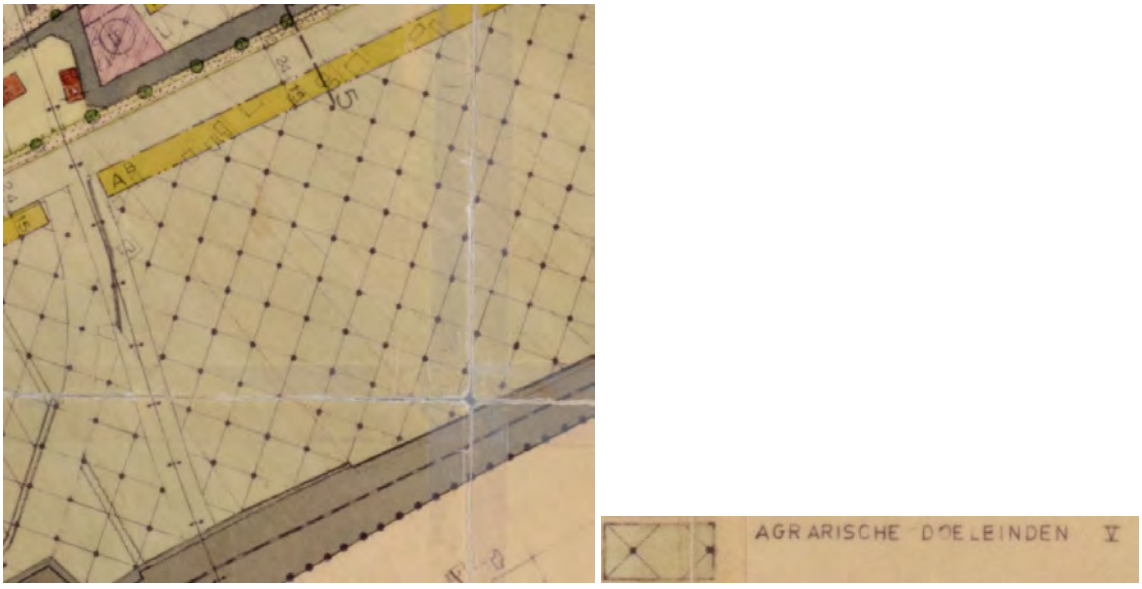
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 7.377 m².



Perceel 6716

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn als zodanig in gebruik. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.10. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7175 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

Kadastrale situatie

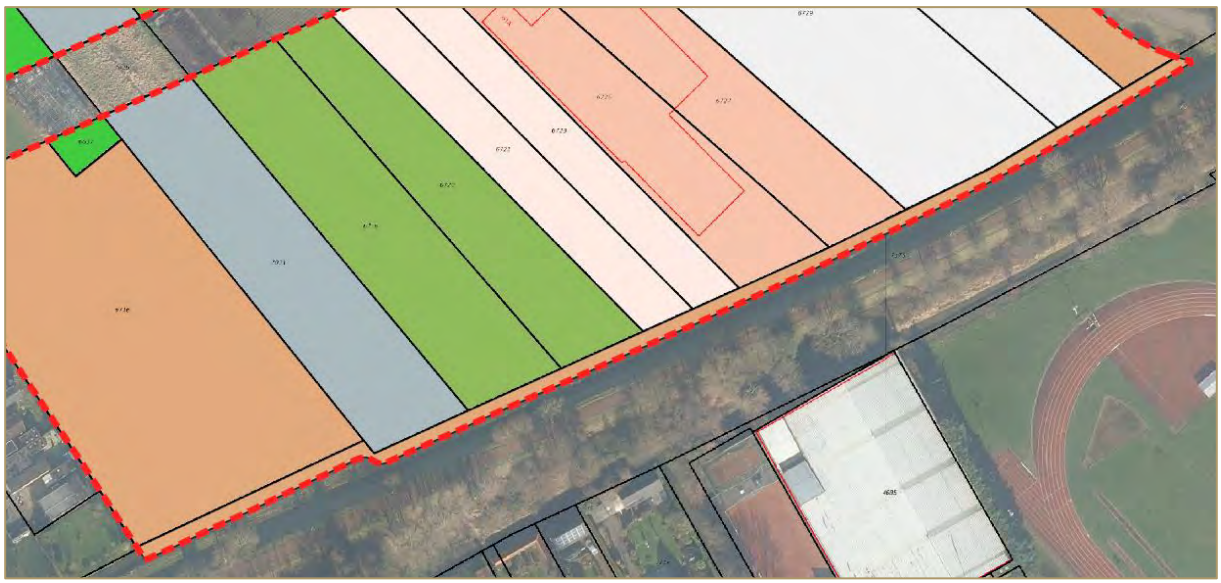
Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





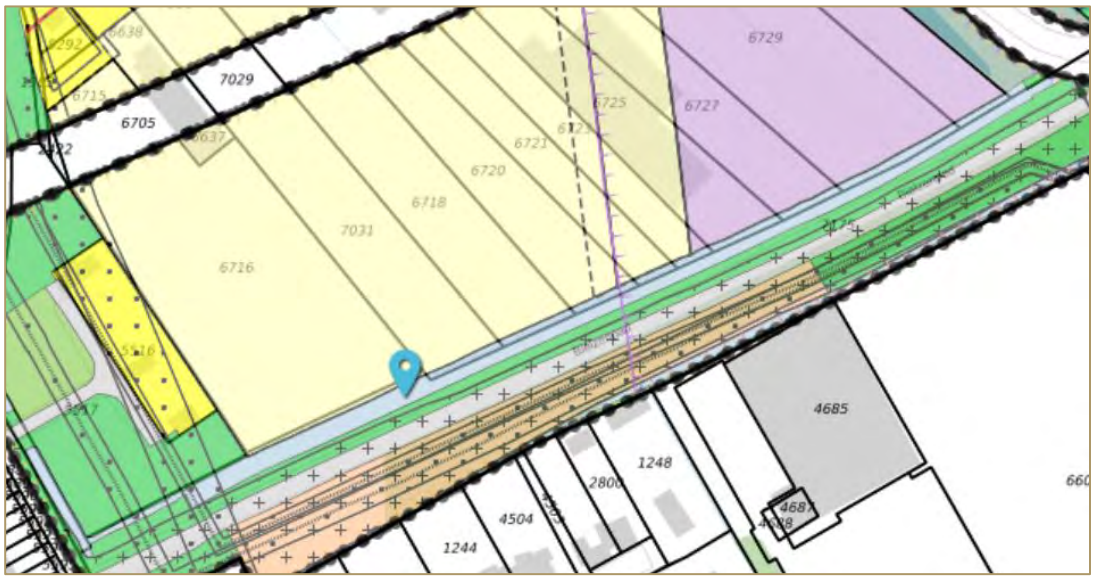
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.263 m².



Bestemming

Vigerend is het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost. De gronden hebben deels de bestemming Water en deels de bestemming Groen. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Voor gronden met de bestemming ‘openbaar gebied’, vaak met een bestemming ‘Verkeer’, ‘Water’ of ‘Groen’ is het overduidelijk dat een marktpartij hier niet in geïnteresseerd is, het bezit van de zaak brengt immers enkel beheerskosten met zich mee. Er is geen economisch nut, maar ook geen gebruiksnut voor een marktpartij. Het dient enkel de maatschappij. De waarde van deze gronden zal dan ook minimaal zijn. Het betreft gronden die ook in hun geheel niet op een andere wijze

inzetbaar zijn dan het huidig gebruik in de openbare ruimte. Daarnaast is door een samenwerking tussen Aedes, VNG en NEPROM het afsprakenkader ‘De kosten in beeld, de kosten verdeeld’ opgesteld. Hierbij is het standpunt dat gronden in het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente voor € 1,- kosten koper de massa. Dit onderstreept het uitgangspunt dat openbare werken en ondergronden geen economische waarde vertegenwoordigen. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, wordt een symbolische gebruikswaarde van € 1,- toegedacht. Het gedeelte van het perceel wordt derhalve door taxateurs gewaardeerd voor € 1,- kosten koper.

13.11. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6724

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.







Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Bron: www.kadastralekaart.com

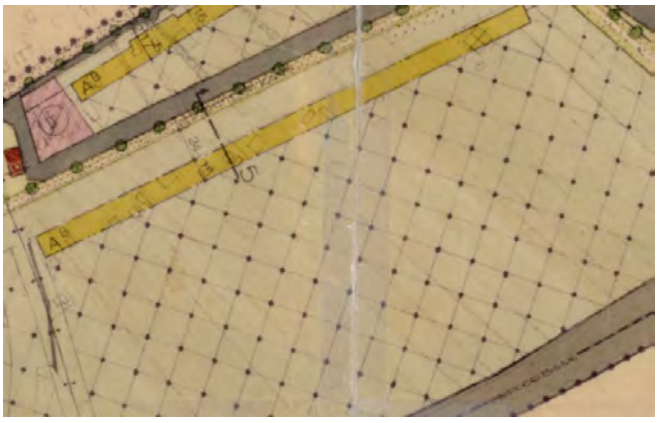
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 713 m².

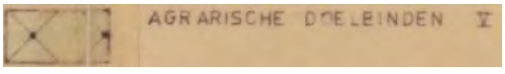


Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.





Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

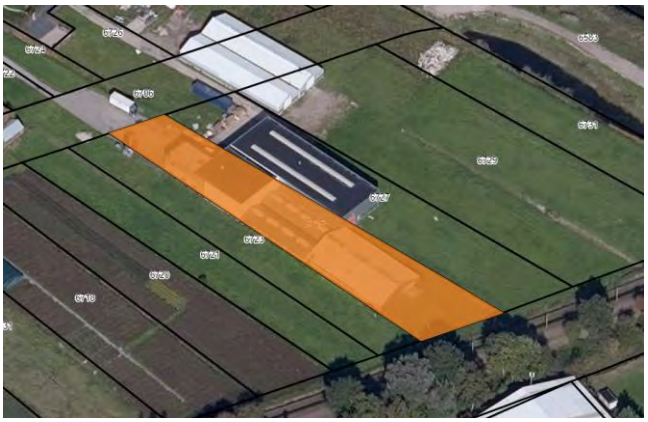
Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. Een deel van de gronden is verhard. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.12. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6725

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)









Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

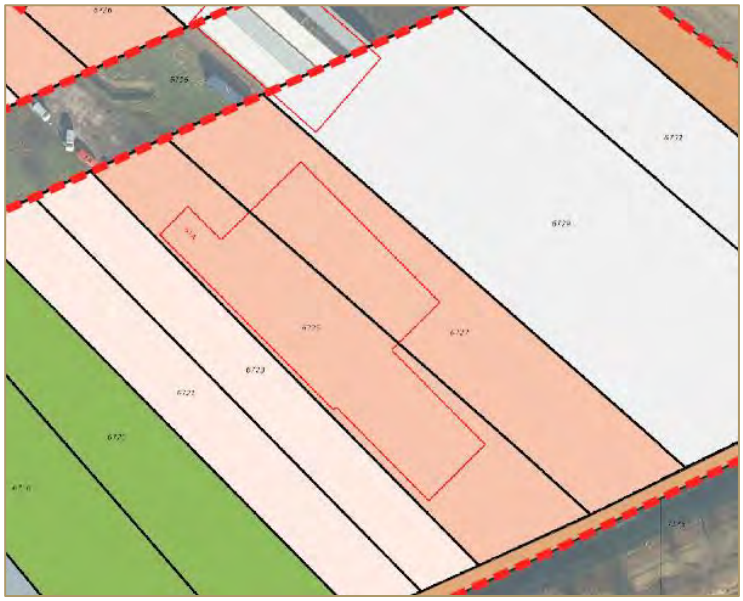
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

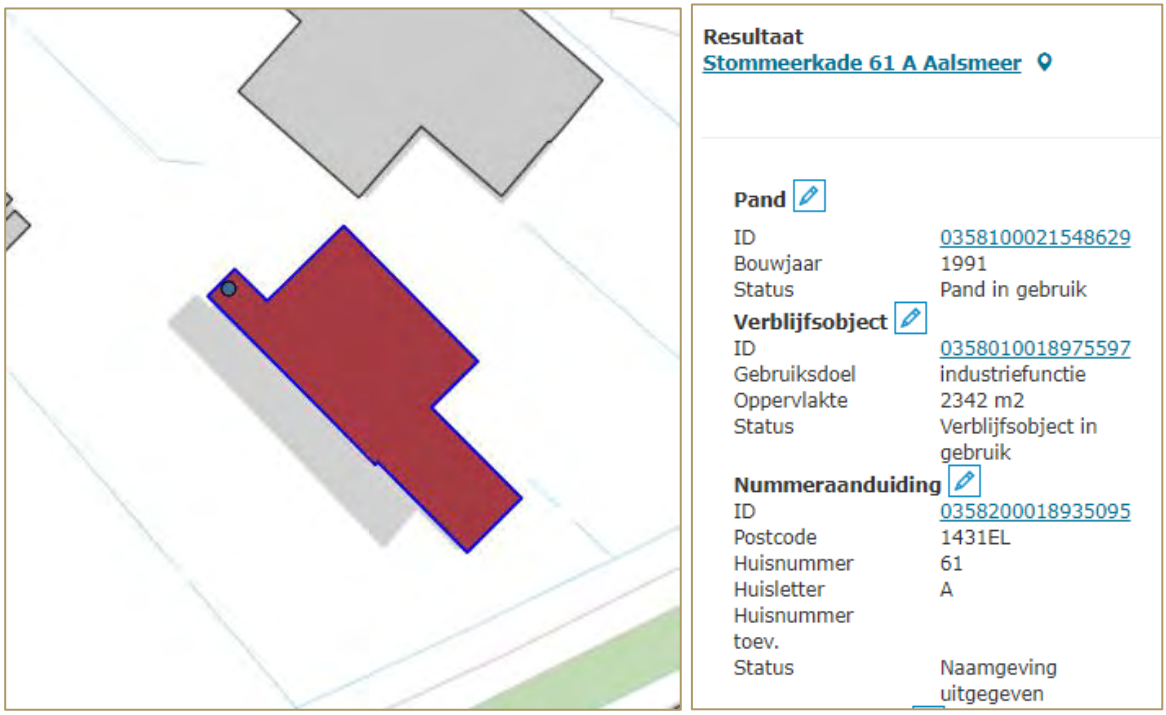
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.782 m².



Bron: opdrachtgever

Bebouwing

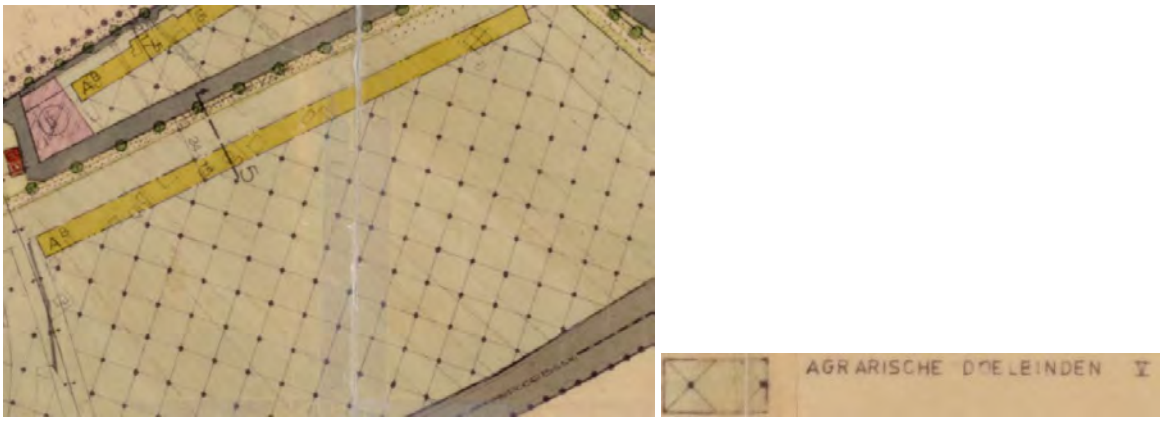
De volgende situatie is bekend in het BAG.



Bron: BAG-viewer

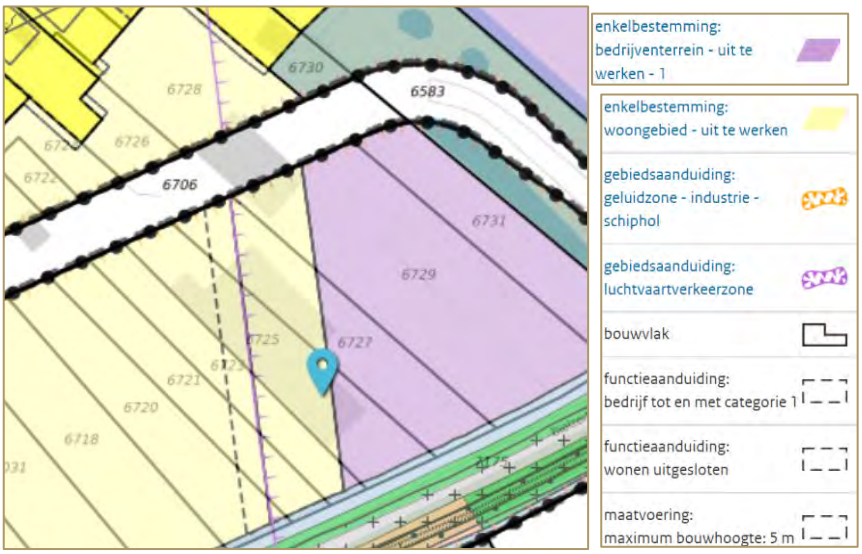
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Echter, er is op grond van artikel 19 WRO vrijstelling verleend voor bedrijfsactiviteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken – 1' en deels de bestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Taxateur maakte aan de hand van de volgende inputparameters een waardering in het gevalideerde taxatieprogramma fluX. Hiervoor is het object Stommeerkade 61 A Aalsmeer als geheel beschouwd. Het object is niet intern geïnspecteerd. De oppervlakten zijn aangeleverd door opdrachtgever.

Inputparameters

- Eigenaar-gebruikers situatie
- Oppervlakten
    - Bedrijfsruimte 1992: 277 m² VVO
    - Kantoor / pantry begane grond: 138 m² VVO
    - Kantoor / pantry verdieping: 138 m² VVO
    - Bedrijfsruimte 2003: 765 m² VVO
    - Archief / Kelder: 100 m² VVO
    - Bedrijfsruimte (vm. kassen): 954 m² VVO
    - Totaal: 2.372 m² VVO en 2.647 m² BVO
    - Ongebonden grond: 1.925 m²
- Inschatting markhuur:
    - Bedrijfsruimte 1992: € 60,- per m² vvo per jaar
    - Kantoor / pantry begane grond: € 100,- per m² vvo per jaar
    - Kantoor / pantry verdieping: € 100,- per m² vvo per jaar
    - Bedrijfsruimte 2003: € 65,- per m² vvo per jaar
    - Archief / Kelder: € 30,- per m² vvo per jaar
    - Bedrijfsruimte (vm. kassen): € 40,- per m² vvo per jaar
- Ontwikkeling markthuur: 1,5% per jaar
- Exploitatielasten:
    - Onderhoudskosten: € 22.392 per jaar op basis van Koeter 2023
    - OZB: 0,2411% van WOZ-waarde
    - Waterschapslasten: 0,0208%% van WOZ-waarde
    - Verzekeringspremie: 1,85/1.000 * herbouwwaarde € 3.970.200,-
- Waarderingsparameters:
    - Looptijd: 15 jaar
    - NAR vrij op naam: 7,50%
    - Exit Yield (NAR vrij op naam): 8,0%

- Disconteringsvoet: 8,25%
- Ongebonden grond: 1.925 m² * € 200,- kosten koper per m²
- Kosten koper: 10,4%
- Overige transactiekosten: 0,3%

NAR-waardering

Hierna wordt de waardering aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode op grond van het netto aanvangsrendement (NAR) getoond.

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte 1992	277	-	€ 60	12%	€ 16.620
Kantoor / pantry begane grond	138	-	€ 100	10%	€ 13.800
Kantoor / pantry verdieping	138	-	€ 100	10%	€ 13.800
Bedrijfsruimte 2003	765	-	€ 65	37%	€ 49.725
Archief / Kelder	100	-	€ 30	2%	€ 3.000
Bedrijfsruimte (vm. kassen)	954	-	€ 40	28%	€ 38.160
Totaal	**2.372**	-		**100%**	**€ 135.105**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,82	8,5%	€ 11.441
Onderhoud	€ 9,44	16,6%	€ 22.392
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,26**	**25,0%**	**€ 33.833**
Netto huurwaarde			**€ 101.272**
NAR % von			7,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.350.295**
Contante waarde correcties			
Achterstallig onderhoud			-
Renovaties			-
Overige kosten			-
Overige baten			-
Energie besparende maatregelen			-
Erfpacht / opstal			-
Totaal correcties			-
Marktwaarde von			**€ 1.350.295**
Verwervingskosten			€ 130.516
Marktwaarde kk ex overige waarden			**€ 1.219.779**
Overige waarden kk			€ 385.000
Marktwaarde kk			**€ 1.604.779**
Marktwaarde kk afgerond			**€ 1.600.000**

NAR-waardering

De NAR-waardering leidt tot de volgende output:

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,08%
IRR	8,31%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 514

Output NAR-waardering

DCF waardering

Hierna wordt de waardering aan de hand van de DCF-methodiek getoond.

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	136.115	138.156	140.229	142.332	144.467	146.634	148.834	151.066	153.332	155.632	157.966	160.336	162.741	165.182	167.660
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	136.115	138.156	140.229	142.332	144.467	146.634	148.834	151.066	153.332	155.632	157.966	160.336	162.741	165.182	167.660
OZB	-2.385	-2.457	-2.524	-2.577	-2.628	-2.681	-2.734	-2.789	-2.845	-2.902	-2.960	-3.019	-3.079	-3.141	-3.204
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-206	-212	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-246	-250	-255	-261	-266	-271	-277
Verzekering	-9.047	-9.392	-9.709	-9.984	-10.213	-10.468	-10.730	-10.998	-11.273	-11.555	-11.844	-12.140	-12.444	-12.755	-13.074
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-11.638	-12.062	-12.451	-12.783	-13.068	-13.380	-13.700	-14.028	-14.364	-14.707	-15.059	-15.420	-15.789	-16.167	-16.554
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud	-22.795	-23.664	-24.463	-25.105	-25.732	-26.376	-27.035	-27.711	-28.404	-29.114	-29.842	-30.588	-31.352	-32.136	-32.939
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-22.795	-23.664	-24.463	-25.105	-25.732	-26.376	-27.035	-27.711	-28.404	-29.114	-29.842	-30.588	-31.352	-32.136	-32.939
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	101.682	102.430	103.316	104.464	105.667	106.878	108.098	109.327	110.565	111.811	113.066	114.329	115.600	116.875	118.167
NCW Kasstromen	97.731	90.947	84.741	79.154	73.963	69.109	64.571	60.328	56.361	52.653	49.186	45.945	42.915	40.083	37.436

Marktwaarde en gebruikte yields					
Marktwaarde VON	€ 1.353.666	Disconteringsvoet	8,25 %	Exit Yield	8,00 %
Marktwaarde KK + Overige waarde	€ 1.607.823	NCW Kasstroom	€ 945.121	NCW Eindwaarde	€ 408.545
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 1.600.000**	Overige waarde KK	€ 385.000		

concept

DCF waardering

Als waardering wordt gekozen voor de waardering op basis van de NAR. Dit leidt tot een waarde van € 1.600.000,- kosten koper. Dit is de waarde van de twee kadastrale percelen gezamenlijk. Omdat het object op twee percelen is gelegen, kennen wij aan beide percelen een gelijke waarde toe van € 800.000,-

13.13. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6726

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



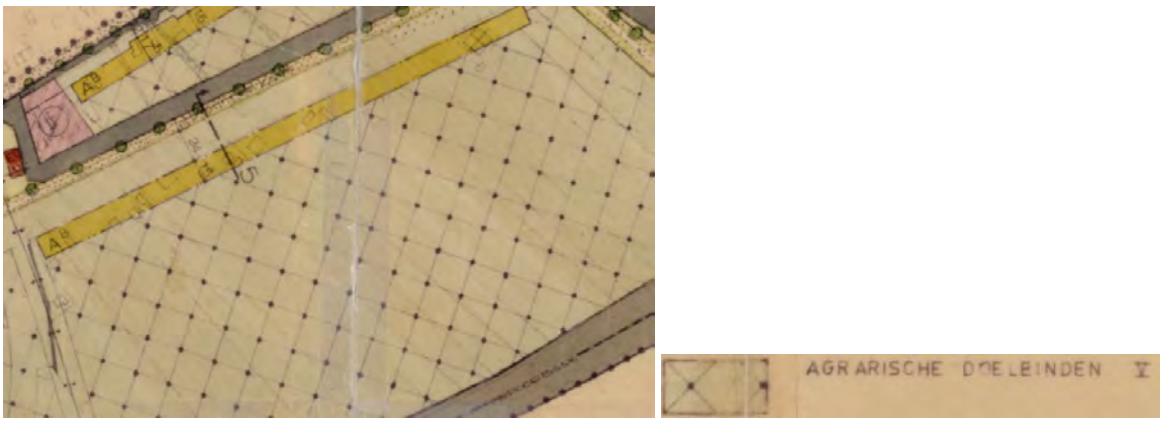
Bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 675 m².



Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.14. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6727

Luchtfoto / Foto’s



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



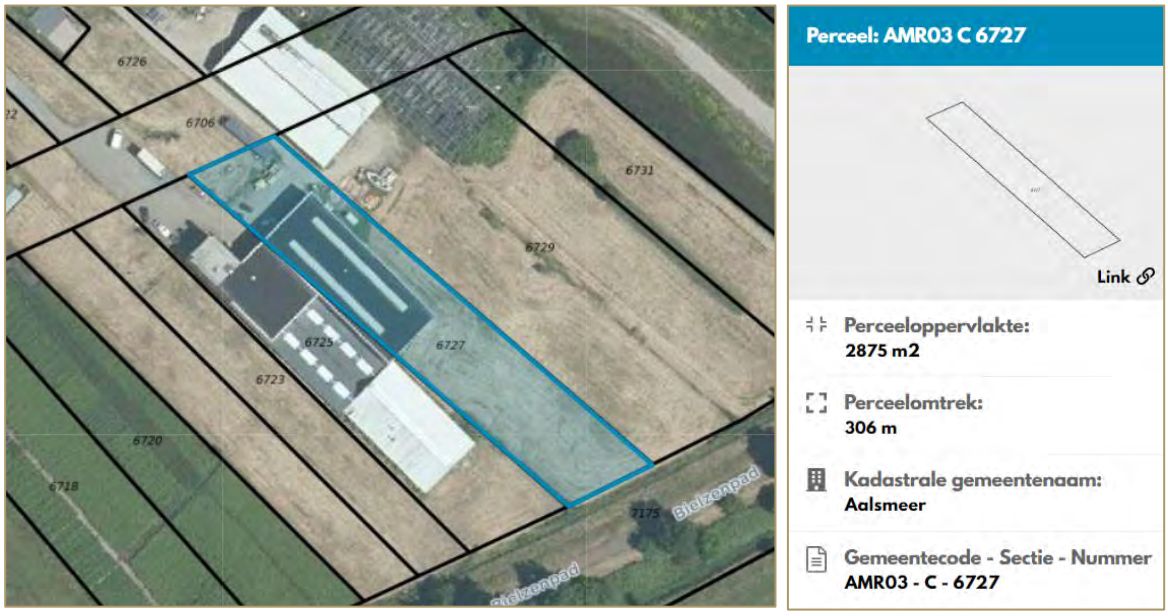




Bron: eigen materiaal

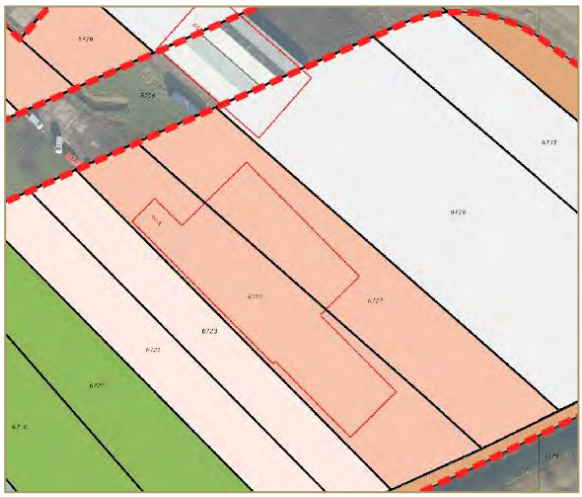
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



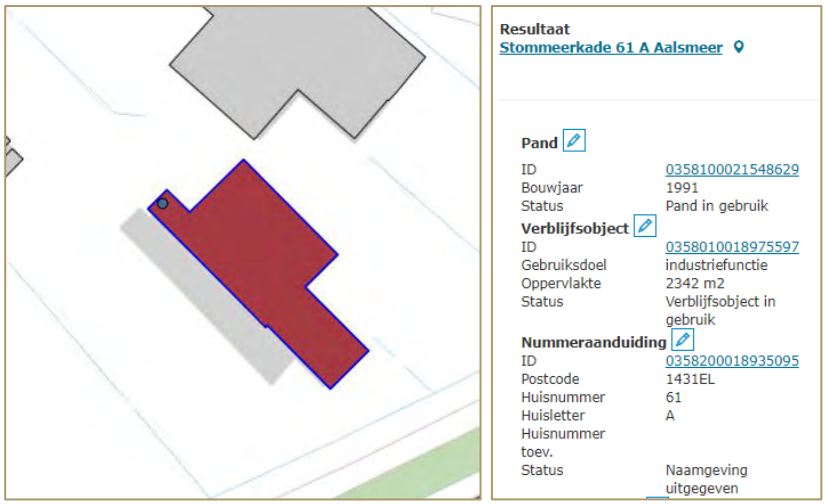
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.864 m².



Bron: opdrachtgever

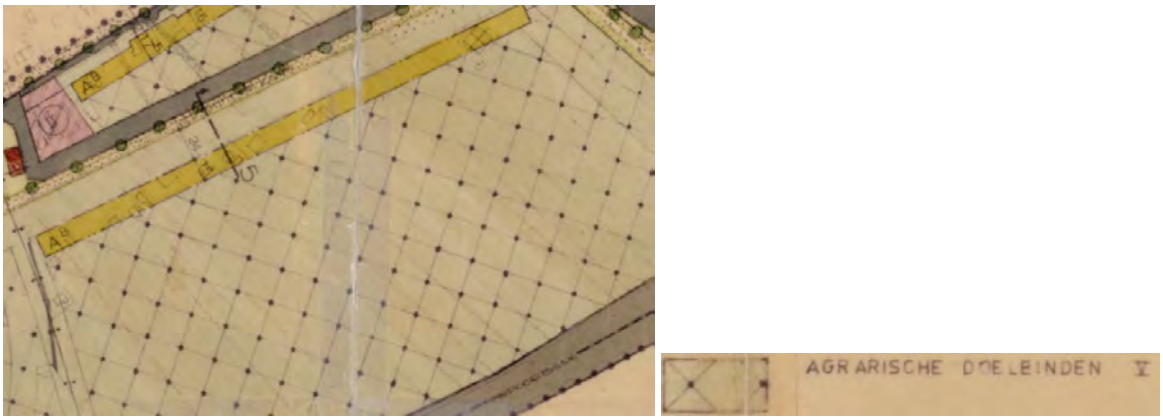
Bebouwing



Bron: BAG-viewer

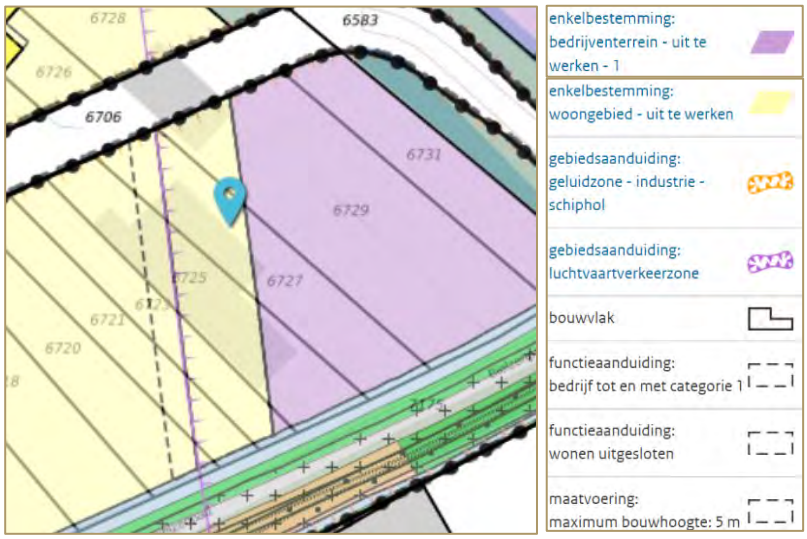
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Echter, er is op grond van artikel 19 WRO vrijstelling verleend voor bedrijfsactiviteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1’ en deels de bestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de waardering wordt aangesloten bij de waardering van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6725. De waarde van het object, gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6725 en 6727, wordt voor de helft toegekend aan het perceel met nummer 6725 en voor de helft toegekend aan het perceel met nummer 6727. De waarde bedraagt derhalve € 800.000,- kosten koper.

13.15. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6721

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

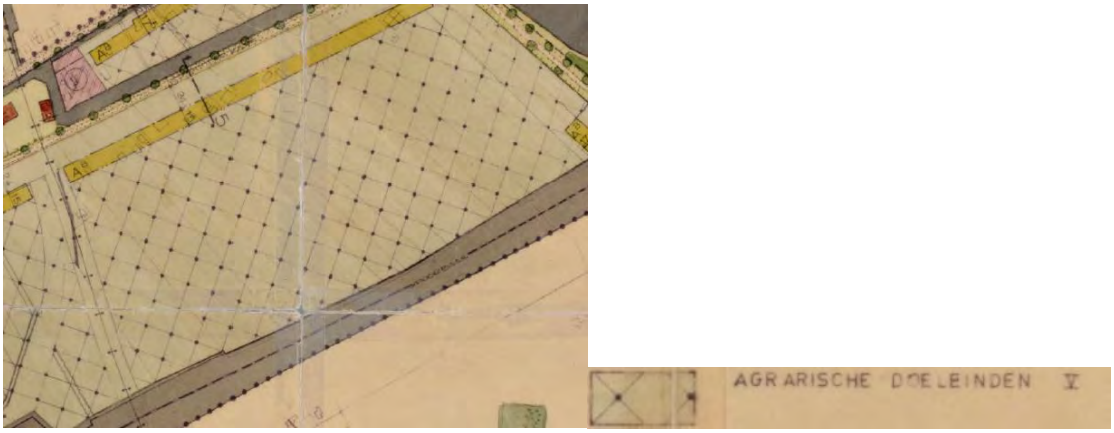
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.832 m².



Bron: opdrachtgever

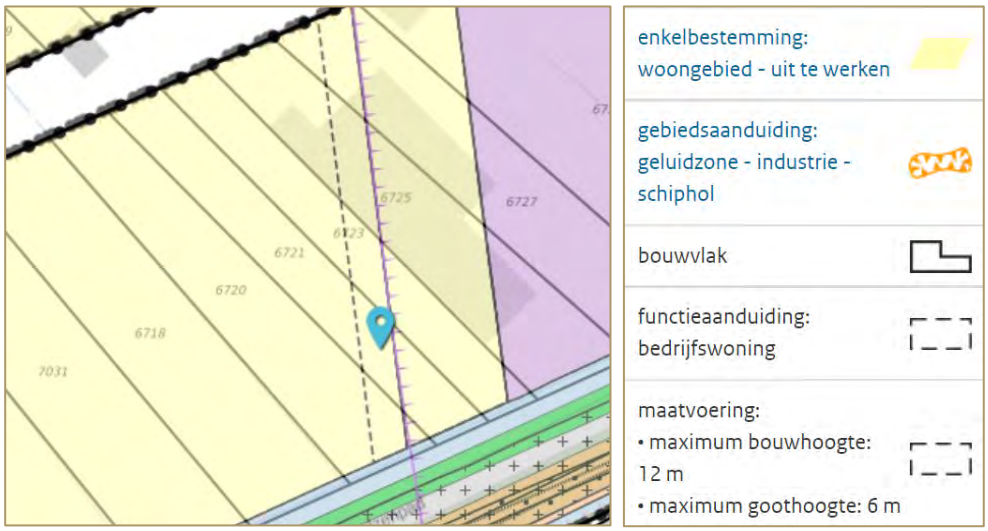
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.16. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6722

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Luchtfoto, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

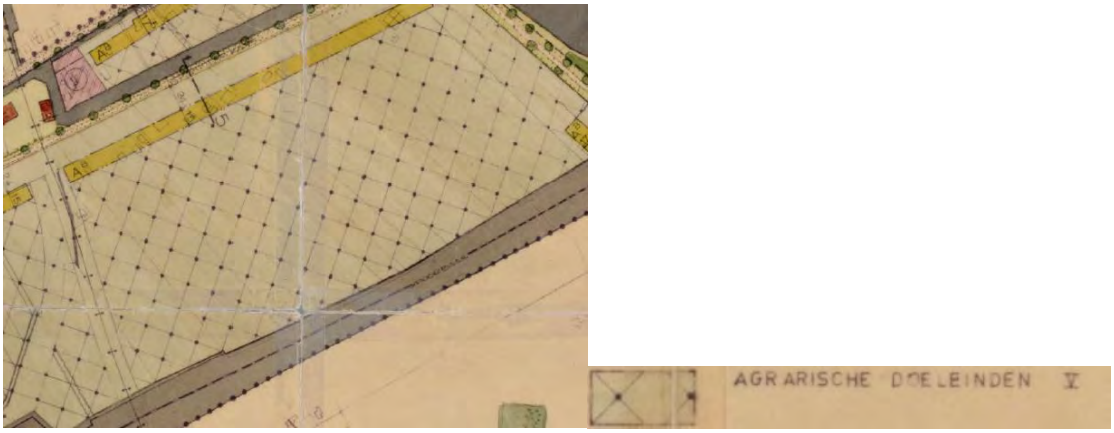
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 396 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.17. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6723

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



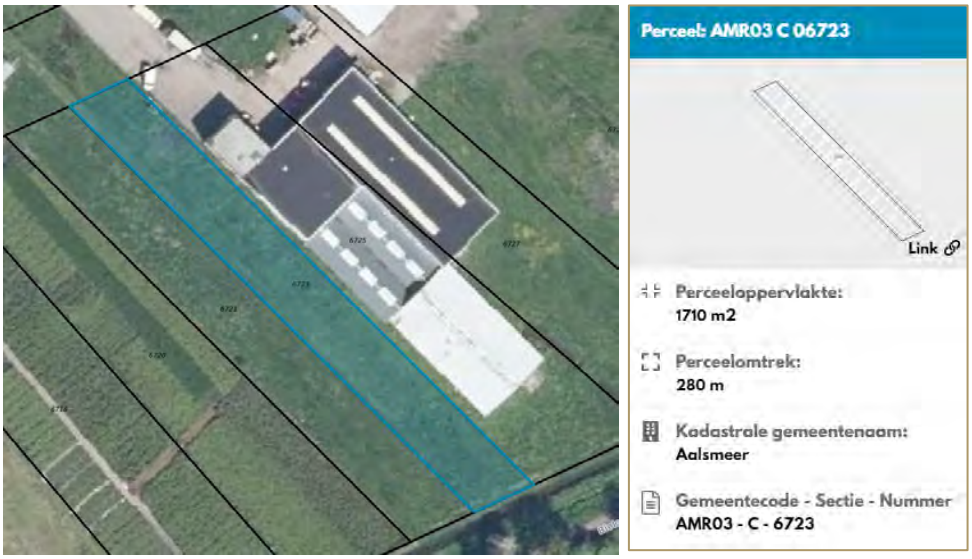
Luchtfoto, bron: Cyclomedia



Bron: eigen materiaal

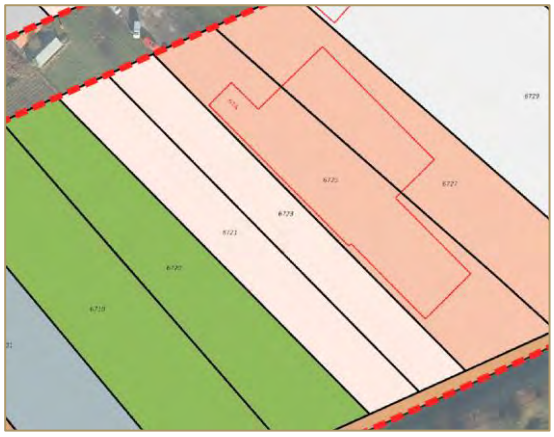
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

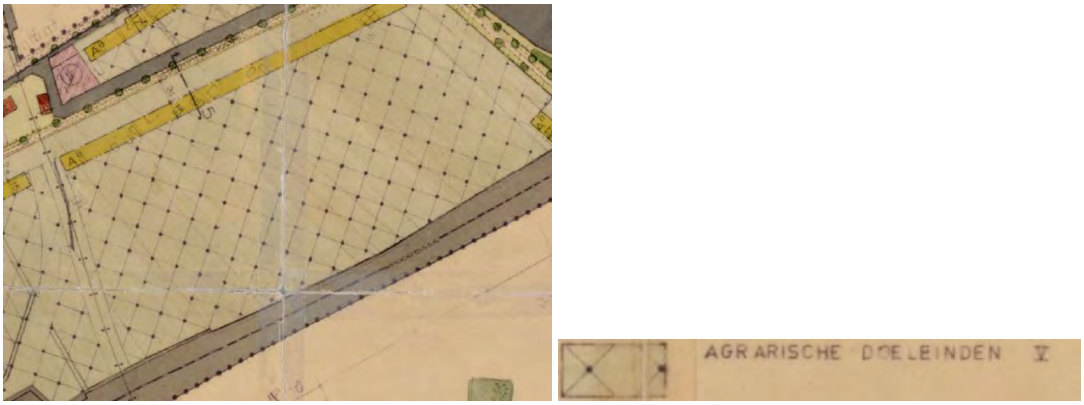
Hierna wordt het gedeelte van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.698 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1’ en deels de bestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.18. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6728 (ged.)

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.





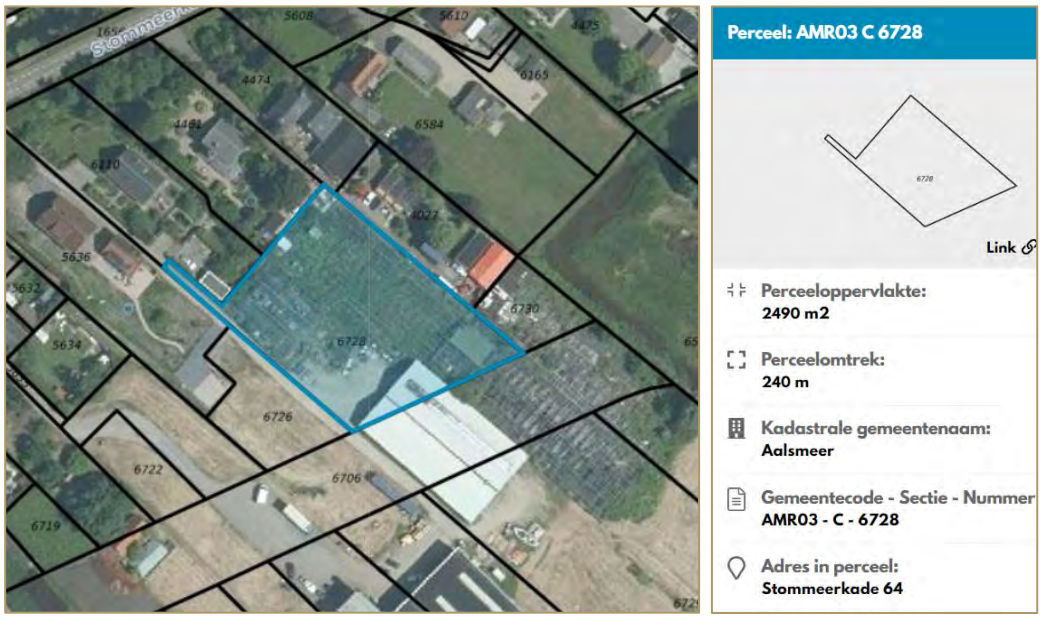
Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

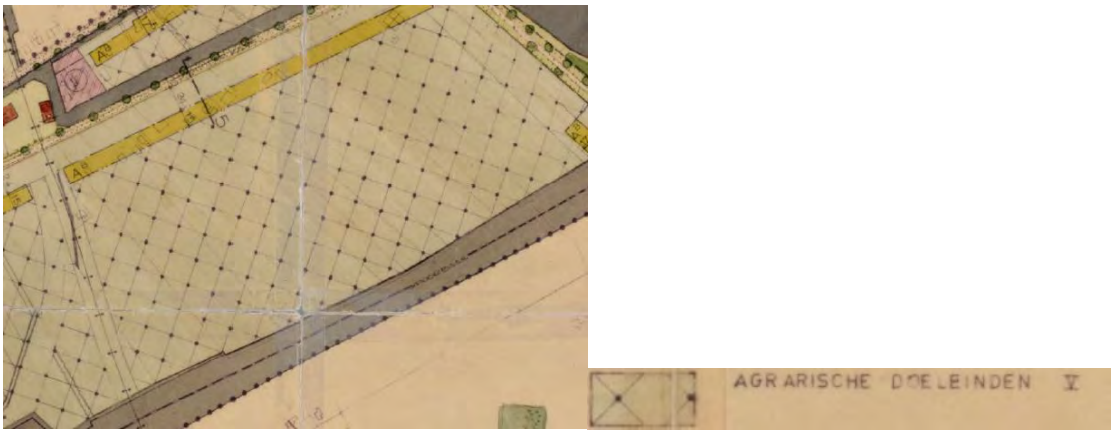
Hierna wordt het gedeelte van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.445 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.19. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6729

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)









Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

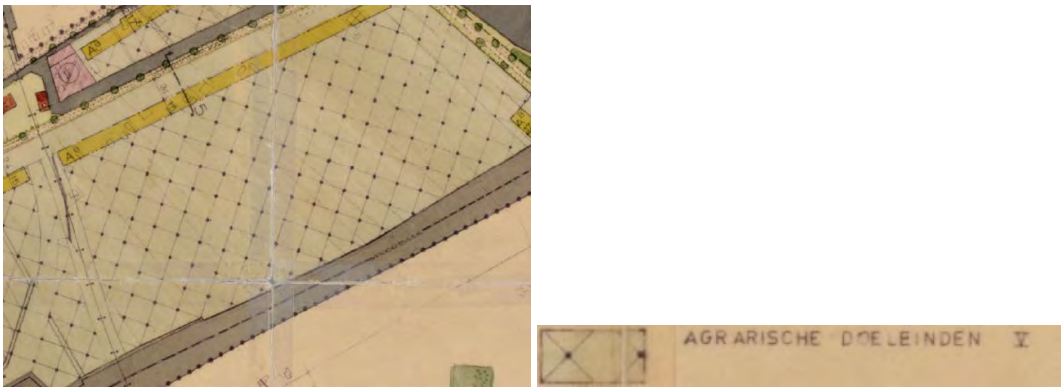
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 5.731 m².



Bron: opdrachtgever

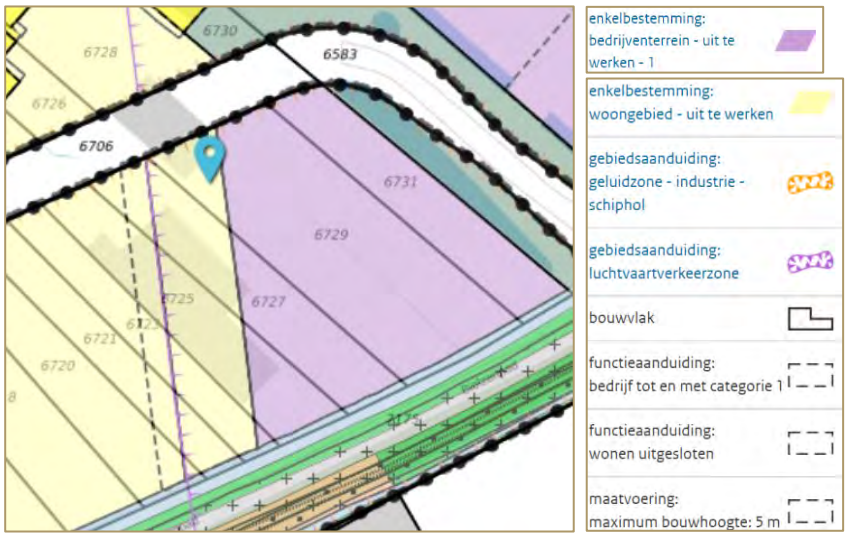
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1’ en deels de bestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.20. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6730

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com

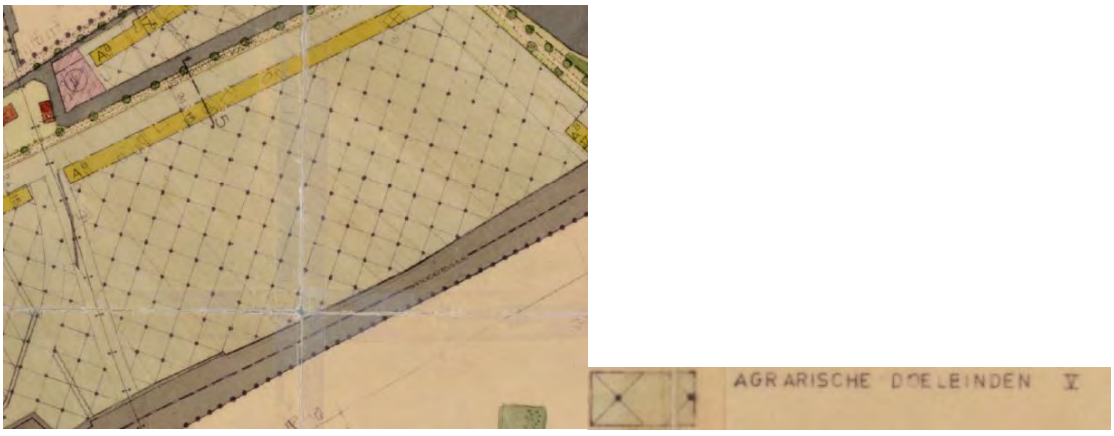
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 393 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden in het bestemmingsplan Bestemmingsplan Stommeerkade Oost de enkelbestemming natuur.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.21. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6731

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Luchtfoto, bron: Cyclomedia



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)


29 mrt. 2019 11:07:06


29 mrt. 2019 11:05:34

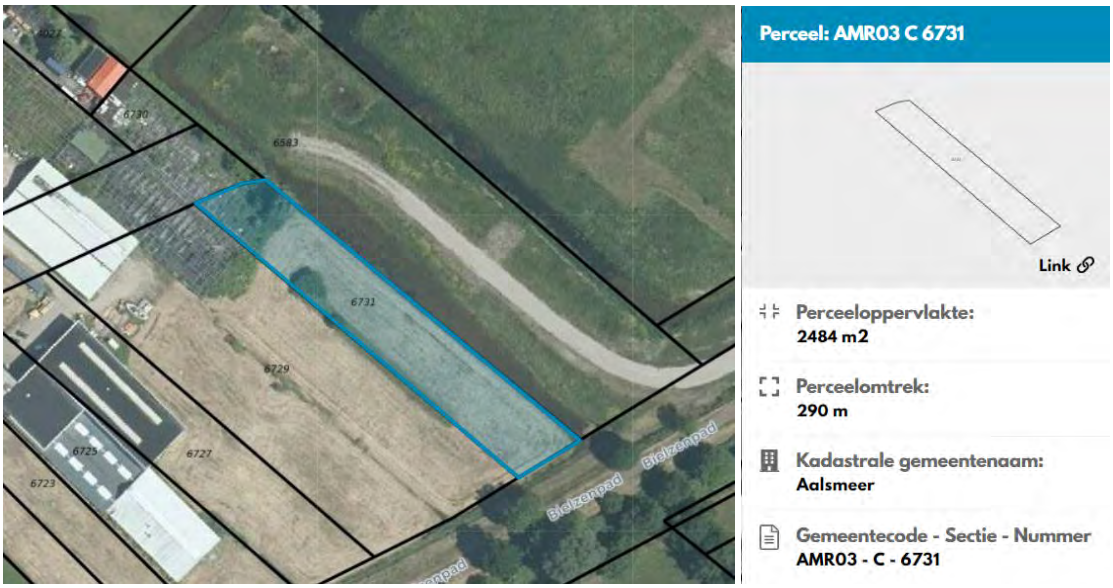




Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

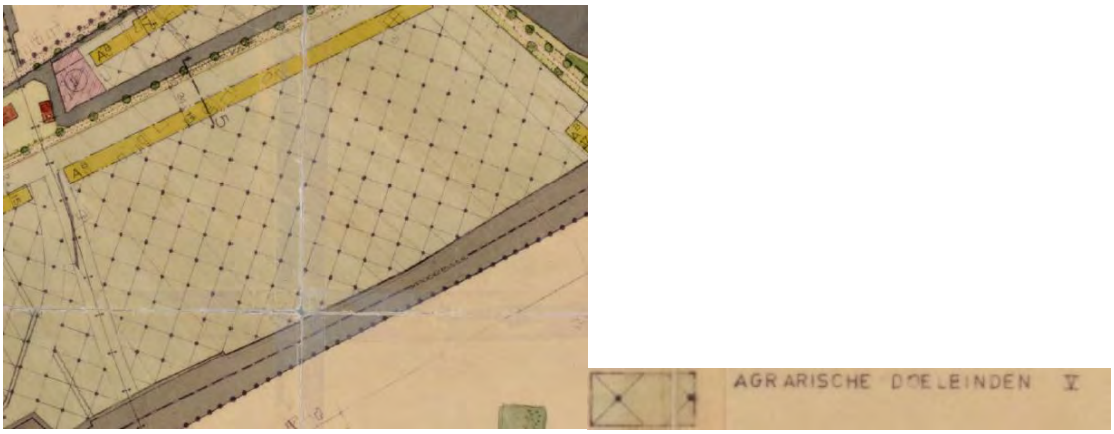
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.446 m².



Bron: opdrachtgever

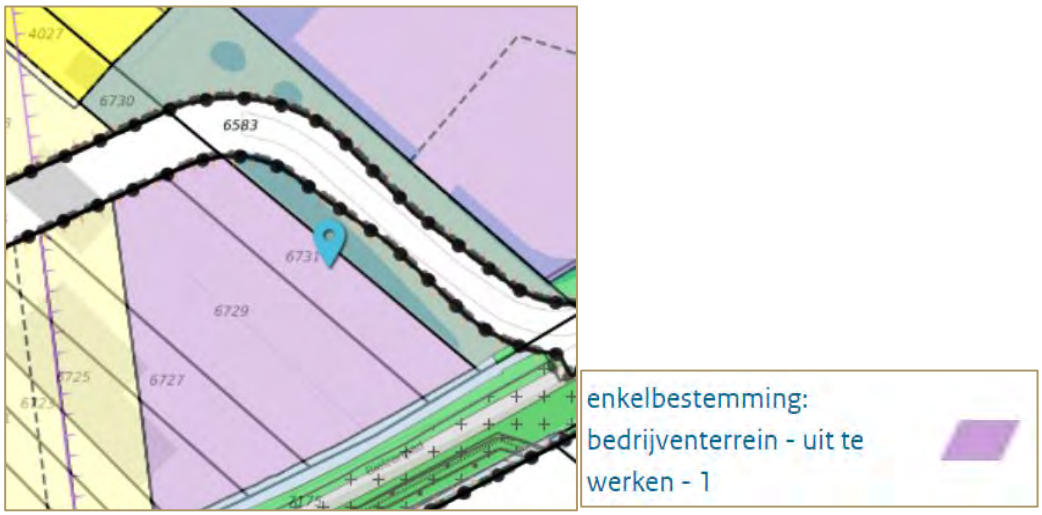
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.22. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 5635 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Perceeloppervlakte:	215 m2
Bebouwd/onbebouwd oppervlakte:	Upgrade naar Plus
Perceelomtrek:	172 m
Kadastrale gemeentenaam:	Aalsmeer
Gemeentecode - Sectie - Nummer	AMR03 - C - 5635

Bron: www.kadastralekaart.com

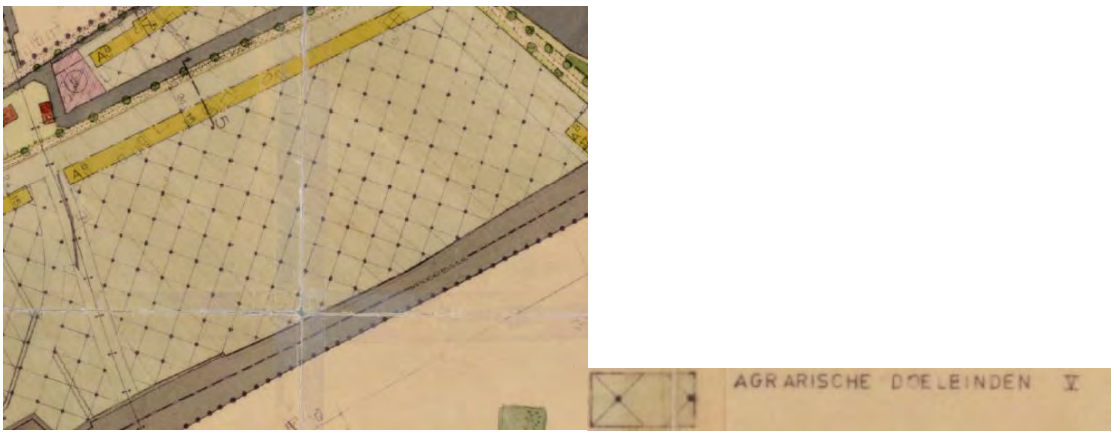
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 45 m².



Bron: opdrachtgever

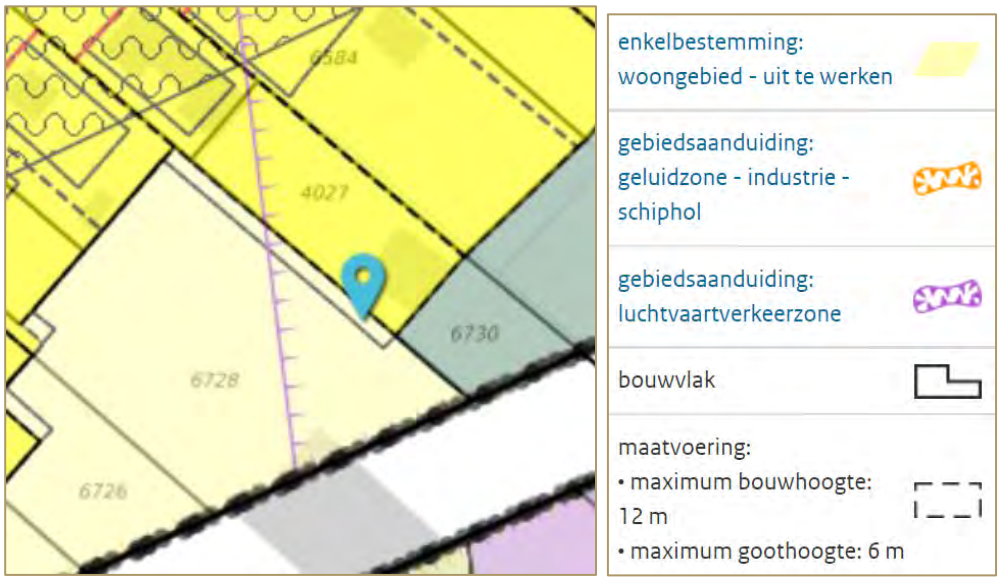
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

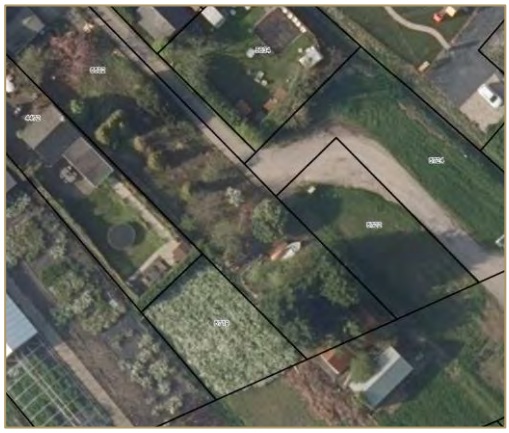
13.23. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6582 (ged.)

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Bron: Cyclomedia



Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

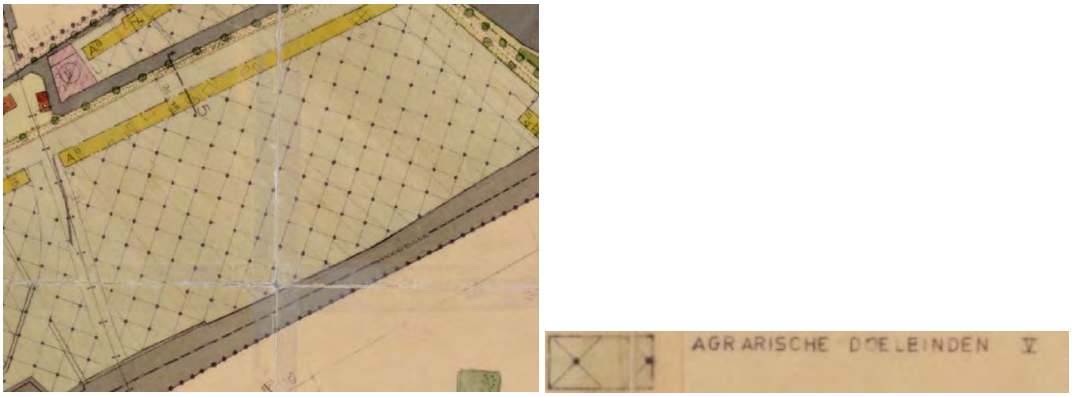
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 790 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

De gronden zijn in gebruik als tuin en als zodanig ingericht. Gelet op de functie casu quo gebruik als tuin bij de woning wordt aan de gronden een waarde van € 50,- per m² toegekend.

13.24. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7030 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



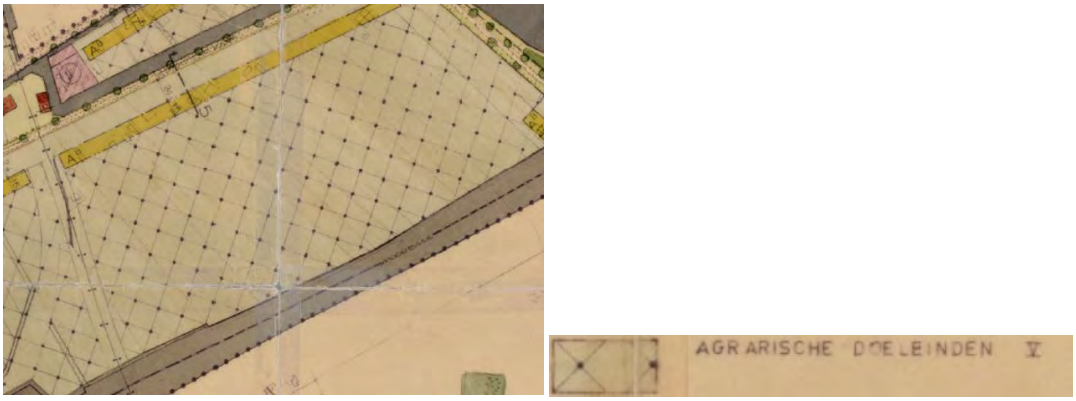
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 827 m².



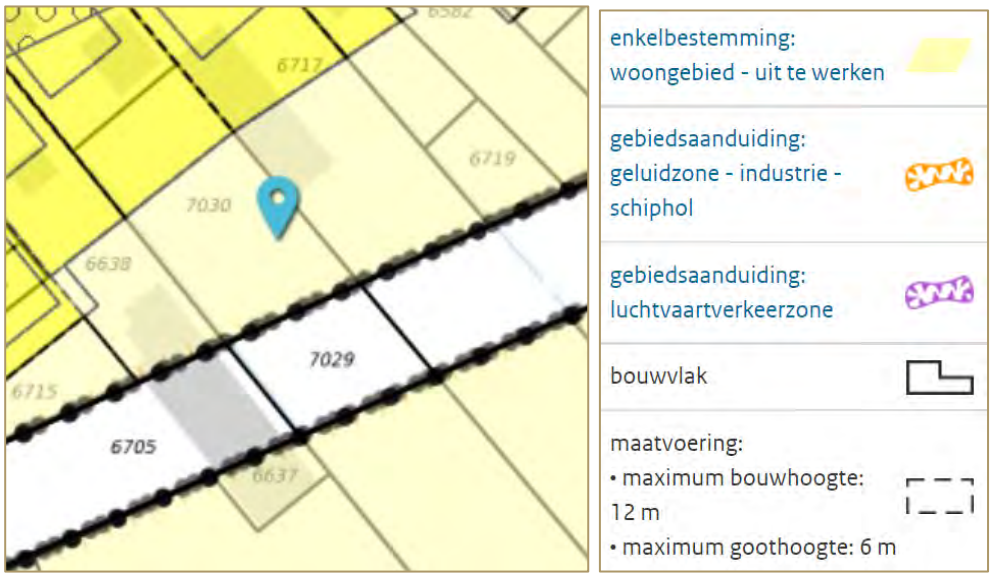
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.25. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7031

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



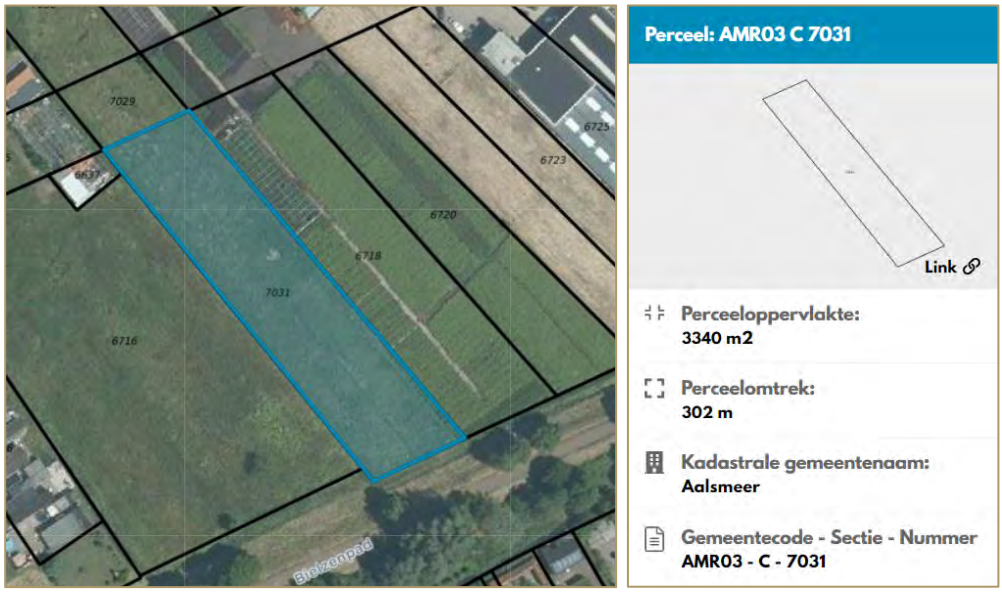
Bron: Cyclomedia





Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



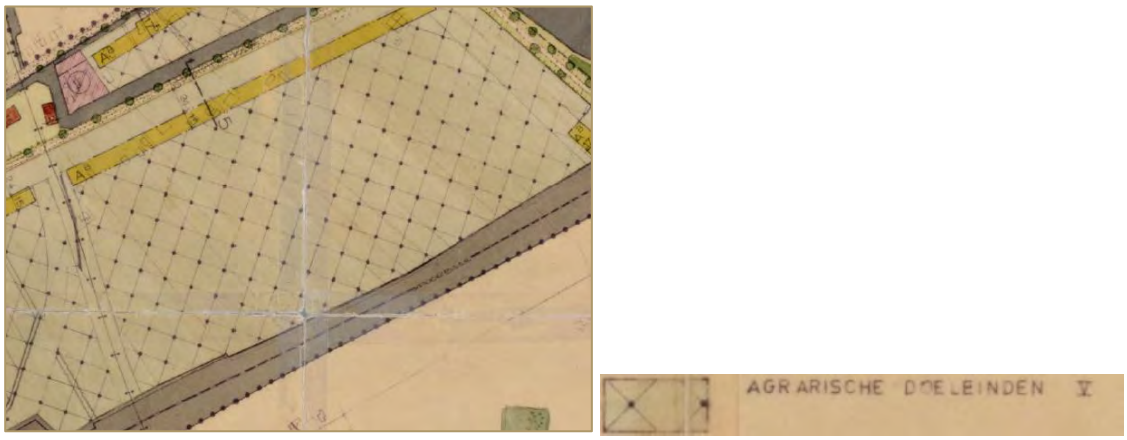
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 3.350 m².



Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.26. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 4472 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele luchtfoto's van het perceel getoond.



Bron: cyclomedia



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com

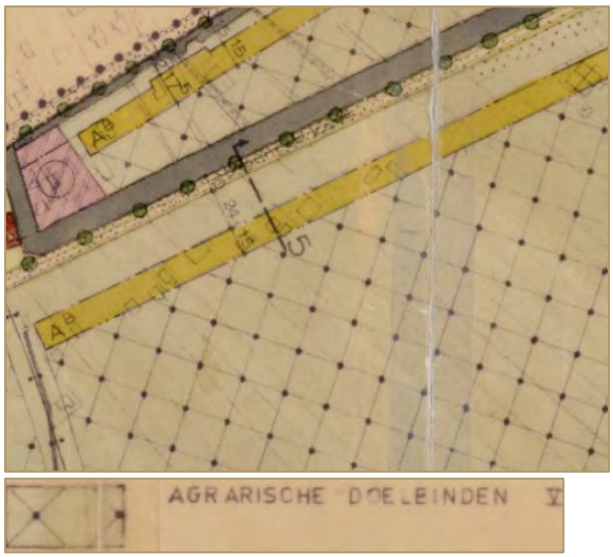
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 790 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarische doeleinden IV’. Op de gronden bestemd voor “agrarische doeleinden V” mogen uitsluitend kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een groothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 meter boven het aansluitend terrein worden opgericht.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

De gronden zijn in gebruik als tuin en als zodanig ingericht. Gelet op de functie als tuin bij de woning wordt aan de gronden een waarde van € 100,- toegekend.

13.27. Overzicht gebruikswaarden

De tabel hierna toont het overzicht van de gebruikswaarden

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100
Totaal				**77.620**	**45.453**		**2.984.737**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

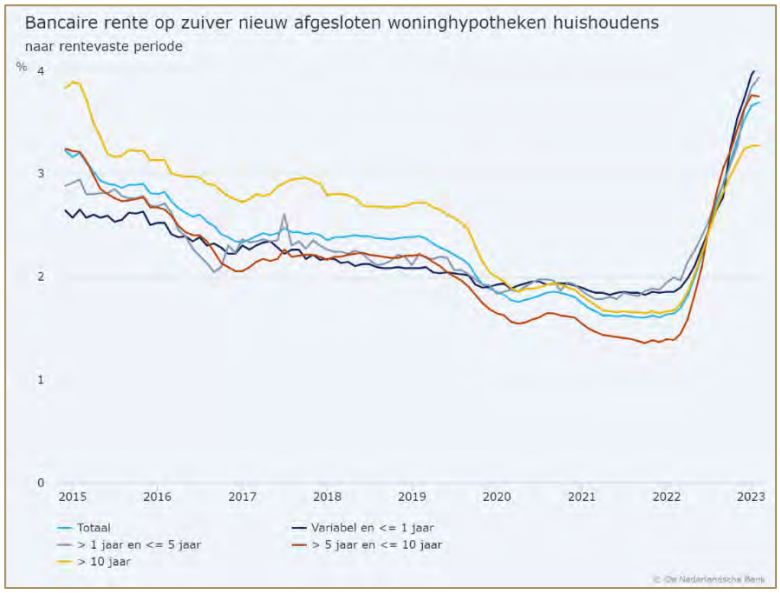
Overzicht gebruikswaarden

14. Marktsituatie en referenties woningmarkt

14.1. Landelijke ontwikkeling

De woningmarkt liet vorig jaar een kanteling zien. Van een zeer krappe markt, met weinig aanbod, veel vraag en hoge prijsstijgingen is de markt omgeslagen naar een situatie met meer aanbod en prijsdalingen. De gekte verdween, het aantal overbiedingen liep sterk terug en door de hoge rente nam de betaalbaarheid af.

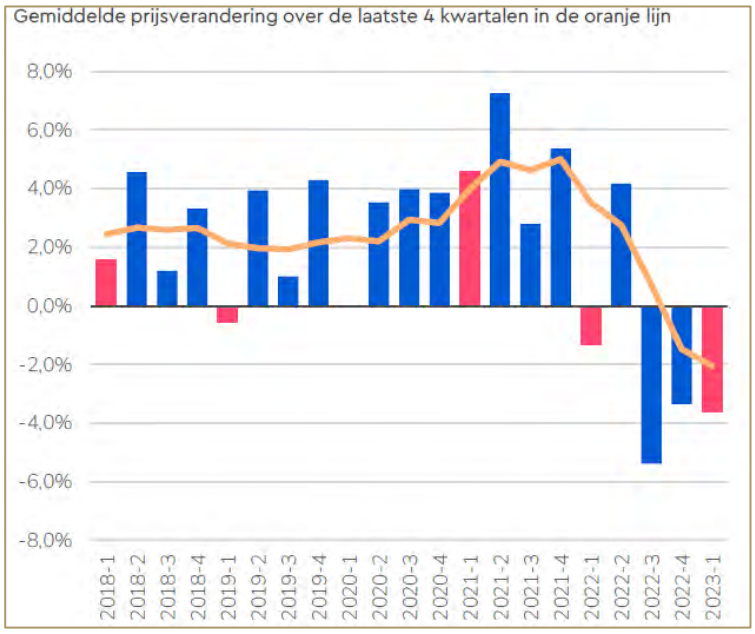
Hierna wordt de ontwikkeling van de hypotheekrente getoond. Sinds het begin van 2022 stijgt de hypotheekrente snel.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: De Nederlandsche Bank

Dit kwartaal zet de prijsdaling door. Het aantal woningverkopen ligt op een laag niveau, voornamelijk in de hogere prijsklassen. Consumenten nemen door de onzekere marktsituatie een afwachtende houding aan, waarbij eerst de oude woning verkocht moet worden voordat er een nieuwe woning wordt gekocht. Er lijkt niet zo zeer sprake van vraaguitval, maar van vraaguitstel. Verkooptijden lopen hierdoor verder op.

De prijsdaling die vorig jaar is ingezet zet ook dit kwartaal verder door. De mediane verkoopprijs van de in het 1e kwartaal verkochte woningen bedraagt € 394.000. Dit is een daling van 3,6% op kwartaalbasis. Een vergelijkbare daling als in vorig kwartaal. Op jaarbasis is sprake van een daling van 8,2%, iets meer dan de 6% van vorig kwartaal. De prijs van vrijstaande woningen daalt op kwartaalbasis met 4,6% het hardst, die van tussenwoningen met 2,7% het minst.

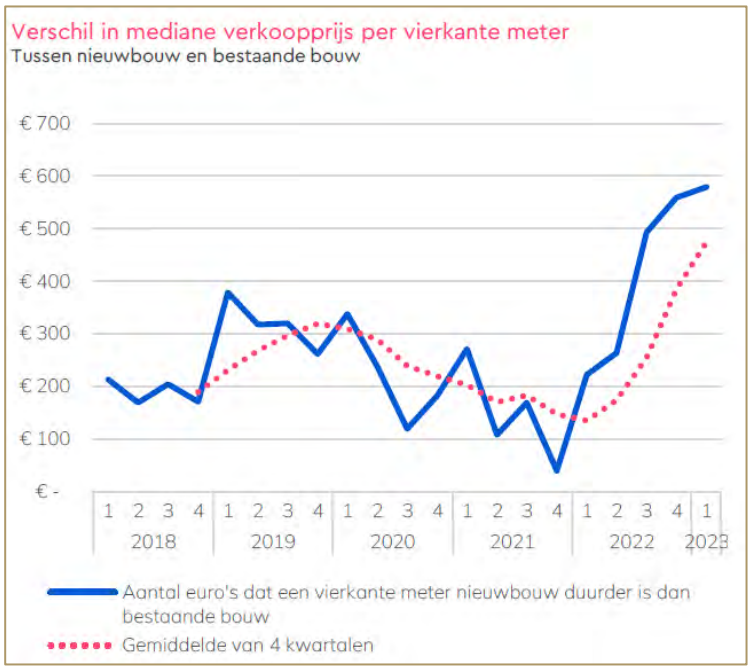


Bron: NVM

De belangrijkste oorzaken van de prijsdaling lijken de hogere hypotheekrente en de toegenomen onzekerheid in de markt. De gestegen rente zorgt ervoor dat de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan. De daling van de woningprijzen kan nog niet tegen de stijging van de hypotheekrente op. De toegenomen onzekerheid zorgt er mede voor dat verkopers wachten met de aanschaf van een nieuwe woning, en eerst de huidige woning te koop zetten.

In de nieuwbouw staat de verkoopbaarheid zwaar onder druk. Het aantal verkopen blijft laag, met name in de hogere prijsklassen. Doordat er projecten uit de verkoop worden gehaald of de verkoop wordt uitgesteld blijft het nieuwbouwaanbod alsnog stabiel. De financierbaarheid en lange doorlooptijd van nieuwbouw zijn de grootste belemmeringen waardoor consumenten niet tot aankoop over gaan.

Ondanks de prijscorrectie blijven nieuwe woningen relatief duur ten opzichte van de bestaande bouw. Kopers van een nieuwe woningen betalen gemiddeld genomen € 74.000 meer voor de aankoop dan kopers in de bestaande bouw. Door de sterke prijsdaling die in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden is dit prijsverschil in de afgelopen kwartalen fors opgelopen.

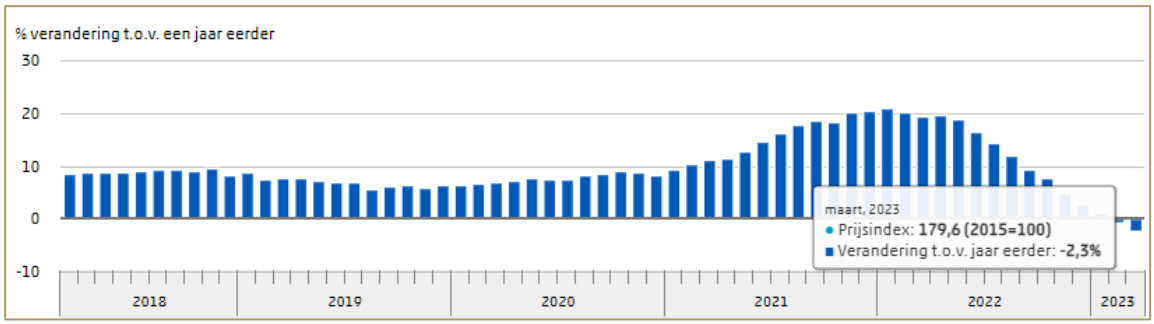


Bron: NVM

Concluderend heeft de consument nog wel interesse in een nieuwbouwwoningen. Dit blijkt ook uit het feit dat nog steeds wordt ingeschreven op projecten. Alleen consumenten haken vaker af gedurende het proces van aankoop. Makelaars wijzen vier knelpunten aan waardoor de consument uiteindelijk niet meer kiest voor een nieuwbouwwoning, namelijk:

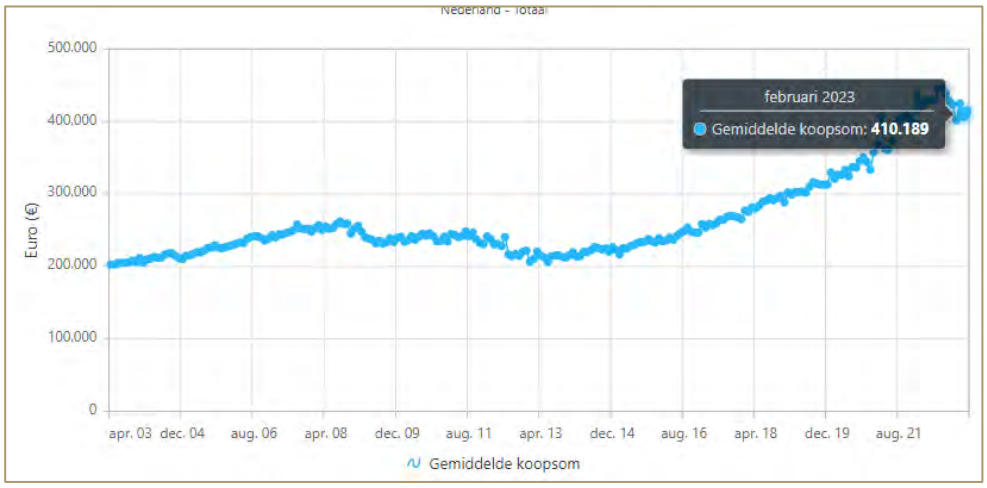
- De onzekerheid over wanneer de eigen woning moet worden verkocht
- De hoge financieringskosten (dubbele woonlasten)
- De lange wachttijd tussen aankoop en oplevering
- De hoge prijs ten opzichte van de bestaande bouw

Bestaande koopwoningen waren in januari maart 2,3% goedkoper dan een jaar eerder. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.



Prijsontwikkeling bestaande woningen, bron: CBS / Kadaster.

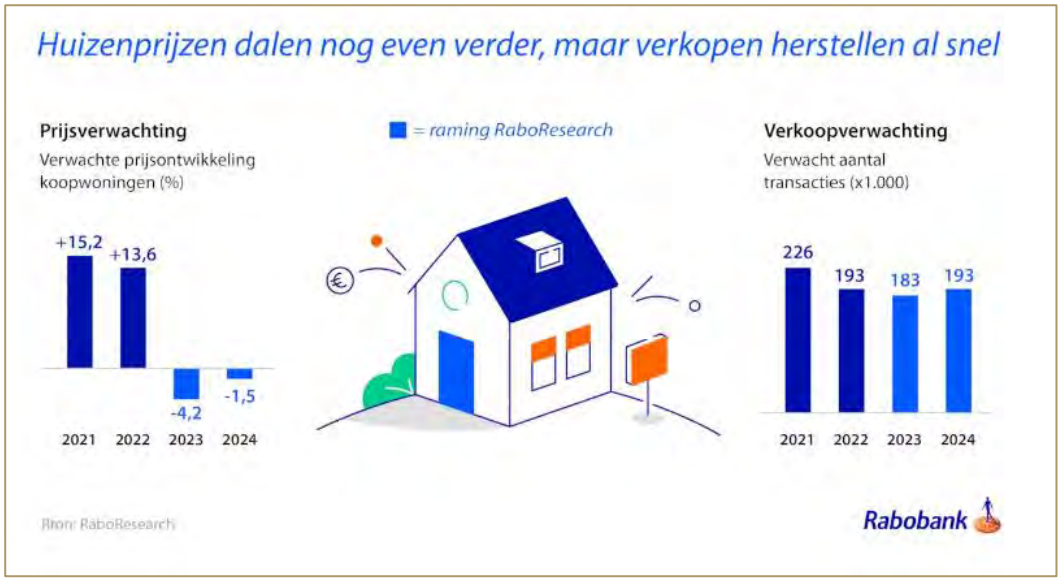
Het figuur hierna toont de prijsindex bestaande koopwoningen voor geheel Nederland, gepubliceerd door het Kadaster. Hierin is zichtbaar dat de prijs van koopwoningen de afgelopen jaren is gestegen. De gemiddelde koopsom van een woning bedroeg in januari 2022 circa € 424.681,- kosten koper.



Gemiddelde koopsom, bron: Kadaster.

Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank 14 maart 2023

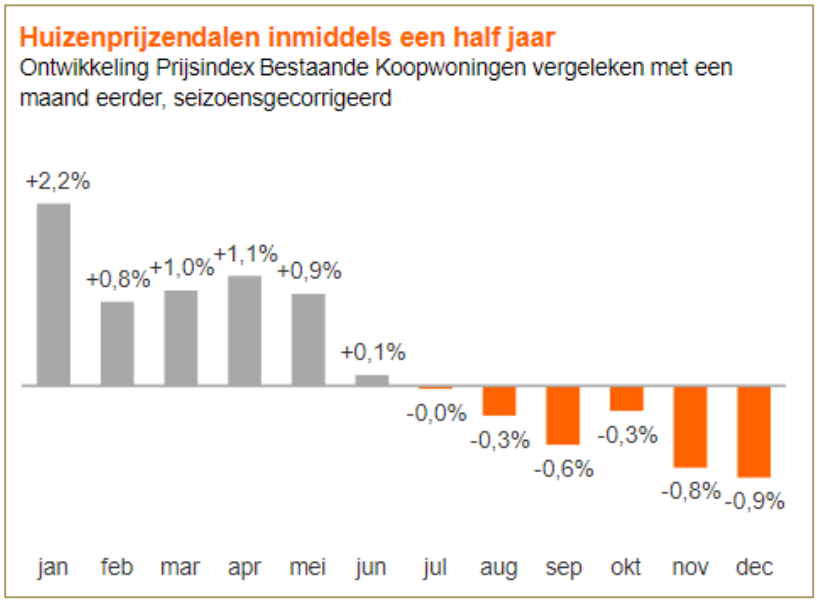
- Huizenprijzen dalen dit jaar nog flink, doordat een deel van de potentiële huizenkopers is afgehaakt door de opgelopen hypotheekrentes. In 2023 dalen huizenprijzen op jaarbasis met 4,2 procent. Eind 2023 liggen huizenprijzen naar verwachting 7,6 procent lager dan tijdens de piek van de markt in juli 2022;
- Door de huizenprijsdaling en stijgende lonen worden koopwoningen dit jaar beter betaalbaar, zodat de vraag naar koophuizen herstelt. Gelijktijdig blijft het woningaanbod beperkt;
- Naar verwachting blijven de huizenprijzen in 2024 min of meer stabiel. Door de stevige prijsdalingen in 2023 ligt het gemiddelde prijspeil in 2024 desalniettemin 1,5 procent lager dan het gemiddelde prijspeil in 2023;
- Doordat de betaalbaarheid van bestaande koophuizen verbetert, komt ook het dieptepunt van het aantal woningverkopen in zicht. Rabobank verwacht dat het aantal woningtransacties later dit jaar stabiliseert. Dit jaar gaan we uit van 183.000 transacties en volgend jaar van 193.000;
- De ontwikkeling van kapitaalmarktrentes blijft een belangrijke onzekerheidsfactor. Als de rente verder oploopt dan verwacht, duurt het langer voordat de woningmarkt herstelt.



Bron: Rabobank

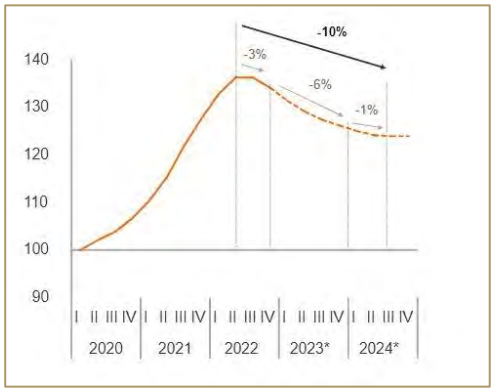
De Nederlandse woningmarkt (ING Bank, februari 2023)

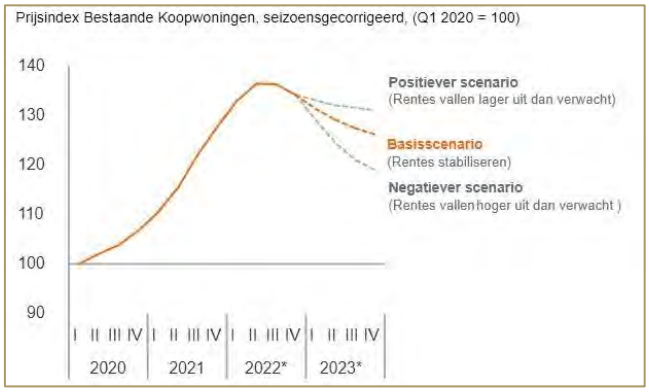
De woningmarkt koelt af, zo blijkt uit verschillende relevante indicatoren. De afkoeling blijkt het duidelijkst uit de prijzen, die dalen.



Bron: ING Bank

Vooral de hogere rentes zetten een rem op de prijsontwikkeling en het aantal woningtransacties. Daarnaast spelen de lagere beleggersvraag en de verwachte krimp van de economie een rol.





Bron: ING Bank

Woningmarktmonitor 26 januari 2023 ABN AMRO

De meest actuele cijfers wijzen op een verdere verslechtering. De huizenprijzen dalen. Dit komt doordat de hypotheekrente flink is gestegen, terwijl het besteedbaar inkomen onder druk staat door de inflatie. ABN AMRO Bank verwacht in 2023 een daling van de woningprijzen met 6%. In 2024 gaan de prijzen volgens ABN AMRO Bank verder omlaag met 4%.

De prijsdaling komt doordat de hypotheekrente flink is gestegen. Hierdoor daalt de maximale hypotheek die mensen kunnen krijgen. Bovendien stijgen de woonlasten ten opzichte van het netto inkomen en neemt de betaalbaarheid dus af. Dit betekent dat de huizenprijzen verder omlaag moeten om de betaalbaarheid te verbeteren.

Kopers worden ook kritischer. Ze hechten steeds meer belang aan de kwaliteit van een woning en besteden meer aandacht aan het energielabel. Woningen met een groen energielabel leveren bij verkoop meer op en worden bovendien makkelijker verkocht.

Vanwege de aanhoudende problemen in de bouw, wordt er een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. De bouw van nieuwe woningen blijft daardoor achter bij de vraag, waardoor steeds meer huishoudens moeite hebben om hun woonwensen te verwezenlijken. De doorstroming blijft daardoor achter. Zicht op spoedige verbetering is er niet, want het aantal afgegeven bouwvergunningen daalt.

De omslag op de woningmarkt hangt samen met de gewijzigde economische situatie. Het afgelopen jaar liepen de consumentenprijzen sterk op. Eerst door de combinatie van groeiende vraag en gebrek aan aanbod in de nasleep van corona. Daarna door de Russische inval in Oekraïne en de sterke stijging van de voedsel- en energieprijzen die daarop volgde. De inflatie in de eurozone liep op tot boven 10%, ruim boven de 2%-doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB). Inmiddels is de inflatie wel weer wat gedaald, maar de ECB zal haar beleid voorlopig nog niet versoepelen.
Behalve door het krappere beleid van de ECB wordt de hypotheekrente ook opgestuwd door de onzekerheid op financiële markten. De risicopremies die banken moeten betalen aan beleggers wanneer ze geld willen ophalen voor hypotheken, stijgen. Beleggers zijn namelijk ongerust over de oorlogsdreiging, de verschuivingen in de internationale verhoudingen en de bedreigingen die daaruit volgen. Het risico bestaat dat de ECB zo hard op de rem trapt dat de economie in recessie belandt.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: ABN AMRO/DNB.

Nationale Hypotheekgarantie en Financieringslasttabellen Nibud

De grens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is in 2023 verhoogd van € 355.000,- naar € 405.000,-. Voor een woning met energiezuinige maatregelen ligt de NHG zelfs nog € 24.300,- hoger (6%), op € 429.300,-. Uit de financieringslasttabellen van het Nibud voor 2023 blijkt de volgende leencapaciteit bij verschillende bruto jaarinkomens en hypotheekrente.

Bruto jaarinkomen	Maximaal te lenen bij rente van 1,75%	Maximaal te lenen bij rente van 2,25%	Maximaal te lenen bij rente van 2,75%	Maximaal te lenen bij rente van 3,25%	Maximaal te lenen bij rente van 3,75%	Maximaal te lenen bij rente van 4,25%	Maximaal te lenen bij rente van 4,75%	Maximaal te lenen bij rente van 5,25%	Maximaal te lenen bij rente van 5,75%
30.000	125.965	130.806	131.662	129.249	126.858	124.507	122.209	119.974	115.667
40.000	181.949	178.768	179.632	176.162	172.743	166.009	162.945	159.965	157.078
50.000	233.268	228.910	224.540	220.202	215.929	207.512	203.682	199.956	196.348
60.000	286.919	281.232	281.696	275.731	269.911	264.260	258.796	253.530	244.185
70.000	359.232	350.996	350.079	341.792	333.790	326.090	318.702	311.630	304.875
80.000	419.882	418.578	408.255	398.279	395.869	386.226	377.011	368.222	359.852
90.000	482.864	480.711	468.473	456.680	453.451	442.127	431.326	421.040	411.260
100.000	548.179	545.024	530.732	526.570	512.831	499.722	487.239	475.368	464.095
110.000	615.827	611.517	595.032	589.759	574.011	559.011	544.749	531.205	518.359

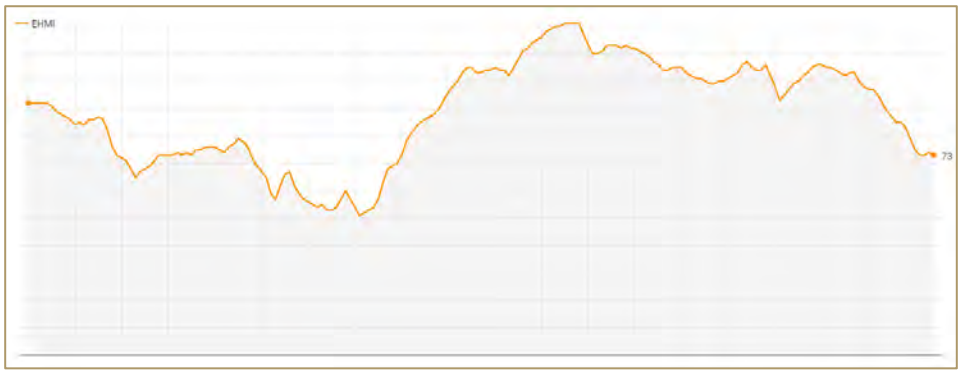
Leencapaciteit (niet- AOW), bron: Financieringslasttabellen Nibud 2023.

Eigen Huis Marktindicator

Hierna wordt de ontwikkeling getoond van de Eigen Huis Markt Indicator van Vereniging Eigen Huis.

Vereniging Eigen Huis ontwikkelde samen met onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de Eigen Huis Marktindicator. De Eigen Huis Marktindicator baseert zich op maandelijkse peilingen onder een representatief aantal Nederlanders.

Het vertrouwen in de koop-woningmarkt daalt ten opzichte van het voorafgaande kwartaal onder de woonconsumenten. Met name de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige koopprijsontwikkeling (lees beperktere stijging of daling) en vooral de huidige en door hen verwachte rentestijging liggen hier aan ten grondslag. De invloed van de globale ontwikkelingen in de economie en op de financiële markten als gevolg van de oorlog in Oekraïne is hierin duidelijk te herkennen.

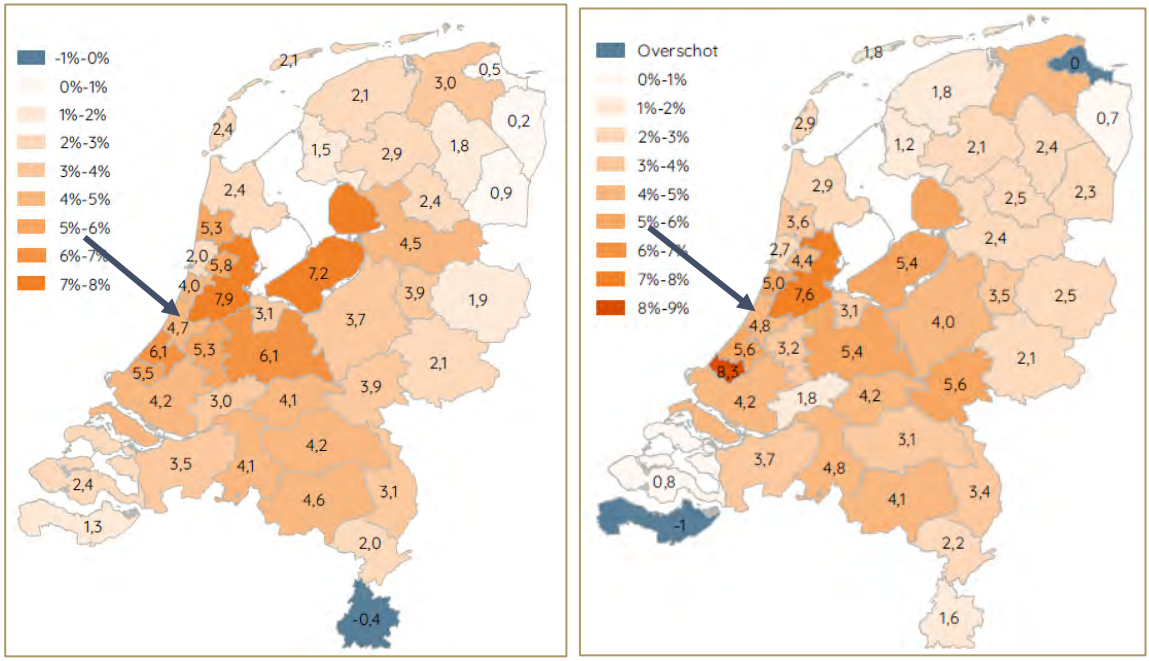


Bron: Vereniging Eigen Huis

14.2. Regio Groot Amsterdam

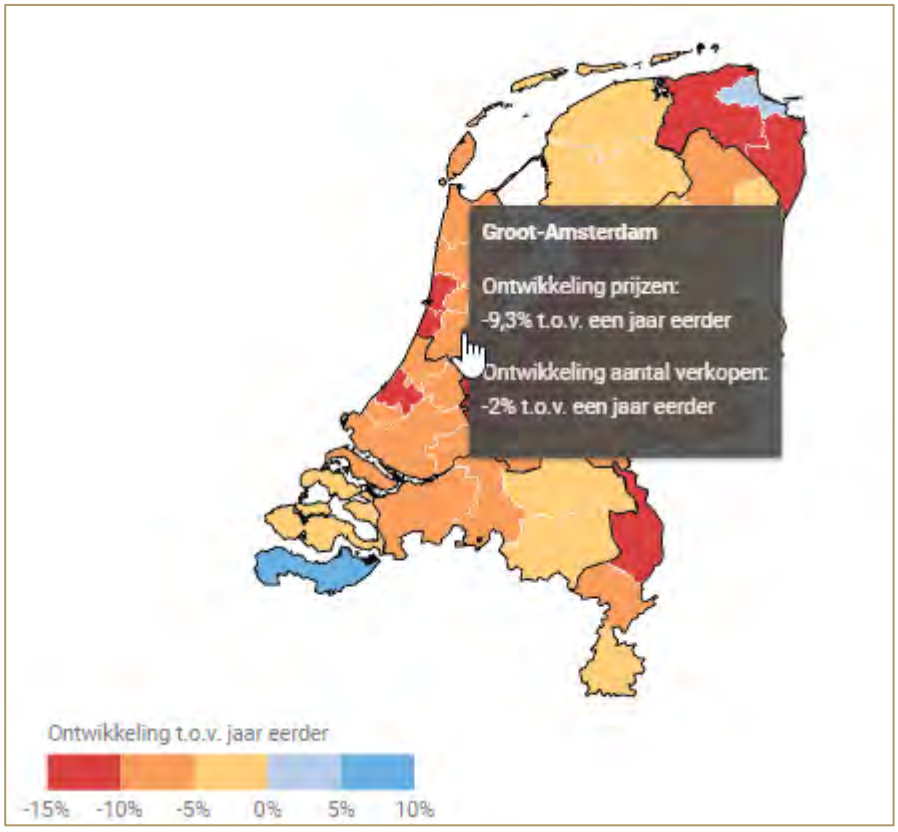
Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2030 per COROP-gebied. Voor de regio waarin de gemeente Oegstgeest is gelegen, gaat het om een toename van 4,7%.

Het figuur daarnaast toont het actueel woningtekort naar COROP-regio. In het gebied 'Leiden en Bollenstreek' is een woningtekort van circa 4,8% van de woningvoorraad.



Huishoudens ontwikkeling tot 2027 (links) en actueel woningtekort (rechts), bron: CBS/Primos - ABF Research.

De figuur hierna toont de prijsstijgingen die de NVM waarneemt in de periode tussen het eerste kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2022. Voor de regio Groot-Amsterdam, waar Aalsmeer deel van uitmaakt, wordt een prijsdaling van 9,3% waargenomen. De landelijke prijsdaling ligt op 8,2%.



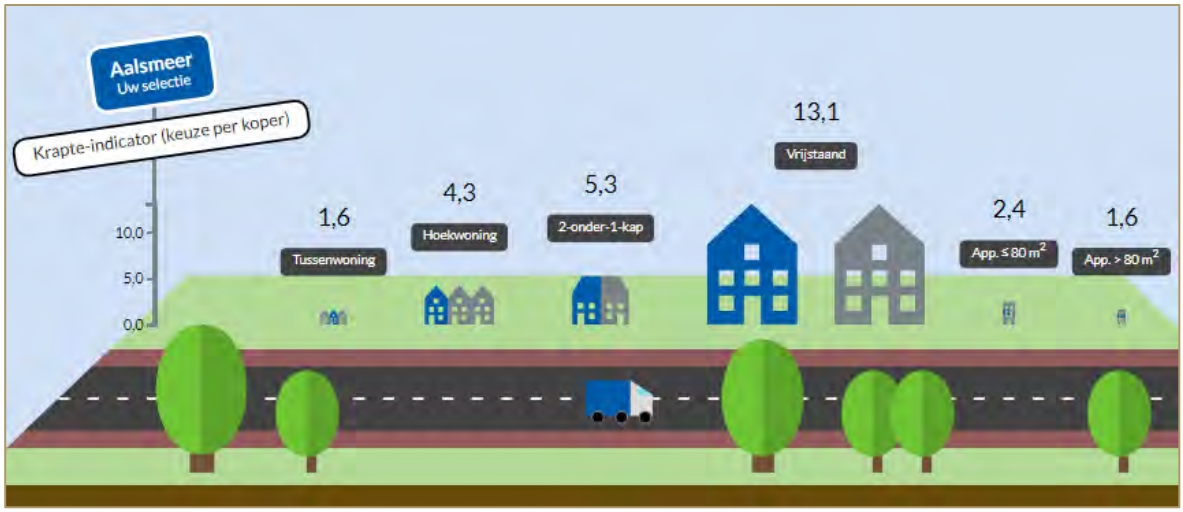
14.3. Gemeente Aalsmeer

Het figuur hierna toont de ontwikkeling op de woningmarkt in de gemeente Aalsmeer. In het 1e kwartaal van 2023 was, ten opzichte van het 1e kwartaal van 2022, sprake van een prijsdaling van 5,1%. De landelijke prijsdaling in deze periode lag op 8,2%.

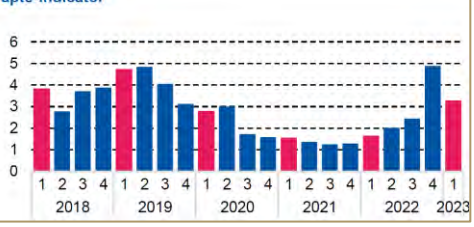
Transacties	Aantal verkopen 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2023
Gemeente Aalsmeer	41	-10,7%	€ 495.000	-5,1%	35
Nederland	28.379	-2,4%	€ 394.000	-8,2%	42

Bron: NVM.

De figuren hierna tonen de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Aalsmeer. Hierna wordt de krapte-indicator getoond, waaruit blijkt dat potentiële woningkopers relatief weinig keuze hebben. In vergelijking met de krapte-indicator van circa één jaar geleden is het aanbod juist toegenomen.

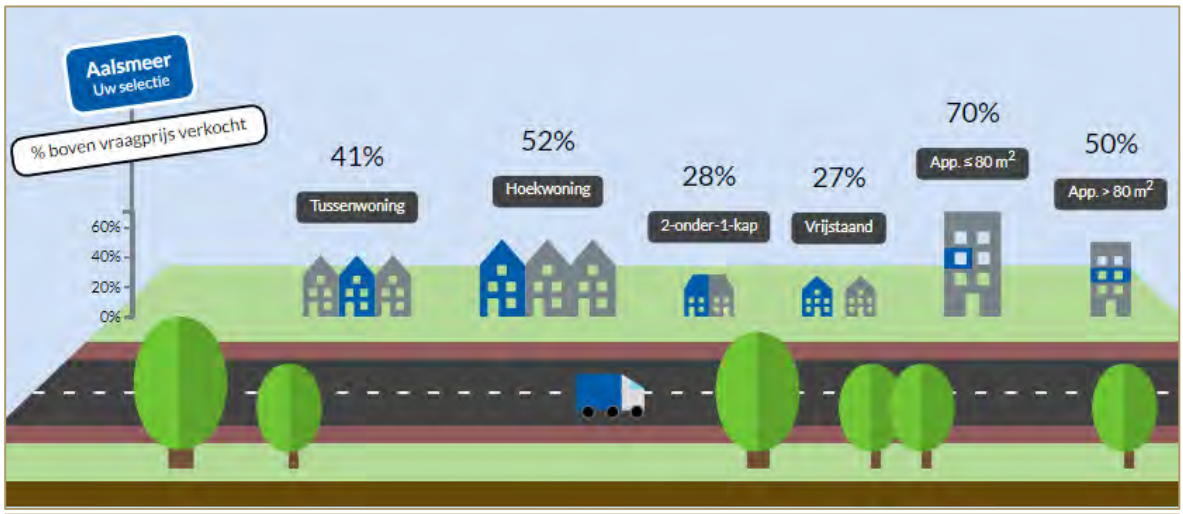


Krapte-indicator	2022-1	2022-4	2023-1
Tussenwoning	0,6	4,0	**1,9**
Hoekwoning	2,3	3,6	**4,2**
2-onder-1-kap	0,3	12,0	**4,1**
Vrijstaand	4,8	11,4	**18,4**
Appartement	2,1	1,2	**0,7**
Totaal	**1,6**	**4,9**	**3,3**



Bron: NVM.

Hierna wordt het aandeel woningen getoond dat het afgelopen jaar boven de vraagprijs is verkocht. Dit aandeel neemt snel af.



> vraagprijs verkocht	2022-1	2022-4	2023-1
in procenten			
Tussenwoning	86%	8%	**24%**
Hoekwoning	88%	60%	**50%**
2-onder-1-kap	44%		
Vrijstaand	80%	40%	
Appartement	70%	50%	**43%**
Totaal	**74%**	**31%**	**25%**



Bron: NVM.

Hierna worden de transactieprijzen per m² GBO per woningtype getoond.



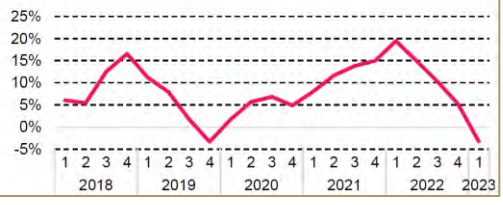
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-1	2022-4	2023-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	575	470	**504**	-12,4%	7,2%
Hoekwoning	650	538	**540**	-16,9%	0,5%
2-onder-1-kap	695	746	**728**	4,7%	-2,4%
Vrijstaand	1.068	1.123	**1.058**	-0,9%	-5,8%
Appartement	367	457	**377**	2,8%	-17,5%
Totaal	**697**	**752**	**720**	**-5,5%**	**-1,6%**

Vraagprijsontwikkeling



Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2022-1	2022-4	2023-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.037	3.854	**3.927**	-2,7%	1,9%
Hoekwoning	4.266	4.183	**4.444**	4,2%	6,2%
2-onder-1-kap	4.455	4.457	**4.248**	-4,6%	-4,7%
Vrijstaand	6.324	5.769	**5.590**	-11,6%	-3,1%
Appartement	4.627	5.754	**4.977**	7,6%	-13,5%
Totaal	**5.006**	**4.787**	**4.622**	**-3,2%**	**-1,5%**

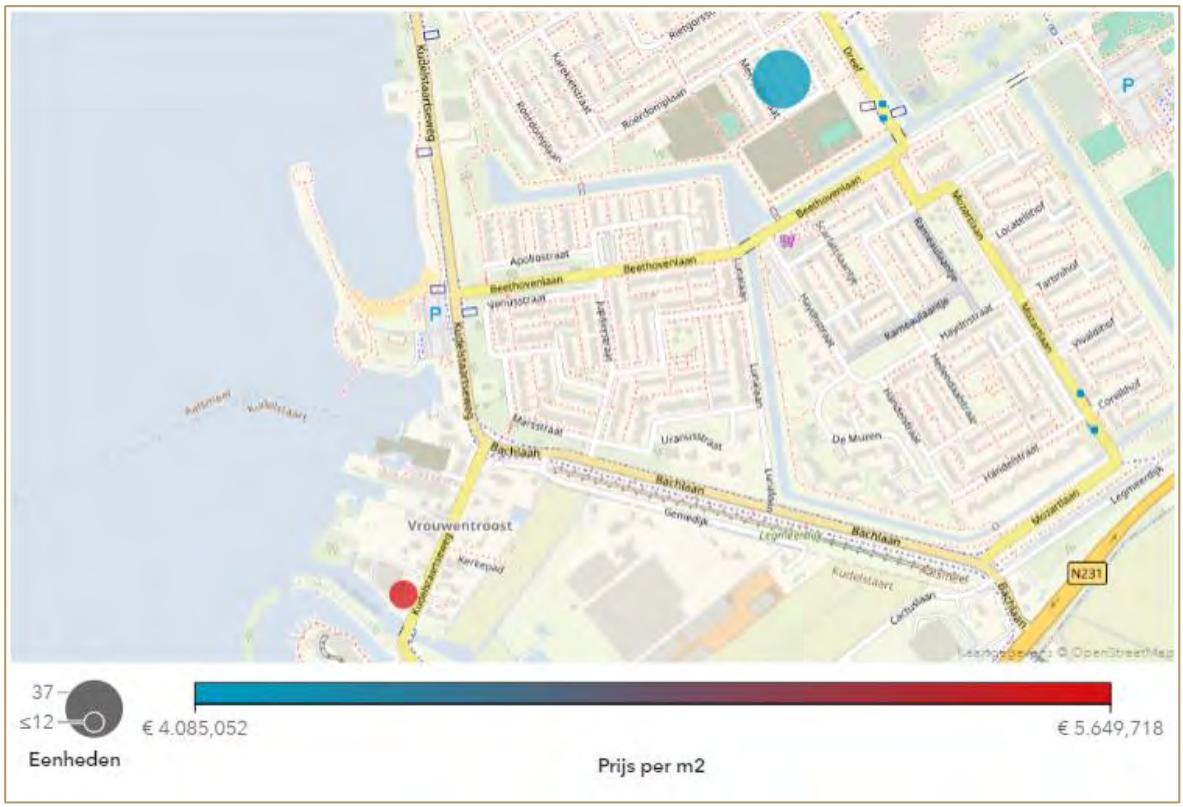
Vraagprijsontwikkeling per m2



Bron: NVM.

14.4. Nieuwbouwprojecten

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Leiden.



Bron: NVM

De tabel hierna toont de vraagprijzen per m² GBO in de verschillende nieuwbouwprojecten.

Project	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand
Residence Westeinder	-	-	5.295	6.173
De Tuinen van Hornmeer	3.966	4.240	-	5.293
Totaal	**3.966**	**4.240**	**5.295**	**5.733**

Bron: NVM

14.5. Referentietransacties

Appartementen

Stationsweg 21, 1431 EG Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.666,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-02-2023

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 25-11-2022
Afgemeld: 03-02-2023
Ondertekening akte: 16-01-2023
Dagen op de markt: 53

Woonoppervlakte: 45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 140 m³

Twijnderlaan 116, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 322.500,- k.k.
Transactieprijs: € 325.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.803,57
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-05-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2013
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 08-02-2023
Afgemeld: 04-04-2023
Ondertekening akte: 22-02-2023
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 206 m³

Twijnderlaan 188, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 317.500,-
Transactieprijs per m²: € 5.669,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-01-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 29-09-2022
Afgemeld: 21-12-2022
Ondertekening akte: 18-11-2022
Dagen op de markt: 51

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 180 m³

Twijnderlaan 164, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 346.300,-
Transactieprijs per m²: € 6.075,44
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-03-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 02-12-2022
Afgemeld: 26-01-2023
Ondertekening akte: 19-12-2022
Dagen op de markt: 18

Woonoppervlakte: 57 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 183 m³

Twijnderlaan 172, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 335.000,- k.k.
Transactieprijs: € 337.500,-
Transactieprijs per m²: € 6.026,79
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-01-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 26-08-2022
Afgemeld: 18-10-2022
Ondertekening akte: 08-09-2022
Dagen op de markt: 14

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Inhoud: 180 m³

Twijnderlaan 78, 1431 DD Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 390.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.431,82
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 29-09-2022

Type: Appartement
Soort: Maisonnette
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 10-03-2022
Afgemeld: 20-09-2022
Ondertekening akte: 06-04-2022
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 88 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 280 m³

Twijnderlaan 196, 1431 DD Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 391.538,-
Transactieprijs per m²: € 4.500,44
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 27-01-2023

Type: Appartement
Soort: Maisonnette
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 05-09-2022
Afgemeld: 23-09-2022
Ondertekening akte: 19-09-2022
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 87 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 286 m³

Rijwoningen

Spinradhof 8, 1431 DH Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Transactieprijs: € 530.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.108,53
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 13-05-2022
Afgemeld: 20-07-2022
Ondertekening akte: 02-06-2022
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 129 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 105 m²
Inhoud: 472 m³

Vlasakkerlaan 3, 1431 DJ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 585.000,- k.k.
Transactieprijs: € 565.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.414,06
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 16-09-2022
Afgemeld: 11-10-2022
Ondertekening akte: 06-10-2022
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 128 m²
Overige inpandige ruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 112 m²
Inhoud: 472 m³

Hekelstraat 8, 1431 DM Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
Transactieprijs: € 596.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.350,36
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-05-2023

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 11-10-2022
Afgemeld: 16-12-2022
Ondertekening akte: 31-10-2022
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 137 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Inhoud: 487 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 629.900,- v.o.n.
Transactieprijs: € 629.900,-
Transactieprijs per m²: € 4.144,08
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 28-02-2023
Ondertekening akte: 27-12-2022
Dagen op de markt: 41

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 131 m²
Inhoud: 404 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 652.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 652.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.954,55
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 10-03-2023
Ondertekening akte: 09-01-2023
Dagen op de markt: 54

Woonoppervlakte: 165 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Inhoud: 454 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 657.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 657.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.325,66
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 24-02-2023
Ondertekening akte: 23-12-2022
Dagen op de markt: 37

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 155 m²
Inhoud: 417 m³

Charles Gabrijweg 2, 1431 MJ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 749.000,- k.k.
Transactieprijs: € 735.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.803,92
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-03-2023

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 10-10-2022
Afgemeld: 24-11-2022
Ondertekening akte: 07-11-2022
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 153 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 269 m²
Inhoud: 440 m³

Twee-onder-een-kapwoning

Touwslagerlaan 25, 1431 DE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.
Transactieprijs: € 765.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.903,85
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 11-03-2022
Afgemeld: 12-07-2022
Ondertekening akte: 01-05-2022
Dagen op de markt: 52

Woonoppervlakte: 156 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 221 m²
Inhoud: 556 m³

L.A. Braakstraat 11, 1432 PP Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 780.000,- k.k.
Transactieprijs: € 780.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.905,66
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-01-2023

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2010

Aangemeld: 03-09-2022
Afgemeld: 11-11-2022
Ondertekening akte: 27-09-2022
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 159 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 32 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 22 m²
Perceeloppervlakte: 244 m²
Inhoud: 593 m³

Vlinderweg 27, 1432 MZ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 865.000,- k.k.
Transactieprijs: € 965.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.898,48
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2014

Aangemeld: 29-04-2022
Afgemeld: 06-07-2022
Ondertekening akte: 26-05-2022
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 197 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 25 m²
Overige inpandige ruimte: 25 m²
Perceeloppervlakte: 253 m²
Inhoud: 650 m³

Vlasakkerlaan 40, 1431 DJ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.150.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.087.500,-
Transactieprijs per m²: € 5.548,47
Aanvaarding: Per datum 31-12-2023
Transport datum: 30-12-2023

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 20-02-2023
Afgemeld: 02-05-2023
Ondertekening akte: 14-03-2023
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 196 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 24 m²
Overige inpandige ruimte: 12 m²
Externe bergruimte: 11 m²
Perceeloppervlakte: 322 m²
Inhoud: 747 m³

Vrijstaande woning

Touwslagerlaan 4, 1431 DE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.075.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.100.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.213,27
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 25-07-2022
Afgemeld: 23-08-2022
Ondertekening akte: 18-08-2022
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 211 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 575 m²
Inhoud: 803 m³

14.6. Huidig aanbod

Appartementen

Pieter van Lisselaan 17, 1431 MM Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 10-05-2023 - 06-06-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 349.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.816,67
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 07-04-2023
Voorbehoud tot: 06-06-2023
Laatste wijziging: 31-05-2023
Dagen op de markt: 56

Woonoppervlakte: 60 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 201 m³

Baccarastraat 31, 1431 RN Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 23-05-2023 - 01-07-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.984,62
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 21-11-2022
Voorbehoud tot: 01-07-2023
Laatste wijziging: 17-05-2023
Dagen op de markt: 193

Woonoppervlakte: 65 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 260 m³

Twijnderlaan 24, 1431 DD Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.805,97
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2014

Aangemeld: 11-01-2023
Laatste wijziging: 12-04-2023
Dagen op de markt: 142

Woonoppervlakte: 67 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 255 m³

Stationsweg 49, 1431 EG Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 07-04-2023 - 24-05-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 499.000,- k.k.
Prijs per m²: € 6.237,50
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 28-03-2023
Voorbehoud tot: 24-05-2023
Laatste wijziging: 16-05-2023
Dagen op de markt: 66

Woonoppervlakte: 80 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 256 m³

Rijwoningen

Spinradhof 28, 1431 DH Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.389,31
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 17-05-2023
Laatste wijziging: 22-05-2023
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 131 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 105 m²
Inhoud: 464 m³

Spinradhof 30, 1431 DH Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.507,58
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 24-05-2023
Laatste wijziging: 24-05-2023
Dagen op de markt: 9

Woonoppervlakte: 132 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 105 m²
Inhoud: 477 m³

Meertrosstraat 4, 1431 DL Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.347,83
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 26-05-2023
Laatste wijziging: 26-05-2023
Dagen op de markt: 7

Woonoppervlakte: 138 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 420 m²
Inhoud: 495 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 629.900,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.144,08
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 08-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 206

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 131 m²
Inhoud: 404 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 647.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.259,87
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 137 m²
Inhoud: 417 m³

Tuinwoning, 1431 WE Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 652.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.052,80
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 161 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 110 m²
Inhoud: 431 m³

Lijndraaierhof 16, 1431 DC Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 22-05-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 740.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.352,94
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2013

Aangemeld: 28-04-2023
Laatste wijziging: 22-05-2023
Dagen op de markt: 35

Woonoppervlakte: 170 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
Overige inpandige ruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 185 m²
Inhoud: 634 m³

Verandawoning, 1431 WE Aalsmeer

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 799.900,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.144,56
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 193 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 217 m²
Inhoud: 487 m³

Twee-onder-een-kapwoningen

Kamperfoeliestraat 31, 1431 RL Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.140,13
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1995

Aangemeld: 11-04-2023
Laatste wijziging: 02-06-2023
Dagen op de markt: 56

Woonoppervlakte: 157 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Perceeloppervlakte: 254 m²
Inhoud: 654 m³

Citroenvlinderstraat 17, 1432 MA Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 685.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.448,05
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, eindwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2006

Aangemeld: 05-04-2023
Laatste wijziging: 05-04-2023
Dagen op de markt: 62

Woonoppervlakte: 154 m²
Overige inpandige ruimte: 10 m²
Externe bergruimte: 32 m²
Perceeloppervlakte: 177 m²
Inhoud: 569 m³

Vlinderweg 10, 1432 MH Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 799.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.272,73
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2007

Aangemeld: 01-11-2022
Laatste wijziging: 09-03-2023
Dagen op de markt: 217

Woonoppervlakte: 187 m²
Perceeloppervlakte: 205 m²
Inhoud: 679 m³

Vrijstaand

Vrijstaande villa, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud (van 22-03-2023)



In verkoop genomen

Koopsom: € 999.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.176,17
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 08-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 206

Woonoppervlakte: 193 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 281 m²
Inhoud: 511 m³

Vrijstaande villa, 1431 WE Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 1.044.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.409,33
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 193 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 301 m²
Inhoud: 511 m³

14.7. Analyse en conclusie

Appartementen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van appartementen.

Appartementen (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Stationsweg 21	Aalsmeer	16-1-2023	2022	45	300.000	6.667
Twijnderlaan 116	Aalsmeer	22-2-2023	2013	56	325.000	5.804
Twijnderlaan 188	Aalsmeer	18-11-2022	2019	56	317.500	5.670
Twijnderlaan 164	Aalsmeer	19-12-2022	2019	57	346.300	6.075
Twijnderlaan 172	Aalsmeer	8-9-2022	2019	56	337.500	6.027
Twijnderlaan 78	Aalsmeer	6-4-2022	2015	88	390.000	4.432
Twijnderlaan 196	Aalsmeer	19-9-2022	2019	87	391.538	4.500
Gemiddeld						**5.596**

Appartementen (huidig aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Pieter van Lisselaan	Aalsmeer	7-4-2023	2022	60	349.000	5.817
Baccarastraat 31	Aalsmeer	21-11-2022	2019	65	389.000	5.985
Twijnderlaan 24	Aalsmeer	11-1-2023	2014	67	389.000	5.806
Stationsweg 49	Aalsmeer	28-3-2023	2023	80	499.000	6.238
Gemiddeld						**5.961**

Referentietransacties en huidig aanbod appartementen

Voor de kleinere appartementen ligt de transactieprijs en de vraagprijs rond € 6.000,- per m² GBO.

Voor de grotere appartementen ligt de opbrengst per m² GBO lager.

Rijwoningen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van rijwoningen.

Rijwoningen (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Spinradhof 8	Aalsmeer	2-6-2022	2011	129	105	530.000	4.109
Vlasakkerlaan 3	Aalsmeer	6-10-2022	2011	128	112	565.000	4.414
Hekelstraat 8	Aalsmeer	31-10-2022	2018	137	135	596.000	4.350
Parkwoningen	Aalsmeer	27-12-2022	2023	152	131	629.900	4.144
Parkwoningen	Aalsmeer	17-11-2022	2023	165	147	652.500	3.955
Parkwoningen	Aalsmeer	23-12-2022	2023	152	155	657.500	4.326
Charles Gabrijweg 2	Aalsmeer	7-11-2022	2020	153	269	735.000	4.804
Gemiddeld							**4.300**

Rijwoningen (aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Spinradhof 28	Aalsmeer	17-5-2023	2011	131	105	575.000	4.389
Spinradhof 30	Aalsmeer	24-5-2023	2011	132	105	595.000	4.508
Meertrosestraat 4	Aalsmeer	26-5-2023	2018	138	420	600.000	4.348
Parkwoningen	Aalsmeer	8-11-2022	2023	152	131	629.900	4.144
Parkwoningen	Aalsmeer	17-11-2022	2023	152	137	647.500	4.260
Tuinwoning	Aalsmeer	17-11-2022	2023	161	110	652.500	4.053
Lijndraaierhof 16	Aalsmeer	22-5-2023	2013	170	185	740.000	4.353
Verandawoning	Aalsmeer	17-11-2022	2023	193	217	799000	4.140
Gemiddeld							**4.274**

Referentietransacties en huidig aanbod rijwoningen

Voor de kleinere eengezinswoningen ligt de transactieprijs en het huidig aanbod rond € 4.350,- per m² GBO. Deze woningen kennen echter relatief kleine kavels.
Voor grotere rijwoningen ligt de transactieprijs rond € 4.250,- per m² GBO. Deze woningen kennen over het algemeen grotere kavels.

Twee-onder-een-kapwoningen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van twee-onder-een-kapwoningen.

Twee-onder-een-kapwoning (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Touwslagerlaan 25	Aalsmeer	12-7-2022	2017	156	221	765.000	4.904
L.A. Braakstraat 11	Aalsmeer	27-9-2022	2010	159	244	780.000	4.906
Vlinderweg 27	Aalsmeer	26-5-2022	2014	197	253	965.000	4.898
Vlasakkerlaan 40	Aalsmeer	14-3-2023	2018	196	322	1.087.500	5.548
Gemiddeld							**5.064**

Twee-onder-een-kapwoning (aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Kamperfoeliestraat 31	Aalsmeer	11-4-2023	1995	157	254	650.000	4.140
Citroenvlinderstraat 17	Aalsmeer	5-4-2023	2006	154	177	685.000	4.448
Vlinderweg 10	Aalsmeer	1-11-2022	2007	187	205	799.000	4.273
Gemiddeld							**4.287**

Referentietransacties en huidig aanbod twee-onder-een-kapwoningen

De transactieprijzen van twee-onder-een-kapwoningen in Aalsmeer liggen tussen € 4.900,- en € 5.500,- kosten koper per m² GBO. De vraagprijzen van het aanbod liggen tussen € 4.140,- en € 4.400,- kosten koper per m² GBO.

Vrijstaande woningen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van vrijstaande woningen.

Vrijstaande woningen (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Touwslagerlaan 4	Aalsmeer	18-08-20222	2020	211	575	1.100.000	5.213
Gemiddeld							**5.213**

Vrijstaande woningen (aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Vrijstaande villa	Aalsmeer	8-11-2022	2023	193	281	999.000	5.176
Vrijstaande villa	Aalsmeer	17-11-2022	2023	193	301	1.044.000	5.409
Gemiddeld							**5.293**

Referentietransacties en huidig aanbod vrijstaande woningen

Er is één vrijstaande woning verkocht met een koopsom van € 5.200,- per m² GBO. Daarnaast worden twee vrijstaande woningen aangeboden met een vraagprijs van tussen € 5.200,- en € 5.400,- per m² GBO.

15. Referentietransacties bouwrijpe grond

Meervalstraat Aalsmeer (De tuinen van Hornmeer)

Op 31 mei 2022 vond de levering plaats van de bouwrijpe grond in het project Meervalstraat in Aalsmeer. Verkoper was de gemeente Aalsmeer. Koper was Thunnissen Groep B.V. De koopsom bedroeg € 10.300.000,- en is nadien verhoogd met indexering. De totale koopsom bedroeg € 10.905.580,- exclusief BTW. Hierna wordt een luchtfoto getoond.



Bron: Cyclomedia d.d. 16 juni 2022.

Op grond van het bestemmingsplan '2e herziening Hornmeer - Meervalstraat-Roerdomplaan' zijn de gronden bestemd als Woongebied 2. Binnen het bouwvlak mogen maximaal 80 woningen gerealiseerd worden. De andere afbeelding toont een uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan uit 2018.





Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er kunnen circa 80 woningen worden gerealiseerd, waarvan deels gestapeld en deels grondgebonden. Er dienen minimaal 30 woningen in het middendure segment te worden gerealiseerd. Minimaal 16% van de woningen bevindt zich in de sociale koop. Ten aanzien van het programma zijn eisen meegegeven. Het gaat om minimale en maximale oppervlakten GBO. Hierna wordt de tabel getoond.

Woningtype	min. gbo	max. gbo	min. VON	max. VON
EGW (sociaal)	70	80	-	< € 200.000
MGW (sociaal)	50	60	-	< € 200.000
MGW (middelduur	75	85	€ 200.000	€ 363.000
EGW hoek (middelduur)	90	105	€ 200.000	€ 363.000
EGW tussen (middelduur)	90	105	€ 200.000	€ 363.000

Eisen woningbouwprogramma

De geleverde bouwrijpe gronden hebben een oppervlakte van 10.691 m². De koopsom (exclusief indexering) bedraagt € 963,- per m². Inclusief indexering bedraagt de koopsom € 1.020,- per m². De geïndexeerde koopsom per te realiseren woning bedroeg gemiddeld € 136.320,- exclusief BTW.

16. Referentietransacties ruwe bouwgrond

16.1. Algemeen

Over het tekort aan woningen is de afgelopen tijd veel geschreven. Dit heeft op tal van plaatsen tot een enorme stijging van koop- en huurprijzen van woningen geleid. Het einde van het woningtekort is nog lang niet in zicht. Hiervoor is de bouw van vele extra woningen noodzakelijk, hetgeen niet op korte termijn mogelijk is. De prijzen voor ruwe bouwgrond, en dan met name voor beoogde woningbouwlocaties, zijn de afgelopen jaren omhoog geschoten. De toegenomen vraag naar woningbouw in combinatie met een schaarste aan plaatsen waar kan worden gebouwd lijkt de belangrijkste oorzaak te zijn van deze hoge grondprijzen. Ontwikkelaars kiezen vaak voor locaties welke door de gemeente zijn aangeduid als potentieel interessante locaties voor woningbouw. Het lijkt erop dat ontwikkelaars ervoor kiezen een hogere prijs voor de gronden te betalen waar de risico's kleiner zijn en naar verwachting op korte termijn kan worden gestart met de ontwikkeling van woningbouw. Het verwerven van grondposities zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen niet hoeven deel te nemen aan de aanbestedingen voor nieuwbouwlocaties, waarbij het nog onduidelijk is of zij als ontwikkelaar / bouwer worden gekozen en iedere keer andere eisen worden gesteld. In dergelijke aanbestedingsprocedures heb je te maken met veel concurrentie en worden keuzes gemaakt tussen verschillende inschrijvers op basis van prijs en kwaliteit. Door actief een grondpositie in het gebied te verwerven, verzekert een ontwikkelaar zich van bouwvolume en derhalve van werkgelegenheid in de toekomst. Gelet op de dalende bouwproductie als gevolg van de beschikbaarheid van de locaties lijkt dit dan ook nodig om de komende jaren te kunnen "overleven". Grondposities zijn dan ook het sleutelwoord voor toekomstig bouwvolume.

16.2. Referentietransacties

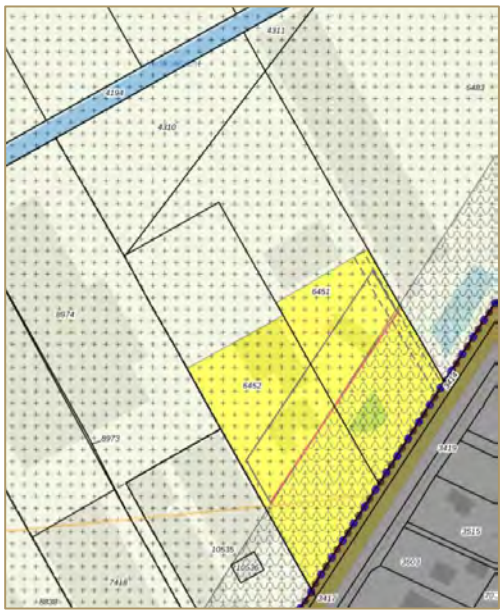
Legmeerdijk 161 Aalsmeer

Op 16 februari 2022 kocht de heer Veldhuisen de percelen grond met woning, bijgebouw met onder meer een zwembad, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Legmeerdijk 161, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, nummers 6451 en 4310 respectievelijk groot 8.758 m² en 4.187 m². De koopsom bedroeg € 2.175.000,- kosten koper. Hierna wordt de locatie getoond.



Bron: NVM Geoweb

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost hebben de gronden deels de enkelbestemming Wonen – Lintbebouwing en deels Agrarisch – Glastuinbouw. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.

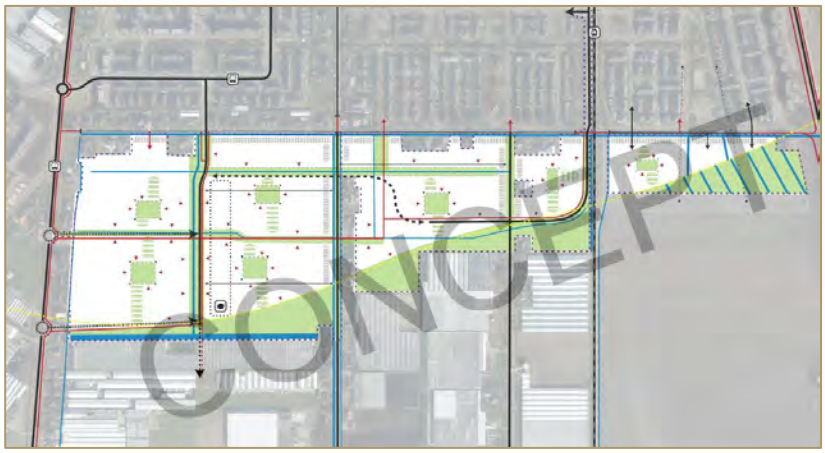


Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de transactie is te herleiden dat aan de onbebouwde gronden een koopsom van circa € 200,- per m² is toegekend. De gronden zijn gelegen in het plangebied Oosteindedriehoek.

De Scheg Amstelveen

In het gebied De Scheg in Amstelveen worden naar verwachting 1.345 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling bestaat uit drie deelgebieden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk.
Het totale plangebied omvat circa 59 hectare met een uitgeefbaar oppervlakte van 45% (26,5 hectare). Eind 2015 is door de gemeenteraad een ontwikkelvisie vastgesteld voor de Scheg, waarin een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd (Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder d.d. 30 september 2015).
Ook is er in januari 2020 een (concept) ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De bestemmingsplanprocedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet nog worden doorlopen.



Ruimtelijk Raamwerk De Scheg Amstelveen, bron: gemeente Amstelveen

In De Scheg zullen geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Wel is er ruimte voor een aanzienlijk aandeel woningen in de middeldure (huur)sector. Een groot deel van het gebied 'De Scheg'

is thans bebouwd met glasopstanden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk, waardoor deze grondpositie grotere risico's met zich meebrengt.

In het gebied zijn drie referentietransacties bekend:

- Real Estate Legmeerdijk verkocht in juni 2018 een perceel grond aan de Legmeerdijk 202 met een oppervlakte van 17.820 m² voor een bedrag van € 4.300.000,- exclusief BTW aan Rotij Grondvast en BPD Ontwikkeling. Dit komt overeen met € 241,30 per m². De opstallen zullen voor verkoper worden gesloopt.
- De Berg Vastgoed BV kocht in mei 2018 een perceel aan de Noorddammerweg 78 met een oppervlakte van 10.333 m² voor € 2.100.000,-. Dit komt overeen met € 203,23 per m².
- De aankoop van VORM Ontwikkeling BV. Het gaat om de gronden in het gebied De Scheg Oost. VORM ontwikkeling kocht op 17 april 2020 gronden met een oppervlakte van 71.285 m² voor een koopsom van € 27 miljoen. Op de gronden zullen 172 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit 46 middeldure koopwoningen en 124 vrije sector koopwoningen. De koopsom bedraagt derhalve € 379,- per m². De koopsom komt overeen met € 156.977,- per te realiseren woning. De verkoper was Yieldforce Holding B.V. Yieldforce Holding B.V. verkreeg de gronden op diezelfde dag van Grondplan Nederland B.V. voor een bedrag van € 18.404.957,-. Dit komt overeen met € 258,- per m².



Legmeerdijk 202 (gesloopt opgeleverd) Bron: Cyclomedia



Noorddammerweg 78, bron: Cyclomedia

Fakton Valuation heeft in opdracht van de gemeente Amstelveen de complexwaarde van de onroerende zaken in het plangebied De Scheg bepaald. In het taxatierapport is uitgegaan van één complex dat de deelgebieden Oost, Midden en West omvat. Het complex heeft een oppervlakte van 558.060 m². De getaxeerde complexwaarde bedraagt € 225.008.565,-. Dit komt overeen met € 382,63. De waardepeildatum is 12 november 2021.

Keenenburgweg 59 Schipluiden

De gemeente Midden-Delfland kocht op 29 april 2021 gronden van de familie Van den Berg. Het gaat om een oppervlakte van 8.905 m². De koopsom bedroeg € 2.150.000,- kosten koper.
De koopsom komt overeen met € 241,44 per m² kadastraal. Hierna wordt de locatie getoond. Op deze luchtfoto is zichtbaar dat een deel van de gronden bebouwd is. Een deel van de opstallen is in slechte staat.



Bron: Cyclomedia d.d. 16 april 2020

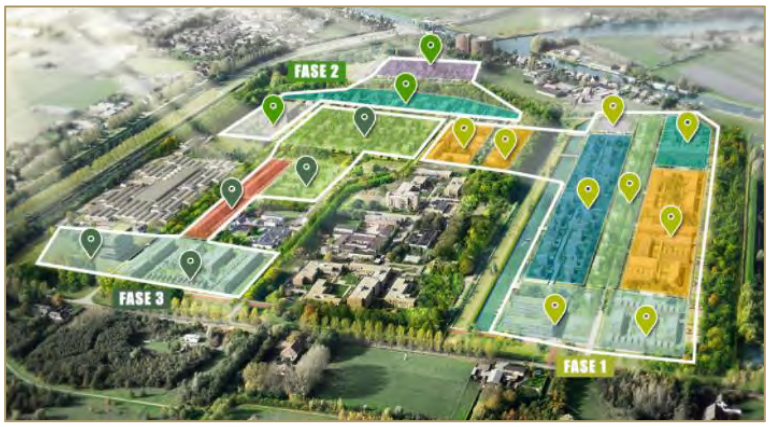
Vigerend is het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’, vastgesteld op 26 maart 2019. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wickevoort Cruquius

Uit informatie afkomstig van het College Sanering Zorginstellingen uit 2020 blijkt dat de locatie Wickevoort in Cruquius door Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) is verkocht.



Bron: Website Wickevoort

Het gaat om twee transacties:

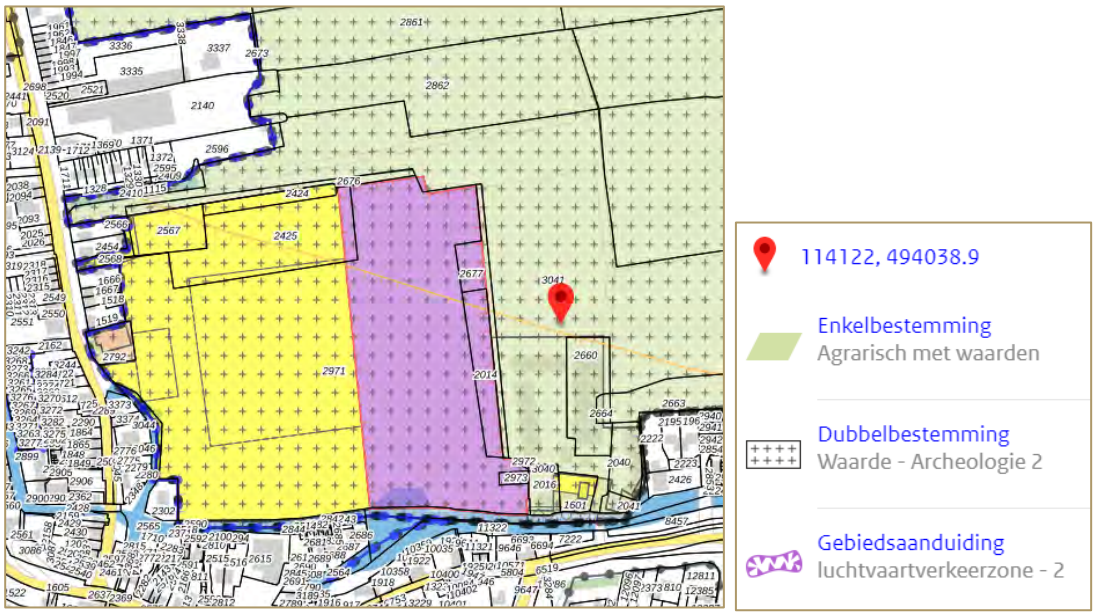
- Fase A: vergadering College Sanering Zorginstellingen van 31 maart 2020:
  - 107.810,1 m² voor € 4.245.000,- exclusief BTW
  - 11.890 m² voor € 5.355.000,- exclusief BTW
- Fase B: vergadering College Sanering Zorginstellingen van 28 april 2021: 298.218 m² voor € 53.593.981,- exclusief BTW
- **Totaal: 417.875 m² voor € 63.193.981,-**

De koper is ontwikkelaar AM B.V.. Het ging om ruwe bouwgronden waar in totaal 756 woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. De gronden hebben een oppervlakte van 417.875 m². De koopsom bedraagt in totaal € 63.193.981,- exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 151,23 per m². In Wickevoort zullen in totaal 756 woningen worden gerealiseerd in verschillende categorieën. Minimaal 30% van de woningen dient als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Daarnaast wordt 10% van de woningen als middeldure huurwoning gerealiseerd.
De koopsom van de ruwe bouwgrond bedraagt circa € 83.590,- exclusief BTW per te realiseren woning.

De transactie omvat ruwe bouwgronden. De ontwikkelaar dient een bijdrage Ruimtelijke Inrichting Haarlemmermeer (RIH) te betalen van € 9.000,- per vrije sectorwoning en € 4.500,- per sociale huurwoning. Daarnaast dient de ontwikkelaar bij te dragen aan de aanpassing van de wegstructuur. Ook dient de ontwikkelaar gronden te verwerven ten behoeve van de realisatie van een ontsluitingsweg.

Overtoom Westzaan

V5 Ontwikkeling B.V. kocht op 1 november 2019 gronden gelegen aan de Overtoom in Westzaan. De koopsom bedroeg € 7.270.950,-. De gronden hebben een gezamenlijk oppervlakte van 59.575 m². De koopsom bedraagt € 122,- per m². Hierna wordt het bestemmingsplan getoond. De gronden, waarop agrarische opstallen en (bedrijfs)woningen aanwezig zijn, hebben een agrarische bestemming. Direct naast de locatie is het plangebied Westzanerwerf gelegen. Dit betreft de voormalige Pontmeyer locatie, waarvan het eigendom bij Stichting Parteon rust. De gronden in eigendom van Stichting Parteon hebben een uit te werken bestemming.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond. Het agrarisch bedrijf maakt onderdeel uit van het verkochte.



Bron: Cyclomedia

De afstand tot het Natura2000 gebied bedraagt circa 475 meter, zo blijkt uit een digitale meting. Het gaat om het Natura2000 gebied Polder Westzaan. De Polder Westzaan is een stikstofgevoelig Natura2000 gebied dat viel onder Programma Aanpak Stikstof (PAS).



Bron: Provincie Noord-Holland

Naar oordeel van taxateurs heeft de transactie een zeer hoog speculatief karakter. Dit komt voort uit het vigerende bestemmingsplan, dat voorziet in een agrarische bestemming, alsmede de ligging nabij een Natura2000 gebied.

Provincialeweg 2A Dordrecht

Het perceel kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie I, perceelnummer 1841, plaatselijk bekend Provincialeweg 2 A, met een oppervlakte 13.390 m² is op 23 november 2020 geleverd. De verkoper was de heer Erkens. De koper was Dudok Projectontwikkeling. De onroerende zaken bestaan uit een woonhuis met schuur, onder- en bijgelegen grond (grasland), tuin en verder toebehoren, gelegen te 3319 LH Dordrecht, Provincialeweg 2A, kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie I nummer 1841, ter grootte van een hectare, drieëndertig are en negentig centiare.

De koopsom bedroeg € 1.800.000,-. De koopsom is als volgt gesplitst:

- woonhuis (met ondergrond), tuin en het perceel grasland: € 1.732.500,-
- de schuur (met ondergrond): € 67.500,-

Hierna wordt het kadastrale perceel getoond. De koopsom komt overeen met € 134,42 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Rijnsburgerweg / Valkenburgerweg Oegstgeest

Oegstgeest, sectie B, perceelnummer 5520
Op 15 december 2022 vond de levering plaats van gronden aan de Valkenburgerweg in Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, perceelnummer 5520 met een oppervlakte van 4.780 m². De verkopers waren particulieren en de koper was BPD Ontwikkeling B.V. De koopovereenkomst dateert van 29 november 2022. De koopsom bedroeg € 764.800,-, wat overeenkomt met € 160,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kamphuizerpolder – Buitenlust hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – 2. In de ontwerp structuurvisie is het gebied aangeduid als zoekgebied voor toekomstige woningbouwlocatie.

Op 22 december 2022 vond de levering plaats van twee percelen in hetzelfde gebied, direct ten noorden van bovengenoemd perceel. De percelen werden verkocht aan BPD Ontwikkeling B.V.:

- Oegstgeest B 5556: 11.830 m² voor € 2.015.122,-, wat overeenkomt met € 170,34 per m²
- Oegstgeest B 5555: 4.415 m² voor € 698.123,-, wat overeenkomt met € 158,13 per m²

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Achterweg 20A Valkenburg (Zuid-Holland)

Op 8 juli 2021 vond de levering plaats van percelen tuingrond met loods en kassen gelegen aan de Achterweg 20A te Valkenburg (Zuid-Holland). De koper is Van Rhijn Projektontwikkeling B.V.
De koopsom bedroeg € 1.750.000,-. De gronden hebben een oppervlakte van 14.343 m². De koopsom komt overeen met € 122,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Geoweb NVM

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Op 1 oktober 2021 vond de levering plaats van verschillende registergoederen aan de Achterweg in Valkenburg. Het ging om een woonhuis, een perceel grond waarvan de voorheen aanwezige bebouwing door verkoper is gesloopt en verwijderd en een perceel onbebouwde grond en een perceel bouwterrein. De totale koopsom bedroeg € 4.850.000,-. Het totale oppervlakte bedraagt 30.115 m². De koopsom per m² bedraagt € 161,05.





Bron: Geoweb NVM

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

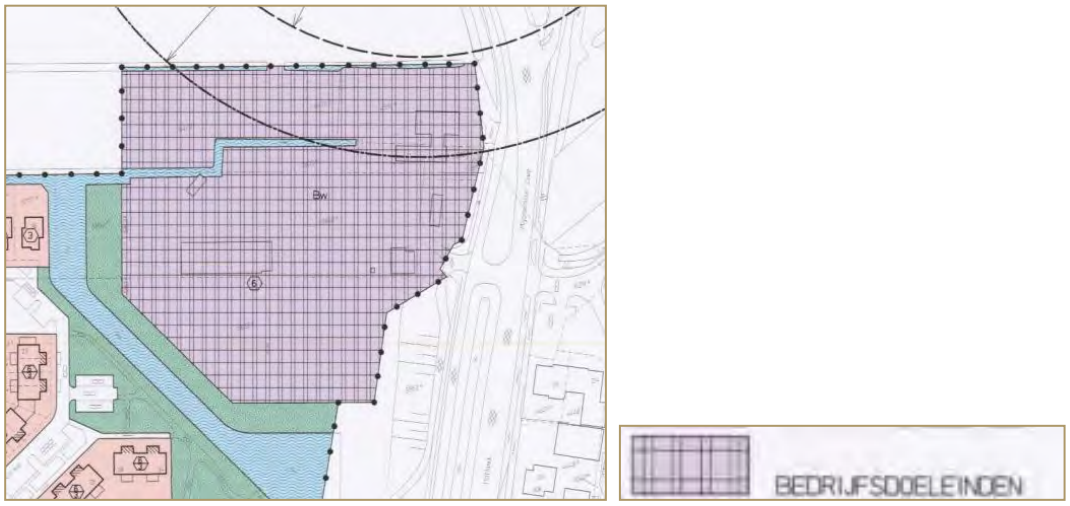
Hofland 203 t/m 203 A Mijdrecht

B.V. Timpaan Real Estate kocht op 6 mei 2021 de betonfabriek aan de Hofland 203 en 203 A. Het gaat om betonfabriek De Adelaar. De gronden hebben een oppervlakte van 13.595 m². Op de locatie zullen circa 70 woningen worden gerealiseerd. De koopsom bedroeg € 2.840.000,-, wat overeenkomt met € 208,90 per m². Oorspronkelijk waren Koper en Verkoper een hogere koopsom overeengekomen, namelijk € 3.360.000,- (€ 247,- per m²). Echter, de begrote saneringskosten vallen hoger uit, waarmee de koopsom lager is vastgesteld. Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond.



Bron: Cyclomedia

De gronden hebben een bedrijfsmatige bestemming. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond. De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdweg 42 Kudelstaart (Hoofdweg Zuid)

Aan de Hoofdweg in Kudelstaart, achter nummer 120, werd op 1 oktober 2019 een perceel met een oppervlakte van 23.948 m² gekocht door Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV. De koopsom bedroeg € 3.825.000,- k.k. Dit komt overeen met € 159,72 per m².
Voor het plangebied Hoofdweg Zuid wordt uitgegaan van 242 woningen. Circa 25% van het programma betreft sociale huur. Het uitgeefbaar oppervlakte bedraagt circa 53% van het totale plangebied, dat een oppervlakte van 88.307 m² omvat.

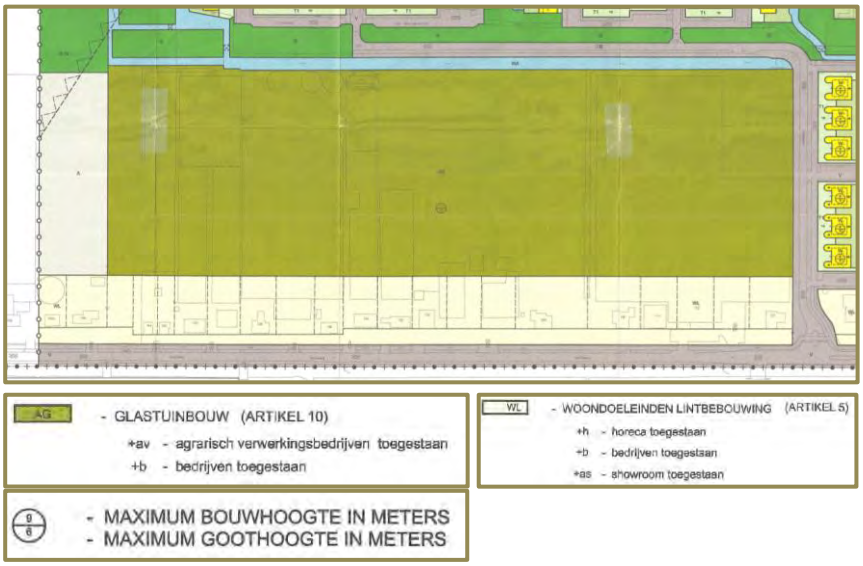


Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

Voor dit plangebied is nog geen bestemmingsplan opgesteld. Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. De gronden hebben de bestemming Glastuinbouw.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Taxateurs beoordelen de transactie als speculatief. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk. De gronden worden als 'warme gronden' beschouwd. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Nieuwkoopseweg Pijnacker (De Scheg)

Op 26 augustus 2022 vond de levering plaats van een perceel bouwterrein aan de Nieuwkoopseweg in Pijnacker met de zich daarop bevindende bedrijfsopstanden en verder toebehoren. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie B, perceelnummer 8257 met een oppervlakte van 14.140 m². De koopsom bedroeg € 2.113.709,33 exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 149,49 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

In de woonwijk De Scheg komen 340 woningen waarvan 100 sociale huur en koopwoningen (30 % sociaal). Deze ontwikkeling is planologisch echter nog niet mogelijk. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Zijde / Kardieler / Nommerhout / Moerhoek Boskoop (Project Florissant Wonen)

Batenburg Bouw en Ontwikkeling B.V. kocht per 15 maart 2023 percelen grond in Boskoop van ontwikkelaar AM B.V. Het gaat om de volgende percelen:

- Boskoop, sectie A, nummer 5916 (1.503 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5919 (9.380 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5339 (1.020 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5343 (4.688 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5549 (10.980 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5968 (16.476)
- Boskoop, sectie A, nummer 1749 (1.910 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5917 (8.845 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5518 (1.740 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 3679 (12.378 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5923 (239 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5927 (244 m²)
- **Totaal: 69.403 m²**

De koopsom bedroeg € 9.850.000,- en is gesplitst in:

- Een koopsom voor de percelen kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie A, perceelnummers 1749 en 5917 (met een gezamenlijk oppervlakte van 10.755 m²) van € 91.625,-. De koopsom komt overeen met € 8,50 per m². Deze gronden zijn verontreinigd.
- Een koopsom voor de overige percelen (met een gezamenlijk oppervlakte van 58.648 m²) van € 9.758.375,-. De koopsom komt overeen met € 166,- per m².

De totale gemiddelde koopsom bedraagt circa € 142,- per m².

De koopsom wordt blijkens de leveringsakte, waarin wordt verwezen naar de gesloten koopovereenkomst, voldaan in termijnen:

- € 6.500.000,- bij het verlijden van de leveringsakte
- € 1.675.000,- uiterlijk op 31 december 2022, mits op die datum de eerste 20 kavels getransporteerd zijn tussen Batenburg en de kopers van Batenburg, waarbij de voorwaarde

geldt dat Batenburg uiterlijk in september 2022 gestart moet zijn met de verkoop van deze kavels.

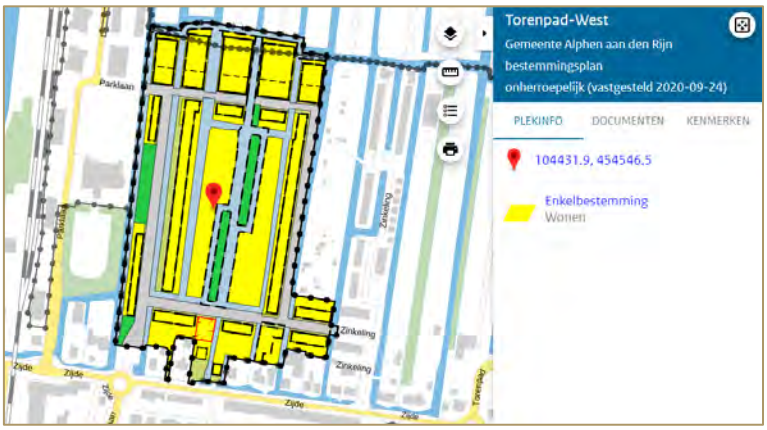
- € 1.675.000,- uiterlijk op 31 december 2022 mits op die datum is gestart met de bouw van de woningen.

Wanneer de volledige koopsom niet is betaald voor 31 juli 2024, zal op 31 juli 2024 de volledige koopsom worden betaald.

Uit bovenstaande planning maken wij op dat de koopovereenkomst is gesloten voor 31 december 2022. De datum van het sluiten van de koopovereenkomst is onbekend en blijkt niet uit de leveringsakte.

Voor de percelen geldt het bestemmingsplan Torenpad-West. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 woningen.





Bron: kadastralekaart.com **www.ruimtelijkeplannen.nl**

16.3. Conclusie

De comparatieve referenties van ruwe bouwgrond lopen erg uiteen. Dit is verklaarbaar doordat iedere locatie/gebied over andere eigenschappen beschikt. Denk daarbij aan de lokale woningmarkt, huidige opstallen, programma en uitgeefbaar gebied, ruimtegebruik, eventuele aanwezigheid van verontreiniging, planning en fasering, het aandeel sociale en middendure woningbouw, bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen cetera.

Enkel via de residuele grondwaardemethode, die vrijwel alle ontwikkelaars gebruiken om business cases op te stellen, komt deze waardepotentie van de grond tot uiting. Omdat het vaak enige tijd duurt voordat transacties in het Kadaster geregistreerd worden, is de comparatieve methode in turbulente markten niet geschikt om een betrouwbare waarde te bepalen.

Taxateurs geven, gelet op de uiteenlopende referenties van ruwe bouwgrond, de voorkeur aan de residuele methode.

17. Marktsituatie en referenties bouwkosten

17.1. Algemeen

Bandbreedte bouwkosten

De hoogte van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen is afhankelijk van een aantal factoren:

- De beukmaat
- De woningdiepte
- Het woningtype
- Het aantal bouwlagen
- Het bouwmateriaal
- De dakvorm
- Draagkracht van de grond
- Architectonische uitvoering
- Afwerkingsniveau
- Energieprestatie en duurzaamheidsmaatregelen
- Bouwplaats
- Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt (schaal)
- Geluidswerende maatregelen

17.2. Referenties

Achtereenvolgens komen verschillende referenties van bouwkosten van nieuwbouwwoningen aan bod.

Beneden-bovenwoningen



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Beneden-bovenwoning (2 laags) Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Beneden-bovenwoning (2 laags)

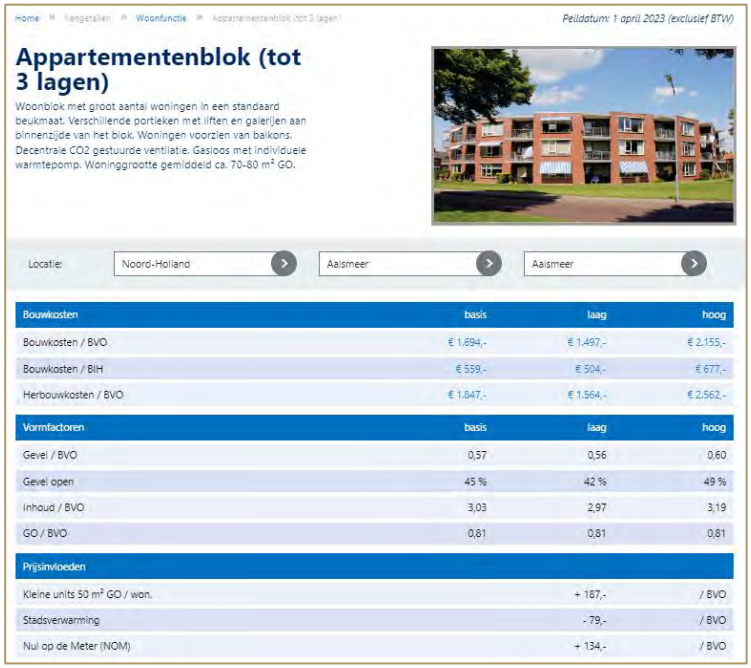
2-laagse gestapelde woning bestaande uit een boven- en benedenwoning met eigen entree. Metselwerk gevelafwerking, plat dak en eenvoudige detaillering. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 55-65 m² GO.

Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.608,-	€ 1.480,-	€ 1.929,-
Bouwkosten / BIH	€ 545,-	€ 512,-	€ 623,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.754,-	€ 1.540,-	€ 2.331,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,80	0,79	0,84
Gevel open	35 %	32 %	39 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,85	0,85	0,85
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 68,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 59,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Appartementen



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Appartementenblok (tot 3 lagen)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.694,-	€ 1.497,-	€ 2.155,-
Bouwkosten / BIH	€ 559,-	€ 504,-	€ 677,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.847,-	€ 1.564,-	€ 2.562,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 79,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Rijwoningen



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Sociale huurwoningen

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.225,-	€ 1.122,-	€ 1.546,-
Bouwkosten / BIH	€ 488,-	€ 466,-	€ 586,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.383,-	€ 1.193,-	€ 1.959,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 53,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO
Fundering op staal	- 25,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Bouwconceptwoning (schuin dak)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Bouwconceptwoning (schuin dak)

Schakeling van een aantal woningen in een door een bouwer geoptimaliseerd bouwconcept. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie, koper heeft de mogelijkheid om de woning in beperkte mate te personaliseren. Individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.057,-	€ 1.005,-	€ 1.377,-
Bouwkosten / BIH	€ 407,-	€ 403,-	€ 504,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.220,-	€ 1.081,-	€ 1.796,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,50	0,48	0,53
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,60	2,50	2,73
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 34,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 47,-	/ BVO
Fundering op staal		- 15,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.223,-	€ 1.075,-	€ 1.612,-
Bouwkosten / BIH	€ 464,-	€ 425,-	€ 583,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.383,-	€ 1.149,-	€ 2.028,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 40,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal		- 19,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Twee-onder-een-kapwoning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.442,-	€ 1.220,-	€ 1.714,-
Bouwkosten / BIH	€ 624,-	€ 544,-	€ 713,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.594,-	€ 1.286,-	€ 2.122,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal	- 45,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Vrijstaande woning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Cataloguswoning (3 laags)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Cataloguswoning (3 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.399,-	€ 1.270,-	€ 1.673,-
Bouwkosten / BIH	€ 503,-	€ 470,-	€ 583,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.552,-	€ 1.336,-	€ 2.081,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,04	1,01	1,07
Gevel open	43 %	41 %	48 %
Inhoud / BVO	2,78	2,70	2,87
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 44,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 43,-	/ BVO
Fundering op staal	- 41,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Herenhuis (schuin dak)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.590,-	€ 1.438,-	€ 1.942,-
Bouwkosten / BIH	€ 596,-	€ 555,-	€ 693,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.778,-	€ 1.533,-	€ 2.386,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,87	0,84	0,91
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,67	2,59	2,80
GO / BVO	0,71	0,71	0,71
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 36,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 45,-	/ BVO
Fundering op staal		- 33,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

17.3. Bijkomende kosten

De volgende percentages voor bijkomende kosten, als opslag op de bouwkosten, worden als marktconform beschouwd.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicokosten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

In bovenstaande tabel zijn rentekosten tevens opgenomen, alsmede Algemene Kosten (AK) projectontwikkeling.

17.4. Algemene kosten

Onder Algemene kosten worden de kosten verstaan die dienen ter dekking van de kosten die het apparaat van de ontwikkelaar maakt. Denk hierbij aan de kosten van huisvesting, directie, ontwikkelmanagers, secretariaat, acquisitie, ontwikkelingskosten et cetera.

In de NEN 2634 vallen onder de algemene bedrijfskosten alle kosten die een ontwikkelaar aan het bouwproject toerekent en die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratief personeel.

Het Economisch Instituut voor de Bouw omschrijft Algemene kosten als volgt:

> *"Algemene kosten zijn kosten, die op grond van het ontbreken van een (duidelijk) oorzakelijk verband met de afzonderlijke werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet (direct noch indirect) aan de afzonderlijke werken worden toegerekend. Het zijn dus kosten die niet direct samenhangen met werken."*

Een percentage voor Algemene Kosten (AK) van 4,0% over de bouwkosten en bijkomende kosten wordt door ons als marktconform beschouwd.

17.5. Winst en risico

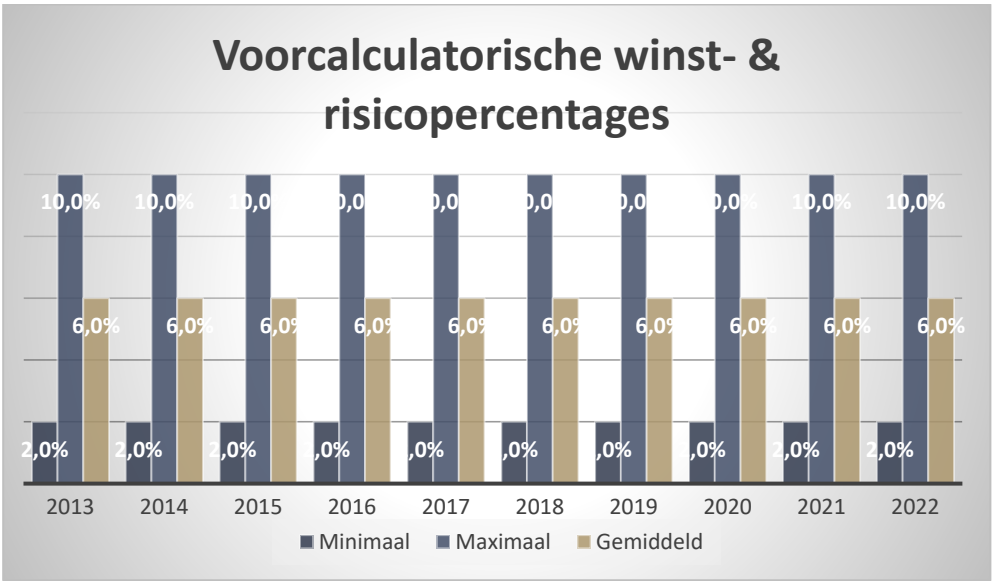
Onder Winstpercentage verstaan we de vergoeding die de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de reguliere kosten. Het is feitelijk de vergoeding voor het risico dat de ontwikkelaar loopt. Het bedrag dat een ontwikkelaar doorberekent in de prijs hangt af van de project specifieke omstandigheden zoals:

- De omvang, (aan)looptijd en complexiteit van een project.
- Het aantal deelnemende partijen, de samenwerkingsvorm en de verdeling van verantwoordelijkheden.
- De risico's die een ontwikkelaar loopt in een project (bijvoorbeeld afzetrisico of een moeilijk bereikbare bouwlocatie).
- De seriematigheid en repetitie in een bouwproject.
- De hoogte van voorinvesteringen.
- Locatiekenmerken en de lokale afzetmarkt.

Het Kengetallen Kompas voor Bouwkosten, uitgegeven door CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot (2022) geeft jaarlijks cijfers uit voor een bandbreedte van bouwkosten die kunnen worden gehanteerd voor diverse vastgoedtypen en de ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt sinds 2013 winst en risico opgenomen als een percentage, dat berekend wordt over de totale te verwachten netto opbrengsten.

In de onderstaande grafiek is de te hanteren bandbreedte van de afgelopen jaren weergeven van het winst- en risicopercentage. Opvallend is dat deze gelijk is voor de jaren 2013 tot en met 2022.

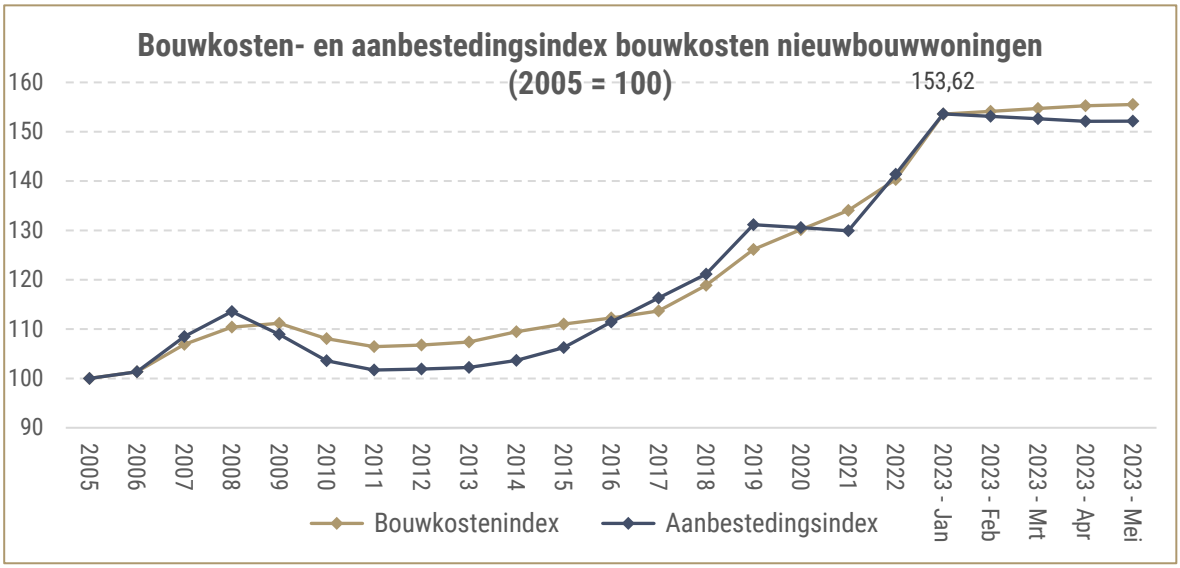
Dit betekent dat een gemiddelde opstalexploitatie (voorcalculatorisch) volgens CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot binnen deze bandbreedte zal vallen. Een inschatting van het te lopen risico tijdens de ontwikkeling van een project, met bijbehorende projectspecifieke kenmerken, kan zorgen voor het hanteren van een hoger of lager percentage.



Voorcalculatorische winst- & risicopercentages. Bron: CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot, 2022.

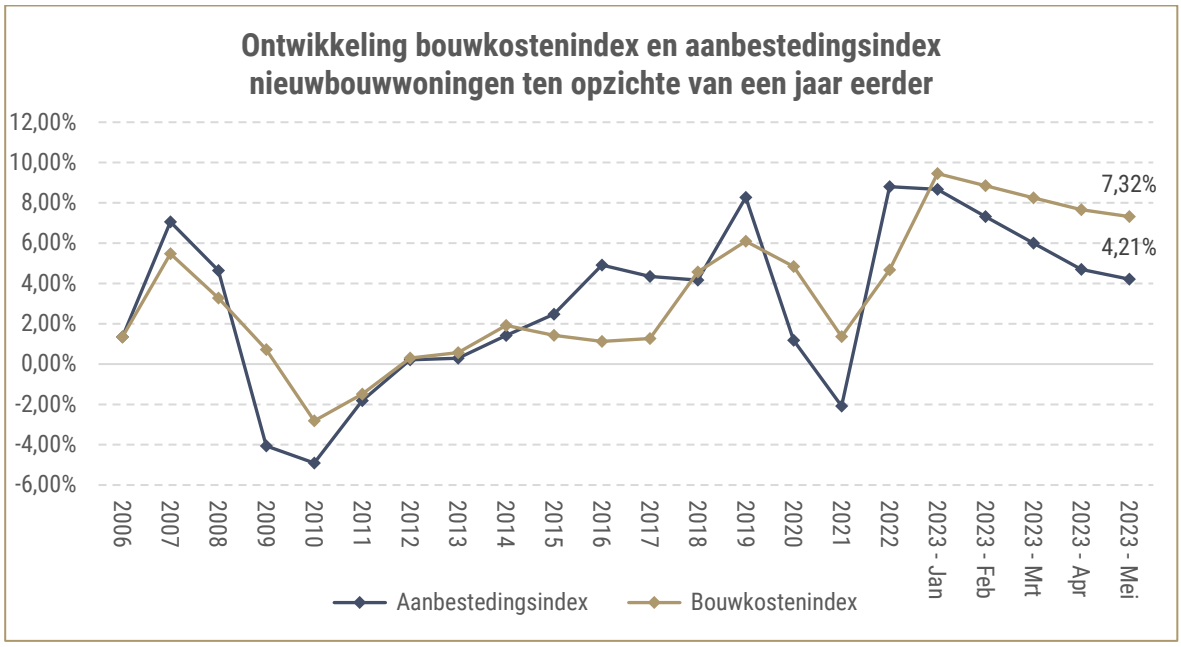
17.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen

Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, om de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen te analyseren. De inputindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen bezien vanuit de loon- en materiaalkosten. De loon- en materiaalkosten tellen elk voor circa 50% mee in de index en deze index geeft daarmee weer hoe de kosten van de kale aanneemsom zich ontwikkelen. Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten komen tot uitdrukking in de outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd. Navolgend figuur geeft de input– en outputindex van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen weer (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

De aanbestedingsindex voor nieuwbouwwoningen is het afgelopen jaar gestegen. In mei 2023 lag de aanbestedingsindex circa 4% hoger dan in mei 2022.

18. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

18.1. Referenties

Sloopkosten



Home » Kengetallen » Sloopwerkzaamheden » Volledige sloop

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Volledige sloop

Sloop van gebouwen met een agrarische functie. Afval gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond, incl. terugkoop staal.

Locatie: Noord-Holland › Aalsmeer › Aalsmeer ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 24,-	€ 22,-	€ 27,-
Bouwkosten / BIH	€ 4,-	€ 4,-	€ 5,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,51	0,51	0,51
Gevel open	15 %	15 %	15 %
Inhoud / BVO	5,50	5,50	5,50
GO / BVO	0,95	0,95	0,95

Prijsinvloeden

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023 (provincie Noord-Holland)

Bouwrijp maken

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis, 2020

Woonrijp maken

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis, 2020

18.2. Bijkomende kosten

De tabel hierna toont een gangbare opslag voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor grondverzetwerk.

Civiele werken	laag	hoog
Voorbereidingskosten	5,5	7,5
Advieskosten	6,5	8,5
Engineringskosten	5,0	9,0
Toezicht	2,0	4,0
Risico–verrekening	1,5	1,5
Heffingen en aansluitkosten	2,0	2,0
Onvoorziene uitgave	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	22,5	32,5

Kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering. Bron: Kengetallenkompas GWW.

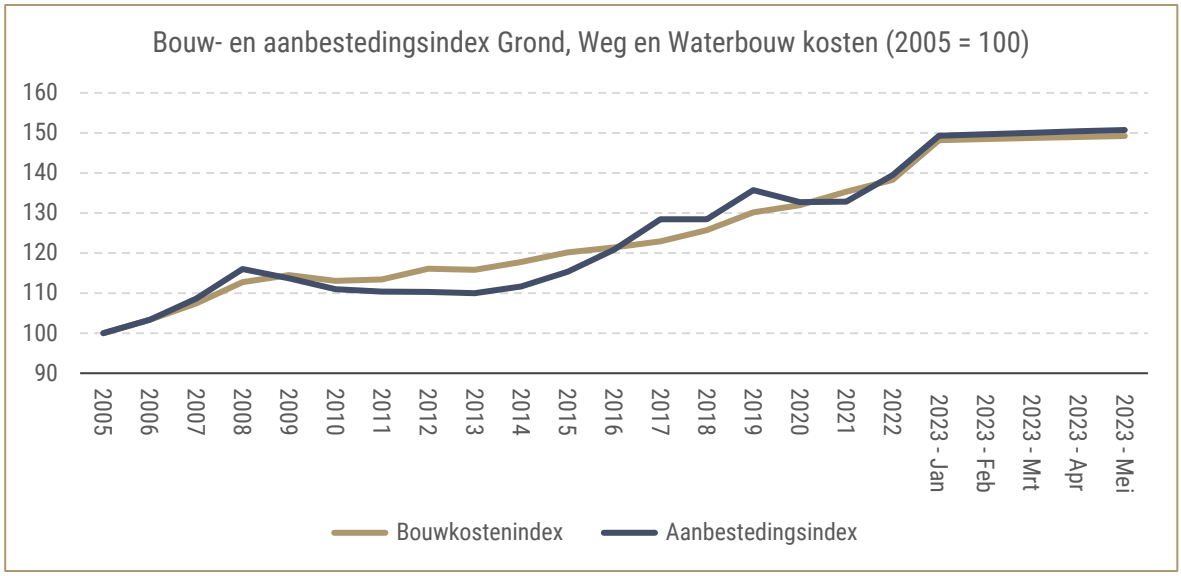
18.3. Ontwikkeling van de GWW kosten

Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven.

De infrasector profiteert van de toegenomen overheidsbudgetten in het Infrastructuurfonds en het Deltafonds. Dit draagt naar verwachting de komende jaren bij aan een productiegroei tussen de 5 en 7%. Gemeentes investeren ook meer dan voorgaande jaren. Met name in de aanleg van nieuwe wijkinfrastructuur en onderhoud aan en vervanging van riolering. De Unie van Waterschappen investeert in de aanpassingen van kanalen, gemalen en waterbergingen om te kunnen omgaan met klimaatverandering, bijvoorbeeld zware regenval en langdurige periodes van droogte.

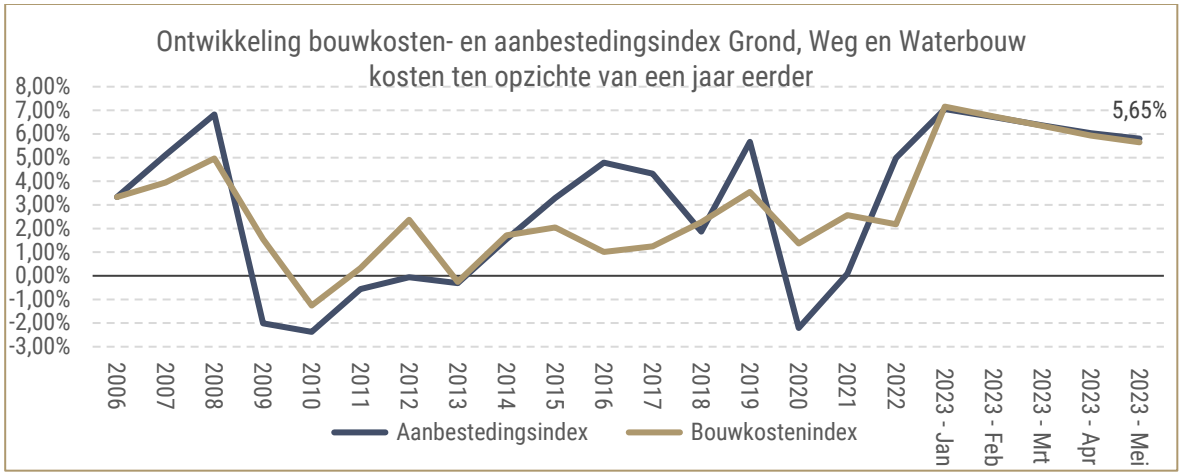
Ondanks deze investeringen zal de winstgevendheid van mkb-bedrijven onder druk blijven staan. Dit komt onder andere door het clusteren van opdrachten bij aanbestedingen, waarbij grotere bedrijven in het voordeel zijn.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de Grond, Weg en Waterbouwkosten (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023).



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

In mei 2023 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 5,6% hoger dan in mei 2022.

19. Waardering complexwaarde

19.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het figuur hierna toont de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Polderzoom fase II.



Stedenbouwkundig plan, bron: opdrachtgever

De tabel hierna toont de kavels en de bijbehorende woningtypen.



Woningtypen, bron: opdrachtgever

19.2. Ontwikkelprogramma

Het ontwikkelprogramma op de locatie bestaat in totaal uit 121 woningen. De tabel hierna toont de woningtypen, aantallen en uit het uitgeefbaar kaveloppervlakte.

Vastgoedtype	Eenheid	Aantal	Opp. kavel / eenheid	Opp. kavel totaal	Opp. GBO / eenheid	Opp. GBO totaal	Opp. BVO / eenheid	Opp. BVO totaal
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	woning	15	463	6.951	180	2.700	240	3.600
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	woning	8	87	694	83	660	110	880
3. Wonen 3 (appartement)	woning	24	90	2.150	60	1.440	83	2.000
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	woning	23	150	3.453	110	2.530	147	3.373
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	woning	31	197	6.111	125	3.875	167	5.167
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	woning	20	275	5.497	140	2.800	187	3.733
Totaal		**121**		**24.856**		**14.005**		**18.753**

Ontwikkelprogramma.

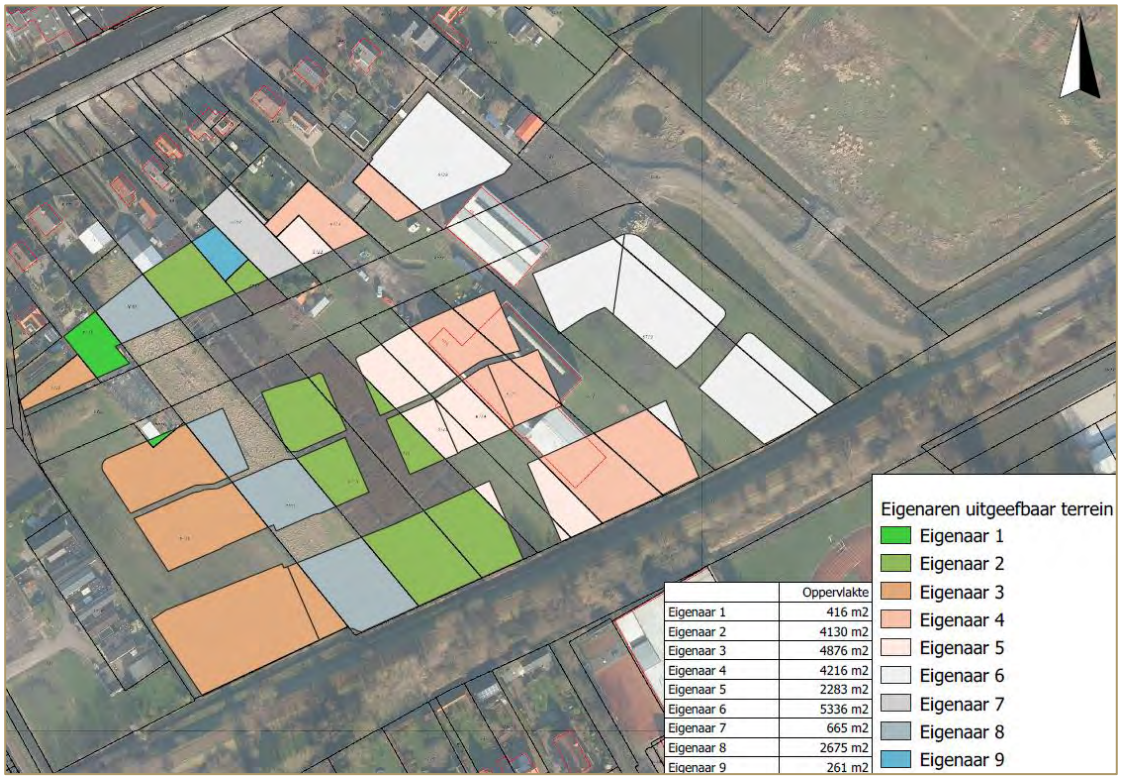
19.3. Ruimtegebruik

Opdrachtgever leverde ons het volgende ruimtegebruik aan voor de ontwikkeling van Polderzoom fase II in Aalsmeer.



Ruimtegebruik.

Het aandeel uitgeefbaar oppervlakte bedraagt circa 55% van het totaal. Het niet-uitgeefbaar gebied bedraagt 45% van het totaal en bestaat uit water, groen en verhardingen.
Hierna wordt het uitgeefbaar oppervlakte per eigenaar getoond.



	Oppervlakte
Eigenaar 1	416 m2
Eigenaar 2	4130 m2
Eigenaar 3	4876 m2
Eigenaar 4	4216 m2
Eigenaar 5	2283 m2
Eigenaar 6	5336 m2
Eigenaar 7	665 m2
Eigenaar 8	2675 m2
Eigenaar 9	261 m2

Uitgeefbaar oppervlakte, bron: opdrachtgever

De tabel hierna toont het oppervlakte per woningtype en per eigenaar. Wij merken op dat het uitgeefbaar oppervlakte op basis van onderstaande tabel iets afwijkt van het ruimtegebruik op de tekening in paragraaf 16.3. Het gaat hierbij om gronden die wel worden uitgegeven maar die middels een recht van overpad toegankelijk zijn of om gronden die worden aangewend als water.

Eigenaar	Wonen_1	Wonen_2	Wonen_3	Wonen_4	Wonen_A	Wonen_B	Totaal
Cornelis Terlouw	391	-	-	-	25	-	**416**
dirk van Zijverden	774	-	-	752	785	1.820	**4.131**
Gemeente	273	-	2.150	1.124	1.035	294	**4.876**
Gemeente_B	808	206	-	580	877	1.745	**4.216**
Leendert Terlouw	240	488	-	267	792	495	**2.282**
Terlouw - van der Laarse	3.017	-	-	-	2.234	84	**5.335**
van der laarse	664	-	-	-	-	-	**664**
Willem van Zijverden	523	-	-	730	363	1.059	**2.675**
Willems - van den broek	261	-	-	-	-	-	**261**
Totaal	**6.951**	**694**	**2.150**	**3.453**	**6.111**	**5.497**	**24.856**

Uitgeefbaar oppervlakte

19.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

Methodiek

De grondwaarde van de gronden in bouwrijpe staat bij de ontwikkeling wordt bepaald met behulp van een residuele grondwaardeberekening. Per vastgoedtype wordt de residuele grondwaarde op het moment van start bouw inzichtelijk gemaakt. De residuele grondwaarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

Opbrengsten

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse en referentietransacties worden de opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen als volgt ingeschat:

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	VON-prijs per m² GBO (incl. BTW)	Totale VON-prijs (incl. BTW)	Ontwikkelomzet (excl. BTW)
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	180	463	5.000	900.000	743.802
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	83	87	5.000	412.500	340.909
3. Wonen 3 (appartement)	60	90	6.000	360.000	297.521
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	110	150	4.545	500.000	413.223
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	125	197	4.400	550.000	454.545
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	140	275	4.643	650.000	537.190

Opbrengsten.

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland. Daarnaast putten taxateurs uit kennis en ervaring bij uiteenlopende gebiedsontwikkelingen in Nederland, waarvoor tevens vaak bouwkostenadviseurs worden ingeschakeld. Uitgangspunt is dat de woningen BENG (Bouwbesluit) worden gerealiseerd en daarmee energie opwekken. Er wordt uitgegaan van de volgende bouwkosten:

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO of BVO	Vormfactor (GBO / BVO)	Oppervlakte BVO (m²)	Bouwkosten / m² BVO (excl. BTW)	Bouwkosten totaal (excl. BTW)
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	180,00	0,75	240	1.500	360.000
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	82,50	0,75	110	1.800	198.000
3. Wonen 3 (appartement)	60,00	0,72	83	2.000	166.667
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	110,00	0,75	147	1.375	201.667
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	125,00	0,75	167	1.350	225.000
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	140,00	0,75	187	1.325	247.333

Bouwkosten.

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 15,0% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 4,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 6,0% winst en risico over de ontwikkelomzet exclusief BTW;
- 5,0% bouwrente en rente over de grond.

Uitgangspunt is een voorverkooppercentage van 80% en een bouwtijd van 12 maanden voor de grondgebonden woningen en 18 maanden voor de appartementen.

Residuele grondwaardeberekening

Navolgende tabel toont de residuele grondwaardeberekening voor gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.

Vastgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld					
Omschrijving	1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	3. Wonen 3 (appartement)	4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Invoer						
Vorm factor	75%	75%	72%	75%	75%	75%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ 1.500	€ 1.800	€ 2.000	€ 1.375	€ 1.350	€ 1.325
Bijkomende kosten over bouwkosten	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Bouwperiode in maanden	12	18	18	12	12	12
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	180	83	60	110	125	140
Oppervlakte in m² BVO	240,00	110,00	83,33	146,67	166,67	186,67
Kaveloppervlakte in m²	463	87	90	150	197	275
VON prijs per m² GBO/per parkeerplaats (incl. BTW)	€ 5.000	€ 5.000	€ 6.000	€ 4.545	€ 4.400	€ 4.643
VON prijs woning	€ 900.000	€ 412.500	€ 360.000	€ 500.000	€ 550.000	€ 650.000
Voorverkoop percentage woning	100%	70%	70%	70%	70%	70%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 21 mei 2023 (bedragen per woning)							
	Omschrijving	1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	3. Wonen 3 (appartement)	4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)
	Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
	VON-prijs (incl. BTW)	€ 900.000	€ 412.500	€ 360.000	€ 500.000	€ 550.000	€ 650.000
+	Netto opbrengst bij oplevering	€ 743.802	€ 340.909	€ 297.521	€ 413.223	€ 454.545	€ 537.190
-	Bouwkosten bij oplevering	€ 360.000	€ 198.000	€ 166.667	€ 201.667	€ 225.000	€ 247.333
-	Rente over bouwkosten	€ -	€ 2.214	€ 1.864	€ 1.494	€ 1.667	€ 1.832
-	Bijkomende kosten bij oplevering	€ 54.000	€ 29.700	€ 25.000	€ 30.250	€ 33.750	€ 37.100
-	Rente over bijkomende kosten	€ -	€ 677	€ 569	€ 454	€ 506	€ 557
-	Algemene kosten	€ 16.560	€ 9.108	€ 7.667	€ 9.277	€ 10.350	€ 11.377
-	Rente over algemene kosten	€ -	€ 207	€ 175	€ 139	€ 155	€ 171
-	Winst en risico	€ 44.628	€ 20.455	€ 17.851	€ 24.793	€ 27.273	€ 32.231
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 268.614	€ 80.549	€ 77.728	€ 145.149	€ 155.844	€ 206.588
-	Rente kosten op grond	€ -	€ 1.705	€ 1.646	€ 2.074	€ 2.226	€ 2.951
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 268.614	€ 78.843	€ 76.083	€ 143.076	€ 153.618	€ 203.637
	Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	36,1%	23,1%	25,6%	34,6%	33,8%	37,9%
	Grondwaarde (excl. BTW) per m² kavel	€ 580	€ 909	€ 849	€ 953	€ 779	€ 741

Residuele grondwaardeberekening (bouwrijpe staat)

Hierna wordt de residuele grondwaardeberekening voor het gehele programma getoond.

Vastgoedtype	Eenheid	Aantal	Grondwaarde / eenheid	Grondwaarde totaal
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	woning	15	268.614	4.029.203
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	woning	8	78.843	630.747
3. Wonen 3 (appartement)	woning	24	76.083	1.825.988
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	woning	23	143.076	3.290.746
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	woning	31	153.618	4.762.157
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	woning	20	203.637	4.072.744
Totaal		**121**		**18.611.585**

	Residuele grondwaardeberekening totale programma	Bedrag
	VON-prijs (incl. BTW)	66.990.000
+	Netto opbrengst bij oplevering	55.363.636
-	Bouwkosten bij oplevering	27.544.000
-	Rente over bouwkosten	185.120
-	Bijkomende kosten bij oplevering	4.131.600
-	Rente over bijkomende kosten	56.340
-	Algemene kosten	1.267.024
-	Rente over algemene kosten	17.277
-	Winst en risico	3.321.818
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	18.840.457
-	Rente kosten op grond	228.872
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	18.611.585

Residuele grondwaardeberekening gehele programma (bouwrijpe staat).

Bij verwezenlijking van dit programma realiseert een ontwikkelaar de volgende bedragen:

- Dekking Algemene Kosten (AK): € 1,3 miljoen
- Winst en risico: € 3,3 miljoen

19.5. Grondexploitatiekosten

Opdrachtgever leverde een overzicht aan van de grondexploitatiekosten. Hierna wordt dit overzicht getoond.

Sloopkosten

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Sloopkosten					
Sloop Stommeerkade 61-A	1	79.111	79.111	79.111	-
Sloop verharding	1	83.664	83.664	83.664	-
Sloop overig	1	35.000	35.000	-	35.000
Subtotaal sloopkosten			**197.775**	**162.775**	**35.000**

Raming sloopkosten

Milieuonderzoek

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Milieuonderzoek					
Diverse onderzoeken	1	109.181	109.181	109.181	-
Onderzoeken resterend	1	32.400	32.400	-	32.400
Subtotaal milieuonderzoek			**141.581**	**109.181**	**32.400**

Milieuonderzoek

Bodemsanering

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bodemsanering					
Sanering	1	522.272	522.272	522.272	-
Restant sanering	1	350.000	350.000	0	350.000
Subtotaal sanering			**872.272**	**522.272**	**350.000**

Bodemsanering

Bovenwijkse voorzieningen

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bovenwijkse voorzieningen					
Bovenwijkse voorzieningen	24.960	14,21	354.682	109.082	245.600
Subtotaal bovenwijkse voorzieningen			**354.682**	**109.082**	**245.600**

Bovenwijkse voorzieningen

Bouw- en woonrijp maken

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bouw/woonrijp maken					
Bouw- en woonrijp maken eerste gedeelte	34.610	72	2.480.750	2.099.103	381.647
Algemene opruimwerkzaamheden	10.840	9	97.560	-	97.560
Egaliseren	10.840	5	54.200	-	54.200
Integraal ophogen	10.840	30	325.200	-	325.200
BRM woonstraat	1.199	40	47.960	-	47.960
Riolering DWA	266	427	113.814	-	113.814
Riolering HWA	356	332	118.342	-	118.342
Aanleg definitieve verharding	1.199	131	157.273	-	157.273
Aanleg fietspad	34	185	6.277	-	6.277
Aanleg voetpad	559	79	44.055	-	44.055
Aanleg parkeerplaatsen	369	99	36.402	-	36.402
Aanleg groen	956	29	27.724	-	27.724
Aanleg water incl. beschoeing	625	92	57.500	-	57.500
Micromilieu	3.742	17	63.614	-	63.614
Huisaansluitingen	19	1.140	21.660	-	21.660
Ondergrondse afvalcontainers	6	16.423	98.537	-	98.537
Speelvoorzieningen	2	106.266	212.532	-	212.532
Openbare verlichting	14	4.154	58.156	-	58.156
Brandkranen	4	2.125	8.501	-	8.501
Subtotaal bouw/woonrijp maken			**4.030.057**	**2.099.103**	**1.930.954**

Bouw- en woonrijp maken

Plankosten en VTU

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Plankostenscan					
Plankostenscan	1	1.035.279	1.035.279	990.025	45.254
Subtotaal sanering			**1.035.279**	**990.025**	**45.254**

Plankosten en VTU

Tijdelijk beheer

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Tijdelijk beheer					
Beheerkosten	4	5.000	20.000	-	20.000
Zakelijke lasten	4	25.000	100.000	-	100.000
Gemaakte beheerskosten	1	1.800	1.800	1.800	-
Subtotaal Tijdelijk beheer			**121.800**	**1.800**	**120.000**

Tijdelijk beheer

Rentekosten

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Rentekosten					
Rentekosten	1	481.492	481.492	481.492	-
Subtotaal sanering			**481.492**	**481.492**	**-**

Rentekosten

Samenvatting

Samenvatting	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Sloopkosten	197.775	162.775	35.000
Milieuonderzoek	141.581	109.181	32.400
Bodemsanering	872.272	522.272	350.000
Bovenwijkse voorzieningen	354.682	109.082	245.600
Bouw/woonrijp maken	4.030.057	2.099.103	1.930.954
Plankostenscan	1.035.279	990.025	45.254
Tijdelijk beheer	121.800	1.800	120.000
Rentekosten	481.492	481.492	-
Totaal	**7.234.937**	**4.475.730**	**2.759.208**

Samenvatting (bedragen exclusief BTW, prijspeil mei 2023

Taxateurs sluiten, met inachtneming van hetgeen is bepaald in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) aan bij nog te maken kosten.

De reeds gemaakte kosten in de periode tussen 2019 en 2022, waarvan de opdrachtgever een overzicht heeft aangeleverd, worden aan de hand van de GWW index geïndexeerd naar prijspeil mei 2023. Voor de bijdrage bovenwijkse voorzieningen geldt een uitzondering. Deze kosten zijn bepaald op bassi van de nota uit 2020. Deze kosten worden opgeteld bij de geraamde nog te maken kosten. Hierna wordt het overzicht van de kosten getoond welke is opgenomen in de berekening.

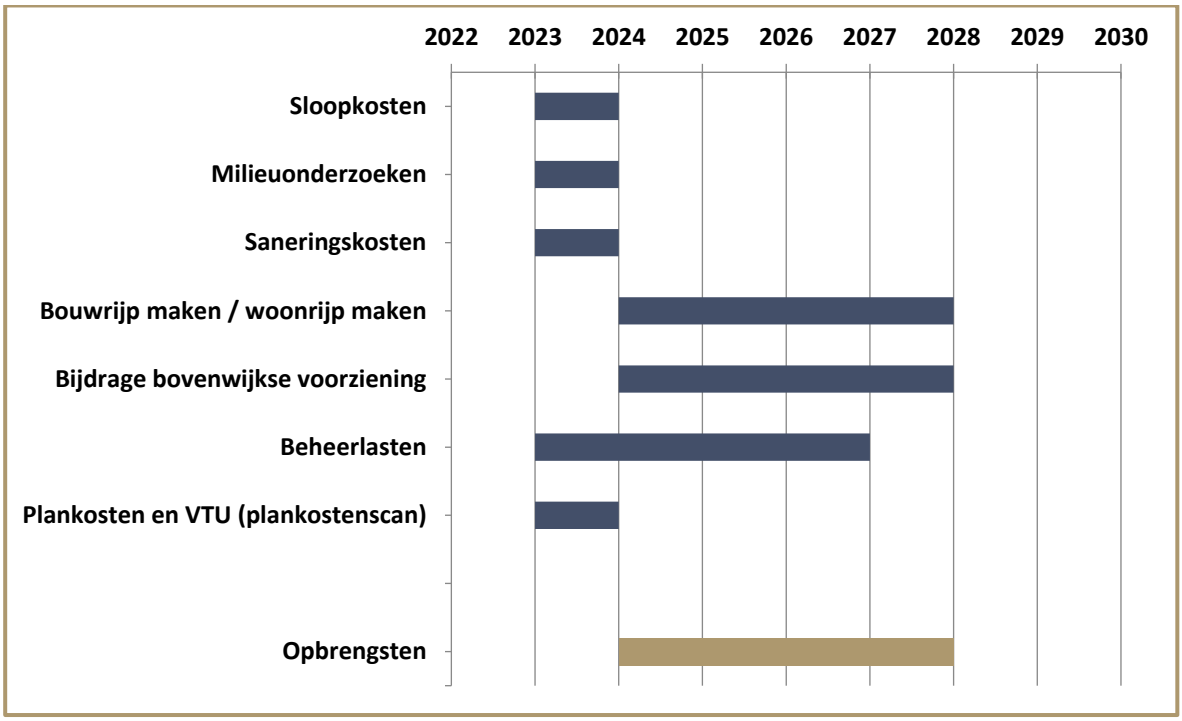
Kostenpost	Aantal eenheden	Bedrag per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Sloopkosten	1	215.802	stuk	GWW-kosten	215.802
Milieuonderzoeken	1	153.863	stuk	GWW-kosten	153.863
Saneringskosten	1	936.773	stuk	GWW-kosten	936.773
Bouwrijp maken / woonrijp maken	1	4.137.334	stuk	GWW-kosten	4.137.334
Bijdrage bovenwijkse voorziening	1	354.682	stuk	GWW-kosten	354.682
Beheerlasten	1	122.022	stuk	GWW-kosten	122.022
Plankosten en VTU (plankostenscan)	1	1.136.577	stuk	GWW-kosten	1.136.577
Totale kosten					**7.057.052**

Grondexploitatiekosten

19.6. Planning en fasering

Bij het bepalen van de residuele grondwaarde is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Taxateurs menen dat deze benadering het meest recht doet aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) waarin is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de taxatiebenadering in plaats van de kostenbenadering. In geval taxateurs de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zouden hebben bepaald, heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering.

Het figuur hierna toont de planning van de grondexploitatiekosten en de grondopbrengsten.



Planning

19.7. Indices en disconteringsvoet

Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Index ↓ Jaar →	2023	2024	2025	2026	2027	2028 en verder
Flexibel inflatiescenario [10]	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
VON-prijzen woningen	1,80%	1,80%	1,80%	1,80	2,00%	2,00%
Grond- weg- en waterbouw (GWW)	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Gehanteerde indices.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject.

In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven is een disconteringsvoet van 6,0% marktconform, zeker ingeval de bestemming reeds passend is (zoals als uitgangspunt geldt bij deze taxatie). Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 6,0% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 7,5%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 5,0%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

[10] Inflatiescenario-vastgoedindex-september-2022.pdf (NRVT)

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	7,5%
Vreemd vermogen	60%	5,0%
Disconteringsvoet (WACC)	**100%**	**6,0%**

Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

Op dit moment is de rente op vreemd vermogen relatief laag. De disconteringsvoet van 6,0% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan, waaronder het afzetrisico.

In gemeentelijke grondexploitaties wordt veelal met een disconteringsvoet van tussen 3,0% en 5,0% gerekend. Projectontwikkelaars nemen doorgaans grondposities in om marge op de opstalontwikkeling te maken. Wanneer projectontwikkelaars al positie in gebieden hebben, wordt ook veelal met een disconteringsvoet van 3,5% tot 6% gerekend. Zij rekenen dan de daadwerkelijke financieringskosten aan de grondexploitatie toe. Gelet op het beperkte planologische risico dat uitgangspunt vormt van deze taxatie wordt uitgegaan van een lage disconteringsvoet, die overeenkomt met de financieringskosten van de grondexploitatie.

Taxateurs zien zich gesterkt in de gehanteerde disconteringsvoet van 6,0%, mede op basis van de gehanteerde disconteringsvoeten in de volgende (inbrengwaarde)taxaties van ruwe bouwgrond:

Plangebied	Omschrijving	Jaar	Taxateur	Disconteringsvoet
Centrumplan Den Hoorn	Woningbouw	2020	De Lorijn	4,00%
Hamerkwartier Amsterdam	Woningbouw	2018	Arcadis	5,00%
Groot Rijnwijk Arnhem	Woningbouw	2018	Kendes	6,25%
Offem Zuid Noordwijk	Woningbouw	2016	Arcadis	5,50%
Zuiderloo Heiloo	Woningbouw	2017	LBP Sight	3,00%
De Driesprong Ermelo	Woningbouw	2017	Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak	5,00%

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De afgelopen periode is de rente sterk gestegen. Om deze reden hanteren taxateurs een hogere disconteringsvoet.

19.8. Overzicht kosten en opbrengsten

De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil mei 2023, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

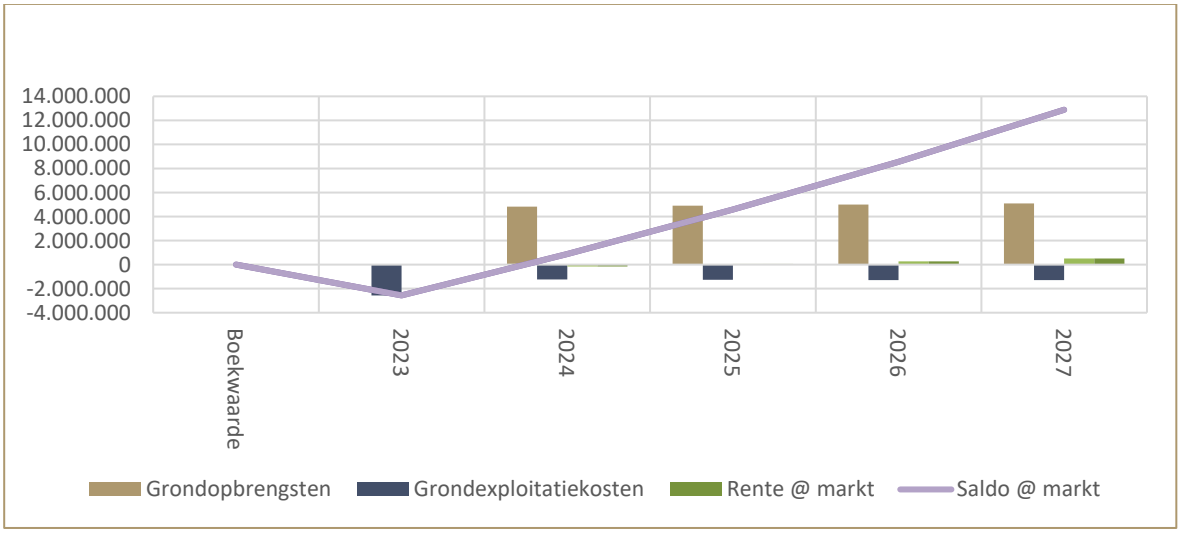
	Reële waarde (prijspeil 21-05-2023)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Contante waarde @ 6,0%
Grondexploitatiekosten			
Sloopkosten	-215.802	-223.355	-210.712
Milieuonderzoeken	-153.863	-159.248	-150.234
Saneringskosten	-936.773	-969.560	-914.679
Bouwrijp maken / woonrijp maken	-4.137.334	-4.572.984	-3.730.919
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-354.682	-392.029	-319.841
Beheerlasten	-122.022	-131.594	-113.780
Plankosten en VTU (plankostenscan)	-1.136.577	-1.176.357	-1.109.770
Saldo grondexploitatiekosten	**-7.057.052**	**-7.625.126**	**-6.549.936**
Grondopbrengsten			
Koopwoning	18.611.585	19.824.670	16.179.836
Saldo grondopbrengsten	**18.611.585**	**19.824.670**	**16.179.836**
Saldo grondexploitatie	**11.554.533**	**12.199.543**	**9.629.900**

Oppervlakte plangebied (m²)			45.453
Saldo per m² plangebied	254,21	268,40	211,87

Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de netto contante waarden van de kosten en opbrengsten bedraagt € 9.629.900,- exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 211,87 exclusief BTW.

De volgende figuur toont het kasstroomoverzicht.



Kasstroomoverzicht.

Hierna wordt het kasstroomoverzicht getoond, waarin de geïndexeerde waarden worden getoond. Er wordt gerekend met eindejaarskasstromen.

	Boekwaarde 20-5-2023	21-5-2023 t/m 20-5-2024	21-5-2024 t/m 20-5-2025	21-5-2025 t/m 20-5-2026	21-5-2026 t/m 20-5-2027	21-5-2027 t/m 20-5-2028	21-5-2028 t/m 20-5-2029
Kosten							
Sloopkosten	-	-223.355	-	-	-	-	-
Sloopkosten Stommeerkade 61-A	-	-	-	-	-	-	-
Sloop verharding	-	-	-	-	-	-	-
Milieuonderzoeken	-	-159.248	-	-	-	-	-
Saneringskosten	-	-969.560	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken / woonrijp maken	-	-	-1.102.651	-1.130.218	-1.158.473	-1.181.642	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-	-	-94.527	-96.890	-99.313	-101.299	-
Beheerlasten	-	-31.573	-32.520	-33.333	-34.167	-	-
Plankosten en VTU (plankostenscan)	-	-1.176.357	-	-	-	-	-
Boekwaarde rente	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten	**-**	**-2.560.093**	**-1.229.699**	**-1.260.441**	**-1.291.952**	**-1.282.941**	**-**
Grondopbrengsten							
Koopwoning	-	-	4.821.908	4.908.702	4.997.059	5.097.000	-
Totaal opbrengsten	**-**	**-**	**4.821.908**	**4.908.702**	**4.997.059**	**5.097.000**	**-**
Saldo	**-**	**-2.560.093**	**3.592.209**	**3.648.261**	**3.705.107**	**3.814.059**	**-**
Contante waarde	**-**	**-2.415.182**	**3.197.053**	**3.063.150**	**2.934.792**	**2.850.087**	**-**
∑Contante waarden	**9.629.900**						

Kasstroomoverzicht (geïndexeerde bedragen en contante waarden).

19.9. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van woningbouw cum annexis in de BTW-sfeer geleverd worden.

19.10. Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te krijgen in de bestendigheid van de waardering, voerden wij een gevoeligheidsanalyse uit. Hierbij is het *ceteris paribus* principe gehanteerd. Ceterus paribus staat voor “de overige omstandigheden gelijkblijvend” en houdt in dit voorbeeld in dat alle andere parameters gelijk blijven en alleen het effect van de hogere VON-prijzen zichtbaar wordt.

Afwijking van de bouwkosten

- Het toepassen van 5% hogere bouwkosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 180 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 15% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het toepassen van 5% lagere bouwkosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 243 exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 15% hoger ligt dan in het basisscenario.

Afwijking van de VON-prijzen

- Het hanteren van 5% lagere VON-prijzen leidt tot een residuele complexwaarde van € 163 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 23% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het hanteren van 5% hogere VON-prijzen leidt tot een residuele complexwaarde van € 261 exclusief BTW m². Dit leidt tot een waarde die 23% hoger ligt dan in het basisscenario.

Afwijking van de grondexploitatiekosten

- Het hanteren van 10% hogere grondexploitatiekosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 197 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 7% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het hanteren van 10% lagere grondexploitatiekosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 226 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 7% hoger ligt dan in het basisscenario.

Twee jaar vertraging in de planning

- Een vertraging in de planning van twee jaar leidt tot een residuele complexwaarde van € 201 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 5% lager ligt dan in het basisscenario.

Disconteringsvoet

- Het hanteren van een disconteringsvoet van 5,0%, leidt tot een resultaat van € 220 per m².
- Het hanteren van een disconteringsvoet van 6,0%, leidt tot een resultaat van € 212 per m².
- Het hanteren van een disconteringsvoet van 7,0%, leidt tot een resultaat van € 204 per m².

Conclusie gevoeligheidsanalyse

De waardering van de gronden is mede gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaardeberekening staat bekend om zijn gevoeligheid. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat wijziging van parameters, zeker cumulatief, kan leiden tot andere uitkomsten.

20. Inbrengwaarden

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

20.1. Gebruikswaarden

De tabel hierna toont de gebruikswaarden per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100
Totaal				**77.620**	**45.453**		**2.984.737**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Gebruikswaarden onroerende zaken

20.2. Complexwaarde

De tabel hierna toont de complexwaarde per eigenaar. De complexwaarde bedraagt € 211,87 per m².

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Complexwaarde	Complexwaarde per m²
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	38.348	211,87
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	97.670	211,87
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	197.246	211,87
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	692.587	211,87
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	62.500	211,87
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	536.018	211,87
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	325.001	211,87
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	77.119	211,87
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	1.562.928	211,87
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	267.586	211,87
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	151.060	211,87
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	589.408	211,87
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	143.009	211,87
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	606.781	211,87
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	388.137	211,87
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	83.899	211,87
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	359.747	211,87
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	518.010	211,87
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	1.214.198	211,87
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	83.263	211,87
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	518.222	211,87
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	9.534	211,87
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	167.373	211,87
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	175.212	211,87
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	709.748	211,87
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	55.297	211,87
Totaal				**45.453**		**9.629.900**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Complexwaarde onroerende zaken

De totale complexwaarde bedraagt **€ 9.629.900,-.**

20.3. Excessieve verwervingskosten

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming.
Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op. Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving.
De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden. Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden 'een vast gegeven'.
De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de gebruikswaarde een 'vast gegeven is' en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur kortheidshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan" d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing.

In een aantal gevallen is het zo dat de gebruikswaarde de complexwaarde overstijgt. De tabel hierna geeft dit weer. Het totale verschil bedraagt € 441.140,-.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppevlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Complexwaarde	Complexwaarde per m²	Gebruikswaarde hoger dan complexwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	5.430	30	38.348	211,87	
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	135.000	293	97.670	211,87	37.330
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	162.925	175	197.246	211,87	
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	98.070	30	692.587	211,87	
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	8.850	30	62.500	211,87	
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	75.900	30	536.018	211,87	
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	1	0	325.001	211,87	
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	10.920	30	77.119	211,87	
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	221.310	30	1.562.928	211,87	
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	1	0	267.586	211,87	
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	21.390	30	151.060	211,87	
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	800.000	288	589.408	211,87	210.592
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	20.250	30	143.009	211,87	
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	800.000	279	606.781	211,87	193.219
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	54.960	30	388.137	211,87	
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	11.880	30	83.899	211,87	
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	50.940	30	359.747	211,87	
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	73.350	30	518.010	211,87	
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	171.930	30	1.214.198	211,87	
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	11.790	30	83.263	211,87	
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	73.380	30	518.222	211,87	
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	1.350	30	9.534	211,87	
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	23.700	30	167.373	211,87	
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	24.810	30	175.212	211,87	
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	100.500	30	709.748	211,87	
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	26.100	100	55.297	211,87	
Totaal				**77.620**	**45.453**	**2.984.737**		**9.629.900**		**441.140**

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Verschillen gebruikswaarde en complexwaarde.

De gecorrigeerde complexwaarde bedraagt € 200,65 per m². Hierna wordt de complexwaarde getoond, waarbij is gecorrigeerd voor excessieve verwervingskosten.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw	200,65	36.318	36.318
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw	200,65	92.501	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden	200,65	186.808	186.808
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden	200,65	655.935	655.935
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden	200,65	59.193	59.193
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden	200,65	507.653	507.653
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer	200,65	307.802	307.802
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	200,65	73.038	73.038
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	200,65	1.480.219	1.480.219
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer	200,65	253.425	253.425
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer	200,65	143.066	143.066
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer	200,65	558.217	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer	200,65	135.441	135.441
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer	200,65	574.671	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw	200,65	367.597	367.597
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw	200,65	79.459	79.459
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw	200,65	340.709	340.709
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	490.597	490.597
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	1.149.943	1.149.943
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	78.857	78.857
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	490.798	490.798
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse	200,65	9.029	9.029
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse	200,65	158.516	158.516
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden	200,65	165.940	165.940
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden	200,65	672.188	672.188
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	200,65	52.370	52.370
Totaal				**77.620**	**45.453**			**9.120.289**	**9.629.900**

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Gecorrigeerde complexwaarde

20.4. Inbrengwaarden

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30	200,65	36.318	36.318
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293	200,65	92.501	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175	200,65	186.808	186.808
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30	200,65	655.935	655.935
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30	200,65	59.193	59.193
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30	200,65	507.653	507.653
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	307.802	307.802
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30	200,65	73.038	73.038
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30	200,65	1.480.219	1.480.219
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	253.425	253.425
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30	200,65	143.066	143.066
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288	200,65	558.217	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30	200,65	135.441	135.441
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279	200,65	574.671	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30	200,65	367.597	367.597
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30	200,65	79.459	79.459
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30	200,65	340.709	340.709
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30	200,65	490.597	490.597
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30	200,65	1.149.943	1.149.943
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30	200,65	78.857	78.857
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30	200,65	490.798	490.798
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30	200,65	9.029	9.029
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30	200,65	158.516	158.516
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30	200,65	165.940	165.940
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30	200,65	672.188	672.188
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100	200,65	52.370	52.370
Totaal				**45.453**		**2.984.737**			**9.120.289**	**9.629.900**

Inbrengwaarden

20.5. Back-testing

Conform artikel 13 Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen BaseValue B.V. is het object niet eerder gewaardeerd of de waardering is ouder dan drie jaar. Daarom is het uitvoeren van een verschillen analyse niet mogelijk casu quo niet relevant.

21. Ondertekening

De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de objecten, bekend Polderzoom fase II te Aalsmeer per 21 mei 2023 (bezichtigingsdatum) bedraagt:

€ 9.629.900,--

Zegge: NEGEN MILJOEN ZESHONDERDNEGENENTWINTIGDUIZENDNEGENHONDERD euro

De tabel hierna toont de inbrengwaarde per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30	200,65	36.318	36.318
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293	200,65	92.501	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175	200,65	186.808	186.808
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30	200,65	655.935	655.935
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30	200,65	59.193	59.193
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30	200,65	507.653	507.653
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	307.802	307.802
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30	200,65	73.038	73.038
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30	200,65	1.480.219	1.480.219
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	253.425	253.425
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30	200,65	143.066	143.066
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288	200,65	558.217	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30	200,65	135.441	135.441
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279	200,65	574.671	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30	200,65	367.597	367.597
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30	200,65	79.459	79.459
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30	200,65	340.709	340.709
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30	200,65	490.597	490.597
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30	200,65	1.149.943	1.149.943
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30	200,65	78.857	78.857
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30	200,65	490.798	490.798
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30	200,65	9.029	9.029
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30	200,65	158.516	158.516
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30	200,65	165.940	165.940
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30	200,65	672.188	672.188
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100	200,65	52.370	52.370
Totaal				**45.453**		**2.984.737**			**9.120.289**	**9.629.900**

Inbrengwaarde per eigenaar

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 10 augustus 2023.

Handtekening taxateurs



S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT REV RM
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed



E. Vlaming MSc MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

Bijlagenboek behorende bij het TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN Polderzoom fase II te Aalsmeer

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Datum:	10 augustus 2023
Kenmerk:	102630/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateurs:	S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM REV E. Vlaming MSc MRICS RT REV

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Valuation & Consultancy
BaseValue B.V. Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Opdrachtbevestiging

Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact R. Thienen
T (020) 540 49 30
F (0297) 38 76 76

BaseValue
Tav dhr. S.C.H. van den Berg
s.vdberg@basevalue.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 27 februari 2023
Uw offerte van 17 februari 2023
Uw kenmerk 102630/OFF/2.0
Ons kenmerk Z23-018272/D23-077910

Betreft opdracht tot taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II in Aalsmeer

Geachte heer van den Berg,

In aansluiting op uw offerte van 17 februari jl. ontvangt u hierbij de opdracht voor de taxatie inbrengwaarde tbv project Polderzoom fase II in Aalsmeer.
De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de genoemde offerte met kenmerk 102630/OFF/2.0 en de aangegeven planning van de werkzaamheden.

Daarnaast willen wij u bedanken voor het aanleveren van een offerte voor de taxatie bouwrijpe gronden Polderzoom fase II in Aalsmeer onder kenmerk; 102630/OFF/0.1. Wij gaan van deze offerte geen gebruik maken.

Vergoeding
Voor deze opdracht wordt, conform uw aanbieding, een vaste vergoeding gehanteerd van € 9.500,-- exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten.

Facturering
Uw factuur kunt u rechtstreeks sturen aan de Gemeente Aalsmeer via e-mailadres factureaalsmeer@amstelveen.nl en onder vermelding van SO-10801/13.0/48210 en de naam van het project Exploitatieplan Polderzoom fase 2.

Tevens verzoeken wij u aan te geven wanneer het een eindfactuur betreft. Voor de goede orde delen wij u mee dat facturen zonder deze gegevens worden geretourneerd.

Hoogachtend,
hoofd Stedelijke Ontwikkeling

mr. drs. G.A.A. Koppenaal

Gemeentehuis Raadhuisplein 1
1431 EH Aalsmeer
T (0297) 38 75 75
www.aalsmeer.nl
IBAN NL28 BNGH 0285 0000 12

Route per bus
Lijn 340, halte Drie Kolommenplein 1
Lijn 198, halte Drie Kolommenplein 1

Aan

Gemeente Aalsmeer
T.a.v. de heer M. Mombarg
Postbus 253
1430 AG AALSMEER

Per e-mail: m.mombarg@amstelveen.nl

Kenmerk: 102630/OFF/2.0

Contactpersoon: S.H.C. van den Berg
MSc MRICS RT REV RM
E-mail: s.vdberg@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: 06 - 52 53 92 61

Datum: 17 februari 2023

Offerte: **Taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II te Aalsmeer**

Geachte heer Mombarg, beste Mathijs,

Naar aanleiding van uw verzoek per e-mail van vandaag, ontvangt u hierbij onze offerte met betrekking tot de door u gevraagde volledige taxatie van de inbrengwaarden in het plangebied -Polderzoom fase II te Aalsmeer. Het plangebied wordt begrensd door het Bielzenpad, het Spoorlijnpad en de Stommeerkade. Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

Het project ‘Polderzoom fase II’

Het figuur hierna toont de stedenbouwkundige uitgangspunten voor ‘Polderzoom fase II’, waar volgens de huidige plannen circa 120 woningen zullen worden gerealiseerd.



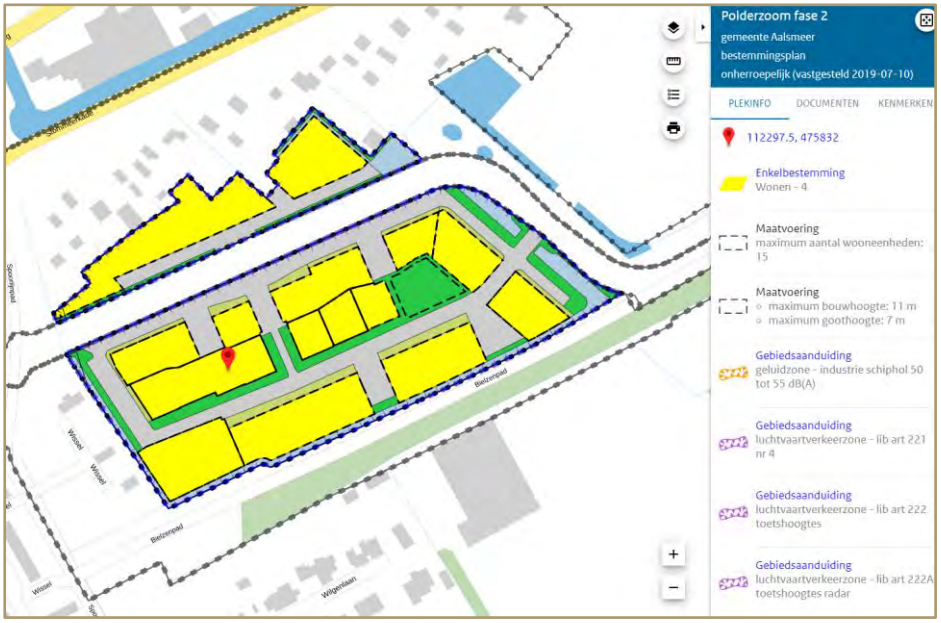
Stedenbouwkundig plan, bron: opdrachtgever

De figuur hierna toont de kavels en de bijbehorende woningtypen.



Woningtypen, bron: opdrachtgever

Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan Polderzoom fase II getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gebied Polderzoom fase II is reeds in ontwikkeling. Hierna wordt een luchtfoto getoond.



Bron: Cyclomedia d.d. 16 juni 2022

U vraagt ons – ten behoeve van de actualisatie van het exploitatieplan - de inbrengwaardetaxatie te actualiseren.

Eerdere betrokkenheid

BaseValue taxeerde reeds eerder voor u, namelijk:

- 100617/DEF/1.0 van 19 april 2019, De taxateurs S.H.C. van den Berg en E. Vlaming zijn als taxateurs betrokken bij de inbrengwaardetaxatie ex artikel 6.13 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening van Polderzoom fase II.
- 100840/DEF/1.0 d.d. 7 mei 2019, waardepeildatum 1 april 2019, gronden in bouwrijpe staat in het plangebied Polderzoom fase II.
- Hertaxatie 101017/DEF/1.0 d.d. 4 oktober 2019, waardepeildatum 1 april 2019, taxatie gronden en opstallen in het gebied Polderzoom fase II.

Deze taxatie betreft een update van het taxatierapport 100840/DEF/1.0.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 “Omvang van de werkzaamheden”, de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateurs;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVT;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;

13. Opdrachtverstrekking.

Taxateurs en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door:

S.H.C. (Sake) van den Berg MSc MRICS RT REV RM:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ, onder nummer: RT731951423;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/18.
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 1290917;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0392, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen, onder nummer V471388569.

en

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

Taxateurs zijn werkzaam bij BaseValue B.V. Omdat er sprake is van (minimaal) twee taxateurs, waarmee het ‘vierogenprincipe’ is geborgd, is een plausibiliteitsverklaring niet verplicht.

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval)

kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	**Gemeente Aalsmeer**
Contactpersoon	de heer M. Mombarg
Telefoonnummer	06 – 43 24 33 58
E-mailadres	m.mombarg@amstelveen.nl

Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	de heer S.H.C. van den Berg
Telefoonnummer	06 - 52 53 92 61 / 085 – 40 00 171
E-mailadres	s.vdberg@basevalue.nl / info@basevalue.nl

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het woningbouwproject Polderzoom fase II in Aalsmeer. De waarden zijn benodigd voor de op te stellen actualisatie van het exploitatieplan.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de onroerende zaken binnen het plangebied van het bestemmingsplan Polderzoom fase II in Aalsmeer.

Straatnaam	Bielzenpad, het Spoorlijnpad en de Stommeerkade
Postcode	1431 EL
Plaats	Aalsmeer
Kadastraal bekend	Diverse percelen.
Bijzonderheden/objectafbakening	

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Agrarisch (glastuinbouw), bedrijfsbebouwing, tuingronden, infrastructuur en water
Beoogd gebruik	Woningbouw cum annexis
Bijzonderheden	

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’:

> *“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald”.*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft.

Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het niet ter zake of de opstallen reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen.

Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd.
Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is in principe gelijk aan de bezichtigingsdatum van de objecten.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur het object ter plaatse volledig bezichtigen.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij in ieder geval van de opdrachtgever willen ontvangen. De overige informatie, zoals kadastrale gegevens en gegevens over de bestemming, vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties.

Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
Actuele grondexploitatie	Opdrachtgever
Alle gewijzigde en overige documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Reeds ontvangen informatie	Bron
Ruimtegebruikskaart d.d. 2-2-2023	Opdrachtgever
Woningeigenschappen (m² GBO, m² BVO, m² kavel)	Opdrachtgever
Duurzaamheidseisen	Opdrachtgever
Fy230202_eig	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

Bijzondere uitgangspunten

Bij het vaststellen van de waarde worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

Het vorenstaande geldt niet voor de inbrengwaardetaxatie welke met het (ontwerp-) exploitatieplan wordt gepubliceerd.

Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2022 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een ‘wettelijke taxatie’ zoals bedoeld in het reglement ‘Definities’ van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting

wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en *best practice* van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Daarnaast conformeren wij ons aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

a) Benoeming en status van de taxateurs;
b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
c) Doel van de taxatie;
d) Onderwerp van de taxatie;
e) Basis van waarde;
f) Taxatiedatum;
g) Omvang van de onderzoeken;
h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
n) Datum van het taxatierapport;
o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat.

Planning

Wij kunnen de taxatie per direct ter hand nemen. Wanneer de getekende offerte tijdig retour is ontvangen en alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij begin maart 2023 het concept taxatierapport aanleveren.

Uitgangspunt bij deze planning is een vlotte opdracht- en informatieverstrekking.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Wij kunnen de in deze offerte genoemde werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een vaste/indicatieve vergoeding van **€ 9.500,- exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een kick-off meeting in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € 225,- exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

Facturatie en betaling

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van het eindrapport, doch uiterlijk twee weken na oplevering van het conceptrapport factureren wij de overige 50% alsmede de onderzoekskosten. Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

Wij ontvangen graag uw factuurgegevens (NAW gegevens en e-mailadres).

Om de beoogde planning te halen is het wel van belang dat op korte termijn opdracht wordt verstrekt.

Vertrouwelijkheid

Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring. Indien er in het kader van een audit van het NRVT, NVM, RICS, DOBS of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.

Klachtenprocedure

BaseValue B.V. conformeert zich aan de RICS-richtlijnen. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform de RICS Red Book. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. een standaardprocedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Volgens de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) dienen wij, in het kader van deze taxatieopdracht, in overeenstemming met de Wet op behoorlijke en zorgvuldige wijze persoonsgegevens te verwerken en te bewaren. De door de taxateur opgevraagde gegevens en gegevens verstrekt door de opdrachtgever zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens met de personen die in deze offerte worden vermeld. De beroepsverenigingen NRVT, NVM, RICS, DOBS en TEGoVA kan in de uitvoering van hun taak als toezichthouder dossierinformatie bij taxateurs opvragen en/of inzien. Als bijlagen, ter ondertekening aan deze offerte is de verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming gevoegd.

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) behoeven wij, in het kader van deze taxatieopdracht, geen cliëntenonderzoek uit te voeren. Wel zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

Algemene Voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing, welke als bijlagen bij deze offerte is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.
Op deze opdracht is het Nederlands recht van toepassing.
Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

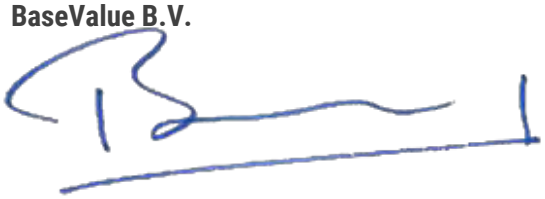
Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.

Opdrachtverstrekking

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.



S.H.C. van den Berg
Directeur

Voor akkoord d.d. ……
Gemeente Aalsmeer

M. Mombarg

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juni 2021
- Verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. Juni 2021

1. Definities

Diensten: alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

BaseValue B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Oldebroek, de gebruik(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.

4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.

4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.

5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.

6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.

6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).

6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.

6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.

7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.

7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te

bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven specificaties zijn.

7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax- en/of datanetaansluiting.

7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.

7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.

7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.

7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever

8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is

overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
– op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.

10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.

10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te
beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exoneratie

12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.

12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen

of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.

12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

14. Toeleveranciers

14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.

15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.

15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
b. de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij

BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrootte bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitlatingen en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

19. Klachtenprocedure

19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen.
Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:

a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken: Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommegaande te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.

b. Schriftelijk uw klacht indienen:
Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.
T.a.v. Compliance
Mulligenweg 52
8096 RB Oldebroek
Nederland
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:
Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld.
Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie.
Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:
Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290
3501 DG UTRECHT
Nederland
T 030-2343222
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:
Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

20. Ethiek

21.1 BaseValue B.V. is gehouden Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.

21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de ‘Rules of Conduct for Firms’ zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.

21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de ‘Rules of Conduct for Members’ zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.

21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.

WET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) BaseValue B.V.
Wij nemen uw privacy serieus. Wij verzamelen alleen die gegevens, welke wij nodig hebben om de door u gevraagde diensten te kunnen leveren. Daarbij nemen we de wettelijke kaders in acht. Daarom verklaren wij ook hoe wij omgaan met uw gegevens.

BaseValue B.V. gevestigd aan de Mulligenweg 52, 8096 RB te Oldebroek is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

W. van den Heuvel-Baetsen is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.
Zij is bereikbaar via w.vdheuvel@basevalue.nl.

Persoonsgegevens die wij verwerken
BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken (voor zover deze nodig zijn):

- Voor- en achternaam
- Geslacht
- Geboortedatum
- Geboorteplaats
- Adresgegevens
- Telefoonnummer
- E-mailadres

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken
Onze website en/of dienst heeft niet de intentie gegevens te verzamelen over websitebezoekers die jonger zijn dan 16 jaar. Tenzij ze toestemming hebben van ouders of voogd. We kunnen echter niet controleren of een bezoeker ouder dan 16 is. Wij raden ouders dan ook aan betrokken te zijn bij de online activiteiten van hun kinderen, om zo te voorkomen dat er gegevens over kinderen verzameld worden zonder ouderlijke toestemming. Als u er van overtuigd bent dat wij zonder die toestemming persoonlijke gegevens hebben verzameld over een minderjarige, neem dan contact met ons op via de functionaris gegevensbescherming (zie bovenstaande), dan verwijderen wij deze informatie.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken
BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens voor de onderstaande doelen:

- Het afhandelen van uw betaling;
- Om u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren.
- Om goederen en diensten bij u af te leveren;
- BaseValue B.V. verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn.

Geautomatiseerde besluitvorming
BaseValue B.V. neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zake die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van BaseValue B.V.) tussen zit.

Hoe lang bewaren we persoonsgegevens
BaseValue B.V. bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld. Wij hanteren de wettelijke bewaartermijnen.

Delen van persoonsgegevens met derden
BaseValue B.V. verstrekt uitsluitend aan derden en alleen als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met u (bijvoorbeeld ten behoeve van de beoordeling van de plausibiliteit van de uitgevoerde taxatie) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Vervaardigingsdatum: Elburg, 13 mei 2019

Laatste wijzigingsdatum: Oldebroek, 31 mei 2021

Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.

Bijlage: Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen die de voorwaarden van een hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgangspunten

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract; Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur
De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Energielabel
De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Bijzonder uitgangspunt
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie
De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst
Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject
De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, postal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%.

BVO
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows.

EVS
European Valuation Standards 2016.

GBO
Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden niet meegerekend:
De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m²en een dragende (binnen)wand.
Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

HABU
Highest And Best Use.

IVS
International Valuation Standards 2013.

IVSC
International Valuation Standards Committee.

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%.

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGoVA
The European Group of Valuers Association.

Locatiefoto’s




















































































































62
62

Kadastrale berichten en kaart

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 4472

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-04-2019 - 12:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11028922616

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-04-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-04-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 4472 Kadastrale objectidentificatie : 011300447270000		
Locatie	Stommeerkade 58 1431 EL Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	817 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112247 - 475951		
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin		
Koopsom	€ 611.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74663/13 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	20-12-2018 om 11:59
Naam gerechtigde	[redacted]		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 4472

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-04-2019 - 12:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11028922616

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-04-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-04-2019 - 14:59

Adres Stommeerkade 58
1431 EL AALSMEER

Geboren 20-03-1976 **te** AMSTERDAM
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted] (ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 74663/13 **Ingeschreven op** 20-12-2018 om 11:59
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [redacted]

Adres Stommeerkade 58
1431 EL AALSMEER

Geboren 31-08-1977 **te** AMSTERDAM
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted] (ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk Hyp4 8248/65 Amsterdam **Ingeschreven op** 03-04-1986

Aanvullend stuk Hyp4 11284/6 Amsterdam **Ingeschreven op** 24-12-1992
Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam

Naam gerechtigde Gemeente Aalsmeer

Adres Raadhuisplein 1
1431 EH AALSMEER

Statutaire zetel AALSMEER

KvK-nummer 34362237 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 5635

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
29-03-2019 - 17:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11027967313

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-03-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-03-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 5635 Kadastrale objectidentificatie : 011300563570000
Kadastrale grootte	215 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112273 - 475954
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4460

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 64150/13 Hyp4 4307/26 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-2014 om 14:42
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 60 1431 EL AALSMEER		
Geboren	12-08-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 5635

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
29-03-2019 - 17:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11027967313

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-03-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-03-2019 - 14:59

Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6582

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6582 Kadastrale objectidentificatie : 011300658270000
Locatie	Stommeerkade 59 1431 EL Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.502 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112273 - 475942
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4142

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 64150/13 Hyp4 4307/26 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-2014 om 14:42
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 60 1431 EL AALSMEER		
Geboren	12-08-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6582

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6583

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528592

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6583 Kadastrale objectidentificatie : 011300658370000
Kadastrale grootte	7.410 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112448 - 475961
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6166

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 56262/198	**Ingeschreven op**	13-02-2009 om 14:53
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6637

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
11-12-2018 - 16:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11019283174

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-12-2018 - 14:48

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-12-2018 - 14:48

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6637 Kadastrale objectidentificatie : 011300663770000
Kadastrale grootte	185 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112241 - 475858
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6174

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18769/186 Amsterdam	**Ingeschreven op**	13-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 53 1431 EK AALSMEER		
Geboren	03-02-1940 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HAARLEMMERMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer

Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER
Statutaire zetel	AALSMEER
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.)		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6638

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528405

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6638 Kadastrale objectidentificatie : 011300663870000
Locatie	Stommeerkade 53 1431 EK Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.965 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112211 - 475896
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6174

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18769/186 Amsterdam	**Ingeschreven op**	13-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 53 1431 EK AALSMEER		
Geboren	03-02-1940 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HAARLEMMERMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER
Statutaire zetel	AALSMEER
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	33079312 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6715

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528391

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6715 Kadastrale objectidentificatie : 011300671570000
Kadastrale grootte	365 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112197 - 475873
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6173

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 59981/38	**Ingeschreven op**	20-05-2011 om 14:12
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6715

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528391

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 59409/88	**Ingeschreven op**	10-01-2011 om 14:41
	Hyp4 18770/53 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 46 1431 EK AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER
Statutaire zetel	AALSMEER
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	33079312 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6716

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6716 Kadastrale objectidentificatie : 011300671670000
Kadastrale grootte	7.410 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112251 - 475810
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6173

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 59981/38	**Ingeschreven op**	20-05-2011 om 14:12
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6716

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 59409/88	**Ingeschreven op**	10-01-2011 om 14:41
	Hyp4 18770/53 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 46 1431 EK AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam		
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	33079312 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6717

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528425

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6717 Kadastrale objectidentificatie : 011300671770000
Locatie	Stommeerkade 57 1431 EL Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	2.210 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112245 - 475932
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 874

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER		
Geboren	09-10-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6717

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528425

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6718

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6718 Kadastrale objectidentificatie : 011300671870000
Kadastrale grootte	3.320 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112322 - 475834
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 874

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER		
Geboren	09-10-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6718

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6719

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
11-01-2019 - 07:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021591537

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-01-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6719 Kadastrale objectidentificatie : 011300671970000
Kadastrale grootte	295 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112280 - 475915
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4473

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7075/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER
Geboren	09-10-1957 **te** AALSMEER Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6720

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528169

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6720 Kadastrale objectidentificatie : 011300672070000
Kadastrale grootte	2.543 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112343 - 475846
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4473

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7075/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER
Geboren	09-10-1957 **te** AALSMEER Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6721

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528183

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6721 Kadastrale objectidentificatie : 011300672170000
Kadastrale grootte	1.820 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112359 - 475856
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4141

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14648/39 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-11-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6722

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528500

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6722 Kadastrale objectidentificatie : 011300672270000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112307 - 475930
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2433

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 14648/39 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-11-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6723

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528197

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6723 Kadastrale objectidentificatie : 011300672370000
Kadastrale grootte	1.710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112375 - 475861
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2433

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14648/39 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-11-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6724

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528508

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6724 Kadastrale objectidentificatie : 011300672470000		
Kadastrale grootte	680 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112314 - 475941		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2434		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6725

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528207

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6725 Kadastrale objectidentificatie : 011300672570000		
Locatie	Stommeerkade 61 A 1431 EL Aalsmeer		
Kadastrale grootte	2.653 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112388 - 475870		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2434		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6726

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528516

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6726 Kadastrale objectidentificatie : 011300672670000		
Kadastrale grootte	680 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112340 - 475943		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4758		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6727

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528216

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6727 Kadastrale objectidentificatie : 011300672770000		
Kadastrale grootte	2.875 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112421 - 475869		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4758		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6728

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6728 Kadastrale objectidentificatie : 011300672870000
Locatie	Stommeerkade 64 A 1431 EL Aalsmeer
Kadastrale grootte	2.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112359 - 475962
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur) Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6111

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6728

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6729

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528227

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6729 Kadastrale objectidentificatie : 011300672970000
Kadastrale grootte	5.705 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112445 - 475894
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6111

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6729

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528227

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6730

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528563

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6730 Kadastrale objectidentificatie : 011300673070000
Kadastrale grootte	398 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112404 - 475970
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4028

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6730

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528563

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6731

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 17:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018629070

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6731
	Kadastrale objectidentificatie : 011300673170000
Kadastrale grootte	2.484 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112471 - 475914
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4028

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290	**Ingeschreven op**	09-09-2010
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955	**te**	AALSMEER
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6731

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 17:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018629070

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-12-2018 - 14:59

BLAD
2 van 2

	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7030

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528416

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 7030 Kadastrale objectidentificatie : 011300703070000
Kadastrale grootte	1.215 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112229 - 475907
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6397

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Stommeerkade 54 1431 EK AALSMEER
Postadres	Vliegersvelderlaan 92 3771 VA BARNEVELD
Geboren	06-10-1927
Overleden	20-02-1994
Burgerlijke staat	Zie akte(n)
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14367/1 Amsterdam **Ingeschreven op** 14-07-1997

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7030

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528416

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7031

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528130

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 7031 Kadastrale objectidentificatie : 011300703170000
Kadastrale grootte	3.340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112295 - 475824
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6397

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 54 1431 EK AALSMEER		
Postadres	Vliegersvelderlaan 92 3771 VA BARNEVELD		
Geboren	06-10-1927		
Overleden	20-02-1994		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14367/1 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-07-1997

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7031

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528130

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7175

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-01-2019 - 17:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021561545

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-01-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 7175 Kadastrale objectidentificatie : 011300717570000
Kadastrale grootte	22.770 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112471 - 475826
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 7108

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65871/196	**Ingeschreven op**	17-03-2015 om 14:56

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 18700/2 Amsterdam	**Ingeschreven op**	26-03-2003 om 09:00
	Hyp4 8854/62 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-09-1987
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7175

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-01-2019 - 17:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021561545

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-01-2019 - 14:59

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 18700/2 Amsterdam	**Ingeschreven op**	26-03-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Rijnland		
Adres	Archimedesweg 1 2333 CM LEIDEN		
Postadres	Postbus 156 2300 AD LEIDEN		
Statutaire zetel	LEIDEN		
KvK-nummer	51137747 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65871/196	**Ingeschreven op**	17-03-2015 om 14:56
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.)		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Akte(n) van levering

BEWARING:

AMSTERDAM

Dagregister

Deel 400 No. 1316.

In bewaring genomen:

17 MRT 1953

De Hypotheekbewaarder,

H.I.Bel

3661/126. 163.

met/~~zonder~~ twee vervolgblad en

W.

Aantekeningen:

Overgelegd werd een verklaring van het Prijzenbureau Haarlem. d.d. 5-2-53 no. — dat tegen deze overdracht geen bezwaar bestaat.

B.

Zie voor kaart portefeuille No 18. en 19.

Aalsmeer.
C. 1855. 1856.
ged. ged.

Overeenkomst betreffende vestiging van Zakelijke Rechten.

Heden de vijfde Maart negentienhonderd drie en vijftig
verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, in tegenwoordigheid van de beide na te noemen getuigen:
1. [redacted] directeur van na te melden vennootschap, wonende te Amsterdam, ten deze volgens zijn verklaring handelende als directeur van de te Amsterdam gevestigde [redacted]t-schap [redacted] en deze vennootschap overeenkomstig artikel 10 harer statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen: partij sub 1,
2. [redacted] beiden kweker en beiden wonende te Aalsmeer, ten deze volgens hun verklaring handelende als gezamenlijke eigenaren van de in artikel 1 van deze akte na te noemen percelen, hierna tezamen te noemen: partij sub 2
3. [redacted] ten deze volgens zijn verklaring handelende als lasthebber van
a. de heren [redacted] allen kweker en allen wonende te Aalsmeer, bij het geven van de last handelende als enige vennoten van de te Aalsmeer gevestigde vennootschap onder de firma [redacted] hypotheekhoudster op het na te noemen kadastrale perceel nummer 1856
en
b. [redacted] gevestigd te Amsterdam, hypotheekhoudster op het na te noemen kadastrale perceel nummer 1855,
blijkende van deze lastgevingen uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze minuut zijn vastgehecht na door de lasthebber in tegenwoordigheid van de getuigen en mij, notaris, te zijn voor echt erkend en ten blijke daarvan door ons allen te zijn getekend, hierna te noemen: partijen sub 3.
De comparanten sub 1 en 2, handelende als gemeld, verklaarden ten behoeve van het leggen en de instandhouding van buizen met verder toebehoren, zoals nader hieronder omschreven in artikel 2, een overeenkomst als bedoeld in alinea één van artikel twee van de Belemmeringenwet Privaatrecht te sluiten, luidende als volgt:

Artikel 1.

1. De comparanten sub 2 verlenen en vestigen bij deze ten behoeve van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden op zodanige gedeelten van de percelen, kadastraal bekenemd gemeente Aalsmeer, sectie C nummers 1855 en 1856, als op de aan de minuut van deze akte als bijlagen I en II gehechte en door comparanten voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen ondertekende kaarten zijn aangeduid met een rode kleur, welke gedeelten een totale oppervlakte hebben van twaalfhonderd twee en veertig centiare, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 ,onder b der Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht zal zijn vatbaar voor overdracht, altijddurend en niet opzegbaar, behoudens de bevoegdheid van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden om dit recht door schriftelijke opzegging, met inachtneming van een termijn van minstens drie maanden te beëindigen of te doen beëindigen.
De kosten van openbaarmaking van de opzegging door overschrijving in de hypothecaire registers van een verklaring van opzegging worden door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden gedragen, welke laatste in dat geval bovendien voorzoveel nodig door partij sub 2 gemachtigd worden deze overschrijving te bewerkstelligen.
2. Het in het eerste lid bedoelde zakelijk recht wordt hierbij door de comparant sub 1 voor de door hem vertegenwoordigde vennootschap aanvaard.

Form. Hypotheken no. 4 A
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14328 - '49

Artikel 2.
1. Het zakelijk recht bestaat hieruit, dat partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden gerechtigd zijn van de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, zoals en voorzover dit naar hun oordeel nodig is voor het daarin en/of daarop plaatsen, hebben, houden, leggen, onderhouden, inspecteren, repareren, weder wegnemen, enzovoort van buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk ander materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken in, op of boven de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten, benodigd voor de uitvoering, het onderhoud en de exploitatie van het werk, zulks met inbegrip van:
a. het recht om ten behoeve van het leggen, vernieuwen, herleggen of verwijderen van de buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk ander materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken en verrichten daaraan van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, in de grond te graven en te roeren;
b. het recht van weg over en toegang langs de meest geëigende weg tot de eerder beschreven strook en het gebruik ook anderszins voor het onderzoek en instandhouden van vermelde buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken, het leggen, het herstel en de vernieuwing daaronder begrepen.
2. Voorts bestaat het zakelijk recht hieruit, dat partij sub 2 zich zal onthouden van al datgene, waardoor het overbrengen van water door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of wel gevaar zou kunnen opleveren voor personen of goederen; zij zich ook zal onthouden van het plaatsen, doen plaatsen en instandhouden van opstallen, waaronder het bouwen van gierkelders en mestputten, aanleggen van wegen en verder alles wat extra belasting op de buizen zou betekenen en het planten of hebben van opgaand hout (bomen en/of beplantingen), het graven van kanalen, afwateringssloten, greppels enzovoort, zonder voorafgaand overleg en verkregen schriftelijke toestemming van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden op de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten.
Zij is verplicht zodanige opstallen en opgaand hout op eerste aanmaning geheel of ten dele te verwijderen ten genoegen van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden of te dulden, dat dit, indien binnen twee weken geen gevolg is gegeven aan de aanmaning op zijn kosten vanwege partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden geschiedt.
In afwijking van het bepaalde in dit lid zal herbouw, herstel en vernieuwing van de woning op perceel~~s~~, gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1855, voorzover deze ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst staat op de strook, waarop het zakelijk recht is gevestigd, slechts overeenkomstig de oorspronkelijke toestand mogen plaatsvinden, zulks nadat twee maanden tevoren een door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Aalsmeer goedgekeurd bestek en tekeningen van de voorgenomen werkzaamheden per aangetekende brief aan partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden zijn toegestuurd.
3. Mede in het bijzonder omvat dit zakelijk recht, dat partij sub 2 verplicht is aan de in deze akte bedoelde en op de daaraan gehechte kaarten aangeduide grond geen werkzaamheden te laten, te doen of zelf te verrichten dan wel haar bewerkingen in welke vorm dan ook te laten of te doen ondergaan, welke of waarvan de uitwerking zich tot een grotere diepte dan twintig à vijf en twintig centimeter boven de bovenkant van de buizen uitstrekt. De bovenkant van de buizen zal zeventig à vijf en zeventig centimeter beneden het huidige maaiveld gelegd worden.
4. In geval van verwijdering als bedoeld in het tweede lid van dit artikel heeft partij sub 2 alleen dan recht op vergoeding van de daardoor veroorzaakte schade en gemaakte kosten, indien zij betreft opstallen of beplantingen, hetzij reeds aanwezig ten tijde van de vestiging van het hierbedoelde zakelijk recht, hetzij aanwezig met schriftelijke voorafgaande toestemming van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden als bedoeld in het tweede lid van dit artikel en overeenkomstig de eventueel aan de toestemming verbonden voorwaarden. De vaststelling van die schade geschiedt zo nodig overeenkomstig artikel 8, sub 5, 6 en 7 van deze overeenkomst.
Betreft de verwijdering andere opstallen, werken, bomen of beplantingen, dan komen de door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden gemaakte kosten van verwijdering ten laste van partij sub 2.

Artikel 3.
Bij de uitoefening van het zakelijk recht zullen partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden in het gebruik van de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde percelen niet meer belemmering brengen dan redelijkerwijs nodig is.
Indien dit noodzakelijk mocht blijken, dan zulle n door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden tijdens en na de uitvoering van de in artikel 2, lid 1 van deze overeenkomst omschreven werkzaamheden speciale maatregelen getroffen worden om partij sub 2 toegang over de sleuven naar de achter-

5. In afwijking van het in lid 2 van dit artikel omtrent opstallen bepaalde wordt het plaatsen van kassen na de aanlegwerkzaamheden van de buizen, kabels enzovoort op het in artikel 1 bedoelde gedeelte van het perceel gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1856 aan partij sub 2 toegestaan ten Oosten van de hartlijn van de te leggen buizen (doch niet binnen vier meter afstand van die hartlijn) evenwel uitsluitend indien partij sub 2 de volgens de daarvoor geldende overheidsbepalingen goedgekeurde plannen tot die kassenbouw tevoren bij aangetekende brief aan partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden heeft toegezonden en tenzij partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden binnen een maand na de ontvangst van die plannen schriftelijk verklaard hebben dat uit die voorgenomen bouw bezwaren voor een veilige en ongestoorde ligging van de buizen voortvloeien. Indien op grond van zodanige verklaring de voorgenomen bouw niet zal kunnen plaatsvinden, zullen partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden daaruit eventueel voor partij sub2 voortvloeiende schade vergoeden. Zodra de kassenbouw met inachtneming van het vorenstaande heeft plaatsgevonden, zal op de aldus gestichte opstal het bepaalde in lid 1 tot en met 4 van dit artikel van toepassing zijn.

liggende perceelsgedeelten te verschaffen.
Omgekeerd zal partij sub 2 alle mogelijke medewerking verlenen bij het verrichten van dringende herstelwerkzaamheden, behoudens haar recht op vergoeding wegens schade daaruit voortvloeiende.

Artikel 4.

Partij sub 2 staat er voor in, dat derden geen rechten van gebruik of genot op de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten hebben, welke de uitoefening van de bij deze overeenkomst bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5.

1. Partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden verbinden zich, dat bij het leggen, vernieuwen, herleggen, verrichten van onderhouds-, inspectie- en reparatiewerkzaamheden aan de buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk ander materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken of het verwijderen daarvan, de graszoden ter dikte van ongeveer tien centimeter zullen worden gelicht, om, na het dichtmaken van de sleuven overeenkomstig het in het tweede en derde lid van dit artikel bepaalde, weder zorgvuldig te worden herlegd en om de door het werk veroorzaakte kale en open plekken in de grasmat bij te zaaien of te doen zaaien met een deugdelijk graszaadmengsel.
2. De aanwezige bovengrond zal tot een diepte van ongeveer veertig centimeter beneden maaiveld apart worden gehouden, teneinde hiermede bij het dichten van de sleuven de bovengrond zo goed en volledig mogelijk overeenkomstig de oorspronkelijke toestand te herstellen.
3. Het dichten van de gegraven sleuven zal met de meeste zorg geschieden en wel zodanig, dat, ter voorkoming van ongewenste inklinkingen tot beneden maaiveld, een overhoogte van ongeveer vijftig centimeter boven maaiveld zal worden aangebracht.
4. Wat betreft de overtollige grond, voorzover deze na het leggen van de buizen, kabels, enzovoort en het dichten van de sleuven in de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten mocht overblijven, mag deze worden afgevoerd en verwerkt in het met een rode kleur op bijlage III van deze overeenkomst aangegeven slootgedeelte (A), kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722, welke daarmee in de aangegeven pijlrichting en tot een overhoogte van ongeveer zeventig centimeter boven maaiveld mag worden aangevuld.
Wanneer de overtollige grond die van de voor deze aanvulling benodigde hoeveelheid mocht overtreffen, zal de na de uitvoering van dit werk alsnog resterende grond worden afgevoerd.
5. Voorts zullen door en voor rekening van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden de volgende werken worden uitgevoerd:
a. het voorzien van de in het vorig lid van dit artikel bedoelde aan te vullen slootgedeelte, nadat en voorzover althans deze aanvulling heeft plaatsgevonden, van een vast hek en wel zodanig, dat dit hek aansluit aan het bestaande hek en op de hartlijn van het aangevulde slootgedeelte wordt geplaatst.
Mocht evenwel van de eigenaresse van perceel gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722 geen toestemming tot een dergelijke plaatsing worden verkregen dan zal dit vaste hek, aansluitend aan het bestaande hek, geplaatst worden op perceel, gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1855 grenzend aan perceel, gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722, voorzover de bovenbedoelde slootaanvulling plaats heeft;
b. het voorzien van het onder a van dit lid bedoelde slootgedeelte, wanneer deze aanvulling althans plaatsvindt, van een drainage met een inwendige diameter van ongeveer vijf centimeter;
c. het verleggen van de bestaande riolering;
d. het in oostelijke richting verplaatsen van de bestaande hevelleiding door de Stommeerkade en wel zodanig, dat de nieuwe monding daarvan beschermd zal worden tegen het aanvaren door schuiten en dergelijke en de stagnatie in de wateraanvoer niet langer dan drie dagen zal duren.
De werken, genoemd onder a tot en met d van dit lid, zullen worden uitgevoerd, zoals één en ander schetsmatig op bijlage III van deze overeenkomst is aangegeven.
6. Partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden zullen aan partij 2 ten behoeve van het door haar aan het in het vijfde lid van dit artikel omschreven vaste hek te verrichten onderhoud, een vergoeding ineens ad een gulden per

strekkende meter hek verlenen, welk hek na de oplevering door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden aan partij sub 2 in eigendom zal worden overgedragen.
7. De comparanten sub 2 verlenen bij deze voorzoveel nodig aan partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming tot de uitvoering door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden van de in dit artikel bedoelde en op de bijlage III schetsmatig aangeduide werken.
8. De aan deze overeenkomst als bijlage III gehechte kaart wordt door de comparanten sub 1 en 2 als echt erkend en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
9. De werken, genoemd in lid 4 en 5 van dit artikel, zullen worden uitgevoerd, behoudens toestemming van het bevoegde openbare gezag en van de eigenaresse van perceel gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722.

Artikel 6.

De buizen mogen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen blijvende stremming in de gebruikelijke afvoer van de sloten veroorzaken, zullende eventueel maatregelen genomen worden om deze afvoer op doelmatige wijze in stand te doen blijven.

Artikel 7.

Partij sub 2 heeft niet het recht ontbinding van deze overeenkomst op welke grond dan ook te vorderen.

Artikel 8.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 4 en artikel 5 van deze overeenkomst en behoudens het hierna in dit artikel bepaalde, betalen partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden terzake van het bij deze overeenkomst gevestigde zakelijk recht en ter vergoeding van alle deswege en uit de uitoefening daarvan door partij sub 2 geleden of te lijden schade, daaronder begrepen de daarmee verband houdende waardevermindering van de percelen, een bedrag van vijf cent per vierkante meter, dus in totaal twaalfhonderd twee en veertig maal vijf cent is naar boven afgerond f.63,-- (zegge drie en zestig gulden), welk bedrag tegen kwijting eerst verschuldigd en betaalbaar is op hoogstens dertig werkdagen nadat een aanvang is genomen met de definitieve werkzaamheden op het terrein.
De comparanten sub 2 verklaren na ontvangst van dat bedrag daarvoor kwijting te geven en terzake van de aanleg van genoemde buizen ook tegen derden geen vorderingen meer geldend te zullen maken.
2. Voorts vergoeden de partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden alle schade, welke partij sub 2 zal lijden als gevolg van door of vanwege partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden uitgevoerde werkzaamheden, herstel en vernieuwing van werken en aanleg van nieuwe werken daaronder begrepen, zulks in geval van bedrijfsschade, op basis van de werkelijk gederfde netto.opbrengst en voorzover althans deze schade niet op andere wijze is of kan worden goedgemaakt.
Tot het ontvangen van deze schadevergoeding zal partij sub 2 gerechtigd zijn tenzij en voorzover de schade het huis Stommeerkade 51 te Aalsmeer (kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1855) betreft, in welk geval de schadevergoeding door partij sub 1 verschuldigd zal zijn aan partij sub 3b of haar rechtverkrijgenden.
In afwijking van het onder 4 van dit artikel gestelde, zal de schade aan de bomen vóór de aanvang der werkzaamheden worden bepaald en tegen kwijting aan partij sub 2 binnen dertig werkdagendaarna worden uitbetaald.
3. Partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden zijn jegens partij sub 2 niet verplicht tot vergoeding van de schade, veroorzaakt door de gelaedeerde zelve, door een persoon, voor welke zij aansprakelijk is of door een dier of zaak onder haar toezicht staande, daaronder begrepen de schade, welke niet zou zijn ontstaan bij stipte eerbiediging van het zakelijk recht van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden in het bijzonder bij stipte naleving van het in artikel 2, tweede lid bepaalde.
Schade, welke naar hun oordeel ten laste van anderen behoort te komen wordt door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden niet vergoed tenzij anders wordt overeengekomen en dan slechts tegen overdracht aan hen door de gelaedeerde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door anderen.
4. Vergoeding voor schade, genoemd in 2 van dit artikel en de vergoeding bedoeld in het zesde lid van artikel 5 worden uiterlijk binnen een jaar na voltooiing van de werkzaamheden bepaald, terwijl zij tegen kwijting eerst verschuldigd en betaalbaar zijn binnen dertig werkdagen daarna.
5. Indien partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden met partij sub 2 over het al dan niet verschuldigd zijn, dan wel over het bedrag van een vergoeding als bedoeld in artikel 2, vierde lid , artikel 5 van deze overeenkomst en het tweede lid van dit artikel niet tot overeenstemming komen, wordt deze vergoeding, in afwijking van het in artikel 14, eerste en tweede lid der Belemmeringenwet bepaalde, op verzoek van de meest gerede partij in hoogste instantie vastgesteld door een commissie van drie leden waarvan één lid aan te wijzen door elk der partijen en het derde lid door de door partijen aangewezen leden. Bij geschil in keuze wordt het derde

BEWARING: AMSTERDAM

3661 / 126. 165.

De Hypotheekbewaarder.

tweede en laatste vervolgblad

lid aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam op verzoek van de meest gerede partij.
Indien niet tenminste twee leden tot overeenstemming komen over het bedrag van een naar het oordeel van de meerderheid der Commissie verschuldigde vergoeding, wordt deze bepaald overeenkomstig die schatting, welke noch de hoogste noch de laagste is.
6. De beslissing der Commissie houdt mede in, de verwijzing van één der partijen in de kosten der Commissie verwezen, dan zijn partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden bevoegd de kosten te voldoen en het betaalde bedrag in mindering te brengen op de aan haar uit te keren schadevergoeding.
Artikel 9.
De kosten vallende op deze akte en haar overschrijving in de openbare registers komen ten laste van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden, welke laatsten voorzoveel nodig door partij sub 2 gemachtigd worden deze overschrijving te bewerkstelligen.
Artikel 10.
Voor de berekening van het registratierecht schatten de comparanten de waarde van het verleende recht op f. 113,--(zegge eenhonderd en dertien gulden).
Tevens verklaarden de comparanten sub 2 dat zij de voormelde met zakelijk recht bezwaarde perceelsgedeelten hebben verkregen wat de woning op perceel nummer 1855 betreft door stichting en voor het overige door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op een Juli negentienhonderd zeven en veertig in deel 3425 nummer 13 van een afschrift ener akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom, dezelfde dag verleden voor notaris Bax te Aalsmeer,
en dat deze percelen zijn belast met hypotheek als volgt:
het kadastrale perceel 1856 met een inschrijving groot een en dertig duizend gulden ten behoeve van de vennootschap onder de firma [redacted] krachtens akte op dertig Augustus negentienhonderd vijftig verleden voor notaris Bax voornoemd, ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op een en dertig Augustus daarna in deel 2143 nummer 126, en het kadastrale perceel 1855 met een inschrijving groot [redacted] gulden ten behoeve van de naamloze vennootschap [redacted] krachtens akte op zeven Mei negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris [redacted] ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam dezelfde dag in deel 2189 nummer 188.
Vervolgens verklaarde de comparant sub 3 in zijn voormelde hoedanigheid namens partijen sub 3, elk voorzover het te haren behoeve verbonden perceel betreft, het bij deze gevestigde zakelijk recht te erkennen, zijn lastgeefsters tevens jegens partij sub 1 en haar rechtverkrijgenden verbindende om bij eventuele uitwinning van de voornoemde perceelsgedeelten deze ten verkoop aan te bieden belast met het zakelijk recht, geheel alsof dit zakelijk recht eerder was verleend dan de hypotheekrechten en mede bij deze de heer hypotheekbewaarder te Amsterdam te machtigen tot het maken van een aantekening, strekkende tot een gedeeltelijk ontslag uit:
a. de hypothecaire inschrijving, genomen te diens kantore op een en dertig Augustus negentienhonderd vijftig in deel 2143 nummer 126 ten laste van partij sub 2 en ten behoeve van de lastgeefster [redacted]
b. de hypothecaire inschrijving, genomen te diens kantore op zeven Mei negentienhonderd twee en vijftig in deel 2189 nummer 188 ten laste van partij sub 2 en ten behoeve van de [redacted] doch zulks alleen voorzover die inschrijvingen mochten rusten op het bij deze akte verleende zakelijk recht, blijvende de inschrijvingen overigens van volle kracht en waarde.
Tenslotte verklaarden de comparanten, dat alle partijen ten deze domicilie kiezen ten kantore van de [redacted] te Amsterdam, Nieuwe Herengracht nummer 49.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Waarvan akte in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer vermeld.
[redacted]
Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.

Form. Hypotheken no. 48
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14329 - '49

[redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, verklaart dat het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken in het Ambtsgebied Noordholland geen bezwaar heeft tegen bovenstaande vestiging van zakelijke rechten, blijkens zijn verklaring van 5 Februari 1953, gesteld onder het concept dezer akte, overeenkomstig welk concept deze akte is verleden.

Aalsmeer, 5 Maart 1953.

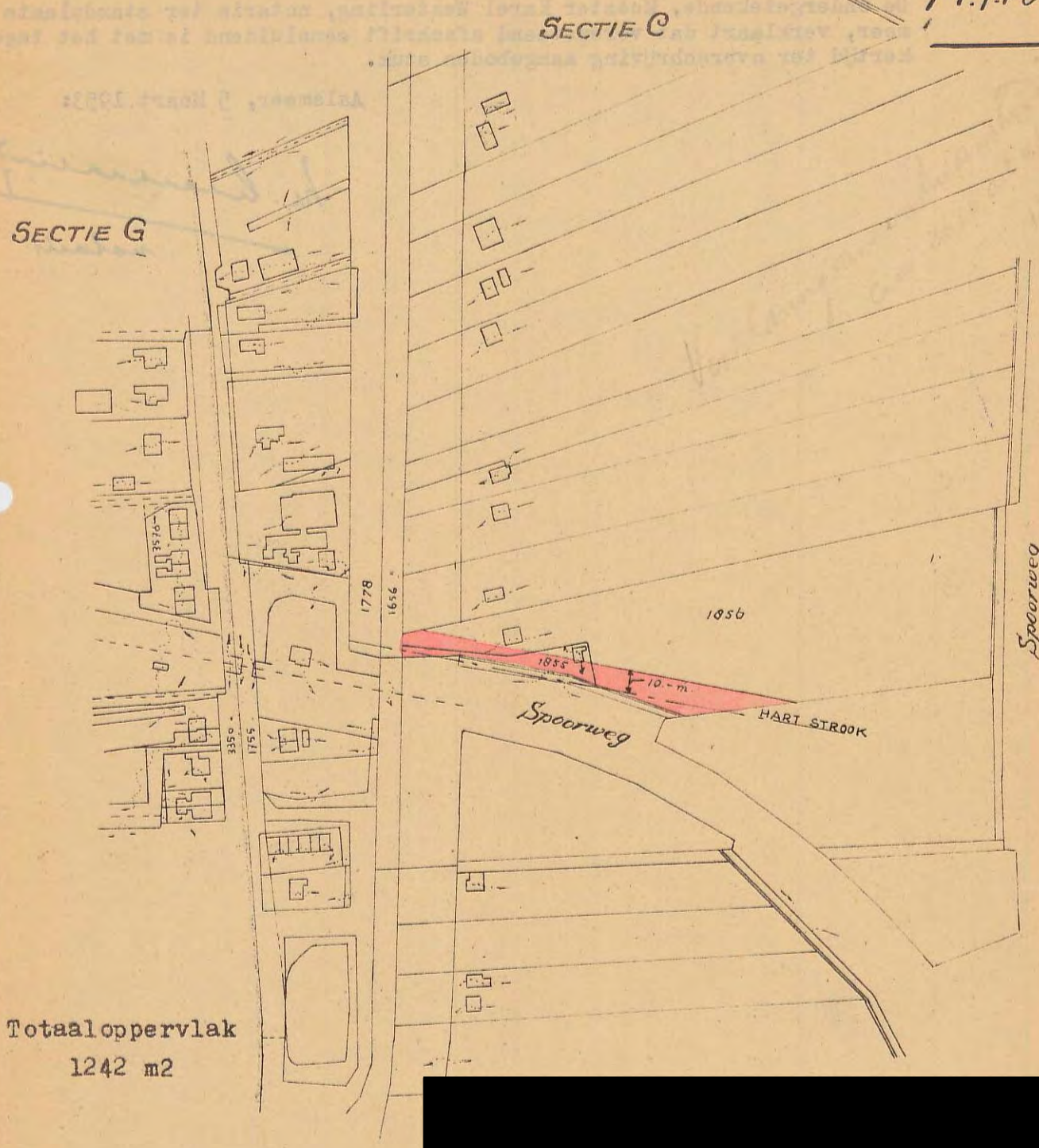
[redacted]

De ondergetekende [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

notaris

UITTREKSEL uit het kadastrale plan
Gemeente Aalsmeer
Sectie G-C
Schaal van 1 op 2500

No. 18.
BEHOORT BIJ AKTE OVERGESCHREVEN DOOR
INBEWAARGEVING
HYPOTHEEKKANTORE TE AMSTERDAM
IN DEEL 3661 No. 126.
DE HYPOTHEEKBEWAARDER.
11.1.Bel



Totaaloppervlak
1242 m2

[redacted]

Afgegeven door mij, Bewaarder van de hypotheken, enz,
te AMSTERDAM, de 16e JULI 1951.

Bijlage I

VOOR KOSTEN
ZIE UITTREKSEL No 1.

[redacted]

WATERTRANSPORTMIJ.
"RIJN-KENNEMERLAND" N. V

SCHAAL 1: 2500
GET: GEZ: ARCH:

A4 | No k 7 - 2

Afgegeven --

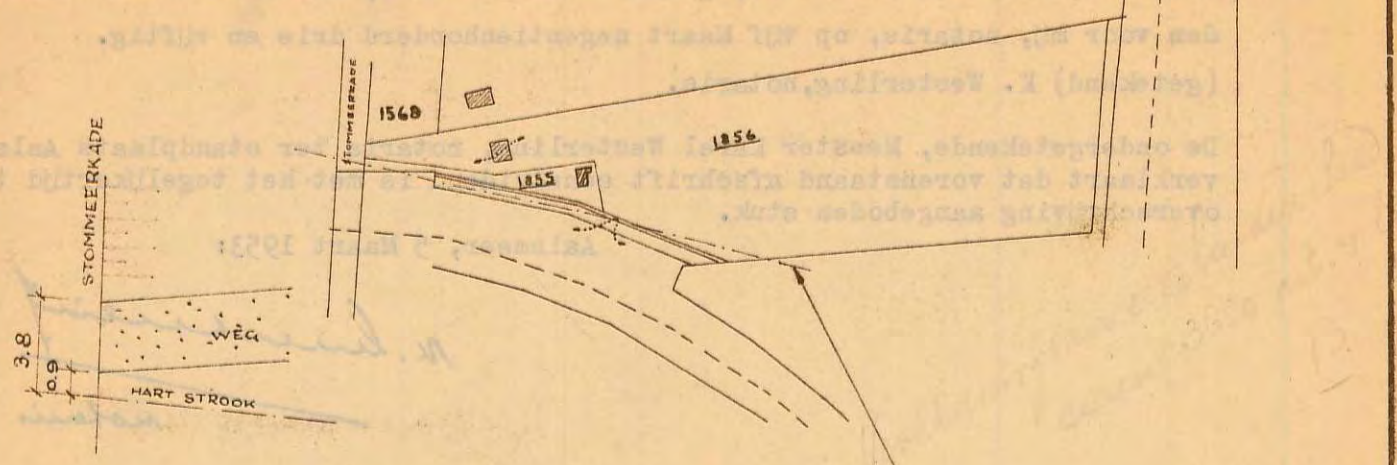
18

voor afschrift van een kaart, gehecht aan een akte, heden in minuut verleden voor mij, notaris, op vijf Maart negentienhonderd drie en vijftig.
(getekend) K. Westerling-notaris.

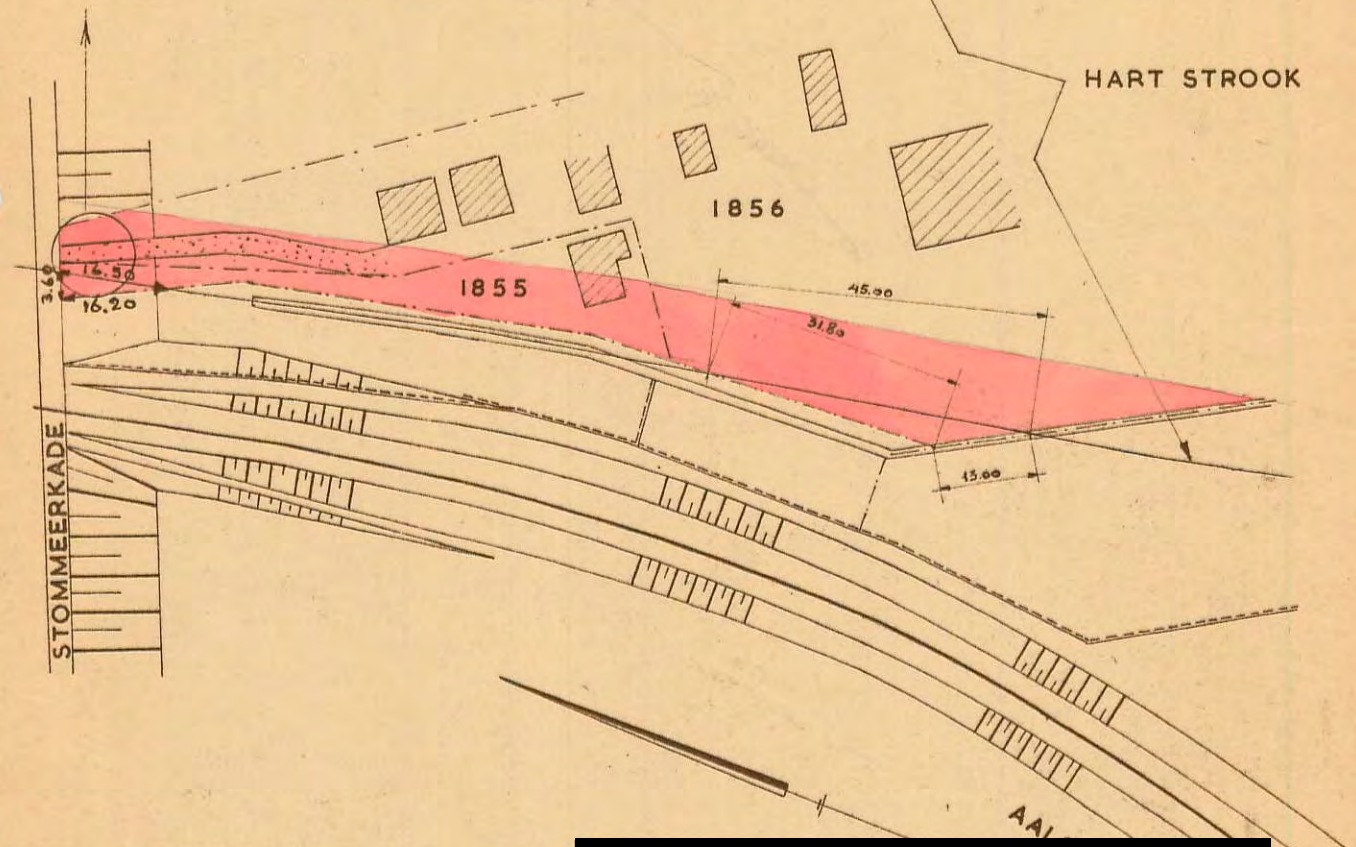
De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

Aalsmeer, 5 Maart 1953:

[redacted]



AALSMEER Sectie C



oppervlakte zakelijkrecht

op perceel 1856 : 1046 m2
op perceel 1855 : 196 m2
totaal 1242 m2

[redacted]

[redacted]

WATERTRANSPORTMIJ. "RIJN-KENNEMERLAND" N.V.

SCHAAL 1:2500 en 1:1000

GET: dl 14/12 GEZ: ARCH:

A4 Nº K7- 2a

Afgegeven ——

19

voor afschrift van een kaart, gehecht aan een akte, heden in minuut verleden voor mij, notaris, op vijf Maart negentienhonderd drie en vijftig.
(getekend) K. Westerling,notaris.

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

Aalsmeer, 5 Maart 1953:

[redacted]

AMSTERDAM

In behandeling genomen: 31 DEC. 1976

De hypotheekbewaarder,

5301 95 195

met 2 bijl. vervolgblad

Aanteekeningen:

Aalsmeer C 373 en 1566, 374 en 1570, 2207

SCHEIDING.

Heden de dertigste december, negentienhonderd zes en zeventig, verschenen voor mij, WILLEM JOHAN HENDRIK MULDER, notaris ter standplaats Aalsmeer:

1. [redacted], zonder beroep, wonende Stommeerkade 54 te Aalsmeer, volgens haar verklaring geboren te Vinkeveen en Waverveen op elf september achttienhonderd vijf en negentig en [redacted]

2. [redacted] kweker, wonende Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer, volgens zijn verklaring geboren te Aalsmeer op zes oktober negentienhonderd zeven en twintig en in algehele gemeenschap van goederen, [redacted]

3. [redacted] zonder beroep, wonende Concourslaan 23 te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, volgens haar verklaring geboren te Aalsmeer op dertig juli negentienhonderd vier en vijftig en in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden [redacted]

4. [redacted] tijdschrijver, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, volgens zijn verklaring geboren te Noordwijk op vier en twintig maart negentienhonderd achttien, [redacted] en volgens zijn verklaring ten deze handelende als voogd over de drie minderjarigen:

[redacted] bloemist, geboren te Aalsmeer op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig en wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, hebbende deze minderjarige handlichting verkregen tot het zelfstandig uitoefenen van het kwekersbedrijf en de handel in eigengeteelde produkten, waarvan blijkt uit de beschikking van de Kantonrechter te Haarlem van negen september negentienhon-

derd zes en zeventig, repertoriumnummer 187/1976;
[redacted] geboren te Aalsmeer op een en twintig december negentienhonderd een en zestig en wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer;
[redacted] geboren te Aalsmeer op drie januari negentienhonderd vijf en zestig, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer;
daartoe benoemd en beëdigd door de Kantonrechter te Haarlem, blijkens diens beschikking op negen september negentienhonderd zes en zeventig, repertoriumnummer 201/1976;
[redacted] employé bij de Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (V.B.A.), wonende Rijnlanderweg 923 te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, volgens zijn verklaring geboren te Lisse op acht oktober negentienhonderd negentien en volgens zijn verklaring ten deze handelende als toeziend voogd over de hiervoor sub 4 onder a tot en met c genoemde drie minderjarigen, daartoe benoemd en beëdigd door de Kantonrechter te Haarlem blijkens diens beschikking van vijf februari negentienhonderd zes en zeventig, repertoriumnummer 41/1976.

De comparanten verklaarden te willen overgaan tot:

a. de beschrijving, scheiding en deling van het vermogen van de ontbonden vennootschap onder firma: [redacted] gevestigd te Aalsmeer, waarvan nu wijlen de heer Klaas van Zijverden, de echtgenoot van de comparante sub 1, en de comparant sub 2 en nu wijlen de [redacted] de enige vennoten waren;

b. de beschrijving, scheiding en deling van de nalatenschappen van de [redacted] voornoemd en zijn echtgenote [redacted] en de in hun huwelijk bestaan hebbende algehele gemeenschap van goederen, waartoe zij vooraf het volgende te kennen gaven:

Op zeventien juli negentienhonderd vijf en zeventig is te Aalsmeer overleden [redacted] zonder beroep, laatstelijk gewoond hebbende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op dertien april negentienhonderd negen en twintig, hierna te noemen: de erflaatster.

De erflaatster was in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt gehuwd met de [redacted]

BEWAARING

AMSTERDAM

De hypotheekbewaarder,

vervolgblad

welk huwelijk door het overlijden van de erflaatster werd ontbonden.

Vervolgens is zonder weder te zijn gehuwd op zes maart negentienhonderd zes en zeventig te Heemstede overleden de [redacted] voornoemd, in leven kweker, laatstelijk gewoond hebbende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op vier en twintig februari negentienhonderd zes en twintig, hierna te noemen: de erflater.

Uit voormeld huwelijk zijn geboren en ten sterfdage van de beide erflaters in leven vier kinderen, te weten de comparante sub 3 en de onder 4 sub a, b en c genoemde drie minderjarigen.

[redacted] en zijn echtgenote mevrouw Lijsbeth Anna Langerwis, hebben geen van beiden bij testament over hun nalatenschap beschikt.

De voormelde algehele gemeenschap van goederen waarin deze beide erflaters waren gehuwd, was ten tijde van het overlijden van de erflater [redacted] nog niet gescheiden en gedeeld, weshalve krachtens de Wet de vier voornoemde kinderen van deze beide erflaters de enige gerechtigden zijn tot de in voormeld huwelijk van deze erflaters bestaan hebbende algehele gemeenschap van goederen en de daarin begrepen nalatenschap van de beide erflaters, ieder voor een/vierde gedeelte.

Vervolgens is op negen en twintig november negentienhonderd zes en zeventig te Aalsmeer overleden [redacted] in leven kweker, laatstelijk gewoond hebbende Stommeerkade 54 te Aalsmeer,geboren te Aalsmeerop drie en twintig oktober achttienhonderd twee en negentig en echtgenoot van mevrouw Klaasje van den Berg, de comparante sub 1, met wie hij in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt was gehuwd. [redacted] noemd heeft bij testament op vijf november negentienhonderd zes en zeventig verleden voor mij, notaris, over zijn nalatenschap beschikt waarbij hij, gebruik makende van de in artikel 1167 van het Burgerlijk Wetboek gegeven bevoegdheid een ouderlijke boedelverdeling heeft tot stand gebracht, waarbij hij alle baten zijner nalatenschap heeft toegedeeld aan zijn

[redacted] weshalve deze comparante sub 1 alleen en met uitsluiting van anderen gerechtigd is te beschikken over alle vermogensbestanddelen die behoren tot de algehele gemeenschap van goederen waarin zij was gehuwd en tot de nalatenschap van haar echtgenoot.

[redacted]

De comparant sub 2 genoemd als drie enige vennoten heeft sedert een januari negentienhonderd vier en vijftig de te Aalsmeer gevestigde [redacted] bestaan, als doel hebbende de uitoefening van het kwekersbedrijf en de handel in eigengeteelde produkten, alles in de ruimste zin des woords.

De bepalingen van deze vennootschap onder firma zijn neergelegd in een akte houdende vaststelling vennootschapsbepalingen en inbreng op twee en twintig oktober negentienhonderd vier en vijftig verleden voor [redacted] welke vennootschapsbepalingen zijn gewijzigd bij akte op zeven december negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor [redacted] bij akte op zeventien juli negentienhonderd vier en zestig voor [redacted] voornoemd verleden en tenslotte bij akte op elf november negentienhonderd zes en zestig [redacted]

De voormelde vennootschap is ingevolge artikel 11 der vennootschapsbepalingen op zes maart negentienhonderd zes en zeventig geëindigd door het overlijden van [redacted]

De comparanten verklaarden voorts:

dat wijlen de [redacted] voornoemd de wens te kennen heeft gegeven met ingang van laatstgenoemde datum - zijnde zes maart negentienhonderd zes en zeventig - eveneens uit de vennootschap te willen treden, waaraan de overgebleven vennoot, te weten de comparant sub 2, heeft willen medewerken.

De comparant sub 2 heeft gebruik gemaakt van het hem ingevolge artikel 11 der vennootschapsbepalingen toegekende recht de zaken der vennootschap voort te zetten.

De comparant sub 2 heeft voorts gebruik gemaakt van het hem in artikel 13 der vennootschapsbepalingen toegekende recht om de activa van het vennootschapsvermogen aan zich te doen toescheiden, voorzover deze hieronder niet aan de comparante sub 1 en aan de hiervoor sub 4 onder a genoemde minderjarige worden toegescheiden, onder zijn verplichting alle passiva en de kosten der ontbinding voor zijn rekening te nemen en om tezamen met de hiervoor sub 4 onder a genoemde minderjarige de rechtverkrijgenden van [redacted] waartoe deze overleden vennoten volgens de in artikel 12 der vennootschapsbepalingen bedoelde balans gerechtigd zijn.

Ingevolge de wettelijke bepalingen omtrent de boedelscheiding waaraan personen deelnemen, die niet het vrije beheer over hun goederen bezitten, zijn de tot het vennootschapsvermogen behorende onroerende goederen gewaardeerd op enzovoort.

Van voormelde taxatie blijkt uit een per een en twintig januari negentienhonderd zes en zeventig [redacted] allen beëdigd makelaar en allen wonende te Aalsmeer, daartoe benoemd bij beschikking van de Kantonrechter te Haarlem van veertien januari negentienhonderd zes en zeventig, welk taxatierapport aan deze akte wordt gehecht.

Ingevolge voormelde wettelijke bepalingen zijn de tot het vennootschapsvermogen behorende roerende lichamelijke zaken gewaardeerd op enzovoort.

Van voormelde taxatie blijkt uit een eveneens per een en twintig januari negentienhonderd zes en zeventig door [redacted] hetwelk aan deze akte wordt gehecht.

De meerwaarde enzovoort.

De voormelde taxatierapporten waren opgemaakt in verband met het overlijden van de erflaatster [redacted] schikking van een juli negentienhonderd zes en zeventig machtigingverleend de waarden vermeld in deze taxatierapporten ook aan te houden terzake van de nalatenschap van [redacted] aangezien deze erflater kort na [redacted] voor-

[redacted]

De comparanten verklaarden de beschrijving, scheiding en deling van het vennootschapsvermogen te willen laten voorafgaan aan de beschrijving en scheiding en deling van de voormelde nalatenschappen van de [redacted] en [redacted] en de algehele gemeenschap van goederen, waarin deze erflaters waren gehuwd.

De opgave en aanwijzing van hetgeen tot het vennootschapsvermogen behoort zal geschieden door de comparant sub 2 genoemd die belooft alles te zullen opgeven hetgeen tot het voormelde vennootschapsvermogen behoort, zonder iets te verzwijgen, te verbergen of achter te houden.

De comparant sub 2 verklaarde dat de vorderingen en schulden in deze beschrijving zullen worden opgenomen voor de nominale waarden.

Alsnu tot voormelde beschrijving overgaande verklaarde de comparant sub 2 dat het vermogen van de te Aalsmeer gerustig [redacted] ten dage van het overlijden van de [redacted] verden was samengesteld als volgt:

BATEN:

[redacted]

a. woonhuis enzovoort;
b. land, enzovoort;
c. kassen genummerd 1 en 2, samen groot honderd vijf en dertig vierkante meter enzovoort.
d. kassen genummerd 4 en 5,samen groot vierhonderd negen vierkante meter enzovoort;
e. schuur enzovoort.
6. Inventaris enzovoort.
9. Woonhuis Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer enzovoort.
11. Kwekerij Stommeerkade 57 te Aalsmeer:
a. woonhuis enzovoort.
b. land enzovoort.
c. schuren enzovoort.
d. kas genummerd 11, groot honderd twee vierkante meter enzovoort.
f. trekkasjes met schuur enzovoort.

De comparant sub 2 verklaarde met het bovenstaande alles te hebben opgegeven en beschreven wat beschreven diende te worden, niets te hebben verborgen of achtergehouden, welke verklaring hij met het afleggen van de eed in handen van mij, notaris, heeft bevestigd.

SCHEIDING.

Alsnu tot scheiding vennootschapsvermogen overgaande, waarbij als datum van scheiding wordt genomen de datum van overlijden [redacted] te weten zes maart negentienhonderd zes en zeventig, verklaarden de comparanten toe te delen aan:

[redacted]

IV. de comparant sub 2:

alle hierboven vermelde tot het vennootschapsvermogen behorende baten, met uitzondering van die welke hierboven aan de comparante sub 1 en d[redacted]ijn toegedeeld, met inbegrip van enzovoort.

De comparanten sub 1 en 2 verklaarden voormelde toedelingen te hunnen behoeve aan te nemen. De comparant sub 4, handelend in zi[redacted] vermelde hoedanigheid, verklaarde voormelde toedeling aan te nemen ten behoeve van de [redacted]

De comparant sub 2 verklaarde enzovoort.

De comparanten verklaarden:

dat zij hiermede voormeld vennootschapsvermogen tot hun volkomen genoegen hebben gescheiden en gedeeld en dat ieder het hem toegedeelde heeft ontvangen en in bezit genomen, zodat te dezer zake over en weer volledige kwijting en décharge wordt verleend;

dat deze décharge ook betrekking heeft op alle beheersdaden en andere handelingen, welke ieder der vennoten ten aanzien van het vermogen of het bedrijf der vennootschap heeft verricht;

dat de comparant sub 2, die de schulden en kosten voor zijn rekening heeft genomen, zijn deelgenoten volledig zal vrijwaren voor hun aansprakelijkheid deswege;

dat verder elke vrijwaring wordt uitgesloten en de deelgenoten over en weer afstand doen van eventuele rechten om - op welke grond ook - de ontbinding of vernietiging van deze scheiding te vorderen;

dat de aan de comparante sub 1 en aan de comparant sub 2 toegedeelde zaken op hen zijn overgegaan in de staat en toestand waarin zij zich op de datum van scheiding - zijnde zes maart negentienhonderd zes en zeventig - bevonden, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden daaraan verbonden, van welke datum af zij voor rekening en risico van de verkrijgers zijn; [redacted] toegedeelde zaken op hem overgaan in de staat en toestand waarin zij zich op een januari negentienhonderd zeven en zeventig bevinden, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, op dat tijdstip daaraan verbonden, van welke datum af zij voor zijn rekening en risico zijn; terwijl deze zaken van zes maart negentienhonderd zesen zeventig tot een januari negentienhonderd zeven en zeventig voor rekening en risico geweest zijn van de comparant sub 2, die onder andere met deze zaken het bedrijf der voormelde ontbonden vennootschap tot een januari negentienhonderd zeven en zeventig heeft voortgezet;

dat tot de aan de comparant sub 2 toegedeelde baten de volgende onroerende goederen behoren:

a. de kwekerij bestaande uit het woonhuis Stommeerkade 54 te - Aalsmeer met schuur, kassen, ketelhuis, teelland en dijk, - kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummers 873 en - 1568, samen groot vijf en zestig are negentig centiare;

b. het woonhuis met erf, Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer, ka- - dastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2257, - groot een are drie en veertig centiare,

[redacted]

kregen als volgt:

a. voor wat het sub a vermelde onroerend goed betreft door inbreng in de vennootschap door [redacted] van welke inbreng blijkt uit de voormelde akte vaststelling vennootschapsbepalingen op twee en twintig oktober

negentienhonderd vier en vijftig verleden voor [redacted] bij uittreksel overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op vijf en twintig oktober daarna in deel 3727 nummer 137;

b. voor wat het sub b vermelde onroerend goed betreft als volgt:

voor wat de grond betreft door de overschrijving ten voormelde hypotheekkantore op acht november negentienhonderd zeven en vijftig in deel 3864 nummer 21, van een afschrift van een koopakte op diezelfde dag verleden [redacted] voornoemd, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek; en

voor wat de opstallen betreft door stichting voor eigen rekening.

De comparanten verklaarden voorts dat op laatstgenoemd onroerend goed van toepassing zijn de koopvoorwaarden van de gronden in het uitbreidingsplan der gemeente Aalsmeer, liggende in de Stommeerpolder, zoals deze zijn vastgesteld blijkens akte op een maart negentienhonderd vier en dertig verleden voo[redacted] tot naleving waarvan de comparant sub 2 verklaarde zich te verbinden en waarin woordelijk de volgende bepalingen voorkomen, luidende als volgt:

" Artikel 5. Bij niet-nakoming van een of meer der verplich-
" tingen, genoemd in de artikelen 1 tot en met 4 van deze ver-
" koopsvoorwaarden of bij overtreding van een of meer der in
" die artikelen gestelde verbodsbepalingen, verbeuren de ko-
" pers hoofdelijk telkens een door burgemeester en wethouders
" te bepalen boete van ten hoogste eenduizend gulden voor elke
" vijfhonderd vierkante meter oppervlakte van de gekochte
" grond, een gedeelte voor vol gerekend, door hen verschul-
" digd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen een
" maand na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van bur-
" gemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer
" enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
" Artikel 6. Hetzij aan het in artikel 7 bepaalde al of niet
" is voldaan, treden alle opvolgende eigenaren, zo krachtens
" algemene als krachtens bijzondere titel, in de in gemelde

" artikelen 1 tot en met 4 op de kopers gelegde verplichtin-
" gen en wel zodanig, dat ieder hunner, door wie een of meer
" der onder de bedoelde artikelen genoemde verplichtingen
" niet is nagekomen of ene of meer der onder bedoelde artike-
" len gestelde verbodsbepalingen is overtreden, in geval er
" termen zijn tot toepassing der in artikel 5 bedoelde boete,
" hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling
" dier boete gehouden zal zijn.
" Artikel 7. Bij elke verdere overdracht van het terrein moe-
" ten in elke akte van overdracht de hiervoorgaande artike-
" len 5 en 6 alsmede dit artikel (7) worden opgenomen, op
" straffe van een door burgemeester en wethouders te bepa-
" len boete van ten hoogste vijfhonderd gulden door de over-
" dragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere per-
" sonen gezamenlijk als overdragende partij optreden, door
" hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van
" de gemeentekas en te betalen binnen een maand na daartoe
" strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wet-
" houders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukke-
" lijke ingebrekestelling nodig zal zijn."

De comparanten verklaarden met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden ten aanzien van laatstgenoemd onroerend goed te verwijzen naar de voormelde aankomsttitel, waarin woordelijk de volgende bepalingen voorkomen:

" Vervolgens verklaarden de comparanten de navolgende erf-
" dienstbaarheden te vestigen:
" 1. de erfdienstbaarheid om in de op het heersend erf te
" bouwen vensters, ramen en uitzichten te mogen hebben en
" houden in afwijking van de bepalingen van het burenrecht,
" speciaal artikel 696 van het Burgerlijk Wetboek en wel ten
" nutte en ten laste van:
" a. enzovoort.
" e. de percelen nummers 2258 en 2257 hiervoor sub E en F ge-
" noemd;
" telkens als heersende en lijdende erven over en weer;
" 2. de erfdienstbaarheid tot afvoer van regenwater langs de
" aan te leggen goten, afvoerpijpen en verdere leidingen
" naar het gemeenteriool en wel ten nutte en ten laste van

AMSTERDAM

5381 / 95 / 200

vervolgblad

De hypotheekbewaarder,

tot en met goedgekeurd de doorhaling van een woord waarvoor in de plaatsgevolg de bovenstaande drie woorden.

" alle voormelde percelen nummers 2257 ~~tot~~ 2262; als heersen-
" de en lijdende erven over en weer;
" 2. de erfdienstbaarheid tot afvoer van afvalwater langs de
" aan te leggen leidingen naar het gemeenteriool en wel:
" a. enzovoort.
" c. ten nutte van het perceel nummer 2257 hiervoor sub F ge-
" noemd als heersend erf en ten laste van het perceel nummer
" 2258 hiervoor sub E genoemd als lijdend erf,
" zulks wat de sub 2 en 3 genoemde erfdienstbaarheden betreft
" met bepaling dat het onderhoud en de eventuele vernieuwing
" van de voor gemeenschappelijk gebruik dienende afvoerpij-
" pen, buizen en verdere leidingen zal zijn voor gezamenlij-
" ke rekening (en voor gelijke delen) van die percelen die
" daarvan het gemeenschappelijk gebruik hebben, doch van de
" goten voor rekening van elk der percelen afzonderlijk;
" 4. voorzover nodig ten nutte en ten laste van alle voormel-
" de percelen nummers 2257 tot en met 2262, voorzover zij aan
" elkaar grenzen, als heersende en lijdende erven over en
" weer de erfdienstbaarheid om - indien bij de uitvoering van
" de bouw der thans op deze percelen te stichten woningen de
" kadastrale grenzen zouden worden overschreden - die over-
" bouwing in afwijking van de desbetreffende bepalingen van
" het Burgerlijk Wetboek te dulden en gedogen."

De comparant sub 2 verklaarde ten aanzien van de hiervoor sub 1 vermelde aan hem toegedeelde kwekerij een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b der Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien hij een zoon is van de overleden vennoot Klaas van Zijverden, die deze kwekerij heeft ingebracht en de zaken die behoren tot en dienstbaar zijn aan deze onderneming, voor wat de bedrijfsvoering betreft in haar geheel door hem, comparant sub 2, worden voortgezet;

dat evenwel deze vrijstelling niet geldt ten aanzien van het tot deze kwekerij door de comparante sub 1 bewoonde woonhuis Stommeerkade 54, waarvan de waarde voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt bepaald op acht duizend gulden.

De comparant sub 2 verklaarde ten aanzien van het hierboven sub b vermelde aan hem toegedeelde onroerend goed, een beroep te doen op vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid

1 sub g van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien dit onroerend goed door de voormelde ontbonden vennootschap werd verkregen met wijlen [redacted] comparant sub 2, als enige drie vennoten, terzake van welke verkrijging de verschuldigde overdrachtsbelasting terecht is geheven.

De comparanten verklaarden voorts in het kader van deze scheiding aan de comparante sub 1 het persoonlijk recht toe te kennen om voormeld woonhuis Stommeerkade 54 te Aalsmeer te blijven bewonen zolang zij dit wenst.

De comparante sub 1 en de comparant sub 2 verklaarden enzovoort.

En verklaarden de comparanten dat de aan de [redacted] toegedeelde kwekerij de navolgende onroerende goederen behoren, te weten:
- het woonhuis met erf, gelegen aan de Stommeerkade 57 te
- Aalsmeer met schuren, kassen, teelland en dijk, kadastraal
- bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummers 874 en 1570,
- samen groot vijf en zestig are tachtig centiare,

van welke onroerende goederen de ontbonden [redacted] met als enige de comparant sub 2 en de vader van de voornoemde minderjarige, te weten [redacted] de eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op acht en twintig februari negentienhonderd vier en zestig in deel 4153 nummer 34 van een afschrift van een koopakte op diezelfde dag verleden voor de [redacted] welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant sub 4 verklaarde namens voornoemde [redacted] een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub g van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aange[redacted]

[redacted] en terzake van welke verkrijging door de voormelde vennootschap de destijds verschuldigde overdrachtsbelasting terecht is geheven.

Voorts verklaarde de comparant sub 4 enzovoort.

De comparanten verklaarden vervolgens machtiging te verlenen aan d[redacted] candidaat-notaris, wonende te Aalsmeer, om de in artikel 671 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde onderhandse verklaring op een uittreksel uit deze akte te stellen en toestemming te geven dat overschrijving van deze akte overeenkomstig een uittreksel geschiedt.

Vervolgens verklaarden de comparanten enzovoort.

[redacted] verschenen voor mij, notaris, [redacted] rnoemd, zonder beroep, wonende Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer, die verklaarde haar echtgenoot, de comparant sub 2 genoemd, haar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek I van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven voor het verrichten van bovenstaande rechtshandelingen.-

Op het ontwerp van deze akte is de vereiste goedkeuring verleend door de Kantonrechter te Haarlem.

Deze akte is gepasseerd overeenkomstig het door de Kantonrechter goedgekeurde concept, hetwelk aan deze akte is gehecht.

De comparanten die mij, notaris, bekend zijn verklaarden voor de uitvoering dezer akte domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.
DEZE AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparan-

[redacted]

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND
UITTREKSEL OP DERTIG DECEMBER NEGENTIENHONDERD
ZES EN ZEVENTIG.

[redacted]

/goedgekeurd
de doorhaling
van een woord.

[redacted]
te geven dat overschrijving dezer akte overeenkomstig dit uittreksel geschiedt.
Aalsmeer, 30 december 1976.
(getekend) [redacted].

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, wonende te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	7075 46 121
655	3819	AMSTERDAM	- 6 SEP. 1982		met ~~zonder~~ 1 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

K O O P A K T E.

Heden, de derde september negentienhonderd twee en tachtig, verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer:

1. de heer [redacted] candidaat-notaris, wonende te Haarlemmermeer, volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber [redacted] hoofd van de afdeling Beheer Landbouwgronden in de Provincie Noord-Holland, wonende te Haarlem, die deze last verstrekte in zijn gemelde functie en als zodanig de te Utrecht gevestigde stichting: STICHTING BEHEER LANDBOUWGRONDEN (S.B.L.), krachtens het bestuursbesluit nummer 96 van negen april negentienhonderd een en tachtig rechtsgeldig vertegenwoordigende;
(blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht welke, na voor echterkenning conform de Wet aan deze minuut wordt gehecht);
[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, volgens zijn verklaring geboren te Aalsmeer op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig, ongehuwd en niet gehuwd geweest.

De comparant sub 1 verklaarde voor en namens de voornoemde stichting: Stichting Beheer Landbouwgronden (S.B.L.) te hebben verkocht en in eigendom

over te dragen aan de comparant sub 2, die verklaar-
de van voornoemde stichting te hebben gekocht en
in eigendom aan te nemen:
- een perceel grond, gelegen achter het woonhuis
- Stommeerkade 58 te Aalsmeer, uitmakende datzelf-
- de ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte
- ter grootte van ongeveer twee en dertig are van
- het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer
- sectie C nummer 922, dat door de verkoopster in
- eigendom werd verkregen door de overschrijving
- ten hypotheekkantore te Amsterdam op vier decem-
- ber negentienhonderd een en tachtig in deel
- 6876 nummer 18, van het afschrift ener koopakte
- op drie december tevoren voor mij, notaris, ver-
- leden, welke akte kwijting voor de koopsom be-
- vat en afstand van eventuele rechten op ontbin-
- ding.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaar-
den dat deze koopovereenkomst is aangegaan voor
een koopsom van zeventienduizend zeshonderd gulden
(f. 17.600,--) en onder de volgende bepalingen:

1. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven
grootte geeft aan geen van partijen enig recht om
vermeerdering of vermindering van de koopprijs of
de vernietiging van de koop te vorderen.

2. De verkoopster staat in voor de eigendom en
voor het niet bezwaard zijn van het verkochte met
hypothecaire inschrijvingen en beslagen; verdere
vrijwaring is uitgesloten.

3. Het verkochte gaat heden over op de koper,
die het in eigen gebruik en genot, vrij van huur
en pacht, aanvaardt in de staat waarin het zich
heden bevindt, met alle lusten en lasten, rechten
en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienst-
baarheden daaraan verbonden. Het verkochte is van
heden af voor rekening en risico van de koper; de
lasten en de belastingen daarvan geheven wordende
zijn van een januari negentienhonderd drie en tach-

tig af voor rekening van de koper.

4. Partijen doen over en weer afstand van elk eventueel recht om op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.

5. De koper kan zich de juridische levering van het gekochte verschaffen door het doen overschrijven van een afschrift dezer akte in de daartoe bestemde openbare registers ten hypotheekkantore te Amsterdam.

6. De kosten van dezekoopakte en die der juridische levering zijn voor rekening van de koper.

De comparant sub 2 verklaarde wat de heffing van overdrachtsbelasting betreft wegens de verkrijging bij deze akte voor de gehele oppervlakte beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien hij gedurende meer dan vijf jaren eigenaar is van naburige landerijen in de zin van voormelde vrijstelling en de verkrijging bij deze akte strekt tot een verbetering van de landbouwstructuur.

7. Indien als gevolg van onjuiste of onvolledige omschrijving van het verkochte in deze akte zou blijken dat rectificatie nodig is, zijn partijen gehouden daaraan mede te werken. Zij verlenen elkaar over en weer voor dat geval volmacht zodanige rectificatie tot stand te brengen bij nadere notariële akte, waarvan de kosten voor rekening van de koper zullen zijn.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde de koopsom van de koper te hebben ontvangen en daarvoor namens de verkoopster kwijting te verlenen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden verder:

dat in de voormelde aankomsttitel ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf en ten

laste van het aan de verkoper bij die akte in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel nummer 922 en het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 1572 als lijdende erven werd gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Stommeerkade;

dat ten aanzien van die gevestigde erfdienstbaarheid van weg onder meer werd bepaald, dat deze erfdienstbaarheid zou komen te vervallen indien de reconstructie in dit gebied zou zijn voltooid;

dat inmiddels voormelde reconstructie is voltooid, zodat daarmede voormelde erfdienstbaarheid van weg is komen te vervallen.

De comparanten verklaarden voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

[redacted]

DEZE AKTE,

in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

[redacted]

AFGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op drie september negentienhonderd twee en tachtig.
(getekend) [redacted]

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, wonende te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Dagregister deel nr 6913039 | Bewaring | In bewaring genomen | De bewaarder

AMSTERDAM 3 APR. 1986

8248 / 65 179

Aantekeningen

met / zonder 0 (0) vervolgblad(en)

VESTIGING ZAKELIJK RECHT.

Heden de tweede april negentienhonderd zes en tachtig verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer:

A. de heer [redacted] wonende te Mijdrecht, volgens zijn verklaring ten deze handelend als lasthebber van:

[redacted] directeur ener besloten vennootschap, wonende Stommeerkade 1 te Aalsmeer, geboren op dertien november negentienhonderd zestien;

[redacted] huisvrouw, wonende Stommeerkade 2 te Aalsmeer, geboren op acht augustus negentienhonderd drie en veertig, echtgenote van de heer [redacted] scheepsbouwkundige, wonende Stommeerkade 7 te Aalsmeer, geboren op drie en twintig oktober negentienhonderd [redacted] makelaar, wonende Ringvaartzijde 7 te Aalsmeer, geboren op veertien januari negentienhonderd drie en veertig,

[redacted] wonende Stommeerkade 9 te Aalsmeer, geboren op een en twintig september negentienhon-

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

1096416

derd veertien; en

[redacted] onende
Stommeerkade 8 te Aalsmeer, geboren op der-
tig juli negentienhonderd zes en veertig;
bij het geven van de last handelende als enige
vennoten van de te Aalsmeer gevestigde
[redacted] kweker,
wonende Uiterweg 26 te Aalsmeer, geboren op
negen april negentienhonderd zes en dertig,
bij het geven van de last handelend als enig
beherend vennoot van de te Aalsmeer gevestigde
commanditaire vennootschap: [redacted]
[redacted] wonende
Stommeerkade 16 te Aalsmeer, geboren op vier
en twintig juli negentienhonderd een en der-
tig;
[redacted] kweker, wonende Stommeerka-
de 21 te Aalsmeer, geboren op achttien juli
negentienhonderd twee en dertig;
[redacted] kweker, wonende
Stommeerkade 20 te Aalsmeer, geboren op zeven
en twintig september achttienhonderd acht en
negentig;
[redacted] kweker, wonende
Stommeerkade 18 te Aalsmeer, geboren op negen
en twintig mei negentienhonderd vijf en twin-
tig;
[redacted] bloemkweker, wonende
Stommeerkade 23 te Aalsmeer, geboren op zeven
januari negentienhonderd acht en veertig;
[redacted] handelskweker, wonende
Uranusstraat 2 te Aalsmeer, geboren op
twintig september negentienhonderd acht-
tien; en
[redacted] lid Tweede Kamer,

Bewaring De bewaarder

AMSTERDAM 8248 65 180

eerste vervolgblad

wonende Stommeerkade 27 te Aalsmeer, geboren op zestien december negentienhonderd zes en veertig;

[redacted] kweker, wonende Uiterweg 183-b te Aalsmeer, geboren op achttien augustus negentienhonderd een en dertig, bij het geven van de last handelend als directeur van de te Aalsmeer gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted]

[redacted] kweker, wonende Noorddammerweg 104-a te Amstelveen, geboren op tien december negentienhonderd vier en dertig; en

[redacted] kweker, wonende Oosteinderweg 13 te Aalsmeer, geboren op twintig augustus negentienhonderd acht en veertig;

bij het geven van de last handelend als directeuren van de te Aalsmeer gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] n haar hoedanigheid van enige beherende vennote van de thans te Amstelveen gevestigde commanditaire vennootschap: [redacted]

[redacted] exportmedewerker, wonende Stommeerkade 36 te Aalsmeer, geboren op [redacted] tig; [redacted], kweker, wonende Stommeerkade 41 te Aalsmeer, geboren op twee en twintig september negentienhonderd drie en veertig; en

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 40 te Aalsmeer, geboren op vijf december negentienhonderd drie en veertig;

bij het geven van de last handelende als enige

vennoten van de te Aalsmeer gevestigde [redacted]

[redacted] kweker, wonende Sportlaan 51 te Aalsmeer, geboren op vijf en twintig augustus negentienhonderd achttien;

18. de naamloze vennootschap: [redacted] Condensatorweg 54 te Amsterdam;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 54 te Aalsmeer, geboren op zes oktober negentienhonderd zeven en twintig;

[redacted] bloemist, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, geboren op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 58 te Aalsmeer, geboren op zeventien april negentienhonderd zes en twintig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 59 te Aalsmeer, geboren op drie maart negentienhonderd dertig;

[redacted] administratief medewerkster, wonende Stommeerkade 60 te Aalsmeer, geboren op twaalf augustus negentienhonderd zeven en vijftig;

[redacted] wonende Stommeerkade 63 te Aalsmeer, geboren op vier oktober negentienhonderd acht en veertig;

[redacted] leraar, wonende Stommeerkade 64 te Aalsmeer, geboren op zeventien december negentienhonderd negen en dertig;

(van welke lastgevingen blijkt uit vijf en twintig onderhandse akten welke, na conform de voorschriften der Wet te zijn voor echt erkend, aan deze minuut worden gehecht);

[redacted] ambtenaar ter gemeentesecretarie, wonende te Aalsmeer,

Bewaring De bewaarder

A 8248 65 181

tweede vervolgblad

volgens zijn verklaring DE GEMEENTE AALSMEER wettig vertegenwoordigende krachtens de hem op grond van artikel 78 tweede lid der Gemeentewet verstrekte opdracht en handelende ter uitvoering van het besluit van de raad der gemeente Aalsmeer, genomen in zijn vergadering van achttien april negentienhonderd vijf en tachtig.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen tussen de gemeente Aalsmeer en de hiervoor genoemde lastgevers blijkens de hiervoor gemelde aan deze akte gehechte vijf en twintig onderhandse akten, te vestigen ten behoeve van de gemeente Aalsmeer:

het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte van de volgende percelen, alle behorende tot sectie C der kadastrale gemeente Aalsmeer:

1. het perceel nummer 4455, eigendom van de onder 1 genoemde lastgever [redacted]

2. de percelen nummers 3080, 4456 en 4393 gedeeltelijk, eigendom van de onder 2 genoemde lastgeefster [redacted]

3. de percelen nummers 2813 en 4393 beide gedeeltelijk, eigendom van de onder 3 genoemde lastgever [redacted]

4. het perceel nummer 4393 gedeeltelijk, eigendom van de onder 4 genoemde lastgever [redacted]

5. het perceel nummer 4024, eigendom van de onder 5 genoemde [redacted]

6. het perceel nummer 912, eigendom van de onder 6 genoemde [redacted]

7. de percelen nummers 911 en 914, eigendom van de onder 7 genoemde lastgever [redacted]

8. de percelen nummers 1683 en 4222, eigendom van de onder 8 genoemde lastgever [redacted]
9. het perceel nummer 1684 gedeeltelijk, eigendom van de onder 9 genoemde lastgever [redacted]
10. het perceel nummer 893, eigendom van de onder 10 genoemde lastgever [redacted]
11. het perceel nummer 4221, eigendom van de onder 11 genoemde lastgever [redacted]
12. het perceel nummer 4223, eigendom van de onder 12 genoemde lastgevers [redacted]
13. het perceel nummer 906, eigendom van de onder 13 genoemde [redacted]
14. het perceel nummer 4458, eigendom van de onder 14 genoemde [redacted]
15. het perceel nummer 4457, eigendom van de onder 15 genoemde lastgever [redacted]
16. de percelen nummers 2122, 2123 en 907, eigendom van de onder 16 genoemde [redacted]
17. het perceel nummer 4181, eigendom van de onder 17 genoemde lastgever [redacted]
18. het perceel nummer 1963, eigendom van de onder 18 genoemde [redacted]
19. het perceel nummer 873, eigendom van de onder 19 genoemde lastgever [redacted]
20. het perceel nummer 874, eigendom van de onder 20 genoemde lastgever [redacted]
21. de percelen nummers 4472 en 2430, eigendom van de onder 21 genoemde lastgever [redacted]
22. de percelen nummers 4142 en 4460, eigendom van de onder 22 genoemde lastgever [redacted]
23. het perceel nummer 4249, eigendom van de onder 23 genoemde lastgeefster [redacted]
24. het perceel nummer 4247, eigendom van de onder 24 genoemde lastgever [redacted]
25. het perceel nummer 4461, eigendom van de onder 25 genoemde lastgever [redacted]

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden

Bewaring De bewaarder

8248 65 182

Derde en laatste vervolgblad

dat op gemeld zakelijk recht van toepassing zijn de Algemene Bepalingen waaronder een zakelijk recht als voormeld kan worden gevestigd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, zoals deze zijn vastgesteld bij akte op één mei negentienhonderd vier en tachtig verleden voor mij, notaris, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op twee mei daarna in deel 7572 nummer 56, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat, overal in die bepalingen voor "leiding" alleen dient te worden gelezen "riolering";

dat partijen zijn overeengekomen:

1. terzake van de vestiging van het zakelijk recht is de gemeente Aalsmeer geen vergoeding verschuldigd;

2. partijen doen over en weer afstand van het recht om, op welke grond ook, de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen;

3. de gemeente Aalsmeer is bevoegd een afschrift van deze akte te doen overschrijven ten hypotheekkantore te Amsterdam.

De comparanten verklaarden dat voor zover een der hiervoor genoemde lastgevers gehuwd is, diens echtgenoot/echtgenote, voor zover nodig, toestemming heeft verleend voor het vestigen van gemeld zakelijk recht, waarvan blijkt uit gemelde aan deze akte gehechte onderhandse akten.

Tenslotte verklaarden de comparanten voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtverkeer:

dat de waarde van gemeld zakelijk recht nihil bedraagt; en

dat domicilie wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

DEZE

AKTE

in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Getekend) [redacted]

notaris.

AFGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op twee april negentienhonderd zes en tachtig.

(Getekend) [redacted] notaris

[redacted]

[redacted]

Dagregister
deel nr

691 3040

Bewaring

AMSTERDAM

In bewaring genomen 3 APR. 1986

De bewaarder

8248 66 183

met bijl. vervolgblad(en)
zonder

Aantekeningen:

VESTIGING ZAKELIJK RECHT.

Heden de tweede april negentienhonderd zes en tachtig, verschenen voor mij, N[redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer:

[redacted] candidaat-notaris, wonende te Mijdrecht, volgens zijn verklaring ten deze handelend als lasthebber van:

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 53 te Aalsmeer, geboren op drie februari negentienhonderd veertig, bij het geven van de last handelende als enige beherende vennoot van de te Aalsmeer gevestigde commanditaire vennootschap: [redacted]

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 66 te Aalsmeer, geboren op twee maart negentienhonderd twee en twintig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 74 te Aalsmeer, geboren op veertien juni negentienhonderd zes en veertig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 76 te Aalsmeer, geboren op elf augustus negentienhonderd vijftig;

[redacted] wonende Stommeerkade 75 te Aalsmeer, geboren op twintig november negentienhonderd twee en veertig;

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109641F

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 78 te Aalsmeer, geboren op één december negentienhonderd zeven [illegible] dertig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 87 te Aalsmeer, geboren op acht februari negentienhonderd vier en twintig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 79 te Aalsmeer, geboren op negen en twintig september negentienhonderd acht en vijftig; en

[redacted] van Leeuwen, kweker, wonende Stommeerkade 87 te Aalsmeer, geboren op veertien september negentienhonderd drie en zestig;

bij het geven van de last handelende als enige vennoten van de te Aalsmeer gevestigde vennootschap onder [redacted]

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 11 te Aalsmeer, geboren op acht en twintig juli negentienhonderd drie en twintig;

(van welke lastgevingen blijkt uit acht onderhandse akten welke, na conform de voorschriften der Wet te zijn voor echt erkend, aan deze minuut worden gehecht).

[redacted] ambtenaar ter gemeentesecretarie, wonende te Aalsmeer,

volgens zijn verklaring DE GEMEENTE AALSMEER wettig vertegenwoordigende krachtens de hem op grond van artikel 78 tweede lid der Gemeentewet verstrekte opdracht en handelende ter uitvoering van het besluit van de raad der gemeente Aalsmeer, genomen in zijn vergadering van achttien april negentienhonderd vijf en tachtig.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden

ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen tussen de gemeente Aalsmeer en de hiervoor genoemde lastgevers blijkens de hiervoor gemelde aan deze akte gehechte acht onderhandse akten, te vestigen ten behoeve van de gemeente Aalsmeer:

het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren,

zulks in een strook grond gelegen langst de Stommeerkade te Aalsmeer, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte van de volgende percelen, alle behorende tot sectie C der kadastrale gemeente Aalsmeer:

1. de percelen nummers 1855 en 2423, eigendom van de onder 1 genoemde [redacted]
2. het perceel nummer 934, eigendom van de onder 2 genoemde lastgever [redacted]
3. de percelen nummers 3094 en 4475, eigendom van de onder 3 genoemde lastgever [redacted]
4. het perceel nummer 4479, eigendom van de onder 4 genoemde lastgever [redacted]
5. het perceel nummer 4007, eigendom van de onder 5 genoemde lastgever [redacted]
6. de percelen nummers 4480 en 4481, eigendom van de onder 6 genoemde lastgever [redacted]
7. de percelen nummers 1417, 4246 en 1821, eigendom van de onder 7 genoemde [redacted]
8. de percelen nummers 3003, 3616 en 3619, eigendom van de onder 8 genoemde lastgever [redacted]

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat op gemeld zakelijk recht van toepassing zijn de Algemene Bepalingen waaronder een zakelijk recht als voormeld kan worden gevestigd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, zoals deze zijn vastgesteld bij akte op één mei negentienhonderd vier en tachtig verleden voor mij, notaris, bij afschrift overge-

schreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op twee mei daarna in deel 7572 nummer 56, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat overal in die bepalingen voor "leiding" alleen dient te worden gelezen "riolering";

dat partijen zijn overeengekomen:

1. terzake van de vestiging van het zakelijk recht is de gemeente Aalsmeer geen vergoeding verschuldigd;

2. partijen doen over en weer afstand van het recht om, op welke grond ook, de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen;

3. de gemeente Aalsmeer is bevoegd een afschrift van deze akte te doen overschrijven ten hypotheekkantore te Amsterdam.

De comparanten verklaarden dat voorzover een der hiervoor genoemde lastgevers gehuwd is, diens echtgenoot/echtgenote, voor zover nodig, toestemming heeft verleend voor het vestigen van gemeld zakelijk recht, waarvan blijkt uit gemelde aan deze akte gehechte onderhandse akten.

Tenslotte verklaarden de comparanten voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer:

dat de waarde van gemeld zakelijk recht nihil bedraagt; en

dat domicilie wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

DEZE AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris,

Bewaring

De bewaarder

AMSTERDAM

8248
66 185

tweede en laatste vervolgblad

ondertekend [redacted]

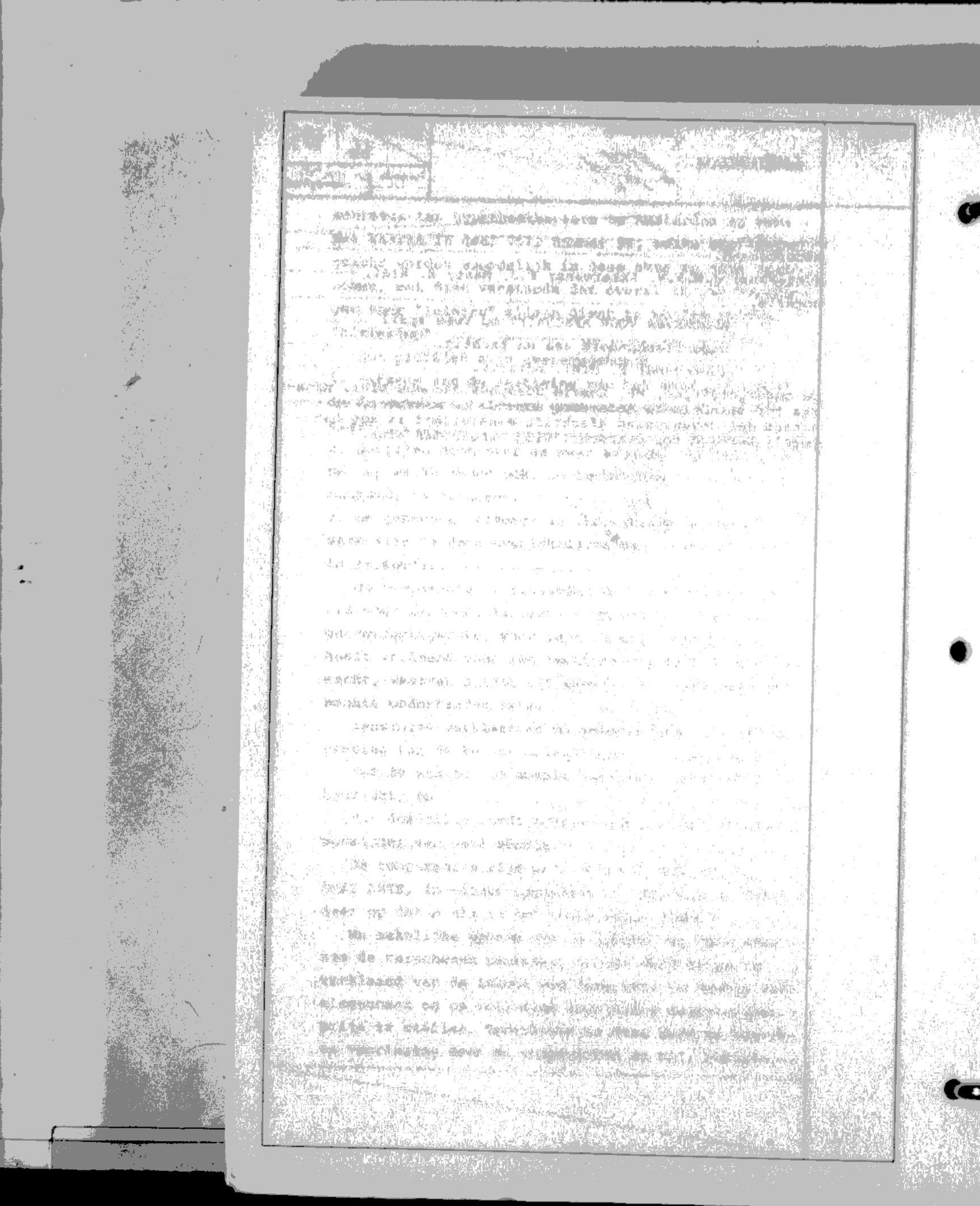
notaris.

AFGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op twee april negentienhonderd zes en tachtig.

[redacted]

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, wonende te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

[redacted]



Kantoor: Amsterdam

Tijdstip van aanbieding: 14-JUL-1997 09:00

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Z. Klaesse

14367

met [redacted] 6 vervolgblad(en)

Aantekeningen: *

Kadaster

D: 00000776 S: 1613258403

agpo

Hyp. 4

NOTARIELE VERKLARING INZAKE EEN KOOP/OPTIE-OVEREENKOMST

[redacted] notaris ter stand- ----
plaats de gemeente Velsen, verklaart dat volgens verkla- ---
ring van de heer [redacted]
wonende 2111 EB Aerdenhout, Mr H. --
Enschedeweg 4, geboren te Velsen op vier juli negentien- ---
honderd een en veertig, houder van rijbewijs nummer -------
[redacted] afgegeven door de burgemeester van Bloemendaal -
op vijf december negentienhonderd negentig, thans onge- ----
huwd, bij het geven van die verklaring handelend in zijn ---
hoedanigheid van enig directeur van de besloten vennoot- ---
schap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted]
gevestigd te Overveen, gemeente Bloemendaal, kan- ----
toorhoudende aan de Van Dalenlaan 388, 2082 VR Santpoort- --
Zuid, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van -
Koophandel voor Amsterdam-Haarlem, kantoor Haarlem, onder --
nummer 34047845, en als zodanig deze vennootschap rechts- --
geldig vertegenwoordigend; ----------
in de aan deze verklaring gehechte akte een overeenkomst ---

[redacted] zonder beroep, wonende 1431 --
EK Aalsmeer, Stommeerkade 54, geboren te Elspeet op dertig -
maart negentienhonderd acht en twintig, [redacted]

[redacted]
---
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ---
[redacted], voornoemd, ----------
is vastgelegd, waarbij laatstgenoemde het hierna genoemde --
registergoed koopt. ----------
Het betrokken registergoed is: ----------
**een perceel grond plaatselijk bekend Stommeerkade Aals- ----
meer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, -------
nummer 873 (gedeeltelijk), groot circa negen en veertig ----
are tachtig centiare.** ----------
Tevens verklaar ik, notaris, dat de aan deze verklaring ----
gehechte akte genoegzaam aantoont dat voornoemd feit zich --
inderdaad heeft voorgedaan. ----------

Getekend te Velsen-Zuid op 11 juli 1997.

[redacted]

VOLGT AANGEHECHT STUK

Hypotheken 1

Aantekeningen:

11 07 '97 10:12 ☎0031233372480 KENNEMERLAND 002

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

[redacted] geboren 10 maart 1958 te Alkmaar, thans wonende Stommeerkade 54 1431 EK Aalsmeer

hierna te noemen: "verkoper".

verklaart bij deze te hebben verkocht en in eigendom te zullen leveren aan:

[redacted] kantoor houdende van Ravenlaan 188 2082 VK Santpoort-Zuid, ten deze vertegenwoordigd door haar [redacted]

een nader door haar te noemen meerdere, hierna ook te noemen: "koper".

voor en namens wie de mede ondergetekende verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aannemen:

het perceel grond plaatselijk bekend Stommeerkade Aalsmeer en kadastraal bekend als: gemeente Aalsmeer, sectie C, nummer 873 (ged.) groot circa negenhonderdeenzeventig are en tachtig centiare (0.49.80 ha).

Hierna ook te noemen: "het registergoed of het verkochte" een en ander conform aangehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening, welke integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt hfl. 921.600,- (zegge: negenhonderdeenentwintigduizend zeshonderd guilders)

De koop en verkoop is gesloten onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris door de koper te kiezen notaris, hierna ook te noemen "notaris", binnen zes maanden nadat de voor de bedoelde woningbouwplannen benodigde bestemmingsplanwijzigingen door de daartoe bevoegde instantie formeel en onherroepelijk zullen zijn vastgesteld, tenzij partijen nader overeen zullen komen.

2. Partijen zijn voorts overeengekomen dat de koper het recht heeft te bepalen dat de economische en/of juridische levering van een door koper nader te bepalen aandeel in de onverdeelde eigendom van het verkochte op enig door koper te bepalen tijdstip gelegen na of voor de in lid 1 van dit artikel opgenomen uiterste datum zal dienen plaats te vinden, een en ander bij notariële akte onder zodanige bepalingen en bedingen als gebruikelijk in deze akten van levering van het kantoor van de notaris.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2

1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen de kosten van de akte van overdracht, de omzetbelasting en overdrachtsbelasting (indien en voorzover verschuldigd) en het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.

2. Ingeval van ontbinding van deze koopovereenkomst komen de kosten die door de notaris zijn gemaakt inzake deze overeenkomst ten laste van verkoper en koper, ieder voor de helft, tenzij de ontbinding het gevolg is van een tekortkoming van één partij welke dan aansprakelijk zal zijn voor bedoelde kosten.

3. De omzetbelasting of overdrachtsbelasting (indien en voorzover verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op de Omzetbelasting 1968 casu quo Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van koper.

4. Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte:
dat hij geen ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat hij geen omzetbelasting verschuldigd is wegens levering van het verkochte;

BETALING

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen (voorzover verschuldigd) vindt plaats via het kantoor van de notaris.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte van eigendomsoverdracht door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen van enig beslag en/of hypotheek die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Aantekeningen:

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 4

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.

2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper eerst per het tijdstip van feitelijke levering en algehele ontruiming tenzij tussen partijen schriftelijk anders overeen zal zijn gekomen.

4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht, ongevorderd en kraakvrij.

5. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.

6. Koper is voornemens het registergoed voor (woning)bouwdoeleinden cum annexis te gebruiken. Verkoper staat er voor in dat het verkochte geen (verborgen) gebreken vertoont die het huidig gebruik van het verkochte belemmeren of dat er lasten, beperkingen en erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen bestaan ten laste van het verkochte anders dan uit de laatste akte van levering blijkt. Op koper gaan geen kettingbedingen over.

7. Verkoper verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk om zich te onthouden van het indienen van bezwaren of bedenkingen tegen eventuele bestemmingswijzigingen van het verkochte en/of het gebied waarin/waarnaast het verkochte is gelegen of daarop gericht/gebaseerde plannen in de ruimste zin des woords. Verkoper aanvaardt deze verplichting tevens voor zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel en zal deze verplichting alsmede het bepaalde in artikel 12 lid 4 tevens bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel opleggen.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken van beslagen en inschrijvingen daarvan.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
a. de (laatste) akte(n) van levering;
b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Koper aanvaardt de uit deze stukken, die zijn gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst zijn gehecht en daar integraal onderdeel van uitmaken, voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
Verkoper verklaart dat hem geen erfdienstbaarheden en/of bedingen bekend zijn die de realisering van de door koper te stichten woningen cum annexis negatief zouden kunnen beïnvloeden.

OVERGANG, OVERDRACHT EN AANSPRAKEN

Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer (s), (onder-) aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.
Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte machten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

OVER- OF ONDERMAAT

Artikel 7
Indien het verkochte na uitmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster groter of kleiner mocht blijken te zijn dan de hiervoor omschreven oppervlakte, zal tussen partijen verrekening van de koopsom plaatsvinden op basis van f 185,- per centiare. Deze verrekening dient plaats te vinden binnen 4 weken nadat het uitmetingsresultaat aan partijen bekend is gemaakt.

4

Aantekeningen:

VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN

Artikel 8
De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte blijven voor rekening van verkoper en zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen. Het betreft hier met name de volgende belastingen:
- de onroerende zaakbelasting;
- het rioolrecht;
- de waterschapslasten.

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, bij de onderhavige koopovereenkomst en bij de akte van levering het navolgende:

1. a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
   b. het verkochte wordt geheel vrij van huur- en/of pachtrechten overgedragen. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van enig gebruiksrecht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten, jachtrechten, leasing of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
   c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
   d. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
      1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
      2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
      3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
   e. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
   f. aan de verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten c.q. ten tijde van de levering van toepassing zijnde equivalente wetgeving;
   g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, en evenmin in verband met een recht van wederinkoop, huurkoop of leasing en/of anderszins

2 a. Voorzover verkoper bekend bevat het verkochte geen verontreiniging die ten nadele strekt van het door koper beoogde gebruik (woningbouwdoeleinden cum annexis), of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, danwel tot het nemen van andere maatregelen.

b. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het (voormalig) opslaan van vloeistoffen aanwezig.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Artikel 10
Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

RISICO OVERGANG, BESCHADIGING

Artikel 11
1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering en algehele ontruiming eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde respectievelijk nieuwwaarde verzekerd te houden.

2 Indien het verkochte voor het tijdstip van lid 1 anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering

a koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

of (ter keuze van koper).

6

Aantekeningen:

b. verkoper verklaart de schade voor de in artikel 4 lid 3 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van verkoper.

INVERZUIMSTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 12

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft (toerekenbaar tekortschiet) aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Dit recht op schadevergoeding bestaat evenzeer bij niet tijdige nakoming van de verplichting tot levering zonder dat er sprake is van verzuim indien binnen de in lid 1 van dit artikel gestelde periode alsnog wordt opgeleverd.

4. Op niet-nakoming van de verplichting tot feitelijke aflevering en/of levering of enige andere der daarmee samenhangende verplichtingen van verkoper en/of de verplichting voortvloeiend uit artikel 4 lid 7, zodra verkoper daarmee in verzuim is, verbeurt verkoper aan koper in plaats van de in lid 3 van dit artikel genoemde boete, zonder nadere kennisgeving en/of ingebrekestelling een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete gelijk aan tweemaal de koopsom te vermeerderen met een bedrag ad fl. 10.000,-- (zegge: tienduizend gulden) per dag voor iedere dag dat de nalatige partij in verzuim blijft, onverminderd de verplichting van de verkoper de reeds betaalde koopsom inclusief de wettelijke rente daarover gerekend vanaf de datum van ingebrekestelling aan koper te vergoeden en het recht van koper op schadevergoeding.

5. Onverminderd het elders in dit artikel bepaalde heeft koper het recht om krachtens artikel 3:300 e.v. van het Burgerlijk Wetboek reële executie van de leveringsverplichting c.a. van verkoper te vorderen.

BODEM- EN/OF (GROND)WATERVERONTREINIGING

Artikel 13

1. Betreffende eventuele verontreinigingen in op of aan het verkochte is door verkoper geen bodemonderzoek verricht.

2. Betreffende eventuele verontreiniging in, op of aan het verkochte verplicht koper zich uiterlijk binnen vier weken na de datum waarop de gemeenteraad besluit tot definitieve vaststelling van de voor de beoogde woningbouwplannen cum annexis noodzakelijke bestemmingsplanwijziging, opdracht voor een bodemonderzoek te geven aan een daartoe bevoegde instantie. De kosten van dit onderzoek komen, ongeacht de uitkomsten van het onderzoek, geheel voor rekening van koper.

3. Koper verklaart de in verband met de beoogde woonbestemming eventueel noodzakelijke saneringswerkzaamheden voor eigen rekening en risico te zullen (doen) uitvoeren, voorzover de kosten hiervan een rendabele exploitatie van het verkochte voor de beoogde woningbouwplannen niet in de weg staan. Indien mocht komen vast te staan dat de kosten van eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen een rendabele exploitatie van het verkochte in de weg staan, zullen partijen in goed overleg hierover nadere afspraken maken en/of zal de koopovereenkomst eenzijdig door koper kunnen worden ontbonden.

8

Aantekeningen:

HOOFDELIJKHEID

Artikel 14
Indien verkoper of koper meer dan een (rechts-) persoon is, zijn die personen hoofdelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen aansprakelijk.

ONDEELBARE VERBINTENISSEN

Artikel 15
De uit deze overeenkomst voor beide partijen over en weer voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

TERMIJNEN

Artikel 16
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

OVERIGE ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 17
Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:
a Koper niet binnen 6 maanden na definitieve formele vaststelling van de voor de beoogde woningbouwplannen benodigde bestemmingsplanwijziging, onder voor hem redelijkerwijs te aanvaarden voorwaarden de van overheidswege benodigde bouwvergunningen heeft verkregen voor het door of in opdracht van koper in overleg met de gemeente Aalsmeer te ontwikkelen bouwplan, tenzij de koper uitdrukkelijk verklaart dat hij deze overeenkomst wil handhaven;

b Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop. Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunningen.

DOORVERKOOP

Artikel 18
1. Ingeval koper het verkochte heeft doorverkocht, en hij zulks wenst, zal verkoper meewerken aan de akte waarbij de eigendom rechtstreeks aan de uiteindelijke koper wordt geleverd (via A-B-C akte).

2 Koper heeft het recht, mits zulks geschiedt ten minste 7 dagen voor het passeren van de akte, zijn volmachtgever te noemen, met wie hij hoofdelijk aansprakelijk blijft, in welk geval de akte rechtstreeks ten name van die volmachtgever zal worden gepasseerd.

Kadaster

4. Financieel nadeel voor verkoper voortvloeiende uit het hiervoor in het artikel bepaalde, zal door koper aan de verkoper worden vergoed bij het passeren van de akte.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 12
Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen wo
notaris.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4


Aantekeningen:
376
373
400
1656
1568
1570
1572
2430
1578
4249
550
561
559
2431
1560
4459
548
1855
4460
4142
2422
873
874
513
512
562
2433
702
4141
4473
Gewaarmerkt,
450
508
510
514
506
507
509

14367

1 7

zesde en laatste vervolgblad

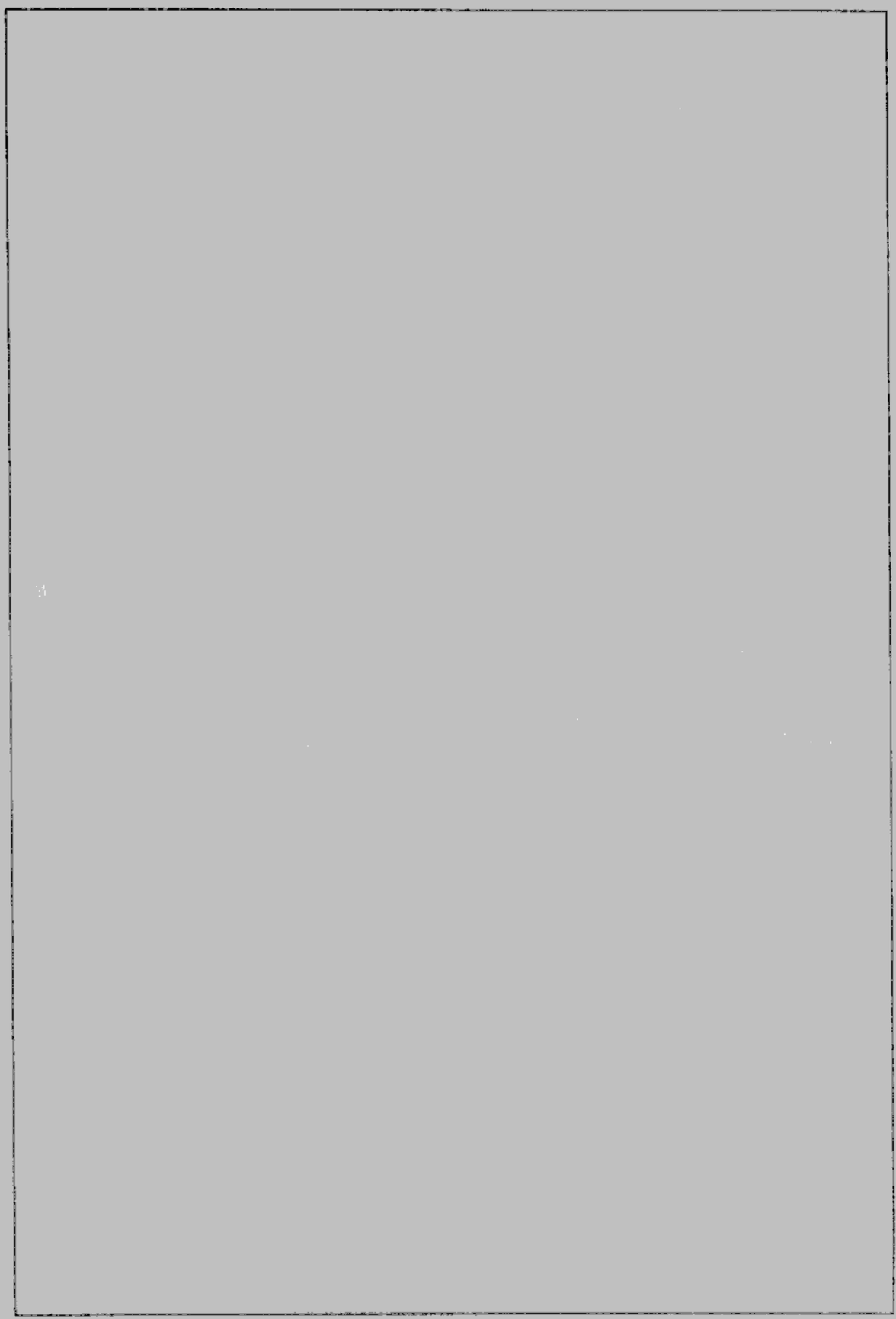
Aadaster

De ondergetekende, [redacted], notaris ter standplaats de gemeente Velsen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:



Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	14648 39 177
Amsterdam	27-NOV-1997 14:16	Z. Klaasse	met drie vervolgblad(en)
Aantekeningen:			1

D: 00000307 S: 1611378521

Kadaster

14.16

Hyp. 4

AKTE VAN LEVERING

Heden, de één en twintigste november ----------
negentienhonderd zeven en negentig, verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Haarlem: ----------

1. [redacted] geboren te Haarlemmermeer op elf september negentienhonderd zeven en dertig, ongehuwd, wonende te 1431 TJ Aalsmeer, Primulastraat 34, die zich legitimeerde middels zijn rijbewijs met nummer 3103391733; ----------
hierna genoemd: verkoper; ----------

2. [redacted] vennootschapsdirecteur, geboren te Aalsmeer op twaalf mei negentienhonderd vijf en vijftig, in algehele gemeenschap van goederen [redacted] wonende te 1431 JW Aalsmeer, Linnaeuslaan 48, die zich legitimeerde middels zijn rijbewijs met nummer 0070976035, ----------
hierna genoemd: koper. ----------

De comparanten verklaarden het navolgende: ----------
----------LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------
Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt: ----------

A. een perceel teelland met de daarop staande opstallen als ketelhuis, werkplaats en kassen voorzien van centrale verwarmingsinstallatie, gelegen aan en achter de Stommeerkade 59/60 te 1431 EL Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 4141 groot negentien are negentig centiare en nummer 2433 groot vier en twintig are tien centiare; ----------

B. de op genoemde percelen staande gewassen ----------

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als bedrijfsruimte. ----------
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het thans een agrarische bestemming heeft. ----------
----------VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------
Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen: ----------

- deels door de inschrijving in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht en twintig juni negentienhonderd twee en zestig in deel 4074 nummer 7 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding der overeenkomst te vorderen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud Burgerlijk Wetboek), op diezelfde dag verleden voor mr K. Westerling, destijds notaris te Aalsmeer; ----------
- deels door de inschrijving in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vijf augustus negentienhonderd zeven en zeventig in deel 5570 nummer 21 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding der overeenkomst te vorderen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud Burgerlijk Wetboek), op diezelfde dag verleden een waarnemer van het vacante kantoor van W.J.H. Mulder, destijds notaris te Aalsmeer. ---

----------KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

Deze verkoop en koop is wat betreft de grond met opstallen geschied voor de prijs van VIJF EN VIJFTIGDUIZEND GULDEN (*f*55.000,--) en wat de gewassen betreft voor VIJF EN TWINTIGDUIZEND GULDEN (*f*25.000,--) derhalve in totaal voor de prijs van TACHTIGDUIZEND GULDEN (*f*80.000,--), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de stichting: [redacted] ----------

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.----------

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: ----------

----------BEDINGEN----------

----------kosten en belastingen ----------

----------Artikel 1 ----------

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. --

----------Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat----------

----------Artikel 2 ----------

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: ----------

a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging ook onderhevig is;----------
b. niet bezwaard is met beslagen en hypotheken of met inschrijvingen daarvan;----------
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hierna vermeld; ----------
d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden welke, voor zover aan verkoper bekend, hierna zullen worden vermeld;----------
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.----------

2. Indien tussen de hiervoor vermelde en de werkelijke grootte van het verkochte verschil mocht zijn, kan noch verkoper noch koper daaraan rechten ontlenen.----------
3. De feitelijke levering van het verkochte vindt terstond na ondertekening van deze akte plaats, in de staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage. ----------

----------baten en lasten, risico----------
----------Artikel 3 ----------
Vanaf het tijdstip van feitelijke levering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. ---
----------titelbewijzen en bescheiden, aanspraken ----------
----------Artikel 4 ----------

1. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.----------
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelin-

gen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. ----------
Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. ----------
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. ----------

----------garanties van verkoper ----------

----------Artikel 5 ----------

Verkoper garandeert het navolgende:----------

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;----------
b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd, niet zonder recht of titel in gebruik bij derden, leeg en ontruimd behoudens de eventueel overgenomen roerende zaken; ----------
c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; ----------
d. verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd:----------
    1. dat aan verkoper per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; ----------
    2. dat voor zover aan verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is;---------
    3. dat aan verkoper niet bekend is dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag; ----------
    4. dat aan verkoper betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor -) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend is: ----------
        1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; ----------
        2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; ----------

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;----------
5. dat aan verkoper niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 en 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;----------
6. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop - of lease-overeenkomst.----------

Verkoper verklaarde dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder d. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.----------

----------bodemonderzoek----------

Verkoper heeft koper meegedeeld dat het verkochte op een bepaalde plaats verontreinigd is door een (niet meer aanwezige) lekkende olietank.----------

Koper verklaarde uitdrukkelijk een verder bodemonderzoek niet nodig te achten.----------

Elke vrijwaring wegens eventueel op en/of in de grond aanwezige verontreiniging wordt uitgesloten.----------

----------OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE----------
----------BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN----------

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt nog verwezen naar:----------

eerst gemelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:----------

"De comparanten verklaarden voorts dat bij gemelde akte van transport de dato acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig voor zoveel nodig is gevestigd de erfdienstbaarheid van weg en over de bestaande weg tussen de percelen gemeente Aalsmeer sectie C nummers 921 en 1574 enerzijds en 2432, 2433 en 2434 (destijds deel uitmakende van gemeld vervallen nummer 2015) anderzijds om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade, zulks ten nutte en ten laste van gemelde percelen nummers 921, 1574, 2432, 2433 en 2434 over en weer en onder bepaling dat bedoelde weg een breedte heeft van drie en een halve meter en dat het onderhoud er van is voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en lijdende erven."----------

Tevens wordt nog verwezen naar een akte, houdende wijziging erfdienstbaarheid, verleden op dertig november negentienhonderd vijf en zestig voor [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, ingeschreven in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Re-

gisters te Amsterdam op één december negentienhonderd vijf en zestig in deel 4232 nummer 137, waarin woordelijk staat vermeld:----------
"dat het hierboven bedoelde pad over een lengte van honderd meter gemeten uit de spoorsloot (derhalve dat gedeelte van het pad, dat het verst van de Stommeerkade verwijderd is) met een halve meter zal worden versmald en derhalve in het vervolg drie meter breed zal zijn; ----------
dat aldus over deze lengte van honderd meter een strook ter breedte van een halve meter uit de erfdienstbaarheid wordt ontslagen, welke strook aan de noordoostelijke zijde van het pad ligt en deel uitmaakt van het voormelde perceel nummer 2433, eigendom van de comparant Siebeling; ----------
dat deze comparant deze strook van zijn eigendom in het vervolg zal mogen bebouwen en/of beplanten als ware de voormelde erfdienstbaarheid ten aanzien van dit gedeelte nimmer gevestigd; ----------
dat partijen uitdrukkelijk vaststellen, dat het pad over zijn verdere lengte de oorspronkelijk overeengekomen breedte van drie en een halve meter zal behouden en dat ook overigens de erfdienstbaarheid ongewijzigd gehandhaaft wordt."----------
Naar de tweede gemelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:
"De comparanten verklaarden met betrekking tot een bestaande erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade te verwijzen naar twee akten, beiden verleden voor notaris Meester K. Westerling voornoemd, respectievelijk op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig en op dertig november negentienhonderd vijf en zestig, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore van Amsterdam op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig in deel 3751 nummer 142 en op een december negentienhonderd vijf en zestig in deel 4232 nummer 137." ----------
----------ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE----------
----------OVEREENKOMSTEN ----------
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Zowel verkoper als koper kan zich terzake van deze koop en levering thans niet meer op ontbinding beroepen. ----------
----------VOLMACHT ----------
Koper geeft volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notarissen Demenint & Evers te Haarlem om voor zover nodig te verschijnen bij en te doen verlijden een akte, waarbij jegens hem afstand wordt gedaan van hypotheekrechten voor zover deze tot heden nog mochten zijn ingeschre-

Kadaster

ven op het verkochte ten laste van de verkoper en daarbij deze afstand aan te nemen, alles met de macht van substitutie. ----------

----------WOONPLAATSKEUZE----------

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Haarlem op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. ----------

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zestien uur twee minuten. ----------

Volgt ondertekening.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Haarlem, verklaart, dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 en 8a van die wet.

[redacted]

[redacted] notaris ter standplaats Haarlem verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	met 2 vervolgblad(en)

Amsterdam OZ4 18769/186
13 – 08 – 2003 09:00
[redacted] / 6373/ba/he

200308130001 19

2 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

6373/ba/he

ONTBINDING VENNOOTSCHAP

Heden, de twaalfde augustus---------- tweeduizend drie, verschenen voor mij, [redacted] notaris te Aalsmeer: -- [redacted] werkzaam ten kantore van mr [redacted], Notarissen, adres: Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer, geboren - te Amstelveen op zes en twintig oktober negentienhonderd acht en zestig;---------- ten deze handelende als gevolmachtigde van:---------- [redacted] wonende Sportlaan 35, 1431 HW Aalsmeer, -- geboren te Haarlem op zes januari negentienhonderd vijf en vijftig,---------- ongehuwd en niet gehuwd geweest, niet geregistreerd als partner in de zin - van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest,---- zich legitimerende door middel van zijn rijbewijs [redacted] - [redacted] wonende Geerland 70, 1433 --- JT Kudelstaart, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd- een en vijftig, thans ongehuwd, niet geregistreerd als partner in de zin van - het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, zich --- legitimerende door middel van zijn Europese Identiteitskaart, nummer: ----- [redacted] ---------- [redacted] wonende Gozewijnstraat 12,---- 1433 JB Kudelstaart, geboren te Haarlem op drie en twintig maart ---------- negentienhonderd zeven en vijftig, thans ongehuwd, niet geregistreerd als-- partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig ---------- geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs,-- nummer: [redacted] ---------- [redacted] wonende Stommeerkade 53, 1431 EK---------- Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op drie februari negentienhonderd --------- veertig, in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, -------- gehuwd met mevrouw [redacted] zich legitimerende door middel van zijn paspoort, nummer: [redacted] ----------

INLEIDING.----------

De comparanten verklaarden:----------
dat sedert zeven juni negentienhonderd negentig tussen de comparant sub 2 als enige---- beherende vennoot en wijlen mevrouw [redacted] als enige---------- [redacted] de te Aalsmeer gevestigde commanditaire vennootschap --------- [redacted] heeft bestaan, met als doel de uitoefening van het---------- kwekersbedrijf en de handel in bloemen, zaden, planten en andere producten van--------- het kwekersbedrijf, alles in de ruimste zin van het woord; ----------
dat de bepalingen van deze vennootschap zijn neergelegd in een akte op vier en---------- twintig februari negentienhonderd een en zeventig verleden voor notaris [redacted] ----------
dat [redacted] voornoemd, op zeven juni tweeduizend te-------- Heemstede is overleden, waardoor de vennootschap op grond van artikel 12 van de------ vennootschapsbepalingen werd ontbonden; ----------
dat de comparant sub 2 op grond van artikel 14 van de vennootschapsbepalingen het ---- recht had om alle activa van het vennootschapsvermogen aan zich te doen toescheiden-- onder de verplichting om alle passiva voor zijn rekening te nemen en om de ----------

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18769/186 13-08-2003 09:00

Aantekeningen:

rechtverkrijgenden van de overledene het bedrag waartoe deze gerechtigd was uit te keren;
dat tussen partijen volledig is afgerekend doch dat de registergoederen juridisch nog moeten worden toegedeeld aan de comparant sub 2;
dat de comparanten in verband met het vorenstaande thans tot verdeling en levering van de tot het vennootschapsvermogen behorende registergoederen willen overgaan.

OVEREENKOMST TOT VERDELING.

De comparanten verklaarden een overeenkomst tot verdeling te hebben gesloten, ter uitvoering waarvan wordt toegedeeld aan de comparant sub 2:
- het woonhuis met kas/bedrijfsruimte, ketelhuis, tuin en grond, staande en gelegen aan de Stommeerkade 53 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 5293, groot een hectare tien are vijf en negentig centiare.

LEVERING.

Ter uitvoering van de verdeling verklaarden de comparanten:
in eigendom te leveren aan de comparant sub 2 het aan hem toegedeelde, hiervoor omschreven registergoed, welk registergoed de comparant sub 2 verklaarde in eigendom aan te nemen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Voormeld registergoed, afkomstig van de vervallen percelen nummers 1855 en 2423 derzelfde kadastrale gemeente en sectie, [redacted] voormeld, met de comparant sub 2 als enige beherende vennoot en wijlen mevrouw [redacted] als enige commanditaire vennoot in eigendom verkregen door de overschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf december negentienhonderd negentig in deel 10304 nummer 31, van een afschrift van een akte scheiding vennootschapsvermogen en toetreding vennote op zeven december daarna verleden voor notaris mr E.J.J. Hiel te Aalsmeer, welke akte afstand bevat van elk eventueel recht om de ontbinding of vernietiging van de inbreng te vorderen.

De comparanten verklaarden met betrekking tot voormelde eigendomsverkrijging voorts:
dat [redacted] voornoemd, hierna ook te noemen: de erflaatster, laatst wonende Mercuriusstraat 36, 1431 XD Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op tien mei negentienhonderd elf, vervolgens zonder na het overlijden van de erflater te zijn gehuwd geweest, een geregistreerd partnerschap daaronder begrepen, is overleden te Heemstede op zeven juni tweeduizend;
dat de erflaatster is overleden zonder legitimarissen achter te laten;
dat de erflaatster niet anders over haar nalatenschap heeft beschikt dan bij testament op tien augustus negentienhonderd acht en negentig verleden voor mij, notaris, bij welk testament de erflaatster de comparant sub 2 heeft benoemd tot erfgenaam van haar nalatenschap voor een/duizendste gedeelte en haar schoonzuster, [redacted] voor negenhonderd negen en negentig/duizendste gedeelte;
dat mevrouw [redacted] voornoemd, laatst wonende Sportlaan 35, 1431 HW Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op twintig september negentienhonderd drie en twintig is overleden te Aalsmeer op vier en twintig december tweeduizend;
dat mevrouw [redacted] voornoemd, in eerste echt gehuwd is geweest met de heer [redacted] welk huwelijk door het overlijden van laatstgenoemde is ontbonden, waarna mevrouw [redacted] voornoemd, niet weder is gehuwd nog een partnerschap is aangegaan in de zin van het geregistreerd partnerschap;

dat uit voormeld huwelijk zijn geboren en in leven drie kinderen, te weten de----------
volmachtgevers van de comparant sub 1; ----------
dat mevrouw [redacted] voornoemd, bij haar testament op zes februari----------
negentienhonderd drie en zeventig verleden voor [redacted] destijds notaris---------
te Aalsmeer, over haar nalatenschap heeft beschikt, welk testament geen effect----------
sorteert, zodat zij mitsdien krachtens de wet als haar enige erfgenamen heeft----------
achtergelaten haar hiervoor genoemde kinderen, ieder voor een/derde gedeelte----------
van haar nalatenschap; ----------
dat krachtens het vorenstaande de comparanten tezamen de enige gerechtigden ----------
zijn tot voormelde onroerende zaak en bevoegd daarover te beschikken. ----------
HYPOTHECAIRE BEZWAARDHEID ----------
Voormelde onroerende zaak is niet anders bezwaard dan met: ----------
een eerste hypotheek in hoofdsom groot tweehonderd dertienduizend----------
tweehonderd zes en zeventig euro (€ 213.276,00) ten behoeve van de naamloze----------
vennootschap: [redacted] gevestigd te Amsterdam en de coöperatie: ----
[redacted] gevestigd te Aalsmeer, waarvan blijkt uit-----
een akte van hypotheekverlening op een februari negentienhonderd tachtig verleden -----
voor [redacted] voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare registers van---------
voormelde Dienst op vier februari daarna in deel 4296 nummer 68; ----------
een tweede hypotheek in hoofdsom groot drie en twintigduizend vijfhonderd zes en -----
negentig euro (€ 23.596,00) ten behoeve van de [redacted] en de----------
[redacted] beide voornoemd, waarvan blijkt uit een -----
akte van hypotheekverlening op drie en twintig december negentienhonderd twee en ----
tachtig verleden voor [redacted] voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare ----
registers van voormelde Dienst op vier en twintig december daarna in deel 4900----------
nummer 84.----------
OVERIGE BEPALINGEN.----------
De comparanten verklaarden dat met betrekking tot bovenstaande verdeling en ----------
leveringen voorts het volgende zal gelden: ----------
1. de deelgenoten staan er voor in dat zij bevoegd zijn de verdeling en de leveringen tot-
stand te brengen en dat voormelde registergoederen vrij zijn van hypotheken en ----------
beslagen of inschrijvingen daarvan, anders dan hiervoor vermeld; ----------
2. de verdeling is voltooid en de deelgenoten hebben volledig afgerekend terzake van ---
de tussen hen bestaan hebbende vennootschap onder firma, zodat zij elkaar te dezer -----
zake kwijting en décharge verlenen; ----------
3. de voortzettende vennootschap ten laste waarvan alle tot het vennootschapsvermogen
behorende passiva zijn gebracht, zal de volmachtgevers van de comparant sub 1 ----------
volledig vrijwaren voor zijn aansprakelijkheid te dezer zake, evenals voor----------
verbintenissen welke na zijn uittreden zijn ontstaan. Elke verdere vrijwaring wordt-------
tussen partijen uitgesloten. ----------
4. De deelgenoten doen over en weer afstand van de eventuele bevoegdheid om wegens
het niet nakomen van hun verplichtingen de ontbinding of vernietiging van de verdeling
te vorderen. Iedere deelgenoot aanvaardt de verdeling te zijnen bate of schade.----------
5. De kosten van deze akte en de kadastrale rechten komen ten laste van de comparant--
sub 2.----------
6. De levering van voormelde registergoederen geschiedt met alle aan de eigendom------
verbonden rechten en verplichtingen. ----------
OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE----------
VERPLICHTINGEN EN OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.----------

Aantekeningen:

Met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden het registergoed betreffende wordt----
verwezen naar een akte op zeven maart negentienhonderd vier en negentig----------
verleden voor [redacted] voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare registers --
van voormelde Dienst op acht maart daarna in deel 12010 nummer 30, waarin ----------
voorkomt, woordelijk luidende:----------

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

" *Nog verklaarden de comparanten ten nutte en ten laste van het bij deze akte ------*
verkochte en het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het -------
perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2423 als ---------
heersende en dienende erven over en weer te vestigen en aan te nemen de---------
erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande, voor de eigenaar van het---------
dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare -
weg (Stommeerkade), zulks onder de volgende bepalingen: ----------
1. Het tracé waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend is deels gelegen op de ongeveer noord-oostelijke kadastrale grens van voormeld-perceel nummer 1855 en deels op de ongeveer noord-oostelijke grens van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel nummer 2423 gerekend vanaf de ---------
ongeveer zuid-oostelijke grens van het verkochte gedeelte van voormeld perceel -
nummer 2423 richting de Stommeerkade.----------
2. de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen -------
worden bebouwd of beplant, niet als parkeerplaats worden gebruikt en daarop---
zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal----
kunnen belemmeren of bezwaren;----------
3. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om te voet, danwel met de---------
(brom)fiets of motorvoertuig over gemelde strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade). ----------
4. Het onderhoud van voormelde strook grond waarover de erfdienstbaarheid ---
van weg dient te worden uitgeoefend komt voor rekening van de eigenaren van---
beide erven, naar evenredigheid van het gebruik.----------

OMSCHRIJVING RECHTEN EN PLICHTEN VOORVLOEIENDE UIT ---------
ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING. ----------

Met betrekking tot een krachtens de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd zakelijk recht wordt verwezen naar een akte vestiging zakelijk recht op twee april----------
negentienhonderd zes en tachtig verleden voor notaris Hiel, voornoemd, bij afschrift ----
overgeschreven in voormelde openbare registers van voormelde Dienst op drie april-----
daarna in deel 8248 nummer 66, waarbij ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en ten-
laste van voormeld perceel werd gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en --------
instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een--------
strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer.----------

OVERDRACHTSBELASTING. ----------

De comparanten verklaarden voorts dat de toedeling van de hiervoor omschreven --------
registergoederen aan de comparant sub 2 is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op ------
grond van artikel 15 lid 1 letter f van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.----------

VOLMACHTEN----------

Van voormelde volmachten blijkt uit drie onderhandse akten, welke aan deze akte -------
zullen worden gehecht.----------

WOONPLAATSKEUZE. ----------

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

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte ---- vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de- akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op-- volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de---- inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze ---- akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de ---------- verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en acht minuten. -- (Volgt ondertekening)----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, mr Carel Albert Boswijk, notaris te Aalsmeer, verklaart, dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18769/186 13-08-2003 09:00

Aantekeningen:

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 13-08-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18769 num
Naam bewaarder: [redacted]

Kantoor: Amsterdam OZ4 19027/22

Tijdstip van aanbieding: 07-09-2004 09:00

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

[redacted]

met 0 vervolgblad(en)

2004090700274 7

0 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

7612/bah

EINDE RECHT VAN OPSTAL

Heden de zesde september ----------
tweeduizend vier, verschenen voor mij, [redacted] hierna te --
noemen: notaris, als waarnemer van mr Cornelis Bastiaan Bakker, notaris te Aalsmeer: -
1.a. [redacted] geboren te Aalsmeer op twaalf mei ----------
negentienhonderd vijf en vijftig, zich legitimerende door middel van zijn----------
paspoort, nummer: [redacted] ----------
1.b. [redacted] geboren te Aalsmeer op ------
vijftien november negentienhonderd acht en vijftig, zich legitimerende door -------
middel van haar paspoort, nummer: [redacted] ----------
in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, gehuwde-------
echtgenoten, beiden wonende Linnaeuslaan 48, 1431 JW Aalsmeer; ----------
hierna tezamen te noemen: de eigenaar;----------
2. [redacted] voornoemd, thans handelende als enige bestuurder-----
van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap--
met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Aalsmeer,
adres: Stommeerkade 61 A, 1431 EL Aalsmeer; ----------
[redacted] hierna te noemen: de opstaller.----------

Overwegingen vooraf ----------
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij akte uitgifte in opstal op ----
dertig maart negentienhonderd vier en negentig verleden voor [redacted] ----------
voornoemd, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en --
de Openbare Registers van Amsterdam op een en dertig maart daarna in deel 12048 -----
nummer 27 ten behoeve van de opstaller, destijds genaamd [redacted] ----------
[redacted] en ten laste van de eigenaar, een recht van opstal is ----------
gevestigd op de navolgende onroerende zaak, te weten: ----------

Omschrijving onroerende zaak ----------
percelen grond met daarop aanwezige opstallen staande en gelegen achter----------
Stommeerkade 64 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C ----------
nummers ***4028***, groot drie en dertig are twee en dertig centiare en ***6111*** (afkomstig van -
het vervallen perceel nummer ***4655***) groot twee en negentig are vijf centiare. ----------

Bepalingen recht van opstal ----------
De uitgifte in recht van opstal heeft plaatsgevonden voor een tijdvak van tien----------
achtereenvolgende jaren, welk tijdvak is aangevangen op dertig maart----------
negentienhonderd vier en negentig en is geëindigd op een en dertig maart tweeduizend--
vier. ----------

Einde opstalrecht ----------
Het recht van opstal is geëindigd door het verloop van de tijd waarvoor het recht was----
gevestigd op welk tijdstip de opstaller de onroerende zaak heeft ontruimd. ----------

Vergoeding waarde opstallen ----------
De achtergebleven opstallen zijn in vervallen staat (slooprijp) en zijn blijkens een-------
aan deze akte gehecht taxatierapport gewaardeerd op nihil.----------

Volmacht inschrijving registers ----------
Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift van deze akte in te ----
schrijven in de openbare registers.----------

Aantekeningen:

Kosten ----------
De kosten van deze akte en de kosten van inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de opstaller. ----------
Woonplaatskeuze ----------
Voor de uitvoering van deze akte, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats------- gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.----------
Slot akte ----------
WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte ---- vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op-- volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de---- inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze ---- akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de ---------- verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en tien minuten. ---
(Volgt ondertekening)----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] als waarnemer van mr [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 07-09-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19027 nummer 22.
Naam bewaarder: [redacted]

1

2008.0054/mg/ns

AKTE VAN LEVERING

Heden, dertien februari tweeduizend negen, verschenen voor mij, [redacted], hierna te noemen: notaris, als waarnemer van [redacted], notaris te Aalsmeer:

1. [redacted] wonende Stommeerkade 66, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Rijnsaterwoude op twee maart negentienhonderd twee en twintig, weduwnaar van mevrouw Gerritje Jansen, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van zijn Nederlandse Identiteitskaart, nummer: [redacted], afgegeven te Aalsmeer op vier april tweeduizend zeven,
   hierna te noemen: de verkoper;
2. [redacted], werkzaam op het gemeentehuis te Aalsmeer, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, geboren te Naarden op tien mei negentienhonderd negen en zestig, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Almere op vier december tweeduizend zeven, ten deze de **GEMEENTE AALSMEER**, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigende krachtens de haar gelet op artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester van de gemeente Aalsmeer verstrekte volmacht, en handelende ter uitvoering van het besluit van de directie van de afdeling Bestuursondersteuning van de gemeente Aalsmeer van twaalf augustus tweeduizend acht, genomen op grond van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer van vijf februari tweeduizend acht tot mandaat.
   Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte de dato twee en twintig mei tweeduizend acht, welke is gehecht aan een akte van levering op twee en twintig juli tweeduizend acht verleden voor [redacted], voornoemd.
   De gemeente Aalsmeer, hierna te noemen: de koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

PREMISSE.

- Partijen hebben op dertig juli tweeduizend acht een koopovereenkomst gesloten inzake het hierna te vermelden registergoed.
- Blijkens voormelde koopovereenkomst bedroeg de koopprijs voor het verkochte vierhonderd zevenduizend euro (€ 407.000,00).
- Blijkens artikel 13 van voormelde koopovereenkomst had koper het recht om het verkochte te onderzoeken op verontreiniging.

- Indien uit het onderzoek zou blijken van een verontreiniging van het verkochte, waardoor ofwel de grond niet geschikt zou zijn voor het beoogde gebruik van het verkochte, te weten bedrijfsterrein ofwel de verontreiniging zou (kunnen) leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen, had koper het recht de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder tot schadevergoeding verplicht te zijn, te ontbinden, waarna partijen alsdan in onderhandeling zouden treden over een nieuw te sluiten koopovereenkomst.
- Koper heeft opdracht gegeven aan Geofox-Lexmond B.V. om het verkochte te onderzoeken op verontreiniging.
  De resultaten van dit onderzoek (een verkennend bodemonderzoek de dato vier en twintig juli tweeduizend acht en een nader onderzoek de dato elf september tweeduizend acht) zijn neergelegd in een rapport, waarvan een ieder van partijen een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud ervan bekend is.
- Blijkens dit onderzoek is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het puinpad van het verkochte.
- Partijen zijn naar aanleiding van de geconstateerde verontreiniging nader met elkaar in onderhandeling gegaan en overeengekomen als volgt:
  1. De aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van het verkochte wordt behoudens het hierna bepaalde uitgesloten.
  2. Verkoper vergoedt aan koper een bedrag van negenduizend zevenhonderd zestig euro (€ 9.760,00) aan kosten van sanering, omdat koper als gevolg van de geconstateerde verontreiniging van het verkochte, zijn plannen om het verkochte te gebruiken als bedrijfsterrein, op grond van thans geldende wetgeving, niet kan of mag verwezenlijken, anders dan door het maken van gemelde saneringskosten.
  3. Voormelde saneringskosten komen in mindering op de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte, zodat de koopprijs voor het verkochte driehonderd zeven en negentigduizend tweehonderd veertig euro (€ 397.240,00) wordt.

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan koper, die heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:
- een perceel grond gelegen achter Stommeerkade 66, 1431 EL Aalsmeer,
- uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte, ter grootte van
- ongeveer vier en zeventig are van het perceel kadastraal bekend gemeente
- Aalsmeer sectie C nummer 6166, welk gedeelte schetsmatig met schuine
- arcering is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening,

hierna te noemen: het verkochte.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER.

Het verkochte, afkomstig van het vervallen perceel nummer 934 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, is door verkoper in eigendom verkregen door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien oktober negentienhonderd negen en vijftig in deel 3943 nummer 130 van een afschrift van een koopakte op dezelfde dag verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van het recht om eventueel op grond van de destijds geldende artikelen 1302 en volgende van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding van de verkoop en koop te vorderen.
De comparant sub 1 verklaarde met betrekking tot voormelde eigendomsverkrijging voorts:

- dat hij ten tijde van voormelde verkrijging in algehele gemeenschap van goederen in voor beiden eerste echt was gehuwd met mevrouw Gerritje Jansen;
- [redacted], voornoemd, hierna ook te noemen: de erflaatster, geboren te Hillegom op dertien december negentienhonderd zes en twintig, is overleden te Heemstede op elf oktober negentienhonderd negen en tachtig;
- dat uit voormeld huwelijk zijn geboren drie kinderen;
- dat de erflaatster niet anders over haar nalatenschap heeft beschikt dan bij testament op elf juli negentienhonderd negen en zestig verleden voor [redacted], voornoemd, bij welk testament de erflaatster een ouderlijke boedelverdeling als bedoeld in het destijds geldende artikel 4:1167 Burgerlijk Wetboek tot stand heeft gebracht, waarbij zij alle baten van haar nalatenschap heeft toegedeeld aan haar echtgenoot;
- dat hij comparant ten gevolge van zijn verkrijging en voormeld testament van de erflaatster de enige gerechtigde is tot het verkochte en bevoegd daarover te beschikken.

KOOPSOM.
De koopsom bedraagt driehonderd zeven en negentigduizend tweehonderd veertig euro (€ 397.240,00), welke koopsom door koper is voldaan door storting op een rekening [redacted] notarissen, derdengelden. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.
KOSTEN.
De kosten van overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.
Wegens de levering is geen omzetbelasting op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968 verschuldigd.
De verkrijger (de gemeente Aalsmeer) verklaarde terzake van de levering beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
ALGEMENE BEPALINGEN.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1.

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2.

Verkoper is verplicht koper het recht van eigendom te leveren dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met bijzondere verplichtingen, kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3.

Verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte van het verkochte zal, behoudens het recht op verrekening als hierna omschreven, aan geen van partijen enig recht verlenen.

Over - of ondermaat van het verkochte zal, indien deze meer bedraagt dan tien centiare, tussen partijen worden verrekend tegen een prijs van vijf en vijftig euro (€ 55,00) per centiare grond.

Verrekening dient plaats te vinden binnen twee weken na ontvangst van het bericht van uitmeting (na uitkomst van de kadastrale uitmeting).

Artikel 4.

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 5.

Het verkochte wordt op heden leeg en ontruimd, vrij van huur - , pacht - of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming door derden aan koper afgeleverd. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte.

Artikel 6.

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 7.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Artikel 8.

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

Artikel 9.
Verkoper en koper geven volmacht aan de op het kantoor van Boswijk & Van Gaalen, notarissen, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.
Artikel 10.
Indien als gevolg van onjuiste of onvolledige omschrijving van het verkochte in deze akte zou blijken dat rectificatie nodig is, zijn partijen gehouden daaraan mede te werken. Zij verlenen voor dat geval volmacht aan de op het kantoor van Boswijk & Van Gaalen, notarissen, werkzame personen om zodanige rectificatie tot stand te brengen bij nadere notariële akte.
Artikel 11.
Koper is bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het verkochte. Het risico dat nog andere asbesthoudende materialen in het verkochte aanwezig zijn dan die welke thans aan koper bekend zijn, is voor rekening van koper.
Artikel 12
Verkoper verbindt zich jegens koper geen bezwaar te zullen (laten) maken tegen de ontwikkeling van bestemmingsplannen en het verlenen van bouw - en aanlegvergunningen ter plaatse van het verkochte, alsmede zich te zullen onthouden van handelingen die de uitvoering van voormelde bestemmingsplannen kunnen verhinderen en of vertragen, zulks op straffe van een aan koper door het enkele feit van de niet-nakoming te verbeuren dadelijk opeisbare boete van vijf en veertigduizend euro (€ 45.000,00) voor elke keer dat verkoper voormelde verplichtingen niet nakomt.

GARANTIES VERKOPER.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. van overheidswege (ondermeer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
3. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads - of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads - of dorpsgezicht;
4. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van

vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;

5. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat sedert het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van de hiervoor vermelde garanties zich een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING RECHTEN EN PLICHTEN VOORVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING.

Met betrekking tot een krachtens de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd zakelijk recht wordt verwezen naar een akte vestiging zakelijk recht op twee april negentienhonderd zes en tachtig verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer, bij afschrift overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van voormelde Dienst op drie april daarna in deel 8248 nummer 66, waarbij ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en ten laste van voormeld perceel nummer 6166 werd gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte van voormeld perceel nummer 6166.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat voormeld zakelijk recht geen betrekking heeft op het verkochte.

VERVALLENVERKLARING GEMEENTELIJK VOORKEURSRECHT.

De aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten is op grond van voormeld besluit van twaalf augustus tweeduizend acht van de gemeente Aalsmeer en de levering van het verkochte ten aanzien van het verkochte komen te vervallen.

WOONPLAATSKEUZE.

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

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om veertien uur en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted], als waarnemer van mr. [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



De ondergetekende, [redacted] als waarnemer van [redacted] notaris te Aalsmeer, 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 13-02-2009 om 14:53 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56262 nummer 198.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C7087230E66C3A51B7305912569F798 toebehoort aan Horstmanshof Brigitta Anastasia.
Naam bewaarder: [redacted]

1

AKTE VAN JURIDISCHE FUSIE

Heden, zeven en twintig december tweeduizend tien, verscheen voor mij, [redacted], notaris te Aalsmeer:
mevrouw [redacted], wonende Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op dertig april negentienhonderd acht en veertig, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Aalsmeer op dertig januari tweeduizend zeven, ten deze handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Aalsmeer, adres: Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [redacted] handelende voormelde besloten vennootschap:

1. voor zich, hierna te noemen: **de verkrijgende vennootschap**;
2. als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted], gevestigd te Aalsmeer, adres: Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34114935, hierna te noemen: **de verdwijnende vennootschap**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

I INLEIDING

De fuserende vennootschappen wensen met elkaar een juridische fusie aan te gaan overeenkomstig de bepalingen van titel 7 van boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Rechtsgevolgen

Deze juridische fusie heeft de volgende rechtsgevolgen:

a. De verkrijgende vennootschap verkrijgt het gehele vermogen van de verdwijnende vennootschap onder algemene titel.
b. De verdwijnende vennootschap zal door de fusie ophouden te bestaan.
c. De verkrijgende vennootschap is enige aandeelhouder van de verdwijnende vennootschap zodat de verkrijgende vennootschap op grond van het bepaalde in artikel 2:311 lid 2 juncto artikel 2:333 lid 1 Burgerlijk Wetboek geen aandelen zal uitgeven aan de aandeelhouder van de verdwijnende vennootschap.
d. De eerste jaarrekening van de verkrijgende vennootschap na de fusie zal aansluiten op de laatste jaarrekening van de verdwijnende vennootschap.

Vereisten voor fusie

Aan het bepaalde in artikel 2:310 Burgerlijk Wetboek is voldaan aangezien:

a. De fuserende vennootschappen dezelfde rechtsvorm hebben;

b. De fuserende vennootschappen niet ontbonden zijn, niet in staat van faillissement verkeren en evenmin surseance van betaling hebben verkregen.

Voorstel tot fusie

De besturen van de fuserende vennootschappen hebben met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:312 Burgerlijk Wetboek een voorstel tot juridische fusie opgesteld.

Aan de bij dit artikel gestelde vereisten is voldaan, zowel met betrekking tot de inhoud, de ondertekening, als de vermelding van de invloed van de fusie op de grootte van de goodwill en de uitkeerbare reserves van de verkrijgende vennootschap.

Het bepaalde in artikel 2:326 Burgerlijk Wetboek is op grond van het bepaalde in artikel 2:333 lid 1 Burgerlijk Wetboek op dit voorstel niet van toepassing.

Toelichting gevolgen fusie

Het bestuur van de verkrijgende vennootschap heeft een schriftelijke toelichting als bedoeld in artikel 2:313 lid 1 Burgerlijk Wetboek opgesteld.

Het bepaalde in artikel 2:327 Burgerlijk Wetboek is op grond van het bepaalde in artikel 2:333 lid 1 Burgerlijk Wetboek op deze toelichting niet van toepassing.

Het bestuur van de verdwijnende vennootschap is op grond van het bepaalde in artikel 2:313 lid 3 Burgerlijk Wetboek niet verplicht een schriftelijke toelichting op te stellen.

Jaarrekening of tussentijdse vermogensopstelling

De besturen van de fuserende vennootschappen hebben een jaarrekening of tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 2:313 lid 2 Burgerlijk Wetboek opgesteld.

Neerlegging

a. Het voorstel tot fusie is tezamen met de overige ingevolge de wet vereiste stukken neergelegd ten kantore van het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam op achttien november tweeduizend tien.
b. De toelichting op het voorstel tot fusie is tezamen met de overige ingevolge de wet vereiste stukken neergelegd ten kantore van de fuserende vennootschappen.
   Voormelde stukken zullen ten kantore van de verkrijgende vennootschap nog zes maanden na de fusie ter inzage blijven liggen voor de daartoe bestemde (rechts)personen.

Aankondiging fusie

De fuserende vennootschappen hebben op achttien november tweeduizend tien in het landelijk verspreid dagblad Trouw aangekondigd dat de ter inzage te leggen stukken zijn neergelegd, met opgave van het handelsregister waar zij liggen en de adressen van de fuserende vennootschappen waar zij ter inzage liggen.

Verzet

Geen schuldeiser van een fuserende vennootschap is in verzet gekomen als bedoeld in artikel 2:316 lid 2 Burgerlijk Wetboek tegen het voorstel tot fusie noch heeft enige schuldeiser verlangd zekerheid te stellen als bedoeld in artikel 2:316 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Tussentijdse wijziging

De besturen van de fuserende vennootschappen hebben verklaard dat er geen sprake is van belangrijke wijzigingen in de omstandigheden die de mededelingen in het voorstel tot fusie of de toelichting op het voorstel tot fusie hebben beïnvloed.

Besluitvorming

De algemene vergaderingen van aandeelhouders van de fuserende vennootschappen hebben conform het voorstel tot fusie op heden besloten tot fusie. Van deze vergaderingen zijn bij notariële akte notulen opgemaakt. Bedoelde akten van proces-verbaal zijn heden verleden voor mij, notaris.

II FUSIE

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat de fusie tussen de fuserende vennootschappen bij deze akte tot stand komt en van kracht wordt met ingang van de dag na heden, met ingang van welke dag de verdwijnende vennootschap ophoudt te bestaan en het vermogen van de verdwijnende vennootschap onder algemene titel overgaat op de verkrijgende vennootschap.

Sedert de aankondiging van de neerlegging van het voorstel tot fusie zijn minder dan zes maanden verstreken.

III REGISTERGOEDEREN

Tot de vermogensbestanddelen welke van de verdwijnende vennootschap zullen overgaan naar de verkrijgende vennootschap behoren de navolgende registergoederen:

1. een perceel grond met opstallen staande en gelegen nabij de Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **4180**, groot zeven en twintig are zestig centiare;
2. een perceel grond met opstallen staande en gelegen achter Stommeerkade 44, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **4743**, groot zeventien are vijf centiare;
3. een perceel grond met opstallen staande en gelegen achter Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **5804**, groot vier en twintig are vijftien centiare;
4. een onverdeeld een/derde aandeel in een perceel grond gelegen achter Stommeerkade 51, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **6173**, groot vijf en tachtig are vijf en tachtig centiare.

IV VOORAFGAANDE VERKRIJGING REGISTERGOEDEREN

Voormelde registergoederen zijn door de verdwijnende vennootschap verkregen:

- voor wat betreft voormelde percelen, nummers **4180**, **4743** en **5804** door de inschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien april negentienhonderd negen en negentig in deel **15763** nummer **53** van een afschrift van een akte van inbreng op veertien april tevoren verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer, welke akte de bepaling bevat dat iedere ontbindende voorwaarde tussen partijen wordt uitgesloten;
- voor wat betreft voormeld onverdeeld aandeel in voormeld perceel, nummer **6173** door de inschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien augustus tweeduizend drie in deel **18770** nummer **53** van een afschrift van een akte van levering op twaalf augustus tevoren verleden [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de koopsom bevat, afstand van de mogelijkheid om op welke grond dan ook, speciaal die op grond van artikel 265 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de ontbinding van de overeenkomsten van verkoop en koop en levering te vorderen en de verklaring dat alle tussen partijen overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt.

V OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Met betrekking tot een gevestigde erfdienstbaarheid voormeld perceel nummer **5804** betreffende wordt verwezen naar voormelde akte van inbreng van veertien april negentienhonderd negen en negentig, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **Vestiging erfdienstbaarheid van weg**

De comparanten verklaarden ter uitvoering van een daartoe gesloten overeenkomst ten nutte van het niet ingebrachte gedeelte van het perceel nummer 4179, met daarop het woonhuis Stommeerkade 47 als heersend erf en ten laste van het ingebrachte gedeelte van dat perceel als dienend erf te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade) uit te oefenen op de bestaande wijze, over de daartoe bestemde strook grond.
Terzake van voormelde erfdienstbaarheid is het volgende overeengekomen:
1. De erfdienstbaarheid van weg zal voor het dienend erf op de minst bezwarende wijze moeten worden uitgeoefend.
2. De kosten van onderhoud van de weg komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.
3. De strook grond op het dienend erf waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als bergplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden,

dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren."

2. Met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden voormeld perceel nummer **6173** betreffende wordt verwezen naar:

a. een akte van levering op zeven maart negentienhonderd vier en negentig verleden voor [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, bij afschrift ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht maart daarna in deel **12010** nummer **30**, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Nog verklaarden de comparanten ten nutte en ten laste van het bij deze akte verkochte en het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2423 als heersende en dienende erven over en weer te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande, voor de eigenaar van het dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade), zulks onder de volgende bepalingen:

1. Het tracé waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend is deels gelegen op de ongeveer noord-oostelijke kadastrale grens van voormeld perceel nummer 1855 en deels op de ongeveer noord-oostelijke grens van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel nummer 2423 gerekend vanaf de ongeveer zuid-oostelijke grens van het verkochte gedeelte van voormeld perceel nummer 2423 richting de Stommeerkade.

2. De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, niet als parkeerplaats worden gebruikt en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen belemmeren of bezwaren;

3. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om te voet, danwel met de (brom)fiets of motorvoertuig over gemelde strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade).

4. Het onderhoud van voormelde strook grond waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend komt voor rekening van de eigenaren van beide erven, naar evenredigheid van het gebruik.";

b. voormelde akte van levering van twaalf augustus tweeduizend drie, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

De comparanten verklaarden ter uitvoering van een gesloten overeenkomst te vestigen en aan te nemen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in eigendom resterende gedeelte van voormeld perceel, nummer 5293 als dienend erf

de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade.
Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:
1. De weg waarover de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend, zal door de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor vrachtwagens, autovoertuigen, landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet motorische vervoermiddelen in de ruimste zin van het woord.
Voorbedoelde weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van zowel het heersende als het dienende erf mogen worden verlegd. Voorts zullen de eigenaar en bevoegde gebruikers van het dienende erf zelf ook van de weg, gebruik kunnen blijven maken.
2. De erfdienstbaarheid zal door het heersende erf moeten worden uitgeoefend op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.
3. De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als parkeerplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden, dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren.
4. De kosten van onderhoud van de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zijn voor rekening van het heersend erf."

VI VOORKEURSRECHT TOT KOOP

Voor een aan de eigenaar van voormeld perceel nummer **6173** verleend voorkeursrecht tot koop wordt verwezen naar voormelde akte van levering van twaalf augustus tweeduizend drie, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **VOORKEURSRECHT TOT KOOP**

Voorts verklaarde verkoper het recht toe te kennen aan koper om het registergoed:
a. de niet verkochte kas ter grootte van ongeveer vijf are met onder- en bijbehorende grond ter grootte van ongeveer acht are;
b. de woning Stommeerkade 53 met resterende grond,
bij voorkeur te kopen en in eigendom te verwerven wanneer de verkoper te eniger tijd tot vervreemding daarvan wenst over te gaan, welk voorkeursrecht tot koop de koper verklaarde aan te nemen.
Partijen verklaarden terzake van voormeld voorkeursrecht het volgende te zijn overeengekomen:
1. Wanneer de verkoper voormeld registergoed wil verkopen of onder andere titel wil vervreemden, is hij verplicht de koper daarvan in kennis te stellen bij aangetekende brief.

De koper zal vervolgens, gedurende vier weken na de ter postbezorging van deze brief kunnen verklaren dat hij van het recht tot koop gebruik maakt. Wanneer de koper verklaart van dit recht geen gebruik te maken of wanneer de genoemde termijn verstrijkt zonder dat de koper zich verklaart, is voormeld recht vervallen.
2. Bij gebruikmaking van het recht door de koper zoals hiervoor is bepaald, zal de koopsom voor registergoed a bedragen negentienduizend acht en vijftig euro en zeven en zeventig eurocent (€ 19.058,77).
De koopsom voor registergoed b zal worden vastgesteld door partijen in onderling overleg en indien binnen veertien dagen na gebruikmaking van het recht als voormeld partijen hieromtrent geen overeenstemming hebben bereikt door drie deskundigen, te benoemen door ieder van partijen één en door de twee aldus benoemden tezamen de derde.
Wanneer na het verstrijken van een maand nadat van voormeld recht gebruik is gemaakt de drie deskundigen niet benoemd zijn, zal ieder van partijen de benoeming van de drie deskundigen kunnen verzoeken aan de Kantonrechter te Amsterdam.
Indien minstens twee van de deskundigen dezelfde prijs vaststellen zal dit bedrag en indien alle drie deskundigen van mening verschillen zal het gemiddelde van de drie bedragen als koopsom gelden.
3. Wat betreft registergoed b geldt dat nadat de drie deskundigen de koopsom hebben vastgesteld en daarvan hebben kennisgegeven aan beide partijen ieder van partijen gerechtigd is om gedurende tien dagen aan de wederpartij te verklaren bij aangetekende brief, dat hij zich terugtrekt.
Wanneer de koper zich terugtrekt, is zijn recht voor het vervolg vervallen.
Wanneer de verkoper zich terugtrekt zal deze gedurende een termijn van zes maanden gerechtigd zijn het registergoed aan een derde te verkopen en in eigendom over te dragen doch uitsluitend voor een hogere koopsom dan door de deskundigen is vastgesteld en na de koper in de gelegenheid te hebben gesteld ook voor deze hogere prijs het registergoed te kopen.
Indien de gestelde termijn verstrijkt zonder dat een verkoop tegen hogere prijs tot stand is gekomen zal alsnog de door de deskundigen vastgestelde prijs tussen partijen bindend zijn.
Indien de verkoper zich terugtrekt, zal de verkoper bevoegd zijn daarbij tevens te verklaren dat hij van zijn voornemen om het registergoed te verkopen afziet, in welk geval alle bij deze vastgestelde bepalingen opnieuw zullen gelden.
4. Nadat de koopsom voor registergoed b door de deskundigen is vastgesteld en geen van partijen zich heeft teruggetrokken, of - na aanvankelijke terugtrekking van de verkoper zonder verklaring van de verkoop af te zien - het in de derde en vierde zin van bepaling 3 bedoelde geval zich heeft voorgedaan, alsook in geval van registergoed a zal ieder van partijen gerechtigd zijn te vorderen, dat de akte van levering wordt verleden voor een notaris ter keuze van de koper (of - indien de koper in gebreke blijft een notaris aan te wijzen – [redacted], notarissen te

Aalsmeer of hun waarnemer). In de akte van levering zullen alle voor koopovereenkomsten van registergoederen gebruikelijke bepalingen opgenomen worden.
De verschuldigde koopsom zal bij het verlijden van de akte van levering voldaan moeten worden. De kosten van de akte van levering en de daaraan verbonden rechten komen voor rekening van de koper. De kosten van de deskundigen en die van hun eventuele benoeming komen voor rekening van ieder van partijen voor de helft, behalve indien geen koopovereenkomst tussen partijen tot stand komt als gevolg van terugtrekken, in welk geval deze kosten geheel voor rekening komen van degene die zich heeft teruggetrokken.
5. Het is de verkoper verboden het registergoed in strijd met het hierboven toegekende recht geheel of gedeeltelijk te vervreemden (afstand in zakelijk recht van gebruik of genot daaronder begrepen). Bij overtreding hiervan alsmede wanneer een van partijen in gebreke blijft mede te werken aan de sub 4 bedoelde akte van levering, zal de in overtreding of in gebreke zijnde partij - of indien de in overtreding of in gebreke zijnde partij uit meerdere personen bestaat, zullen deze allen als hoofdelijke debiteuren - een niet voor vermindering vatbare boete van vijftigduizend euro (€. 50.000,00) verbeuren aan de wederpartij, zulks onverminderd het recht voor de wederpartij om bij in gebreke blijven door de andere partij om mede te werken aan de sub 4 bedoelde akte van levering, nakoming te vorderen en behoudens het recht voor de wederpartij om van de andere partij vergoeding te eisen van de eventueel door hem geleden meerdere schade.
6. Het voorkeursrecht tot koop is aan de zijde van de koper niet overdraagbaar, zulks op verbeurte van een boete gelijk aan de waarde van het registergoed, vast te stellen door drie deskundigen te benoemen door de Kantonrechter te Amsterdam.
7. Het voorkeursrecht tot koop en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan over op de rechtverkrijgenden onder algemene titel zowel van de verkoper als van de koper.
8. Van het hierboven toegekende recht zal geen gebruik gemaakt kunnen worden en al het daaromtrent hierboven bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop van het registergoed, in geval van verkoop van het registergoed door een hypotheekhouder krachtens het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede in geval enige wettelijke bepaling toepassing van het kooprecht verhindert."

VII OMSCHRIJVING RECHTEN EN PLICHTEN VOORVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING.

1. Voormelde percelen nummers **4180** en **5804** zijn bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, welk recht werd gevestigd door de overschrijving in het register

hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeventien december negentienhonderd zes en tachtig in deel **8540** nummer **36** van een afschrift van een akte vestiging zakelijk recht op zestien december tevoren verleden voor notaris Hiel, voornoemd.

2. Voormeld perceel nummer **6173** is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, welk recht werd gevestigd door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drie april negentienhonderd zes en tachtig in deel **8248** nummer **66** van een afschrift van een akte vestiging zakelijk op twee april tevoren verleden voor notaris Hiel, voornoemd.

VIII BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde ter zake van de verkrijging door de verkrijgende vennootschap van voormelde registergoederen beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder h van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het betreft een verkrijging krachtens fusie.

IX AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht:

- een exemplaar van het voorstel tot fusie;
- een exemplaar van de toelichting op het voorstel tot fusie;
- een kopie van de aankondiging in het landelijk verspreid dagblad Trouw;
- kopieën van de verklaringen van het handelsregister met betrekking tot de ter inzage legging van het voorstel tot fusie en de overige te deponeren bescheiden;
- een kopie van de verklaring van de griffier van de rechtbank Amsterdam, waaruit blijkt dat geen schuldeiser van een fuserende vennootschap tegen het voorstel tot fusie in verzet is gekomen.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om twaalf uur en vijf en dertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart dat de vervreemding bij bovenstaande akte niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, 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 10-01-2011 om 14:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59409 nummer 88.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 92C869722BC74472C53B5130FE4E918A toebehoort aan Gaalen van Mathijs Alexander.
Naam [redacted]

1

AKTE VAN LEVERING

Heden, twintig mei tweeduizend elf, verschenen voor mij, [redacted], notaris te Aalsmeer:

1. [redacted], werkzaam op het kantoor van [redacted] notarissen, kantooradres: Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op twintig november negentienhonderd een en negentig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
   [redacted], wonende Zandvoorterweg 59, 2111 GS Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, geboren te Amsterdam op negen februari negentienhonderd twee en zeventig, gehuwd, zich legitimerende door middel van zijn rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Bloemendaal op zeven en twintig juli tweeduizend vijf,
   die bij het geven van zijn volmacht handelde als enig bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Zandvoort, adres: Van Baerlestraat 59 sous, 1071 AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer [redacted]
   [redacted]., hierna te noemen: "verkoper";
2. [redacted], werkzaam in de functie van senior beleidsmedewerker grondzaken/planeconomie afdeling Projecten bij de gemeente Aalsmeer en mede woonplaats kiezende op het gemeentehuis van Aalsmeer, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, geboren te Naarden op tien mei negentienhonderd negen en zestig, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Almere op vier december tweeduizend zeven,
   ten deze de **GEMEENTE AALSMEER**, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigende krachtens de haar door de Burgemeester van de gemeente Aalsmeer verstrekte volmacht,
   en handelende ter uitvoering van het besluit namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer van elf augustus tweeduizend tien.
   Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte de dato twee en twintig december tweeduizend negen, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht,
   de Gemeente Aalsmeer hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

1. Koop

Verkoper en koper hebben op zeventien augustus tweeduizend tien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het aan verkoper toebehorende aandeel in het hierna te omschrijven registergoed.
Op de gemeenschap welke omtrent dat registergoed omvat, is titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".
Verkoper en koper hebben nadien, mede naar aanleiding van de hierna te vermelden onderzoeken en rapporten, nadere afspraken gemaakt, welke mitsdien ook deel zijn gaan uitmaken van de koopovereenkomst, maar niet in het koopcontract zijn opgenomen.

Verkoper heeft verklaard:
- dat de gemeenschap is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging krachtens koop, en niet een "bijzondere gemeenschap" is als bedoeld in afdeling 2 van gemelde titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- dat de verkoper met de andere deelgenoot (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Kooij Beheer B.V.") geen overeenkomst heeft gesloten omtrent het gebruik en het beheer van het registergoed;
- dar er tussen de verkoper en zijn mededeelgenot geen vordering tot verdeling aanhangig is;
- dat de bevoegdheid om verdeling te vorderen, door de deelgenoten niet is uitgesloten;
- dat uit de rechtsverhouding tussen verkoper en zijn mededeelgenoot niet voortvloeit dat verkoper niet over zijn aandeel kan beschikken;
- dat verkoper aan de gemeenschap en zijn mededeelgenoot niets verschuldigd is.

2. Levering

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

3. Omschrijving registergoed.

het aan verkoper toebehorende twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in:
een perceel grond, gelegen achter Stommeerkade 53, 1431 EK Aalsmeer (deel uitmakende van het "ontwikkelgebied Stommeerpolder" en van het "project Noordvork"), kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **6173**, groot vijf en tachtig are vijf en tachtig centiare,
op een gedeelte van welk perceel een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht rust ten behoeve van de koper, de gemeente Aalsmeer,

dat twee/derde aandeel hierna aan te duiden met "het verkochte" en het gehele perceel grond met "het perceel".

4. Koopprijs

De koopprijs van het verkochte is:
zeshonderd drie en twintigduizend tweehonderd een en zeventig euro (€ 623.271,00).

5. Omzetbelasting

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

6. Overdrachtsbelasting

Wegens de verkrijging van het verkochte is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
De koper/verkrijger (de gemeente Aalsmeer) verklaarde ter zake van de levering beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

7. Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Boswijk & Van Gaalen Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

8. Voorgaande verkrijging

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien augustus tweeduizend drie in deel 18770, nummer 53 van een afschrift van een akte van levering, op twaalf augustus tevoren verleden voor [redacted]

[redacted], destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de koopsom bevat, afstand van de mogelijkheid om op welke grond dan ook, speciaal die op grond van artikel 265 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de ontbinding van de overeenkomsten van verkoop en koop en levering te vorderen en de verklaring dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt.

9. Bepalingen koopovereenkomst

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

Artikel 1

Kosten

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

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper (mede)eigendom van het perceel, die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen,

   een en ander voor zover in deze akte niet uitdrukkelijk anders is bepaald of voortvloeit uit de mede-eigendom.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het perceel dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het perceel zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het perceel zich bevond bij het tot stand komen van de koop, en onverminderd de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaar.
3. Op het verkochte rust geen beperkt recht als bedoeld in artikel 3:177 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

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

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

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

Artikel 5

Aanspraken.

1. Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden.
2. De rechten welke voor verkoper voortvloeien uit het voorkeursrecht tot koop verleend bij gemelde akte de dato twaalf augustus tweeduizend drie, zijn niet in de

verkoop en deze overdracht begrepen, zodat die rechten alleen kunnen worden uitgeoefend door de verkoper en/of de mede-eigenaar van het perceel en de koper aan bedoeld voorkeursrecht tot koop enkel recht kan ontlenen.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Mededeling aan mededeelgenoot.

Koper zal onverwijld na het verlijden van deze akte mededeling doen aan de mededeelgenoot van de verkrijging door koper van het aandeel van verkoper, als bedoeld in artikel 3:176 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

10. Aanvullende bepalingen

a. Verkoper heeft voor zijn rekening opdracht gegeven tot meerdere onderzoeken naar verontreiniging van het perceel. Deze opdrachten hebben geleid tot:
   1. Rapport "Verkennend bodemonderzoek R10-B244" - APS milieu bv - oktober tweeduizend tien;
   2. Rapport "Indicatief asbestonderzoek depot" - Grondslag bv (16.816 / veertien oktober tweeduizend tien, fase 1 / negen en twintig november tweeduizend tien - fase 1 & 2);
   3. Rapport “Evaluatie sanering asbestdepot” - Grondslag bv (16.816 - oktober tweeduizend tien);
   4. Brief Provincie Noord-Holland ‘opheffen dwangsom voor overtreding Wet bodembescherming’, kenmerk 2010-74728;
   5. Rapport bestrijdingsmiddelen R11-B015 = OCB, ONB en OPB – APS, januari tweeduizend elf;
   6. Rapport “Aanvullend bodemonderzoek R11 – B013” (olie) – APS milieu bv januari tweeduizend elf;
   7. Rapport “nader onderzoek asbest puinpad” – Grondslag bv (16.816, drie februari tweeduizend elf);
   8. Rapport “Visuele inspectie maaiveld R11-B068” – APS milieu bv februari tweeduizend elf (Asbest -onvolledig).

b. Voorts heeft koper nog voor zijn rekening opdracht gegeven tot de onderzoeken welke hebben geleid tot de hierna vermelde rapporten:
   9. Rapport “Asbestonderzoek” – Grondslag bv 16816, drie mei tweeduizend elf;
   10. Rapport “Verkennend Waterbodemonderzoek” – Grondslag bv 16816, drie mei tweeduizend elf.

c. Koper en verkoper verklaren beide, ieder voor zich, van de inhoud van de hiervoor vermelde rapporten en brief kennis te hebben genomen en in te stemmen met de inhoud van deze documenten.

d. Uit de conclusies en aanbevelingen van deze rapporten blijkt dat het perceel kan worden overgedragen en zonder milieukundige belemmering verder kan worden ontwikkeld.

e. Partijen zijn overeengekomen dat verkoper aan koper van de totale saneringskosten van het pad en de kosten van de onder b. vermelde onderzoeken ad zestien duizend vier honderd tachtig euro en vier en twintig eurocent (€ 16.480,24) twee/derde deel

vergoedt, zijnde een bedrag van tien duizend negen honderd zes en tachtig euro en drie en tachtig eurocent (€ 10.986,83). Dit bedrag is heden verrekend met de in artikel 4 genoemde koopprijs van het verkochte.

11. Garanties

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

12. Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

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

13. Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van en met betrekking tot het perceel bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

I. een akte op zeven maart negentienhonderd vier en negentig verleden voor mr. E.J.J. Hiel, destijds notaris te Aalsmeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers van voormelde Dienst op acht maart daarna in deel 12010 nummer 30, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

Nog verklaarden de comparanten ten nutte en ten laste van het bij deze akte verkochte en het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2423 als heersende en dienende erven over en weer te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande, voor de eigenaar van het dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade), zulks onder de volgende bepalingen:

1. *Het tracé waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend is deels gelegen op de ongeveer noord-oostelijke kadastrale grens van voormeld perceel nummer 1855 en deels op de ongeveer noord-oostelijke grens van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel nummer 2423 gerekend vanaf de ongeveer zuid-oostelijke grens van het verkochte gedeelte van voormeld perceel nummer 2423 richting de Stommeerkade.*
2. *De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, niet als parkeerplaats worden gebruikt en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen belemmeren of bezwaren;*
3. *De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om te voet, danwel met de (brom)fiets of motorvoertuig over gemelde strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade).*
4. *Het onderhoud van voormelde strook grond waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend komt voor rekening van de eigenaren van beide erven, naar evenredigheid van het gebruik."*

II. voormelde akte van levering de dato twaalf augustus tweeduizend drie, waarin de [redacted] het perceel heeft geleverd aan verkoper en aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted] en in welke akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

" ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

De comparanten verklaarden ter uitvoering van een gesloten overeenkomst te vestigen en aan te nemen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in eigendom resterende gedeelte van voormeld perceel, nummer 5293 als dienend erf de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade.
Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. *De weg waarover de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend, zal door de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor vrachtwagens, autovoertuigen, landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet motorische vervoermiddelen in de ruimste zin van het woord.*
   Voorbedoelde weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van zowel het heersende als het dienende erf mogen worden verlegd. Voorts zullen de eigenaar en bevoegde gebruikers van het dienende erf zelf ook van de weg, gebruik kunnen blijven maken.
2. *De erfdienstbaarheid zal door het heersende erf moeten worden uitgeoefend op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.*
3. *De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als parkeerplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden, dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren.*
4. *De kosten van onderhoud van de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zijn voor rekening van het heersend erf.*" (enzovoorts);

III. een akte vestiging zakelijk recht op twee april negentienhonderd zes en tachtig verleden voor notaris Hiel, voornoemd, welke akte bij afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers van voormelde Dienst op drie april daarna in deel 8248 nummer 66, waarbij ten behoeve van koper, de gemeente Aalsmeer en ten laste van voormeld perceel werd gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer.

14. Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke 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 verkoper voor die derden aangenomen.

15. Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

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

16. Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

17. Woonplaats

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

Slot akte

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om elf uur en veertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, mr. Mathijs Alexander van Gaalen, notaris te Aalsmeer, verklaart, dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, 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 20-05-2011 om 14:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59981 nummer 38.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 92C869722BC74472C53B5130FE4E918A toebehoort aan Gaalen van Mathijs Alexander.
Naam [redacted]

1

AKTE VAN VERDELING REGISTERGOED

Heden, een en dertig maart tweeduizend veertien, verschenen voor mij, mr. Mathijs Alexander van Gaalen, notaris te Aalsmeer:

- [redacted], wonende Ebro 53, 1423 AM Uithoorn, geboren te Aalsmeer op dertig november negentienhonderd vijf en zestig, ongehuwd en niet gehuwd geweest, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet als zodanig geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van zijn Nederlandse Identiteitskaart, nummer: [redacted], afgegeven te Uithoorn op vier en twintig oktober tweeduizend twaalf, hierna te noemen: **de vervreemder**;
- [redacted], wonende Stommeerkade 60, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op twaalf augustus negentienhonderd zeven en vijftig, ongehuwd en niet gehuwd geweest, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet als zodanig geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted] afgegeven te Aalsmeer op zes februari tweeduizend acht, hierna te noemen: **de verkrijger.**

De vervreemder en de verkrijger hierna tezamen te noemen: [redacted].
De comparanten verklaarden:

Inleiding

1. Blijkens na te melden eigendomsverkrijging bestaat er tussen de deelgenoten een gemeenschap ten aanzien van ondermeer het hierna te omschrijven registergoed.
2. De deelgenoten hebben een overeenkomst gesloten inzake de verdeling van het hierna te omschrijven registergoed.
   Zij wensen de overeenkomst van verdeling bij deze akte vast te leggen en de verdeling en de levering te doen plaatsvinden.

Omschrijving registergoed

Tot de hiervoor omschreven gemeenschap behoort onder meer het navolgende registergoed:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummers **6582**, groot vijftien are twee centiare en **5635**, groot twee are vijftien centiare, welke percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, hierna te noemen: **het registergoed.**

Verkrijging

Laatste titel

Het registergoed is door thans wijlen [redacted] verkregen door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negen juni negentienhonderd zeven en zestig in deel **4307** nummer **26** van een uittreksel van een akte ontbinding vennootschap op dezelfde dag verleden voor mr. K. Westerling, destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting en decharge bevat en afstand van eventuele rechten om op welke grond dan ook de ontbinding of de vernietiging van de scheiding te vorderen.

Vererving

Overlijden man

[redacted] voornoemd, hierna ook te noemen: **de overledene I**, laatst wonende Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op drie maart negentienhonderd dertig, is overleden te Aalsmeer op zeven en twintig maart tweeduizend negen.

Burgerlijke staat

De overledene I was ten tijde van zijn overlijden, in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, gehuwd met [redacted], destijds wonende aan Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Loenen op tien juni negentienhonderd vier en dertig, welk huwelijk door zijn overlijden is ontbonden.

Afstammelingen

De overledene I heeft de deelgenoten achtergelaten als zijn enige kinderen.

Uiterste Wilsbeschikking

De overledene I heeft blijkens inlichtingen verstrekt door het Centraal Testamenten Register niet anders over zijn nalatenschap beschikt dan bij zijn testament op een en twintig april negentienhonderd zes en zestig verleden voor [redacted], destijds notaris te Haarlemmermeer.

Deze uiterste wil is door het overlijden van kracht geworden.

Bij gemelde uiterste wil zijn alle eerdere uiterste wilsbeschikkingen herroepen en heeft de overledene I een ouderlijke boedelverdeling als bedoeld in het destijds geldende artikel 4:1167 van het Burgerlijk Wetboek tot stand gebracht.

Vererving

De overledene I heeft mede gelet op voormelde uiterste wil als enige erfgenamen achtergelaten zijn echtgenote en zijn kinderen, ieder voor een/derde (1/3) gedeelte van zijn nalatenschap.

Zuivere aanvaarding

De erfgenamen hebben de nalatenschap zuiver aanvaard.

De zuivere aanvaarding blijkt uit drie onderhandse verklaringen van zuivere aanvaarding welke aan voormelde verklaring van erfrecht zijn gehecht.

Ontbonden huwelijksgemeenschap

De nalatenschap omvat, naast eventueel eigen vermogen van de overledene I, de helft van de door het overlijden ontbonden huwelijksgemeenschap.

Conclusie

De echtgenote van de overledene I was, op grond van de hiervoor vermelde ouderlijke boedelverdeling, mitsdien de enige gerechtigde tot voormeld registergoed en bevoegd daarover te beschikken.

Verklaring van erfrecht

Van voormelde vererving blijkt uit een verklaring van erfrecht op vijftien mei tweeduizend negen opgemaakt door mr. C.A. Boswijk, destijds notaris te Aalsmeer.

Overlijden

[redacted], voornoemd, hierna ook te noemen: **de overledene II**, laatst wonende Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Loenen op tien juni negentienhonderd vier en dertig, is vervolgens overleden te Aalsmeer op acht en twintig oktober tweeduizend dertien.

Burgerlijke staat

De overledene II was ten tijde van haar overlijden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

De overledene II is na haar huwelijk met de overledene I niet weder gehuwd

geweest, een geregistreerd partnerschap daaronder begrepen.

Afstammelingen

De overledene II heeft de deelgenoten achtergelaten als haar enige kinderen.

Uiterste Wilsbeschikking

De overledene II heeft blijkens inlichtingen verstrekt door het Centraal Testamenten Register niet anders over haar nalatenschap beschikt dan bij haar testament op een en twintig april negentienhonderd zes en zestig verleden voor notaris Den Hartog, voornoemd.

Bij gemelde uiterste wil zijn alle eerdere uiterste wilsbeschikkingen herroepen en heeft de overledene II geen wijziging gebracht in de vererving volgens de wet.

Vererving

De overledene II heeft derhalve als enige erfgenamen achtergelaten haar kinderen, ieder voor de helft van haar nalatenschap.

Zuivere aanvaarding

De erfgenamen hebben de nalatenschap zuiver aanvaard.

De zuivere aanvaarding blijkt uit twee onderhandse verklaringen inzake de aanvaarding van een nalatenschap welke aan laatstgenoemde verklaring van erfrecht zijn gehecht.

Conclusie

De deelgenoten zijn mitsdien tezamen gerechtigd tot voormeld registergoed en bevoegd daarover te beschikken.

Verklaring van erfrecht

Van voormelde vererving blijkt uit een verklaring van erfrecht op zeven en twintig november tweeduizend dertien, opgemaakt door mij, notaris.

Bezwaring

Het registergoed is niet belast met hypotheek of beslag of inschrijvingen daarvan.

Erfdienstbaarheden

Voor gevestigde erfdienstbaarheden het registergoed betreffende wordt verwezen naar een akte van levering op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor notaris Westerling, voornoemd, van welke akte een afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dezelfde dag in deel 3751 nummer 142, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" *De comparanten verklaarden voorts:*
dat op de kadastrale grens tussen het eerdergemelde perceel, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2015 enerzijds en de percelen kadastraal bekend alsvoren nummers 921 en 1574 anderzijds is gelegen een weg, waarvan gebruik wordt gemaakt om van deze percelen te komen van en te gaan naar de Stommeerkade en zij bij deze alsnog wensen vast te leggen,
dat deze percelen over en weer zijn bevoorrecht en belast met de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Stommeerkade;
dat eerdergemelde percelen nummers 921 en 1574 in eigendom toebehoren aan de [redacted]*",*
gevestigd te Aalsmeer.
Mede verschenen voor mij, notaris, [redacted] *allen kweker en wonende te Aalsmeer, volgens hun verklaring ten deze handelende als enige vennoten van eerdergemelde vennootschap onder firma* [redacted]

[redacted] *die, met de comparanten sub 1 en 2 genoemd, verklaarden voorzover nodig eerdergemelde erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummers 2015, 921 en 1574 bij deze te vestigen onder bepaling dat deze weg een breedte heeft van drie en een halve meter en het onderhoud van deze weg voor gezamenlijke rekening is van de eigenaren van de heersende en lijdende erven.".*

Bij akte wijziging erfdienstbaarheid op dertig november negentienhonderd vijf en zestig verleden voor notaris Westerling, voornoemd, van welke akte een afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op een december daarna in deel 4232 nummer 137, is voormelde erfdienstbaarheid als volgt gewijzigd, woordelijk luidende:

" dat de bedoelde erfdienstbaarheid is gevestigd ten nutte en ten laste van meer percelen dan de beide hierboven genoemde, door die andere percelen bij het gedeelte van het pad, waarop de hierna volgende overeenkomst betrekking heeft, niet betrokken zijn.
Hierna verklaarden de comparanten te zijn overeengekomen:
dat het hierboven bedoelde pad over een lengte van honderd meter, gemeten uit de spoorsloot (derhalve dat gedeelte van het pad, dat het verst van de Stommeerkade verwijderd is) met een halve meter zal worden versmald en derhalve in het vervolg drie meter breed zal zijn;
dat aldus over deze lengte van honderd meter een strook ter breedte van een halve meter uit de erfdienstbaarheid wordt ontslagen, welke strook aan de noordoostelijke zijde van het pad ligt en deel uitmaakt van het voormelde perceel nummer 2433, eigendom van de comparant Siebeling;
dat deze comparant deze strook van zijn eigendom in het vervolg zal mogen bebouwen en/of beplanten als ware de voormelde erfdienstbaarheid ten aanzien van dit gedeelte nimmer gevestigd;
dat partijen uitdrukkelijk vaststellen, dat het pad over zijn verdere lengte de oorspronkelijk overeengekomen breedte van drie en een halve meter zal behouden en dat ook overigens de erfdienstbaarheid ongewijzigd gehandhaafd wordt.".

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot het registergoed geldt een exploitatieverordening als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Waarde

Het registergoed wordt in de verdeling betrokken voor een waarde van **tweehonderd veertigduizend euro (€ 240.000,00)**.

Verdeling

De deelgenoten gaan hierbij over tot verdeling van het registergoed en delen het registergoed met ingang van heden, deze datum hierna te noemen: **de overnamedatum**, toe aan de verkrijger onder de verplichting voor de verkrijger om wegens overbedeling aan de vervreemder te voldoen een bedrag in contanten groot eenhonderd twintigduizend euro (€ 120.000,00).

Levering

Ter uitvoering van de hiervoor vermelde overeenkomst van verdeling wordt het registergoed bij deze geleverd aan de verkrijger, die het registergoed aanvaardt.

Betaling

Het door de verkrijger aan de vervreemder verschuldigde bedrag is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening (rekening derdengelden) van Signum Notariaat, te Aalsmeer. De vervreemder kwiteert de verkrijger voor die betaling.

Bepalingen

De verdeling en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn geschied onder de tussen partijen overeengekomen bepalingen waaronder:

Artikel 1

Kosten en belastingen

De notariële kosten wegens de verdeling en de levering van het registergoed, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de ter zake van de verkrijging door de verkrijger van het registergoed eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijger.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De vervreemder levert aan de verkrijger eigendom van het registergoed die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden dan wel andere beperkte rechten behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het registergoed heeft op de overnamedatum plaatsgevonden.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van de overnamedatum komen de baten aan de verkrijger ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 3:187 Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover de vervreemder deze in zijn bezit had, aan de verkrijger afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken

De vervreemder levert bij deze aan de verkrijger, die aanvaardt, zijn gerechtigdheid tot die aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, die de vervreemder nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat de vervreemder tot enige vrijwaring gehouden is.

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

Slotverklaringen

De deelgenoten verklaren:

1. zij hebben hiermee het registergoed naar hun volkomen genoegen verdeeld;
2. zij hebben ieder het hen toekomende ontvangen;

3. zij verlenen elkaar met betrekking tot de verdeling van het registergoed over en weer kwijting en decharge;
4. zij doen afstand van het recht om op grond van enige bepaling van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding of de vernietiging van deze verdeling te vorderen, waaronder mede begrepen afstand van het recht op vernietiging wegens dwaling omtrent de waarde van het registergoed, aangezien ieder van de deelgenoten de verdeling te zijnen bate of schade aanvaardt.

Overdrachtsbelasting

De verkrijger is in verband met het bepaalde in artikel 3 lid 1 letter b van de Wet op belastingen van rechtsverkeer ter zake van de verkrijging van het registergoed geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Woonplaats

De vervreemder en de verkrijger 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.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om dertien uur en dertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart, dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, 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 31-03-2014 om 14:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64150 nummer 13.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DF90558F147467D6F349416EC4D1FF toebehoort aan Mathijs Alexander van Gaalen.
Naam [redacted]

1

AKTE VAN LEVERING

Heden, vijf en twintig januari tweeduizend achttien, verschenen voor mij, [redacted]n, notaris te Aalsmeer:

- [redacted] wonende Linnaeuslaan 48, 1431 JW Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op twaalf mei negentienhonderd vijf en vijftig, zich legitimerende door middel van zijn paspoort, nummer: [redacted], afgegeven te Aalsmeer op acht april tweeduizend twee, te dezen handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Aalsmeer, adres: Stommeerkade 61-A, 1431 EL Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [redacted], hierna te noemen: "verkoper";
- [redacted], werkzaam op het kantoor van mr. M.A. van Gaalen, genaamd: "Signum Notariaat", adres: Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer, geboren te Uithoorn op veertien augustus negentienhonderd vijf en negentig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van [redacted], werkzaam op het gemeentehuis van de gemeente Amstelveen, adres: Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, geboren te Eindhoven op negentien maart negentienhonderd negen en zeventig, zich legitimerende door middel van zijn rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Diemen op elf oktober tweeduizend elf, die bij het verstrekken van de volmacht handelde als hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Amstelveen, gemandateerd door de burgemeester van de gemeente Amstelveen krachtens het Mandaatbesluit 2012, zoals dit is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen op acht en twintig juli tweeduizend vijftien, die daarbij handelde als gemandateerde van de burgemeester van de gemeente Aalsmeer krachtens de op één januari tweeduizend dertien in werking getreden Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen, mede gelet op het bepaalde in artikel 160 en artikel 171 van de Gemeentewet en de artikelen 10:1 tot en met 10:11 van de Algemene wet bestuursrecht, de **GEMEENTE AALSMEER**, adres: Raadhuisplein 1, 1431 EH Aalsmeer, te dezen wettig vertegenwoordigende, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

1. **Koop**
   Verkoper en koper hebben op dertien juli tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid als "het koopcontract".
2. **Levering**
   Verkoper levert ter uitvoering van de koopovereenkomst bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:
3. **Omschrijving registergoed.**

Percelen grond gelegen achter de Stommeerkade te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummers:

- **6724**, groot zes are tachtig centiare;
- **6725**, groot zes en twintig are drie en vijftig centiare;
- **6726**, groot zes are tachtig centiare;
- **6727**, groot acht en twintig are vijf en zeventig centiare.

hierna tezamen aangeduid als "het verkochte".

4. <u>Koopprijs</u>

De koopprijs voor het verkochte bedraagt **één miljoen zeshonderdduizend euro (€ 1.600.000,00)**.

5. <u>Overige vergoedingen</u>

Partijen zijn de navolgende vergoedingen overeengekomen:

a. een vergoeding voor de voor rekening en risico van verkoper komende sanering van het verkochte ad tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
b. een vergoeding voor de verplaatsing van het bedrijf van verkoper ad negenhonderd vijf en vijftigduizend euro (€ 955.000,00).

6. <u>Omzetbelasting</u>

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

7. <u>Overdrachtsbelasting</u>

Wegens de verkrijging van het verkochte is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
Koper doet bij deze beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

8. <u>Kwijting</u>

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Signum Notariaat, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

9. <u>Voorgaande verkrijging</u>

Verkoper (destijds genaamd: [redacted] heeft het verkochte verkregen:

- voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6724** en **6725**, door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op één april negentienhonderd zeven en tachtig in deel **8660** nummer **57** van een afschrift van een akte van inbreng op één en dertig maart tevoren verleden voor mr. E.J.J. Hiel, destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de inbreng bevat en afstand van eventuele rechten om, op welke grond ook, de ontbinding of de vernietiging van de inbreng of van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen;
- voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6726** en **6727**, door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twee en twintig mei negentienhonderd negentig in deel **10069** nummer **16** van een afschrift van een koopakte op één en twintig mei tevoren verleden voor notaris Hiel, voornoemd, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van

de mogelijkheid om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

De naam van verkoper is vervolgens gewijzigd:

- bij akte van statutenwijziging op vier december negentienhonderd zes en negentig verleden voor mr. B.J. Demenint, destijds notaris te Haarlem, gewijzigd van [redacted]
- bij akte van statutenwijziging op dertig mei negentienhonderd zeven en negentig verleden voor notaris Demenint, voornoemd, van [redacted]

10. <u>Bepalingen koopcontract</u>

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

<u>Artikel 1</u>

<u>Kosten</u>

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

<u>Artikel 2</u>

<u>Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.</u>

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met bijzondere verplichtingen, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden dan wel andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
   d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient plaats te vinden op de tijdstippen als vermeld in de koopovereenkomst, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.
   Het voortgezet gebruik door verkoper geschiedt om niet en voor rekening en risico van verkoper. Het onderhoud van het verkochte blijft tot aan de datum van aflevering (feitelijke levering) ten laste komen van verkoper.

<u>Artikel 3</u>

<u>Baten en lasten, risico.</u>

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

<u>Artikel 4</u>

<u>Titelbewijzen en bescheiden.</u>

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

<u>Artikel 5</u>

Aanspraken.
Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, , alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

11. Garanties

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

12. Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

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

13. Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar

A. voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6724** en **6725**, een koopakte op elf december negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf december daarna in deel **5111** nummer **3**, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" De comparanten verklaarden vervolgens:

a. voor een ten nutte en ten laste van het bij deze verkochte bestaande erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan van en naar de Stommeerkade te verwijzen naar een akte op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor notaris [redacted], voornoemd, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op diezelfde dag in deel 3751 nummer 142;

b. voor een ten nutte van het bij deze verkochte bestaande erfdienstbaarheid om door middel van buizen water uit de bermsloot te betrekken en om door middel van een kabel

electrische stroom te ontvangen, te verwijzen naar een koopakte eveneens op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig voor notaris [redacted], voornoemd, verleden, overgeschreven alsvoren in deel 3751 nummer 143.";

B. voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6726** en **6727**, een koopakte op vijf en twintig mei negentienhonderd zeven en tachtig verleden voor [redacted], voornoemd, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zes en twintig mei daarna in deel **8718** nummer **47**, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vervolgens ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf , en ten laste van het in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel nummer 817 en het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 1578, als lijdend erf, te vestigen:

A. de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Stommeerkade terzake van welke erfdienstbaarheid de volgende bepalingen zullen gelden:

1. de erfdienstbaarheid moet op de voor de eigenaresse van het lijdend erf minst bezwarende wijze worden uitgeoefend;

2. de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, niet als parkeer- of bergplaats worden gebruikt en op de weg zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren;

3. de kosten van onderhoud van de weg komen voor rekening van de eigenaren van het heersend en lijdend erf, naar rato van het gebruik;

B. de erfdienstbaarheid tot het in het lijdend erf mogen hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van electriciteitskabels, telefoonkabels, gas- water - en eventuele overige leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen."

14. <u>Publiekrechtelijke beperkingen</u>

Met betrekking tot het verkochte geldt een publiekrechtelijke beperking te weten een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

15. <u>Doorhaling hypothecaire inschrijvingen</u>

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

16. <u>Volmacht</u>

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

17. <u>Woonplaats</u>

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.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om tien uur en vijf minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart, dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, 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 25-01-2018 om 11:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72472 nummer 108.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 3BAC3E0E29F6B75B458F001C896730AC toebehoort aan Mathijs Alexander van Gaalen.
Naam [redacted]

2018.0612.01
sa

AKTE VAN LEVERING

Heden, twintig december tweeduizend achttien, verschenen voor mij, [redacted], notaris te Aalsmeer:

1. a. [redacted] geboren te Haarlem op acht september negentienhonderd eenenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op één december tweeduizend zestien;
   b. [redacted], geboren te Aalsmeer op negentien november negentienhonderd drieënzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op dertig november tweeduizend zestien;
   met elkaar gehuwd, tezamen wonende te Aalsmeer, Stommeerkade 58 (postcode 1431 EL),
   hierna (tezamen) genoemd: verkoper;
2. a. [redacted], geboren te Amsterdam op twintig maart negentienhonderd zesenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op dertig december tweeduizend zestien;
   b. [redacted], geboren te Amsterdam op eenendertig augustus negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op zevenentwintig november tweeduizend veertien;
   met elkaar gehuwd, tezamen wonende te Aalsmeer, Snoekbaarsstraat 41 (postcode 1432 PE),
   toekomstig adres: 1431 EL Aalsmeer, Stommeerkade 58,
   hierna (tezamen) genoemd: koper.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op twee augustus tweeduizend achttien aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze ieder voor de onverdeelde helft aanvaardt:

- 1. het woonhuis met ondergrond en tuin, gelegen te **1431 EL Aalsmeer, Stommeerkade 58**, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C:
   - nummer 4472, ter grootte van acht are en zeventien centiare (8 a 17 ca),

welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer,

- nummer 1572, ter grootte van twee are en veertig centiare (2 a 40 ca);

hierna (tezamen) ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woonhuis. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amsterdam, in Register Hypotheken 4, op drie november tweeduizend drie in deel 18818 nummer 50, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen dat geen van hen zich terzake van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, op eenendertig oktober tweeduizend drie verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt zeshonderd elfduizend euro (**€ 611.000,00**), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Bedoeld bedrag is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders vermeld;

d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden (van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld);
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst tenzij hierna anders vermeld.

2. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht overgedragen en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen

termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
7. het hem op dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing:
   a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
   b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;

   en dat het hem op dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
   a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
   b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
11. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte aansluiting heeft op het kabeltelevisienet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 11 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

<u>bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest</u>

<u>Artikel 6</u>

1. Voor zover verkoper bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het door koper beoogde gebruik van woonhuis en/of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering.
2. Voor zover verkoper bekend, zijn in het verleden geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig geweest.
3. Voor zover verkoper bekend zijn er ten aanzien van het verkochte door het

bevoegd gezag geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen.

4. Voor zover verkoper bekend is er geen asbest in het verkochte aanwezig.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte vestiging erfdienstbaarheid, op zes december tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris Labordus, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 74551 nummer 57,
in welke akte met het dienende erf wordt bedoeld het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 6582, en met het heersende erf het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 4472,
in welke akte woordelijk staat vermeld:

*"**B. OVEREENKOMST***

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf. Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst". De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN ONDERGRONDSE LEIDINGEN

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 1 ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. Partij 2 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf.
De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:
<u>Artikel 1</u>
<u>Omschrijving erfdienstbaarheid</u>
De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden:
het hebben, houden en onderhouden van ondergrondse leidingen voor onder andere gas, water, electra, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen,
ten behoeve van het gebouw, zich bevindende op het heersende erf,
zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen,
door een strook grond van circa één meter breed zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte luchtfoto.
<u>Artikel 2</u>
<u>Tegenprestatie</u>
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet

uit vrijgevigheid."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander 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 verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

ROERENDE ZAKEN

Blijkens de koopovereenkomst heeft verkoper tevens verkocht aan koper, die heeft gekocht en bij deze, voor zover nodig aanvaardt, roerende zaken (welke zijn gespecificeerd op een aan de koopovereenkomst gehechte lijst) voor een koopprijs groot nihil.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven voor zover nodig volmacht aan de ten kantore van mij notaris, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt over een definitief energielabel dan wel een energieprestatiecertificaat en heeft dit aan koper overhandigd.

TOESTEMMING

Verkoper sub 1.a. en b. verklaren voor zover nodig de toestemming in de zin van het bepaalde van artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven voor de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen.

VOLMACHT RECTIFICATIE

De comparanten geven volmacht aan de bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris werkzame personen om (mede) voor en namens hem eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet te constateren en te verbeteren terzake van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart namens de verkrijger bij die akte, dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van zeshonderd elfduizend euro (€ 611.000,00) maakt twaalfduizend tweehonderdtwintig euro (**€ 12.220,00**) en

tevens dat in verband met de verkrijging van die onroerende zaak/zaken geen roerende zaken zijn verkregen.

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 is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om tien uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, 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.

[redacted].

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

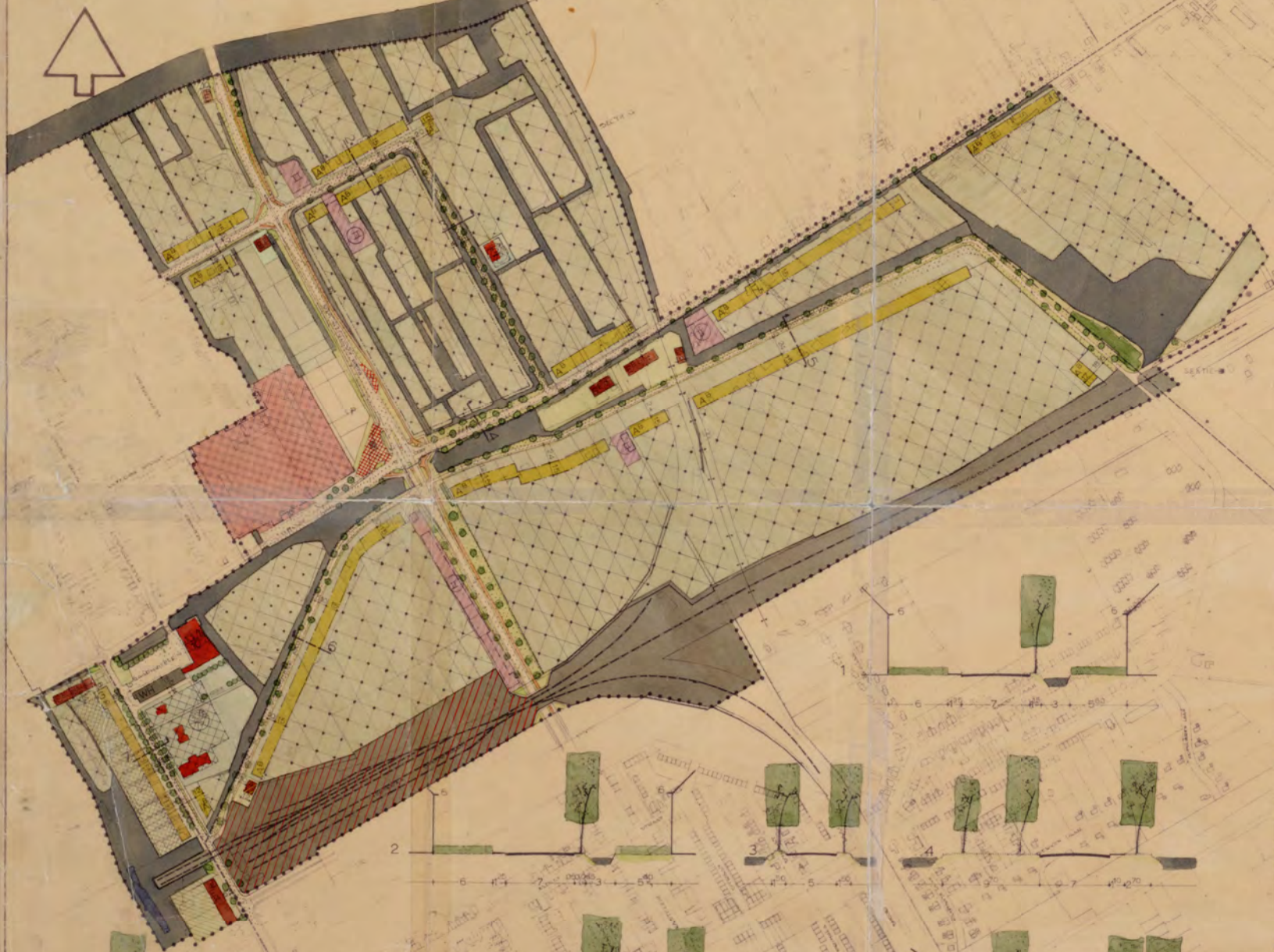
Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-12-2018 om 11:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74663 nummer 13.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer 632A1F32671B27C89B6896B03BD835F03147706C toebehoort aan Geert Labordus.
Naam [redacted]

Bestemmingsplangegevens

GEMEENTE AALSMEER

UITBREIDINGSPLAN IN ONDERDELEN „STOMMEER – NOORD 1964"

SCHAAL 1 : 2500



AANDUIDINGEN

- BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE PERCELEN
- BESTAANDE WEGEN
- BESTAAND WATER
- P.W.N. LEIDING
- VOORGEVELROOILIJN, BEBOUWINGSSTROOK, ACHTERGEVELROOILIJN
- GRENSLIJN VAN ENIGE BEBOUWING
- BOOMBEPLANTING
- 1 VERWIJZING NAAR DWARSPROFIEL
- MAATVOERING IN METERS
- GEMEENTEGRENS
- KADASTRALE SEKTIEGRENS
- GRENS VAN HET UITBREIDINGSPLAN-IN-ONDERDELEN
- GEMEENTEGRENS, TEVENS GRENS VAN HET PLAN
- KADASTRALE SEKTIEGRENS, TEVENS GRENS VAN HET PLAN

Grootheid 98 behalve van bedoeld nr. 261
Haarlem, 29 dec 1967
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
voorzitter
griffier

BESTEMMINGEN

(onvermindert de in wetten of verordeningen vervatte eisen inzake vergunningen)

- OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN EN BIJBEHORENDE TERREINEN
- BEBOUWING MET WINKELHUIZEN (WH)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN, KANTOREN, BANKEN E.D. (G)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN (E)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN (E1)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN (E2)
- BEBOUWING VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN (A)
- HANDEL EN NIJVERHEID
- BEBOUWING VOOR VEGMIDDELEINDEN
- TUINEN EN ERVEN
- AGRARISCHE DOELEINDEN I
- AGRARISCHE DOELEINDEN II
- AGRARISCHE DOELEINDEN III
- OPENBARE WEG (P)
- PARKEERTERREIN
- JACHTHAVEN
- WATER
- OPENBAAR GROEN
- SPOORWEGTERREIN
- BENZINEVERKOOPPUNT

maximaal bebouwingspercentage van de voor bebouwing bestemde terreinoppervlakte

maximale bouwhoogte

AANTAL LAGEN TE BOUWEN (EXCLUSIEF KELDERS)		MIN. VOORBOUWAFSTAND		MIN. AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS		GOOTHOOGTE		ENKELE OF DUBBELE WONING	
		INWONERS PER WONING							
		M	M²	M	M	M	M		
ALLE	6	MIN 300		–		6–10		–	
1	6	MIN 300		4		5–7		–	
MAX 2	5⁵	MIN 300		4		MAX 8⁵		–	
MAX 2	6	MIN 300		4		5–7		16–25	
MAX 4	5⁵	MAX 400		3⁵		6–8⁵		–	
MAX 2	5⁵	MIN 300		N⁵		MAX 6		25	

„Vastgesteld bij besluit van 3 februari 1965, nr. 779.
De raad voornoemd,
de voorzitter,
de secretaris."

Voor kadastrale gegevens: Zie kaartbijlage I

BUREAU WILLEM DREES VINK & JAN DE KLEIN, RAPENBURGERSTRAAT 73, AMSTERDAM
133 005 03

Stommeer noord 1964

Stommeer zuid 1964

bebouwingsvoorschriften

Afd. 2

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE UITBREIDINGSPLANNEN-IN-ONDERDELEN "STOMMEER NOORD 1964" EN "STOMMEER ZUID 1964" VAN DE GEMEENTE AALSMEER.

Par. 1 . BEGRIPSBEPALINGEN

art. 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften en op de kaart van het plan wordt verstaan onder:

a. Voorgevelbreedte: breedte van een huis gemeten in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en wel:
   1. bij een vrijstaand huis: de afstand tussen de zijgevelvlakken.
   2. bij een aangebouwd huis: de afstand tussen het zijgevelvlak en het hart van de scheidingsmuur.
   3. bij een ingebouwd huis: de afstand tussen de harten van de scheidingsmuren.

b. Goothoogte: de hoogte van de bovenkant van het buitenboeiboord gemeten boven het aansluitende terrein.

c. Woninginhoud: de inhoud van een huis buitenwerks gemeten boven het peil van de begane grondvloer, aan- en ingebouwde garages, bergplaatsen en ruimten voor nering en bedrijf niet meegerekend.

d. Vloeroppervlakte: de oppervlakte van een gebouw, buitenwerks en op het hart van de scheidingsmuur gemeten.

e. Bungalow: een eengezinshuis in één bouwlaag waarbij de onderdelen een verschillend niveau kunnen hebben.

f. Eengezinshuis: een huis bestemd voor bewoning door één gezin.

g. Meergezinshuis: een huis bestemd voor meer dan één woonlaag en bestemd voor bewoning door meer dan één gezin.

h. Maisonnette: een woning deel uitmakende van een meergezinshuis en verdeeld over twee aansluitende bouwlagen.

i. Winkelhuis: eengezinshuis dat bestemd is voor de verkoop van zichtbaar opgestelde goederen, die overwegend niet ter plaatse worden gekonsumeerd.

j. Aangebouwd woonhuis:
   a. een woonhuis deel uitmakende van een dubbelpand,
   b. het buitenste woonhuis van een blok van 3 of meer aaneengebouwde panden.

Par. 2 . BESTEMMINGEN VAN GRONDEN

art. 2 OPENBARE EN BIJZONDERE GRONDEN

1. Op de gronden bestemd voor "openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen" is uitsluitend bebouwing toegestaan met openbare en bijzondere gebouwen, zoals scholen, verenigingsgebouwen, gebouwen bestemd voor de openbare eredienst e.d., alsmede de nodige bijgebouwen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde. De situering van de ingetekende gebouwen is slechts als suggestie bedoeld.
2. Burgemeesters en wethouders zijn bijgevoegd.
   a. toe te staan, dat bij een openbaar of bijzonder gebouw één dienstwoning wordt opgericht. Voor een vrijstaand woonhuis mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.
   b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en bebouwingspercentages.
   c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.2 BIJZONDERE DOELEINDEN

1. Op de gronden bestemd voor "bijzondere doeleinden" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van instellingen van algemeen nut, alsmede de nodige bijgebouwen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
   a. toe te staan dat bij een in het eerste lid bedoeld gebouw één dienstwoning wordt opgericht. Voor een vrijstaand woonhuis mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5.50 m;
   b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en bebouwingspercentages;
   c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.3 BEBOUWING VOOR BEJAARDEN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor bejaarden" is uitsluitend bebouwing toegestaan voor bewoning door en voor verzorging van bejaarden, zoals een verzorgingsgebouw, afzonderlijke woningen en de nodige bijgebouwtjes met inachtneming van het op de kaart bepaalde. De situering van de ingetekende gebouwen is slechts als suggestie bedoeld.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
   a. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en bebouwingspercentages.
   b. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.4 BEBOUWING MET KANTOREN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing met kantoren" is uitsluitend bebouwing toegestaan met kantoorgebouwen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde. De situering van de ingetekende gebouwen is slechts als suggestie bedoeld.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
   a. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en het bebouwingspercentage.
   b. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.5 BEBOUWING MET MEERGEZINSHUIZEN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing met meergezinshuizen (M)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met meergezinshuizen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan, dat balkons, galerijen, buitentrappen en bordessen worden gebouwd buiten de op de kaart aangegeven rooilijnen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de bouw van maisonnettes een afwijking van de geëiste minimale voorgevelbreedte toe te staan van ten hoogste 2 m.

art.6 BEBOUWING MET WINKELHUIZEN

Op de gronden bestemd voor "bebouwing met winkelhuizen (WH)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met winkelhuizen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art.7 BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN, KANTOREN, BANKEN, E.D.

Op de gronden bestemd voor "bebouwing met eengezinshuizen, kantoren, banken, e.d. (G)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met eengezinshuizen, kantoren, banken, e.d. met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art.8 BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN

Op de gronden bestemd voor "bebouwing met eengezinshuizen (Ea, Eb, Ec, Ed, Ee, Ef, Eg, Eh, en Ej)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met eengezinshuizen met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art.9 BEBOUWING VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN

Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor agrarische doeleinden (Aa en Ab)" is, met inachtneming van het op de kaart bepaalde, uitsluitend bebouwing toegestaan met:

a. per volledig agrarisch bedrijf één eengezinshuis voor het bedrijfshoofd en een bij het woonhuis behorend bijgebouwtje. Bij de bestemming "bebouwing voor agrarische doeleinden (Ab)" is het oprichten van een tweede bedrijfswoning toegestaan.

b. de bij het bedrijf nodige bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

art.10 BEBOUWING VOOR LANDARBEIDERSPLAATSJES

Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor landarbeidersplaatsjes (Ac)" is met inachtneming van het op de kaart bepaalde op een terrein van tenminste 500 m2 uitsluitend bebouwing toegestaan met een eengezinshuis en een daarbij behorend bijgebouw.

Onder een bijgebouw wordt verstaan een schuur van tenminste 8 m2 en ten hoogste 16 m2 of een garage met een oppervlakte van ten hoogste 16 m2, eventueel vergroot of naderhand te vergroten met een schuur van ten hoogste 8 m2.

art.11 HANDEL EN NIJVERHEID

1. a. Op de gronden bestemd voor "handel en nijverheid I" is uitsluitend bebouwing toegestaan met niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7.5 m.

b. Op de gronden bestemd voor "handel en nijverheid II" is uitsluitend bebouwing toegestaan met niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van ten tijde van de eerste tervisielegging van dit uitbreidingsplan aldaar gevestigde bedrijven van handel en nijverheid. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7.5 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, per bedrijf het oprichten van ten hoogste twee dienstwoningen toe te staan, voor zover onmisbaar voor de uitoefening van het bedrijf. Voor vrijstaande woonhuizen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5.5 m.

b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 25% van de in het eerste lid van dit artikel bepaalde goothoogte, ten behoeve van silo's, elevatorschachten e.d.

c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.12 BEBOUWING VOOR VEILINGDOELEINDEN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor veilingdoeleinden" is uitsluitend bebouwing toegestaan met niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van veilingdoeleinden, zoals een veilinggebouw, pak- en koelhuizen enz. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 15 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, per bedrijf het oprichten van ten hoogste drie dienstwoningen toe te staan, voor zover onmisbaar voor de uitoefening van het bedrijf.
Voor vrijstaande woonhuizen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5.5 m.

b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 25% van de in het eerste lid van dit artikel bepaalde goothoogte.

c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 13 BEBOUWING TEN DIENSTE VAN HET WEGVERKEER EN PERSONENVERVOER

1. Op gronden bestemd voor "bebouwing ten dienste van het wegverkeer en personenvervoer" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van de exploitatie van een busonderneming óf een garagebedrijf. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd:
   a. in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, per bedrijf het oprichten van ten hoogste één dienstwoning toe te staan, voor zover onmisbaar voor de uitoefening van het bedrijf. Voor vrijstaande woonhuizen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.
   b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 3 m. van de in het eerste lid toegestane goothoogte.
   c. aan de plaatsing en de afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 14 GARAGES

Op de gronden bestemd voor "garages" is uitsluitend bebouwing toegestaan met: autoboxen, scooter- en rijwielbergplaatsen e.d. in gesloten bebouwing met een goothoogte van niet meer dan 3 m.

art. 15 TUINEN EN ERVEN

1. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover niet gearceerd mag niet worden gebouwd.
2. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover niet gearceerd mag worden opgericht:
   a.1. bij elk niet vrijstaand en niet aangebouwd woonhuis een schuur van tenminste 8 m2 of mits het achtererf voor motorrijtuigen bereikbaar is - zulks naar het oordeel van burgemeester en Wethouders - een garage met een oppervlakte van ten hoogste 14 m2, eventueel vergroot of naderhand te vergroten met een schuur van ten hoogste 8 m2.
   2. bij elk vrijstaand of aangebouwd woonhuis een schuur van tenminste 8 m2 en ten hoogste 16m2 of een garage met een oppervlakte van ten hoogste 24 m2, eventueel vergroot of naderhand te vergroten met een schuur van ten hoogste 8 m2
   b. indien een bijgebouwtje (schuur of garage) aanwezig is, mag op een bij het woonhuis behorende tuin of erf een tweede gebouwtje worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. bij elk niet vrijstaand en niet aangebouwd woonhuis de totale oppervlakte van beide bijgebouwtjes een maximum van 18 m2 niet mag overschrijven en indien een der bijgebouwtjes bestemd is voor garages de totale oppervlakte een maximum van 24 m2 niet mag overschrijden.
   2. bij elk vrijstaand of aangebouwd woonhuis de totale oppervlakte van de beide bijgebouwtjes een maximum van 18 m2 niet mag overschrijden en indien een der bijgebouwtjes bestemd is voor garage, de totale oppervlakte een maximum van 32 m2 niet mag overschrijden.
   c. de bijgebouwtjes mogen niet worden geplaatst binnen een afstand van 3 m van enig raam. Indien de breedte van het bijgebouwtje meer bedraagd dan 2/5 deel van de breedte der woning, moet de afstand tot de achtergevel tenminste 5 m bedragen.

d. de oppervlakte van de bijgebouwtjes bij een woonhuis mag niet meer zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van het bij het woonhuis behorende achter de achtergevel gelegen erf- of tuingedeelte.

e. de bijgebouwtjes moeten zodanig zijn gesitueerd, dat zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvaardbaar is.

f. de goothoogte van bijgebouwtjes mag ten hoogste 2,5 m bedragen.

g. ten hoogste één bijgebouwtje mag worden gebouwd tegen de achtergevel van het woonhuis, echter tot niet meer dan 2/5 deel van de achtergevelbreedte met een goothoogte van niet meer dan 3 m.

3. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover voorzien van een kruisarcering mogen ten dienste van een in het hoofdgebouw gevestigd kantoor of winkelbedrijf bijgebouwen worden opgericht mits de hoogte van deze bebouwing niet meer bedraagt dan 3,5 m. boven het aansluitende terrein (met uitzondering van schoorstenen, lichtkappen, e.d.) en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 60% van het totale achter de achtergevelrooilijn gelegen erf- en tuingedeelte beslaat met een maximum van 150 m2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. toe te staan, dat ten hoogste 100% van deze terreinoppervlakte wordt bebouwd tot een maximum van 500 m2.

b. te eisen, dat direkt achter de achtergevelrooilijn een vrije ruimte aanwezig blijft tot een maximale diepte van 5 meter.

4. Indien een gebouw niet de volle, voor de betrokken bebouwingsstrook aangegeven diepte beslaat, gelden voor de strook die achter de achtergevel en tussen de zijdelingse perceelgrenzen is gelegen, de voor de aansluitende bestemming "tuinen en erven" geldende bepalingen.

5. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover gearceerd en behorende bij "bebouwing met eengezinshuizen" alwaar volgens de kaart van het uitbreidingsplan een "winkel of kantoor" is toegestaan en waar deze bestemming is of zal worden gerealiseerd, gelden dezelfde bepalingen als genoemd in lid 3 van dit artikel.

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de plaatsing van de in dit artikel bedoelde bijgebouwtjes eisen te stellen.

t. 16 AGRARISCHE DOELEINDEN

1. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden I" mag niet worden gebouwd.

2a. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden II" mag per bedrijf uitsluitend worden opgericht één, niet voor bewoning dienend agrarisch bedrijfsgebouwtje, met een goothoogte van niet meer dan 3 m boven het aansluitende terrein en met een oppervlakte van ten hoogste 50 m2.

b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het oprichten van meerdere in het ~~eerste lid~~ omschreven bedrijfsgebouwtjes per bedrijf toe te staan.

3. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden III" mogen uitsluitend worden opgericht kassen met dien verstande dat:

1. de afstand van de kassen tot de achtergevel van het woonhuis tenminste 10 m moet bedragen.

2. ten hoogste 25% van de achter de achtergevelrooilijn gelegen terreinoppervlakte mag worden bebouwd.

4. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden IV" mogen uitsluitend worden opgericht kassen met een goothoogte van ten hoogste 2,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 4,5 m boven het aansluitende terrein.

5. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden V" mogen uitsluitend worden opgericht kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een goothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 m boven het aansluitende terrein.

OPENBARE WEG

art. 17

1. Op de gronden bestemd voor "openbare weg" en "parkeerterrein" is uitsluitend bebouwing toegestaan met kleine lage gebouwtjes e.d. ten behoeve van het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorend, zoals een wachthuisje, kiosk, telefooncel e.d. mits zodanig geplaatst dat het verkeer naar het oordeel van burgemeester en wethouders - de wegbeheerder gehoord - noch direkt, noch indirekt wordt gehinderd.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 18

JACHTHAVEN

Op de gronden bestemd voor "Jachthaven c.a." is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van deze bestemming met een goothoogte van ten hoogste 8 m.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
a. per jachthaven het oprichten van één dienstwoning toe te staan, met een goothoogte van ten hoogste 5,5 m.
b. het oprichten van een hotel-café-restaurantbedrijf toe te staan.
c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 19

WATER

1. Op de gronden bestemd voor "water" is uitsluitend bebouwing toegestaan met waterbouwkundige werken.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 20

OPENBAAR GROEN, SPORT- EN SPEELTERREIN EN BEGRAAFPLAATS

1. Op de gronden bestemd voor "openbaar groen", "sport- en speelterrein" en "begraafplaats" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van deze bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 21

SPOORWEGTERREIN

1. Op de gronden bestemd voor "spoorwegterrein" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van de exploitatie van het spoorwegbedrijf.
Voor zover deze gronden zijn aangeduid met een rode arcering is het oprichten toegestaan van gebouwen door of ten behoeve van derden voor de opslag van per spoor af - en aan te voeren goederen.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen

art. 22

BENZINEVERKOOPPUNT

1. Op de gronden bestemd voor "benzineverkooppunt" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van deze bestemming met een goothoogte van ten hoogste 3,5 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

PAR. 3 PLAATSING EN ONDERDELEN VAN GEBOUWEN

art. 23 ZIJDELINGSE AFSTANDEN

1. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens van het bouwterrein wordt gemeten uit het dichtst bij deze grens gelegen deel van het gebouw, waarbij wordt gemeten uit het gevelvlak en niet wordt gelet op uitstekende bouwdelen als goot en kroonlijsten, luifels, balkons, stoepen, terrassen en ondergrondse werken, mits geen van deze een grotere voorsprong krijgt dan 1.25 m.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan dat de minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan één zijde van een vrijstaand woonhuis wordt verminderd, mits de afstand aan de andere zijde met een gelijke maat wordt vermeerderd en eerstbedoelde afstand niet kleiner wordt dan 2 m.
3. In afwijking van het bepaalde op de kaart van het uitbreidingsplan is zijdelings van een woonhuis één aanbouw op de onbebouwd te laten strook grond toegelaten, mits hierdoor de afstand tot de zijgrens van het bouwterrein niet kleiner wordt dan 2 m. De aanbouw mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de verdiepingvloer, niet breder dan 1/3 van de huisdiepte (achteruitbouwen niet meegerekend) en niet dieper dan 1/4 van de gestelde minimum afstand tot de zijgrens van het bouwterrein. De breedte en diepte worden gemeten respectievelijk evenwijdig aan en loodrecht op de zijgevel.
4. In afwijking van het bepaalde op de kaart van het uitbreidingsplan en in deze voorschriften is het toegestaan huizen met de schuren of de garages aaneen te bouwen met inachtneming voor de huizen van de voorgeschreven zijdelingse afstand, met dien verstande dat de voorgevel van de schuren of garages tenminste 4 m achter de voorgevel van de huizen moet liggen.

art. 24 BOUWEN TEN OPZICHTE VAN DE VOORGEVELROOILIJN

Vóór de voorgevelrooilijn mogen erkers worden opgericht, mits:
a. de voorgevelrooilijn tenminste 5 m achter de weggrens ligt,
b. de erkers niet dieper zijn dan 55 cm en niet hoger dan de bovenkant van de vloer der verdieping.

art. 25 BOUWEN TEN OPZICHTE VAN DE ACHTERGEVELROOILIJN

Ten aanzien van de woonhuizen zonder nering of bedrijf kan vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn worden verleend voor een huis, dat aan tenminste twee wegen komt te staan en wel voor een uitbouw met geen grotere goot- of bouwinghoogte dan 3 m en indien de achtergevelrooilijn tot geen groter oppervlak wordt overschreden dan de helft van het erf achter de achtergevelrooilijn

art. 26 DAKEN EN DAKKAPELLEN

1. De gebouwen voor zover geen garages en geen bijgebouwen bij eengezinshuizen moeten worden gedekt door ongebroken daken met een helling van 32° - 37° ten opzichte van een horizontaal vlak.

2. De oppervlakte van de dakkapellen aan de wegzijden van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1/6 deel van het dakvlak, waarin zij geplaatst zijn, geprojekteerd op het vertikale vlak van de gevel.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in het eerste lid vrijstelling te verlenen onder door hen te stellen voorwaarden met dien verstande, dat in die gedeelten van het uitbreidingsplan die een stedebouwkundige eenheid zijn de eengezinshuizen een gelijke dakhelling moeten krijgen.

Par.4. AFMETINGEN VAN TERREINEN

art. 27 BREEDTE VAN BOUWTERREINEN

De breedte van bouwterreinen wordt gemeten langs de voorgevelrooilijn; bij hoekterreinen wordt gemeten langs de voorgevelrooilijn in de lengterichting van de op de kaart van het uitbreidingsplan aangegeven bebouwingsstroken.

Par.5. ALGEMENE BEPALINGEN

art. 28 ALGEMENE BEPALINGEN

1. Indien geen zijgrenzen van bouwterreinen of erven behorende bij gebouwen zijn aangegeven, moeten de open ruimten tussen de bebouwing worden bepaald volgens de beginselen, neergelegd in de kaart van het uitbreidingsplan en deze voorschriften.
2. Grond, die reeds eenmaal bij de oprichting van enig gebouw in aanmerking is en moest worden genomen, ingevolge de kaart van dit uitbreidinsplan en deze voorschriften, of had moeten worden genomen indien bij het oprichten van dit gebouw het uitbreidingsplan reeds van kracht ware geweest, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd enig onderdeel van de grens, de richting of het profiel van een straat of de vorm of indeling van een plein nader vast te stellen en dienovereenkomstig de vorm van de bebouwingsstroken enigszins te wijzigen, wanneer bij definitieve uitmeting blijkt, dat enige afwijking noodzakelijk is of wanneer blijkt dat zodanige afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking van ten hoogste 50 cm te tolereren op de voor woonhuizen geeiste minimale voorgevelbreedte en de maximale of minimale goothoogte.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking van ten hoogste 5% te tolereren van de op de kaart van het uitbreidingsplan geeiste inhoudsmaten van de eengezinshuizen.
6. In de voor de eengezinshuizen bestemde bebouwingsstroken waar meerdere woningen aaneengebouwd mogen worden, moeten de twee eindwoningen met één gevel worden opgericht in de korte begrenzingslijn van de bebouwingsstrook

art. 29 WIJZIGING EN AFWIJKING VAN BESTEMMING

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan dat kleine gebouwtjes zoals transformatorhuisjes, openbare telefooncellen e.d. worden opgericht op voor bebouwing bestemde gronden.

buiten goedkeuring
g.s. gedeputeerden

art. 30 OVERGANGSBEPALINGEN

1. In afwijking van de kaart van het uitbreidingsplan en van deze voorschriften mag een niet met het uitbreidingsplan overeenkomend gebouw (n.u.v. hoofdgebouwen) dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het uitbreidingsplan reeds bestond of waardoor te dien tijde reeds bouwvergunning was verleend:
a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits daarvoor de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.
b. in beperkte mate worden uitgebreid, mits daardoor de rooilijnen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de bestemming niet worden vergroot.
c. geheel worden vernieuwd, indien een gebouw ten gevolge van een onheil is vernield, mits daardoor de rooilijnen niet worden overschreden en ook overigens de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot, een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan in afwijking van de kaart van het uitbreidingsplan en van deze voorschriften, dat gebouwen als bedoeld in lid 1:
a. geheel worden vernieuwd en daarbij al dan niet worden veranderd mits daarbij de rooilijnen niet worden overschreden en de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.
b. ingrijpend worden veranderd en eventueel daarbij in beperkte mate worden uitgebreid, voor zover de gebouwen de rooilijnen niet overschrijden en daardoor de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.

art. 31 BEROEPSBEPALING

artikel 2a lid 2, sub c,

1. Tegen een besluit van burgemeester en wethouders, waarbij eisen worden gesteld krachtens artikel 2 lid 2 sub c, artikel 3 lid 2 sub b, artikel 4 lid 2 sub b, artikel 11 lid 2 sub c, artikel 12 lid 2 sub c, artikel 13 lid 2 sub c, artikel 15 lid 3 en 6, artikel 17 lid 2, artikel 18 sub c, artikel 19 lid 2, artikel 20 lid 2, artikel 21 lid 2 en artikel 22 lid 2 kan de aanvrager of houder der vergunning of diens gemachtigde binnen een maand na de dagtekening van de beschikking van burgemeester en wethouders bij de gemeenteraad in beroep komen, voor zover de nader te stellen eisen een beperking van het recht tot bouwen inhouden.
2. Het beroep moet worden ingesteld bij een aan de gemeenteraad te richten verzoekschrift, hetwelk moet bevatten:
a. naam en woonplaats van de belanghebbende of diens gemachtigde,
b. dagtekening en nummer van het besluit waartegen het beroep is ingesteld,
c. de gronden waarop het beroep berust,
d. een aanduiding van de beslissing die belanghebbende wenst.
3. De gemeenteraad neemt een beslissing binnen zes weken na de datum waarop het verzoekschrift bij hem is ingekomen; de beslissing kan eenmaal voor ten hoogste zes weken worden verdaagd.
4. Van het besluit van de gemeenteraad wordt door burgemeester en wethouders onverwijld kennis gegeven, door toezending van een afschrift aan hem die het beroep heeft ingesteld of aan diens rechtverkrijgende(n).
5. Indien het raadsbesluit strekt tot wijziging van de gestelde eisen, geldt de kennisgeving, bedoeld onder 4, als een door burgemeester en wethouders genomen beslissing.

3 februari 1965

m 779

afd 2

TOELICHTING BIJ DE EERSTE WIJZIGING VAN HET UITBREIDINGS-PLAN-IN ONDERDEEL "STOMMEER NOORD 1964" VAN DE GEMEENTE AALSMEER

Deze wijziging betreft de percelen sectie C no. 2507 en 2508. Het eerste is een ondiep perceel evenwijdig aan de Stommeerkade. Op het tweede, driehoekig gevormde, en gelegen achter perceel 2507 is een klein tuinbouwbedrijf gevestigd.

Ten koste van enige grond van dit bedrijf is de bouw mogelijk gemaakt van twee vrijstaande eengezinshuizen op percelen van tenminste 25 m. breedte.

De bebouwingsvoorschriften behorende bij het op 3 februari 1965 door de gemeenteraad vastgestelde uitbreidingsplan in onderdeel "Stommeer Noord 1964" konden op deze wijziging van toepassing worden verklaard.

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Aalsmeer
dd. 20 DEC. 1965 , no. 6985.
De gemeente-secretaris van Aalsmeer

mei 1965.

BUREAU WIEGER BRUIN, VINK & VAN DE KUILEN
Rapenburgerstraat 73 Amsterdam-C.

Afschrift

GEMEENTE AALSMEER

9/d. 2

Nr. 6985.

De raad der gemeente Aalsmeer;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 8 december 1965, nr. 5397;

overwegende:

dat met ingang van 30 juni 1965 gedurende vier weken ter gemeente-secretarie voor een ieder ter inzage zijn gelegd een ontwerp-plan tot herziening (eerste wijziging) van het uitbreidingsplan in onderdelen "Stommeer-noord 1964", betreffende gronden gelegen aan de Stommeerkade tussen de percelen nrs. 2 en 8 en de bijbehorende toelichting;

dat van de gelegenheid om bezwaren in te dienen geen gebruik is gemaakt;

dat bij zijn besluit van 1 september 1965, nr. 3115, de beslissing over genoemd ontwerp voor de tijd van ten hoogste drie maanden is verdaagd;

gelet op de artikelen 37 en 39 van de Woningwet 1901, artikel 11 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en artikel 2 van de Schadevergoedingsverordening Aalsmeer;

b e s l u i t :

A. vast te stellen het bij dit besluit behorende en in een uitvoerige kaart uitgewerkte plan van uitbreiding in onderdelen, genaamd "eerste wijziging uitbreidingsplan in onderdelen Stommeer-noord 1964", betreffende de bestemming van gronden welke op die kaart zijn omgeven met een rode stippellijn, zoals dit plan met de bijbehorende toelichting met ingang van 30 juni 1965 in ontwerp gedurende vier weken ter gemeente-secretarie voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

B. op het onder A bedoelde plan van toepassing te verklaren de bebouwingsvoorschriften behorende bij de uitbreidingsplannen "Stommeer-noord 1964" en "Stommeer-zuid 1964" van de gemeente Aalsmeer, vastgesteld bij zijn besluit van 3 februari 1965, nr. 779;

C. op het onder A van dit besluit genoemde plan van toepassing te verklaren de Schadevergoedingsverordening Aalsmeer, vastgesteld bij zijn besluit van 29 november 1956, nr. 5647.

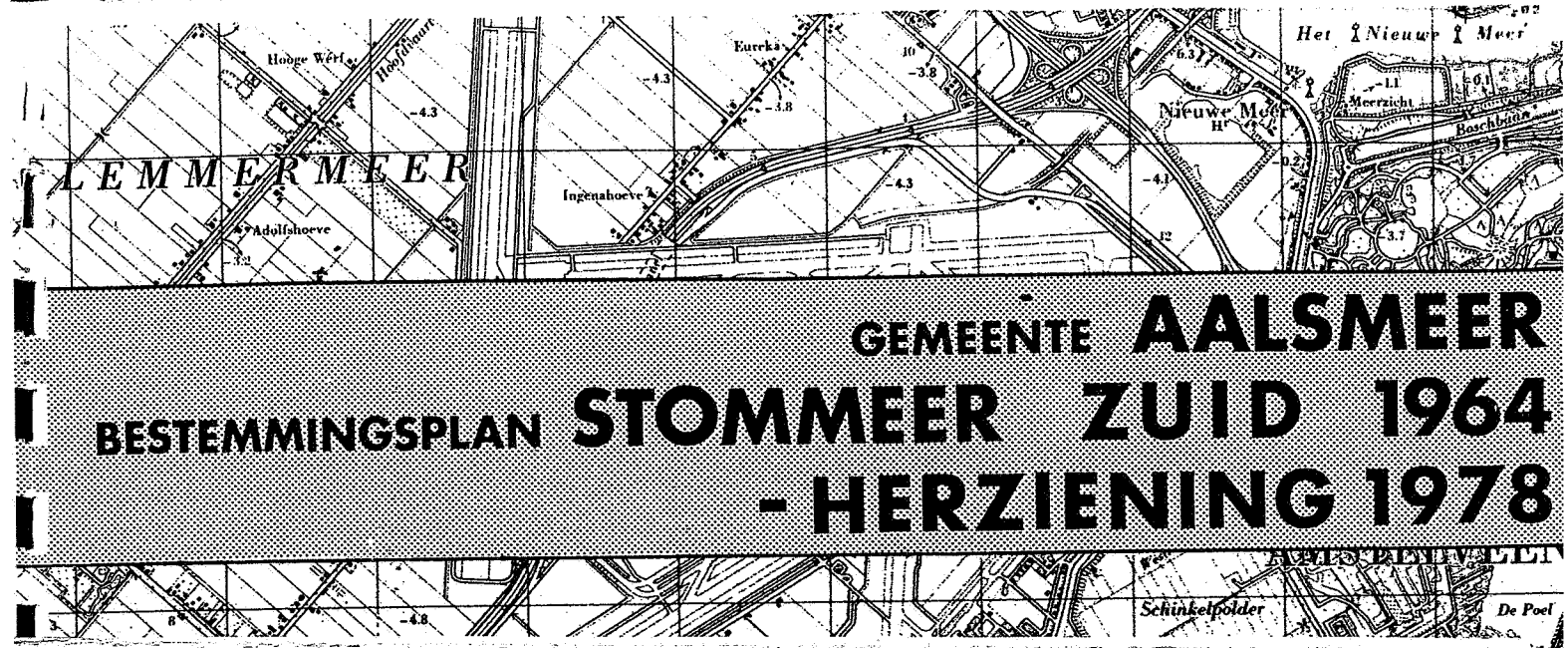
Aalsmeer, 20 december 1965.

DE RAAD VOORNOEMD,

(w.g.) H. P. Th. Kolk , voorzitter.
loco-Burgemeester

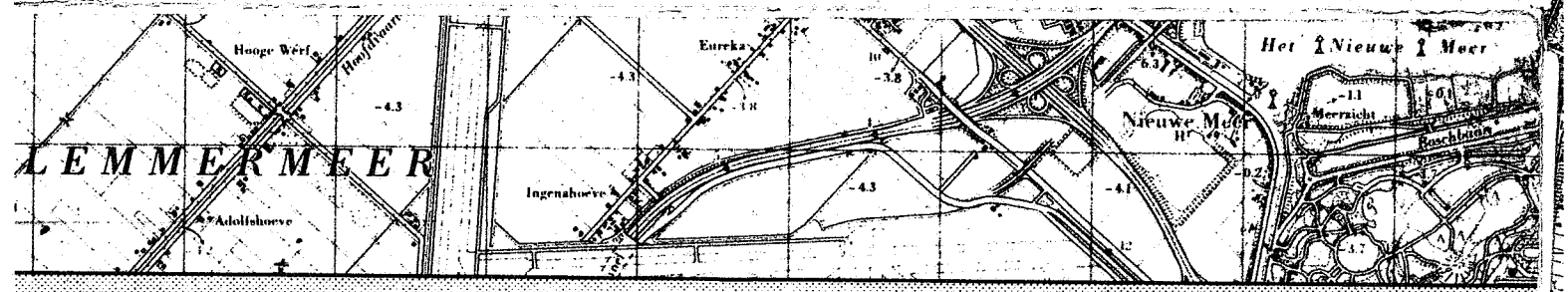
(w.g.) J. M. Wentzel , secretaris.

Voor eensluidend afschrift,
De gemeentesecretaris
van Aalsmeer,



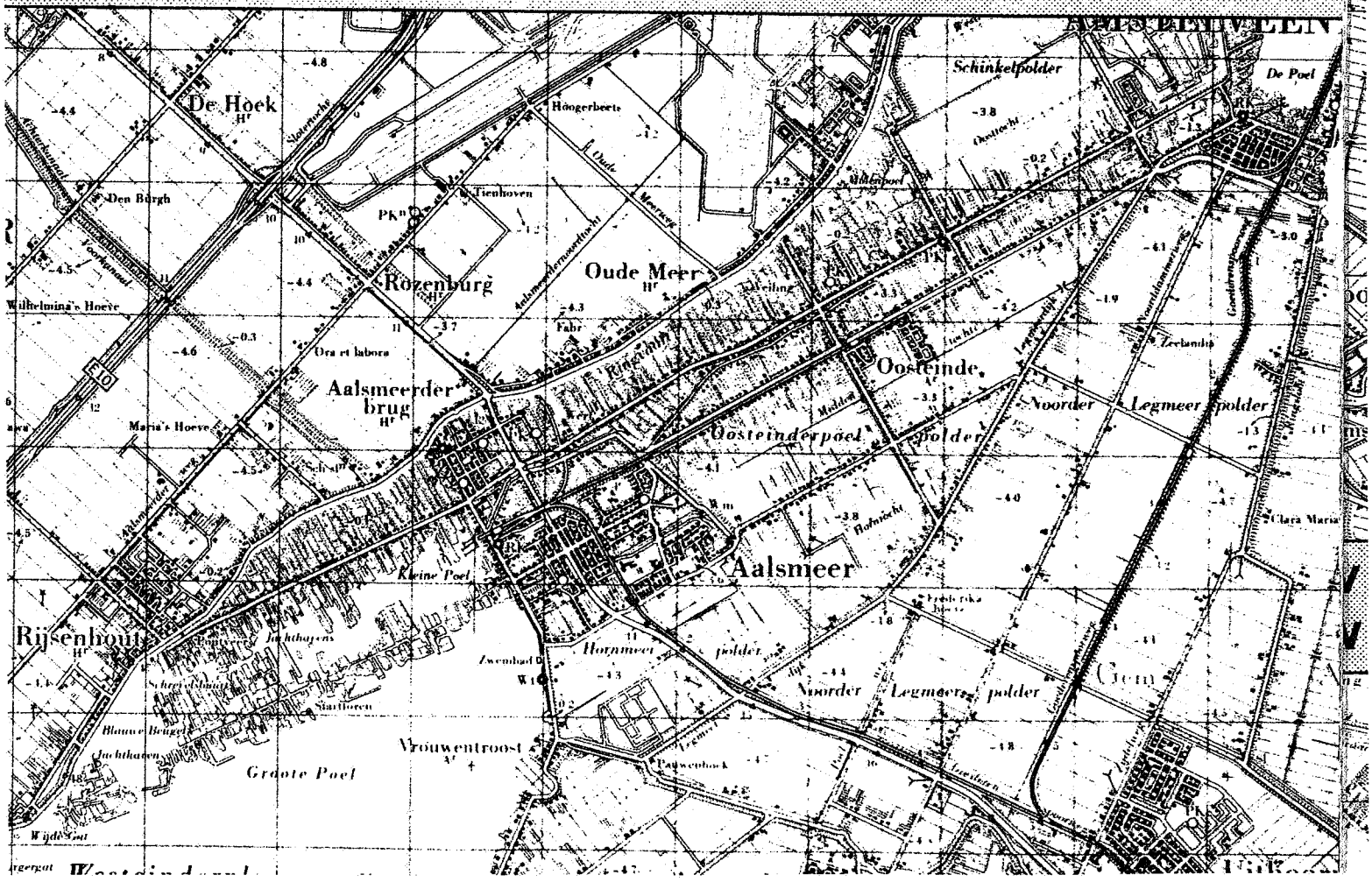
GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN STOMMEER ZUID 1964 - HERZIENING 1978



GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN STOMMEER NOORD 1964 - HERZIENING 1978



Artikel I

Aan artikel 11 van de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt een derde lid toegevoegd, dat als volgt luidt:

3. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 28a wordt in ieder geval gerekend het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik.
   Niettemin is de verkoop toegestaan van:
   a. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd;
   b. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellingsbedrijf;
   c. goederen, die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld;
   d. grondstoffen en halffabrikaten ten behoeve van industrie en nijverheid;
   e. goederen ten behoeve van de uitoefening van een landbouwbedrijf, veeteeltbedrijf en/of tuinbouwbedrijf.

Artikel II

Aan de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt een nieuw artikel 28 a toegevoegd, dat als volgt luidt:

ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Behoudens het bepaalde in artikel 30 leden 3 t/m 6 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan ter plaatse aangegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel III

Artikel 30 van de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt als volgt gelezen:

OVERGANGSBEPALING

1. Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was, dan wel in aanbouw was of gebouwd kan worden krachtens een verleende bouwvergunning, dan wel gebouwd kan worden krachtens een alsnog te verlenen bouwvergunning, mag:

a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
b. met ten hoogste 15% van de oppervlakte van het bouwwerk als bedoeld in de aanhef van dit lid worden vergroot, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
c. geheel worden vernieuwd, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk tengevolge van een calamiteit is vernield, mits de aanvrage binnen drie jaar na het tenietgaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid voor:
   a. het geheel vernieuwen en veranderen van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
   b. het ingrijpend veranderen van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid en eventueel de bestaande oppervlakte hiervan met ten hoogste 15% uit te breiden, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
3. Gronden en bouwwerken, welke op het tijdstip van het van-kracht-worden van dit plan op andere wijze in gebruik zijn, dan in dit plan is bepaald, mogen, onverminderd het bepaalde in enig wettelijk voorschrift, als zodanig in gebruik blijven; het is verboden de bestaande afwijking op enigerlei wijze te vergroten of te verzwaren.
4. Indien het in het vorige lid bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van ten minste 2 jaar is gestaakt is het verboden, dit gebruik te hervatten, tenzij het bewoning betreft van een als woonhuis gebouwd gebouw.
5. Het is verboden het in het derde lid bedoelde gebruik te wijzigen in een ander van het plan afwijkend gebruik, tenzij dit gebruik minder afwijkt van het plan dan het voorafgaande.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling ten behoeve van een ander gebruik, dan uit hoofde van het bepaalde in het derde, vierde en vijfde lid is toegestaan, indien strikte toepassing van deze voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel IV

Aan de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt een nieuw artikel 32 toegevoegd, dat als volgt luidt:

STRAFBEPALING

Een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is:

elke overtreding van het bepaalde in artikel 28 a lid 1 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en

elke overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 3 met betrekking tot het vergroten en de verzwaring van de afwijking en

elke overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 4 met betrekking tot het hervatten van een gebruik, dat gedurende een ononderbroken tijdvak van twee jaar gestaakt is geweest en

elke overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 5 met betrekking tot het wijzigen in een van het plan meer afwijkend gebruik.

Artikel V

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften bestemmingsplan Stommeer-Zuid Herziening 1978" en dienen te worden gelezen in samenhang met de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964".

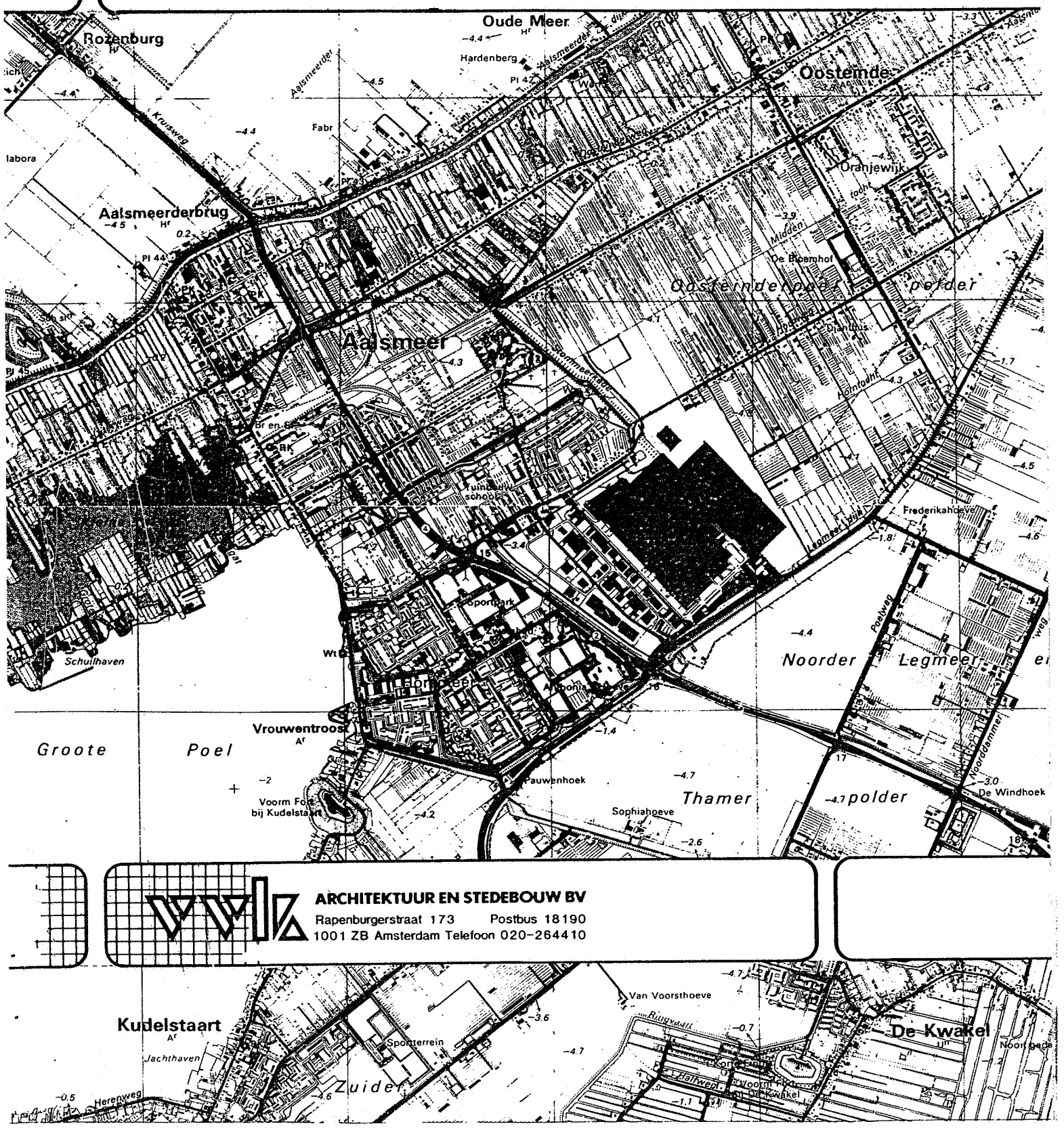
1 december 1978

90-600481/4

GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN **STOMMEER-**

ZUID 1964 **TWEEDE HERZIENING**



ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV
Rapenburgerstraat 173 Postbus 18190
1001 ZB Amsterdam Telefoon 020-264410

I N H O U D V O O R S C H R I F T E N

	Blz.
PAR. 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	
art. 1 Begripsbepalingen	1 V
art. 2 Wijze van meten	2 V
PAR. 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	
art. 3 Woningen met bijbehorende erven	3 V
art. 4 Praktijkruimten met bijbehorende erven	4 V
PAR. 3. ALGEMENE BEPALINGEN	
art. 5 Algemene gebruiksbepaling	5 V
art. 6 Strafbepaling	6 V
art. 7 Citeerbepaling	6 V

V O O R S C H R I F T E N

PAR. 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

art. 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan	:	het bestemmingsplan "Stommeer-Zuid 1964 - Tweede herziening";
b. de kaart	:	de kaart, deel uitmakende van het plan nr. 101334-0006-571;
c. bouwwerk	:	elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is of hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
d. gebouw	:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
e. bebouwing	:	één of meer bouwwerken;
f. bebouwingsgrens	:	een op de kaart aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
g. bebouwingsvlak	:	een op de kaart aangegeven aaneengesloten gebied, geheel door bebouwingsgrenzen omsloten;
h. bijgebouw	:	een bij een woonhuis behorend gebouw, dat geen woonruimte(n) bevat en dat zich visueel onderscheidt van het woonhuis, niet zijnde een botenhuis.

art. 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. lengte, breedte en diepte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren;
2. oppervlakte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren;
3. goothoogte van bouwwerken : van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen gevelvlak of scheidsmuur tot aan het aansluitende afgewerkte bouwperceel;
4. inhoud van gebouwen : tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijde van begane grond vloeren;
5. (nok)hoogte van bouwwerken : van het hoogste punt tot aan het peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, met dien verstande, dat:
   a. antennes, schoorstenen, lichtkappen, liftopbouwen en andere technische installaties niet meegerekend worden;
   b. bij windenergie-installaties het hoogste punt van de mast als hoogste punt geldt;
6. breedte van bouwpercelen: tussen de zijdelingse perceelgrenzen in de naar de zijde van de weg, vanwaar het bouwperceel toegankelijk is, gekeerde bebouwingsgrens;
7. breedte van woningen : tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken en de gemiddelde harten van scheidsmuren.

PAR. 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

art. 3 WONINGEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

1. Bestemmingsomschrijving
De op de kaart voor "woningen met bijbehorende erven" (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bouwwerken en tuinen en erven.

2. Bebouwingsnormen
Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat:
a. ongearceerde gronden:
op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 1 m;
b. bebouwingsvlak:
op deze gronden ten hoogste één woning mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
1. de voorgevel dient in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
2. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
3. de woningen dienen van een kap te worden voorzien met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 50°;
c. gearceerde gronden:
op deze gronden bij de woning bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 1/3 van de gronden achter de achtergevel van die woning met een maximum van 40 m2;
2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
3. de nokhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
4. de afstand tot de woning mag - voor zover niet aangebouwd - niet minder dan 5 m bedragen;
5. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3. Gebruiksregels
Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden.

art. 4 PRAKTIJKRUIMTEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

1. Bestemmingsomschrijving
De op de kaart voor "praktijkruimten met bijbehorende erven" (Pr) zijn bestemd voor praktijkruimten ten behoeve van het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde detailhandel, met de daarbij behorende praktijkruimten en open terreinen.

2. Bebouwingsnormen
Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat:
a. het voor bebouwing aangewezen bestemmingsgebied geheel mag worden bebouwd;
b. de hoogte van de bebouwing niet meer dan 6 m mag bedragen;
c. op het overige bestemmingsgebied uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 1 m.

3. Vrijstellingen
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het beroepsmatig verlenen van diensten op technisch gebied.

4. Gebruiksregels
Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 5, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden, met uitzondering van de stalling van electrisch aangedreven voertuigen voor de mobiele detailhandel.

PAR. 3. ALGEMENE BEPALINGEN

art. 5 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

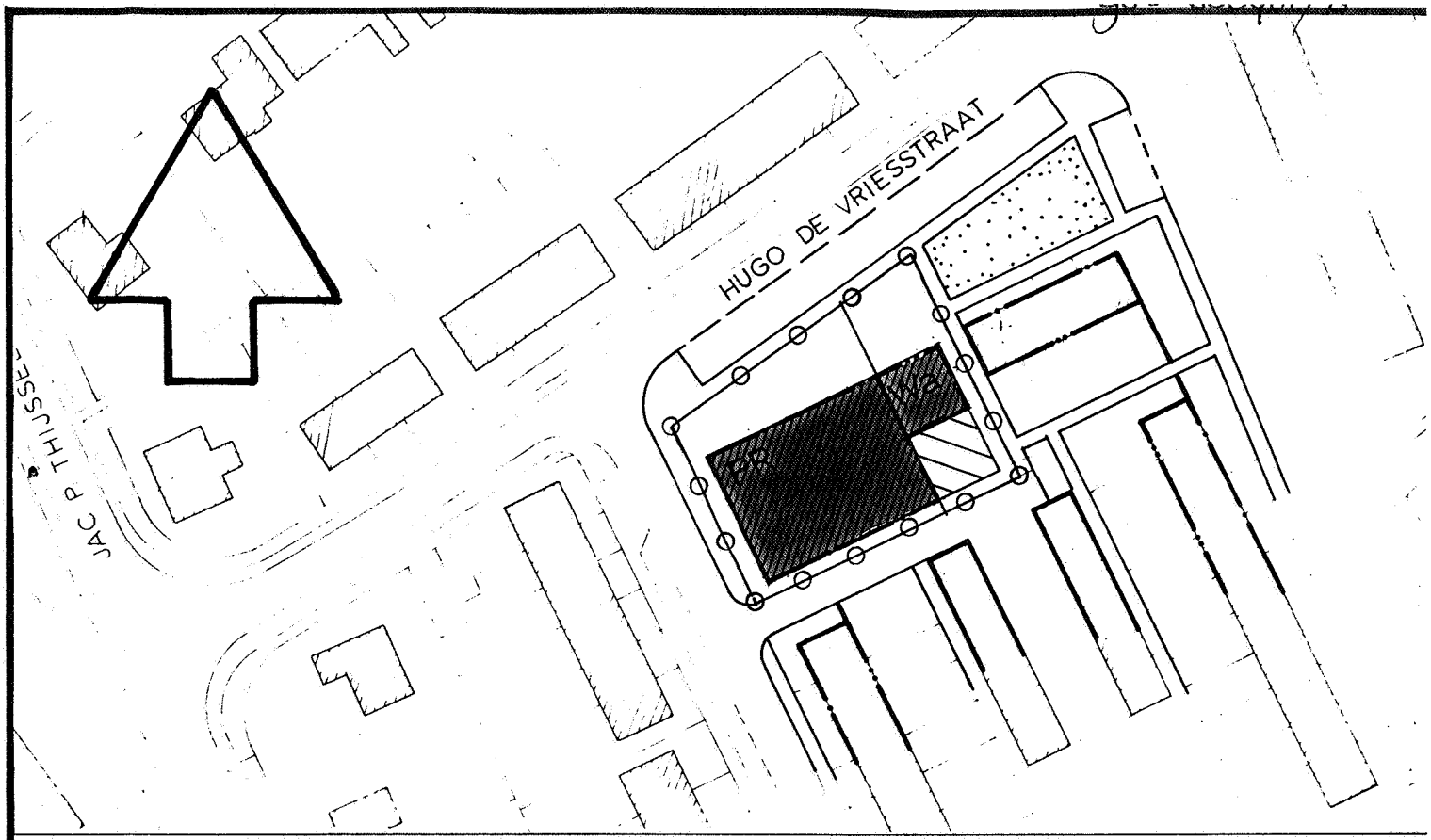
art. 6 STRAFBEPALING

Overtreding van artikel 5 lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

art. 7 CITEERBEPALING

Dit bestemmingsplan kan worden aangeduid met de titel "Stommeer-Zuid 1964 - Tweede Herziening".

23 augustus 1989



BESTEMMINGEN

ONVERMINDERD DE IN WETTEN OF VERORDENINGEN VERVATTE EISEN INZAKE VERGUNNINGEN

Wa — WONINGEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

PR — PRAKTIJKRUIMTEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 90-7116
Haarlem, 24 APR. 1990
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Onherroepelijk
, voorzitter

BESTEMMINGSAANDUIDINGEN

GRENS VAN DE HERZIENING

BEBOUWINGSGRENS

BEBOUWINGSGRENS NAAR DE WEG TOEGEKEERD

GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN

„STOMMEER-ZUID 1964 TWEEDE HERZIENING"

IN ONTWERP TER INZAGE GELEGD , griffier
DD ~~23 oktober 1989~~

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD
DD 21 december 1989

GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN
D.D.

SCHAAL 1: 1000

MEDEWERKER				
ir. R.W. de Groot stedebouwkundige B.N.S.	25 augustus 1989	101334	0006	571

ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV
Rapenburgerstraat 173 Postbus 18190
1001 ZB Amsterdam Telefoon 020-264410



LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

G	Groen	art. 3
T	Tuin	art. 4
T-P	Tuin - Parkeertuin	art. 5
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	art. 6
WA	Water	art. 7
W	Wonen	art. 8
W-1 t/m 4	Wonen - 1 t/m 4	art. 9 t/m 12

Dubbelbestemmingen

L-W	Leiding - Water	art. 13

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie schiphol 50 tot 55 dB(A)	art. 17
	luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4	art. 18
zie bijlage 1	luchtvaartverkeerzone - lib art 222 toetshoogtes	art. 19
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 222A toetshoogtes radar	art. 20
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 223	art. 21

Functieaanduidingen

- (sz) speelvoorziening

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringscheiding (lijn)
- maatvoeringsvlak
- 17 maximum bouwhoogte (m)
- 7/11 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 5 maximum aantal wooneenheden
- j/8 aantal wooneenheden
- 20/1 minimum aantal wooneenheden

VASTGESTELD DOOR DE RAAD

VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP .. – .. – 2019

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

NOORD

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Gemeente Aalsmeer

Drie Kolommenpleln 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 0297-38 76 76

BESTEMMINGSPLAN POLDERZOOM FASE 2

datum : 04-11-2019	gewijzigd :	formaat :	schaal : 1 : 1500
operator : A.J.Molenaar	gewijzigd :	A3	plcfg : imro-2012 v8i.tbl
gecontr. :	gewijzigd :	tek.nr.BP.	
plan IDN : NL.IMRO.0358.07N-0W01			

st\BESTPLAN AALSMEER\ONTWERP-RO-PLAN 2012\07N-Polderzoom\plotbestanden en PDF\plot-kaders-07N-polderzoom.dgn

Plottabel: IMRO-2012-V81-A3.tbl

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 13
Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Tuin 15
Artikel 5 Tuin - Parkeertuin 17
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 19
Artikel 7 Water 20
Artikel 8 Wonen 21
Artikel 9 Wonen - 1 25
Artikel 10 Wonen - 2 29
Artikel 11 Wonen - 3 33
Artikel 12 Wonen - 4 36
Artikel 13 Leiding - Water 40
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 42
Artikel 14 anti-dubbeltelregel 43
Artikel 15 algemene bouwregels 44
Artikel 16 algemene afwijkingsregels 45
Artikel 17 Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A) 46
Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 47
Artikel 19 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 48
Artikel 20 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a 49
Artikel 21 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3 50
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 51
Artikel 22 overgangsrecht 52
Artikel 23 slotregel 53

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Polderzoom fase 2" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.07N-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsvlak:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.8 aanpijling:
een blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.9 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.10 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 belemmerde strook:
geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing

en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand gebruik of bouwwerk:
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

1.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 boeiboord:
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.22 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.26 bruto vloeroppervlakte b.v.o:
de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d.,

met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.27 carport:
een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

1.28 containerbergingen:
bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.29 dak:
iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.30 dakkapel:
een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.31 dakopbouw:
een toevoeging aan de bouwmassa van een (hoofd)gebouw vanaf het oorspronkelijk dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

1.32 dakterras:
een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.33 dove gevel:
een gevel zonder te openen delen;

1.34 druiplijn:
de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.35 ecologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.36 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.37 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.38 erfafscheiding:
bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrens bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

1.39 erker:
een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander hoofdgebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw en die uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling is op de hoofdvorm;

1.40 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.41 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.42 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.43 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.44 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.45 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.46 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.47 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.48 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.49 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.50 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.51 kamperen:

a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;

een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

1.53 kruin:

hoogste punt van het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen

1.54 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.55 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.56 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.57 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.58 langzaam-verkeerszone:

een begrensd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

1.59 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.60 ligplaats:

een ruimte, die wordt ingenomen door een woonschip, -ark en/of bedrijfsschip;

1.61 luchthavenindelingsbesluit (Lib):

Uitvoeringsbesluit op basis van de Wet luchtvaart waarin de ruimtelijke gevolgen van het gebruik van de luchthaven Schiphol zijn vastgelegd;

1.62 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.63 nok:

de horizontale lijn die de bovenkant van het dak vormt daar waar de dakschilden elkaar ontmoeten;

1.64 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.65 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.66 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.67 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.68 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.69 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.70 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.71 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.72 peil:

a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.73 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.74 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.75 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.76 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera

1.77 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.78 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.79 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.80 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri´s, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.81 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.82 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.83 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.84 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.85 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.86 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.87 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.88 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.89 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.90 woning:

zelfstandige woonruimte, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.91 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.92 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.93 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

1.94 zoneringsregeling:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:
het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:
de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de ashoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw
de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.11 horizontale diepte:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. een speelvoorziening ter plaatse van de functieaanduiding 'speelvoorziening';

met daaraan ondergeschikt:
c. parkeervoorzieningen;
d. fiets-, voetpaden;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishouding;
g. nutsvoorzieningen;
h. bruggen;

met de daarbij behorende:
i. ondergrondse containers;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstobjecten en speeltoestellen, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 4 Tuin

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
d. verhardingen;
e. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is.

4.2 bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid 4.2.3.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen;
    2. 3 meter voor (licht)masten;
    3. 1 meter voor het overige;
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, hoger dan 1 meter, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
    2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

4.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
a. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
c. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren indien er geen inritconstructie/vergunning aanwezig is.

Artikel 5 Tuin - Parkeertuin

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin-Parkeertuin (Tp) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers;
c. minimaal 1 parkeerplaats per woning;

met de daarbij behorende:
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
e. verhardingen.

5.2 bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid 5.2.3.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen;
    2. 3 meter voor (licht)masten;
    3. 1 meter voor het overige;
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, hoger dan 1 meter, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
    2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
    4. een toegangspoort, welke alleen zijn toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

5.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
a. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
c. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning;
d. een erker wordt niet toegestaan als door de erker geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

5.3 specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonstraten en wegen;
b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. bruggen;
e. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:
i. straatmeubilair;
j. ondergrondse containers.

6.2 bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 meter.

6.3 specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;

Artikel 7 Water

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:
b. bruggen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

7.2 bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

Artikel 8 Wonen

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 8.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 140 m2;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en de bestemming 'Groen' en/of de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

8.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. een erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

8.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

8.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

8.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd,

kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

8.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.4 specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend respectievelijk gevoerd;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

8.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-,

bedrijf en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in artikel 9.4.1;

met de daarbij behorende:

b. parkeerplaatsen;
c. tuinen en erven;
d. water, in de vorm van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-1' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen vrijstaand of als twee onder één kap te worden gerealiseerd;
d. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
e. vrijstaande woningen (hoofdgebouw) dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gerealiseerd;
f. bij twee onder één kapwoningen dient de vrije zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

9.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

9.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
   1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
   2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
   3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
d. een toegangspoort, alleen toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

9.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

9.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

9.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp. Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;

c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

9.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 10.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen-2' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als beneden- en bovenwoningen te worden gerealiseerd;
d. de benedenwoning heeft een maximale b.v.o. van 90 m2;
e. de bovenwoning heeft een maximale b.v.o. van 135 m2
f. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' niet overschrijden;
g. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
j. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
k. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
l. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
m. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
n. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

10.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

10.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
    2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
    2. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

10.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

10.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

10.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 10.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

10.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 10.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

10.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

10.4 specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

10.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

10.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Wonen - 3

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 11.4.1;

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-3' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als een woongebouw te worden gerealiseerd;
d. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 60 m2;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

11.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.

11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

11.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

11.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

11.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.4 specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

11.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

11.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Wonen - 4

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 12.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-4' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een maximale b.v.o. van 145 m2 te hebben;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

12.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;e
b. en erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

12.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
   1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
   2. een afscheiding hoger dan 1 meter tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
   3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

12.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

12.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in

voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 12.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

12.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 12.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.4 specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

12.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.

e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

12.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. hoofdwatertransportleiding, waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt van 20 meter, 10 meter aan weerszijden van de leidingen;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen 10 meter van de hoofdwatertransportleiding uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze bestemming.

13.3 afwijken van de bouwregels

In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszeker functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hiertoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 13.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, binnen de toetsingsafstand; Burgemeester en wethouders winnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 13.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-/veiligheidszone:

a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepgewortelde beplanting, waaronder rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

13.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

13.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 algemene bouwregels

15.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    2. de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter vanaf bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 16 algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
f. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
g. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 17 Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)

17.1 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Schiphol" op geluidsgevoelige bestemmingen.

17.2 Afwijken van de gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein “Schiphol” op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1

18.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1', zoals aangegeven op bijlage 1 van de planregels, gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

18.4 Gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.
Artikel 2.2.1e van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' is overeenkomstig van toepassing.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 19 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2

19.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2', zoals aangegeven op bijlage 2 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

19.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 20 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a

20.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op bijlage 3 van de planregels, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

20.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 21 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3

21.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', zoals aangegeven op bijlage 4 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

21.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

21.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 22 overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 22.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1 met maximaal 10%.

22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in lid 22.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

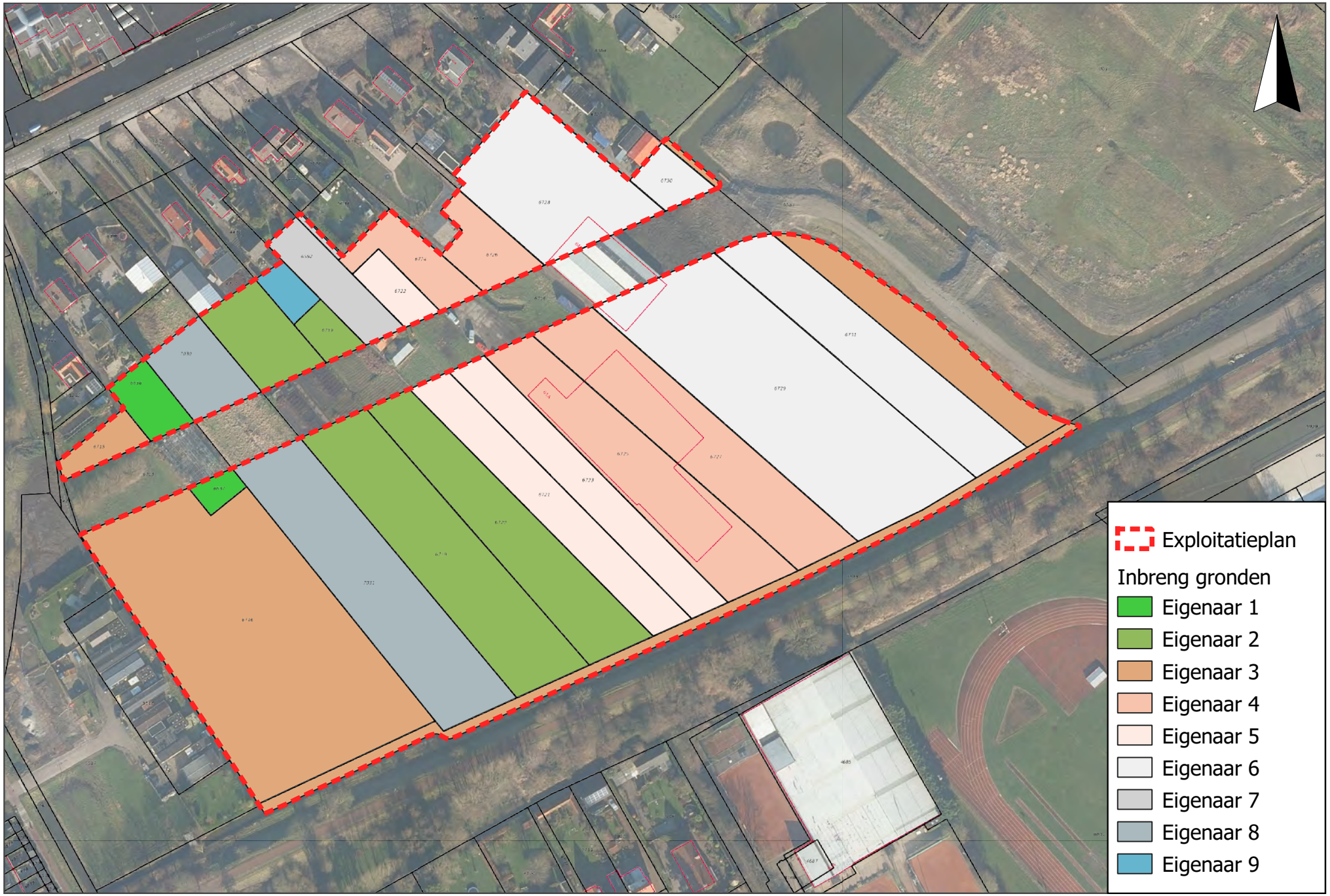
Lid 22.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Polderzoom fase 2.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van PM 2019
De griffier, de voorzitter,

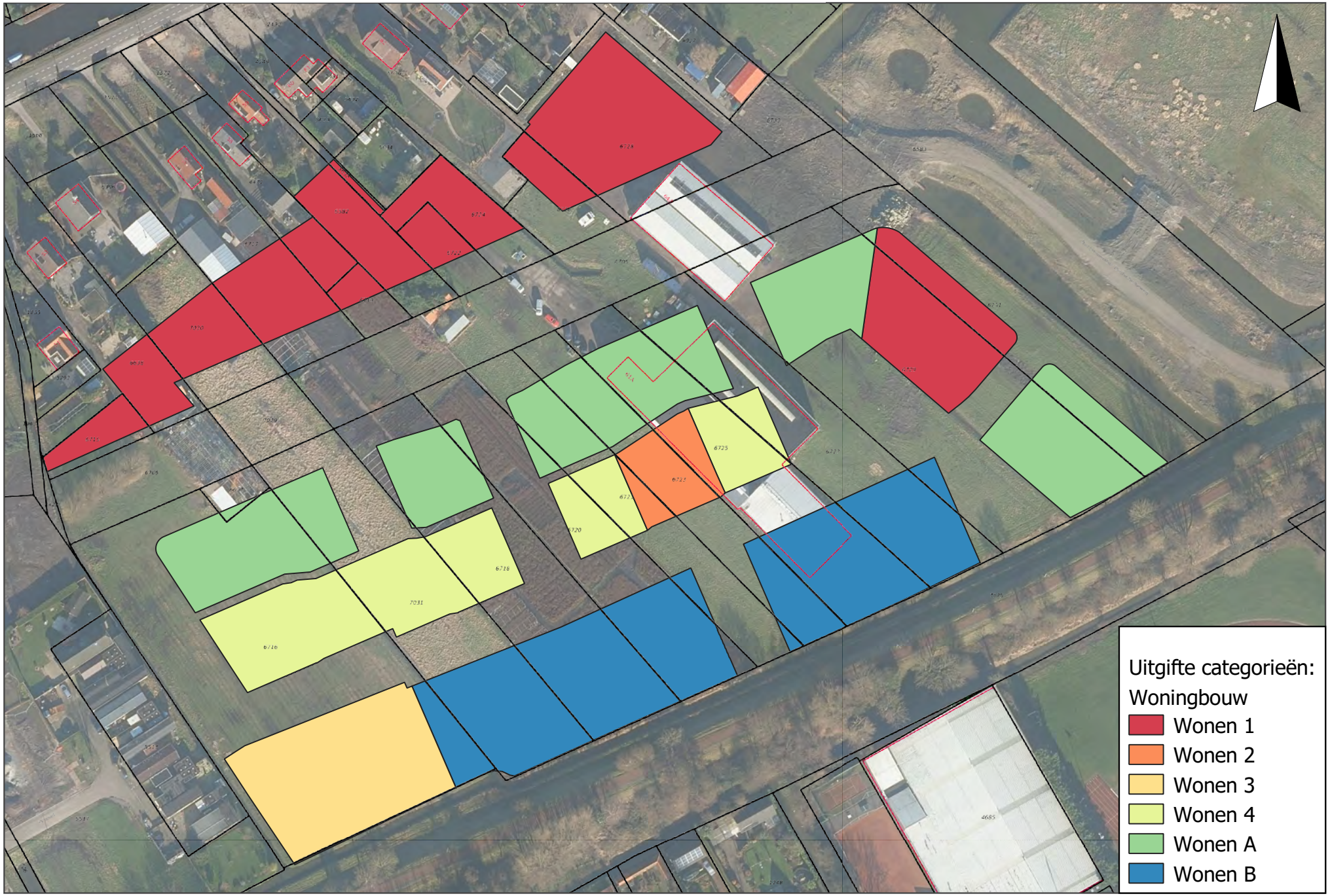
Kaartmateriaal


Exploitatieplan
Inbreng gronden
Eigenaar 1
Eigenaar 2
Eigenaar 3
Eigenaar 4
Eigenaar 5
Eigenaar 6
Eigenaar 7
Eigenaar 8
Eigenaar 9

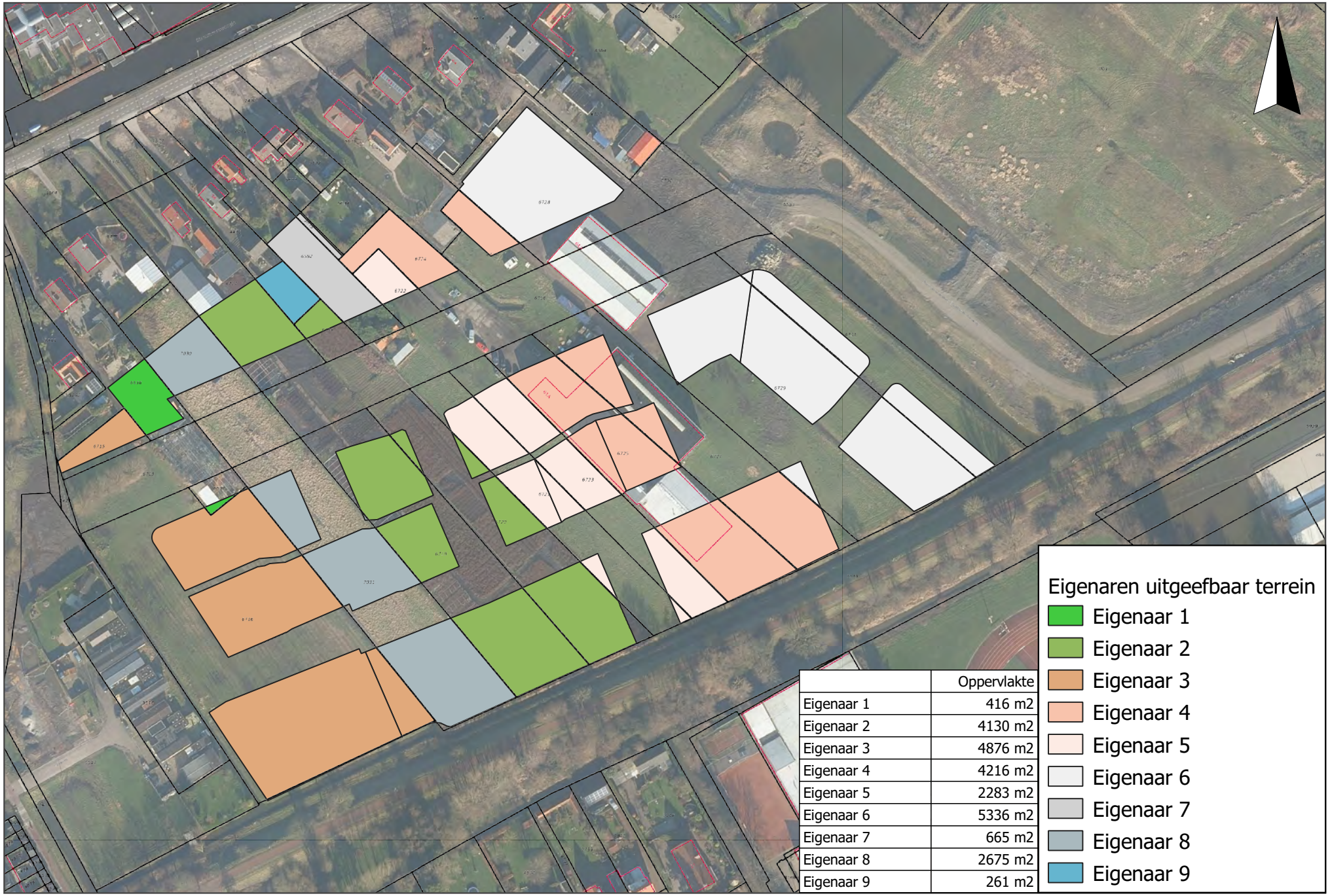

Grondgebruik
Bebouwing
Begroeid
Erf
Fietspad
Parkeren
Trottoir
Water
Wegen

Gemeente Aalsmeer

Uitgifte categorieën t.b.v. exploitatieplan



Uitgeefbaar per eigenaar



	Oppervlakte
Eigenaar 1	416 m2
Eigenaar 2	4130 m2
Eigenaar 3	4876 m2
Eigenaar 4	4216 m2
Eigenaar 5	2283 m2
Eigenaar 6	5336 m2
Eigenaar 7	665 m2
Eigenaar 8	2675 m2
Eigenaar 9	261 m2