

Van: [REDACTED] 
Verzonden: vrijdag 26 februari 2021 11:48
Aan: "taxaties" <taxaties@fryslan.frl>
Onderwerp: taxatie opdracht strook terp Berlicum
Bijlage(n): Bijlage 1 tbv taxatie Voorstel aanleg pad Kleasterdijk Berltsum [REDACTED]  (002).pdf, Bijlage 2 tbv taxatie Voorstel aanleg pad Kleasterdijk Berltsum [REDACTED]  uitgebreid.pdf, Taxatieopdracht terp strook Belikum E 227.docx

Hoi [REDACTED] ,

Bijgaand een taxatie opdracht voor een strook grond van een terp tbv ontsluiting van een aantal woningen.

Zou je deze opdracht willen uitzetten? Graag ook de 2 bijlagen eraan toevoegen, zodat de ideeën erachter bij de taxateur duidelijk worden.

Het grootboeknummer moet ik nog krijgen vanuit het terpenproject of heb jij dat beschikbaar?

Groeten, [REDACTED] 

Voorstel aanleg pad naar het perceel behorende bij de Kleasterdijk 4 te Berltsum.

Huidige situatie:



In de huidige situatie gaan de bewoners van nummers **4** en **6** langs de noordoostzijde naar hun woning, zie de rode pijl.

De bewoners van de nummers **8** en **10** gaan via de zuidwestzijde naar hun woning, zie de groene pijl. Het pad aan de noordoostzijde is onderdeel van alle afzonderlijke percelen. Nummer **4** heeft geen recht van overpad over alle percelen, maar zal hier toch overheen moeten om thuis te komen.

Kortom, de nummers **4** en **6** houden nu een pad langs het water in stand waar ze zelf geen gebruik van maken en waar geen erfdienstbaarheden op rusten. Dit kan in de toekomst potentieel problemen gaan geven, aangezien sommige bewoners de tuin graag door zouden trekken tot aan het water.

Beoogde situatie:



In de beoogde situatie zal nummer **4** eveneens over het pad aan de zuidwest zijde kunnen gaan. In deze situatie ontstaan er twee voordelen voor de bewoners. Het pad langs het water zal niet meer behouden hoeven worden, waardoor de tuinen tot aan het water doorgetrokken kunnen worden. Maar nog belangrijker, aan de zuidwestzijde van de woningen ontstaat de mogelijkheid om een auto te keren, wat nu niet mogelijk is. Daarnaast zouden er een paar parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden zodat bezoek van één van de bewoners niet langer het pad voor de anderen hoeft te blokkeren.

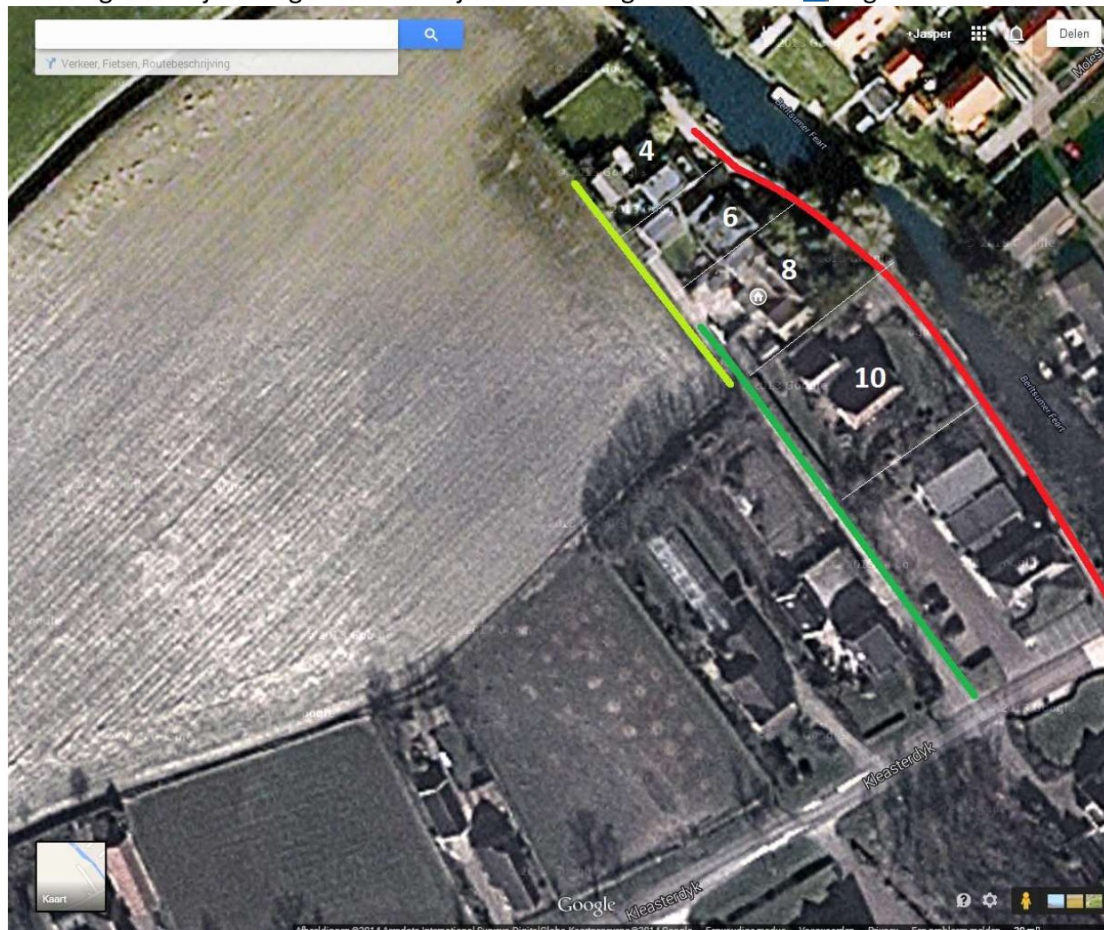
Plan aanleg pad ter ontsluiting van Kleasterdyk 4 te Berlikum.

Situatieschets:

De rode lijn is de huidige ontsluiting van nummer **J**.

De donkergroene lijn is het pad waarover nummer **J** en **J** hun perceel bereiken. Dit pad is onverdeeld eigendom van nummer **J** en nummer **J**, hierover is momenteel een erfdienstbaarheid ten gunste van nummer **J** gevestigd.

De lichtgroene lijn is ongeveer hoe wij de ontsluiting voor nummer **J** in gedachten hebben.



In de huidige situatie gaan de bewoners van de nummers **J** en **J** langs de noordoostzijde naar hun woning, zie de rode lijn.

De bewoners van de nummers **J** en **J** gaan via de zuidwestzijde naar hun woning, zie de donkergroene lijn.

Het pad aan de noordoostzijde is onderdeel van alle afzonderlijke percelen waarbij het eerste stukje vanaf de weg in eigendom is bij nummer **J**, met daarop een recht van overpad voor nummer **J**. Nummer **J** heeft vervolgens een recht van overpad over de percelen **J** en **J** om van en naar huis te komen.

Kortom, de nummers **J** en **J** houden nu een pad langs het water in stand waar ze zelf geen gebruik

van mogen maken omdat zij hiervoor geen rechten op de andere percelen hebben.

Het Plan:

In de beoogde situatie zal nummer 1 eveneens over het pad aan de zuidwest zijde kunnen gaan. In

deze situatie ontstaan er een aantal voordelen voor de bewoners. Het pad langs het water zal niet meer behouden hoeven worden, waardoor de tuinen tot aan het water doorgetrokken kunnen worden.

Hierdoor ontstaat specifiek voor nummer 1 een stuk extra privacy aangezien op dit perceel zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde momenteel verkeer over het perceel moet.

Wat deze situatie extra bijzonder maakt is het gegeven dat nummer 1 als enige van het rijtje 1 t/m 1 volledig over eigen grond van en naar de weg kan komen. Wij maken dus zelf geen gebruik van erfdienstbaarheden maar zijn hier wel aan alle kanten mee belast.

Daarnaast zal aan de zuidwestzijde van de woningen de mogelijkheid ontstaan om een auto te passeren of te keren, wat nu niet mogelijk is, en zal er eventueel een antal parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden voor bezoekers. Momenteel blokkeert dit bezoek vaak het pad, wat maakt dat men regelmatig achteruit terug naar de weg moet om een ander er langs te laten gaan.

Indien dit alles gerealiseerd kan worden is het ook mogelijk om het gehele pad in eigendom van alle aanwonenden te krijgen waardoor alle erfdienstbaarheden waarmee de percelen behorende bij 1, 1, 1, 1 en 1 belast zijn kunnen komen te vervallen.

Op onderstaande foto is de situatie aan de zuidwestzijde zichtbaar. Hier is te zien dat langs de garage van nummer 1 nu al een strook van ongeveer 1 meter ruimte is tussen het gaas op uw perceel en de garage. Om hier een pad aan te kunnen leggen hoeft er in principe maar een strook van twee meter breed om het perceel van nummer 1 heen te komen om daarmee ontsluiting voor nummer 1 te bieden. Dit zou neerkomen op een lengte van ongeveer 25 meter. Indien we vanaf de hoek van uw perceel rekenen, dus eveneens in het verlengde van nummer 1 (zoals de lichtgroene lijn nu ingetekend is in de situatieschets), komt het neer op ongeveer 50 meter lengte. Dit laatste zal ook de gelegenheid bieden om een passeerhaven/parkeerplekje voor bezoek aan te leggen.



Aanleg:

Voor de aanleg van het pad zijn wij voornemens de zoden te verwijderen en hier bovenop een zandlaag aan te brengen met daarop een fundering van gebroken (schoon) puin met daar weer bovenop een laag zand en bestrating. Wij zijn al voornemens om het bestaande pad eveneens van bestrating te voorzien. Voor de afwatering gaat de voorkeur uit naar een betongoot in het verlengde van het huidige pad met afwatering richting de sloot tussen nummer 1 en uw perceel. Hierdoor kan eveneens het water dat nu vanaf de weg naar beneden loopt via het bestaande pad via deze zelfde sloot worden afgevoerd. Dit zal de algehele hinder van hemelwater verminderen zonder dat er graafwerkzaamheden hoeven plaats te vinden. Verlichting zal aan de zijde van de woningen verzorgd worden waardoor er verder ondergronds niks aan hoeft te worden gelegd.

Wij zullen dit pad verboden maken voor vrachtverkeer om de belasting op de ondergrond zoveel mogelijk te beperken en de bestrating te beschermen.

Exacte berekeningen zullen in een later stadium worden gemaakt.

Kortom dit plan dient ter bevordering van het woongenot en een verbeterde ontsluiting en privacy van de bewoners van Kleasterdyk 1, 2, 3 en 4.

Opdrachtverstrekking nummer Klik of tik om tekst in te voeren.

Versie november 2020

Zaaknummer	PF-2021/220010
Datum opdrachtverstrekking	26-2-2021
Gegevens opdrachtgever/ verwerver	Namens provincie Fryslân, Naam: XXXXXXXXXX 
Project	Terpenproject
Beleidsdoel	Klik of tik om tekst in te voeren.
Programma	☐ Programma 2 ☐ Programma 3/5 ☐ Programma 10 ☒ Anders, namelijk terpenproject
Grootboeknummer Kostensoort AGV nummer (indien de opdracht boven € 2.500,- komt)	Klik of tik om het grootboeknummer in te voeren Klik of tik om de kostensoort in te voeren Klik of tik om het agv nummer in te voeren
Taxatie type en onderwerp taxatie	☒ Volledige taxatie ☐ Actualisatie van een reeds uitgevoerde taxatie (gelijkblijvende situatie) van rapport [kenmerk ...] ☐ Oplegnotitie (herwaardering i.v.m. veranderde situatie/omstandigheden van het object/de percelen kadastraal bekend:
Kadastrale informatie	Gemeente :Berlikum Sectie :E Nummer :227 (deels) Oppervlakte :00.02.00 ha
Objectgegevens en gebruik	Betreft perceel grasland (terp), strook grond t.b.v. ontsluiting woningen. Zie bijgaande 2 bijlagen/document!
Doel taxatie	Klik of tik om tekst in te voeren.
Waarderingsgrondslag	☒ Marktwaarde ☐ Anders , namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Te taxeren belang	☒ De marktwaarde van het volle eigendom ☐ Anders , namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Waarderingsmethode	☒ De waarde wordt middels de vergelijkingsmethode benaderd ☐ Anders , namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Waardepeildatum	heden
Copyright	De taxatie is bestemd voor gebruik door de opdrachtgever en voor bovengenoemd doel.
Afschrift opdrachtbrief aan	nvt
Rechthebbenden / Eigenaar	Provincie Fryslan
Weet eigenaar/gebruiker van de taxatie?	☒ Ja ☐ Nee
Het te taxeren vastgoed bezoeken in gezelschap van één of meer functionarissen van provincie	☐ Ja, namelijk Klik of tik om tekst in te voeren. ☒ Nee
Aard en bron informatie	Het waardeoordeel wordt gebaseerd op de inspectie ter plaatse en marktonderzoek door taxateurs en de volgende informatie verstrekt vanuit de opdrachtgever:
Verleende rechten	Jacht: onbekend Visrecht: onbekend

	Bruikleen: onbekend						
Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen	WVG: Natuurschoonwet: Belemmeringenwet Privaatrecht: Monumentenwet: Natuurbeschermingswet: Erfdienstbaarheden, nl: Overige:						
Vergunningen							
Bestemmingsplan	Naam bestemmingsplan: Gemeente: Vaststellingsdatum: Bestemming:						
(bijzondere) Uitgangspunten							
Overige relevante informatie	- Graag de ontbrekende gegevens uit laten zoeken door de taxateur. - De taxatie zal worden uitgevoerd conform de toepasselijke reglementen van het NRVt en in overeenstemming met de internationale richtlijnen EVS en/of IVS.						
Tarieven (volgens offerte 01806235 en opdrachtbrief 01806267 {19-10-2020}) (Vink aan welk tarief of vul het aantal uren in wat van toepassing is)	<table border="1"> <tr> <td> Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,-- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☒ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie) </td> <td> € 1.350,- € 1.350,- € 750,- € 750,- </td> </tr> <tr> <td> Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie) </td> <td> € 1.600,- € 1.450,- € 950,- € 850,- </td> </tr> <tr> <td> Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie) </td> <td> € 1.750,-- € 1.750,-- € 825,- € 825,- </td> </tr> </table>	Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,-- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☒ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	 € 1.350,- € 1.350,- € 750,- € 750,-	Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	 € 1.600,- € 1.450,- € 950,- € 850,-	Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	 € 1.750,-- € 1.750,-- € 825,- € 825,-
Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,-- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☒ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	 € 1.350,- € 1.350,- € 750,- € 750,-						
Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	 € 1.600,- € 1.450,- € 950,- € 850,-						
Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	 € 1.750,-- € 1.750,-- € 825,- € 825,-						

	Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,- tot EUR 2.500.000,- ☐ met gebouwen ☐ met gebouwen (hertaxatie) ☐ zonder gebouwen ☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	€ 2.250,- € 2.100,- € 1.250,- € 1.100,-
	Taxatierapport van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) boven EUR 2.500.000,- (complexe project) op basis van een uurtarief waarbij bij opdracht de uren vooraf worden vastgelegd ☐ Inzet Klik of tik om het aantal uren in te voeren uren	uurtarief € 110,-
	☐ Oplegnotitie (zonder gebouwen) ☐ Oplegnotitie (met gebouwen)	€ 660,- € 1.050,-
	Bovengenoemde tarieven zijn exclusief btw.	

Akkoord opdrachtnemer/taxateur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen