

Taxatierapport

Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Strook grond gelegen achter de Kleasterdyk 4 t/m 8 te Berltsum, thans in gebruik als grasland.

Berlikum, sectie E, nummer 227 deels



Waardepeildatum : 19-3-2021

Taxateur :  J

Plausibiliteit :  J

Dossiernummer : TH005840

Datum conceptrapport : 6-4-2021

Versie 1.0

Datum definitief rapport : 21-4-2021

Samenvatting

Adres	:	Nabij de Kleasterdijk te Berltsum
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Berlikum, sectie E, nummer 227 (deels)
Kadastrale oppervlakte	:	Te taxeren oppervlakte circa 0 ha 02 a 00 ca Totaal oppervlakte perceel circa 2 ha 46 a 20 ca
Bestemming	:	Agrarisch
Gebruik	:	Grasland
Doel taxatie	:	Marktwaarde
Type taxatie	:	Volledige taxatie
Te taxeren belang	:	Volledig eigendom
Bijzonderheden	:	De marktwaarde van de strook grond dient te worden bepaald in verband met een mogelijk verkoop van de strook grond aan de eigenaren van de aangrenzende woningen.
Peildatum	:	19 maart 2021  
Waarde	:	€ 6.000,-  
Zegge	:	Zesduizend euro

Inhoudsopgave

1	Opdracht	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Opdrachtnemer / taxateur	4
1.3	Taxatie	4
1.4	Verklaring taxateur	6
1.5	Taxatierapport	7
1.6	Taxatie- schattingsonzekerheid	7
1.7	Back-testing	7
2	Omschrijving	9
2.1	Object	9
2.2	Locatie	10
2.3	Privaatrechtelijke aspecten	11
2.4	Publiekrechtelijke aspecten	12
2.5	Fiscale aspecten	12
2.6	Milieu aspecten	13
3	Beoordeling	14
3.1	Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	14
3.2	Courantheid	14
3.3	Scenario analyse (Highest and best use IVS 2020)	14
3.4	Markt	14
3.5	Referenties	18
4	Waardering	20
4.1	Waarderingsgrondslag	20
4.2	Toegepaste taxatiemethode	20
4.3	Waarde	20
4.4	Toelichting op de waardering	21
4.5	Datering en ondertekening	21
5	Plausibiliteitsverklaring	22
6	Bronvermelding	23
7	Bijlagen	24

1 Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Naam : Provincie Fryslân, afdeling Vastgoed
Adres : Tweebaksmarkt 52, 8911 KZ Leeuwarden
Postbus : Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
Contactpersoon :  J
Functie : Teamleider Vastgoed

1.2 Opdrachtnemer / taxateur

Naam kantoor : Thorbecke B.V.
Adres kantoor : Zwartewaterallee 50
Postcode, plaats : 8031DX Zwolle
Telefoonnummer : 088-8883000
Naam taxateur :  J
Kwalificatie : Register Taxateur, als deskundige ingeschreven in het volgende register NRVt onder nummer RT385697965 *Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ.*

1.3 Taxatie

Op 12-3-2021 is door opdrachtgever een opdrachtbrief met kenmerk 01857920 verzonden aan opdrachtnemer. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief als bijlage aangehecht aan de rapportage.

1.3.1 Onderwerp en type taxatie

De voorliggende waardering betreft een volledige taxatie van:

Strook grond gelegen achter de Kleasterdyk 4 t/m 8 te Berltsum. Het betreft een deel van een perceel cultuurgrond welke thans in gebruik is als grasland.

1.3.2 Doel van de taxatie

Door de opdrachtgever is opdracht verstrekt tot het bepalen van de marktwaarde van het perceel kadastraal bekend als gemeente Berlikum, sectie E, nummer 227 (deels). Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde van het gedeeltelijke perceel in verband met een mogelijke verkoop van het perceel aan de eigenaren van de aangrenzende woningen. Dit in verband met het voornemen van deze eigenaren om een pad/weg aan te leggen ter ontsluiting van de woningen die gelegen is aan de Kleasterdijk 4 t/m 8 te Berltsum. De bewoners van deze woningen hoeven dan geen gebruik meer te maken van het pad dat langs het water aan de andere zijde van de woningen loopt. De bewoners van Kleasterdijk 10 maken momenteel ook gebruik van het pad dat langs het water (de noordoostzijde) loopt.

1.3.3 Te taxeren belang

In overeenstemming met de waarderingsvoorschriften betreft het te taxeren belang het volle eigendom van het gedeeltelijke perceel.

1.3.4 Inspectie- en waardepeildatum

Het getaxeerde is door ondergetekende  op 19-3-2021 ter plaatse geïnspecteerd.

Mate van inspectie: **Opname ter plaatse.**

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het betreffende perceel is een opname uitgevoerd. Daarbij zijn ligging, kavelvorm, grondsoort, bewerkbaarheid en andere perceelskenmerken geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het perceel.

Als waardepeildatum is aangehouden 19-3-2021.

1.3.5 Gebeurtenissen na inspectie- en na waardepeildatum

Voor zover taxateur bekend er geen wezenlijke veranderingen opgetreden tussen de inspectiedatum en de rapportagedatum.

1.3.6 Uitgangspunten

Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd zijn in de laatste titel van eigendom.

Er wordt beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat ervan uit dat het huidige beschreven gebruik is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens zoveel als mogelijk controleren. De taxateur gaat ervan uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Alle in dit taxatierapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper.

1.3.7 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De marktwaarde van de strook grond dient te worden bepaald er vanuit gaande dat de strook verkocht wordt aan de eigenaren van de aangrenzende woningen.

1.4 Verklaring taxateur

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de onroerende zaak en heeft deze ook niet gehad. De taxateur heeft op geen enkele wijze een zakelijk belang bij de uitkomst van de taxatie en is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is het tuchtrecht van het NRVt van toepassing. De taxateur valt onder de dekking van de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de werkgever. Opdrachtnemer, het bedrijf waar taxateur voor werkzaam is, verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering heeft voldaan en onder dekking valt.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart over voldoende kennis en ervaring te beschikken met betrekking tot de taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het betreffende vastgoedobject valt. In situaties waarin dit niet het geval is wordt de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid alvorens de opdracht te aanvaarden en roept de assistentie in van een of meer competente personen met kennis van zaken.

De taxateur hanteert het normblad.

1.5 Taxatierapport

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.

Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt. Tenzij het rapport informatie bevat die alleen voor  bestemd is, staat het opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen van derden, mits hij tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever.

1.6 Taxatie- schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting. De schattingonzekerheid is afhankelijk van veel factoren zoals bijvoorbeeld: de informatievoorziening, beschikbaarheid bruikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid. In onderhavige taxatie is sprake van een normaal niveau van schattingonzekerheid.

1.7 Back-testing

De Register-Taxateur voert een back test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande Professionele Taxatiedienst door het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden is uitgevoerd. In het kader van de back-test neemt de Register-Taxateur in het Taxatierapport een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. De beschrijving in het Taxatierapport van de verschillen dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

In onderhavige taxatie is back-testing niet aan de orde aangezien deze gronden niet eerder door Thorbecke zijn getaxeerd.

Op verzoek van de opdrachtgever heeft de taxateur voldaan aan de eisen van de International Valuation Standards (IVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

2 Omschrijving

2.1 Object

Het onderhavige object betreft een strook grond gelegen nabij de woningen met de huisnummers 4, 6, 8 en 10 aan de Kleasterdyk te Berltsum. Het getaxeerde gedeelte maakt onderdeel uit van een (terp) perceel cultuurgrond in gebruik als grasland. Bedoeling is dat deze strook grond zal gaan dienen ten behoeve van de ontsluiting van deze woningen.

2.1.1 Omschrijving van de situatie

Momenteel maken de bewoners van Kleasterdyk 6 en 8 gebruik van het pad dat via de zuidwestzijde naar hun woning loopt. Zij mogen geen gebruik maken van het pad dat langs het water (noordoostzijde) loopt, omdat zij geen rechten hebben over het eerste stuk van dit pad bij de weg te gaan. Dit stuk is eigendom van nummer 4, met daarop een recht van overpad voor nummer 10. De bewoners van de Kleasterdyk 6 en 8 moeten nu op hun perceel een pad in stand houden voor nummer 4, terwijl zij zelf geen gebruik kunnen maken van het gehele pad. Kleasterdyk nummer 4 heeft namelijk recht van overpad op het perceel van nummer 6 en 8.

Door een pad aan de zuidwestzijde te realiseren kan het pad langs het water komen te vervallen, de bewoners van Kleasterdyk 4, 6, 8 en 10 kunnen de tuinen dan doortrekken tot aan de waterkant.

Het te realiseren pad aan de zuidwestzijde dient de mogelijkheid te bieden om met een auto te passeren en/of te keren. Momenteel is dit niet mogelijk. Er zal eventueel een aantal parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden voor bezoekers. 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 nummers 4, 6, 8, 10 en 14 belast zijn kunnen komen te vervallen.

2.1.2 Gebruik

Huidig gebruik

Het perceel is momenteel in gebruik als grasland.

Beoogd toekomstig gebruik

Na verkoop is het de bedoeling dat er een ontsluitingspad/weg gerealiseerd wordt op de strook grond.

2.1.3 Pachtsituatie

Huidige pachtsituatie: Volgens opgave van de opdrachtgever wordt het perceel thans niet middels een regulier pachtcontract verpacht.

2.2 Locatie

2.2.1 Stand, ligging en aard van de belendingen

Het gedeeltelijke perceel is gelegen in het landelijke buitengebied van de gemeente Menameradiel te hoogte van de Kleasterdijk 4, 6, 8 en 10 te Berltsum aan de rand van het dorp. Belendingen zijn soortgelijke percelen cultuurgrond, diverse woningen, een bedrijventerrein, agrarische bedrijven en de openbare weg.

2.2.2 Bereikbaarheid

Het perceel is niet direct aan de openbare weg gelegen en de ontsluiting vindt plaats middels het perceel Berlikum, sectie E, nummer 236. Na verkoop is er het voornemen om een pad of weg te realiseren welke directe wordt aangesloten op het reeds bestaande pad aan de zuidoost van de getaxeerde strook grond.

2.3 Privaatrechtelijke aspecten

2.3.1 Kadastrale recherche

Kadastrale Gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Herinrichtingsrente	Eindjaar	Kadastraal oppervlak (ha)	Getaxeerd oppervlakte (ha)
Berlikum	E	227	Grasland	-	-	2 ha 46 a 20 ca0	00 ha 02 a 00 ca
Totaal							00 ha 02 a 00 ca

2.3.2 Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Provincie Fryslân
 Adres : Tweebaksmarkt 52
 Woonplaats : 8911 KZ Leeuwarden
 KvK-nummer : 01178978
 Recht : volle eigendom
 Aandeel : 1/1

2.3.3 Privaatrechtelijk onderzoek

Er is een beperkt 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 eigendom.

2.4 Publiekrechtelijke aspecten

2.4.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel ontleent zijn bestemming aan de vigerende 'Beheersverordening Buitengebied Menameradiel' van de voormalige gemeente Menameradiel (thans gemeente Waadhoeke), dat is vastgesteld op 28-9-2017. De huidige status van het plan is vastgesteld/onherroepelijk. De IMRO-identificatie van het plan is: NL.IMRO.1908.BVBuitengebied-0401.

Het onderhavig perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming *Landelijk gebied* met de aanduiding *archeologisch waardevol gebied*.

2.4.2 Gebruiksmogelijkheden

Het huidige gebruik is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Toekomstige planologische ontwikkelingen: zijn de taxateur niet bekend.

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: zijn de taxateur niet bekend.

2.4.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Er is geen sprake van Wet voorkeursrecht gemeente.

De Monumentenwet is niet van toepassing.

Onderzoek in het kadaster wijst uit dat het object niet is bezwaard met publiekrechtelijke beperkingen.

2.5 Fiscale aspecten

Er zijn geen bijzondere fiscale aspecten bekend.

2.6 Milieu aspecten

2.6.1 Asbesthoudend materiaal

Niet van toepassing.

2.6.2 Bodemverontreiniging

Taxateur heeft met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging geen onderzoek verricht, behoudens naar hetgeen kenbaar is uit de gemeentelijke beperkingenregistratie en kadastrale registratie. Bij de opname ter plaatse is geen aanleiding gevonden voor een vermoeden van bodemverontreiniging.

3 Beoordeling

3.1 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Het getaxeerde deel maakt onderdeel uit van een ruim cultuurgrondperceel in gebruik als grasland met redelijk rechthoekige kavelvorm met uitsparing ten hoogte van de aangrenzende woningen. Het betreft een terpperceel. De getaxeerde strook grond grenst aan de woningen plaatselijk bekend als Kleasterdijk 4, 6 en 8 en aan het bestaande pad dat reeds aansluit op de openbare weg. Het realiseren van een pad op de getaxeerde strook grond kan gezien worden als kans. Er zijn geen bijzondere bedreigingen bekend.

3.2 Courantheid

Locatiebeoordeling	:	Goed
Objectbeoordeling	:	Goed
Verhuur- / verkoopbaarheid	:	Goed

3.3 Scenario analyse (Highest and best use IVS 2020)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak: Gezien de verwachte toekomstige inrichting van de onderhavige perceel kan het gebruik als onderdeel van de aangrenzende woningen gezien worden als het meest optimale gebruik van het onderhavige vastgoedobject/perceel.

3.4 Markt

Landelijk overzicht

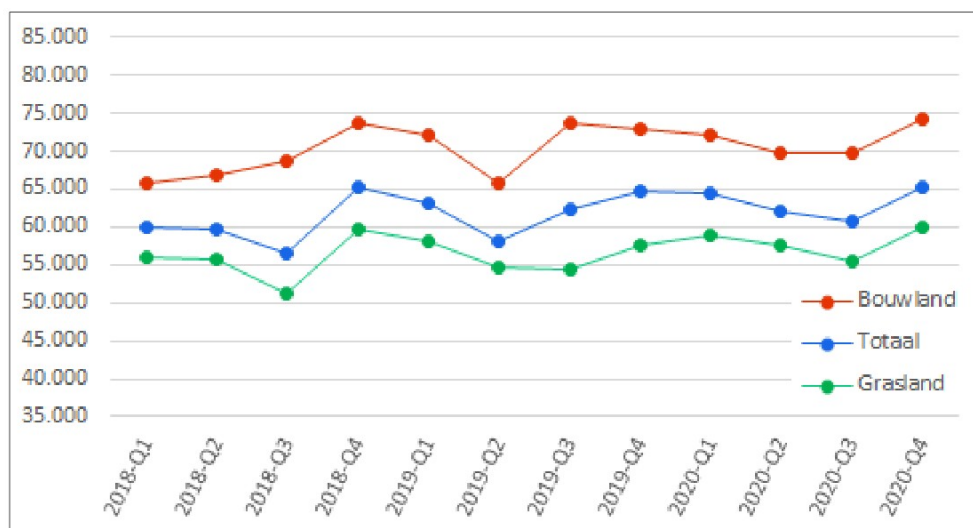
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland bedroeg in het 4e kwartaal € 65.300 per ha (figuur 1). Dat is 7,6% hoger dan in het derde kwartaal. Over heel 2020 is de grondprijs uitgekomen op € 63.600, 2,7% hoger dan in 2019 (€ 61.900 per ha).

Prijzen van bouwland en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 4e kwartaal met 6,5% naar € 74.100 per ha (figuur 1). Over heel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € 71.800 per ha, iets boven het gemiddelde in 2019 (€ 71.200 per ha).

De gemiddelde prijs van grasland kwam in het 4e kwartaal bijna 8% hoger uit op 59.900 per ha (figuur 1). Over heel 2020 noteert grasland een gemiddelde prijs € 58.400 per ha, 3,4% meer dan in 2019 (€ 56.500 per ha).

De gemiddelde prijs van snijmaisland is het 4e kwartaal uitgekomen op € 63.300 per ha, nagenoeg gelijk aan de prijs in het voorafgaande kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



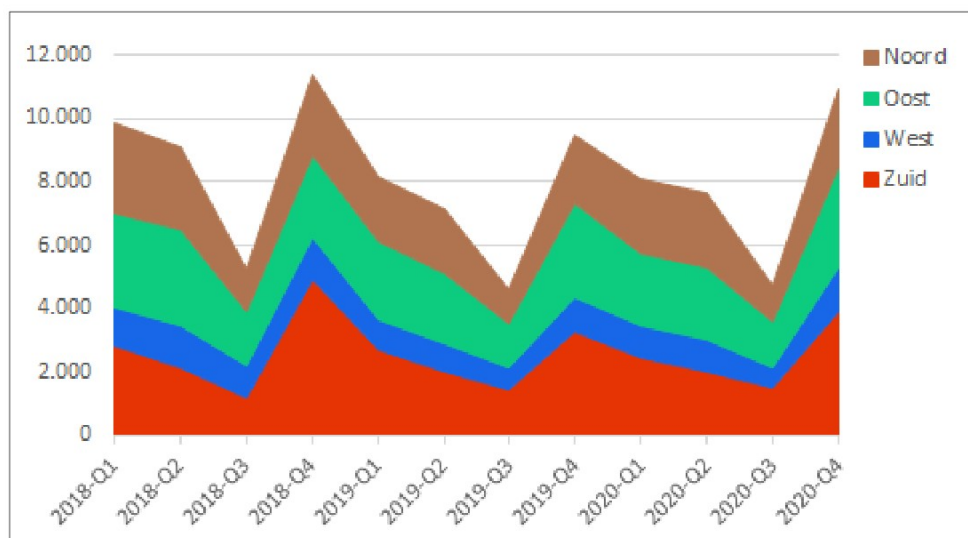
Figuur 1 Prijs (€/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maisland samen), 2018Q1-2020Q4 (per kwartaal).

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Grondmobiliteit

In het 4e kwartaal werd 10.900 ha landbouwgrond verhandeld, 1.500 ha (16%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2019. In heel 2020 is 31.400 ha grond verhandeld. Dat is meer dan in 2019, toen 29.400 ha is overgedragen, maar minder dan in 2018 én 2017 (respectievelijk 35.600 ha en 34.400 ha).

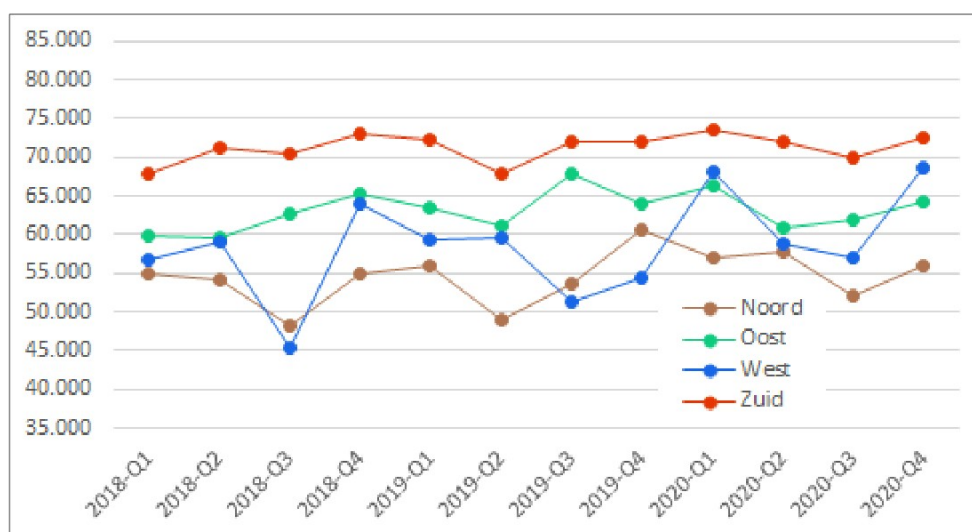
De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – kwam in 2020 uit op 1,74% tegen 1,62% in 2019.



Figuur 2 Mobiliteit agrarische grond (ha) naar landsdeel, 2018Q1-2020Q4 (per kwartaal)
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Overzicht Landsdelen

Aan de hand van vier landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording). Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs (zie figuur 3); in 2020 lag deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2020 lag deze 11% onder het landelijk gemiddelde.



Figuur 3 Prijs (€/ha) onverpacht agrarische grond (gras-, bouw- en maisland samen) naar landsdeel, 2018Q1-2020Q4 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Landsdeel Noord

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel Noord steeg in het 4e kwartaal met 7%: van € 52.100 in het 3e kwartaal tot € 55.900 per ha (figuur 3 en kaart 1). Over heel 2020 komt de gemiddelde prijs uit op € 56.500 euro per ha; ruim 3% hoger dan in 2019 (€ 54.600 euro per ha).

De grondmobiliteit is in landsdeel Noord met 12% gestegen (figuur 2): van 7.300 ha in 2019 tot 8.200 ha in 2020. De relatieve grondmobiliteit nam toe van 1,3% naar 1,4%.

3.5 Referenties

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op een objectvergelijking middels de door de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten.

Nabij Tichelersdyk 34 en 38 te Berltsum

Stuk id	:	NL4 8048300196
Kadastraal	:	Berlikum, sectie E, nummer 1905
Aantal percelen	:	1
Transactiedatum	:	1 februari 2021
Koopsom	:	€ 8.000,--
Totaal oppervlakte	:	400 m ²
Prijs per m ²	:	€ 20,--/m ²
Vervreemder	:	[REDACTED] J
Verkrijger	:	[REDACTED] J en [REDACTED] J
Vergelijkbaarheid	:	[REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

Nabij Lange Dyk 31 te Minnertsga

Stuk id	:	NL4 7538000144
Kadastraal	:	Minnertsga, sectie G, nummer 941
Aantal percelen	:	1
Transactiedatum	:	15 april 2019
Koopsom	:	€ 6.457,--
Totaal oppervlakte	:	288 m ²
Prijs per m ²	:	€ 22,42/m ²
Vervreemder	:	Gemeente Waadhoeke
Verkrijger	:	[REDACTED] J en [REDACTED] J
Vergelijkbaarheid	:	[REDACTED] J [REDACTED] J

Nabij Bitgumerdyk 3 te Berltsum

Stuk id : 4 7902600181
 Kadastraal : Berlikum, sectie A, nummers 5234, 5302 en 5303
 Aantal percelen : 3
 Transactiedatum : 17 september 2021
 Koopsom : € 100.000,--
 Totaal oppervlakte : 3.391 m²
 Prijs per m² : € 29, 49 /m²
 Vervreemder : [REDACTED] en [REDACTED]
 Verkrijger : [REDACTED] en [REDACTED]
 Vergelijkbaarheid : [REDACTED]

Nabij Oasterein 10 te Wjelsryp

Stuk id : 4 7661900108
 Kadastraal : Baard, sectie A, 4316
 Aantal percelen : 1
 Transactiedatum : 18 oktober 2019
 Koopsom : € 4.800,--
 Totaal oppervlakte : 96 m²
 Prijs per m² : € 50,-- /m²
 Vervreemder : [REDACTED]
 Verkrijger : [REDACTED] en [REDACTED]
 Vergelijkbaarheid : [REDACTED]

4 Waardering

4.1 Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag voor onderhavige waardering is de:

Marktwaaarde: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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.

4.2 Toegepaste taxatiemethode

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op de volgende waarderingsmethodiek:

Vergelijkingsmethode: Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde van onderhavig perceel (mede) afgeleid van enigszins vergelijkbare zaken, die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Bij onderlinge vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen zoals locatie, ligging, kwaliteit en grootte.

4.3 Waarde

Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van het onderhavige percelen, gemeente Berlikum, sectie E, nummer 227 (deels) naar waardepeildatum 19-3-2021 getaxeerd op:

€ 6.000,--

zegge: zesduizend euro

4.4 Toelichting op de waardering

Gezien de onder 3.6 van deze rapportage genoemde transacties van soortgelijke percelen kan gesteld worden dat in de omgeving van het onderhavige object tussen de € 20,-- en de € 50,-- betaald wordt voor percelen grond welke toegevoegd worden aan het perceel van een aangrenzende woning. De hoogte van het betaalde bedrag per m² is o.a. afhankelijk van de te verwerven oppervlakte, de oppervlakte van het huidige perceel bij de woning, de ligging ten opzichte van de woning en de huidige inrichting van het perceel.

Het ligt het meest voor de hand om de onderhavige stook grond toe te voegen aan de objecten Kleasterdyk 4, 6 en 8. De huidige kadastrale grootte van de percelen behorende bij de Kleasterdyk 4, 6 en 8 ligt momenteel tussen de 467 m² en de 770 m². Door het realiseren van een pad aan de zuidwestzijde van de woningen kan het pad aan de noordoostzijde van de woningen komen te vervallen. Dit heeft een positief effect op de waarde van de betreffende woningen.

Gezien het hiervoor genoemde is het onderhavige object als in onderstaand overzicht getaxeerd.

Waardering perceel grond						
Kadastrale aanduiding			Totaal oppervlakte	Te taxeren oppervlakte	Voorgenomen gebruik	Taxatiewaarde per m ²
Gemeente	Sectie	Nummer				
Berlikum	E	227	2.46.20	0.02.00	Toegangsweg	€ 30
Totaal oppervlakte in ha.			2.46.20	0.02.00	Totaal getaxeerde waarde	€ 6.000

Waarde afgerond	€ 6.000
------------------------	----------------

4.5 Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens.

1^e taxateur : 

Zwolle : 21-4-2021

Handtekening : 

5 Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft het onderhavig taxatierapport versie 1.0 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing daarvan. De controlerend taxateur heeft geen inspectie ter plaatse van de onroerende zaak uitgevoerd en heeft zich uitsluitend gericht op het taxatierapport en toebehorende bijlagen.

De controlerend taxateur verklaart op basis van de beoordeelde stukken, dat de bepaalde waarde in het taxatierapport plausibel is.

Naam kantoor	:	Thorbecke B.V.
Naam controlerend taxateur	:	 J
Kwalificatie	:	Register Taxateur, als deskundige ingeschreven in het volgende register NRVt onder nummer RT265782748 <i>Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen en WOZ</i>
Zwolle	:	7-4-2021
Handtekening	:	 J

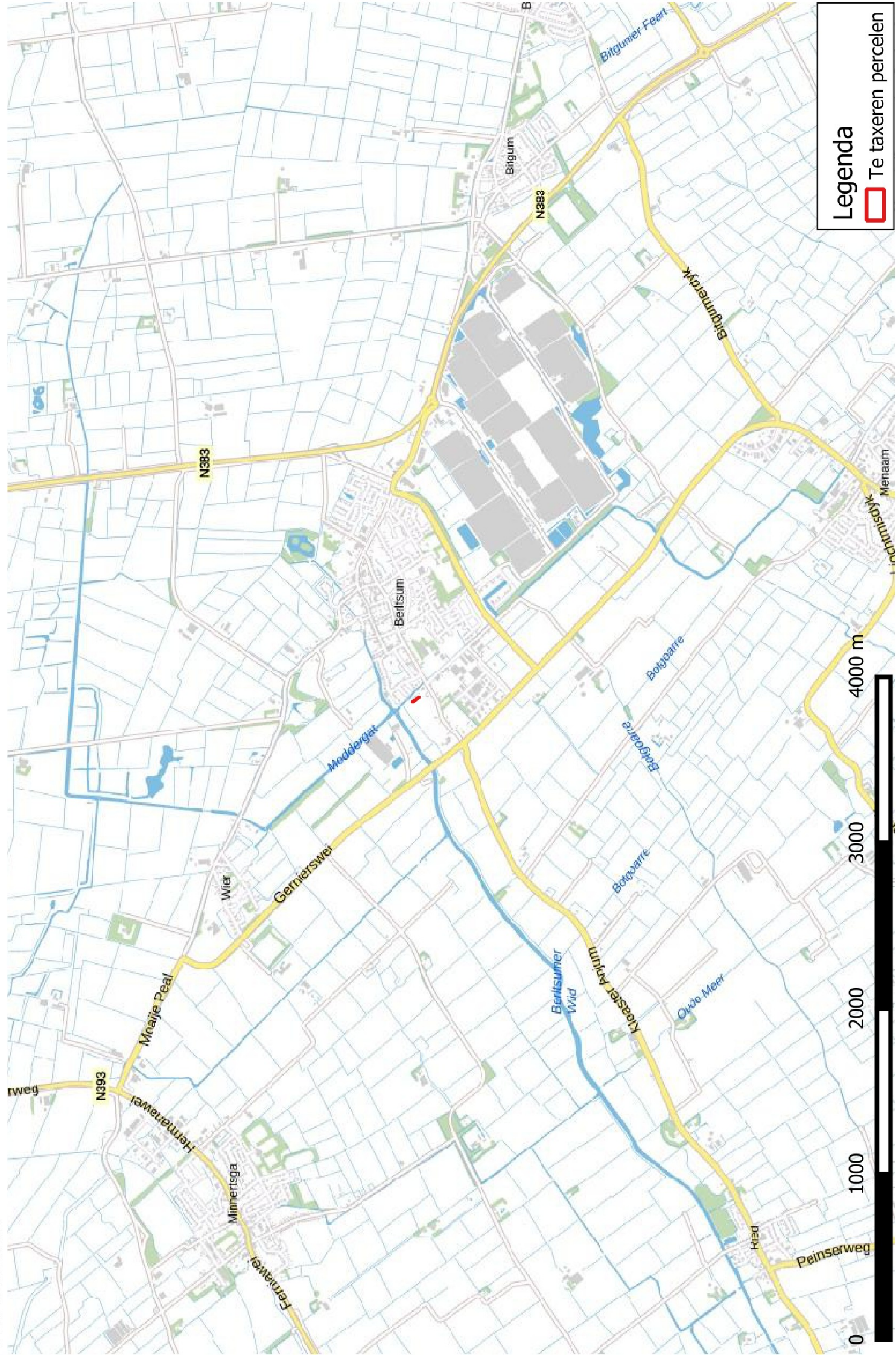
6 Bronvermelding

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Opdrachtgever	:	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het getaxeerde.
Gemeente	:	Bestemmingsplan
Provincie	:	-
Kadaster	:	Kadastrale en marktinformatie
Ruimtelijke plannen	:	Bestemmingsplan
Bodemloket	:	Informatie over bodemkwaliteit
Inspectie	:	In- en/of uitpandige inspectie en locatiebeoordeling
Overig	:	-

7 Bijlagen





Legenda



Te taxeren percelen

4000 m

3000

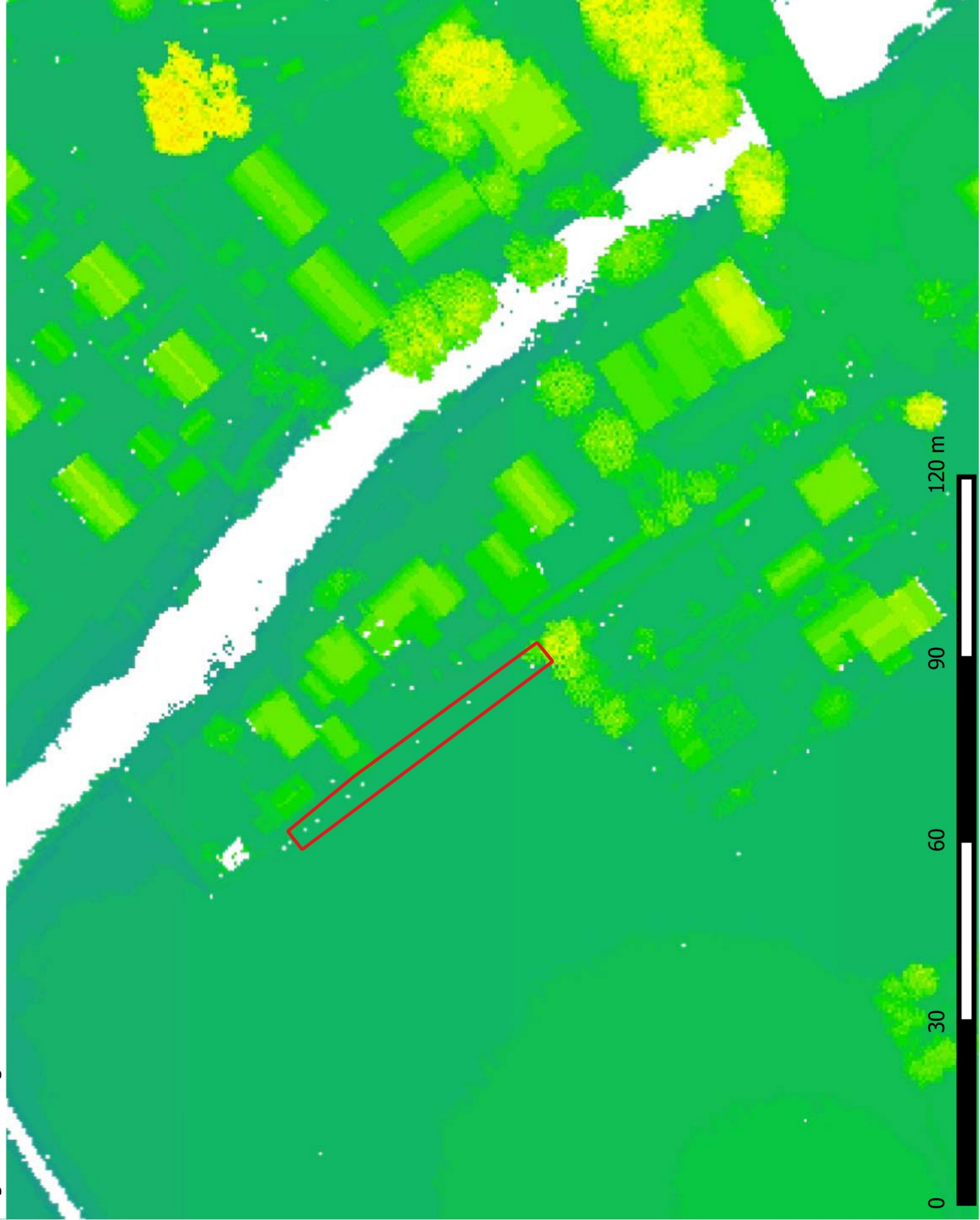
2000

1000

0

☐ Te taxeren perceel

☐ Kadastrale percelen



Legenda

Te taxeren perceel



-8.0 < x
-8.0 <= x < -7.0
-7.0 <= x < -6.0
-6.0 <= x < -5.0
-5.0 <= x < -4.0
-4.0 <= x < -3.0
-3.0 <= x < -2.5
-2.5 <= x < -2.0
-2.0 <= x < -1.5
-1.5 <= x < -1.0
-1.0 <= x < -0.5
-0.5 <= x < 0.0
0.0 <= x < 0.5
0.5 <= x < 1.0
1.0 <= x < 1.5
1.5 <= x < 2.0
2.0 <= x < 2.5
2.5 <= x < 3.0
3.0 <= x < 3.5
3.5 <= x < 4.0
4.0 <= x < 4.5
4.5 <= x < 5.0
5.0 <= x < 6.0
6.0 <= x < 7.0
7.0 <= x < 8.0
8.0 <= x < 9.0
9.0 <= x < 10.0
10.0 <= x < 12.0
12.0 <= x < 14.0
14.0 <= x < 16.0
16.0 <= x < 18.0

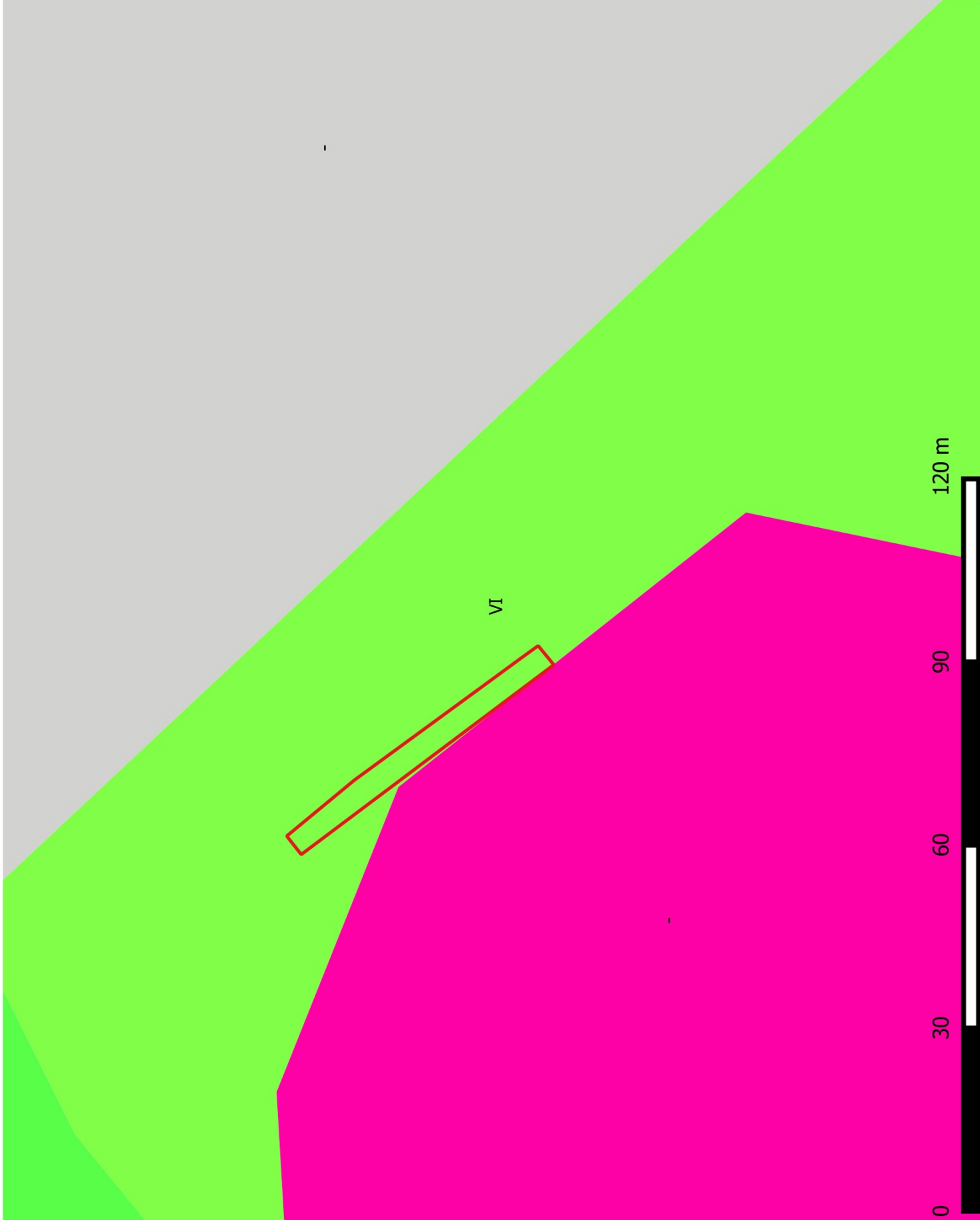
120 m

90

60

30

0



Legend

Te taxeren perceel

Grondwatertrap

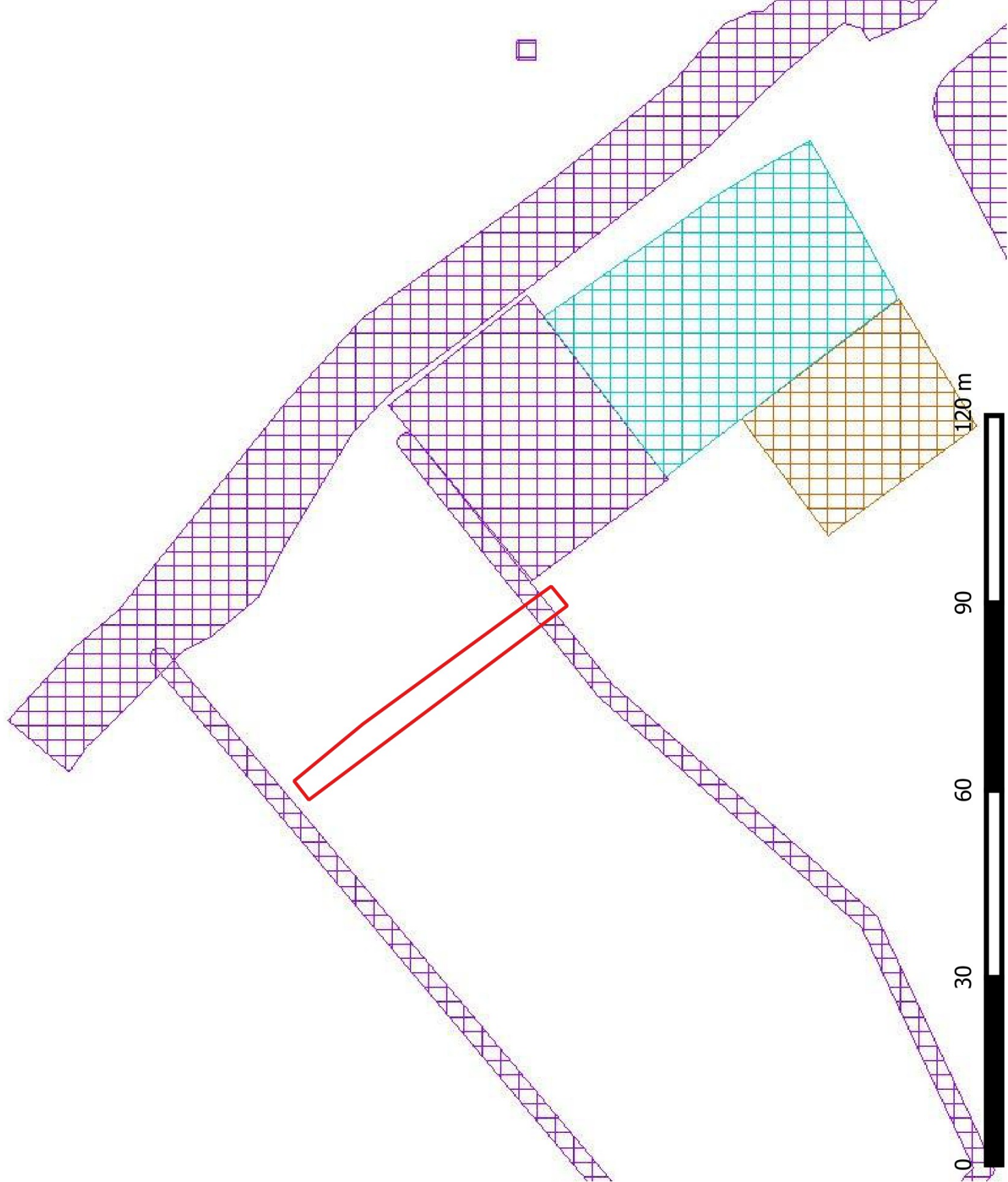
-
- I = H <40 L <50
- II = H <40 L 50-80
- II* = H 25-40 L 50-80
- III = H <40 L 80-120
- III* = H 25-40 L 80-120
- IV = H >40 L 80-120
- V = H <40 L >120
- V* = H 25-40 L >120
- VI = H 40-80 L >120
- VII = H 80-140 L >120
- VII* = H >140 L >160

Legenda

Bodemkaart

	Koopveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Madeveengronden op veenmosveen
	Madeveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Weideveengronden op veenmosveen
	Weideveengronden op rietveen of zeggerietveen
	Weideveengronden op bagger, verslagen veen, gytja of andere veensoorten
	Waardveengronden op veenmosveen
	Vlierveengronden op veenmosveen
	Vlierveengronden op bagger, verslagen veen, gytja of andere veensoorten
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op veenmosveen
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zeggeveen, rietzeggeveen of moerasbosveen
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Moerige eerdgronden met een mineraal dek 5-8% lutum en een moerige tussenlaag op zand
	Looppodzolgronden; lemig fijn zand
	Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; uiterst fijn zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; zwak en sterk lemig, kleilig, uiterst fijn zand
	Slikvaaggronden; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
	Kalkrijke nesvaaggronden; klei
	kalkarme nesvaaggronden; klei
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 2
	Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
	Kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 4, of 4 en 3
	Knippige poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Kalkarme poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
	Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3
	Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3
	Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Zeer ondiepe keileem, potklei, enz
	Kalkhoudende duinvaaggronden; fijn zand
	Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3
	Moerige podzolgronden met een zavel- of een kleidek en een moerige tussenlaag
	Koopveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; matig fijn zand
	Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Vlierveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
	Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand zonder humuspodzol
	Moerige podzolgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag
	Moerige eerdgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag op zand
	Madeveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5
	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
	Vlakvaaggronden; grof zand
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 2
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2
	Kalkrijke drechtvaaggronden ; zavel, profielverloop 1
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
	Madeveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen
	Koopveengronden op veenmosveen
	Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2

	Vlietveengronden
	Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand
	Laarpodzolgronden; lemig fijn zand
	Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag
	Kalkarme nesvaaggronden; zavel
	Weideveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Tochteerdgronden; klei
	Tochteerdgronden; zavel
	Moerige eerdgronden op niet-gerijpte zavel of klei
	Koopveengronden op bosveen (of eutroof broekveen)
	Weideveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Meerveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand
	Meerveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Veen in ontginning
	Beekeerdgronden; lemig fijn zand
	Gooreerdgronden; lemig fijn zand
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; grof zand
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Vlierveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
	Koopveengronden op rietveen of zeggerietveen
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
	Aangemaakte petgaten
	Overslaggronden
	Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1
	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand
	Kalkrijke nesvaaggronden; lichte zavel
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
	Slikvaaggronden; zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Waardveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Waardveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Hoge bruine enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Waardveengronden op bagger, verslagen veen, gytja of andere veensoorten
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1
	Kalkrijke nesvaaggronden; zware zavel
	Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
	Meerveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen
	Vlierveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Meerveengronden op veenmosveen
	Vlakvaaggronden; lemig fijn zand
	Petgaten
	Veenafbraakgebied
	Afgegraven
	Opgehoogd of opgespoten
	Oude bewoningsplaatsen
	Moeras
	Water
	Bebouwing
	Dijk
	Duin- en kweldergronden
	associatie



Legenda

 Te taxeren

Beschikbaarheid gegevens

-  Geen online informatie
-  Uitsluitend via eigen site
-  Uitsluitend via Bodemloket
-  Zowel via Bodemloket als eigen website

Voortgang

-  Gesaneerd
-  Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering
-  Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
-  Historische activiteit bekend



Eigendomsinformatie



Normblad - Taxatie Wonen

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren weer voor een taxatierapport wonen. De in dit normblad vervatte normen zijn van toepassing voor zover niet in het rapport uitdrukkelijk anders is vermeld.

De beoordeling van de waarde, de omvang en de inhoud rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is bereid tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever. De ingewonnen informatie bij de gemeente, de provincie, het waterschap en andere instanties, die als openbaar kan worden beschouwd wordt als bron vermeld in het rapport.

Volledige taxatie

Het rapport is gebaseerd op een beoordeling van het vastgoed. De waarde wordt op basis van relevante waardebepalende factoren en marktomstandigheden vastgesteld per taxatiedatum, zoals vermeld in het rapport. De financiële onderbouwing met de gekozen aannames en uitgangspunten worden in de rekenmodellen weergegeven.

Hertaxatie

De hertaxatie is een herberekening en actualisatie van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. De hertaxatie wordt gebaseerd op de onderzoeken die bij de eerste taxatie zijn verricht. Bij hertaxatie wordt bovendien ervan uitgegaan dat de fysieke vastgoedomstandigheden hetzelfde zijn gebleven, tenzij uit oppervlakkige controles anders blijkt. Bij de hertaxatie worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij een volledige taxatie. Het vastgoed wordt uitsluitend bezocht indien fysieke wijzigingen hebben plaatsgevonden. In beginsel wordt volstaan met een bureautaxatie.

Markttechnische update

Deze taxatie is een herberekening van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. Bij een update wordt het vastgoed niet bezocht.

Privaatrechtelijke aspecten

Om inzicht te krijgen in de juridische status van het vastgoed doet de taxateur onderzoek naar de kadastrale informatie, bestaande uit:
het kadastrale bericht,
de kadastrale kaart met omgevingskaart,
de akte van levering,

en indien van toepassing:
de akte in uitgifte in erfpacht,
de splitsingsakte
Vereniging van Eigenaars (appartementenrechten).

Afschriften van bovengenoemde documenten, maken deel uit van de rapportage en worden als bijlage toegevoegd. Zonodig geeft de taxateur nadere toelichting op de door hem verzamelde gegevens en informatie.

Als er sprake is van appartementenrechten en een Vereniging van Eigenaars doet de taxateur onderzoek via de opdrachtgever naar de financiële bijdrage van de leden van de Vereniging, het meerjarenplan en/of de begroting en de financiële reserves van de vereniging

Als het een erfpachtsituatie betreft zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, de termijn van de erfpachtovereenkomst, de verschuldigde erfpachtcanon, eventuele betaalde afkoopsom, voor erfpachtcanon, de actuele en toekomstige erfpachtcanon en de herzieningsmogelijkheden

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie omvat een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan. Vermeld wordt welke bron is geraadpleegd en (indien van toepassing) welke functionaris is gesproken. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, het gebruik en/of (ver)bouw (waaronder omgevings- en andere vergunningen zijn afgegeven), worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. De taxateur stelt vast of het huidige gebruik in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan. Als er concrete aanwijzingen zijn voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke situatie van het vastgoed, dan zal de taxateur daarvan melding maken.

Omschrijving vastgoed en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het vastgoed en de omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke, regionale en/of landelijke omstandigheden, waarvan de taxateur op de hoogte is, dan wel zich heeft laten informeren.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed, met aan- en toebehoren. Dit gebeurt op basis van een visuele waarneming tijdens de inspectie. Het is geen bouwkundig onderzoek en er wordt door de taxateur geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot eventuele verborgen gebreken. Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staat centraal de toestand van het vastgoed per taxatiedatum en het doel van de taxatie. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren, indien er naar het oordeel van de taxateur twijfel, of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige, of onderhoudstoestand.

De taxateur geeft een globaal beeld van de gebouw gebonden bouwkundige en technische zaken en installaties, het uitrustingsniveau en de staat van onderhoud. Het is geen technisch onderzoek en de taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand en/of eventuele verborgen gebreken. De beschrijving dient uitsluitend te worden gezien in het kader van de waardebepaling van het vastgoed op de taxatiedatum.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in de grond, het grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, en naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het vastgoed gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur dient bij de eigenaar, de gebruiker, de koper en/of de verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids-)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van (negatieve)milieuaspecten betekent dit niet dat deze er niet zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent op voorhand niet dat deze bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

Vooraf in oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die visueel niet kunnen worden opgemerkt omdat deze in/op/aan/achter onderdelen van het vastgoed zijn verwerkt.

Huursituatie

Kerngegevens van één, of meerdere huurovereenkomst(en) worden in het rapport opgenomen en een kopie van de huurovereenkomst(en) wordt(en) aan het rapport toegevoegd als bijlage.

Onderbouwing van de getaxeerde waarde(n)

In het rapport is de onderbouwing van de waarde(n) onderdeel van het rapport in de vorm van één, of meerdere rekenmodellen. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methode(s) en geeft toelichting op de gehanteerde marktgegevens en referentieobjecten en bronvermelding.

Waardebegrippen

Marktwaaarde:

het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Markthuurwaarde:

Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Waarde in het economische verkeer (Wet waardering onroerende zaken)

Waarde in het economische verkeer, artikel 17, lid 2: "De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

Opiniewaarde bij gedwongen verkoop:

In geval van een mogelijke gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval aanspraak worden gemaakt op deze gegeven opinie. Zowel marktomstandigheden als verkoopomstandigheden- en proces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld. Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor haar taxateurs om het begrip executiewaarde te hanteren. Een taxatie voor zekerstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS). Volgens deze standaarden mag de executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaaarde begrip ontbreken en het de marktwaaarde basis ontzegt. Bij de executiewaarde is er géén sprake van een bereidwillige verkoper en vaak geen sprake van een goed geïnformeerde koper en behoorlijke marketing. Maar er is vaak wel sprake van enige vorm van dwang.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term executiewaarde. Daarom heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de te verwachte opbrengst bij een executorial verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de taxatiedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de afgegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum. Er is geen constante in de tijd tussen de getaxeerde marktwaaarde en de opinie betreffende de mogelijke opbrengst bij een executorial verkoop ex artikel 3:268 BW.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij executorial verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een aantal foto's van het vastgoed, waardoor een goed totaalbeeld wordt gegeven, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, evenals een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt.

Waarderingsmethoden

Comparatieve methode

Deze methode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties (verkoop en/of verhuur) te vergelijken met het vastgoed dat getaxeerd moet worden. De verschillende transacties moeten met elkaar vergelijkbaar gemaakt worden. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' vergelijkende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Kostenmethode

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft de waarde van een onroerende zaak voor de huidige eigenaar weer. Bij het bepalen van de vervangingswaarde, het offer dat nodig is om volgens moderne bouwmethoden een in beginsel identiek vervangend vastgoed weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, dient rekening te worden gehouden met de aard en bestemming van de zaak en de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is dus het bedrag/ -waarde dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, waarbij rekening wordt gehouden met technische en functionele afschrijvingen.

Retrospectieve waardebepaling

Bij de retrospectieve waardebepaling wordt teruggeblikt naar de oorspronkelijke stichtingskosten van het vastgoedobject. De historische kostprijs wordt herleid naar het prijspeil van de dag van de taxatie en indien nodig gecorrigeerd voor functionaliteit. Bij het herleiden van de kostprijs wordt gebruik gemaakt van prijsindexcijfers van de bouwkosten en de actuele grondprijs. De retrospectieve waardebepaling is uitsluitend geschikt voor recent gestichte onroerende zaken.

Residuele methode

Bij de residuele waardebenadering wordt de te verwachten marktwaarde getaxeerd door gebruik te maken van de inkomstenbenadering of de comparatieve methode. De stichtingskosten worden getaxeerd door gebruik te maken van een kostenbenadering. Door de stichtingskosten exclusief de prijs voor de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij de verwerving van de grond. Bij deze methode worden er drie bestanddelen onderscheiden, de waarde van de grond in onbebouwde staat, de productiekosten en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is.

Wettelijke methode

De wettelijk voorgeschreven waardebepalingen zijn vermeld in de afzonderlijke wetsteksten. In geval volgens wettelijke voorschriften wordt gewaardeerd is de wetstekst letterlijk opgenomen in het taxatierapport.

BTW

Vastgoed is in beginsel vrijgesteld van BTW. Dit is de hoofdregel. In geval van verhuur van commercieel vastgoed kunnen huurder en verhuurder opteren voor BTW belaste verhuur. In dat geval kan de huurder de te betalen BTW over de huursom verrekenen en dient de verhuurder deze BTW af te dragen. De verhuurder kan dan de BTW op alle kosten die hij maakt zoals op onderhoud en beheer verrekenen.

Huurder niet BTW-plichtig

Ingeval een huurder niet BTW-plichtig is kan niet worden geopteerd voor BTW belaste huur. In geval van nieuw vervaardigd vastgoed kan de BTW over de koopsom niet worden verrekend. In de praktijk kan dit worden opgelost door bovenop de overeengekomen markthuur een BTW-compensatie overeen te komen. Deze BTW-compensatie wordt niet meegenomen als huuropbrengst, daar dit een vergoeding is voor schade, gelopen door de verhuurder voor niet te verrekenen BTW.

Thorbecke
T.a.v. [redacted]
Postbus 40097
8004 DB ZWOLLE

Leeuwarden, 11 maart 2021
Verzonden, **12 MAART 2021**

Ons kenmerk : 01857920
Afd./Opgave : Vastgoed en grondzaken
Behandeld door : [redacted] / (058) 292 [redacted] of [redacted]@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) : 1

Onderwerp : taxatieopdracht Berlikum E 227 (dls) t.b.v. Terpenproject (669)

Geachte [redacted],

Hierbij verleen ik u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie en het opstellen van een taxatierapport van het onderstaande object. Het betreft een taxatie ten behoeve van het project Terpen.

Perceel

Het betreft het taxeren van de marktwaarde van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Berlikum, sectie E, nummer 227 deels.

Eigenaar

Het perceel is in eigendom bij de Provincie Fryslân.

Taxatierapport

Het conceptrapport dient u aan [redacted] toe te zenden per e-mail ([redacted]@fryslan.frl). Dit conceptrapport wordt door de afdeling Vastgoed en Grondzaken beoordeeld en aan u teruggekoppeld. Daarna ontvang ik graag het definitieve rapport per e-mail. Conform afspraak zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd voor € 750,- (exclusief btw).

Eventueel meerwerk dient tijdig en vooraf aan de [redacted] kenbaar te worden gemaakt. Zonder schriftelijke opdracht van de provincie zal meerwerk niet worden vergoed.

Facturering

U kunt de door u gemaakte kosten declareren volgens onderstaande procedure:

Centrale adressering, de factuur dient geadresseerd te worden aan:
Provincie Fryslân
T.a.v. Financiële Administratie
O.v.v. Afdeling Vastgoed en Grondzaken
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

Of per e-mail naar [redacted]@fryslan.frl (factuur en bijlagen s.v.p. in één pdf-bestand)

Vermelding op elke factuur van:

- Opdrachtgever: [redacted] van afdeling Vastgoed en Grondzaken
- Contactpersoon [redacted] van afdeling Vastgoed en Grondzaken
- Kenmerk opdrachtbrief: 01857920
- Een duidelijke (kadastrale) omschrijving
- Een duidelijke en juiste btw-specificatie

Algemene voorwaarden

Op alle leveringen van diensten aan de provincie Fryslân zijn de Algemene Voorwaarden Dienstverlening provincie Fryslân bij overeenkomsten van opdrachten tot het verrichten van diensten van toepassing. Deze zijn al in uw bezit of kunnen worden gedownload vanaf onze provinciale website (<http://www.fryslan.frl>, onder de rubriek 'inkoop- en aanbestedingsregels'). Op verzoek kunnen deze u worden toegezonden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

[redacted]
afdelingshoofd Vastgoed en grondzaken

Opdrachtverstrekking nummer 669

Versie november 2020

Zaaknummer	PF-2021/220010
Datum opdrachtverstrekking	26-2-2021
Gegevens opdrachtgever/ verwerver	Namens provincie Fryslân, Naam: J
Project	Terpenproject
Beleidsdoel	Klik of tik om tekst in te voeren.
Programma	☐ Programma 2 ☐ Programma 3/5 ☐ Programma 10 ☒ Anders, namelijk terpenproject Programma 8
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 </td><td> € 1.750,-- € 1.750,-- € 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	 € 1.750,-- € 1.750,-- € 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	 € 1.750,-- € 1.750,-- € 825,-							

	☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	€ 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	€ 2.250,-
	☐ met gebouwen (hertaxatie)	€ 2.100,-
	☐ zonder gebouwen	€ 1.250,-
	☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	€ 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	uurtarief
	☐ Inzet Klik of tik om het aantal uren in te voeren uren	€ 110,-
	☐ Oplegnotitie (zonder gebouwen)	€ 660,-
	☐ Oplegnotitie (met gebouwen)	€ 1.050,-
Bovengenoemde tarieven zijn exclusief btw.		

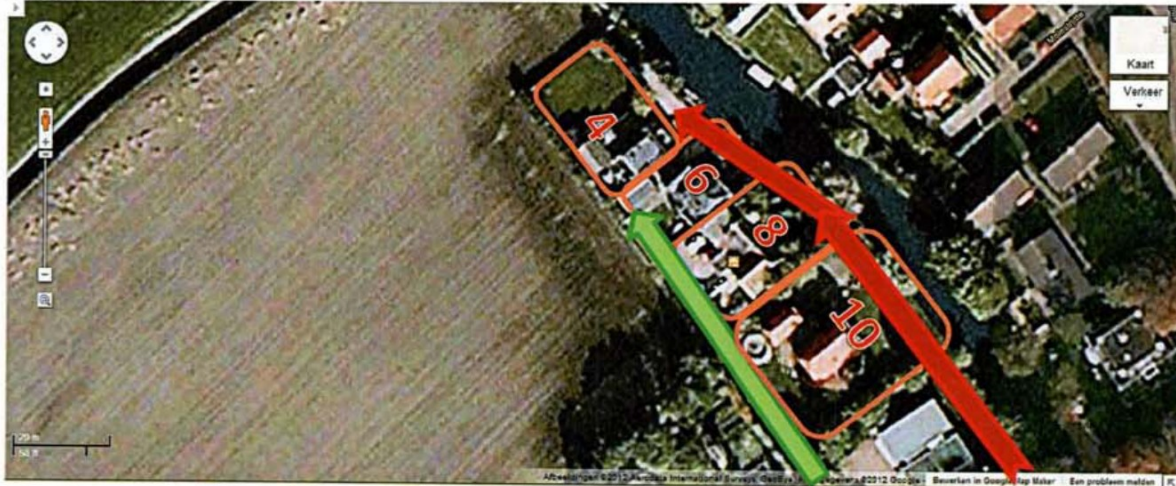
Akkoord opdrachtnemer/taxateur

9 maart 2021

[Redacted signature area]

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 4 en 6 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.

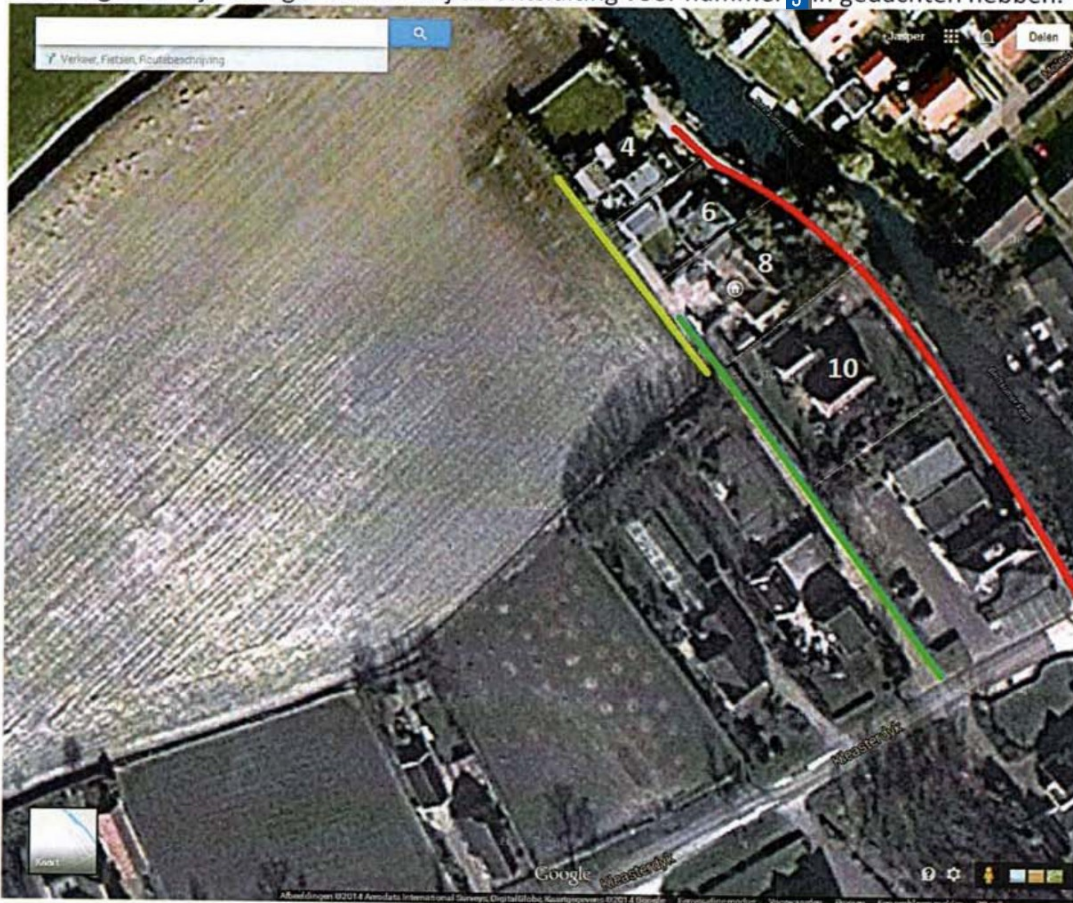
Plan aanleg pad ter ontsluiting van Kleasterdyk 4 te Berlikum.

Situatieschets:

De rode lijn is de huidige ontsluiting van nummer 4.

De donkergroene lijn is het pad waarover nummer 4 en 6 hun perceel bereiken. Dit pad is onverdeeld eigendom van nummer 4 en nummer 6, hierover is momenteel een erfdienstbaarheid ten gunste van nummer 4 gevestigd.

De lichtgroene lijn is ongeveer hoe wij de ontsluiting voor nummer 6 in gedachten hebben.



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

De bewoners van de nummers 4 en 6 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 4, met daarop een recht van overpad voor nummer 6. Nummer 4 heeft vervolgens een recht van overpad over de percelen 6 en 8 om van en naar huis te komen.

Kortom, de nummers 4 en 6 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 5 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 5, 5, 5 en 5.

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 4 en 6 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.

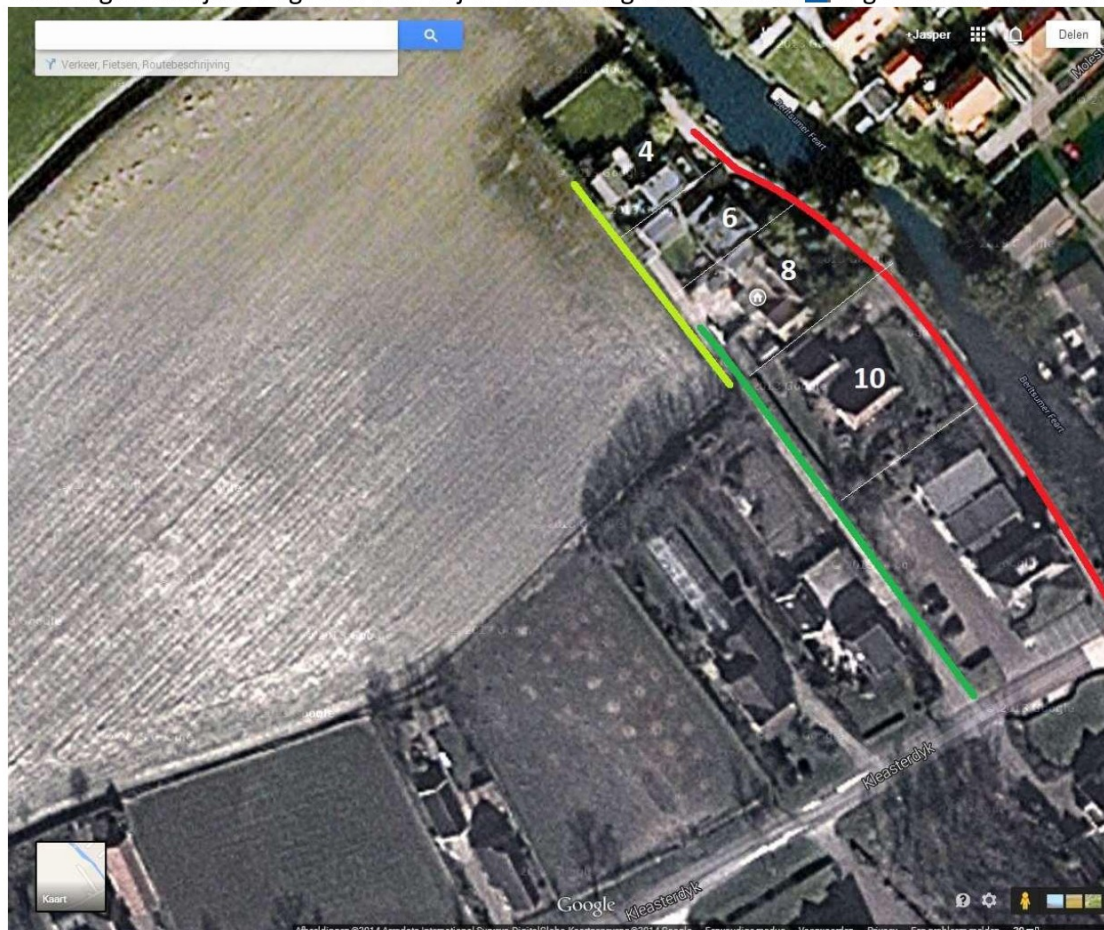
Plan aanleg pad ter ontsluiting van Kleasterdyk 4 te Berlikum.

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.

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

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

X Art. 8.8

Deze gegevens kunnen niet openbaar gemaakt worden vanwege de verhouding met andere wetten. Deze wetten zijn opgenomen als bijlage bij artikel 8.8 Wet open overheid.