

Onderwerp: Nadere provinciale vragen in verband met de ontwikkeling aan de Jan Glijnisweg 12

Hieronder zijn cursief de door de Provincie Noord-Holland gestelde vragen opgenomen, die zijn ingediend naar aanleiding van het in ontwerp ter inzage leggen van het Actualisatieplan 2015, waa. Vervolgens wordt op de gestelde vragen gereageerd.

Het plan is feitelijk opgebouwd uit twee erven . Er worden twee nieuwe hoofdvolumes gebouwd, met elk hun referentie naar bijgebouwen (schuurwoningen). Het voorgestelde plan suggereert echter dat het om één erf gaat. In verband met het karakter van erven en de leesbaarheid (het passen binnen het DNA van de plek) adviseren wij daarom elk erf van een eigen inrit te voorzien. Bovendien zal een duidelijke landschappelijke scheiding tussen de erven, in de vorm van een houtwal, noodzakelijk zijn.

Er is heel bewust gekozen voor één erf met één ontsluiting. Er zijn inderdaad twee nieuwe hoofdvolumes. Maar één van deze hoofdvolumes verwijst echter naar een stolpboerderij als hoofdgebouw op de kavel. Het andere hoofdvolume heeft de vorm van een kapberg met aangebouwde schuren en refereert naar een verzameling van bijgebouwen. De vormgeving van de bebouwing en het erf is gebaseerd op de gedachte om één erf uit te stralen. Daarbij is gerefereerd aan de wijze waarop de boerenerven in de omgeving naar mate de tijd vorderde gevuld zijn met diverse bijgebouwen in verschillende vormen.

Daarnaast is het vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk om te voorkomen dat er meer aansluitingen op de Jan Glijnisweg worden gerealiseerd dan noodzakelijk. Deze weg kenmerkt zich door een combinatie van woon- en werkverkeer, distributieverkeer en agrarisch werkverkeer. Het voorkomen van meer kruisend en afslaand verkeer is daarom wenselijk. Ook draagt de aanwezigheid van meerdere opritten kort na elkaar niet bij aan de verkeersveiligheid.

Op het centrale deel van het erf is een bijgebouw aanwezig dat voor alle bewoners een ruimte kent. Deze onderlinge verbondenheid betekent dat het afsluiten van de erven, door een landschappelijke scheiding, het goed functioneren van de bebouwing in de weg staat. Daarnaast zou een dergelijke scheiding, zoals al aangegeven niet aansluiten bij de gewenste uitstraling als één erf.

De referentie naar gebouwen passend bij een erf is goed, maar houd deze referentie zuiver. Hiermee doelen we op de voorgestelde stolp. Het hoofdvolume is goed (en mag geheel eigentijds worden ingevuld) , maar de staart is wezensvreemd. Het is beter deze los te knippen, zodat de stolp zuiver blijft in zijn volume en er een losse 'schuur ' achter komt te staan.

De vormgeving als een stolp met staart sluit aan bij diverse stolpboerderijen die in Heerhugowaard aanwezig zijn. Er staan 5 stolpboerderijen met staart langs de Jan Glijnisweg. Deze staan niet in de directe omgeving van het plangebied, maar zijn voldoende dichtbij om passend te zijn in de omgeving. Dit is ook besproken in het ambtelijk overleg tussen gemeente en provincie. Het loskoppelen zou daarnaast betekenen dat er meer separate woningen ontstaan, terwijl de wens bestaat om geclusterde bebouwing te realiseren die een duidelijk onderling verband vormen, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan.

We hebben nog vragen bij het parkeren. Een aantal parkeerplekken wordt opgelost in de bebouwing, maar er zal altijd los parkeren nodig zijn, zeker bij een bedrijfsruimte. Hoe wordt dit opgelost? We geven het advies dat een erf geen parkeervakken bevat. Los het parkeren op binnen en de essentie van een erf (los en niet georganiseerd).

Wij zijn het met de provincie eens dat het erf geen parkeervakken moet bevatten. Dat volgt ook uit het Beeldkwaliteitplan. Alle gebouwen op de betreffende kavel liggen aan het verharde erf, waarvan de vormgeving, bijvoorbeeld door gebruik van gebakken steen, het landelijke karakter dient te versterken. Aan de randen van deze verharding kan een accent worden gerealiseerd met halfverharding als schelpenpaadjes of grind. Dit vormt de overgang tussen het verharde erf en het aangrenzende groen. Het parkeren wordt opgevangen op dit verharde erf, op het eigen kavel. Daarbij is het wenselijk dat het parkeren naast of achter het hoofdvolume zodat het parkeren uit het zicht ligt.

Ten aanzien van parkeren voor een bedrijfsruimte merken wij op dat er slechts zeer beperkte bedrijfsmogelijkheden zijn. Alleen bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke zeer kleinschalige bedrijven kennen een zeer beperkte parkeerdruk die binnen de bestaande capaciteit op de percelen op te vangen is. Deze mogelijkheden wijken niet af van de overal toegestane bedrijven aan huis.

Het plan bestaat uit 7 woningen. Er dient rekening te worden gehouden met de vraaggestuurde woningbouwprogrammering en de regionale afstemming hierover.

De woningbouwontwikkeling is betrokken bij de regionale programmering.

In de stukken die zijn besproken in het kader van de ruimte voor ruimte regeling zijn bij overige kosten ook plankosten opgevoerd (architect). De kosten kunnen maar één keer worden opgevoerd.

Dit is bekend en hiermee is rekening gehouden. Deze plankosten zijn eenmalig opgevoerd. In de exploitatieopzet zijn onder plankosten de gemeentelijke kosten opgenomen die worden gemaakt t.b.v. het plan. Dit betreft de ambtelijke kosten, leges en de afdracht bovenwijkse voorzieningen. Onder overige kosten wordt onder andere verstaan, de kosten voor het voorontwerp bestemmingsplan, architect, beeldkwaliteitsplan, onderzoeken, taxatiekosten, makelaars- en notariskosten

Er worden vier woningen in de stolp gesitueerd. Gevraagd wordt of dit marktconform is.

Er is gekozen voor een ontwerp dat bij uitstek geschikt is voor twee specifieke vormen van bewoning. Ten eerste het collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij meerdere particulieren in gezamenlijkheid opdrachtgever worden. Voor deze woonvorm worden slechts incidenteel mogelijkheden gecreëerd. Ten tweede is het ook geschikt voor kopers die op zoek zijn naar een woning nabij het fraaie buitengebied, maar door bijvoorbeeld leeftijd niet meer geïnteresseerd of in staat zijn tot het onderhoud van een grote tuin. Door de vormgeving met meerdere woningen is het goed mogelijk om ook kleinere tuinen te realiseren of in overleg te kiezen voor een gezamenlijk te onderhouden erf. Het in klein verband oprichten van gezamenlijke woonvormen is zeer in trek. De woonvorm is dan ook marktconform. De keuze is mede gebaseerd op een concrete partij (familie met 4 gezinsleden) die geïnteresseerd is in deze bouwvorm.

Daarnaast zijn de eerder gestelde vragen over de financiële stukken herhaald:

- *De € 500.000,- verplaatsingskosten in de exploitatieopzet en de sloopkosten moeten nader worden uitgewerkt.*
- *Zijn de bovenwijkse kosten bij de plankosten opgenomen?*
- *De grondwaarde moet meegenomen worden in de exploitatieopzet.*
- *Gevraagd wordt om het oppervlakte aan bedrijfsruimte aan te geven.*

- *Tenslotte ontbreekt een taxatierapport.*

Deze vragen zijn in het vooroverleg met de provincie besproken. Daarbij merken wij nog op dat de bedrijfsruimte een oppervlakte heeft van 120 vierkante meter en dat de bedrijfswaarde is opgenomen in de exploitatieopzet.

De financiële stukken zijn naar aanleiding van dit vooroverleg aangevuld en nader onderbouwd. De financiële stukken waren niet digitaal gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan. Bij het vastgestelde plan zullen deze stukken worden toegevoegd.



Betreft: vervanging rozenkwekerij Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard

Kader: Ruimte voor Ruimte Regeling Noord Holland

Datum: 29 februari 2012

Opgesteld door: A.G.M. Bakker, LTO Vastgoed

Kosten bepaling Nieuwbouw (Kwantitatieve Informatie Glastuinbouw)

Glastuinbouwbedrijf

Kassen, 10.000 m2, inclusief verwarming, belichting irrigatie, CO2, scherm	€	770.000,00
Ketelhuis, ingericht	€	80.000,00
WKK installatie compleet	€	350.000,00
Bedrijfsgebouw, compleet	€	350.000,00
Overig	€	<u>100.000,00</u>
Totaal	€	1.650.000,00

Waarde van het huidige bedrijf aan de Jan Glijnisweg (opstallen en inrichting), exclusief de grond bedraagt € 345.000,00

Waardestijging nieuw voor oud is € 1.305.000,00

De uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte Noord Holland geeft aan dat bij
B) Toepassing bij bedrijfsverplaatsing maximaal 40 % van de waardestijging van moderne installaties en faciliteiten op de nieuwe locatie opgevoerd kunnen worden.
(waarbij aangemerkt is dat de maximale omvang € 500.000,00 is)

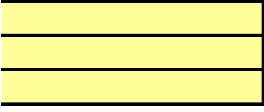
40 % van de waardestijging geeft € 522.000,00 ofwel op te voeren kosten € 500.000,00
Deze kosten worden opgevoerd in het exploitatiemodel Ruimte voor Ruimte Regeling

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Sanering + Compensatie

Projectbeschrijving:

Project:	
Adres:	
Plaatsnaam:	



Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Datum invoer 20 november 2012

Projectbeschrijving:

Project:	C.G. Zuurbier & Co Rozenkwekerijen BV
Adres:	Jan Glijnisweg 12
Plaatsnaam:	Heerhugowaard

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie			
Oppervlakte locatie	13.095 m ²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	10.490 m ²	10.960 m ²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	150 m ²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Verwervingen Compensatie	0 m ²		

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden woningen (stukks)	kaveloppervlakte		volume		VON-oris/eenheid		VON-oris (incl. BTW 1)	
			per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ³)	totaal (m ³)	VON-oris (per m ² BVO)	VON-oris (per m ³)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1	CPO 1 ensemble	1	2.540	2.540	2.000	2.000	4.012	650	1.300.000	1.300.000
Type 2	CPO 2 ensemble	3	833	2.499	830	2.490	4.063	783	650.000	1.950.000
Type 3				0		0				0
Type 4				0		0				0
Totaal		4		5.039		4.490				3.250.000

Grondwaarden	VON-prijs excl. BTW	Oppervlakte in m ² BVO	Bouwkosten/m ² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1	1.092.437	364	885	358.540	22%	80.000	438.540	653.897	653.897	59.9%
Type 2	546.218	160	985	157.600	22%	35.000	192.600	353.618	1.060.855	64.7%
Type 3	0			0			0	0	0	
Type 4	0			0			0	0	0	
Totaal	2.731.092			831.340		185.000	1.016.340		1.714.752	62.8%

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m ²)	
Uitgeefbaar oppervlak		5.040	38%
Verhardingen		150	1%
Bestaand erf			0%
Overig		7.905	60%
Totaal		13.095	100%
Oppervlakte locatie		13.095	

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

Saneringslocatie		(euro excl. btw)	per m ²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	262.000	20,01
	Actuele waarde gebouwen	345.000	32,89
	Actuele waarde bestaande woning(en)	300.000	
	Overig 1 waardestijging 40%	500.000	
	Overig 2	0	
	Taxateur(s)		
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	115.000	10,49
	Bodemonderzoek en -sanering	60.000	
	Bouwrifio maken	10.000	0,76
	Herinrichting overig 1 nutsvoorzieningen e.d.	35.000	
	Herinrichting overig 2 inrichting erfverharding	35.000	4,43
	Overige Kosten LTO/Architect/etc.	90.000	
	Plankosten	40.000	11,6%
Totaal		1.792.000	
Opbrengsten	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen	0	0,00
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak	40.000	
	Overige opbrengsten (sloopopbrengst)	15.000	1,86
Totaal		55.000	
Resultaat Saneringslocatie		-1.737.000	
Resultaat saneringslocatie		-22.248	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)		0	
Totaal resultaat		-22.248	
Totaal resultaat als % van totale kosten		-1,2%	

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte
Uitwijklocatie

Datum invoer 30 maart 2010

Projectbeschrijving:

Project:	C.G. Zuurbier & Co Rozenkwekerijen BV
Adres:	Jan Glijnisweg 12
Plaatsnaam:	Heerhugowaard

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie			
Oppervlakte locatie	0 m ²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	0 m ²	0 m ²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	0 m ²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW)	
		aantal eenheden woningen (stuks)	per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ³)	totaal (m ³)	VON-prijs (per m ² BVO)	VON-prijs (per m ³)	VON-prijs (incl BTW) per eenheid (€)
Woningbouw									
Type 1				0		0			0
Type 2				0		0			0
Type 3				0		0			0
Type 4				0		0			0
Totaal		0		0		0			0

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m ² BVO	Bouwkosten/m ² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1	0			0	0%		0	0	0	0
Type 2	0			0	0%		0	0	0	0
Type 3	0			0	0%		0	0	0	0
Type 4	0			0	0%		0	0	0	0
Totaal	0			0			0		0	

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m ²)
Uitgeefbaar oppervlak		0
Verhardingen		
Bestaand erf		
Overig		
Totaal		0
Oppervlakte locatie		0

* oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
* oppervlakte van het water buiten de kavels
* oppervlakte van het water buiten de kavels

Kosten en opbrengsten op de uitwijklocatie:

	Uitwijklocatie	(€ excl. btw)	per m ²
Kosten	Verwerving/waarde van de grond		
	Actuele waarde gebouwen		
	Actuele waarde bestaande woning(en)		
	Overig 1	0	
	Overig 2	0	
	Taxateur(s)		
	Sloop en afvoer sloopmateriaal		
	Bodemonderzoek en -sanering		
	Bouwwij maken		
	Herinrichting overig 1		
	Herinrichting overig 2		
	Overige Kosten		
	Plankosten		
	totaal		0
Opbrengsten	Grondwaarde nieuwe woningen/kavels	0	
	Waarde te handhaven woning(en)		
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak		
	Overige opbrengsten		
totaal		0	
Resultaat		0	

Resultaat saneringslocatie	-22.248
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	0
Totaal resultaat	-22.248
Totaal resultaat als % van totale kosten	-55,6%



OFFERTE 2015 ~ 091

Zuurbier & Co

Rustenburgerweg 195
1703 RV HEERHUGOWAARD

T: 06 53 16 69 91
T: 06 53 10 91 01
E: cor@zuurbier.com

Datum: De Lier, 13 mei 2015
Onderwerp: Wegnemen van asbest
Ons Kenmerk: **2015 ~ 091**
Project: Jan Glijnisweg 12, Heerhugowaard
Contactpersoon: Aad van Bergen Henegouwen

Geachte heer Zuurbier,

Hiermede doen wij u onze vrijblijvende offerte toekomen inzake het wegnemen van de asbestbesmetting van uw tuinbouwbedrijf bestaande uit:

Het wegnemen van de asbest bronnen 1,2,3,4 en 5 inclusief vrijgaves en stortkosten conform rapport 2015-351 d.d. 14 april 2015 van Schulte Asbestinventarisaties zullen worden uitgevoerd voor het bedrag van,

Bron 1	EUR 3.600,00 Exclusief BTW
Bron 2	EUR 16.900,00 Exclusief BTW (besmetting, klasse 2)
Bron 4	EUR 1.050,00 Exclusief BTW
Bron 5	EUR 350,00 Exclusief BTW

Alternatief:

Het demonteren en afvoeren van de opstand binnen het besmette gebied na vrijgave asbest zal worden uitgevoerd voor het bedrag van,

EUR	3.200,00 Exclusief BTW
------------	-------------------------------

Betalingscondities:

- In overleg

De opdrachtgever vrijwaart **OLSTHOORN BV** tegen aanspraken alsmede de stagnatie en voortgang van de werkzaamheden hoe dan ook genaamd welke direct of indirect mochten voortvloeien uit:

- De aanwezigheid van mogelijke milieuverontreinigingen in de grond.
- Materialen en stoffen welke schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid.
- Chemische afvalstoffen in welke vorm of aard dan ook.
- Beschadiging van kabels en leidingen welke niet zijn aangegeven en gemerkt.

De hierdoor ontstane kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn **METAALUNIEVOORWAARDEN** van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden





OLSTHOORN BV

KASSENBOUW & KASSENSLOOP

Jogchem van der Houtweg 3 - 2678 AG De Lier
Telefoon 0174 244344 – Fax 0174 248634
ING Bank Westland – BIC: INGBNL2A
IBAN: NL 70 INGB 0668 7157 90
Kamer van Koophandel Haaglanden 27219733
BTW nummer NL005210677B01

Certificering

Sinds 1998 is Olsthoorn **VCA**** gecertificeerd om de veiligheid van onze medewerkers en derden te waarborgen. VCA is toonaangevend als het gaat om veiligheid, gezondheid en milieu in en om de werkzaamheden. Doordat wij adequaat omgaan met mens, materiaal en milieu, voldoen wij aan de eisen van de certificering.

In het najaar van 2010 heeft Olsthoorn haar werkzaamheden verder geprofessionaliseerd met het behalen van **BRL SVMS 007**, hét certificaat voor Veilig en Milieukundig Slopen. Dit certificaat zorgt ervoor dat procedures intern en extern volledig synchroniseren, een goede traceerbaarheid gewaarborgd wordt en zorgvuldig wordt omgegaan met milieu en veiligheidseisen volgens de maatstaven van de **BRL SVMS 007**. De volgende processtappen worden aangehouden:

- Inspectie stoffeninventarisatie
- Werkvoorbereiding
- Uitvoering
- Afvoer sloopmaterialen
- Stoffenverantwoording (indien gewenst op te vragen)

Olsthoorn BV is sinds 2012 ook **ISO9001** gecertificeerd. Het kwaliteitsmanagementsysteem is volledig afgestemd op onze nationale en internationale activiteiten en staat in directe verbinding met ons huidige VCA beleid.

De offerte, u zojuist aangeboden, heeft een geldigheid van 20 dagen na uitgave.

Wij danken u voor uw aanvraag en zullen een eventuele opdracht met de grootste zorg ten uitvoer brengen, inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
OLSTHOORN BV

Aad van Bergen Henegouwen
+31 (0)6 53 47 78 04



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn **METAALUNIEVOORWAARDEN** van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden



091 - Zuurbier - Heerhugowaard
Pagina 2 van 2

lid
koninklijke
metaalunie



Strooper Service BV Postbus 18 Heerhugowaard

Obdam, 02-07-2015

Ref : 2015 Kas leeghalen, gewas verwijderen

Betreft : Jan Glijnisweg 12

Geachte heer/mevrouw Zuurbier,

Naar aanleiding van uw mondeling verzoek en ons bezoek op bovengenoemd adres bieden wij u inzake bovengenoemd project geheel vrijblijvend deze offerte aan.

Werkzaamheden die door ons worden verzorgd zijn

- Het verwijderen van het oude rozengekas aan de Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard.
- Het afvoeren van het oude rozengekas.

Bovenstaande werkzaamheden bieden wij u aan voor de totaalprijs van **€ 22.840 (zegge: tweeëntwintig-duizend achthonderd en veertig euro)** excl. BTW

- 2000 URG 20.000, Totwa.

Risicoaansprakelijkheid

- Wij zullen de door ons verwijderde materialen op een vakkundige wijze, door een erkend afvalverwerkingsbedrijf, laten verwerken.
- Omdat de opdrachtgever bij aanvang van het werk de werkzaamheden nogmaals aangeeft, zijn wij niet aansprakelijk voor onvoorziene kosten wat tijdens het werk kan ontstaan, dit is meerwerk.

Werkzaamheden die door u worden verzorgd

- Het erf moet tijdens de werkzaamheden ruim blijven zodat wij een goede aan- en afvoerstrook hebben van containers.
- De aanvang van het werk uiterlijk 5 werkdagen van tevoren vastleggen.

Algemeen

- Het afzeggen van reeds gepland werk dient minimaal 24 uur voor de aanvang van het werk te geschieden.
- Bij latere annulering zijn wij genoodzaakt kosten in rekening te brengen nl. een halve dag aan manuren, afvoer van materiaal en reeds neergezet materiaal. (Overleg inkoopfacturen)
- De prijs is gebaseerd op constante werkzaamheden. Een belemmering groter dan 10% (b.v. het niet kunnen bereiken van het werk) zullen wij in rekening brengen.

- Als de betalingsafspraken niet nagekomen worden, zullen wij het werk tot nader order stilleggen. De kosten die hiermee verbonden zijn, worden bij u in rekening gebracht.

Verzekering

- Wij zijn verzekerd voor schade naar aanleiding van onze werkzaamheden tot een bedrag van € 1.200.000,00 met een eigen risico van € 2.500,00.

Betaling

- Bij de start van het werk 45% van offertebedrag
- Halverwege het werk 45% van offertebedrag
- Einde werk (oplevering) 10%
- Aan het begin van het werk wordt de factuur aan u overhandigt.
- Betaling dient binnen te zijn uiterlijk 5 dagen na factuurdatum.

Voor zover in deze offerte niet anders is bepaald, zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing die reeds in u bezit zijn.

Als u akkoord gaat met deze offerte dan verzoeken wij u deze getekend en met naam in blokletters retour te sturen per mail/post of persoonlijk aan ons te overhandigen

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding hebben gedaan en zijn altijd bereid u van nadere informatie te voorzien.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

B. P. A. Strooper
06-27379838

Voor akkoord:
De heer/mevrouw Zuurbier

Obdam, 02-07-2015
Ref : 2015 Kas leeghalen, gewas verwijderen
Betreft : Jan Glijnisweg 12



OFFERTE 2015 ~ 077

Zuurbier & Co

Rustenburgerweg 195
1703 RV HEERHUGOWAARD

T: 06 53 16 69 91
T: 06 53 10 91 01
E: cor@zuurbier.com

Datum: De Lier, 13 mei 2015
Onderwerp: Demontage en Recycling glasopstanden
Ons Kenmerk: **2015 ~ 077**
Project: Jan Glijnisweg 12, Heerhugowaard
Contactpersoon: Aad van Bergen Henegouwen

Geachte heer Zuurbier,

Hiermede doen wij u onze vrijblijvende offerte toekomen inzake het demonteren en recyclen van uw tuinbouwbedrijf bestaande uit:

Kasopstanden:

Kas 1	: 8 x 8,00 x 77,00 meter (vakmaat 3,00 meter)	4.920 m ²
Fundatie	: Stampbeton circa 22 x 30 cm inclusief betonpalen 12 x 12 cm	
Betonpad	: 128 m ² met een dikte van 10 cm	
Onderbouw	: Breedkap, poothoogte 3,00 meter	
Goot	: AC goot	
Gevels	: Dubbel glas in aluminium en stalen KIT roeden (klasse 1 sanering)	
Dek	: Glas in stalen KIT roeden (klasse 1 sanering)	
Mechaniek	: Doorlopende nokluchting	
Verwarming	: 51 mm buizen, 8 buizen per 8,00 meter incl. aanvoer – en retourleidingen	
Scherminstallatie	: Installatie en doek inclusief gevelscherm	
Regenleiding	: 4 stralen per 8,00 meter	
Grondleidingen	: HWA	
Druppelslangen	: 8 slangen per 8,00 meter	
Gronddoek	: 4.920 m ² ; opdrachtgever levert doek schoon op.	
Kabels in de grond	: ±300 strekkende meter kabel, 70 kwadraat	



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn METAALUNIEVOORWAARDEN van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden





Kas 2	: 9 x 6,40 x 77,00 meter (vakmaat 2,96 meter) (2 kappen hebben brandschade)	4.435 m ²
Fundatie	: Stampbeton circa 22 x 30 cm inclusief betonpalen 12 x 12 cm	
Betonpad	: 128 m ² met een dikte van 10 cm	
Onderbouw	: Breedkap, poothoogte 2,60 meter	
Goot	: AC goot	
Gevels	: Dubbel glas in aluminium en stalen KIT roeden roeden (klasse 1 sanering)	
Dek	: Glas in stalen KIT roeden (klasse 1 sanering)	
Mechaniek	: Doorlopende nokluchting	
Verwarming	: 51 mm buizen, 6 buizen per 6,40 meter incl. aanvoer - en retourleidingen	
Scherminstallatie	: Installatie en doek inclusief gevelscherm	
Grondleidingen	: HWA	
Gronddoek	: 4.781 m ²	

Overige opstanden:

Corridor	: 6,40 x 54,00 meter	346 m ²
Vloer	: 15 cm beton	
Gevels	: Bestaande uit glas in houten KIT roeden (klasse 1 sanering)	
Dak	: Glas in stalen KIT roeden (klasse 1 sanering)	
Interieur	: Kantine, kantoor, WKK ruimte	
Ketel	: 1 stuk; Ten Horn inclusief appendages	

Diversen:

Bestrating	: 30 m ²
Koelcel	: 1 stuk <i>incl. het verwijderen van de Freon vloeistof</i>
WKK	: 2 stuks; MAN ('99), 60.000 draaiuren, 250 KW Caterpillar ('07), 48.000 draaiuren, 190 KW
Silo's	: 3 stuks
Kleefpalen	: <i>Niet van toepassing</i>
Koelmachine	: Inclusief
Computer	: Merk: Hoogendoorn
Substraatunit	: Merk: Hoogendoorn inclusief mengbakken
Verdamper	: Inclusief



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn METAALUNIEVOORWAARDEN van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden





Afspraken voorafgaand aanname:

- Alle werkzaamheden zijn exclusief zaag- en breekwerkzaamheden anders dan genoemd.
- Behoudens eventuele prijswijzigingen als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Het bovengenoemde puin, zal door ons worden opgeruimd en afgevoerd.
- Al het aangegeven beton dient vrij te zijn van tempex!
- Het land zal schoon, glas en puinvrij worden opgeleverd.
- De opstanden dienen "bezemschoon" te worden opgeleverd!
- Het glas dient vrij te zijn van eventueel krijt!
- Het afsluiten van gas, elektra en wateraansluitingen komt voor rekening van opdrachtgever. Let op dat u tijdig uw afsluitingen regelt in verband met drukten en wachttijden.
- Wanneer ten tijde van tekenen van het contract geen asbestinventarisatierapport voorhanden is, zal worden uitgegaan van de in het contract beschreven asbestbronnen en de genoemde risicoklassen. Mocht uit het rapport anders blijken dan kan dit invloed hebben op de aanneemsom.
- Bij aanname van de opdracht is uitgegaan van het reeds aanwezige asbestinventarisatie rapport *Type A*. Indien tijdens de werkzaamheden een afwijking wordt geconstateerd met betrekking tot het in het rapport genoemde asbest, zal dit een uitvoering van een asbestinventarisatie rapport *Type B* of herziening tot gevolg kunnen hebben. Het laten uitvoeren van het aanvullende onderzoek en de daaruit voortvloeiende (sanerings)werkzaamheden komen voor rekening van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever dient de kas te verzekeren tot einde sloopwerkzaamheden.

Aanwezigheid documenten:

- Asbest inventarisatierapport
- Sloopmelding

Aanvang werkzaamheden:

- 2015 in overleg

Oplevering:

Middels een 'proces verbaal van oplevering' wordt samen met de opdrachtgever de locatie geïnspecteerd en gekeken of werkzaamheden naar afspraak zijn volbracht. Indien beide partijen akkoord geven, is de oplevering een feit.

Bovenomschreven werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voor het bedrag van,

EUR 57.500,00 Exclusief BTW

Ervan uitgaande dat de asbest besmetting is weggenomen en het gebied is vrijgegeven van asbest!

Betalingscondities:

- In overleg



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn METAALUNIEVOORWAARDEN van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden





De opdrachtgever vrijwaart **OLSTHOORN BV** tegen aanspraken alsmede de stagnatie en voortgang van de werkzaamheden hoe dan ook genaamd welke direct of indirect mochten voortvloeien uit:

- De aanwezigheid van mogelijke milieuverontreinigingen in de grond.
- Materialen en stoffen welke schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid.
- Chemische afvalstoffen in welke vorm of aard dan ook.
- Beschadiging van kabels en leidingen welke niet zijn aangegeven en gemerkt.

De hierdoor ontstane kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.

Asbest

Alle genoemde asbesthoudende golf- en vlakke platen zullen worden verwijderd en afgevoerd door een gecertificeerd bedrijf en volgens de wettelijke regels te weten SC-530 van het SCA-procescertificaat, alle verdere asbesthoudende materialen welke niet zijn genoemd, zijn niet in bovenstaande prijs opgenomen. Indien het te verwijderen asbest in de offerte afwijkt van de bevindingen in het asbestinventarisatierapport, zal op basis van narekening de aanneemsom worden aangepast.

Mogelijke aanwezigheid van asbestbevattende voegkit t.b.v. de tuinbouwkas behoeven naar onderzoek van TNO, uitgewerkt door LTO Nederland, in opdracht van het ministerie van VROM niet door een daarvoor aangesteld gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf te worden verwijderd. Deze vallen onder **risicoklasse 1**. Zie Asbestverwijderingsbesluit 2005; staatsblad 2005/704; art. 4-2c.

Certificering

Sinds 1998 is Olsthoorn **VCA**** gecertificeerd om de veiligheid van onze medewerkers en derden te waarborgen. VCA is toonaangevend als het gaat om veiligheid, gezondheid en milieu in en om de werkzaamheden. Doordat wij adequaat omgaan met mens, materiaal en milieu, voldoen wij aan de eisen van de certificering.

In het najaar van 2010 heeft Olsthoorn haar werkzaamheden verder geprofessionaliseerd met het behalen van **BRL SVMS 007**, hét certificaat voor Veilig en Milieukundig Slopen. Dit certificaat zorgt ervoor dat procedures intern en extern volledig synchroniseren, een goede traceerbaarheid gewaarborgd wordt en zorgvuldig wordt omgegaan met milieu en veiligheidseisen volgens de maatstaven van de **BRL SVMS 007**. De volgende processtappen worden aangehouden:

- Inspectie stoffeninventarisatie
- Werkvoorbereiding
- Uitvoering
- Afvoer sloopmaterialen
- Stoffenverantwoording (indien gewenst op te vragen)



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn **METAALUNIEVOORWAARDEN** van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden





OLSTHOORN BV

KASSENBOUW & KASSENSLOOP

Jogchem van der Houtweg 3 - 2678 AG De Lier
Telefoon 0174 244344 – Fax 0174 248634
ING Bank Westland – BIC: INGBNL2A
IBAN: NL 70 INGB 0668 7157 90
Kamer van Koophandel Haaglanden 27219733
BTW nummer NL005210677B01

Olsthoorn BV is sinds 2012 ook **ISO9001** gecertificeerd. Het kwaliteitsmanagementsysteem is volledig afgestemd op onze nationale en internationale activiteiten en staat in directe verbinding met ons huidige VCA beleid.

De offerte, u zojuist aangeboden, heeft een geldigheid van 20 dagen na uitgave.

Wij danken u voor uw aanvraag en zullen een eventuele opdracht met de grootste zorg ten uitvoer brengen, inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
OLSTHOORN BV

Aad van Bergen Henegouwen
+31 (0)53 47 78 04



Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn METAALUNIEVOORWAARDEN van toepassing, zoals deze luiden volgens de op de achterzijde afgedrukte tekst. De leveringsvoorwaarden worden u, indien gewenst tevens kosteloos toegezonden



077 - Zuurbier - Heerhugowaard
Pagina 5 van 5

lid
koninklijke
metaalunie

TAXATIERAPPORT
Jan Glijnisweg 12
1703 RL Heerhugowaard



Inhoudsopgave

- A. Opdracht/opname**
- B. Object**
- C. Doel taxatie**
- D. Waarderingsgrondslag**
- E. Onderbouwing waardeoordeel**
- F. Waardering**
- G. Verantwoording**
- H. Gegevens**
 - Kadastrale situatie
 - Gebruik/bestemming/vergunning
- I. Omschrijving**
 - Cultuurgrond
 - Bedrijfsgebouwen
 - Glasopstanden
 - Ketelhuisinrichting
 - Watervoorziening/substraat
 - Overige voorzieningen/diversen

Toelichting taxatierapport

Bijlagen:

- Fotoblad
- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplankaart en voorschriften

A. Opdracht/opname

Datum opdracht : 6 februari 2012
Intakenummer : 105777/T100301

Opdrachtgever : C.G. Zuurbier en Co Rozenkwekerijen BV, p/a Rustenburgerweg 195,
1703 RV Heerhugowaard

Opdracht namens : ROMBOU, mevrouw M. Dubbeld, Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Opdracht verstrekt aan : LTO Vastgoed B.V., Zwartewaterallee 14, 8031 DX te Zwolle

Opdracht uitgevoerd door : de heer A.G.M. Bakker RT, makelaar, rentmeester NVR,
kantoorhoudende aan de Hoefweg 205 B, 2665 LB Bleiswijk

Datum opname : 15 februari 2012
De peildatum : 15 februari 2012

B. Object : onroerende zaken horende bij een glastuinbouwbedrijf, staande en gelegen aan de Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard, bestaande uit percelen tuinland ter grootte van 1.30.95 ha met de zich daarop bevindende bedrijfsgebouwen en circa 9.400 m² glasopstanden ingericht voor de teelt van rozen op substraat

C. Doel taxatie : opdrachtgever heeft verzocht om reden van het gebruik van de Ruimte voor Ruimte Regeling Noord-Holland van de hierna omschreven registergoederen de waarde te bepalen

D. Waarderingsgrondslag

In het taxatierapport is het volgende waardebegrip gebruikt:

- Waarde Economisch Verkeer (WEV)

E. Onderbouwing waardeoordeel

Toegepaste methode : objectvergelijking
kuberingsmethode

F. Waardering

Rekening houdend met ligging, kavelvorm van de grond en de bouwaard, kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van de opstallen, alsmede alle andere ter zake dienende omstandigheden, zijn de onroerende zaken als volgt getaxeerd:

	WEV
<u>Grond</u> , circa 1.30.95 ha	€ 262.000,00
<u>Bedrijfsgebouwen</u> totaal	€ 25.000,00
<u>Glasopstanden</u> , totaal circa 9.400 m ²	€ 80.000,00
<u>Verwarmingsinstallatie</u> compleet	€ 70.000,00
<u>Watervoorziening / substraat</u> all-in	€ 30.000,00
<u>Scherminstallatie</u> inclusief doek	€ 10.000,00
<u>Belichtingsinstallatie</u> incl. TE-installatie(s)	€ 100.000,00
<u>Teeltsysteem</u>	€ 20.000,00
<u>Diversen</u> o.a. klimaatregeling, erfverharding	<u>€ 10.000,00</u>
 Totaal	 € 607.000,00

Zegge: zeshonderd en zeventuizend euro

Aldus te goeder trouw en kennis opgemaakt na opname ter plaatse, Bleiswijk, 1 maart 2012
de taxateur,

A.G.M. Bakker ¹

¹ De heer ing. A.G.M. Bakker is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert Landelijk Vastgoed onder certificaatnummer LV01.20.909.5.0796, datum van expiratie 31 december 2014

G. Verantwoording

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing: algemene voorwaarden NVM.

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemde doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name onder A. en C. zijn genoemd. Indien geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en voor zover het een financieringstaxatie betreft, de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

3. De beoordeling van de bouwkundige staat en onderhoudstoestand geldt als indicatie op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt buiten het kader van deze taxatie.

4. Bij de waardering is geen rekening gehouden met een eventuele verontreiniging van grond en water, alsmede agrarische besmetting van de grond.

5. Alle vermelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

H. Gegevens

1. Kadastrale situatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer			Oppervlakte	
Heerhugowaard	P	6117			1.30.95	ha

Bron: Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland d.d. 6 februari 2012
(zie bijlagen)

Eigenaar : C.G. Zuurbier & Co Rozenkwekerijen Bv

Onderverdeling:

- 1.30.95 ha onder- en omliggende grond (glas-)opstanden

2. Gebruik/bestemming/vergunning

Gebruik : - het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij opdrachtgever als glastuinbouwbedrijf voor de teelt van snijrozen op substraat
- volgens opgave van opdrachtgever zijn er geen bijzondere erfdienstbaarheden/zakelijke rechten
- door de taxateur is geen titelonderzoek uitgevoerd

Bestemming : - op de locatie is van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied 1998 van de gemeente Heerhugowaard d.d. 1998
- aangewezen bestemming van bedrijfslocatie: glastuinbouw

Vergunning

AMvB : aanwezig

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging is door de taxateur de volgende informatiebron geraadpleegd: gebruiker/eigenaar

Bijzondere aandachtspunten hieruit: geen bijzonderheden bekend.

I. Omschrijving onroerende zaken

Cultuurgrond

Oppervlakte	:	1.30.95 ha
Grondsoort/profiel	:	klei (40 %) (bron: eigenaar)
Ontsluiting	:	middels een dam op de Jan Glijnisweg te Heerhugowaard
Drainage/ontwatering	:	om de 3.20 meter op een put met pomp
Verkaveling/vorm	:	rechthoekig
Belendingen	:	agrarisch, woningbouw
Bijzondere kenmerken	:	het bedrijf ligt solitair in het landschap

Bedrijfsgebouwen

Huidig gebruik	: verwerking van snijbloemen
Bouwjaar	: 1973
Buitenafmetingen	: 23 m x 10.50 m, totaal 240 m ²
Goothoogte	: circa 3 m
Nokhoogte	: circa 5 m
Bruikbaarheid	: goed
Toegankelijkheid middels	: overheaddeur (Crawford)
Vrije doorrijhoogte	: circa 3 m

Bouwconstructie

Fundering	: op staal
Gevels	: stenen borstwering, spouw met daarboven een lichtstrook, dubbel beglaasd
Dak	: zadeldak, wel geïsoleerd met asbestcementgolfplaten
Vloeren	: beton
Kozijnen	: hout
Beglazing	: isolerend
<u>Onderhoud</u>	: de opstal verkeert in redelijk staat van onderhoud

Corridor

Huidig gebruik : kantoor, kantine, ketelhuis, koelcel

Bouwjaar : 1973

Buitenafmetingen : 50 m x 6.40 m, totaal 320 m²

Goothoogte : circa 3 m

Nokhoogte : circa 5 m

Bruikbaarheid : goed

Toegankelijkheid middels : schuifdeur naar kas

Vrije doorrijhoogte : circa 2.40 m

Bouwconstructie

Fundering : op staal

Gevels : kasconstructie, deels isolerende beplating, deels glas

Dak : kasdek

Dakconstructie : staal

Vloeren : beton, deels met vloerverwarming

Inrichting / voorzieningen : inbouw, totale oppervlakte circa 90 m², opgetrokken in hout ten behoeve van kantine, computerruimte, kantoor, sanitaire voorzieningen en circa 200 m² ten behoeve van ketelhuis en WKK ruimte
koelcel, inhoud circa 70 m², type Geerlofs, bouwjaar 1973/1998

Onderhoud : de opstal verkeert in redelijke staat van onderhoud

Glasopstanden

Afdeling 1

Bouwjaar	:	1967/ 1969
Oppervlakte	:	4.435 m ² = 57.60 m breed x 77 m lang
Type	:	breedkapper, 6.40 m
Poothoogte	:	3 m
Kapbreedte	:	6.40 m
Vakmaat	:	3 m
Onderbouw	:	verzinkt ijzer, idem goot met aluminium condensgoot
Gevels	:	deels verzinkt ijzer, deels aluminium, dubbel beglaasd, glas in de kit
Dek/glasmaat	:	aluminium, met 0 m glas
Luchting	:	tweezijdig, met doorlopende nokluchting
Scherf	:	draadsysteem, bouwjaar 2002, met LS 10 doek
Verwarming	:	per kap van 6.40 m: - 6 x Ø 51 mm buisverwarming - 6 polytheenslangen als bedverwarming
Berekening/substraat	:	druppelbevloeiing met druppelaars
Belichting	:	assimilatiebelichting breedstralers 500 stuks, bouwjaar 2008, 600 Watt lampen, 400 Volt 11.000 lux belichtingsniveau
Diversen	:	- CO ₂ -pijpen vrije uitblaas - ventilatoren zwaveldampotten 50 stuks - LVM-installatie - padregistratie (AMS systeem)
Pad	:	midden betonpad, circa 2.50 m breed
Kwaliteit	:	redelijk

Afdeling 2

Bouwjaar	:	1973
Oppervlakte	:	4.928 m ² = 64 m breed x 77 m lang
Type	:	breedkapper, 8 meter (8 stuks)
Poothoogte	:	3 m
Kapbreedte	:	8 m
Vakmaat	:	3 m

Onderbouw	: verzinkt ijzer, idem goot, met aluminium condensgoot
Gevels	: deels verzinkt ijzer, deels aluminium, dubbel beglaasd
Dek/glasmaat	: aluminium, met 0.73 m glas
Luchting	: tweezijdig, met doorlopende nokluchting
Schermb	: draadsysteem, bouwjaar 2002, met LS 10 doek
Verwarming	: per kap van 8 m: <ul style="list-style-type: none"> - 8 x Ø 51 mm buisverwarming - 8 polytheenslangen bedverwarming
Beregening/substraat	: druppelbevloeiing met druppelaars
Belichting	: assimilatiebelichting breedstralers 500 stuks, bouwjaar 2008, 600 Watt lampen, 400 Volt 11.000 lux belichtingsniveau
Diversen	: - CO2-pijpen vrije uitblaas <ul style="list-style-type: none"> - ventilatoren - zwaveldampotten 50 stuks - LVM-installatie - padregistratie (AMS systeem)
Pad	: midden betonpad, circa 2.50 m breed
Kwaliteit	: redelijk

Ketelhuisinrichting

Ketel	: merk Ten Horn, bouwjaar 1971, capaciteit 3 miljoen kilocalorieën
Brander	: merk Zantingh, bouwjaar 1971, capaciteit 3 miljoen kilocalorieën
Verdeelstuk	: met 4 menggroepen
Schoorsteen	: aluminium
Condensor	: enkel, merk van Dijk Bunnik, bouwjaar 1992
CO2-installatie	: centraal met doseerunit met meting en melding en Co-detector, tevens CO2 van de WKK installatie
Drukinstallatie	: expansieautomaat, merk HPleeflang
TE-installaties	: bouwjaar 2008, merk Caterpillar (type 3406), met 30.000 draaiuren, voorzien van een rookgasreiniger type Codinox. Tevens een TE installatie van 2000, merk MAN (380 kw), met circa 50.000 draaiuren

Watervoorziening/substraat

Silo's	:	- 1 x plaatijzeren voorraadsilo's, inhoud circa 1000 m ³ - 2 x drainsilo's, inhoud circa 30 m ³ ieder
Substraatunit	:	voedingsdoseerunit type BE De Lier, bouwjaar 1993, voorzien van pompen, filters, bakken, hoofd- en verdeelleidingen, alles geheel compleet ten behoeve van de teelt van circa 10.000 m ² rozen op substraat, sturing via een Hoogendoorn computer
Ontsmetter	:	microfilter, 3 micron
Bijzonderheden	:	vloeibare meststoffenopslag met injectieapparatuur, recirculatiesysteem

Klimaatregeling

Merk en type	:	Hoogendoorn, Vitaco
Bouwjaar	:	1992, plus recente updates
Printer, beeldscherm	:	aanwezig
Sturing van	:	beluchting, substraat, verwarming, ketelsturing, CO ₂ , scherming, 2 klimaatafdelingen

Overige voorzieningen

Erfverhardingen

Aard en oppervlakte	:	asfalt, circa 150 m ²
---------------------	---	----------------------------------

Diversen:

- vaste LVM-installatie
- telefoon / fax / octalarm
- beveiliging / deurcode / alarminstallatie
- centrale radio met vaste boxen in de glasopstanden en intercom
- hogedrukpomp, met vat en vaste spuitleiding

Toelichting taxatierapport

Waarde in het economisch verkeer (WEV): waarde bij onderhandse verkoop van de onroerende zaak bij aanbidding, vrij van huur en gebruik, op de voor die zaak meest geschikt wijze na de beste voorbereiding, van de meest biedende op de vrije markt kan worden verkregen.

Waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB): waarde in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bedrijfsvoering.

Verpachte waarde: waarde bij onderhandse verkoop van de onroerende zaak bij aanbidding in verpachte staat op de voor die zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, van de meest biedende op de vrije markt voor verpachte onroerende zaken kan worden verkregen.

Executiewaarde: waarde bij gedwongen verkoop volgens plaatselijk gebruik door de deurwaarder voor onroerende en roerende zaken, zonder veel voorbereidend werk doch openbaar, door de meest biedende tot stand komt.

Herbouwwaarde: het bedrag dat onmiddellijk na het ontstaan van een schade nodig is voor het op dezelfde plaats herbouwen van een gebouw met dezelfde bestemming.

Vervangingswaarde: het bedrag dat redelijkerwijs benodigd is voor het direct verkrijgen op de gewone markt van een naar soort, kwaliteit, staat en onderhoud gelijkwaardige zaak.

Voorwaarden

Op deze taxatie zijn de voorwaarden van de branchevereniging, waarvan de taxateur lid is en/of waarnaar de taxateur in het taxatierapport verwijst, van toepassing.

Kopierechten

Niets uit het ingevulde en bewerkte taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, ander dan na schriftelijk verkregen toestemming van de taxateur.

Aansprakelijk

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in het taxatierapport opgenomen doel en uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen aansprakelijkheid door de taxateur aanvaard bij gebruik door derden en/of ten behoeve van andere doeleinden, tenzij het gebruik door de taxateur is toegestaan door middel van een schriftelijke verklaring van de taxateur.

Verklaring

De taxateur verklaart met het ondertekenen van het taxatierapport dat hij en/of de organisatie waarbij hij in een dienstverband staat, niet betrokken is of is geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan de taxatie, dan wel dat hij direct of indirect enig ander belang bij de waarde van het getaxeerde heeft.

Informatievoorziening

De taxatie is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. De taxateur is ervan uitgegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.

Kadastraal

De kadastrale informatie en het eigendomsbewijs, voor zover beschikbaar gekomen van de taxateur, zijn op hoofdlijnen bestudeerd op rechten en verplichtingen, die, voor zover van toepassing, in relatie zijn gebracht met de informatie die tijdens de plaatselijke opname beschikbaar zijn gekomen. De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven rechten zouden blijken.

Gebruik

Voor zover het getaxeerde in gebruik is bij één of meerdere huurders of pachters is daarvan melding gemaakt in het taxatierapport. Als uit het taxatierapport blijkt dat de taxateur de huurovereenkomsten of pachtovereenkomsten niet heeft ingezien, is hij afgegaan op informatie zoals die op andere wijze is verstrekt door de eigenaar. Indien uit het taxatierapport blijkt dat de taxateur de huurovereenkomsten of pachtovereenkomsten wel heeft ingezien, heeft hij die op hoofdlijnen bestudeerd op rechten en verplichtingen.

Bouw

Tenzij uit het taxatierapport anders blijkt heeft de taxateur het object ter plaatse geïnspecteerd. De taxateur schetst de opdrachtgever met het taxatierapport een globaal beeld van de bouwaard, bouwkundige kerngegevens, oppervlakte en de onderhoudstoestand. Het geschetste beeld is gebaseerd op een visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur. De visuele waarneming heeft zich daarbij beperkt tot een visuele – steekproefsgewijze – inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is daarom geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Voor zover in het taxatierapport oppervlaktematen of inhoudsmaten zijn opgenomen zijn die indicatief berekend, waarbij de taxateur rekening heeft gehouden met de oppervlakte- en inhoudsmaten zoals dien in het Normblad NEN 2580, uitgegeven door het Nederlands Normalisatie-Instituut, zijn gedefinieerd.

Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan, tenzij anders vermeld in het taxatierapport, dat de bouwkundige voorzieningen en de gebouwgebonden installaties tot het eigendom van de huidige eigenaar behoren en dat bij een eventuele overdracht derden geen rechten kunnen doen gelden op deze bouwkundige voorzieningen en/of gebouwgebonden installaties.

Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan, tenzij anders vermeld in het taxatierapport, dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijke vereiste goedkeuringen voor het doel waarvoor het vastgoedobject wordt gebruikt, zonder investeringen kunnen worden verkregen, dan wel aanwezig zijn. De aanwezige installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Milieu

De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, en gaat ervan uit dat er geen belemmeringen hieruit voortvloeien.

Productierechten

Indien daarvan melding wordt gemaakt in het taxatierapport heeft de taxateur inzage gekregen in de relevante productierechten. De taxatie is gebaseerd op de door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. De taxateur is ervan uitgegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.

Situering

De in het taxatierapport opgenomen beschrijving van de ligging, buurt en plaats zijn globaal en heeft slechts tot doel de opdrachtgever op hoofdlijnen te informeren over deze aspecten. Het pretendeert geen volledigheid en is meestal gebaseerd op eigen interpretatie en plaatselijke bekendheid van de taxateur en in een aantal gevallen op informatie die van derden is verkregen.

Planologische kenmerken

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving, zal de taxateur daarvan melding maken.

Marktbenadering

Het taxatierapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de taxateur afwijken van het vergelijk met in de markt gerealiseerde transacties, zal de taxateur dit in het rapport motiveren.

Nieuwbouw, verbouw, verbetering

Indien er sprake is van een te realiseren of een in aanbouw zijnd object, dan wel dat het bestaande object wordt verbouwd of verbeterd, maakt de taxateur daarvan melding, indien tijdens de plaatselijke opname dat waarneembaar was, dan wel indien de opdrachtgever de taxateur daarop heeft gewezen. Indien sprake is van een taxatieopdracht waarbij de taxateur dient uit te gaan van de situatie alsof de betreffende werkzaamheden voltooid zijn, zal de taxateur een globale omschrijving geven van de nog uit te voeren werkzaamheden evenals een globale kostenraming van de daaraan verbonden kosten. De taxateur gaat er daarbij vanuit dat de werkzaamheden door een professionele marktpartij worden en kunnen worden uitgevoerd.