



3D-Advies
T.a.v. [art 5 1-2e]
Laan v
3334 BL Zwijndrecht

Onderwerp
Taxatie steunpunt Rijsaterwoude

Geachte [art 5 1-2e]

Onder verwijzing naar onze offerteaanvraag van 9 juli 2020 en op basis van de door u uitgebrachte offerte van 17 juli 2020 verleent de provincie Zuid-Holland (hierna: de provincie) u hierbij opdracht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijsaterwoude, kadastraal bekend gemeente Rijsaterwoude, sectie C, nummer 2794.

De uitvoering, de datum en het tijdstip waarop de opname van het object plaats zal vinden dient te geschieden in overleg met [art 5 1-2e] van de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken contactpersoon voor deze opdracht. [art 5 1-2e] is telefonisch te bereiken op 06 - [art 5 1-2e] en per e-mail: [art 5 1-2e]@pzh.nl.

Het taxatierapport dient ter voorlichting van de provincie en wordt gebruikt in de onderhandelingen en de besluitvorming inzake de verkoop in het kader van het project verkoop slimme centrales. De oplevering van het concept taxatierapport dient, zoals aangegeven in de offerteaanvraag, binnen vier weken na dagtekening van de opdrachtbevestiging plaats te vinden per e-mail. Na ontvangst van de reactie op het concept taxatierapport dient u binnen veertien dagen het definitieve taxatierapport op te leveren. Opdrachtgever ontvangt bij oplevering één digitaal exemplaar (in PDF format) van het complete getekende taxatierapport. Het digitale exemplaar kunt u e-mailen naar [art 5 1-2e]@pzh.nl

Op de onderhavige opdracht zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 2018 voor leveringen en diensten van toepassing. Deze zijn meegestuurd met de offerteaanvraag. Alle andere voorwaarden wijzen wij uitdrukkelijk van de hand; deze hebben ten aanzien van de onderhavige overeenkomst derhalve geen rechtskracht.

De kosten bedragen maximaal € 1.750,- exclusief BTW en inclusief plausibiliteitskosten. Facturering vindt plaats op basis van de afgegeven kostenraming en werkelijk bestede uren. Wij wijzen u erop dat, ingeval een overschrijding van bovengenoemd maximaal overeengekomen bedrag noodzakelijk blijkt te zijn, dit alleen bij ons in rekening kan worden gebracht na onze schriftelijke toestemming voorafgaand aan de extra werkzaamheden.

Gedeputeerde Staten

Afdeling Ontwikkeling en
Grondzaken (OGZ)

Contact

[art 5 1-2e]

T: 06- [art 5 1-2e]

E: [art 5 1-2e]@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

23 juli 2020

Ons kenmerk

PZH-2020-7478323633

DOS-2009-0012330

Uw kenmerk

n.v.t.

Bijlagen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Ons kenmerk
PZH-2020-747823633

Betaling van uw factuur vindt plaats, nadat de werkzaamheden afgerond en goedgekeurd zijn door ons. De factuur, met vermelding van het aan deze overeenkomst toegekende verplichtingnummer PZH-2020-747823633 en de kostenplaatsnummer 449, kunt u verzenden per e-mail naar facturen@pzh.nl of desgewenst per post:

Provincie Zuid-Holland
t.a.v. Afdeling Financiële en Juridische Zaken
Bureau Financiële administratie
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Het niet voldoen aan de gestelde factuurvereisten leidt tot terugzending van de factuur.
Voorts verzoeken wij u op de factuur uw contactpersoon binnen onze organisatie te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. S.H.M. van der Hulst
bureauhoofd Grondzaken

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



Omgevingsdienst West-Holland

Provincie Zuid - Holland

- 2 JULI 2015

Datum Ontvangst

Provincie Zuid Holland
Directie Concernzaken Afdeling FZ

art 5 1-2e

Postbus 90602
2509LP DEN HAAG

Datum:
26 juni 2015

Kenmerk:
2015015189

Contactpersoon:

art 5 1-2e
art 5 1-2e@odwh.nl

Squitnummer:
29744

Zaaknummer:
2015015189

VERZONDEN 30 JUNI 2015

Betreft: Milieucontrole, Woudsedijk-Zuid 22 in Rijnsaterwoude

Geachte art 5 1-2e

Op 10 juni 2015 heeft art 5 1-2e een milieucontrole uitgevoerd bij uw bedrijf aan de Woudsedijk-Zuid 22 in Rijnsaterwoude. Tijdens het bezoek is met art 5 1-2e gesproken over de milieuregelgeving voor uw bedrijf.

Wet- en regelgeving

Voor dit bedrijf geldt:

- het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Activiteitenregeling milieubeheer

Bevindingen

Tijdens het bezoek hebben wij met art 5 1-2e afgesproken dat de volgende gegevens worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst West-Holland;

- Gas- en elektraverbruik van 2014;
- Nominaal vermogen van de stookinstallaties in de werkplaats;
- Meest recente werkbond van onderhoud aan de koelinstallatie (airco);
- Bewijs van controle of legen oliewaterseider en slibvanger;
- Resultaten jaarlijkse grondwatermonitoring.

Met art 5 1-2e is afgesproken dat bovenstaande gegevens voor 1 september 2015 worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst West-Holland. Mailen kan naar info@odwh.nl o.v.v. zaaknummer 2015015189.

Tot slot

Wilt u meer informatie? art 5 1-2e staat u graag te woord: 071- art 5 1-2e, art 5 1-2e@odwh.nl. U kunt ook kijken op www.odwh.nl.

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Datum:
26 juni 2015

Kenmerk:
2015015189

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem,

Met vriendelijke groet.

art 5 1-2e

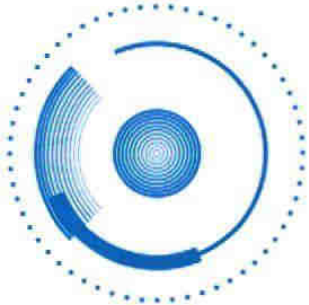
Dhr. R. van Alphen
Teamleider Toezicht Milieu Algemeen

C.C.
Provincie Zuid-Holland

art 5 1-2e

Regio Noord

Postbus 90602
2509LP Den Haag



Omgevingsdienst West-Holland

Postbus 159, 2300 AD Leiden



PostNL
Afz. 2300 AJ 387

€0,61



NEDERLAND
01.07.15
NetSet PB 865283

GOSPP 2509LP602



Van: art 5 1-2e
Verzonden: maandag 27 mei 2019 13:17
Aan: art 5 1-2e
CC: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: taxatie Rijnsaterwoude

Hoi art 5 1-2e

Ik heb geen bezwaar, zolang wij wel de locatie aan jullie kunnen overdragen.
 Dit houdt in dat wij het e-dossier in de komende maanden maken en aan jullie aanbieden.
 Jullie nemen dan het pand in beheer en onderhoud en sluiten met de gebruiker een overeenkomst.

Akkoord?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Dienst Beheer Infrastructuur (DBI)

T 070 441 art 5 1 M 06 art 5 1-2e

art 5 1-2e dp.zh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
 Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl



Wil je meer weten over het werk van DBI:

Zie <http://jamdots.nl/view/137/Dienst-Beheer-Infrastructuur.nl>

Van: art 5 1-2e
Verzonden: maandag 27 mei 2019 08:31
Aan: art 5 1-2e
CC: art 5 1-2e
Onderwerp: FW: taxatie Rijnsaterwoude

Dag art 5 1

Ik heb een vraag van art 5 1-2e on tvangen of de beoogde gebruiker het pand een jaar langer kan gebruiken?
 Zie onderstaande mail. Heb jij daar bezwaren tegen?

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e
Verzonden: vrijdag 24 mei 2019 17:07
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: taxatie Rijnsaterwoude

Dag art 5 1-2e

Ik weet niet of dit bezwaarlijk is. Hangt af wat dbi wil en ogz-beheer.

Ik zal dit navragen.

Groet,

art 5 1-2e

Op 24 mei 2019 16:50 schreef art 5 1-2e :
Hoi art 5 1-2e

Bijgaand wat ik er van heb. Geen formeel rapport, wel een indicatieve waarde. Wellicht dat je tegen die tijd die taxateur kunt vragen om het te actualiseren en definitief te maken ?

Overigens : degene die het gaat gebruiken wil het graag vastleggen t/m feb 2022 (nog een jaar verder dan eerst besproken). Is dat een optie of niet ?

Groeten,

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e

Verzonden: woensdag 15 mei 2019 16:10

Aan: art 5 1-2e

CC: art 5 1-2e

Onderwerp: taxatie Rijnsaterwoude

Beste art 5 1-2e

Heb jij een taxatierapport laten maken van het steunpunt te Rijnsaterwoude? Als dit zo is ontvang ik graag een scan of link in IDMS. Ik kan deze dan gebruiken als het verkooppunt in de verkoop komt.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e
Verzonden: donderdag 29 augustus 2019 15:24
Aan:
CC: art 5 1-2e
Onderwerp: door beide partijen getekende bruikleenovk.pdf
Bijlagen: door beide partijen getekende bruikleenovk.pdf

Hoi art 5 1 en de anderen,

Bijgaand de bruikleenovereenkomst die we met Vershuur Watersport van 1 september 2019 t/m 28 februari 2021 zijn aangegaan.

Groeten,

art 5 1-2e



provincie **HOLLAND**
ZUID

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Overeenkomstnummer: PZH6403

Ondergetekenden,

de **Provincie Zuid-Holland**, gevestigd te en aldaar kantoorhoudende aan het Zuid-Hollandplein 1 2596 AW te 's-Gravenhage, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer drs. J. Smit dan wel zijn gemachtigde, de heer drs. J.H. Damen, hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, hierna te noemen: '**grondeigenaar**',

en

Verschuur Watersport B.V., gevestigd aan de Gouwestraat 60a te 2407 BC Alphen a/d Rijn, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70524041, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder Verschuur Holding B.V., gevestigd aan hetzelfde adres, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70516316, welke holding op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar gezamenlijke bestuurders :

1. MV Holding B.V., gevestigd aan de Reijerskoop 140, 2271 BT Boskoop, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70502668 ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder, art 5 1-2e geboren te art 5 1-2e en
2. YV Holding B.V., gevestigd aan de Reijerskoop 140, 2271 BT Boskoop, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70498377, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder, art 5 1-2e geboren te art 5 1-2e

hierna te noemen: '**bruiklener**',

grondeigenaar en bruiklener hierna gezamenlijk genoemd "**partijen**",

overwegende dat:

- partijen met elkaar gelijktijdig met onderhavige overeenkomst een Vaststellingsovereenkomst Huuropzegging Bedrijfsruimte voor het object Gouwestraat 60A-62 zijn aangegaan;

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-2e

Paraaf bruiklener,

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

- bruiklener voor een periode vanaf 1 september 2019 tot 28 februari 2021 een locatie nodig heeft waar hij sloepen te water kan laten en sloepen uit het water kan halen, die bij hem op een andere locatie in opslag liggen en/of door hem in reparatie op een andere locatie zijn genomen;
- grondeigenaar een locatie in Rijsaterwoude in eigendom heeft die voor bedoeld doel geschikt is;
- grondeigenaar deze locatie voorheen in gebruik had als steunpunt voor provinciaal weg- en waterwegbeheer maar deze activiteit ter plekke inmiddels heeft beëindigd;
- grondeigenaar de locatie in verkoop zal zetten maar daarvoor nog de nodige onderzoeken (onder meer naar mogelijke bestemmingen) en voorbereidingen moet uitvoeren;
- partijen constateren dat gedurende de periode van voorbereiding van verkoop de locatie door bruiklener in gebruik kan worden genomen;
- partijen uitdrukkelijk niet beogen een huurovereenkomst voor de locatie aan te gaan;
- partijen hun overeenstemming voor het tijdelijk gebruik wensen vast te leggen in deze bruikleenovereenkomst.

komen het volgende overeen:

grondeigenaar geeft om niet in bruikleen aan de bruiklener, die in bruikleen aanvaardt: een perceelsgedeelte grond met opstallen, gelegen te 2481 NB Rijsaterwoude aan de Woudsedijk Zuid 22, kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, ter grootte van ongeveer 0.19.80 ha. en zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 41214H115 '19 d.d.27 juni 2019: hierna te noemen: **'het bruikleenperceel'**;

De bruikleen vindt plaats onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Duur overeenkomst

Artikel 1

De bruikleenovereenkomst is aangegaan voor de duur van 18 maanden, gaat in op 1 september 2019 en eindigt daarmee op 28 februari 2021.

Gebruik

Artikel 2

1. Het bruikleenperceel zal door de bruiklener uitsluitend worden gebruikt om sloepen te water te laten en uit het water te halen.
2. Het is de bruiklener niet toegestaan het bruikleenperceel aan een ander in gebruik of genot af te staan onder welke titel of benaming ook. De bruiklener is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de uit de bruikleenovereenkomst voortvloeiende vorderingen en/of rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon anders dan een van de vennootschappen als genoemd in de aanhef van deze overeenkomst.
3. Het is de bruiklener niet toegestaan om zonder toestemming van de grondeigenaar:
 - a. de aard, bestemming, inrichting of gedaante van het bruikleenperceel te wijzigen;

Paraaf grondeigenaar,

art 5:1-2e

art 5:1-2e

Paraaf bruiklener,

art 5:1-2e

art 5:1

Overeenkomstnummer: PZH6403

- b. op, in of boven het bruikleenperceel zaken aan te brengen of te hebben, waaronder begrepen reclames, borden, aankondigingen, publicaties, stellingen, emballage, goederen, verlichting, automaten, antennes met toebehoren, vlaggenmasten en dergelijk. e.a. dan wel het bruikleenperceel te gebruiken voor opslag van materialen e.d.;
- c. vervoermiddelen, containers, caravans e.d. te stallen;
- d. opstallen op te richten, in welke vorm ook;
- e. welke wijzigingen of voorzieningen dan ook aan te brengen op of aan het bruikleenperceel.

Kosten

Artikel 3

Kosten door de bruiklener gemaakt om van het bruikleenperceel gebruik te kunnen maken of ten behoeve van het onderhoud daarvan (inclusief de kosten van aanwezigheid en gebruik/verbruik van nutsvoorzieningen) zijn voor rekening van de bruiklener.

Aanvaarding

Artikel 4

1. De bruiklener wordt geacht het bruikleenperceel volledig te kennen en aanvaardt het in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en met alle daaraan verbonden bekende en onbekende gebreken.
2. De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het bruikleenperceel blijkt te hebben en die de grondeigenaar op het moment van het aangaan van deze overeenkomst niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
3. De bruiklener doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de grondeigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade bij de bruikleen door welke oorzaak ook ontstaan. Hij vrijwaart de grondeigenaar tegen alle vorderingen, welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke met de bruikleen in enigerlei verband staat. Het vorenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door of de vordering voortvloeit uit grove schuld aan de zijde van de grondeigenaar.

Toegang tot het bruikleenperceel

Artikel 5

De grondeigenaar en de door hem aangewezen persoon of personen behouden zich het recht voor om periodiek en in goed overleg met de bruiklener het bruikleenperceel te bezoeken of doen bezoeken. De bruiklener zal daartoe alle medewerking verlenen.

Bodem en milieu

Artikel 6

1. Aan grondeigenaar is niet bekend of het bruikleenperceel enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door grondeigenaar of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het bruikleenperceel, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-2e

Paraaf bruiklener

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

2. De grondeigenaar verklaart voor wat betreft de bekende feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van bodemverontreiniging in het bruikleenperceel en/of voor uitvoering van bodemonderzoek het volgende: het bruikleenperceel is, voor zover grondeigenaar bekend, gebruikt als steunpunt voor de provincie/provinciale waterstaat.
3. De grondeigenaar is jegens de bruiklener niet aansprakelijk voor eventuele bodemverontreiniging in het bruikleenperceel.
4. De bruiklener verplicht zich om al het mogelijke te doen om bodemverontreiniging in het bruikleenperceel te voorkomen.
5. Wanneer niettemin de bodem van het bruikleenperceel verontreinigd raakt, zal de bruiklener de grondeigenaar onmiddellijk op de hoogte stellen.
6. De bruiklener is jegens grondeigenaar aansprakelijk voor tijdens de periode van bruikleen door zijn toedoen ontstane bodemverontreiniging.
7. Wanneer bij beëindiging van deze overeenkomst blijkt dat de bodem van het bruikleenperceel verontreinigd is, wordt de bodemverontreiniging, behoudens tegenbewijs, vermoed tijdens de bruikleenperiode te zijn ontstaan door toedoen van de bruiklener.

Onderhoud

Artikel 7

De bruiklener neemt het onderhoud van het bruikleenperceel voor diens rekening waar het niet de gebouwen betreft. Bedoeld onderhoud omvat onder meer: alle reparaties, vernieuwingen of uitbreiding van afsluitingen, inclusief heggen, bomen, houtwallen en hekken, het in stand houden van het bruikleenperceel in de staat waarin het zich bij de aanvang van de bruikleenperiode bevond; het schoonhouden van alle op het bruikleenperceel aanwezige sloten en greppels, in het bijzonder voor het invallen van de winter.

Werken, kabels en leidingen

Artikel 8

1. Het is de bruiklener niet toegestaan werken op, in of boven het bruikleenperceel uit te voeren of uit te laten voeren zonder voorafgaande toestemming van de grondeigenaar.
2. De grondeigenaar heeft te allen tijde het recht om, in overleg met bruiklener, op, in of boven het bruikleenperceel zodanige werken uit te voeren of uit te doen voeren en te behouden, te vernieuwen of te wijzigen, indien dit door de grondeigenaar noodzakelijk of nuttig wordt geoordeeld. Grondeigenaar dient zich hierbij te onthouden van een dusdanige uitvoering van de werkzaamheden dat deze het, middels deze overeenkomst beoogde, gebruik door bruiklener onmogelijk maken.
3. De bruiklener verklaart ermee bekend te zijn dat in of op de grond kabels, leidingen of objecten van derden aanwezig kunnen zijn. Het is de bruiklener in geen geval toegestaan om deze kabels, leidingen of objecten te verwijderen. De bruiklener is verplicht de met deze derden overeengekomen rechten te aanvaarden en te dulden dat deze derden de kabels, leidingen of objecten onderhouden, herstellen of vernieuwen.
4. De bruiklener zal zich in verband met het bepaalde in lid 1 onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van de kabels, leidingen of objecten kan worden belemmerd dan wel

Paraaf grondeigenaar.

art 5:1-2

Paraaf bruiklener

art 5:1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen.

Aansprakelijkheid schade

Artikel 9

1. De bruiklener is aansprakelijk voor schade – van welke aard ook – aan het bruikleenperceel die is ontstaan door tekortschieten in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. De bruiklener is jegens de grondeigenaar op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van derden die zich op het bruikleenperceel bevinden.

Nakoming en tenuitvoerlegging

Artikel 10

1. De grondeigenaar is bevoegd nakoming te vorderen van de voor bruiklener uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De bruiklener is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien bruiklener zijn verplichtingen niet nakomt, dient hij op eerste aanzegging van de grondeigenaar aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. Indien bruiklener, na aanzegging als hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoeld zijn verplichtingen niet nakomt, is de grondeigenaar bevoegd ook zonder rechterlijke machtiging, hetgeen in strijd met een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van die verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband daarmee of vanwege de grondeigenaar worden gemaakt, komen ten laste van de bruiklener.

Tekortkoming in de nakoming en boete

Artikel 11

1. Indien bruiklener tekortschiet in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. In een dergelijk geval verbeurt de bruiklener aan grondeigenaar een direct opeisbare boete van € 5.000,-, onverminderd het recht van grondeigenaar om nakoming dan wel ontbinding wegens toerekenbare tekortkoming, alsmede aanvullende schadevergoeding te vorderen. Aan de onderhavige overeenkomst kan bruiklener geen enkel recht ontfen anders dan hetgeen uit deze overeenkomst voortvloeit.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 12

De uit deze bruikleenovereenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-

Overeenkomstnummer: PZH6403

Paraaf bruiklener,

art 5 1-2e

art 5 1

Einde overeenkomst**Artikel 13**

Deze overeenkomst eindigt:

1. door het verstrijken van de in de bruikleenovereenkomst aangegeven termijn.
2. door opzegging door één van de partijen, overeenkomstig het in artikel 14 bepaalde;
3. door wederzijds goedvinden;
4. door overlijden van de bruiklener, dan wel, ingeval de bruiklener een rechtspersoon is, indien het besluit tot ontbinding of liquidatie is genomen, of de bruiklener in staat van liquidatie verkeert;
5. indien de bruiklener in staat van faillissement wordt verklaard, of anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel ervan verliest.

Opzegging**Artikel 14**

1. Zowel de grondeigenaar als de bruiklener zijn bevoegd deze overeenkomst op te zeggen, waarbij door de grondeigenaar een opzegtermijn van tenminste 3 (zegge: drie) maanden en door de bruiklener een opzegtermijn van tenminste 1 (zegge: één) maand in acht wordt genomen.
2. Grondeigenaar kan deze overeenkomst onder meer opzeggen indien:
 - a. de bruiklener in verzuim is bij de nakoming van de bruikleenovereenkomst;
 - b. de bruiklener enige in verband met de voor de bruiklener relevante bepaling of verplichting de uit wet of de plaatselijke verordening en gebruiken dan wel aanwijzingen van de grondeigenaar niet nakomt;
 - c. de grondeigenaar het bruikleenperceel dringend voor eigen gebruik nodig heeft dan wel dat gewijzigde inzichten of omstandigheden ertoe noodzaken dat de bruikleenovereenkomst naar het oordeel van de grondeigenaar (tussentijds) dient te worden beëindigd. Bij een dergelijk beroep op dringend eigen gebruik zullen eisen van redelijkheid en billijkheid worden betrokken, tevens vanuit het oogpunt dat onderhavige bruikleen tot stand is gekomen omdat partijen een Vaststellingsovereenkomst Huuropzegging Bedrijfsruimte voor het object Gouwestraat 60A-62 Alphen aan den Rijn zijn aangegaan.

Oplevering**Artikel 15**

1. De bruiklener is bij het einde van deze overeenkomst verplicht het bruikleenperceel in goede staat van onderhoud en voor zover de grondeigenaar dit verlangt in dezelfde toestand als waarin het zich bevond bij het aangaan van deze overeenkomst, op te leveren. De grondeigenaar stelt van de oplevering een proces-verbaal van oplevering op of laat deze opstellen.
2. De bruiklener is verplicht bij het einde van de bruikleenovereenkomst, alsmede bij beëindiging van het gebruik, alle zaken die door hem in, aan of op het bruikleenperceel zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen.
3. De bruiklener heeft geen aanspraak op vergoeding voor hetgeen door hem op, in of boven het bruikleenperceel op zijn kosten is aangebracht.
4. Alle zaken die de bruiklener, zonder toestemming van de grondeigenaar, in of op het bruikleenperceel heeft achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het bruikleenperceel,

Paraaf grondeigenaar,

art 5.1

Paraaf bruiklener,

art 5.1-2e

kunnen door de grondeigenaar, naar diens inzicht, zonder enigerlei aansprakelijkheid of schadevergoeding zijnerzijds, voor rekening en risico van de bruiklener worden verwijderd zonder rechterlijke machtiging.

5. Indien de grondeigenaar bij het einde van de bruikleenovereenkomst geen verwijdering verlangt van de door de bruiklener aangebrachte opstallen of beplantingen, blijven deze eigendom van de grondeigenaar zonder dat hij tot vergoeding aan de bruiklener is gehouden.
6. Bij beëindiging van deze overeenkomst is de grondeigenaar tot geen enkele schadevergoeding verplicht.

Beheerder

Artikel 16

1. Namens de grondeigenaar is als feitelijk beheerder aangesteld: de Provincie Zuid-Holland, Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, team Beheer, Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW te Den Haag (Postbus 90602, 2509 LP Den Haag), tel 070-441 art 5 1-2 beheergrondzaken@pzh.nl. De bruiklener zal zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de feitelijk beheerder art 5 1-2e of art 5 1-2e verstaan.
2. De bruiklener is verplicht de grondeigenaar onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het bruikleenperceel. Hij is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het bruikleenperceel.

Nutsvoorzieningen

Artikel 17

Het gebruik van nutsvoorzieningen is ten behoeve van het bruikleenperceel toegestaan. Bruiklener dient hiertoe voor eigen rekening en risico leveringsovereenkomsten aan te gaan.

Eventuele koop na einde gebruik

Artikel 18

Indien grondeigenaar wenst over te gaan tot verkoop van het bruikleenperceel na het einde van de bruikleenovereenkomst zal hij, tenzij hij verkoopt aan een overheids-/overheidsgeleerde instantie, bruiklener in kennis stellen van de voorgenomen verkoop. Grondeigenaar zal bij verkoop handelen op basis van het vigerende grondbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 19

1. Op de bruikleenovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

Paraaf bruiklene

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Besluitvorming**Artikel 20**

Deze bruikleenovereenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door grondeigenaar aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Plaats: 28-7-2019, Den Haag
Datum: :

De grondeigenaar,
de Commissaris van de Koning in de provincie
Zuid-Holland, voor deze,

Drs. J.H. Damen
hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken

art 5 1-2e

Bijlage: Tekening met nummer 41214H115 '19

Plaats: Alphen a/d Rijn
Datum: 11-07-2019

De bruiklener,

art 5 1-2e

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

Paraaf bruiklener,

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e
Verzonden: vrijdag 20 september 2019 15:48
Aan: art 5 1-2e
CC:
Onderwerp: FW: oplevering Rijnsaterwoude aan Verschuur

Hoi art 5 1-2e

Voor in het dossier : het akkoord van Verschuur op de foto's en filmpjes van de oplevering.

Groeten,

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e Verschuur Watersport [mailto:art 5 1-2e@verschuurwatersport.nl]
Verzonden: dinsdag 17 september 2019 11:44
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: oplevering Rijnsaterwoude aan jullie

Beste art 5 1-2e

Akkoord, wel wetende dat de alarminstallatie reeds is verwijderd uit het pand.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



adres Gouwestraat 60a
 2407 BC Alphen aan den Rijn
 email info@verschuurwatersport.nl
 www www.verschuurwatersport.nl
 tel 0172-586678

Volg ons op [facebook](#) [twitter](#)

De grootste sloepenshowroom van Nederland!

Indien dit een offerte bevat: Aangegeven prijzen zijn, tenzij anders aangegeven, één week geldig en zo lang de voorraad strekt.

Van: art 5 1-2e

Verzonden: maandag 9 september 2019 17:12

Aan: art 5 1-2e | V erschuur Watersport

CC: art 5 1-2e mkbvastgoedenonteigening.nl

Onderwerp: oplevering Rijsaterwoude aan jullie

Best art 5 1-2e

Ik bevestig nog even per mail de oplevering (in het kader van de tussen ons gesloten bruikleenovereenkomst) door Provincie Zuid-Holland aan Verschuur Watersport BV van het object Woudsedijk Zuid 22, 2481 NB Rijsaterwoude.

Wij hebben samen het een en ander opgenomen en vastgelegd in bijgaand formulier. Daarnaast heb ik twee filmpjes opgenomen (van de situatie binnen en de situatie buiten) en heb ik 3 foto's gemaakt : van de uitgereikte sleutels, van de apparatuur in de ruimte bij de CV-ketel boven (apparatuur die wij zeer binnenkort komen ophalen), en van de apparatuur in de meterkast (die we eveneens zeer binnenkort komen ophalen). De filmpjes en foto's kun je ophalen op WeTransfer (binnen een week na nu) :

<https://wetransfer.com/downloads/14748bb6287bd6cca9dcec2bd71bfe5920190909150208/6faac7f48ebf1cc1766c1f60d6add4ad20190909150208/2d41d6>

We constateerden dat de hekwerken niet werkten op de afstandsbediening. Ik heb donderdag al aangestuurd dat die binnen enkele dagen langs komen om dat te maken; ze bellen jou op wanneer ze willen langskomen omdat ze uiteraard anders niet er bij kunnen/de afstandsbedieningen hebben. Ook als de collega's voor de apparatuur komen, zullen ze met jou bellen.

Graag ontvang ik nog even je akkoord op de filmpjes en foto's !

Met vriendelijke groeten,

art 5 1-2e

Extern verwerper



Mail art 5 1-2e @pzh.nl

Tel. : 070-44

Mobiel : 06 art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e
Verzonden: woensdag 25 september 2019 09:46
Aan: art 5 1-2e
CC:
Onderwerp: Vml steunpunt Rijnsaterwoude, afmelding alarmcentrale
Bijlagen: 4821_001.pdf

Hoi art 5 1-2e

Bijgaand de scan van de afmelding van de EuroPac Alarmcentrale van steunpunt Rijnsaterwoude. Hij zit digitaal in de aankoop Verschuur. Als jij m doet bij het dossier van de voorgenomen verkoop steunpunt moet 'ie altijd vindbaar zijn ...

Groeten,

art 5 1-2e



Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE



Oss, 17 september 2019

Ons ref.nr: Jsp/19-510198

Betreft: Beëindiging overeenkomst PZH Steunpunt Rijsaterwoude, Woudsedijk Zuid 22 te Woubrugge

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben uw opzegging in goede orde ontvangen. De overeenkomst is conform uw verzoek per direct beëindigd.

Vanaf heden zal geen enkele actie meer door EuroPAC genomen worden op eventuele signalen welke wij van uw alarmsysteem in onze centrale ontvangen.

U dient er conform de algemene voorwaarden zorg voor te dragen dat de doormelding naar de alarmcentrale is beëindigd. Hiervoor dienen een aantal zaken uit het systeem geprogrammeerd te worden, hetgeen door uw installateur Unica Security zal moeten gebeuren.

Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen in de periode dat wij deze diensten voor u mochten uitvoeren.

Met vriendelijke groet,
EuroPAC Alarmcentrale

art 5:1-2e

art 5:1-2e Administratie

art 5:1-2e



Laan van Nederhoven 20
NL 3334 BL Zwijndrecht

T 085 art 5 1-2e
M 06 art 5 1-2e
W www.3Dadvies.nl
E info@3Dadvies.nl

Per e-mail: art 5 1-2e@pzh.nl

Provincie Zuid-Holland

t.a.v. art 5 1-2e

Zwijndrecht, 17 juli 2020

Betreft: Offerte – taxatie Steunpunt Rijnsaterswoude

Geachte art 5 1-2e,

Met referte aan uw verzoek d.d. 9 juli 2020 bieden wij u hierbij een offerte aan voor de gevraagde taxatie.

Korte omschrijving

Het betreft een steunpunt dat gelegen is in Rijnsaterswoude. De oppervlakte van het perceel, kadastraal bekend C 2794, bedraagt volgens uw opgave 2.040 m² en het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² (bron: Kadaster). Dit object incl. het bijbehorende perceel moet worden gewaardeerd ten behoeve van het bepalen van de marktwaarde in het kader van een mogelijke verkoop. De door u gewenste taxatie is uitsluitend bestemd voor interne doeleinden en zal niet met anderen dan direct belanghebbenden worden gedeeld.

Informatie, bezichtiging en (omvang van de) onderzoeken

Gegeven de aard van deze taxatie zal de locatie bezichtigd worden. In het taxatierapport zal melding gemaakt worden van aard en bron van de gebruikte informatie en eventueel verrichte (eigen) inspecties. Wanneer sprake (b)lijkt te zijn van eventuele restricties en/of omissies en/of op een later moment aanvullende informatie (rapportages/eerdere rapporten) verstrekt wordt of afwijkingen plaatsvinden ten opzichte van de initiële opdracht, dan zullen hierover aanvullende afspraken gemaakt worden die schriftelijk/per e-mail met u zullen worden overeengekomen.

Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Taxateur verklaart dat zij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij de te waarderen onroerende zaken, hetgeen eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. Voorts verklaart taxateur geen persoonlijke relaties te hebben met (een van de) bestuurders of medewerkers en deze taxaties objectief te zullen/kunnen uitvoeren. Deze taxaties zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met de Praktijkhandreiking Vastgoed van het NRVt en de RICS Taxatiestandaarden, ook wel het Red Book genaamd, die volledig voldoet aan de International Valuation Standards. Naleving van deze standaarden en de hierbij behorende gedragsregels (Rules of Conduct) hiervan kan door RICS worden gecontroleerd.

Verklaring competenties en ethiek

Buiten reikwijdte Woo-verzoek



Buiten reikwijdte Woo-verzoek

Opdrachtvoorwaarden

Voor deze opdracht, bestaande uit:

- Opvragen en bestuderen van nadere informatie bij opdrachtgever
- Bezichten locatie (incl. reiskosten; reistijd wordt doorberekend ad 50%)
- Bestuderen relevante bronnen (bestemmingsplan, kadaster, markt(vraag)prijzen)
- Berekeningen maken
- Concept-rapport opmaken en delen met plausibiliteitstaxateur
- Bespreken resultaten met plausibiliteitstaxateur en evt. opmerkingen verwerken
- Concept-rapport voorzien van alle bijlagen en verzenden naar opdrachtgever
- Concept bespreken met opdrachtgever en eventuele opmerkingen/aanvullingen toevoegen aan rapport
- Definitieve rapportage maken verzenden per e-mail

art 5 1-2b

totaal derhalve art 5 1-2,

offreren wij u een bedrag ad € 1.750,- excl. BTW , excl. kosten kadastrale recherche en incl. de kosten voor een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur. Te besteden tijd voor nadere besprekingen en/of gewenste aanvullingen op de rapportage zal, in goed overleg met u, per uur worden doorberekend ad € art 5 1-2 per uur excl. BTW. Wanneer (een) extra bezichting(en) en/of bespreking op locatie gewenst en/of noodzakelijk is, zal een bedrag per km ad € art 5 excl. BTW worden doorberekend; reistijd zal voor 50% worden doorberekend tegen het geldende tarief. Aan het eind van elke kalendermaand zal facturatie plaatsvinden op basis van bestede uren en gemaakte kosten. De werkelijke kosten in het kader van bijvoorbeeld kadastrale recherche zullen worden doorberekend tegen kostprijs. Deze zullen op de daartoe gebruikelijke wijze worden gespecificeerd en bij de factuur gevoegd worden. Wanneer deze kosten het bedrag ad € 250,- overschrijden zal tijdig afstemming met u plaatsvinden.

Deze taxatie zal worden uitgevoerd conform de International Valuation Standards (IVS) en de RICS-taxatiestandaarden januari 2014, ook wel 'Red Book' genaamd. Wanneer hiervan wordt afgeweken zal dit schriftelijk met u overeengekomen worden en de reden hiervan wordt toegelicht in het rapport. Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden 3D Advies versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 waarvan een exemplaar is bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2b

Bijlagen : 1

Van: art 5 1-2e <info@3dadvies.nl>
Verzonden: maandag 5 oktober 2020 10:34
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: Concept taxatierapport Steunpunt Rijnsaterswoude
Urgentie: Hoog

Beste art 5 1-2e

Inmiddels heb ik van mijn plausibiliteitstaxateur enkele opmerkingen gekregen. Ik stel voor dat ik deze eerste verwerk, jou vervolgens een aangepast concept toezend waarop je dan kunt reageren. Dat scheelt weer tijd voor je... Een nieuw concept volgt eind van de dag.

Groet,

art 5 1-2e

From: art 5 1-2e [mailto:info@3dadvies.nl]
Sent: vrijdag 25 september 2020 16:54
To: art 5 1-2e
Subject: Concept taxatierapport Steunpunt Rijnsaterswoude

Beste art 5 1-2e

Bijgaand het concept-rapport incl. de meest relevante bijlagen van steunpunt Rijnsaterswoude. Je reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

Grondzaken en Gebiedsmanagement

Accredited Mediator



RT nummer NRV 561576150

Laan van Nederhoven 20 | NL 3334 BL Zwijndrecht | T +31 (0)6 art 5 1-2e | W www.3Dadvies.nl | E info@3Dadvies.nl

Van: art 5 1-2e <info@3dadvies.nl>
Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 11:20
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: taxtierapport Rijnsaterwoude

Beste art 5 1-2e

Dank voor je opmerkingen. Hierna ga ik daar op in.

1.3 het project 'slimme centrale' is daar bij mijn eigen laatste check op het concept in gezet vanwege het feit dat dat in de opdrachtoomschrijving staat; ik zal dat niettemin aanpassen (was duidelijk een fout die ik eerder opmerkte, maar in de bewuste periode kon ik bij de Provincie niemand bereiken en door de lange periode die erover heen ging, is dat van mijn netvlies verdwenen WORDT AANGEPAST

Niet om in een businesscase in te brengen dus, ref. weer de offerte-aanvraag en mijn eigen offerte. In het Kadaster vond ik bij de door PZH genoemde kadastrale aanduiding niets bij Rijnsaterswoude. Het bleek Woubrugge (*Kaag en Braassem bestaat uit tien dorpen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijnsaterwoude, Rijkpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge en vier buurtschappen: Bilderdam, Ofwegen, Vriezekoop en Zevenhuizen. De gemeente heeft per 1 augustus 2020 een inwoneraantal van 27.492 (bron: CBS).*)

1.5 en 1.6 Idem WORDT AANGEPAST

1.10 We hebben het over een perceel van 2.040m², (veel) kleiner dan overig voor mij gewaarde steunpunten. Ik zal er nog eens kritisch naar kijken

2.1 Ik neem (dus) aan dat PZH hier geen vergoeding voor ontvangt. WORDT AANGEPAST

2.2 WORDT AANGEPAST

4.2 Correct. Bij het zoeken naar 'Woubrugge Woudsedijk-Zuid 22' verschijnt dit:



Met dezelfde straatnaam, maar nu met 'gemeente Kaag en Braassem' dit:



Bij mijn laatste check vóór verzending van het concept is dit (dus) abusievelijk onjuist gecorrigeerd.

6.5 Referentie Noordwijkerhout is uit de lijst weggehaald vanwege te geringe overeenkomst.

7.1 De vermoedelijke bereidheid ziet op mijn verwachting tav marktpartijen die potentieel interesse zouden hebben in het licht van de ligging, grootte, enzovoorts.

Op het rekenblad hoort het deel waarvan jij stelt dat niet te kunnen plaatsen niet thuis. Slordig, corrigeer ik. Referentie Noordwijkerhout hoort hier dus niet thuis.

Kortom: naar de ongebonden grond doe ik nog even onderzoek (dwz of hier een waarde aan kan worden toegekend. Voor het overige zal ik je opmerkingen deels verwerken.

Wil jij nog even kort reageren? Er is door de lange periode iets teveel ruis/mist ontstaan en het feit dat het offerteverzoek, de opdrachtbevestiging, de fusiegemeente Kaag en Braassem, ... nogals wat verschillen vertoont, helpt ook niet.

Graag je bericht!

art 5 1-2e

From: art 5 1-2e [pzh.nl]
Sent: vrijdag 9 oktober 2020 16:39

To: art 5 1-2e

Cc: art 5 1-2e

Subject: taxtierapport Rijsaterwoude

Dag art 5 1-2e

Ik heb het taxatierapport doorgenomen en hier en daar opmerkingen geplaatst, gemarkeerd met een X in de kantlijn. Ik schrok van de lage waarde, wordt misschien veroorzaakt doordat de ongebonden grond niet is meegenomen in de taxatie??

Als je mij te kritisch vind, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Van: [art 5 1-2e]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 12:36
Aan: [art 5 1-2e]
Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Hoi [art 5 1-2e]

Het feit dat het er niet staat stel mij nog niet gerust 😊 Zijn ze het vergeten te melden, weten ze het niet, zit er geen milieuvergunning op of het is allemaal al geregeld c.q. het moet nog worden geregeld.

Volgens mij hebben we ergens een vergelijkbaar geval en blijkt er een lichte verontreiniging te zijn die wel eerst gesaneerd moet worden voor dat de vergunning er af gaat. Daar wil je niet pas achter komen als je b.v. al overeenstemming hebt over de verkoop.

Vr.gr.

[art 5 1-2e]

Van: [art 5 1-2e]@pzh.nl>
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 11:50
Aan: [art 5 1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Dag [art 5 1-2e]

Goed dat je dit onder de aandacht brengt. In het verkoopdossier/overdrachtdossier van DBI staat niet dat er een milieuvergunning is aangevraagd/ingetrokken moet worden.
 Dank je wel voor jouw akkoord

[art 5 1-2e]

Van: [art 5 1-2e]@pzh.nl>
Verzonden: maandag 19 oktober 2020 09:07
Aan: [art 5 1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

[art 5 1-2e]

Zie bijlage t.k.n.
 Moeten we hier ook bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. het intrekken van onze milieuvergunning of is dat allemaal al geregeld?

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]



art 5.1-2e Afd. Ontwikkeling en Grondzaken

M 06 art 5.1-2e T 070 441 art 5.1 E art 5.1-2e op.zh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Van: art 5 1-2e
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 17:16
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

art 5 1-2e

Goed dat jullie hier ook specifiek naar gevraagd hebben. Ik ben benieuwd wat hun antwoord is. Zolang het antwoord niet bekend is zou ik er niet van uitgaan dat er geen milieuvergunning is, eerder andersom ik zou er van uitgaan dat er wel een milieuvergunning is die nog moet worden ingetrokken. De omgevingsdienst zou jou dat kunnen vertellen, het gaat tenslotte om onze eigen vergunning maar beter om het bericht van DBI even af te wachten.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



art 5 1-2e Afd Ontwikkeling en Grondzaken
 M 06 art 5 1-2e T 070 441 art 5 1-2e E art 5 1-2e @p zh.nl
 Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
 Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Van: art 5 1-2e @p zh.nl>
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 13:03
Aan: art 5 1-2e @pzh.nl>; art 5 1-2e @live.nl>
Onderwerp: Re: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Dag art 5 1-2e

Bij een ander steunpunt Bergschenhoek is DBI druk met het intrekken van de milieuvergunning en daarvoor wordt nu bodemonderzoek uitgevoerd. art 5 1-2e en ik hebben daar ook specifiek ter aanvulling op het overdrachtdossier naar gevraagd. Ik moet er dan van uit gaan dat deze er niet is.

Vogens mij is er geen openbaar register waar dit wordt geregistreerd.

[Outlook for Android](#) downloaden

art 5 1-2e

From: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Sent: Wednesday, October 21, 2020 12:35:36 PM

To: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Subject: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Hoi [art 5 1-2e]

Het feit dat het er niet staat stel mij nog niet gerust 😊 Zijn ze het vergeten te melden, weten ze het niet, zit er geen milieuvergunning op of het is allemaal al geregeld c.q. het moet nog worden geregeld.

Volgens mij hebben we ergens een vergelijkbaar geval en blijkt er een lichte verontreiniging te zijn die wel eerst gesaneerd moet worden voor dat de vergunning er af gaat. Daar wil je niet pas achter komen als je b.v. al overeenstemming hebt over de verkoop.

Vr.gr.

[art 5 1-2e]

Van: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 11:50

Aan: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Dag [art 5 1-2e]

Goed dat je dit onder de aandacht brengt. In het verkoopdossier/overdrachtdossier van DBI staat niet dat er een milieuvergunning is aangevraagd/ingetrokken moet worden.

Dank je wel voor jouw akkoord

[art 5 1-2e]

Van: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Verzonden: maandag 19 oktober 2020 09:07

Aan: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

[art 5 1-2e]

Zie bijlage t.k.n.

Moeten we hier ook bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. het intrekken van onze milieuvergunning of is dat allemaal al geregeld?

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]



art 5 1-2e

Afd Ontwikkeling en Grondzaken

M 06 art 5 1-2e T 070 441 art 5 1-2e E art 5 1-2e [@p.zh.nl](mailto:op.zh.nl)

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Van: art 5 1-2e
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 10:18
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf
Bijlagen: 2015-07-02 Milieucontrole Woudsedijk-Zuid 22 van Omgevingsdienst West Holland (A000373635).pdf

hallo art 5 1-2e in het e-dossier zie ik dit document staan. Dat lijkt er op alsof er wel een vergunning is/was. Dit document heb jij in IDMS gestopt, dus blijkbaar heb jij dit gekregen van DBI. Het locatiepaspoort kan ik niet terugvinden in het e-dossier. Graag even goed alles nakijken. Thanks!

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e
 Ontwikkeling en Grondzaken II
 Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
 T 06 art 5 1-2e
 art 5 1-2e @pzh.nl
 Werkdagen: ma, di, wo, do, vr
 Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
 Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Van: art 5 1-2e @pzh.nl>
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 06:47
Aan: art 5 1-2e p zh.nl>
Onderwerp: FW: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Dag art 5 1-2e

art 5 1-2e w il gezien de problemen die uit het verleden dat wij zeker weten of er wel of geen milieuvergunning op de te verkopen steunpunten zijn. Volgens mij was DBI hier heel zeker van ook van de andere steunpunten maar weet dat niet zeker meer. Jij wel?

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 17:16
Aan: art 5 1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

art 5 1-2e

Goed dat jullie hier ook specifiek naar gevraagd hebben. Ik ben benieuwd wat hun antwoord is. Zolang het antwoord niet bekend is zou ik er niet van uitgaan dat er geen milieuvergunning is, eerder andersom ik zou er van uitgaan dat er wel een milieuvergunning is die nog moet worden ingetrokken. De omgevingsdienst zou jou dat kunnen vertellen, het gaat tenslotte om onze eigen vergunning maar beter om het bericht van DBI even af te wachten.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



art 5 1-2e

Afd Ontwikkeling en Grondzaken

M 06 art 5 1-2e | T 070 441 art 5 | E art 5 1-2e @pzh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Van: art 5 1-2e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 13:03

Aan art 5 1-2e @pzh.nl>; art 5 1-2e @live.nl>

Onderwerp: Re: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Dag art 5 1-2e

Bij een ander steunpunt Bergschenhoek is DBI druk met het intrekken van de milieuvergunning en daarvoor wordt nu bodemonderzoek uitgevoerd. art 5 1-2e en ik hebben daar ook specifiek ter aanvulling op het overdrachtsdossier naar gevraagd. Ik moet er dan van uit gaan dat deze er niet is.

Vogens mij is er geen openbaar register waar dit wordt geregistreerd.

[Outlook for Android](#) downloaden

art 5 1-2e

From: art 5 1-2e @pzh.nl>

Sent: Wednesday, October 21, 2020 12:35:36 PM

To: art 5 1-2e @pzh.nl>

Subject: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Hoi art 5 1-2e

Het feit dat het er niet staat stel mij nog niet gerust 😊 Zijn ze het vergeten te melden, weten ze het niet, zit er geen milieuvergunning op of het is allemaal al geregeld c.q. het moet nog worden geregeld.

Volgens mij hebben we ergens een vergelijkbaar geval en blijkt er een lichte verontreiniging te zijn die wel eerst gesaneerd moet worden voor dat de vergunning er af gaat. Daar wil je niet pas achter komen als je b.v. al overeenstemming hebt over de verkoop.

Vr.gr.

art 5 1-2

Van: art 5 1-2e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 11:50

Aan: art 5 1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

Dag art 5 1-2e

Goed dat je dit onder de aandacht brengt. In het verkoopdossier/overdrachtdossier van DBI staat niet dat er een milieuvergunning is aangevraagd/ingetrokken moet worden.

Dank je wel voor jouw akkoord

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 19 oktober 2020 09:07

Aan: art 5 1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

art 5 1-2e

Zie bijlage t.k.n.

Moeten we hier ook bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. het intrekken van onze milieuvergunning of is dat allemaal al geregeld?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



art 5 1-2e

Afd Ontwikkeling en Grondzaken

M 06 art 5 1-2e T 070 441 art 5 1 E art 5 1-2e @pzh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl



Omgevingsdienst West-Holland

Provincie Zuid Holland
Directie Concernzaken Afdeling FZ
art 5 1-2e
Postbus 90602
2509LP DEN HAAG

Provincie Zuid - Holland

- 2 JULI 2015

Datum Ontvangst

Datum:
26 juni 2015

Kenmerk:
2015015189

Contactpersoon:
art 5 1-2e
art 5 1-2e@odwh.nl

Squitnummer:
29744
Zaaknummer:
2015015189

VERZONDEN 30 JUNI 2015

Betreft: Milieucontrole, Woudsedijk-Zuid 22 in Rijnsaterwoude

Geachte art 5 1-2e

Op 10 juni 2015 heeft art 5 1-2e een milieucontrole uitgevoerd bij uw bedrijf aan de Woudsedijk-Zuid 22 in Rijnsaterwoude. Tijdens het bezoek is met art 5 1-2e gesproken over de milieuregelgeving voor uw bedrijf.

Wet- en regelgeving

Voor dit bedrijf geldt:

- het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Activiteitenregeling milieubeheer

Bevindingen

Tijdens het bezoek hebben wij met art 5 1-2e afgesproken dat de volgende gegevens worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst West-Holland;

- Gas- en elektraverbruik van 2014;
- Nominaal vermogen van de stookinstallaties in de werkplaats;
- Meest recente werkbond van onderhoud aan de koelinstallatie (airco);
- Bewijs van controle of legen oliewaterseider en slibvanger;
- Resultaten jaarlijkse grondwatermonitoring.

Met art 5 1-2e is afgesproken dat bovenstaande gegevens voor 1 september 2015 worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst West-Holland. Mailen kan naar info@odwh.nl o.v.v. zaaknummer 2015015189.

Tot slot

Wilt u meer informatie? art 5 1-2e staat u graag te woord: 071- art 5 1-2e
art 5 1-2e@odwh.nl. U kunt ook kijken op www.odwh.nl.

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Datum:
26 juni 2015

Kenmerk:
2015015189

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem,

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

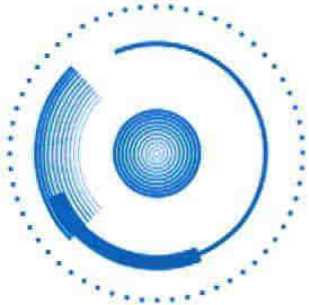
Dhr. R. van Alphen
Teamleider Toezicht Milieu Algemeen

C.C.
Provincie Zuid-Holland

art 5 1-2e

Postbus 90602
2509LP Den Haag

Regio Noord



Omgevingsdienst West-Holland

Postbus 159, 2300 AD Leiden



PostNL
Afz. 2300 AJ 387

€0,61



NEDERLAND
01.07.15
NetSet PB 865283

GOSPP 2509LP602





Laan van Nederhoven 20
NL 3334 BL Zwijndrecht

M 06 art 5 1-2e
W www.3Dadvies.nl
E info@3Dadvies.nl

Per e-mail: art 5 1-2e@pzh.nl

Provincie Zuid-Holland
t.a.v. art 5 1-2e

Zwijndrecht, 17 augustus 2021

**Betreft: Offerte – taxatie locatie Steunpunt Rijsaterswoude gemeente Kaag en Braassem
in het kader van nieuwbouw**

Geachte art 5 1-2e

Met referte aan uw verzoek per e-mail d.d. 11 augustus 2021 bieden wij u hierbij een offerte aan voor de gevraagde taxatie.

Omschrijving

Het betreft een locatie ter plaatse van het voormalig provinciaal steunpunt dat gelegen is in het dorp Rijsaterswoude aan de Wouwsedijk Zuid in de gemeente Kaag en Braassem. Dit object is door u aangeboden aan de gemeente, die bij brief van 26 juli jl. heeft aangegeven vooralsnog geen belangstelling te hebben. De gemeente meldt tegelijkertijd dat een stichting 'Huisvesting Werkende Jongeren' daar graag 36 sociale appartementen zou willen realiseren. De oppervlakte van het perceel, kadastraal bekend C 2794, bedraagt volgens uw eerdere opgave 2.040 m² en het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² (bron: Kadaster). Dit perceel moet opnieuw worden gewaardeerd in het licht van deze mogelijk toekomstige functie. De door u gewenste taxatie is uitsluitend bestemd voor interne doeleinden en zal niet met anderen dan direct belanghebbenden worden gedeeld.

Informatie, bezichtiging en (omvang van de) onderzoeken

Gegeven het doel van deze taxatie zal de locatie nogmaals kort bezichtigd worden. In het taxatierapport zal melding gemaakt worden van aard en bron van de gebruikte informatie en eventueel verrichte (eigen) inspecties. Wanneer sprake (b)lijkt te zijn van eventuele restricties en/of omissies en/of op een later moment aanvullende informatie (rapportages/eerdere rapporten) verstrekt wordt of afwijkingen plaatsvinden ten opzichte van de initiële opdracht, dan zullen hierover aanvullende afspraken gemaakt worden die schriftelijk/per e-mail met u zullen worden overeengekomen.

Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Taxateur verklaart dat zij niet op een zodanige wijze betrokken is geweest bij de te waardenen onroerende zaken, dat dit zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. Voorts verklaart taxateur geen persoonlijke relaties te hebben met (een van de) bestuurders of medewerkers en deze taxaties objectief te zullen/kunnen uitvoeren. Deze taxaties zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met de Praktijkhandreiking Vastgoed van het NRVt en de RICS Taxatiestandaarden, ook wel het Red Book genaamd, die volledig voldoet aan de International Valuation Standards. Naleving van deze standaarden en de hierbij behorende gedragsregels (Rules of Conduct) hiervan kan door RICS worden gecontroleerd.



Verklaring competenties en ethiek

Buiten reikwijdte Woo-verzoek

Opdrachtvoorwaarden

Voor deze opdracht, bestaande uit:

- Opvragen en bestuderen van nadere informatie
- Bezichten locatie (incl. reiskosten, reistijd wordt berekend ad 50% van het uurtarief)
- Bestuderen relevante bronnen (bestemmingsplan, kadaster, markt(vraag)prijzen), ook in het licht van deze specifieke functie, verkregen Schetsontwerp)
- Berekeningen maken
- Concept-rapport opmaken en delen met plausibiliteitstaxateur
- Bespreken concept met plausibiliteitstaxateur en evt. opmerkingen verwerken
- Concept-rapport voorzien van alle bijlagen en verzenden
- Concept bespreken met opdrachtgever en eventuele opmerkingen/aanvullingen toevoegen aan rapport
- Definitieve rapportage maken verzenden per e-mail

art 5 1-2b

totaal derhalve art 5 1-2

offeren wij u een bedrag ad € 1.500,- excl. BTW, te vermeerderen met de werkelijke kosten voor nader onderzoek zoals kadastrale recherche en de kosten voor een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, totaal *maximaal* € 1.850,- excl. BTW. Te besteden tijd voor nadere besprekingen en/of gewenste aanvullingen op de rapportage zal, in goed overleg met u per uur worden doorberekend ad € art 5 1 per uur excl. BTW. Wanneer (een) extra bezichting(en) en/of bespreking op locatie gewenst en/of noodzakelijk is, zal een bedrag per km ad € art 5 excl. BTW worden doorberekend. Reistijd zal voor 50% worden doorberekend tegen het geldende uurtarief. Aan het eind van elke kalendermaand zal facturatie plaatsvinden op basis van bestede uren en gemaakte kosten. De werkelijke kosten in het kader nader onderzoek zullen worden doorberekend tegen kostprijs. Deze zullen op de daartoe gebruikelijke wijze worden gespecificeerd en bij de factuur gevoegd worden. Wanneer deze kosten het bedrag ad € 250,- overschrijden zal tijdig afstemming met u plaatsvinden.

Deze taxatie zal worden uitgevoerd conform de International Valuation Standards (IVS) en de RICS-taxatiestandaarden januari 2020, ook wel 'Red Book' genaamd. Wanneer hiervan wordt afgeweken zal dit schriftelijk met u overeengekomen worden en de reden hiervan wordt toegelicht in het rapport. Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden 3D Advies versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 waarvan een exemplaar is bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Bijlagen : 1

2595



1925

2207

2075

21a 40ca

28a 44ca

16a 55ca

2793

2795

2794

2797

2776

gemeente Kaag en Braassem
kadastraal gemeente Woubrugge
sectie C
2768

blijft van de provincie Zuid-Holland

te verkopen

vanuit het project N207 Alphen a/d Rijn - Leimuider
van de Provincie naar de gemeente Kaag en Braassem

overdrachtgrens

Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
Bureau Grondzaken
Team Geo-advies

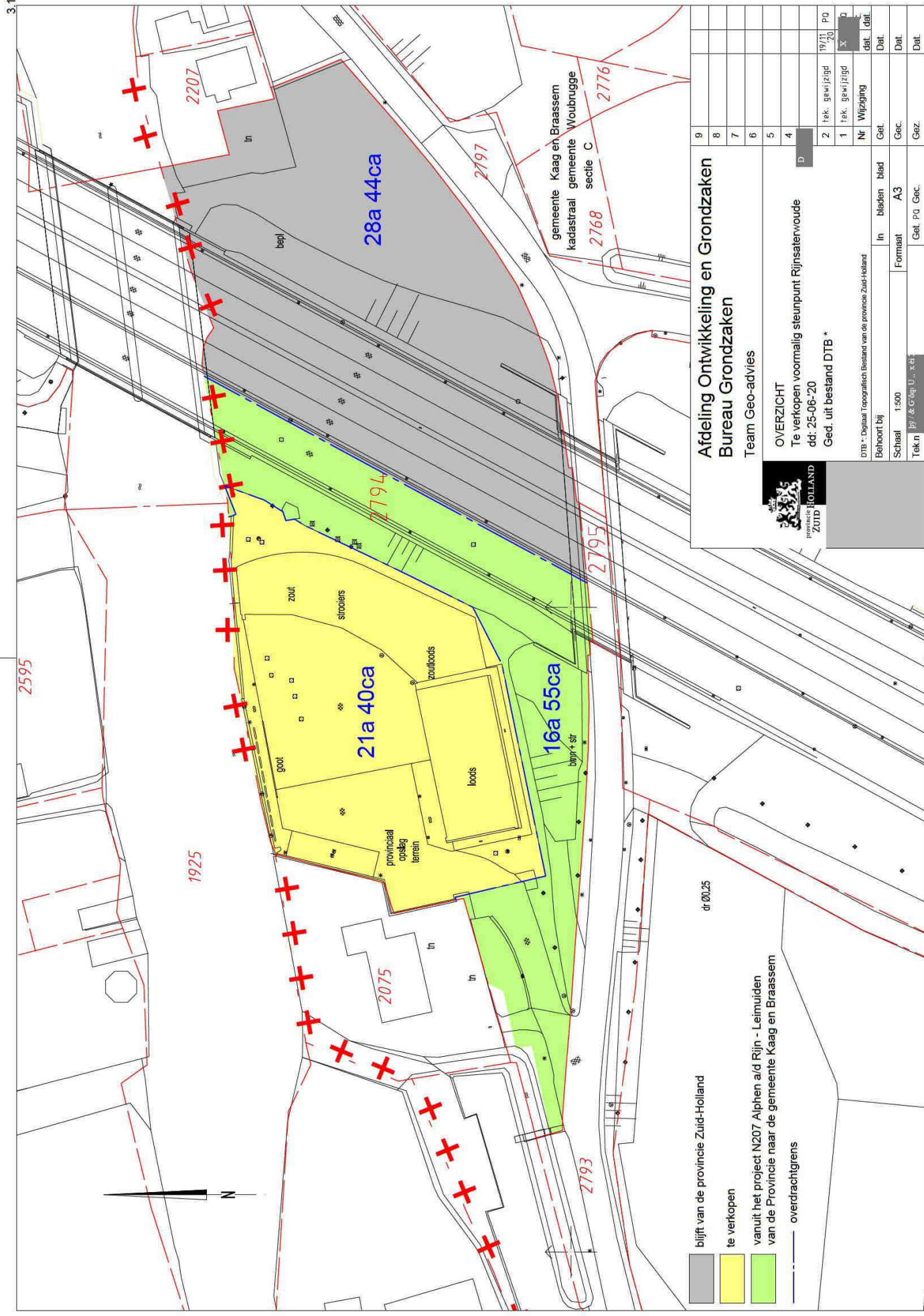


OVERZICHT
Te verkopen voormalig steunpunt Rijnsaterwoude
dd: 25-06-'20
Ged. uit bestand DTB *

DTB = Digitaal Topografisch Bestand van de provincie Zuid-Holland

Behoort bij	In	bladen	blad	Get.	Dat.
Schaal	1:500	Formaat	A3	Gec.	Dat.
Tek.n		Get. PQ	Gec.	Get.	Dat.

1	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
2	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
3	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
4	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
5	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
6	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
7	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
8	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ
9	tek. gewijzigd	19/11 '20	PQ



Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
Bureau Grondzaken
Team Geo-advies



OVERZICHT
Te verkopen voormalig steunpunt Rijnsaterwoude
dd: 25-06-'20
Ged. uit bestand DTB *

DTB = Digitaal Topografisch Bestand van de provincie Zuid-Holland

Behoort bij	In	bladen	blad	Get.	Dat.
Schaal 1:500	Formaat	A3	Gec.	Dat.	Dat.
Tekn. p/ & creg. U. - x d	Get. Pq.	Gec.	Dat.	Dat.	Dat.

- blijft van de provincie Zuid-Holland
- te verkopen
- vanuit het project N207 Alphen a/d Rijn - Leimuideren van de Provincie naar de gemeente Kaag en Braassem
- overdrachtgrens

gemeente Kaag en Braassem
kadastraal gemeente Woubrugge
sectie C

1925

2595

2207

2075

2793

2794

2795

2797

2776

2768

dr 00.25

ALGEMENE VOORWAARDEN 3D ADVIES – Versie 3.0

artikel 1 Algemeen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen 3D Advies, hierna te noemen "Gebruiker", en een Opdrachtgever waarop Gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op overeenkomsten met Gebruiker, voor de uitvoering waarvan door Gebruiker derden dienen te worden betrokken.
3. Deze algemene voorwaarden zijn eveneens geschreven voor de medewerkers van Gebruiker en zijn directie.
4. De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere voorwaarden van Opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
5. Indien één of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overigens in deze algemene voorwaarden bepaalde volledig van toepassing. Gebruiker en de Opdrachtgever zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.
6. Indien onduidelijkheid bestaat omtrent de uitleg van één of meerdere bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden naar de geest van deze bepalingen.
7. Indien zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze algemene voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld naar de geest van deze algemene voorwaarden.
8. Indien Gebruiker niet steeds strikte naleving van deze voorwaarden verlangt, betekent dit niet dat de bepalingen daarvan niet van toepassing zijn, of dat Gebruiker in enigerlei mate het recht zou verliezen om in andere gevallen de stipte naleving van de bepalingen van deze voorwaarden te verlangen.

artikel 2 Offertes en aanbiedingen

1. Alle offertes en aanbiedingen van Gebruiker zijn vrijblijvend, tenzij in de offerte een termijn voor aanvaarding is gesteld. Indien geen aanvaardingstermijn is gesteld, kan aan de offerte of aanbieding op generlei wijze enig recht worden ontleend indien het product waarop de offerte of de aanbieding betrekking heeft in de tussentijd niet meer beschikbaar is.
2. Gebruiker kan niet aan zijn offertes of aanbiedingen worden gehouden indien de Opdrachtgever redelijkerwijs kan begrijpen dat de offertes of aanbiedingen, dan wel een onderdeel daarvan, een kennelijke vergissing of verschrijving bevat.
3. De in een offerte of aanbieding vermelde prijzen zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, daaronder begrepen reis- en verblijf-, verzend- en administratiekosten, tenzij anders aangegeven.
4. Indien de aanvaarding (al dan niet op ondergeschikte punten) afwijkt van het in de offerte of de aanbieding opgenomen aanbod dan is Gebruiker daaraan niet gebonden. De overeenkomst komt dan niet overeenkomstig deze afwijkende aanvaarding tot stand, tenzij Gebruiker anders aangeeft.
5. Een samengestelde prijsopgave verplicht Gebruiker niet tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen een overeenkomstig deel van de opgegeven prijs. Aanbiedingen of offertes gelden niet automatisch voor toekomstige orders.

artikel 3 Contractsduur; uitvoeringstermijnen, risico-overgang, uitvoering en wijziging overeenkomst; prijsverhoging

1. De overeenkomst tussen Gebruiker en de Opdrachtgever wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of indien partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.
2. Is voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden of voor de levering van bepaalde zaken een termijn overeengekomen of opgegeven, dan is dit nimmer een fatale termijn. Bij overschrijding van een termijn dient de Opdrachtgever Gebruiker derhalve schriftelijk in gebreke te stellen. Gebruiker dient daarbij een redelijke termijn te worden geboden om alsnog uitvoering te geven aan de overeenkomst.
3. Gebruiker zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren. Een ander op grond van de op dat moment bekende stand der wetenschap.
4. Gebruiker heeft het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden. De toepasselijkheid van artikel 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
5. Indien door Gebruiker of door Gebruiker ingeschakelde derden in het kader van de opdracht werkzaamheden worden verricht op de locatie van de Opdrachtgever of een door de Opdrachtgever aangewezen locatie, draagt de Opdrachtgever kosteloos zorg voor de door die medewerkers in redelijkheid gewenste faciliteiten.
6. Levering geschiedt af bedrijf van Gebruiker. De Opdrachtgever is verplicht de zaken af te nemen op het moment dat deze hem ter

beschikking worden gesteld. Indien de Opdrachtgever afname weigert of nalatig is met het verstrekken van informatie of instructies die noodzakelijk zijn voor de levering, dan is Gebruiker gerechtigd de zaken op te slaan voor rekening en risico van de Opdrachtgever. Het risico van verlies, beschadiging of waardevermindering gaat op de Opdrachtgever over op het moment waarop zaken aan de Opdrachtgever ter beschikking staan.

7. Gebruiker is gerechtigd de overeenkomst in verschillende fasen uit te voeren en het aldus uitgevoerde gedeelte afzonderlijk te factureren.
8. Indien de overeenkomst in fasen wordt uitgevoerd kan Gebruiker de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren opschorten totdat de Opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.
9. De Opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan Gebruiker aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de Opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Gebruiker worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan Gebruiker zijn verstrekt, heeft Gebruiker het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en / of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de alsdan gebruikelijke tarieven aan de Opdrachtgever in rekening te brengen. De uitvoeringstermijn vangt niet eerder aan dan nadat de Opdrachtgever de gegevens aan Gebruiker ter beschikking heeft gesteld. Gebruiker is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat Gebruiker is uitgegaan van door de Opdrachtgever verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens.
10. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering daarvan noodzakelijk is om deze te wijzigen of aan te vullen, dan zullen partijen tijdig en in onderling overleg tot aanpassing van de overeenkomst overgaan. Indien de aard, omvang of inhoud van de overeenkomst, al dan niet op verzoek of aanwijzing van de Opdrachtgever, van de bevoegde instanties et cetera, wordt gewijzigd en de overeenkomst daardoor in kwalitatief en / of kwantitatief opzicht wordt gewijzigd, dan kan dit consequenties hebben voor hetgeen oorspronkelijk overeengekomen werd. Daardoor kan ook het oorspronkelijk overeengekomen bedrag worden verhoogd of verlaagd. Gebruiker zal daarvan zoveel als mogelijk vooraf prijsopgave doen. Door een wijziging van de overeenkomst kan voorts de oorspronkelijk opgegeven termijn van uitvoering worden gewijzigd. De Opdrachtgever aanvaardt de mogelijkheid van wijziging van de overeenkomst, daaronder begrepen de wijziging in prijs en termijn van uitvoering.
11. Indien de overeenkomst wordt gewijzigd, daaronder begrepen een aanvulling, dan is Gebruiker gerechtigd om daaraan eerst uitvoering te geven nadat daarvoor akkoord is gegeven door de binnen Gebruiker bevoegde persoon en de Opdrachtgever akkoord is gegaan met de voor de uitvoering opgegeven prijs en andere voorwaarden, daaronder begrepen het alsdan te bepalen tijdstip waarop daaraan uitvoering gegeven zal worden. Het niet of niet onmiddellijk uitvoeren van de gewijzigde overeenkomst levert geen wanprestatie van Gebruiker op en is voor de Opdrachtgever geen grond om de overeenkomst op te zeggen of te annuleren.
12. Zonder daarmee in gebreke te komen, kan Gebruiker een verzoek tot wijziging van de overeenkomst weigeren, indien dit in kwalitatief en / of kwantitatief opzicht gevolg zou kunnen hebben bijvoorbeeld voor de in dat kader te verrichten werkzaamheden of te leveren zaken.
13. Indien de Opdrachtgever in gebreke mocht komen in de deugdelijke nakoming van hetgeen waartoe hij jegens Gebruiker gehouden is, dan is de Opdrachtgever aansprakelijk voor alle schade aan de zijde van Gebruiker daardoor direct of indirect ontstaan.
14. Indien Gebruiker met de Opdrachtgever een vast honorarium of vaste prijs overeenkomt, dan is Gebruiker niettemin te allen tijde gerechtigd tot verhoging van dit honorarium of deze prijs zonder dat de Opdrachtgever in dat geval gerechtigd is om de overeenkomst om die reden te ontbinden, indien de verhoging van de prijs voortvloeit uit een bevoegdheid of verplichting ingevolge de wet- of regelgeving of haar oorzaak vindt in een stijging van de prijs van grondstoffen, lonen et cetera of op andere gronden die bij het aangaan van de overeenkomst redelijkerwijs niet voorzienbaar waren.
15. Indien de prijsstijging anders dan als gevolg van een wijziging van de overeenkomst meer bedraagt dan 10% en plaatsvindt binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst, dan is uitsluitend de Opdrachtgever die een beroep toekomt op titel 5 afdeling 3 van Boek 6 BW gerechtigd de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, tenzij Gebruiker
 - alsdan alsnog bereid is om de overeenkomst op basis van het oorspronkelijk overeengekomene uit te voeren;
 - indien de prijsverhoging voortvloeit uit een bevoegdheid of een op Gebruiker rustende verplichting ingevolge de wet;
 - indien bedongen is dat de aflevering langer dan drie maanden na de totstandkoming van de overeenkomst zal plaatsvinden;

ALGEMENE VOORWAARDEN 3D ADVIES – Versie 3.0

- of, bij levering van een zaak, indien is bedongen dat de aflevering langer dan drie maanden na de koop zal plaatsvinden.

artikel 4 Opschorting, ontbinding en tussentijdse opzegging van de overeenkomst

1. Gebruiker is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien de Opdrachtgever de verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet volledig of niet tijdig nakomt, na het sluiten van de overeenkomst Gebruiker ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de Opdrachtgever de verplichtingen niet zal nakomen, indien de Opdrachtgever bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is om zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is of indien door de vertraging aan de zijde van de Opdrachtgever niet langer van Gebruiker kan worden gevergd dat hij de overeenkomst tegen de oorspronkelijk overeengekomen condities zal nakomen.
2. Voorts is Gebruiker bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of indien er zich anderszins omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van Gebruiker kan worden gevergd.
3. Indien de overeenkomst wordt ontbonden zijn de vorderingen van Gebruiker op de Opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar. Indien Gebruiker de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt hij zijn aanspraken uit de wet en overeenkomst.
4. Indien Gebruiker tot opschorting of ontbinding overgaat, is hij op generlei wijze gehouden tot vergoeding van schade en kosten daardoor op enigerlei wijze ontstaan.
5. Indien de ontbinding aan de Opdrachtgever toerekenbaar is, is Gebruiker gerechtigd tot vergoeding van de schade, daaronder begrepen de kosten, daardoor direct en indirect ontstaan.
6. Indien de Opdrachtgever zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt en deze niet-nakoming ontbinding rechtvaardigt, dan is Gebruiker gerechtigd de overeenkomst terstond en met directe ingang te ontbinden zonder enige verplichting zijnerzijds tot betaling van enige schadevergoeding of schadeloosstelling, terwijl de Opdrachtgever, uit hoofde van wanprestatie, wél tot schadevergoeding of schadeloosstelling is verplicht.
7. Indien de overeenkomst tussentijds wordt opgezegd door Gebruiker, zal Gebruiker in overleg met de Opdrachtgever zorgdragen voor overdracht van nog te verrichten werkzaamheden aan derden. Dit tenzij de opzegging aan de Opdrachtgever toerekenbaar is. Indien de overdracht van de werkzaamheden voor Gebruiker extra kosten met zich meebrengt, dan worden deze aan de Opdrachtgever in rekening gebracht. De Opdrachtgever is gehouden deze kosten binnen de daarvoor genoemde termijn te voldoen, tenzij Gebruiker anders aangeeft.
8. In geval van liquidatie, van (aanvraag van) surséance van betaling of faillissement, van beslaglegging - indien en voor zover het beslag niet binnen drie maanden is opgeheven - ten laste van de Opdrachtgever, van schuldsanering of een andere omstandigheid waardoor de Opdrachtgever niet langer vrijelijk over zijn vermogen kan beschikken, staat het Gebruiker vrij om de overeenkomst terstond en met directe ingang op te zeggen danwel de order of overeenkomst te annuleren, zonder enige verplichting zijnerzijds tot betaling van enige schadevergoeding of schadeloosstelling. De vorderingen van Gebruiker op de Opdrachtgever zijn in dat geval onmiddellijk opeisbaar.
9. Indien de Opdrachtgever een geplaatste order geheel of gedeeltelijk annuleert, dan zullen de werkzaamheden die werden verricht en de daarvoor bestelde of gereedgemaakte zaken, vermeerderd met de eventuele aan- afvoer- en afleveringskosten daarvan en de voor de uitvoering van de overeenkomst gereserveerde arbeidstijd, integraal aan de Opdrachtgever in rekening worden gebracht.

artikel 5 Overmacht

1. Gebruiker is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting jegens de Opdrachtgever indien hij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
2. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan, naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buitenkomende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop Gebruiker geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor Gebruiker niet in staat is zijn verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van Gebruiker of van derden daaronder begrepen. Gebruiker heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen indien de omstandigheid die (verdere) nakoming van de overeenkomst verhindert, intreedt nadat Gebruiker zijn verbintenis had moeten nakomen.
3. Gebruiker kan gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien deze periode

langer duurt dan twee maanden, dan is ieder der partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.

4. Voorzoveel Gebruiker ten tijde van het intreden van overmacht zijn verplichtingen uit de overeenkomst inmiddels gedeeltelijk is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is Gebruiker gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te factureren. De Opdrachtgever is gehouden deze factuur te voldoen als ware er sprake van een afzonderlijke overeenkomst.

artikel 6 Betaling en incassokosten

1. Betaling dient steeds te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum, op een door Gebruiker aan te geven wijze in de valuta waarin is gefactureerd, tenzij schriftelijk anders door Gebruiker aangegeven. Gebruiker is gerechtigd om periodiek te factureren.
2. Indien de Opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de Opdrachtgever van rechtswege in verzuim. De Opdrachtgever is alsdan een rente verschuldigd van 1% per maand, tenzij de wettelijke rente hoger is, in welk geval de wettelijke rente verschuldigd is. De rente over het opeisbare bedrag zal worden berekend vanaf het moment dat de Opdrachtgever in verzuim is tot het moment van voldoening van het volledig verschuldigde bedrag.
3. Gebruiker heeft het recht de door Opdrachtgever gedane betalingen te laten strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de opengevallen rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente. Gebruiker kan, zonder daardoor in verzuim te komen, een aanbod tot betaling weigeren, indien de Opdrachtgever een andere volgorde voor de toerekening van de betaling aanwijst. Gebruiker kan volledige aflossing van de hoofdsom weigeren, indien daarbij niet eveneens de opengevallen en lopende rente en incassokosten worden voldaan.
4. De Opdrachtgever is nimmer gerechtigd tot verrekening van het door hem aan Gebruiker verschuldigde. Bezwaren tegen de hoogte van een factuur schorten de betalingsverplichting niet op. De Opdrachtgever die geen beroep toekomt op afdeling 6.5.3 (de artikelen 231 tot en met 247 boek 6 BW) is evenmin gerechtigd om de betaling van een factuur om een andere reden op te schorten.
5. Indien de Opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de Opdrachtgever. De buitengerechtelijke kosten worden berekend op basis van hetgeen in de Nederlandse incassopraktijk gebruikelijk is, momenteel de berekeningsmethode volgens Rapport Voorwerk II. Indien Gebruiker echter hogere kosten ter incasso heeft gemaakt die redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen de werkelijk gemaakte kosten voor vergoeding in aanmerking. De eventuele gemaakte gerechtelijke en executiekosten zullen eveneens op de Opdrachtgever worden verhaald. De Opdrachtgever is over de verschuldigde incassokosten eveneens rente verschuldigd.

artikel 7 Eigendomsvoorbehoud

1. Het door in het kader van de overeenkomst Gebruiker geleverde blijft eigendom van Gebruiker totdat de Opdrachtgever alle verplichtingen uit de met Gebruiker gesloten overeenkomst(en) deugdelijk is nagekomen.
2. Het door Gebruiker geleverde, dat ingevolge lid 1. onder het eigendomsvoorbehoud valt, mag niet worden doorverkocht en mag nimmer als betaalmiddel worden gebruikt. De Opdrachtgever is niet bevoegd om het onder het eigendomsvoorbehoud vallende te verpanden of op enige andere wijze te bezwaren.
3. De Opdrachtgever dient steeds al hetgeen te doen dat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om de eigendomsrechten van Gebruiker veilig te stellen. Indien derden beslag leggen op het onder eigendomsvoorbehoud geleverde danwel rechten daarop willen vestigen of doen gelden, dan is de Opdrachtgever verplicht om Gebruiker daarvan onmiddellijk op de hoogte te stellen. Voorts verplicht de Opdrachtgever zich om het onder eigendomsvoorbehoud geleverde te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand, ontplofings- en waterschade alsmede tegen diefstal en de polis van deze verzekering op eerste verzoek aan Gebruiker ter inzage te geven. Bij een eventuele uitkering van de verzekering is Gebruiker gerechtigd tot deze penningen. Voorzoveel als nodig verbindt de Opdrachtgever zich er jegens Gebruiker bij voorbaat toe om zijn medewerking te verlenen aan al hetgeen dat in dat kader nodig of wenselijk mocht (blijken) te zijn.
4. Voor het geval Gebruiker zijn in dit artikel aangeduide eigendomsrechten wil uitoefenen, geeft de Opdrachtgever bij voorbaat onvoorwaardelijke en niet herroepelijke toestemming aan Gebruiker en door Gebruiker aan te wijzen derden om al die plaatsen te betreden waar de eigendommen van Gebruiker zich bevinden en deze terug te nemen.

ALGEMENE VOORWAARDEN 3D ADVIES – Versie 3.0

artikel 8 Garanties, onderzoek en reclames, verjaringstermijn

1. De door Gebruiker te leveren zaken voldoen aan de gebruikelijke eisen en normen die daaraan op het moment van levering redelijkerwijs gesteld kunnen worden en waarvoor zij bij normaal gebruik in Nederland zijn bestemd. De in dit artikel genoemde garantie is van toepassing op zaken die bestemd zijn voor het gebruik binnen Nederland. Bij gebruik buiten Nederland dient de Opdrachtgever zelf te verifiëren of het gebruik daarvan geschikt is voor het gebruik aldaar en voldoen aan de voorwaarden die daaraan gesteld worden. Gebruiker kan in dat geval andere garantie- en andere voorwaarden stellen ter zake van de te leveren zaken of uit te voeren werkzaamheden.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde garantie geldt voor een periode van een jaar na levering, tenzij uit de aard van het geleverde anders voortvloeit of partijen anders zijn overeengekomen. Indien de door Gebruiker verstrekte garantie een zaak betreft die door een derde werd geproduceerd, dan is de garantie beperkt tot die, die door de producent van de zaak ervoor wordt verstrekt, tenzij anders wordt vermeld.
3. Iedere vorm van garantie komt te vervallen indien een gebrek is ontstaan als gevolg van of voortvloeit uit onoordeelkundig of oneigenlijk gebruik daarvan of gebruik na de houdbaarheidsdatum, onjuiste opslag of onderhoud daaraan door de Opdrachtgever en / of door derden wanneer, zonder schriftelijke toestemming van Gebruiker, de Opdrachtgever of derden aan de zaak wijzigingen hebben aangebracht danwel hebben getracht aan te brengen, daaraan andere zaken werden bevestigd die daaraan niet bevestigd dienen te worden of indien deze werden ver- of bewerkt op een andere dan de voorgeschreven wijze. De Opdrachtgever komt evenmin aanspraak op garantie toe indien het gebrek is ontstaan door of het gevolg is van omstandigheden waar Gebruiker geen invloed op kan uitoefenen, daaronder begrepen weersomstandigheden (zoals bijvoorbeeld doch niet uitsluitend, extreme regenval of temperaturen) et cetera.
4. De Opdrachtgever is gehouden het geleverde te (doen) onderzoeken, onmiddellijk op het moment dat de zaken hem ter beschikking worden gesteld respectievelijk de desbetreffende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Daarbij behoort de Opdrachtgever te onderzoeken of kwaliteit en/of kwantiteit van het geleverde overeenstemt met hetgeen is overeengekomen en voldoet aan de eisen die partijen dienaangaande zijn overeengekomen. Eventuele zichtbare gebreken dienen binnen veertien dagen na levering schriftelijk aan Gebruiker te worden gemeld. Eventuele niet zichtbare gebreken dienen terstond, doch in ieder geval uiterlijk binnen veertien dagen, na ontdekking daarvan, schriftelijk aan Gebruiker te worden gemeld. De melding dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van het gebrek te bevatten, zodat Gebruiker in staat is adequaat te reageren. De Opdrachtgever dient Gebruiker in de gelegenheid te stellen een klacht te (doen) onderzoeken.
5. Indien de Opdrachtgever tijdig reclameert, schort dit zijn betalingsverplichting niet op. De Opdrachtgever blijft in dat geval ook gehouden tot afname en betaling van de overigens bestelde zaken en hetgeen waartoe hij Gebruiker opdracht gegeven heeft.
6. Indien van een gebrek later melding wordt gemaakt, dan komt de Opdrachtgever geen recht meer toe op herstel, vervanging of schadeloosstelling.
7. Indien vaststaat dat een zaak gebrekkig is en dienaangaande tijdig is gereclameerd, dan zal Gebruiker de gebrekkige zaak binnen redelijke termijn na retourontvangst daarvan danwel, indien retournering redelijkerwijs niet mogelijk is, schriftelijke kennisgeving ter zake van het gebrek door de Opdrachtgever, ter keuze van Gebruiker, vervangen of zorgdragen voor herstel daarvan danwel vervangende vergoeding daarvoor aan de Opdrachtgever voldoen. In geval van vervanging is de Opdrachtgever gehouden om de vervangen zaak aan Gebruiker te retourneren en de eigendom daarover aan Gebruiker te verschaffen, tenzij Gebruiker anders aangeeft.
8. Indien komt vast te staan dat een klacht ongegrond is, dan komen de kosten daardoor ontstaan, daaronder begrepen de onderzoekskosten, aan de zijde van Gebruiker daardoor gevallen, integraal voor rekening van de Opdrachtgever.
9. Na verloop van de garantietermijn zullen alle kosten voor herstel of vervanging, inclusief administratie-, verzend- en voorrijdkosten, aan de Opdrachtgever in rekening gebracht worden.
10. In afwijking van de wettelijke verjaringstermijnen, bedraagt de verjaringstermijn van alle vorderingen en verweren jegens Gebruiker en de door Gebruiker bij de uitvoering van een overeenkomst betrokken derden, één jaar.

artikel 9 Geschillen en aansprakelijkheid

1. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht

overeenkomstig het Arbitrage Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

2. Indien Gebruiker aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
3. Gebruiker is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, ontstaan doordat Gebruiker is uitgegaan van door of namens de Opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
4. Indien Gebruiker aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Gebruiker beperkt tot maximaal tweemaal de factuurwaarde van de order, althans tot dat gedeelte van de order waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
5. De aansprakelijkheid van Gebruiker is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag der uitkering van zijn verzekeraar in voorkomend geval.
6. Gebruiker is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade.
7. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze voorwaarden, de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van Gebruiker aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zoveel deze aan Gebruiker toegerekend kunnen worden en redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de Opdrachtgever aantoonde dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden. Gebruiker is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
8. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van Gebruiker of zijn leidinggevende ondergeschikten.

artikel 10 Vrijwaring

1. De Opdrachtgever vrijwaart Gebruiker voor eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en waarvan de oorzaak aan andere dan aan Gebruiker toerekenbaar is. Indien Gebruiker uit dien hoofde door derden mocht worden aangesproken, dan is de Opdrachtgever gehouden Gebruiker zowel buiten als in rechte bij te staan en onverwijld al hetgeen te doen dat van hem in dat geval verwacht mag worden. Mocht de Opdrachtgever in gebreke blijven in het nemen van adequate maatregelen, dan is Gebruiker, zonder ingebrekestelling, gerechtigd zelf daartoe over te gaan. Alle kosten en schade aan de zijde van Gebruiker en derden daardoor ontstaan, komen integraal voor rekening en risico van de Opdrachtgever.

Artikel 11 Intellectuele eigendom

1. Gebruiker behoudt zich de rechten en bevoegdheden voor die hem toekomen op grond van de Auteurswet en andere intellectuele wet- en regelgeving. Gebruiker heeft het recht de door de uitvoering van een overeenkomst aan zijn zijde toegenomen kennis ook voor andere doeleinden te gebruiken, voorzover hierbij geen strikt vertrouwelijke informatie van de Opdrachtgever ter kennis van derden wordt gebracht.

artikel 12 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle rechtsbetrekkingen waarbij Gebruiker partij is, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, ook indien aan een verbintenis geheel of gedeeltelijk in het buitenland uitvoering wordt gegeven of indien de bij de rechtsbetrekking betrokken partij aldaar woonplaats heeft. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag wordt uitgesloten.
2. De rechter in de vestigingsplaats van Gebruiker is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen, tenzij de wet dwingend anders voorschrijft. Niettemin heeft Gebruiker het recht het geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.
3. Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

artikel 13 Vindplaats en wijziging voorwaarden

1. Deze voorwaarden zijn te raadplegen via de website van 3D Advies (www.3Dadvies.nl).
2. Van toepassing is steeds de meest recente versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de rechtsbetrekking met Gebruiker.
3. De Nederlandse tekst van de algemene voorwaarden is steeds bepalend voor de uitleg daarvan.

Zwindrecht, 2 januari 2017



provincie **HOLLAND**
ZUID

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Overeenkomstnummer: PZH6403

Ondergetekenden,

de **Provincie Zuid-Holland**, gevestigd te en aldaar kantoorhoudende aan het Zuid-Hollandplein 1 2596 AW te 's-Gravenhage, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer drs. J. Smit dan wel zijn gemachtigde, de heer drs. J.H. Damen, hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, hierna te noemen: '**grondeigenaar**',

en

Verschuur Watersport B.V., gevestigd aan de Gouwestraat 60a te 2407 BC Alphen a/d Rijn, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70524041, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder Verschuur Holding B.V., gevestigd aan hetzelfde adres, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70516316, welke holding op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar gezamenlijke bestuurders:

1. MV Holding B.V., gevestigd aan de Reijerskoop 140, 2271 BT Boskoop, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70502668 ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer art 5 1-2e geboren te art 5 1-2e en
2. YV Holding B.V., gevestigd aan de Reijerskoop 140, 2271 BT Boskoop, inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 70498377, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw art 5 1-2e geboren te art 5 1-2e

hierna te noemen: '**bruiklener**',

grondeigenaar en bruiklener hierna gezamenlijk genoemd "**partijen**",

overwegende dat:

- partijen met elkaar gelijktijdig met onderhavige overeenkomst een Vaststellingsovereenkomst Huuropzegging Bedrijfsruimte voor het object Gouwestraat 60A-62 zijn aangegaan;

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-2e

Paraaf bruiklener,

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

- bruiklener voor een periode vanaf 1 september 2019 tot 28 februari 2021 een locatie nodig heeft waar hij sloepen te water kan laten en sloepen uit het water kan halen, die bij hem op een andere locatie in opslag liggen en/of door hem in reparatie op een andere locatie zijn genomen;
- grondeigenaar een locatie in Rijsaterwoude in eigendom heeft die voor bedoeld doel geschikt is;
- grondeigenaar deze locatie voorheen in gebruik had als steunpunt voor provinciaal weg- en waterwegbeheer maar deze activiteit ter plekke inmiddels heeft beëindigd;
- grondeigenaar de locatie in verkoop zal zetten maar daarvoor nog de nodige onderzoeken (onder meer naar mogelijke bestemmingen) en voorbereidingen moet uitvoeren;
- partijen constateren dat gedurende de periode van voorbereiding van verkoop de locatie door bruiklener in gebruik kan worden genomen;
- partijen uitdrukkelijk niet beogen een huurovereenkomst voor de locatie aan te gaan;
- partijen hun overeenstemming voor het tijdelijk gebruik wensen vast te leggen in deze bruikleenovereenkomst.

komen het volgende overeen:

grondeigenaar geeft om niet in bruikleen aan de bruiklener, die in bruikleen aanvaardt: een perceelsgedeelte grond met opstallen, gelegen te 2481 NB Rijsaterwoude aan de Woudsedijk Zuid 22, kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel gemeente Woubrugge, sectie C , nummer 2794, ter grootte van ongeveer 0.19.80 ha. en zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 41214H115 '19 d.d.27 juni 2019: hierna te noemen: **'het bruikleenperceel'**;

De bruikleen vindt plaats onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Duur overeenkomst

Artikel 1

De bruikleenovereenkomst is aangegaan voor de duur van 18 maanden, gaat in op 1 september 2019 en eindigt daarmee op 28 februari 2021.

Gebruik

Artikel 2

1. Het bruikleenperceel zal door de bruiklener uitsluitend worden gebruikt om sloepen te water te laten en uit het water te halen.
2. Het is de bruiklener niet toegestaan het bruikleenperceel aan een ander in gebruik of genot af te staan onder welke titel of benaming ook. De bruiklener is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de uit de bruikleenovereenkomst voortvloeiende vorderingen en/of rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon anders dan een van de vennootschappen als genoemd in de aanhef van deze overeenkomst.
3. Het is de bruiklener niet toegestaan om zonder toestemming van de grondeigenaar:
 - a. de aard, bestemming, inrichting of gedaante van het bruikleenperceel te wijzigen;

Paraaf grondeigenaar.

art 5 1-2e

art 5 1-2

Paraaf bruiklener.

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

- b. op, in of boven het bruikleenperceel zaken aan te brengen of te hebben, waaronder begrepen reclames, borden, aankondigingen, publicaties, stellingen, emballage, goederen, verlichting, automaten, antennes met toebehoren, vlaggenmasten en dergelijk. e.a. dan wel het bruikleenperceel te gebruiken voor opslag van materialen e.d.;
- c. vervoermiddelen, containers, caravans e.d. te stallen;
- d. opstallen op te richten, in welke vorm ook;
- e. welke wijzigingen of voorzieningen dan ook aan te brengen op of aan het bruikleenperceel.

Kosten

Artikel 3

Kosten door de bruiklener gemaakt om van het bruikleenperceel gebruik te kunnen maken of ten behoeve van het onderhoud daarvan (inclusief de kosten van aanwezigheid en gebruik/verbruik van nutsvoorzieningen) zijn voor rekening van de bruiklener.

Aanvaarding

Artikel 4

1. De bruiklener wordt geacht het bruikleenperceel volledig te kennen en aanvaardt het in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en met alle daaraan verbonden bekende en onbekende gebreken.
2. De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het bruikleenperceel blijkt te hebben en die de grondeigenaar op het moment van het aangaan van deze overeenkomst niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
3. De bruiklener doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de grondeigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade bij de bruikleen door welke oorzaak ook ontstaan. Hij vrijwaart de grondeigenaar tegen alle vorderingen, welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke met de bruikleen in enigerlei verband staat. Het vorenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door of de vordering voortvloeit uit grove schuld aan de zijde van de grondeigenaar.

Toegang tot het bruikleenperceel

Artikel 5

De grondeigenaar en de door hem aangewezen persoon of personen behouden zich het recht voor om periodiek en in goed overleg met de bruiklener het bruikleenperceel te bezoeken of doen bezoeken. De bruiklener zal daartoe alle medewerking verlenen.

Bodem en milieu

Artikel 6

1. Aan grondeigenaar is niet bekend of het bruikleenperceel enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door grondeigenaar of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het bruikleenperceel, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Paraaf grondeigenaar,

art 5:1-1

Paraaf bruiklene

art 5:1-2e

Overeenkomstnummer: PZHB403

2. De grondeigenaar verklaart voor wat betreft de bekende feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van bodemverontreiniging in het bruikleenperceel en/of voor uitvoering van bodemonderzoek het volgende: het bruikleenperceel is, voor zover grondeigenaar bekend, gebruikt als steunpunt voor de provincie/provinciale waterstaat.
3. De grondeigenaar is jegens de bruiklener niet aansprakelijk voor eventuele bodemverontreiniging in het bruikleenperceel.
4. De bruiklener verplicht zich om al het mogelijke te doen om bodemverontreiniging in het bruikleenperceel te voorkomen.
5. Wanneer niettemin de bodem van het bruikleenperceel verontreinigd raakt, zal de bruiklener de grondeigenaar onmiddellijk op de hoogte stellen.
6. De bruiklener is jegens grondeigenaar aansprakelijk voor tijdens de periode van bruikleen door zijn toedoen ontstane bodemverontreiniging.
7. Wanneer bij beëindiging van deze overeenkomst blijkt dat de bodem van het bruikleenperceel verontreinigd is, wordt de bodemverontreiniging, behoudens tegenbewijs, vermoed tijdens de bruikleenperiode te zijn ontstaan door toedoen van de bruiklener.

Onderhoud

Artikel 7

De bruiklener neemt het onderhoud van het bruikleenperceel voor diens rekening waar het niet de gebouwen betreft. Bedoeld onderhoud omvat onder meer: alle reparaties, vernieuwingen of uitbreiding van afsluitingen, inclusief heggen, bomen, houtwallen en hekken, het in stand houden van het bruikleenperceel in de staat waarin het zich bij de aanvang van de bruikleenperiode bevond; het schoonhouden van alle op het bruikleenperceel aanwezige sloten en greppels, in het bijzonder voor het invallen van de winter.

Werken, kabels en leidingen

Artikel 8

1. Het is de bruiklener niet toegestaan werken op, in of boven het bruikleenperceel uit te voeren of uit te laten voeren zonder voorafgaande toestemming van de grondeigenaar.
2. De grondeigenaar heeft te allen tijde het recht om, in overleg met bruiklener, op, in of boven het bruikleenperceel zodanige werken uit te voeren of uit te doen voeren en te behouden, te vernieuwen of te wijzigen, indien dit door de grondeigenaar noodzakelijk of nuttig wordt geoordeeld. Grondeigenaar dient zich hierbij te onthouden van een dusdanige uitvoering van de werkzaamheden dat deze het, middels deze overeenkomst beoogde, gebruik door bruiklener onmogelijk maken.
3. De bruiklener verklaart ermee bekend te zijn dat in of op de grond kabels, leidingen of objecten van derden aanwezig kunnen zijn. Het is de bruiklener in geen geval toegestaan om deze kabels, leidingen of objecten te verwijderen. De bruiklener is verplicht de met deze derden overeengekomen rechten te aanvaarden en te dulden dat deze derden de kabels, leidingen of objecten onderhouden, herstellen of vernieuwen.
4. De bruiklener zal zich in verband met het bepaalde in lid 1 onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van de kabels, leidingen of objecten kan worden belemmerd dan wel

Paraaf grondeigenaar

art 5:1-

Paraaf bruiklener,

art 5:1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen.

Aansprakelijkheid schade

Artikel 9

1. De bruiklener is aansprakelijk voor schade – van welke aard ook – aan het bruikleenperceel die is ontstaan door tekortschieten in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. De bruiklener is jegens de grondeigenaar op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van derden die zich op het bruikleenperceel bevinden.

Nakoming en tenuitvoerlegging

Artikel 10

1. De grondeigenaar is bevoegd nakoming te vorderen van de voor bruiklener uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De bruiklener is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien bruiklener zijn verplichtingen niet nakomt, dient hij op eerste aanzegging van de grondeigenaar aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. Indien bruiklener, na aanzegging als hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoeld zijn verplichtingen niet nakomt, is de grondeigenaar bevoegd ook zonder rechterlijke machtiging, hetgeen in strijd met een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van die verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband daarmee of vanwege de grondeigenaar worden gemaakt, komen ten laste van de bruiklener.

Tekortkoming in de nakoming en boete

Artikel 11

1. Indien bruiklener tekortschiet in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. In een dergelijk geval verbeurt de bruiklener aan grondeigenaar een direct opeisbare boete van € 5.000,-, onverminderd het recht van grondeigenaar om nakoming dan wel ontbinding wegens toerekenbare tekortkoming, alsmede aanvullende schadevergoeding te vorderen. Aan de onderhavige overeenkomst kan bruiklener geen enkel recht ontfangen anders dan hetgeen uit deze overeenkomst voortvloeit.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 12

De uit deze bruikleenovereenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Paraaf grondeigenaar,

art 5:1

Paraaf bruiklener,

art 5:1-2e

art 5:1

Einde overeenkomst**Artikel 13**

Deze overeenkomst eindigt:

1. door het verstrijken van de in de bruikleenovereenkomst aangegeven termijn.
2. door opzegging door één van de partijen, overeenkomstig het in artikel 14 bepaalde;
3. door wederzijds goedvinden;
4. door overlijden van de bruiklener, dan wel, ingeval de bruiklener een rechtspersoon is, indien het besluit tot ontbinding of liquidatie is genomen, of de bruiklener in staat van liquidatie verkeert;
5. indien de bruiklener in staat van faillissement wordt verklaard, of anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel ervan verliest.

Opzegging**Artikel 14**

1. Zowel de grondeigenaar als de bruiklener zijn bevoegd deze overeenkomst op te zeggen, waarbij door de grondeigenaar een opzegtermijn van tenminste 3 (zegge: drie) maanden en door de bruiklener een opzegtermijn van tenminste 1 (zegge: één) maand in acht wordt genomen.
2. Grondeigenaar kan deze overeenkomst onder meer opzeggen indien:
 - a. de bruiklener in verzuim is bij de nakoming van de bruikleenovereenkomst;
 - b. de bruiklener enige in verband met de voor de bruiklener relevante bepaling of verplichting de uit wet of de plaatselijke verordening en gebruiken dan wel aanwijzingen van de grondeigenaar niet nakomt;
 - c. de grondeigenaar het bruikleenperceel dringend voor eigen gebruik nodig heeft dan wel dat gewijzigde inzichten of omstandigheden ertoe noodzaken dat de bruikleenovereenkomst naar het oordeel van de grondeigenaar (tussentijds) dient te worden beëindigd. Bij een dergelijk beroep op dringend eigen gebruik zullen eisen van redelijkheid en billijkheid worden betrokken, tevens vanuit het oogpunt dat onderhavige bruikleen tot stand is gekomen omdat partijen een Vaststellingsovereenkomst Huuropzegging Bedrijfsruimte voor het object Gouwestraat 60A-62 Alphen aan den Rijn zijn aangegaan.

Oplevering**Artikel 15**

1. De bruiklener is bij het einde van deze overeenkomst verplicht het bruikleenperceel in goede staat van onderhoud en voor zover de grondeigenaar dit verlangt in dezelfde toestand als waarin het zich bevond bij het aangaan van deze overeenkomst, op te leveren. De grondeigenaar stelt van de oplevering een proces-verbaal van oplevering op of laat deze opstellen.
2. De bruiklener is verplicht bij het einde van de bruikleenovereenkomst, alsmede bij beëindiging van het gebruik, alle zaken die door hem in, aan of op het bruikleenperceel zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen.
3. De bruiklener heeft geen aanspraak op vergoeding voor hetgeen door hem op, in of boven het bruikleenperceel op zijn kosten is aangebracht.
4. Alle zaken die de bruiklener, zonder toestemming van de grondeigenaar, in of op het bruikleenperceel heeft achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het bruikleenperceel,

Paraaf grondeigenaar

art 5

Paraaf bruiklener

art 5 1-2e

kunnen door de grondeigenaar, naar diens inzicht, zonder enigerlei aansprakelijkheid of schadevergoeding zijnerzijds, voor rekening en risico van de bruiklener worden verwijderd zonder rechterlijke machtiging.

5. Indien de grondeigenaar bij het einde van de bruikleenovereenkomst geen verwijdering verlangt van de door de bruiklener aangebrachte opstallen of beplantingen, blijven deze eigendom van de grondeigenaar zonder dat hij tot vergoeding aan de bruiklener is gehouden.
6. Bij beëindiging van deze overeenkomst is de grondeigenaar tot geen enkele schadevergoeding verplicht.

Beheerder

Artikel 16

1. Namens de grondeigenaar is als feitelijk beheerder aangesteld: de Provincie Zuid-Holland, Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, team Beheer, Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW te Den Haag (Postbus 90602, 2509 LP Den Haag), tel 070-441 art 5 1- beheergrondzaken@pzh.nl. De bruiklener zal zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de feitelijk beheerder art 5 1-2e of de art 5 1-2e verstaan.
2. De bruiklener is verplicht de grondeigenaar onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het bruikleenperceel. Hij is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het bruikleenperceel.

Nutsvoorzieningen

Artikel 17

Het gebruik van nutsvoorzieningen is ten behoeve van het bruikleenperceel toegestaan. Bruiklener dient hiertoe voor eigen rekening en risico leveringsovereenkomsten aan te gaan.

Eventuele koop na einde gebruik

Artikel 18

Indien grondeigenaar wenst over te gaan tot verkoop van het bruikleenperceel na het einde van de bruikleenovereenkomst zal hij, tenzij hij verkoopt aan een overheids-/overheidsgeleerde instantie, bruiklener in kennis stellen van de voorgenomen verkoop. Grondeigenaar zal bij verkoop handelen op basis van het vigerende grondbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 19

1. Op de bruikleenovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Paraaf grondeigenaar,

art 5 1-2

Paraaf bruiklener,

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

Besluitvorming**Artikel 20**

Deze bruikleenovereenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door grondeigenaar aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Plaats: *28-7-2019, Den Haag*
Datum: :

De grondeigenaar,
de Commissaris van de Koning in de provincie
Zuid-Holland, voor deze,

Drs. J.H. Damen
hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken

art 5 1-2e

Bijlage: Tekening met nummer 41214H115 '19

Plaats: *Alphen a/d Rijn*
Datum: *11-07-2019*

De bruiklener,

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Paraaf grondeigenaar

art 5 1-2e

Overeenkomstnummer: PZH6403

Paraaf bruiklener,

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Inkoopplan voor enkelvoudige procedures

- Enkelvoudige inkoopprocedure (1 offerte)
 - levering of dienst tussen € 1.500 - € 50.000
 - werk tussen € 1.500 - € 100.000

Titel	Opdrachtverlening aan 3D-Advies voor de ta Rijnsaterwoude te Woubrugge																		
Dossiernummer	DOS-2009-0012330																		
Datum inkoopplan	21 juli 2020																		
Auteur inkoopplan	I Vural																		
Opdrachtgever/projectleider intern	Stephon van der Hulst		Afdel																
Opdrachtnemer intern/projectleider	art 5 1-2e		Afdel																
Budgethouder	Stephon van der Hulst		Afdel																
Adviseur bureau Inkoop en Regie	n.v.t.																		
Soort opdracht	dienst																		
Aard van de opdracht	eenmalige opdracht																		
Scope van de opdracht	Taxeren van het steunpunt Rijnsaterwoude te																		
Globale waarde van de opdracht ex BTW, inclusief eventuele verlengingsopties, voorzienbare extra werkzaamheden en eventuele berekening + welke onzekerheidsmarge in de raming is opgenomen	€ 2.750,- exclusief BTW en incl. de plausibilit																		
Randvoorwaarden voor budget	<table><tr><td colspan="2">Begrotingspost:</td></tr><tr><td>Elementen</td><td>Jaar 2020</td></tr><tr><td>grootboekrekening</td><td>32002</td></tr><tr><td>kostenplaats</td><td>449</td></tr><tr><td>(deel) product of project dekkingsbron</td><td>E00001901</td></tr><tr><td>WBS</td><td>00135</td></tr><tr><td>CBS</td><td></td></tr><tr><td>omschrijving verplichting:</td><td>Taxatie steunpunt Rijnsaterw</td></tr></table>			Begrotingspost:		Elementen	Jaar 2020	grootboekrekening	32002	kostenplaats	449	(deel) product of project dekkingsbron	E00001901	WBS	00135	CBS		omschrijving verplichting:	Taxatie steunpunt Rijnsaterw
Begrotingspost:																			
Elementen	Jaar 2020																		
grootboekrekening	32002																		
kostenplaats	449																		
(deel) product of project dekkingsbron	E00001901																		
WBS	00135																		
CBS																			
omschrijving verplichting:	Taxatie steunpunt Rijnsaterw																		
Globale eisen	EMVI-criteria:																		
Geplande ingangsdatum opdracht	heden																		

Geplande einddatum opdracht en eventuele verlengingsopties	In onderling overleg <i>Eventuele verlengingsopties:</i> n.v.t.
Motiveringsplicht Klik op Voorbeeldmotiveringen Inkoop voor meer informatie.	Waarom is gekozen voor deze enkelvoudige <i>Antwoord:</i> Gezien de waarde van de opdracht mag enkel wordt geen zwaardere procedure gevolgd da
	Welke leverancier wordt uitgenodigd voor de <i>Antwoord:</i> 3D-Advies te Zwijndrecht
	Waarom wordt deze leverancier uitgenodigd t <i>Antwoord:</i> De gekozen leverancier is naar oordeel van d geven aan voorliggende vraag.



3D-Advies

art 5 1-2e

Laan van Nederhoven 20
3334 BL Zwijndrecht

Gedeputeerde Staten

Afdeling Ontwikkeling en
Grondzaken (OGZ)

Contact

art 5 1-2e

T: 06- art 5 1-2e

E: art 5 1- @pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum

23 juli 2020

Ons kenmerk

PZH-2020-7478323633

DOS-2009-0012330

Uw kenmerk

n.v.t.

Bijlagen

Onder verwijzing naar onze offerteaanvraag van 9 juli 2020 en op basis van de door u uitgebrachte offerte van 17 juli 2020 verleent de provincie Zuid-Holland (hierna: de provincie) u hierbij opdracht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijsaterwoude, kadastraal bekend gemeente Rijsaterwoude, sectie C, nummer 2794.

De uitvoering, de datum en het tijdstip waarop de opname van het object plaats zal vinden dient te geschieden in overleg met art 5 1-2e van de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken contactpersoon voor deze opdracht. art 5 1-2e is telefonisch te bereiken op 06- art 5 1-2e en per e-mail: art 5 1-2e @pzh.nl.

Het taxatierapport dient ter voorlichting van de provincie en wordt gebruikt in de onderhandelingen en de besluitvorming inzake de verkoop in het kader van het project verkoop slimme centrales. De oplevering van het concept taxatierapport dient, zoals aangegeven in de offerteaanvraag, binnen vier weken na dagtekening van de opdrachtbevestiging plaats te vinden per e-mail. Na ontvangst van de reactie op het concept taxatierapport dient u binnen veertien dagen het definitieve taxatierapport op te leveren. Opdrachtgever ontvangt bij oplevering één digitaal exemplaar (in PDF format) van het complete getekende taxatierapport. Het digitale exemplaar kunt u e-mailen naar: art 5 1-2e @pzh.nl

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Op de onderhavige opdracht zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 2018 voor leveringen en diensten van toepassing. Deze zijn meegestuurd met de offerteaanvraag. Alle andere voorwaarden wijzen wij uitdrukkelijk van de hand; deze hebben ten aanzien van de onderhavige overeenkomst derhalve geen rechtskracht.

De kosten bedragen maximaal € 1.750,- exclusief BTW en inclusief plausibiliteitskosten. Facturering vindt plaats op basis van de afgegeven kostenraming en werkelijk bestede uren. Wij wijzen u erop dat, ingeval een overschrijding van bovengenoemd maximaal overeengekomen bedrag noodzakelijk blijkt te zijn, dit alleen bij ons in rekening kan worden gebracht na onze schriftelijke toestemming voorafgaand aan de extra werkzaamheden.

Betaling van uw factuur vindt plaats, nadat de werkzaamheden afgerond en goedgekeurd zijn door ons. De factuur, met vermelding van het aan deze overeenkomst toegekende



verplichtingennummer PZH-2020-747823633 en de kostenplaatsnummer 449, kunt u verzenden per e-mail naar facturen@pzh.nl of desgewenst per post:

Provincie Zuid-Holland
t.a.v. Afdeling Financiële en Juridische Zaken
Bureau Financiële administratie
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Het niet voldoen aan de gestelde factuurvereisten leidt tot terugzending van de factuur.
Voorts verzoeken wij u op de factuur uw contactpersoon binnen onze organisatie te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. S.H.M. van der Hulst
bureauhoofd Grondzaken

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.





provincie **HOLLAND**
ZUID

Sleutelformulier en overdracht bedrijfslocatie

Hierbij verklaart ondergetekende, art 5 1-2e verwerver namens de Provincie Zuid-Holland, de twee sleutels (in twee exemplaren) en afstandsbediening van het hek (in twee exemplaren) van het pand en het terrein gelegen aan

• adres	: Woudsedijk Zuid 22
• postcode	: 2481 NB
• plaats	: Rijsaterwoude

op 5 september 2019 te hebben uitgegeven aan bruiklenner Verschuur Watersport BV, vertegenwoordigd door art 5 1-2e,

die op zijn beurt verklaart deze in ontvangst te hebben genomen in het kader van de bruikleenovereenkomst voor dit object van 29 juli 2019.

Staat van het opgeleverde

Staat van het schilderwerk buiten		zie 2 filmpjes te accorderen per mail
Eventuele bekende lekkage	Ja / nee. Zo ja waar?	
Staat van schilderwerk binnen		
Achterblijvend meubilair?	Ja / nee Zo ja, wat?	
Bezemschoon?		
CV ketel, bouwjaar en onderhoudsdatum		
Ruitbreuk	Ja / nee Zo ja waar?	
Staat van het buitenterrein		

Staat overige opstallen: overkapping	2 Alpps
Overige opmerkingen	Alpps foto's per e-mail te accorderen hekwerk :

Opname meterstanden

Locatie meters:

Gasmeter nummer	S/n	:	131 05380
Stand meter		:	
Elektriciteitsmeter nummer		:	100400
Stand meter I	1.8.1	:	30066
Stand meter II	1.8.2	:	25904
Drinkwatermeter nummer		:	007 UDC Boos22
Stand meter		:	510.-

Ondertekend in tweevoud:

Ontvangen d.d.: 05-09-19

Plaats: R. Woude

Geleverd d.d.: 05-09-19

Plaats: R. Woude

art 5.1-2e
Bruikheer art 5.1-2e
art 5.1-2e

art 5.1-2e
Provincie Zuid-Holland:
art 5.1-2e J. van Ameijde
art 5.1-2e



Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE



Oss, 17 september 2019

Ons ref.nr: Jsp/19-510198

Betreft: Beëindiging overeenkomst PZH Steunpunt Rijsaterwoude, Woudsedijk Zuid 22 te Woubrugge

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben uw opzegging in goede orde ontvangen. De overeenkomst is conform uw verzoek per direct beëindigd.

Vanaf heden zal geen enkele actie meer door EuroPAC genomen worden op eventuele signalen welke wij van uw alarmsysteem in onze centrale ontvangen.

U dient er conform de algemene voorwaarden zorg voor te dragen dat de doormelding naar de alarmcentrale is beëindigd. Hiervoor dienen een aantal zaken uit het systeem geprogrammeerd te worden, hetgeen door uw installateur Unica Security zal moeten gebeuren.

Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen in de periode dat wij deze diensten voor u mochten uitvoeren.

Met vriendelijke groet,
EuroPAC Alarmcentrale

art 5 1-2e

Administratie

art 5 1-2e

Aan: Provincie Zuid-Holland
Directie DBI/DL / Afdeling O&V
art 5 1-2e / G3.05
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG



groep
asbest
civiel&sport
opleidingen
arbo&veiligheid
milieuadvies
bodem
professionals
geluid&trillingen
caribbean
bouw fysica
certijn vastgoed-
beheer
project-
management
duurzaamheid

Betreft: rapportage afvalwateronderzoek
Locatie: Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge
Projectnummer: 120595
Ons kenmerk: SJLU/120595AFV.06/TAGE
Behandeld door: art 5 1-2e

Plaats, datum: Zoetermeer, 21 juni 2013

Geachte art 5 1-2e

Hiermee ontvangt u de rapportage van het afvalwateronderzoek dat op 23 maart 2013 door BK Bodem B.V. (BK) is uitgevoerd op de locatie Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge (hierna: locatie). De opdrachtgever van het onderzoek is Provincie Zuid-Holland.

1. Inleiding

De locatie Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge betreft een deel van het perceel dat kadastraal staat geregistreerd als Woubrugge, sectie C, nummer 2794. In bijlage 1 zijn de topografische ligging, kadastrale kaart, foto en een overzichtstekening van de locatie opgenomen.

Het afvalwateronderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een voorgenomen grondwateronttrekking en lozing gedurende de aanleg van ondergrondse zouttanks en OBAS/slibafscheider. De aan te leggen ondergrondse zouttanks en OBAS/slibafscheider komen centraal op de locatie te liggen. Het is nog niet bekend of op het riool of op het oppervlaktewater wordt geloosd. De voorkeur gaat uit naar het lozen op het oppervlaktewater. De uiteindelijke wijze van lozen is afhankelijk van de eisen van het bevoegd gezag ten aanzien van de te onttrekken hoeveelheden en duur van de onttrekking en de concentraties van toetsingsparameters.

Bij lozing op de gemeentelijke riolering (hemelwater of vuilwaterriolering) is Gemeente Kaag en Braassem bevoegd gezag. Bij lozing op oppervlaktewater valt de lozing onder het Besluit lozen buiten inrichtingen en is het Hoogheemraadschap van Rijnland bevoegd gezag. Dit laatste wordt als uitgangspunt genomen.

Het doel van het afvalwateronderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische grondwaterkwaliteit ten aanzien van de vereiste parameters, welke ter toetsing aan het bevoegd gezag kan worden voorgelegd.

blad 1 van 3



bk bodem
Koraalrood 131
2718 SB Zoetermeer
T 079 360 17 00
F 079 360 17 09

info@bkbodem.nl
www.bkbodem.nl
BK Bodem B.V.
ABN AMRO banknr. 5894.48.188
K.v.K. nr. 34342733

2. Uitgevoerd onderzoek

Het Hoogheemraadschap van Rijnland eist de analyse van de volgende parameters:

- ammonium-stikstof
- CZV
- chloride
- sulfaat
- fosfaat-totaal
- ijzer
- arseen
- droogrest onopgeloste bestanddelen
- koper
- lood

Voor het bemonsteren van het grondwater voor het afvalwateronderzoek is gebruikgemaakt van peilbuis 009A. Zie voor de ligging hiervan de overzichtstekening uit bijlage 1.2. In bijlage 2 is het analysecertificaat met de gemeten concentraties van de bovenstaande parameters opgenomen.

3. Toetsingseisen Hoogheemraadschap van Rijnland

De voorwaarden ten aanzien van het lozen van grondwater bij ontwatering op oppervlaktewater zijn ondergebracht in het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De controle op de voorwaarden, waaronder de lozing van afvalwater in het oppervlaktewater, valt onder de bevoegdheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het Besluit lozen buiten inrichtingen is bepaald dat bij het lozen van grondwater bij ontwatering ten minste wordt voldaan aan artikel 3.2 tweede tot en met het tiende lid. Het lozen van grondwater afkomstig van een ontwatering in oppervlaktewater is overeenkomstig artikel 3.2 lid 3 toegestaan, indien:

- het gehalte onopgeloste stoffen in enig steekmonster ten hoogste 50 milligram per liter bedraagt;
- als gevolg van het lozen geen visuele verontreiniging optreedt.

De gemeten concentratie onopgeloste bestanddelen is kleiner dan 10 mg/l. Echter, het gehalte ijzer is groter dan 5 mg/l. Daardoor kan een visuele verontreiniging worden verwacht bij rechtstreekse lozing op oppervlaktewater. Dit kan worden voorkomen door het te lozen water te ontijzeren via goede beluchting en daarna toepassen van een cascade. Minder kostbaar is het om na de beluchting het afvalwater door bijvoorbeeld een zandfilter te laten stromen.

Voor het lozen van het grondwater dient in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen een melding te worden gedaan. Op basis van de analyseresultaten van voorliggende rapportage en een bemalingsadvies voor de uit te voeren grondwateronttrekking kan via Omgevingsloket online een melding worden gedaan.

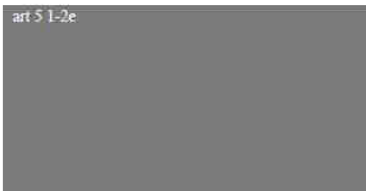
4. Algemeen

Met dit afvalwateronderzoek is de huidige milieuhygiënische kwaliteit van het te lozen grondwater op de locatie vastgelegd.

Het afvalwateronderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van het te lozen grondwater. Bodemonderzoek heeft over het algemeen een geldigheid van twee tot vijf jaar. De exacte geldigheidstermijn is afhankelijk van het bevoegd gezag dat het onderzoek beoordeelt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van dit onderzoek vragen hebt, kunt u contact opnemen met **art 5 1-2e** van ons bureau te Zoetermeer.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen:

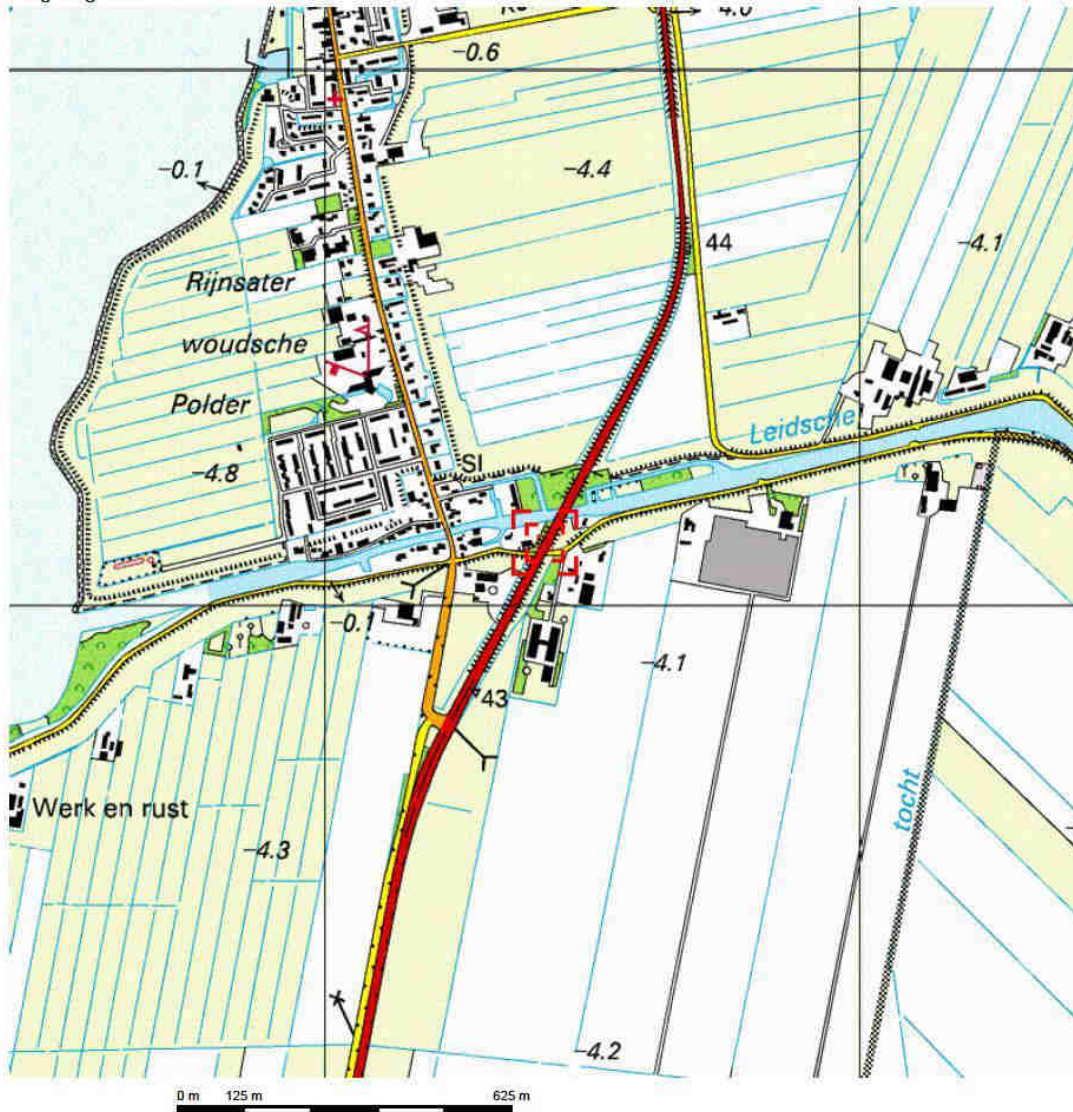
- 1 Tekeningen
 - 1.1 Topografische ligging
 - 1.2 Overzichtstekening
 - 1.3 Kadastrale kaart
 - 1.4 Locatiefoto's
- 2 Analysecertificaat

Bijlage**1 Tekeningen**

Bijlage**1.1 Topografische ligging**

Schaal : zie schaallat

Omgevingskaart

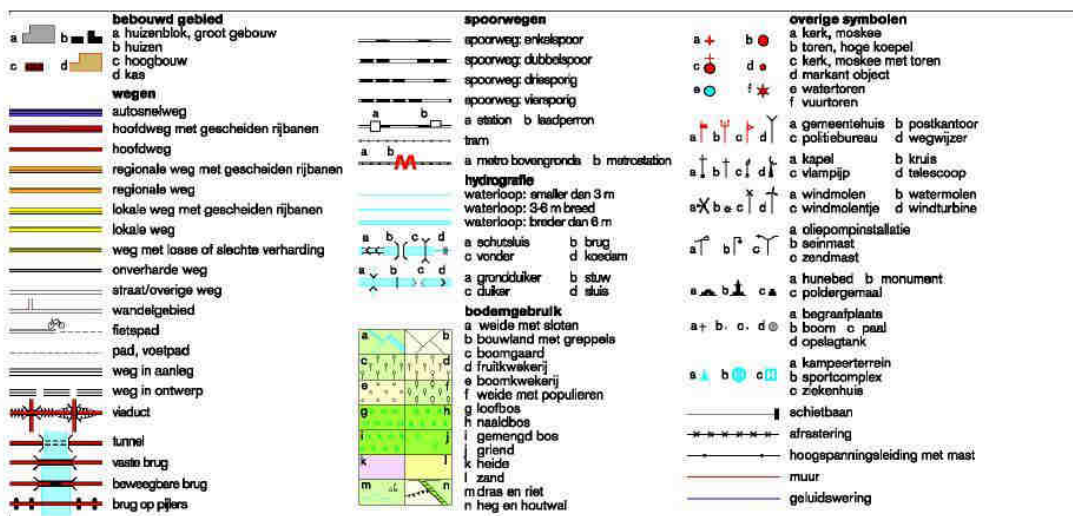


Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

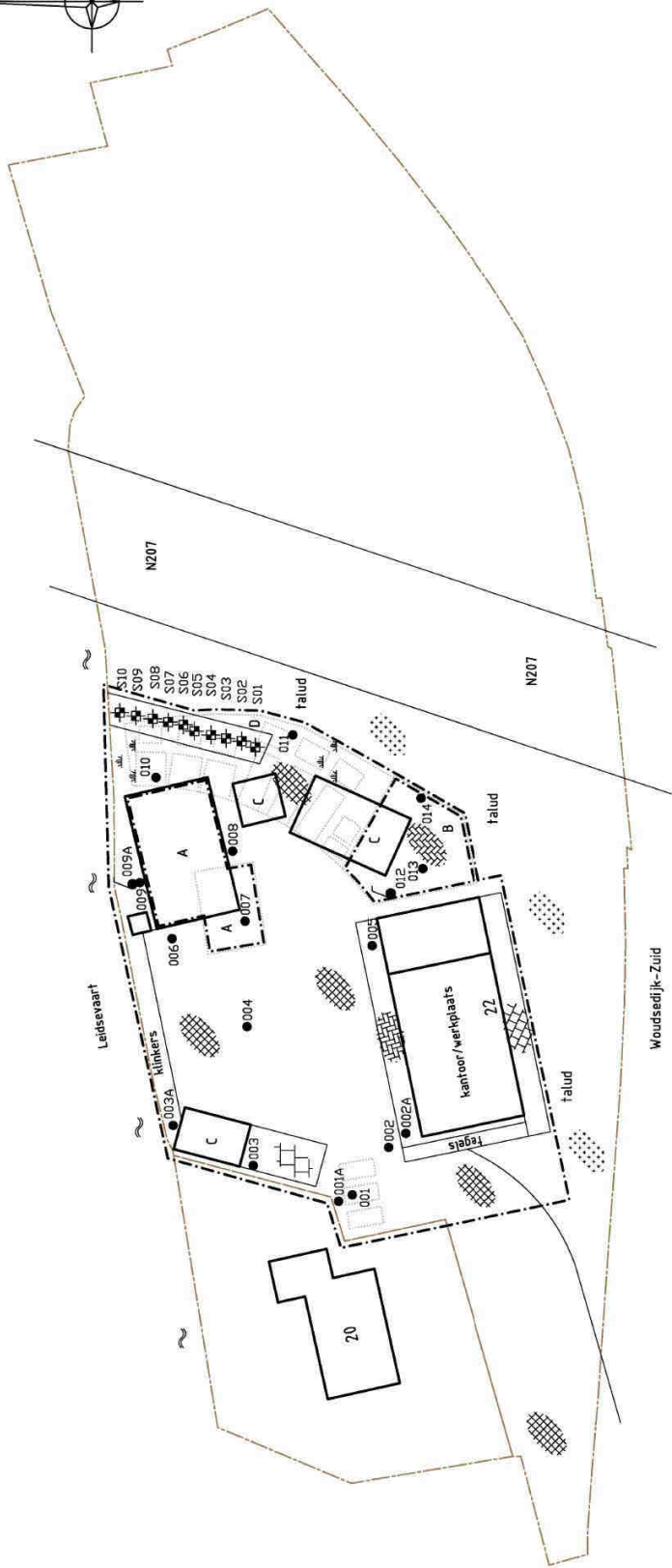
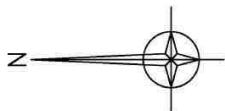
Hier bevindt zich Kadastraal object WOUBRUGGE C 2794
Woudsedijk-Zuid 22, 2481 NB WOUBRUGGE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



Bijlage**1.2 Overzichtstekening**

Schaal 1 : 500



LEGENDA

- Boring met peilbuis
- Boring
- Slibsteek
- Grens onderzoekslocatie en deellocaties
- Bebouwing bestaand
- Toekomstige bebouwing/inrichting
- Kadastrale grens
- Fotolocatie
- Klinkerverharding
- Asfaltverharding
- Stalcon
- Tegelverharding
- Sruiken
- Groenstrook/braak
- Water
- Locatie huidige zoutloods en toekomstige ondergrondse tanks
- Locatie toekomstige zoutloods
- Overkapping
- Locatie zijarm kanaal

- groep
- ruimte & milieu
- asbest
- grondlogistiek
- civiele techniek
- opleidingen
- arbo & veiligheid
- milieuprojecten
- handhaving
- bodem**
- geluid & trillingen
- carbbean
- certijn vastgoed



PROJECTOMSCHRIJVING
Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

TEKENINGOMSCHRIJVING
Overzichtstekening

OPDRACHTGEVER
Provincie Zuid-Holland

PROJECTNUMMER
120595

TEKENINGNUMMER
1.2

DATUM
05-06-2012

BLAD VAN BLAD
1 van 1

GETEKEND
art 5.12-2c
GECONTROLEERD
art 5.12-2c

FORMAAT
A3

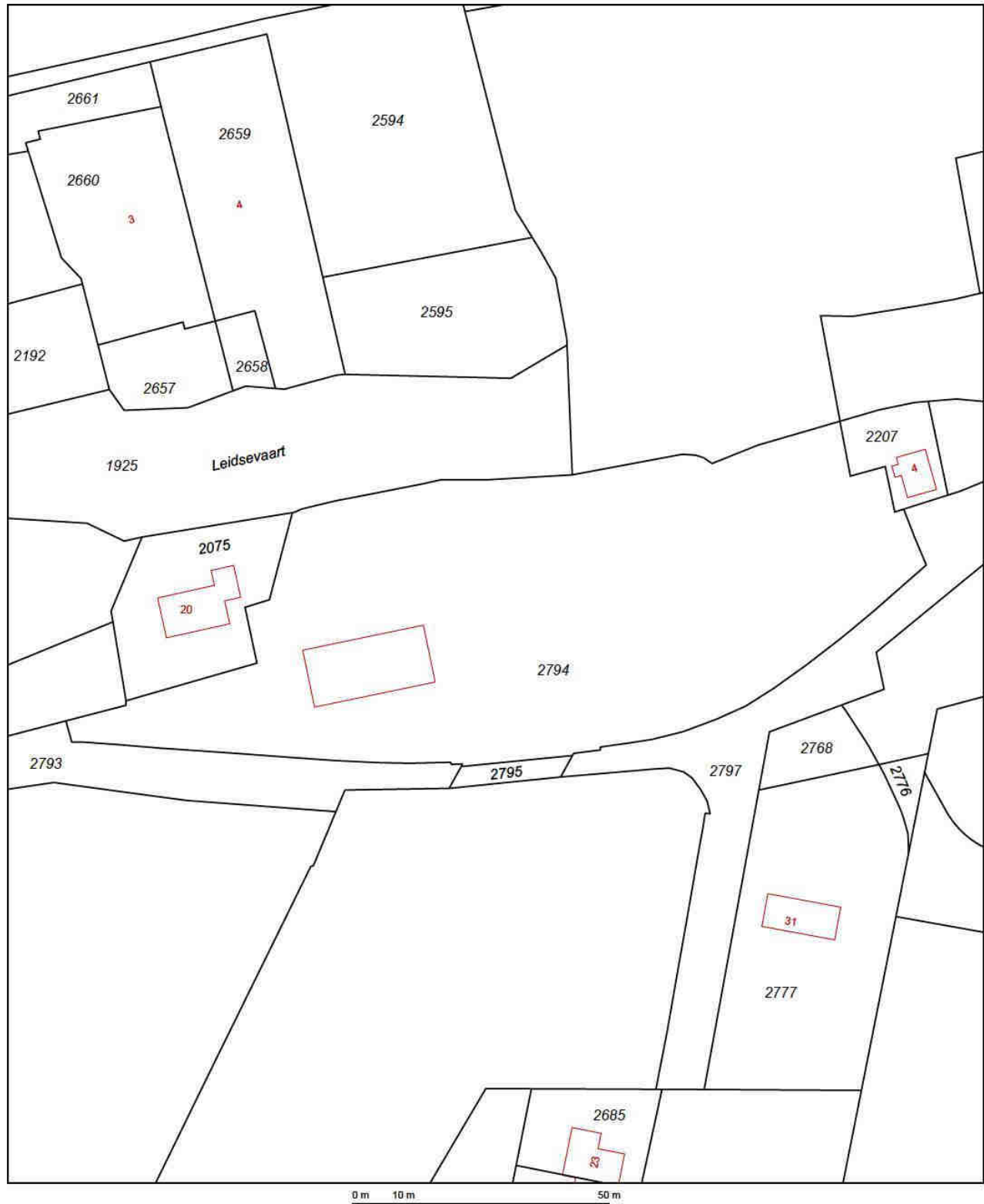
STATUS
Definitief

SCHAAL
1:500

Bijlage**1.3 Kadastrale kaart**

Schaal 1 : 1.000

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie	Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	WOUBRUGGE C 2794 
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 januari 2012. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

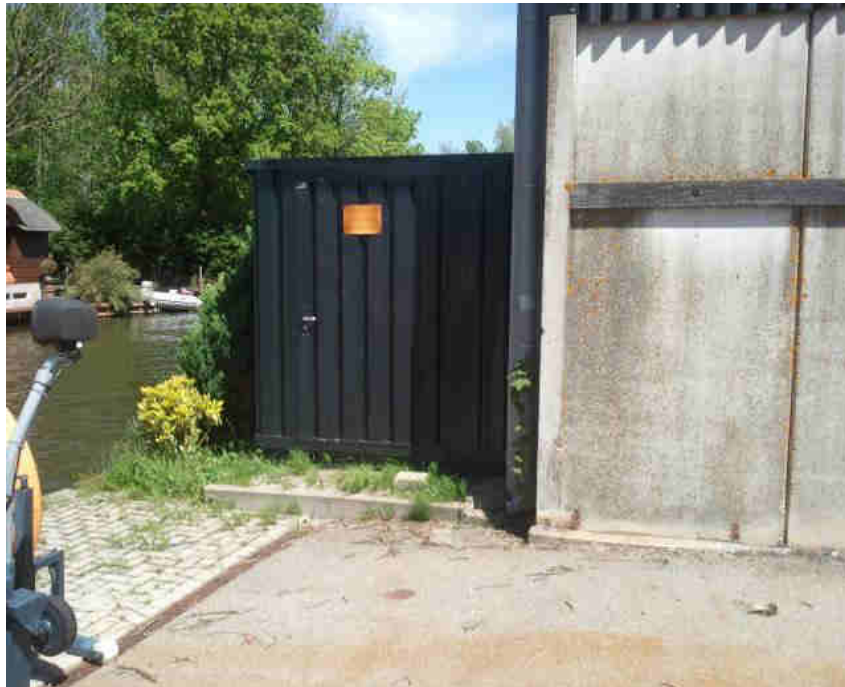
Bijlage**1.4 Locatiefoto's**

Aantal pagina's: 1

Foto 1



Foto 2



Bijlage**2 Analysecertificaat**

Laboratorium : ALcontrol B.V.
Certificaatnr. : 11894741
Aantal pagina's : 4



Analyserapport

art 5.1-2e

Postbus 264
1970 AG IJMUIDEN

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge
Uw projectnummer : 120595
ALcontrol rapportnummer : 11894741, versienummer: 1

Rotterdam, 03-06-2013

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 120595. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

art 5.1-2e


 BK Bodem BV
 art 5 1-2e

Analyserapport

Blad 2 van 4

 Projectnaam Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge
 Projectnummer 120595
 Rapportnummer 11894741 - 1

 Orderdatum 24-05-2013
 Startdatum 24-05-2013
 Rapportagedatum 03-06-2013

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Afvalwater	09A-1-1 09A-1-1 AFW (120-220)

Analyse	Eenheid	Q	001
pH		Q	7.0 ¹⁾²⁾
temperatuur t.b.v. pH	°C		19.7
METALEN			
arsen	µg/l	Q	<10
chrom	µg/l	Q	<2.5
koper	µg/l	Q	<6
lood	µg/l	Q	<8
nikkel	µg/l	Q	<2
ijzer	µg/l	Q	6900
zink	µg/l	Q	<20
ANORGANISCHE VERBINDINGEN			
ammonium	mgN/l	Q	1.9
fosfaat (tot.)	mgP/l	Q	0.53
DIVERSE NATCHEMISCHE BEPALINGEN			
chloride	mg/l	Q	62
BZV (5 dagen)	mg/l	Q	<3 ³⁾
CZV	mg/l	Q	28
kjeldahl-stikstof	mgN/l	Q	1.5
onopgel. best./zweef. stof	mg/l	Q	<10
monstervolume tbv analyse	ml		500
sulfaat	mg/l	Q	39

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

art 5 1-2

Paraaf:


 ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NLR L 028.
 AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCRIVING
 HANDELSREGISTER K.V. ROTTERDAM 24265296



BK Bodem BV
art 5 1-2e

Analyserapport

Blad 3 van 4

Projectnaam Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge
Projectnummer 120595
Rapportnummer 11894741 - 1

Orderdatum 24-05-2013
Startdatum 24-05-2013
Rapportagedatum 03-06-2013

Voetnoten

- 1 De betrouwbaarheid van het resultaat is mogelijk beïnvloed door overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 2 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 Het monster heeft een incubatietijd gehad van 1 dag bij 0-4 °C en vervolgens 5 dagen bij 20 °C. Dit is conform bijlage A1 van NEN-EN 1899-1 en heeft geen invloed op het gerapporteerde resultaat.

art 5 1-2e

Paraaf:



ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028.
AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCRIVING
HANDELSREGISTER K.V.K. ROTTERDAM 24265206


 BK Bodem BV
 art 5:1-2e

Analyserapport

Blad 4 van 4

 Projectnaam Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge
 Projectnummer 120595
 Rapportnummer 11894741 - 1

 Orderdatum 24-05-2013
 Startdatum 24-05-2013
 Rapportagedatum 03-06-2013

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
pH	Afvalwater	conform NEN-EN-ISO 10523
arsen	Afvalwater	Ontsluiting conform NEN-EN-ISO 15587-1, meting conform NEN 6966 en NEN-ISO 11885
chrom	Afvalwater	Idem
koper	Afvalwater	Idem
lood	Afvalwater	Idem
nikkel	Afvalwater	Idem
ijzer	Afvalwater	Idem
zink	Afvalwater	Idem
ammonium	Afvalwater	Conform NEN 6604
fosfaat (tot.)	Afvalwater	Eigen methode (destructie eigen methode, analyse destillaat conform NEN-EN-ISO 15681-2)
chloride	Afvalwater	Conform NEN 6604
BZV (5 dagen)	Afvalwater	Conform NEN-EN 1899-1/2, 5 dagen, Nitrificatie tijdens de analyse is onderdrukt door toevoeging van Allythioureum
CZV	Afvalwater	Conform NEN 6633
kjeldahl-stikstof	Afvalwater	Eigen methode (voorbehandeling conform NEN 6646 meting conform NEN-EN-ISO 11732)
onopgel. best./zweef. stof	Afvalwater	Conform NEN 6621
sulfaat	Afvalwater	Conform NEN 6604

Monster	Barcode	Aanlevering	Monsternummer	Verpakking
001	B1222737	23-05-2013	23-05-2013	ALC204
001	B5341369	23-05-2013	23-05-2013	ALC207
001	B5341370	23-05-2013	23-05-2013	ALC207
001	F5662468	23-05-2013	23-05-2013	ALC227
001	H0564261	23-05-2013	23-05-2013	ALC208
001	H7321607	23-05-2013	23-05-2013	ALC281
001	T0130029	23-05-2013	23-05-2013	ALC244

art 5:1-2e

Paraaf:





art 5 1-2e

akkoord.

Provincie Zuid-Holland
Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
t.a.v. art 5 1-2e
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Per e-mail: facturen@pzh.nl

Laan van Nederhoven 20
3334 BL Zwijndrecht

IBAN: NL50INGB 0005804473
KvK: 55004261
BTW: NL159492427B01

T: 06 art 5 1-2e
E: info@3Dadvies.nl
W: www.3Dadvies.nl

Zwijndrecht, 16 oktober 2020

Betreft: FACTUUR - NR. 200362

Verplichtingnummer: PZH-2020-747823633
DOS-2009-0012330
Kostenplaats 449

Taxatierapport steunpunt Rijnsaterswoude gemeente Kaag en Braassem

Hierbij brengen wij u het volgende in rekening:

Werkzaamheden in het kader bovenvermelde
opdracht ref. uw opdrachtbevestiging
d.d. 23 juli 2020

Ref. uitgebrachte offerte d.d. 17 juli 2020, zie ook
bijgevoegde urenverantwoordingsstaat
incl. kadastrale recherche en kosten Plausibiliteitstaxateur

B.T.W. (21%)

TOTAAL

EUR 1.766,55

EUR 370,98

EUR 2.137,53

Dit bedrag a.u.b. uiterlijk **30** dagen na factuurdatum overmaken op rekeningnummer
NL50 INGB 0005804473 t.n.v. **3D Advies**

3D Advies

KvK 24708569 - Bank NL50 INGB 0005804473 - BTW NL001837221B02

datum	duur	uur
	14:00	
IN REKENING TE BRENGEN:		art 5.1
		uur
9-jul	aanvraag offerte PZH	
17-jul	luchtfoto locatie opzoeken en raadplegen Kadaster	
17-jul	bekijken ontvangen kaartmateriaal en raadplegen bestemmingsplan	
17-jul	opstellen en verzenden offerte	
23-jul	opdrachtverstrekking	
31-jul	bestuderen ontvangen stukken en raadplegen diverse bronnen	art 5.1-2b
5-10-aug	div. pogingen bereiken gemeente en lokale makelaars voor bp en referenties	
10-sep	bezichtiging locatie, fotomateriaal ordenen (incl. reistijd à 50%)	
17-sep	uitwerken concept-rapport en nadere bestudering bp	
24-sep	rapportage en berekening	
29-sep	verwerken opmerkingen pl tax inzake referentiemateriaal	
9-okt	bespreking concept met opdrachtgever, opmerkingen verwerken	
15-okt	concept-rapportage en referentiemateriaal gereed maken, finale check	
16-okt	Geheel incl. bijlagen paraferen, ondertekenen, scannen en verzenden	

mv, 16 oktober 2020

kadaster



Factuurspecificatie

[DATUM]

28 september 2020

[NOTANUMMER]

9008997968

[KLANTNUMMER]

764407

[KLANTNAAM]

3XD Vastgoedadvies

[BLAD]

1 van 1

Leveringen via Kadaster-on-line

Gebruikersnr.	Gebruikersnaam				Bedrag in euro
Besteldatum	Ordernummer	Uw kenmerk	Ons kenmerk		
	Artikelnummer	Omschrijving	Aantal	Tarief	
238771	Verkaik				32,45
01-09-2020	4043561649	T-02-BCLeiden			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
01-09-2020	4043573468	T-02-BCLeiden			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
01-09-2020	4043574012	T-03-PZH-BC			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
03-09-2020	4043664027	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
03-09-2020	4043687415	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
22-09-2020	4044414848	ASw-A			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
22-09-2020	4044415034	ASw-A			
	0001812	Afschrift openbaar reg. Downloadservice	1	2,95	
25-09-2020	4044606803	T-02-PZH-stRW			
	0001170	V Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
25-09-2020	4044608608	T-02-PZH-stRW			
	0001170	V Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
25-09-2020	4044608851	Y T-02-PZH-stRW			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
25-09-2020	4044609815	T-02-PZH-stRW			
	0001170	Y Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
Totaal leveringen via Kadaster-on-line					32,45
Totaal factuurbedrag					32,45



Factuurspecificatie

/ DATUM

27 juli 2020

/ NOTANUMMER

9008941895

/ KLANTNUMMER

764407

/ KLANTNAAM

3XD Vastgoedadvies

/ BLAD

1 van 1

Leveringen via Kadaster-on-line

Gebruikersnr.	Gebruikersnaam				Bedrag in euro
Besteldatum	Ordernummer	Uw kenmerk	Ons kenmerk		
	Artikelnummer	Omschrijving	Aantal	Tarief	
238771	Verkaik				19,00
05-07-2020	4041262496	T-02-PZH-BC			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
05-07-2020	4041262526	T-02-PZH-BC			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
06-07-2020	4041299284	T-03-PZH-BC			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
06-07-2020	4041299517	T-03-PZH-BC			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
17-07-2020	4041853443	✓ PZH-StRw-02			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
17-07-2020	4041853447	✓ PZH-StRw-02			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
21-07-2020	4041988445	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
21-07-2020	4041988996	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
			Totaal leveringen via Kadaster-on-line		19,00
			Totaal factuurbedrag		19,00



Voorstel voor Besluitvorming Mandaat AAA16

Besluitnummer
PZH-2020-747823633
DOS-2009-0012330
Afdeling
Ontwikkeling en Grondzaken

Ambtenaar

art 5 1-2c

T 070 - 441 art 5 1-
K

Leidinggevende: Hulst, SHM, van der Strategisch leider

Beslisser: Hulst, SHM, van der Strategisch leider

Status
A Openbaar

Eindtermijn
21 juli 2020

Onderwerp

Opdrachtverlening aan 3D-Advies voor taxatie steunpunt Rijnsaterwoude

Bijlagen

Inkoopplan_voor_taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude_Woubrugge.docx
2020-07-17-offertePZH-DEF_taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude.pdf
Opdrachtverlening aan 3D Advies voor taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude_.docx

Inhoud van het voorstel

1 Ontwerpbesluit

1. Conform inliggende offerte en opdrachtbrief, opdracht verleend aan 3D-Advies te Zwijndrecht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijnsaterwoude te Woubrugge kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, voor een maximaal begroot bedrag van € 1.750,- exclusief BTW.
2. Stelpost opgenomen van € 1.000,- voor eventuele meerkosten.

2 Korte voorgeschiedenis

Door herijking van de vastgoedportefeuille van de Dienst Beheer Infrastructuur, zal het netwerk van steunpunten en bediencentrales worden gerationaliseerd en vindt reductie plaats van het aantal steunpunten en bediencentrales. Onderhavige locatie wordt mogelijk in de loop van dit jaar verkocht.

3 Onderwerp in kort bestek

Voorgesteld wordt om:

1. Conform inliggende offerte en opdrachtbrief, opdracht te verlenen aan 3D-Advies te Zwijndrecht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijnsaterwoude te Woubrugge kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, voor een maximaal begroot bedrag van € 1.750,- exclusief BTW.
2. Stelpost op te nemen van € 1.000,- voor eventuele meerkosten.

4 Relatie met andere (interne) beleidsterreinen



n.v.t.

5 Bestuurlijke aspecten

n.v.t.

6 Consequenties

Juridische consequenties

Op grond van het ambtelijk mandaat AAA16 is het bureauhoofd bevoegd het onderhavige besluit namens GS te nemen.

Financiële consequenties

Zie de bijlage Financiële paragraaf.

Personele en organisatorische consequenties

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

7 Vervolgprocedure

De opdrachtbrief zal worden verstrekt aan 3D-Advies.

Bijlage Financiële paragraaf, behorend bij Voorstel voor Besluitvorming PZH-2020-747823633

VERPLICHTING	
Crediteurgegevens	
Naam	3D Advies
Postadres	Laan van Nederhoven 20
Postcode en plaats	3334 BL Zwijndrecht
Bankrekeningnummer (IBAN)	
Uiterlijke oplever- of einddatum prestatie	In onderling overleg
Naam POM'ner	art 5 1-2e
Schadedossier nummer	n.v.t.
Extra financiële informatie	n.v.t.

Verplichting op waarde									
	Element 1	Element 2	Element 3	Element 4	Element 5	Element 6			
Jaar	Groot boek rekening	Kosten plaats	Deel product/ Deel project	Dekkings bron	SSK Standaard Structuur Kosten-raming	PBS Product Breakdown structure	Totaalprijs ex BTW	BTW	Omschrijving (max. 36 karakters)
2020	32002	449	E0000190 1	00135	020000	n.v.t.	€ 2.750,00	hoog	Taxatieopdr steunpunt Rijnsaterwoude (Gdroog)

Voorstel voor Besluitvorming
Mandaat AAA16

Besluitnummer
PZH-2020-747823633
DOS-2009-0012330
Afdeling
Ontwikkeling en Grondzaken

Ambtenaar
art 5 1-2e
T 070 - 441 art 5 1-
K

Leidinggevende: Hulst, SHM, van der Strategisch leider
Beslisser: Hulst, SHM, van der Strategisch leider

Status	Eindtermijn
A Openbaar	21 juli 2020

Onderwerp
Opdrachtverlening aan 3D-Advies voor taxatie steunpunt Rijnsaterwoude

Bijlagen
Inkoopplan_voor_taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude_Woubrugge.docx
2020-07-17-offertePZH-DEF_taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude.pdf
Opdrachtverlening aan 3D Advies voor taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude_.docx

Inhoud van het voorstel

1 Ontwerpbesluit

1. Conform inliggende offerte en opdrachtbrief, opdracht verleend aan 3D-Advies te Zwijndrecht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijnsaterwoude te Woubrugge kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, voor een maximaal begroot bedrag van € 1.750,- exclusief BTW.
2. Stelpost opgenomen van € 1.000,- voor eventuele meerkosten.

2 Korte voorgeschiedenis

Door herijking van de vastgoedportefeuille van de Dienst Beheer Infrastructuur, zal het netwerk van steunpunten en bediencentrales worden gerationaliseerd en vindt reductie plaats van het aantal steunpunten en bediencentrales. Onderhavige locatie wordt mogelijk in de loop van dit jaar verkocht.

3 Onderwerp in kort bestek

Voorgesteld wordt om:

1. Conform inliggende offerte en opdrachtbrief, opdracht te verlenen aan 3D-Advies te Zwijndrecht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijnsaterwoude te Woubrugge kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, voor een maximaal begroot bedrag van € 1.750,- exclusief BTW.
2. Stelpost op te nemen van € 1.000,- voor eventuele meerkosten.

4 Relatie met andere (interne) beleidsterreinen



n.v.t.

5 Bestuurlijke aspecten

n.v.t.

6 Consequenties

Juridische consequenties

Op grond van het ambtelijk mandaat AAA16 is het bureauhoofd bevoegd het onderhavige besluit namens GS te nemen.

Financiële consequenties

Zie de bijlage Financiële paragraaf.

Personele en organisatorische consequenties

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

7 Vervolgprocedure

De opdrachtbrief zal worden verstrekt aan 3D-Advies.



Bijlage Financiële paragraaf, behorend bij Voorstel voor Besluitvorming PZH-2020-747823633

VERPLICHTING	
Crediteurgegevens	
Naam	3D Advies
Postadres	Laan van Nederhoven 20
Postcode en plaats	3334 BL Zwijndrecht
Bankrekeningnummer (IBAN)	
Uiterlijke oplever- of einddatum prestatie	In onderling overleg
Naam POM'ner	art 5.1-2e
Schadedossier nummer	n.v.t.
Extra financiële informatie	n.v.t.

Verplichting op waarde									
	Element 1	Element 2	Element 3	Element 4	Element 5	Element 6			
Jaar	Groot boek rekening	Kosten plaats	Deel product/ Deel project	Dekkings bron	SSK Standaard Structuur Kosten-raming	PBS Product Breakdown structure	Totaalprijs ex BTW	BTW	Omschrijving (max. 36 karakters)
2020	32002	449	E0000190 1	00135	020000	n.v.t.	€ 2.750,00	hoog	Taxatieopdr steunpunt Rijnsaterwoude (Gdroog)

Voorstel voor Besluitvorming
Mandaat AAA16

Besluitnummer
PZH-2020-747823633
DOS-2009-0012330
Afdeling
Ontwikkeling en Grondzaken

Ambtenaar
art 5 1-
T 070 - 441 art 5 1-
K

Leidinggevende: Hulst, SHM, van der Strategisch leider
Beslisser: Hulst, SHM, van der Strategisch leider

Status	Eindtermijn
A Openbaar	21 juli 2020

Onderwerp
Opdrachtverlening aan 3D-Advies voor taxatie steunpunt Rijnsaterwoude

Bijlagen
Inkoopplan_voor_taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude_Woubrugge.docx
2020-07-17-offertePZH-DEF_taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude.pdf
Opdrachtverlening aan 3D Advies voor taxatie_steunpunt_Rijnsaterwoude_.docx

Inhoud van het voorstel

1 Ontwerpbesluit

1. Conform inliggende offerte en opdrachtbrief, opdracht verleend aan 3D-Advies te Zwijndrecht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijnsaterwoude te Woubrugge kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, voor een maximaal begroot bedrag van € 1.750,- exclusief BTW.
2. Stelpost opgenomen van € 1.000,- voor eventuele meerkosten.

2 Korte voorgeschiedenis

Door herijking van de vastgoedportefeuille van de Dienst Beheer Infrastructuur, zal het netwerk van steunpunten en bediencentrales worden gerationaliseerd en vindt reductie plaats van het aantal steunpunten en bediencentrales. Onderhavige locatie wordt mogelijk in de loop van dit jaar verkocht.

3 Onderwerp in kort bestek

Voorgesteld wordt om:

1. Conform inliggende offerte en opdrachtbrief, opdracht te verlenen aan 3D-Advies te Zwijndrecht voor het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden aan het steunpunt Rijnsaterwoude te Woubrugge kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 2794, voor een maximaal begroot bedrag van € 1.750,- exclusief BTW.
2. Stelpost op te nemen van € 1.000,- voor eventuele meerkosten.

4 Relatie met andere (interne) beleidsterreinen



n.v.t.

5 Bestuurlijke aspecten

n.v.t.

6 Consequenties

Juridische consequenties

Op grond van het ambtelijk mandaat AAA16 is het bureauhoofd bevoegd het onderhavige besluit namens GS te nemen.

Financiële consequenties

Zie de bijlage Financiële paragraaf.

Personele en organisatorische consequenties

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

7 Vervolgprocedure

De opdrachtbrief zal worden verstrekt aan 3D-Advies.

Bijlage Financiële paragraaf, behorend bij Voorstel voor Besluitvorming PZH-2020-747823633

VERPLICHTING	
Crediteurgegevens	
Naam	3D Advies
Postadres	Laan van Nederhoven 20
Postcode en plaats	3334 BL Zwijndrecht
Bankrekeningnummer (IBAN)	
Uiterlijke oplever- of einddatum prestatie	In onderling overleg
Naam POM'ner	art 5.1-2e
Schadedossier nummer	n.v.t.
Extra financiële informatie	n.v.t.

Verplichting op waarde									
	Element 1	Element 2	Element 3	Element 4	Element 5	Element 6			
Jaar	Groot boek rekening	Kosten plaats	Deel product/ Deel project	Dekkings bron	SSK Standaard Structuur Kosten-raming	PBS Product Breakdown structure	Totaalprijs ex BTW	BTW	Omschrijving (max. 36 karakters)
2020	32002	449	E0000190 1	00135	020000	n.v.t.	€ 2.750,00	hoog	Taxatieopdr steunpunt Rijnsaterwoude (Gdroog)

Van: art 5 1-2e
Verzonden: vrijdag 24 mei 2019 16:50
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: taxatie Rijnsaterwoude
Bijlagen: Kopie van Rekm Marktwaaarde Woudsedijk Zuid 22 Woubrugge (2).xlsx

Hoi art 5 1-2e

Bijgaand wat ik er van heb. Geen formeel rapport, wel een indicatieve waarde. Wellicht dat je tegen die tijd die taxateur kunt vragen om het te actualiseren en definitief te maken ?

Overigens : degene die het gaat gebruiken wil het graag vastleggen t/m feb 2022 (nog een jaar verder dan eerst besproken). Is dat een optie of niet ?

Groeten,

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e
Verzo art 5 1-2e a g 15 mei 2019 16:10
Aan: art 5 1-2e
CC art 5 1-2e
Onderwerp: taxatie Rijnsaterwoude

Beste art 5 1-2e

Heb jij een taxatierapport laten maken van het steunpunt te Rijnsaterwoude? Als dit zo is ontvang ik graag een scan of link in IDMS. Ik kan deze dan gebruiken als het verkooppunt in de verkoop komt.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Rekenmodel Marktwaaarde

Algemeen				
Woudsedijk-Zuid 22, 2481 NB Woubrugge				
Adres: 1 augustus 2018				
Taxateur: art 5 1-2e				
Kadastrale aanduiding				
eigendomsrecht	Gemeente	Secitie	Nummer	Grootte
	Woubrugge	C	2794	6639
				gedeeltelijk
Grondsituatie				
kadastraal oppervlak	circa	2.000 m²		
bebouwd oppervlak		643 m² bvo		
parkeerterrein (22 m² per plaats)		0 m²		
uitbreidingsgrond		0 m²		
onbebouwde grond		1.357 m²		
gebonden grond (50% bebouwd)		322 m²		
te waardenen buitenuimte		1.036 m²		
Grondprijserfpathcanon				
grondprijs per m² kad opp.	art 5 1-2b			
totale grondwaarde				
Kengetallen				
BAR kk Huurwaarde	art 5 1-2b			
Huurwaarde per m² vvo				
Marktwaaarde kk per m² vvo				
Samenvatting				
Huurwaardekapitalisatie	Bruto huur Erfpacht	Netto huur	Netto rend. von	Bruto rend. Kap. factor
	art 5 1-2b	0	€	art 5 1-2b
				7,50%
				8,64%
				10,9
Disconteringsfactoren correcties				
oveng	7,50%			
Bouwdeel				
IPD type	Bouwdeel	Eenheden	Huurfeh	% huur
			€	art 5
kanloor	bg,verd	144 m²	€	23%
bedrijfsruimte	bg	163 m²	€	17%
openloods/zoutloods	bg	374 m²	€	25%
terrein		1.036 m²	€	33%
kade		42 m	€	2%
parkeren		0 st	€	0%
Totaal			€	
Exploitatiekosten				
Erfpathcanon	art 5 1-2b			
Onderhoud			€	0,00%
OZB			€	8,60%
Assurantie			€	1,63%
Riolerect			€	1,14%
Waterschapslasten			€	0,56%
Beheerkosten/servicekosten			€	0,27%
Totale kosten			€	1,00%
			€	13,19%
Netto huurwaarde	€			
NAR	€			
Marktwaaarde VON voor correcties	€			
Contante waarde correcties				
Achterstallig onderhoud	€			
Renovatie	€			
Oveng lasten	€			
Oveng baten	€			
Erfpacht	€			
Totaal Correcties	n.v.t.			
Oveng waarde bestanddelen	€			
Marktwaaarde VON	€			
Overdrachtskosten eigendomsrecht en/of erfpathrecht en opstellen	€			
Overdrachtskosten blote eigendom	€			
Marktwaaarde kk	€			
Marktwaaarde kk afgerond	€			

Berekening waarde erfpachtrecht / waarde blote eigendom **Verlenging erfpachtrecht**

Adres:

Waarde op

1 augustus 2018

Taxateur:

art 5 1-2e

perceel	1000	2000	3000	totaal
opp.	1200	1300	2000	4500
cultuur	bedrijf			
waarde/m ²	225	225	225	225,00
grondwaarde	art 5 1-2b			
uitgifte rente	5,0%	5,0%	5,0%	
marktconforme canon	art 5 1-2b			
per m ²	art 5 1-2b			
afkoop t/m				
rest afkooptermijn				
huidige canon	art 5 1-2b			
per m ²	art 5 1-2b			
herzieningsdatum	1-9-2039	1-9-2039	1-9-2039	
index	0%	0%	0	
Begindatum	21-7-2016	21-7-2016	21-7-2016	
einddatum	31-8-2056	1-9-2056	2-9-2056	
resterende looptijd	38,11	38,11	38,12	
NCW canon	art 5 1-2b			
NCW grond				
waarde blote eigendom				
waarde erfpachtrecht				

Referenties

Algemeen
Adres:
Waarde per 1 augustus 2018
Taxateur: art 5.1-2e

adres	nummer	plaats	type	bedrijfs-ruimte	kantoor-ruimte	metrage m² totaal	verhuurd/ aanbod	p/mnd	m²/ jaar	jaar	transactiedatum/ bron aangeboden sinds	Locatie	Bouw-periode	Metrage	Voorzieningen-niveau	verhuur-beoordeling baarheid		
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
adres	nummer	plaats	type	bedrijfs-ruimte	kantoor-ruimte	metrage m² totaal	verkocht/ aanbod	p/m²	vraagprijs	transactie- prijs	transactiedatum/ aangeboden sinds	bron	Locatie	Bouw-periode	Metrage	Voorzieningen-niveau	verkoop-beoordeling baarheid	

Deze referentie is -- aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, n.b. niet bekend, + beter, ++ aanzienlijk beter dan het onderwerp van taxatie

Referenties

Algemeen

Adres
Waarde per 1 augustus 2018
Taxateur art 5.1.24

adres	nummer	plaats	type	metrage	Front breedte m²	verhuurd/ aanbod	p/mnd	m²/ jaar	jaar	transactiedatum/ bron aangeboden sinds	Locatie	Bouw periode	Metrage2	Front breedte	Voorzieningen niveau	verhuur baarheid	beoordeling
								#DIV/0!	€	-	0	0	-		n.b.	0	
								#DIV/0!	€	-	0	0	+		0	0	
								#DIV/0!	€	-	0	0	0		0	0	
								#DIV/0!	€	-							
								#DIV/0!	€	-							
								#DIV/0!	€	-							

adres	nummer	plaats	type	metrage	Front breedte m²	verkocht/ aanbod	prijs/m²	vraagprijs	transactierprijs	transactiedatum/ bron aangeboden sinds	Locatie	Bouw periode	Metrage2	Front breedte	Voorzieningen niveau	verkoop baarheid	beoordeling
							#DIV/0!										
							#DIV/0!										
							#DIV/0!										
							#DIV/0!										
							#DIV/0!										

Deze referentie is: -- aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, n.b. niet bekend, + beter, -- aanzienlijk beter dan het onderwerp van taxatie

Referenties

Algemeen
Adres: _____
Waarde per 5 januari 2018
Taxateur: _____

adres	nummer	plaats	type	metrage m²	verhuur/ aanbod	mnd	m²/jaar	jaar	transactiedatum/ aangeboden sinds	Localite	Bouw- periode	Afwerkings- niveau	verhuur-beoordeling baarheid
							#DIV/0!	€	-	Midas/NVM			
							#DIV/0!	€	-	Midas/NVM			
							#DIV/0!	€	-	Midas/NVM			
adres	nummer	plaats	type	metrage m²	verkocht/ aanbod	prijst/m²	vraag- prijs	transactie- prijs	transactiedatum/ aangeboden sinds	Localite	Bouw- periode	Afwerkings- niveau	verkoop-beoordeling baarheid
						#DIV/0!				Midas/NVM			
						#DIV/0!				Midas/NVM			
						#DIV/0!				Midas/NVM			

Dit is een referentie is - aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, n.b. niet bekend, + beter, ++ aanzienlijk beter dan het onderwerp van taxatie

art 5 1-2e



Metrage			
tekening			
bruikbaar kantoor/werkplaats			
type	bouwdeel BVO	VVO	
kantoor	bg	80	72 bouwjaar jaren 90
	verd	80	72
bedrijf	bg	178	163
		338	307
openloods		262	257 bouwjaar 2013
		123	117
		385	374
totaal		723	681
bebouwd		643	
kadastraal circa		2000	
bebouwd		643	
niet bebouwd		1357	
kade	circa	42 m	
verhardterrein		1221,3	
kadegeld			
Moerdijk	tot 2 m die	10,49	
Rotterdam			

Exploitatietlasten

Gemeente	OZB-tarief				
	2018 niet-woning	2018 woning	2017 niet-woning	2017 woning	2016 niet-woning
Albrandswaard	0,4090%	0,14000%	0,3785%	0,1400%	0,3197%
Barendrecht	0,1530%	0,11810%	0,00000%	0,0000%	0,2750%
Brielle	0,12480%	0,10290%	0,00000%	0,0000%	0,3058%
Capelle a/d IJssel	0,27150%	0,11570%	0,00000%	0,0000%	0,2559%
Delft	0,28341%	0,14292%	0,29351%	0,1545%	0,11986%
Dordrecht	0,23910%	0,12220%	0,00000%	0,0000%	0,3963%
Goeree-Overflakkee	0,12408%	0,11588%	0,00000%	0,0000%	0,14910%
Hellevoetsluis	0,22000%	0,09740%	0,22340%	0,0982%	
Hendrik-Ido-Ambacht	0,25790%	0,12920%	0,2661%		
Lansingerland	0,24720%	0,13190%	0,00000%	0,0000%	
Nissewaard	0,29101%	0,13797%	0,28798%	0,1435%	0,12120%
Oud-Beijerland	0,31930%	0,13724%	0,31797%	0,1389%	0,20880%
Ridderkerk	0,26010%	0,12850%	0,2565%	0,1306%	
Rotterdam	0,35080%	0,11540%	0,34440%	0,1246%	0,22900%
Schiedam	0,26500%	0,11900%	0,277000%	0,1240%	
Vlaardingen	0,30250%	0,14820%	0,31420%	0,1536%	0,25400%
Zoetermeer	0,40990%	0,17940%	0,3955%	0,1822%	
Zwijndrecht		0,12790%	0,3206%	0,1346%	

Waterschappen	jaar		tarief jaar	
	2018	2017	2016	
HH Delfland	0,0264%	0,0273%	0,0274%	
Hollandse Delta	0,0421%	0,0427%	0,0418%	
Schieland en Krimpenerwaard	0,0261%	0,0268%	0,0284%	

<http://www>

Kosten Koper (Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2016)			
Koopsom	OVb in € *	Transport- kosten in €	Totaal €
100.000	6.000	1.000	7.000
200.000	12.000	1.000	13.000
300.000	18.000	1.200	19.200
400.000	24.000	1.400	25.400
500.000	30.000	1.700	31.700
600.000	36.000	2.000	38.000
700.000	42.000	2.500	44.500
800.000	48.000	2.700	50.700
900.000	54.000	2.900	56.900
1.000.000	60.000	3.100	63.100
1.250.000	75.000	3.400	78.400
1.500.000	90.000	3.700	93.700
1.750.000	105.000	4.000	109.000

2.000.000	120.000	4.400	124.400
2.500.000	150.000	4.900	154.900
3.000.000	180.000	5.400	185.400
3.500.000	210.000	5.800	215.800
4.000.000	240.000	6.200	246.200
5.000.000	300.000	6.900	306.900
7.500.000	450.000	8.000	458.000
10.000.000	600.000	8.900	608.900
15.000.000	900.000	10.200	910.200
20.000.000	1.200.000	11.500	1.211.500
25.000.000	1.500.000	12.900	1.512.900
50.000.000	3.000.000	20.400	3.020.400

[illegible]

2016
woning basistarief
135,6
90,81
101,55
84,24
183,6
228,8
157,8
274,8

* WEnergielabels:

* Commerciee www.zoekuwenergielabel.nl
www.ep-online.nl

Van: art 5 1-2e <info@3dadvies.nl>
Verzonden: vrijdag 25 september 2020 16:54
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: Concept taxatierapport Steunpunt Rijnsaterswoude
Bijlagen: T-Woudesedijk-CONCEPT.pdf; BIJLAGE4-referenties-KaagBraassem.pdf;
 BIJLAGE5-rekensheet-KaagBraassem-CONCEPT.pdf

Beste art 5 1-2e

Bijgaand het concept-rapport incl. de meest relevante bijlagen van steunpunt Rijnsaterswoude. Je reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

Grondzaken en Gebiedsmanagement

Accredited Mediator



RT nummer NRV 561576150

Laan van Nederhoven 20 | NL 3334 BL Zwijndrecht | T +31 art 5 1-2e | W www.3Dadvies.nl | E info@3Dadvies.nl

Taxatie steunpunt Woubrugge



Project 'verkoop slimme centrales' – Provincie Zuid-Holland

3D Advies

GRONDZAKEN - GESCHILLEN - GEBIEDSMANAGEMENT

Laan van Nederhoven 20 – 3334 BL Zwijndrecht
T 0651 501398 – E info@3Dadvies.nl – I www.3Dadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.0 INLEIDING	3
1.1 Opdracht en opdrachtgever	3
1.2 Taxateur	3
1.3 Beknopte omschrijving object	3
1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde.....	3
1.5 Doel	3
1.6 Uitgangspunten en onderzoeken	4
1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten.....	4
1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit.....	4
1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden.....	4
1.10 Waardering	5
2.0 Omschrijving van de onroerende zaak	6
2.1 Het object	6
2.2 Kenmerken	6
3.0 Eigendom en bodemkwaliteit	7
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit.....	7
3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden	7
4.0 Publiekrechtelijke situatie.....	8
4.1 Omgevingsvisie.....	8
4.2 Bestemmingsplan.....	8
4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden.....	8
5.0 Ligging en bereikbaarheid	9
6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode	10
6.1 Werkwijze.....	10
6.2 Uitgangspunten waardering.....	10
6.3 Bijzondere uitgangspunten	10
6.4 Taxatiebenadering	10
6.5 Overwegingen t.b.v. waardering.....	10
7.0 Conclusie	12
7.1 Waardebepalende factoren en courantheid.....	12
7.2 Waardering en aanbevelingen.....	12

BIJLAGEN

1.0 INLEIDING

1.1 Opdracht en opdrachtgever

Datum opdrachtbevestiging	: 23 juli 2020
Taxatiedatum (datum van opname)	: 10 september 2020
Opdrachtgever	: Provincie Zuid-Holland
Contactpersonen	: art 5 1-2e

1.2 Taxateur

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek

1.3 Beknopte omschrijving object

Het onderhavige object wordt ingebracht in een businesscase ten behoeve van het project 'slimme centrale'. In deze centrale wordt met moderne apparatuur gezorgd voor een vlotte, veilige en betrouwbare begeleiding van de beroeps- en recreatievaart. De provincie Zuid-Holland bedient de bruggen centraal vanuit een aantal bediencentrales. De schepen kunnen op een vaartraject worden gevolgd en de bediening van de bruggen wordt op elkaar afgestemd. Het uitgangspunt van het bedienen op afstand is dat hinder voor zowel het wegverkeer (open bruggen) als scheepvaartverkeer (gesloten bruggen) zoveel mogelijk wordt beperkt door een efficiëntere bediening.

Het te waarden object is gesitueerd op een perceel met een oppervlakte van 6.639 m². Het is gelegen in het dorp Rijnsaterswoude in de gemeente Kaag en Braassem.

1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde

Basis van waarde is de marktwaarde.

1.5 Doel

De taxatie heeft tot doel om tot de marktwaarde te komen die kan worden ingebracht in een businesscase ten behoeve van het project 'slimme centrale'.

1.6 Uitgangspunten en onderzoeken

Bij deze taxatie zijn de volgende stukken geraadpleegd, waarvan de inhoud als uitgangspunt is gehanteerd:

- De e-mails van de contactpersoon namens opdrachtgever en de projectleider 'slimme centrale';
- Referentie-objecten
- Diverse gemeentelijke nota's grond(prijs)beleid;
- Kadastrale gegevens m.b.t. eigendom en locatie;
- Overige informatie die is verstrekt door Opdrachtgever [DOSSIER]);
- Eigen onderzoek van taxateur.

1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten

Op ... heeft met de contactpersoon namens opdrachtgever (hierna: opdrachtgever) een eerste bespreking plaatsgevonden van het concept-rapport. Tijdens het gesprek heeft opdrachtgever een aantal kleinere tekstuele en/of inhoudelijke opmerkingen geplaatst die door taxateur zijn verwerkt.

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Taxateur verklaart dat zij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij de te waarderen onroerende zaak die eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling, hetgeen is afgestemd met de contactpersoon namens opdrachtgever. Voorts verklaart taxateur geen persoonlijke relaties te hebben met (een van de) bestuurders of medewerkers. Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden, ook wel het Red Book genaamd, die volledig voldoet aan de International Valuation Standards.

1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden

Op deze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is aan Opdrachtgever verstrekt. Een opdrachtbevestiging per e-mail is door taxateur ontvangen op 16 juni 2020.

Taxateur zal ten aanzien van het finale rapport geen verantwoording afleggen jegens anderen dan de opdrachtgever c.q. bij de gewenste transactie direct betrokkenen en beperkt zich tot het doel waartoe de opdracht is verstrekt.

1.10 Waardering

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object, ná bestemmingswijziging, gewaardeerd op:

art 5 1-2b

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey fill.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis, wetenschap en intuïtie opgemaakt te
Zwijndrecht d.d. 25 september 2020.

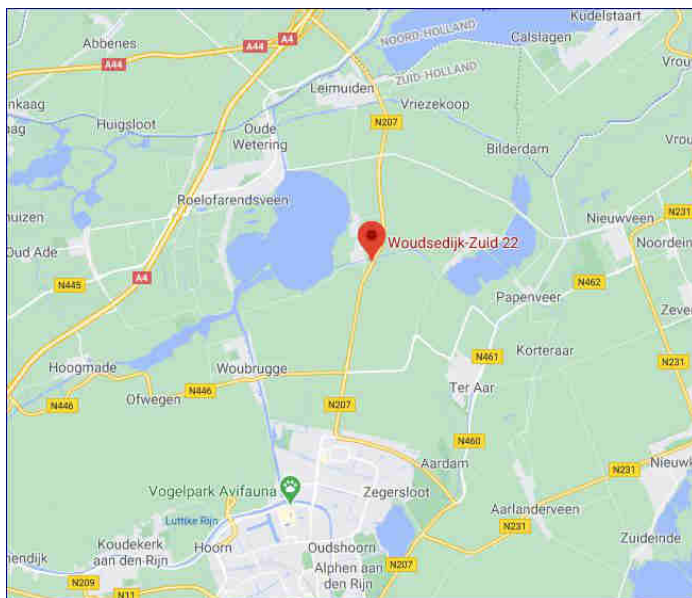
art 5 1-2e

A rectangular area of the document is redacted with a solid grey fill.

2.0 Omschrijving van de onroerende zaak

2.1 Het object en de geografische ligging

Het te taxeren object [BIJLAGE 1 – fotoblad] betreft een voormalig Provinciaal Steunpunt. Het is inmiddels ruim een jaar niet in gebruik en wordt op het moment van taxatie verhuurd aan een nabijgelegen bedrijf dat jachten reviseert en repareert voor opslag en reparatiewerkzaamheden.



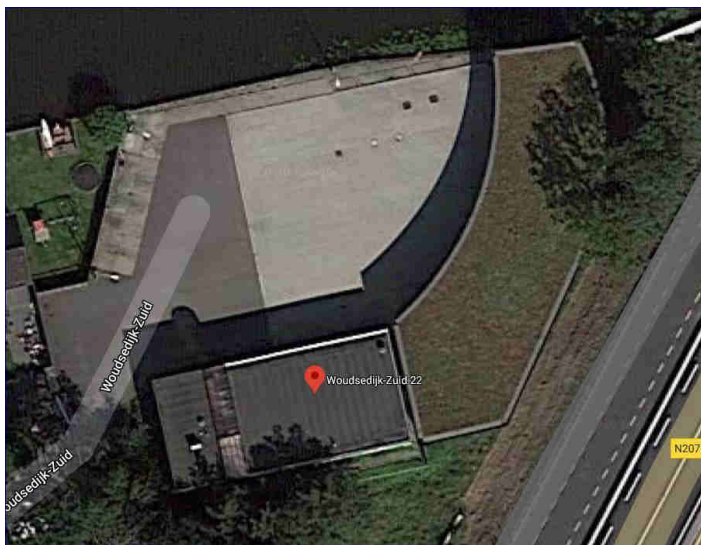
Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

2.2 Kenmerken

Het object betreft een steunpunt voor wegen en bestaat uit:

- Een (open) overkapt gedeelte met een oppervlakte van ca. 180 m²
- Een niet afsluitbare loods met een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een met een schuifdeur afsluitbaar gedeelte met een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een loods met twee roldeuren met een oppervlakte van ca. 120 m²
- Een kantoor/kantine/sanitaire voorzieningen met twee bouwlagen, elk met een oppervlakte van 80 m² bvo

Een knipsel met het bovenaanzicht uit Google Maps hierna.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht object (bron: Google Maps, geraadpleegd d.d. 22 september 2020)

Het gehele (kadastrale) perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² en bestaat voor het grootste deel uit verhard terrein. Aan de kade zijn aanlegplaatsen/ligplaatsen gesitueerd voor jachten.



Afbeelding 3: vooraanzicht object (foto taxateur d.d. 10 september 2020)

Het gedeelte dat verkocht zal worden heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het weggedeelte blijft eigendom van de provincie Zuid-Holland en het gedeelte dat groen gekleurd is op onderstaand knipel ad 1.755 m² zal worden overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem. Dit betreft de groenstrook en de entree.



Afbeelding 4: Verkooptekening d.d. 25 juni 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland afdeling ontwikkeling en grondzaken)

3.0 Eigendom en bodemkwaliteit

3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit

Het object bestaat uit het volgende kadastrale perceel in is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De eigendomsinformatie inclusief kadastrale kaart is opgenomen als [BIJLAGE 2].

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Jaar van aankoop	Beperkingen
C 2794	6639	nvt	Onbekend

Tabel 1: Eigendomsinformatie

Bodemloket is geraadpleegd op 3 augustus 2020. Op 1 maart 1996 is een verkennend onderzoek verricht voor zover bekend via dit loket. Gezien aard en ligging en het (huidige) gebruik van de locatie is deze locatie mogelijk verontreinigd door de in het verleden aanwezige stroomvoorzieningen voor de omliggende wegen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden

De eigendomsinformatie van het bij het object betrokken perceel is geraadpleegd op 16 juli 2020. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of Landelijke Voorziening WKPB.

4.0 Publiekrechtelijke situatie

4.1 Omgevingsvisie

Het college van B&W heeft in mei 2020 een concept Omgevingsvisie Kaag en Braasem voorgelegd aan de gemeenteraad. (NL.IMRO.1884.OMGEVINGSVISIEKB-ONT1). Deze concept visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces en gaat over ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft 24 oktober 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017, vastgesteld (NL.IMRO.1884.structvisieMRSV-0002). De visie gaat over de haalbaarheid van energiebronnen zoals windmolens, zonnevelden, naast biogas- en aardwarmte installaties.

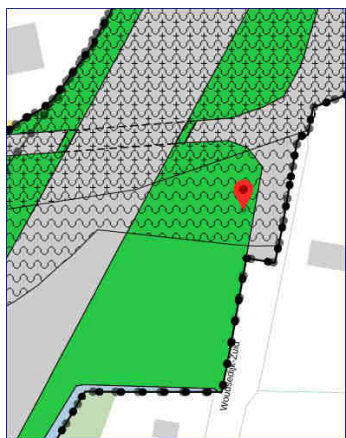
4.2 Bestemmingsplan

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Kaag en Braassem'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel. De kenmerken zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Bestemmingsplan	
Naam	N207
Status	Onherroepelijk
Datum	14-07-2014
Enkelbestemming	Groen
Dubbelbestemming	Waterstaat - waterkering
Gemeente	Kaag en Braasem
Aanduiding	o_NL.IMRO.1884.BPN207kenb-VAS1.dwg

Tabel 2: bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Een uitsnede van de bestemmingsplankaart hierna.



Afbeelding 6: Bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen – geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Het bouwvlak betreft het zwart omrande gedeelte. Van dit deel mag 60% bebouwd worden en de maximaal toegestane bouwhoogte is 6m¹.

4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden

De voor groen aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor *bermstroken*, *nutsvoorzieningen* en *verkeersvoorzieningen*. Ter plaatse van de meer noordelijk gelegen gronden die zijn aangewezen al 'waterstaat-waterkering' behalve de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering.

5.0 Ligging en bereikbaarheid

De locatie is gelegen in het dorp Woubrugge, in de gemeente Kaag en Braassem.



Afbeelding 7: huidige situatie (bron: Google Maps, geraadpleegd 11 september 2020)

Auto

De locatie ligt aan de provinciale weg N207 en is goed bereikbaar. Vanaf het centrum van Leiden centrum bedraagt de reistijd ca. 25 autominuten.

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation (bushalte Rijnsaterwoude) is op 7 minuten (loop)afstand gelegen.

6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode

6.1 Werkwijze

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

- Kort intakegesprek met contactpersoon namens opdrachtgever;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Bronnen onderzoek en beschikbare openbare informatie;
- Opzet rapport en rekensheet;
- Bezichting locatie;
- Informatie inwinnen bij de gemeente Kaag en Braassem en onderzoek doen naar referenties;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken concept-rapport, uitgangspunten en eerste resultaten met de opdrachtgever en plausibiliteitstaxateur;
- Eventuele opmerkingen/aanvullingen verwerken;
- Definitief opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

6.2 Uitgangspunten waardering

Het gehele object is gewaardeerd in de huidige staat met als uitgangspunt 'highest and best use' (HABU). De waarde omvat de waarde van de opstal incl. de grond met een oppervlakte van 2.040 m² (zie ook afbeelding 4 en [BIJLAGE 3]).

Navraag bij de gemeente Kaag en Braassem leert dat dit object eerder is aangeboden door de Provincie. De Gemeente heeft op dat moment onvoldoende middelen en bovendien op dat moment geen specifieke plannen voor deze locatie. De betreffende ambtenaar van de afdeling Grondzaken geeft bovendien aan dat de locatie vanwege de hoge geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg, niet geschikt is voor alle denkbare functies. Concrete plannen heeft de gemeente op dit moment niet, zo geeft hij aan en refereert daarbij onder meer naar de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (zie ook paragraaf 4.1). Het is hem bekend dat het object op dit moment wordt verhuurd aan een watersportbedrijf, hetgeen in het licht van het 'watergebonden' karakter passend is.¹

6.3 Bijzondere uitgangspunten

In afwijking van hetgeen op de peildatum verifieerbaar was, is uitgegaan van de functie 'bedrijven' met een watergebonden karakter.

6.4 Taxatiebenadering

Voor het taxeren van onderhavig object zijn de volgende methoden gehanteerd:

- Comparatieve methode

¹ Telefoongesprek d.d. 25 september 2020

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

6.5 Overwegingen t.b.v. waardering

Met het oog op de opdrachtomschrijving is taxateur uitgegaan van een bedrijfsmatige functie.

Comparatieve of vergelijkende methode (benchmark)

Ter bepaling van de marktwaarde is door Taxateur onder meer gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 6.2. Verder is de gemeentelijke structuurvisie en de prijzen en overwegingen die vermeld zijn in de Grondprijzenbrief 2020.

buiten reikwijdte Woo-verzoek



Bruto-aanvangsrendementen – bronnen en overwegingen

buiten reikwijdte Woo-verzoek



buiten reikwijdte Woo-verzoek



7.0 Conclusie

7.1 Waardebepalende factoren en courantheid

Taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- De huidige versus de mogelijk bestemming van areaal waarop het object gesitueerd is
- Het vigerende grond(prijs)beleid dat melding maakt van een prijs van € ..., - per m² voor ...
- De vermoedelijke bereidheid bij marktpartijen

7.2 Waardering en aanbevelingen

Op basis van hierboven vermelde factoren alsmede andere overwegingen, feiten en omstandigheden
Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object, ná bestemmingswijziging, gewaardeerd op:

art 5 1-2b



Het verdient aanbeveling om nader milieukundig onderzoek te laten naar mogelijke chloride-vervuiling in de bodem.

T-Kaag en Braassem vm wegensteunpunt - REFERENTIES tbv bijzonder uitgangspunt

REFERENTIES:	Opp. (m ²)	factor	Weegbare opp.	Huur/m ² /jr (€)	Huurwaarde (€)
Leiden, Dorus Rijkersweg 15					
Zeer markant en uniek zelfstandig kantoorgebouw, voorzien van energielabel A, gelegen op het bedrijventerrein 'De Waard' waar een mix van bedrijven zijn gevestigd, waaronder installatie bedrijven, showrooms en de gemeente Leiden. Het object heeft een uniek uitzicht op het Rijn-Schie kanaal en is zeer geschikt voor bedrijven die werkzaam zijn in de creatieve danwel commerciële branche. Kantoorruimte Het object omvat een tweetal kantoorverdiepingen met een totaal van 1.560 m² VVO, dankzij de indeling is het object tevens zeer geschikt voor multifunctioneel gebruik van showroom/presentatieruimte met kantoor. De metrages zijn als volgt verdeeld. Verdieping Metrage Begane grond 780 m² 1e verdieping 780 m² Totaal 1.560 m² N.B.: Deelverhuur vanaf 500 m² bespreekbaar. Parkeren Er zijn circa 10 parkeerplaatsen, aan gezijde, voor vrij parkeren beschikbaar. Tevens zijn er voldoende overige parkeerplaatsen aanwezig op openbaar terrein.	Kantoor b.g. Kantoor 1e etage Parkeerplaatsen Totaal	780 780 1.560	1,0 0,875 	780 780 10 1.570	80 80 400 128.800
	Weegbare oppervlakte			1.570	
	Huursom/jr (€) Koopsom (€)	128.800 1.125.000			
	b.a.r.	11,4%			
Slijperij 6 Noordwijkerhout					
Overdracht Laatste huurprijs € 9.500 per jaar Oorspronkelijke huurprijs € 19.500 per jaar Aangeboden sinds 28 april 2020 Status Verhuurd Bouw Hoofdfunctie Verhard buitenterrein Oppervlakten Oppervlakte 400 m² Perceel 400 m²	Verhard buitenterrein Totaal	400 400	1,0 	400 400	24 9.500
	Totaal weegbare oppervlakte			400	
	Huursom/jr (€) Koopsom (€)	9.500 onbekend			
	b.a.r.	-			
Willeskop 131B Oudewater					
Bouw Hoofdfunctie Bedrijfshal Mogelijke functie(s) Verhard buitenterrein Soort bouw Bestaande bouw Bouwperiode 1960-1970 Oppervlakten Oppervlakte 10.885 m² Perceel 10.885 m²	Bedrijfsruimte kantine verhard buitenterrein Parkeren Totaal	303 15 2.200 2.518	1,0 1,0 1,0 	303 15 2.200 4 2.522	42 42 18 400 53.456
	Weegbare oppervlakte			2.522	
	Huursom/jr (€) Koopsom (€)	53.456 onbekend			
	b.a.r.	-			
Leeghwaterstraat 4c Werkendam					
Indeling: - kantoorruimte: ca.25 m² - bedrijfsruimte: ca.170 m², draagvermogen ca 1.500 kg/m² - entresolvloer (beton): ca.170 m², draagvermogen ca 500 kg/m² - perceel: 392 m² Bedrijfsruimte: - onderheide betonvloer; - vrije hoogte onder het dak (bij overheaddeur) 6,95 meter; - vrije hoogte onder de entresolvloer 3,75 meter; - vrije hoogte op de verdiepingsvloer 2,60 meter; - elektrisch bedienbare overheaddeur - stalen trapopgang - toiletgroep met toilet en urinoir; - krachtstroom aansluiting	Bedrijfsruimte Entresolvloer Kantoor b.g. Parkeerplaatsen Totaal	175 170 25 370	1,0 0,5 1,5 	175 85 38 2 300	80 80 80 400 24.600
	Weegbare oppervlakte			300	
	Huursom/jr (€) Koopsom (€)	24.600 230.000			
	b.a.r.	10,7%			

Iepenlaan 38G Zwanenburg

Bouw	
Hoofdfunctie	Bedrijfshal
Mogelijke functie(s)	Verhard buitenterrein
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971-1980
Oppervlakten	
Oppervlakte	228 m²
Perceel	228 m²

Bedrijfsruimte	170	1,0	170	80	13.600
Parkeerplaatsen			4	400	1.600
Totaal	170				15.200
Weegbare oppervlakte			174		
Huursom/jr (€)	15.200				
Koopsom (€)	170.000				
b.a.r.	8,9%				

³ Grondprijzenbrief gemeente Kaag en Braassem 2020

Van: art 5 1-2e
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 16:39
Aan: art 5 1-2e
CC:
Onderwerp: taxtierapport Rijnsaterwoude
Bijlagen: BIJLAGE4-referenties-KaagBraassem-tb opm gd.pdf; BIJLAGE5-rekensheet-KaagBraassem-CONCEPT-tb.pdf; Rijnsaterwoude_Ruimte_strooiers_jpg.mht; Steunpunt_Rijnsaterwoude_kantoor_en_loods_jpg.mht; T-Woudesedijk-CONCEPT-pl1 opm GD20201008.pdf

Dag art 5 1-2e

Ik heb het taxatierapport doorgenomen en hier en daar opmerkingen geplaatst, gemarkeerd met een X in de kantlijn art5 2 wordt misschien veroorzaakt doordat de ongebonden grond niet is meegenomen in de taxatie??

Als je mij te kritisch vind, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

X ik mis nog de referentie uit noordwijkerhout.

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek



Buiten de reikwijdte Woo-verzoek



Buiten de reikwijdte Woo-verzoek



Buiten de reikwijdte Woo-verzoek



X loods met roldeuren 120 m² = loods met schuifdeur 60 m² totaal dus 180 m² 3.29
crawforddeur. Loods voorzijde niet afsluitbaar heeft een valdeur van bovenaf

WOUBRUGGE - VOORMALIG WEGENSTEUNPUNT MET VOORZIENINGEN VOOR GLADHEIDSBESTRIJDING EN OPSLAG

OBJECT objv bijzonder uitgangspunt

GEBOUW 1

GEBOUW 2

opmerkingen
kanten/kantines/parkeerplaatsen/andere voorzieningen b.g.
idem eerste etage
loods met roldeuren
loods met schuifdeuren
loods, voorzijde niet afsluitbaar
opslagplaats overdekt, 2 te zijden open
parkeren
ligplaatsen

staat van onderhoud

rode ijk
rode ijk
rode ijk
goed
goed
goed
goed
goed
goed

tvo (m²)

80
80
80
120
60
60
60
130
6

factor

0,85
0,85
0,85
0,95
0,95
0,95
0,95
0,95
5

vvo (m²)

68
68
68
114
57
57
57
124
6

weging (%)

100,0%
87,5%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%

huurprijs/m² vvo (€)

100,0%
87,5%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%

waarde (€)

100,0%
87,5%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%
100,0%

art 5 1-2b

X

180m²

X

ik mis nog component onb. grond ca 700

bruto huuraarde
bruto aanvangsrendement
kapitaalfactor
gekap (a) iseerde huuraarde (v.o.n.)
correcties
af
substaal
correctie x k

herstel-/ombouwwerkzaamheden²

10% ²

7,00% ¹

waarde in het economisch verkeer

OBJECT objv vigerende bestemming

GRONDPRIJZEN per m²

grondbouw bestemmingsplan
grond niet-commercieel (opstalrecht) bebouwd
grond niet-commercieel (opstalrecht) onbebouwd
sloopgrond < 100m²
sloopgrond > 100m²

art 5 1-2

2040

2040

2040

2040

¹ Overdrachtsbelasting, kosten notaris en makelaar

² diverse (v.m) achtersta lig onderhoud, zultschade aan vloeren,
installatie en wanden

³ Grondbezettingen gemeente Kaaib en Brakken 2020

X

ik kan deze waardering niet goed plaatsen

art 5 1-2b

✕ bij ons staat het steunpunt bekend onder Steunpunt Rijnsaterwoude
Taxatie steunpunt Woubrugge



✕ Project 'verkoop slimme centrales' – Provincie Zuid-Holland
project verkoop overtollige steunpunten

INHOUDSOPGAVE

1.0 INLEIDING	3
1.1 Opdracht en opdrachtgever	3
1.2 Taxateur	3
1.3 Beknopte omschrijving object	3
1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde.....	3
1.5 Doel	3
1.6 Uitgangspunten en onderzoeken	4
1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten	4
1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit.....	4
1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden.....	4
1.10 Waardering	5
2.0 Omschrijving van de onroerende zaak	6
2.1 Het object	6
2.2 Kenmerken	6
3.0 Eigendom en bodemkwaliteit	7
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit.....	7
3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden	7
4.0 Publiekrechtelijke situatie.....	8
4.1 Omgevingsvisie.....	8
4.2 Bestemmingsplan.....	8
4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden	8
5.0 Ligging en bereikbaarheid	9
6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode	10
6.1 Werkwijze.....	10
6.2 Uitgangspunten waardering.....	10
6.3 Bijzondere uitgangspunten	10
6.4 Taxatiebenadering	10
6.5 Overwegingen t.b.v. waardering.....	10
7.0 Conclusie	12
7.1 Waardebepalende factoren en courantheid.....	12
7.2 Waardering en aanbevelingen.....	12

BIJLAGEN

1.0 INLEIDING

1.1 Opdracht en opdrachtgever

Datum opdrachtbevestiging : 23 juli 2020
 Taxatiedatum (datum van opname) : 10 september 2020
 Opdrachtgever : Provincie Zuid-Holland
 Contactpersonen : art 5 1-2e

1.2 Taxateur

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek

1.3 Beknopte omschrijving object

✕ Dit object werd gebruikt voor de gladheidsbestrijding niet als bediencentrale. Het onderhavige object wordt ingebracht in een businesscase ten behoeve van het project 'slimme centrale'. In deze centrale wordt met moderne apparatuur gezorgd voor een vlotte, veilige en betrouwbare begeleiding van de beroeps- en recreatievaart. De provincie Zuid-Holland bedient de bruggen centraal vanuit een aantal bediencentrales. De schepen kunnen op een vaartraject worden gevolgd en de bediening van de bruggen wordt op elkaar afgestemd. Het uitgangspunt van het bedienen op afstand is dat hinder voor zowel het wegverkeer (open bruggen) als scheepvaartverkeer (gesloten bruggen) zoveel mogelijk wordt beperkt door een efficiëntere bediening.

✕ Provincie wil de marktwaarde weten tbv van verkoop. Het te waarden object is gesitueerd op een perceel met een oppervlakte van 6.639 m². Het te waarden gedeelte heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het is gelegen in het dorp Rijnsaterswoude in de gemeente Kaag en Braassem.

1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde

Basis van waarde is de marktwaarde.

1.5 Doel

✕ Let op gladheidsbestrijding het is geen bediencentrale marktwaarde nodig tbv verkoop. De taxatie heeft tot doel om tot de marktwaarde te komen die kan worden ingebracht in de businesscase ten behoeve van het project 'slimme centrale'. De Provincie is voornemens om het object, dat al ruim een jaar niet meer in gebruik is als steunpunt, af te stoten; zie ook de omschrijving in paragraaf 1.3..

1.6 Uitgangspunten en onderzoeken

Bij deze taxatie zijn de volgende stukken geraadpleegd, waarvan de inhoud als uitgangspunt is gehanteerd:

- ✗ - De e-mails van de contactpersoon namens opdrachtgever en de projectleider 'slimme centrale'; volgens mij ook een andere functie zie zijn electr handtekening
- Referentie-objecten;
- Diverse gemeentelijke nota's grond(prijs)beleid;
- Kadastrale gegevens m.b.t. eigendom en locatie;
- Overige informatie die is verstrekt door Opdrachtgever [DOSSIER]);
- Eigen onderzoek van taxateur.

1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten

Op ... zijn door de contactpersoon namens opdrachtgever (hierna: opdrachtgever) enkele opmerkingen geplaatst op het concept-rapport. Dit betrof een aantal kleinere tekstuele en/of inhoudelijke opmerkingen geplaatst die door taxateur zijn verwerkt en/of verklaard.

- ✗ Voorafgaand daaraan, op 25 september 2020 is het concept-rapport incl. bijlagen gedeeld met plausibiliteitstaxateur. Deze heeft een aantal opmerkingen geplaatst ten aanzien van met name:
 - Het gehanteerde b.a.r. dat niet gelijk was in zowel tekst als rekenblad
 - Een van de gehanteerde referenties

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Taxateur verklaart dat zij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij de te waarderen onroerende zaak die eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling, hetgeen is afgestemd met de contactpersoon namens opdrachtgever. Voorts verklaart taxateur geen persoonlijke relaties te hebben met (een van de) bestuurders of medewerkers. Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden, ook wel het Red Book genaamd, die volledig voldoet aan de International Valuation Standards.

1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden

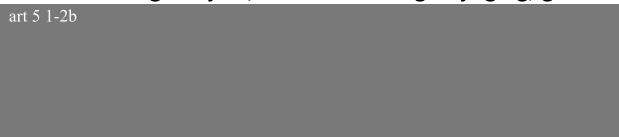
Op deze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is aan Opdrachtgever verstrekt. Een opdrachtbevestiging per e-mail is door taxateur ontvangen op 16 juni 2020.

Taxateur zal ten aanzien van het finale rapport geen verantwoording afleggen jegens anderen dan de opdrachtgever c.q. bij de gewenste transactie direct betrokkenen en beperkt zich tot het doel waartoe de opdracht is verstrekt.

1.10 Waardering

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object, ná bestemmingswijziging, gewaardeerd op:

art 5 1-2b

A large rectangular area of the document has been redacted with a solid grey fill.

✕ moet nog ongebonden grond getaxeerd worden?

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis, wetenschap en intuïtie opgemaakt te
Zwijndrecht d.d. 25 september 2020.

art 5 1-2e

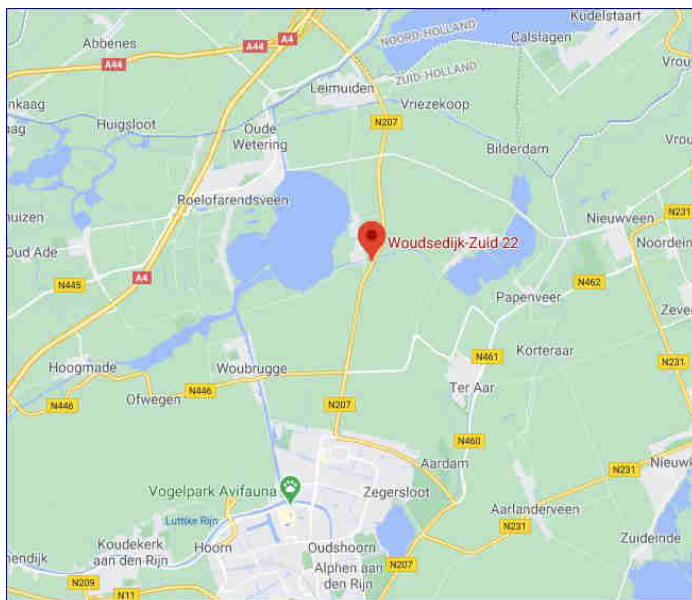
A large rectangular area of the document has been redacted with a solid grey fill.

2.0 Omschrijving van de onroerende zaak

2.1 Het object en de geografische ligging

X

Het te taxeren object [BIJLAGE 1 – fotoblad] betreft een voormalig Provinciaal Steunpunt. Het is inmiddels ruim een jaar niet in gebruik en wordt op het moment van taxatie verhuurd aan een **ingebruik gegeven nabijgelegen bedrijf dat jachten reviseert en repareert voor opslag en reparatiewerkzaamheden. niet verhuurd**



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

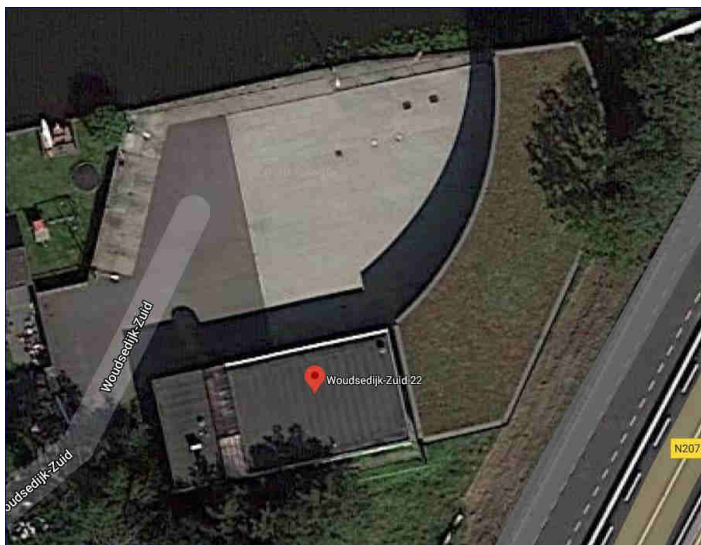
2.2 Kenmerken

Het object betreft een steunpunt voor wegen en bestaat uit:

- X
- Een (open) overkapt gedeelte met een oppervlakte van ca. 180 m² deze is afsluitbaar met een valdeur vanaf boven
 - Een niet afsluitbare loods met een oppervlakte van ca. 60 m²
 - Een met een schuifdeur afsluitbaar gedeelte met een oppervlakte van ca. 60 m²
 - Een loods met twee roldeuren met een oppervlakte van ca. 120 m²
 - Een kantoor/kantine/sanitaire voorzieningen met twee bouwlagen, elk met een oppervlakte van 80 m² bvo

X

bullet 3 en 4 zijn dezelfde loodsen totaal 3 stuks met een (vermoedelijk crawford) roldeur
Een knipsel met het bovenaanzicht uit Google Maps hierna.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht object (bron: Google Maps, geraadpleegd d.d. 22 september 2020)

Het gehele (kadastrale) perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m^2 en bestaat voor het grootste deel uit verhard terrein. Aan de kade zijn aanlegplaatsen/ligplaatsen gesitueerd voor jachten.



Afbeelding 3: vooraanzicht object (foto taxateur d.d. 10 september 2020)

Het gedeelte dat verkocht zal worden heeft een oppervlakte van 2.040 m^2 . Het weggedeelte met een oppervlakte van 2.844 m^2 blijft eigendom van de provincie Zuid-Holland en het gedeelte dat groen gekleurd is op navolgend knipsel ad 1.755 m^2 zal worden overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem. Dit betreft de groenstrook en de entree.



Afbeelding 4: Verkooptekening d.d. 25 juni 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland afdeling ontwikkeling en grondzaken)

3.0 Eigendom en bodemkwaliteit

3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit

Het object bestaat uit het volgende kadastrale perceel in is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De eigendomsinformatie inclusief kadastrale kaart is opgenomen als [BIJLAGE 2].

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Jaar van aankoop	Beperkingen
C 2794 (deels)	2.040	nvt	Onbekend

Tabel 1: Eigendomsinformatie

Bodemloket is geraadpleegd op 3 augustus 2020. Op 1 maart 1996 is een verkennend onderzoek verricht voor zover bekend via dit loket. Gezien aard en ligging en het (huidige) gebruik van de locatie is deze locatie mogelijk verontreinigd door de in het verleden aanwezige stroomvoorzieningen voor de omliggende wegen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden

De eigendomsinformatie van het bij het object betrokken perceel is geraadpleegd op 16 juli 2020. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of Landelijke Voorziening WKPB.

4.0 Publiekrechtelijke situatie

4.1 Omgevingsvisie

Het college van B&W heeft in mei 2020 een concept Omgevingsvisie Kaag en Braasem voorgelegd aan de gemeenteraad. (NL.IMRO.1884.OMGEVINGSVISIEKB-ONT1). Deze concept visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces en gaat over ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft 24 oktober 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017, vastgesteld (NL.IMRO.1884.structvisieMRSV-0002). De visie gaat over de haalbaarheid van energiebronnen zoals windmolens, zonnevelden, naast biogas- en aardwarmte installaties.

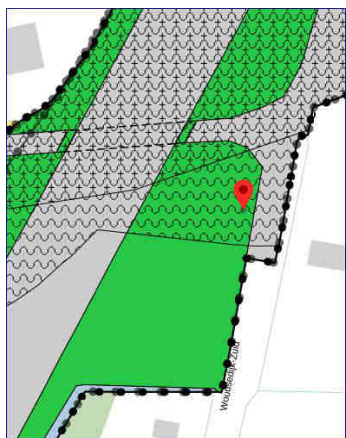
4.2 Bestemmingsplan

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Kaag en Braassem'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel. De kenmerken zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Bestemmingsplan	
Naam	N207
Status	Onherroepelijk
Datum	14-07-2014
Enkelbestemming	Groen bestemming is bedrijf volgens ruimtelijke plannen
Dubbelbestemming	Waterstaat - waterkering water archeologie 3
Gemeente	Kaag en Braasem
Aanduiding	o_NL.IMRO.1884.BPN207kenb-VAS1.dwg

Tabel 2: bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Een uitsnede van de bestemmingsplankaart hierna.



Deze verbeelding klopt niet met ruimtelijkeplannen

Afbeelding 6: Bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen – geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Het bouwvlak betreft het zwart omrande gedeelte. Van dit deel mag 60% bebouwd worden en de maximaal toegestane bouwhoogte is 6m¹.

4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden

De voor groen aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor *bermstroken*, *nutsvoorzieningen* en *verkeersvoorzieningen*. Ter plaatse van de meer noordelijk gelegen gronden die zijn aangewezen als 'waterstaat-waterkering' behalve de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de

aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. omschrijving klopt niet met bestemming bedrijf
er komt geen bestemming groen voor



5.0 Ligging en bereikbaarheid

De locatie is gelegen in het dorp Woubrugge, in de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem is ontstaan op 1 januari 2009 door smenvoeging van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude en bestaat uit tien dorpen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge en vier buurtschappen: Bilderdam, Ofwegen, Vriezekoop en Zevenhuizen.



Afbeelding 7: huidige situatie (bron: Google Maps, geraadpleegd 11 september 2020)

Auto

De locatie ligt aan de provinciale weg N207 en is goed bereikbaar. Vanaf het centrum van Leiden centrum bedraagt de reistijd ca. 25 autominuten.

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation (bushalte Rijsaterwoude) is op 7 minuten (loop)afstand gelegen.

6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode

6.1 Werkwijze

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

- Kort intakegesprek met contactpersoon namens opdrachtgever;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Bronnen onderzoek en beschikbare openbare informatie;
- Opzet rapport en rekensheet;
- Bezichting locatie;
- Informatie inwinnen bij de gemeente Kaag en Braassem en onderzoek doen naar referenties;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken concept-rapport, uitgangspunten en eerste resultaten met de opdrachtgever en plausibiliteitstaxateur;
- Eventuele opmerkingen/aanvullingen verwerken;
- Definitief opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

6.2 Uitgangspunten waardering

Het gehele object is gewaardeerd in de huidige staat met als uitgangspunt 'highest and best use' (HABU). De waarde omvat de waarde van de opstal incl. de grond met een oppervlakte van 2.040 m² (zie ook afbeelding 4 en [BIJLAGE 3]).

Navraag bij de gemeente Kaag en Braassem leert dat dit object eerder is aangeboden door de Provincie. De Gemeente heeft op dat moment onvoldoende middelen en bovendien op dat moment geen specifieke plannen voor deze locatie. De betreffende ambtenaar van de afdeling Grondzaken geeft bovendien aan dat de locatie vanwege de hoge geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg, niet geschikt is voor alle denkbare functies. Concrete plannen heeft de gemeente op dit moment niet, zo geeft hij aan en refereert daarbij onder meer naar de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (zie ook paragraaf 4.1). Het is hem bekend dat het object op dit moment wordt verhuurd aan een watersportbedrijf, hetgeen in het licht van het 'watergebonden' karakter passend is.¹

6.3 Bijzondere uitgangspunten

In afwijking van hetgeen op de peildatum verifieerbaar was, is uitgegaan van de functie 'bedrijven' met een watergebonden karakter.

6.4 Taxatiebenadering

Voor het taxeren van onderhavig object zijn de volgende methoden gehanteerd:

- Comparatieve methode

¹ Telefoongesprek d.d. 25 september 2020

- ✕ - De marktwaardebasis die uit gaat ~~uit~~ van de optimale aanwending voor het vastgoed ofwel 'highest and best use'. De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is hetgeen resulteert in een zo hoog mogelijke taxatiewaarde van de onroerende zaak.

6.5 Overwegingen t.b.v. waardering

Met het oog op de opdrachtomschrijving is taxateur uitgegaan van een bedrijfsmatige functie.

Comparatieve of vergelijkende methode (benchmark)

Ter bepaling van de marktwaarde is door Taxateur onder meer gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 6.2. Verder is de gemeentelijke structuurvisie en de prijzen en overwegingen die vermeld zijn in de Grondprijzenbrief 2020.

buiten reikwijdte Woo-verzoek

- ✕ ik mis nog een beschrijving van het object in noordwijkerhout

Een overzicht van hiervoor vermelde data incl. bronnen en berekeningen is opgenomen als [BIJLAGE 4], de berekeningen zijn opgenomen als [BIJLAGE 5].

Voor de berekening van de waarde heeft taxateur genoemde huurprijzen en aanvangsrendementen laten meewegen in de overwegingen, daarbij ook rekening gehouden met de goede ligging van de locatie (ligging aan het water en bereikbaarheid) alsmede de beperkingen in het licht van de geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg en voor het onderhavige object het bruto aanvangsrendement op 9% bepaald.

7.0 Conclusie

7.1 Waardebepalende factoren en courantheid

X staat de mogelijke bestemming ergens

Taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- De huidige versus de mogelijk bestemming van areaal waarop het object gesitueerd is
- Het vigerende grond(prijs)beleid dat melding maakt van een prijs van € ..., - per m² voor ... **deze is niet ingevuld**
- De vermoedelijke bereidheid bij marktpartijen **welke bereidheid bedoel je?**

7.2 Waardering en aanbevelingen

Op basis van hierboven vermelde factoren alsmede andere overwegingen, feiten en omstandigheden

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object, ná bestemmingswijziging, gewaardeerd op:

art 5 1-2b



Het verdient aanbeveling om nader milieukundig onderzoek te laten naar mogelijke chloride-vervuiling in de bodem.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Begijn Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Naam: art 5 1-2e

Adres: Coosje Buskenstraat 161

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT 990321285, controlerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

verklaart het volgende:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T-02-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....

*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op

.....
 art 5 1-2e

Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

Van: art 5 1-2e
Verzonden: maandag 19 oktober 2020 09:07
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf
Bijlagen: 20201019 akk CvdG verkoop teunpunt 2020-T-Rijnsaterswoude-DEF.pdf

art 5 1-2e

Zie bijlage t.k.n.

Moeten we hier ook bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. het intrekken van onze milieuvergunning of is dat allemaal al geregeld?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



art 5 1-2e Afd Ontwikkeling en Grondzaken
 M 06 art 5 1-2e | T 070 441 art 5 | E art 5 1-2e raaf@pzh.nl
 Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
 Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Voor akkoord:

art 5 1-2e

Datum: 19-10-2020

Taxatie steunpunt Rijnsaterswoude (gemeente Kaag en Braassem)



Wegensteunpunt buiten gebruik – Provincie Zuid-Holland

3D Advies

GRONDZAKEN - GESCHILLEN - GEBIEDSMANAGEMENT

Taan van Nederhoven 20 - 3334 BL Zwijndrecht
art 5 1-2e - E info@3Dadvies.nl - I www.3Dadvies.nl

art 5 1-2e

INHOUDSOPGAVE

1.0 INLEIDING	3
1.1 Opdracht en opdrachtgever	3
1.2 Taxateur	3
1.3 Beknopte omschrijving object	3
1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde	3
1.5 Doel	3
1.6 Uitgangspunten en onderzoeken	4
1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten	4
1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit	4
1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden	4
1.10 Waardering	5
2.0 Omschrijving van de onroerende zaak	6
2.1 Het object en de geografische ligging	6
2.2 Kenmerken	6
3.0 Eigendom en bodemkwaliteit	9
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit	9
3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden	9
4.0 Publiekrechtelijke situatie	10
4.1 Omgevingsvisie	10
4.2 Bestemmingsplan	10
4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden	11
5.0 Ligging en bereikbaarheid	12
6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode	13
6.1 Werkwijze	13
6.2 Uitgangspunten waardering	13
6.3 Bijzondere uitgangspunten	13
6.4 Taxatiebenadering	13
6.5 Overwegingen t.b.v. waardering	14
7.0 Conclusie	16
7.1 Waardebepalende factoren en courantheid	16
7.2 Waardering en aanbevelingen	16
Plausibiliteitsverklaring	17

1.0 INLEIDING

1.1 Opdracht en opdrachtgever

Datum opdrachtbevestiging	: 23 juli 2020
Taxatiedatum (datum van opname)	: 10 september 2020
Opdrachtgever	: Provincie Zuid-Holland
Contactpersonen	: art 5 1-2e

1.2 Taxateur

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek

1.3 Beknopte omschrijving object

Het onderhavige object heeft tot ruim een jaar geleden een functie vervuld als wegensteunpunt met strooizoutvoorzieningen. Het is gesitueerd op een perceel met een oppervlakte van 6.639 m². Het te waarderen gedeelte heeft een oppervlakte van 2.040 m², het resterende deel wordt deels overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem en blijft deels in het bezit van de provincie Zuid-Holland (zie ook paragraaf 2.2, afbeelding 4). Het is gelegen in het dorp Woubrugge in de gemeente Kaag en Braassem.

1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde

Basis van waarde is de marktwaarde ten behoeve van verkoop.

1.5 Doel

De Provincie is voornemens om het object, dat al ruim een jaar niet meer in gebruik is als steunpunt, af te stoten; zie ook de omschrijving in paragraaf 1.3.. In de opdrachtoomschrijving d.d. 23 juli 2020 is abusievelijk vermeld dat het gaat om verkoop in het kader van het project 'slimme centrales'. Deze omissie is met opdrachtgever telefonisch en per e-mail gedeeld [DOSSIER].

1.6 Uitgangspunten en onderzoeken

Bij deze taxatie zijn de volgende stukken geraadpleegd, waarvan de inhoud als uitgangspunt is gehanteerd:

- De e-mails van de contactpersoon namens opdrachtgever;
- Referentie-objecten;
- Diverse gemeentelijke nota's grond(prijs)beleid;
- Kadastrale gegevens m.b.t. eigendom en locatie;
- Overige informatie die is verstrekt door Opdrachtgever [DOSSIER]);
- Eigen onderzoek van taxateur.

1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten

Op 9 oktober 2020 zijn door de contactpersoon namens opdrachtgever (hierna: opdrachtgever) enkele opmerkingen geplaatst op het concept-rapport. Dit betrof de bestemming (bedrijven), de gemeente en het doel van de taxatie. Door taxateur is daarop op 15 oktober 2020 per e-mail gereageerd en vervolgens zijn de respectieve punten op diezelfde datum telefonisch besproken met contactpersoon namens opdrachtgever. Een aantal kleinere tekstuele en/of inhoudelijke opmerkingen zijn door taxateur verwerkt en/of verklaard [DOSSIER].

Voorafgaand daaraan, op 25 september 2020 is het concept-rapport incl. bijlagen gedeeld met plausibiliteitstaxateur. Deze heeft een aantal opmerkingen geplaatst ten aanzien van met name:

- Het gehanteerde b.a.r. dat niet gelijk was in zowel tekst als rekenblad
- Een van de gehanteerde referenties

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Taxateur verklaart dat zij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij de te waardenen onroerende zaak die eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling, hetgeen is afgestemd met de contactpersoon namens opdrachtgever. Voorts verklaart taxateur geen persoonlijke relaties te hebben met (een van de) bestuurders of medewerkers. Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden, ook wel het Red Book genaamd, die volledig voldoet aan de International Valuation Standards.

1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden

Op deze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is aan Opdrachtgever verstrekt. Een opdrachtbevestiging per e-mail is door taxateur ontvangen op 16 juni 2020.

Taxateur zal ten aanzien van het finale rapport geen verantwoording afleggen jegens anderen dan de opdrachtgever c.q. bij de gewenste transactie direct betrokkenen en beperkt zich tot het doel waartoe de opdracht is verstrekt.

1.10 Waardering

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object gewaardeerd op:

art 5 1-2b

art 5 1-2e

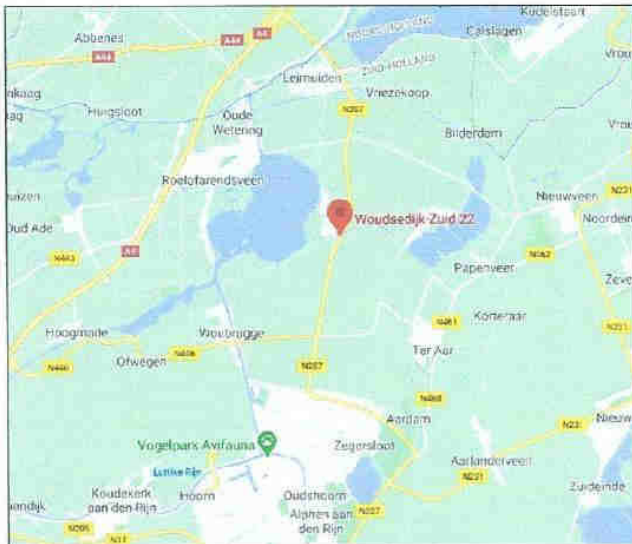
Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis, wetenschap en intuïtie opgemaakt te Zwijndrecht d.d. 15 oktober 2020.

art 5 1-2e

2.0 Omschrijving van de onroerende zaak

2.1 Het object en de geografische ligging

Het te taxeren object [BIJLAGE 1 – fotoblad] betreft een voormalig Provinciaal Steunpunt. Het is inmiddels ruim een jaar niet in gebruik en wordt op het moment van taxatie in gebruik gegeven aan een nabijgelegen bedrijf dat jachten reviseert en repareert voor opslag en reparatiewerkzaamheden.



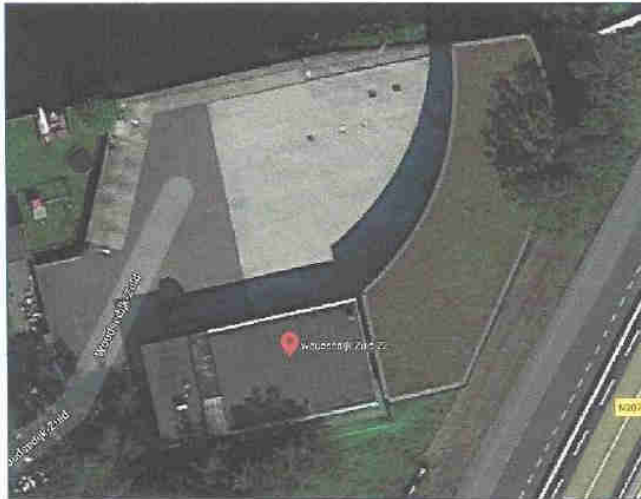
Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

2.2 Kenmerken

Het object betreft een steunpunt voor wegen en bestaat uit:

- Een (open) overkapt gedeelte met een oppervlakte van ca. 180 m²
- Een overkapte loods met valdeur met een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de 'vaste' loodsmet een schuifdeur en een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de loods met twee roldeuren met een oppervlakte van ca. 120 m²
- Een kantoor/kantine/sanitaire voorzieningen met twee bouwlagen, elk met een oppervlakte van 80 m² bvo

Een knipsel met het bovenaanzicht uit Google Maps hierna.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht object (bron: Google Maps, geraadpleegd d.d. 22 september 2020)

Het gehele (kadastrale) perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² en bestaat voor het grootste deel uit verhard terrein. Aan de kade zijn aanlegplaatsen/ligplaatsen gesitueerd voor jachten.



Afbeelding 3: vooraanzicht object (foto taxateur d.d. 10 september 2020)

Het gedeelte dat verkocht zal worden heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het weggedeelte met een oppervlakte van 2.844 m² blijft eigendom van de provincie Zuid-Holland en het gedeelte dat groen gekleurd is op navolgend knipsel ad 1.755 m² zal worden overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem. Dit betreft de groenstrook en de entree.



Afbeelding 4: Verkoopstekening d.d. 25 juni 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland afdeling ontwikkeling en grondzaken)

3.0 Eigendom en bodemkwaliteit

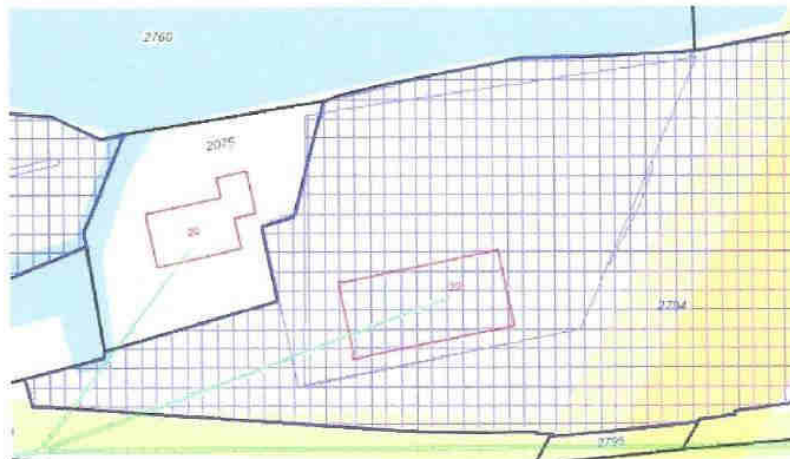
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit

Het object bestaat uit het volgende kadastrale perceel in is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De eigendomsinformatie inclusief kadastrale kaart is opgenomen als [BIJLAGE 2].

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Jaar van aankoop	Beperkingen
C 2794 (deels)	2,040	nvt	Onbekend

Tabel 1: Eigendomsinformatie

Bodemloket is geraadpleegd op 3 augustus 2020. Op 1 maart 1996 is een verkennend onderzoek verricht voor zover bekend via dit loket. Gezien aard en ligging en het (huidige) gebruik van de locatie is deze locatie mogelijk verontreinigd door de in het verleden aanwezige strooizoutvoorzieningen voor de omliggende wegen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden

De eigendomsinformatie van het bij het object betrokken perceel is geraadpleegd op 16 juli 2020. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of Landelijke Voorziening WKPB.

4.0 Publiekrechtelijke situatie

4.1 Omgevingsvisie

Het college van B&W heeft in mei 2020 een concept Omgevingsvisie Kaag en Braassem voorgelegd aan de gemeenteraad. (NL.IMRO.1884.OMGEVINGSVISIEKB-ONT1). Deze concept visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces en gaat over ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft 24 oktober 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017, vastgesteld (NL.IMRO.1884.structvisieMRSV-0002). De visie gaat over de haalbaarheid van energiebronnen zoals windmolens, zonnenvelden, naast biogas- en aardwarmte installaties.

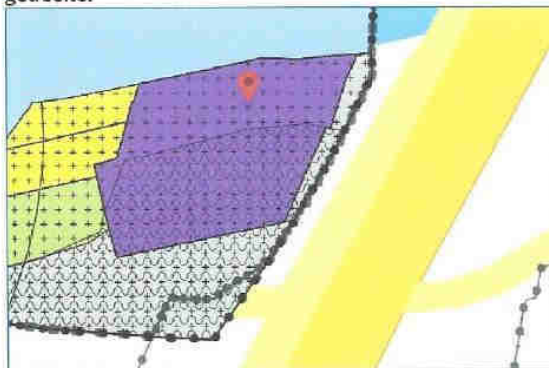
4.2 Bestemmingsplan

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Kaag en Braassem'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel. De kenmerken zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Bestemmingsplan	
Naam	Kernen Leimuiden-Rijnsaterswoude
Status	Onherroepelijk
Datum	17-06-2020
Enkelbestemming	Bedrijf
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie - 3
Gemeente	Kaag en Braassem
Aanduiding	o_NL.IMRO.1884.BPKERNENLR-VAS1.dwg

Tabel 2: bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Een uitsnede van de bestemmingsplankaart hierna. Het te waarderen object betreft het paars-gekeurde gedeelte.



Abbeelding 6: Bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen – geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Het bouwvlak betreft het zwart omrande gedeelte. Van dit deel mag 60% bebouwd worden en de maximaal toegestane bouwhoogte is 6m¹.

4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximum bouwhoogte van 6 m¹.

5.0 Ligging en bereikbaarheid

De locatie is gelegen in het dorp Woubrugge, in de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem is ontstaan op 1 januari 2009 door smenvoeging van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude en bestaat uit tien dorpen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge en vier buurtschappen: Bilderdam, Ofwegen, Vriezekoop en Zevenhuizen.



Abbeelding 7: huidige situatie (bron: Google Maps, geraadpleegd 11 september 2020)

Auto

De locatie ligt aan de provinciale weg N207 en is goed bereikbaar. Vanaf het centrum van Leiden centrum bedraagt de reistijd ca. 25 autominuten.

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation (bushalte Rijsaterwoude) is op 7 minuten (loop)afstand gelegen.

6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode

6.1 Werkwijze

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

- Kort intakegesprek met contactpersoon namens opdrachtgever;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Bronnen onderzoek en beschikbare openbare informatie;
- Opzet rapport en rekensheet;
- Bezichtig locatie;
- Informatie inwinnen bij de gemeente Kaag en Braassem en onderzoek doen naar referenties;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken concept-rapport, uitgangspunten en eerste resultaten met de opdrachtgever en plausibiliteitstaxateur;
- Eventuele opmerkingen/aanvullingen verwerken;
- Definitief opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

6.2 Uitgangspunten waardering

Het gehele object is gewaardeerd in de huidige staat met als uitgangspunt 'highest and best use' (HABU). De waarde omvat de waarde van de opstal incl. de grond met een oppervlakte van 2.040 m² (zie ook afbeelding 4 en [BIJLAGE 3]).

Navraag bij de gemeente Kaag en Braassem leert dat dit object eerder is aangeboden door de Provincie. De Gemeente heeft op dat moment onvoldoende middelen en bovendien op dat moment geen specifieke plannen voor deze locatie. De betreffende ambtenaar van de afdeling Grondzaken geeft bovendien aan dat de locatie vanwege de hoge geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg, niet geschikt is voor alle denkbare functies. Concrete plannen heeft de gemeente op dit moment niet, zo geeft hij aan en refereert daarbij onder meer naar de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (zie ook paragraaf 4.1). Het is hem bekend dat het object op dit moment gebruik wordt door een watersportbedrijf, hetgeen in het licht van het 'watergebonden' karakter passend is.¹

6.3 Bijzondere uitgangspunten

Voor gedeelten van het perceel geldt mogelijk een beperkte saneringsplicht, gezien de op- en overslag van strooizout voor gladheidsbestrijding. Kosten hiervoor zijn voor deze taxatie buiten beschouwing gelaten.

6.4 Taxatiebenadering

Voor het taxeren van onderhavig object zijn de volgende methoden gehanteerd:

¹ Telefoongesprek d.d. 25 september 2020

- Comparatieve methode
- De marktwaardebasis die uit gaat van de optimale aanwending voor het vastgoed ofwel 'highest and best use'. De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is hetgeen resulteert in een zo hoog mogelijke taxatiewaarde van de onroerende zaak.

6.5 Overwegingen t.b.v. waardering

Met het oog op de opdrachtomschrijving is taxateur uitgegaan van een bedrijfsmatige functie.

Comparatieve of vergelijkende methode (benchmark)

Ter bepaling van de marktwaarde is door Taxateur onder meer gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 6.2. Verder is de gemeentelijke structuurvisie en de

buiten reikwijdte Woo-verzoek

Een overzicht van hiervoor vermelde data incl. bronnen en berekeningen is opgenomen als [BIJLAGE 4], de berekening is opgenomen als [BIJLAGE 5].

Voor de berekening van de waarde heeft taxateur genoemde huurprijzen en aanvangsrendementen laten meewegen in de overwegingen, daarbij ook rekening gehouden met de goede ligging van de locatie (ligging aan het water en bereikbaarheid vanaf de snelweg) alsmede de beperkingen in het licht van de geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg en voor het onderhavige object het bruto aanvangsrendement op 9% bepaald.

Waardering (ongebonden) grond – herstel- en ombouwkosten

De grond die bij dit object behoort is door taxateur deels beschouwd als 'ongebonden grond'². De footprint van de gebouwen bedraagt (afgerond) 530 m² en het totale perceel heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van 60% toe. Hieruit mag worden afgeleid dat een bebouwingsoppervlak van (2.040 * 60%) 1.244 m² is toegestaan. Er resteert (dus) nog een te bebouwen deel van (1.244-530) 694 m². Aan deze grond heeft taxateur een waarde toegekend van art 5 1-2-/m². Dit is de grondprijs die de gemeente Leiderdorp hanteerde in 2019 (de grondprijzenbrief van de gemeente Kaag en Braassem is niet openbaar).

Voor herstel- en ombouwwerkzaamheden (achterstallig onderhoud, zoutschade aan muren en vloeren, verwijderen verharding ter plaatse van nieuw te stichten bouwwerken) heeft taxateur een percentage van 15% gehanteerd.

² Grond die deel uitmaakt van een vastgoedobject en die niet toegerekend moet worden aan de gebouwen

7.0 Conclusie

7.1 Waardebepalende factoren en courantheid

Taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- De huidige bestemming van areaal waarop het object gesitueerd is en het maximaal toegestane bebouwingspercentage
- Het vigerende grond(prijs)beleid in de gemeente Leiderdorp dat melding maakt van een prijs van art 5 1-2b - per m² voor bedrijven
- Beperkte(r) parkeergelegenheid bij maximaal bebouwingspercentage
- De vermoedelijke bereidheid bij marktpartijen

7.2 Waardering en aanbevelingen

Op basis van hierboven vermelde factoren alsmede andere overwegingen, feiten en omstandigheden
Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object gewaardeerd op:

art 5 1-2b



Het verdient aanbeveling om nader milieukundig onderzoek te laten naar mogelijke chloride-vervuiling in de bodem.



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Begijn Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Naam: art 5 1-2e

Adres: Coosje Buskenstraat 161

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer art 5 1-2e, controlerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

verklaart het volgende:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T-02-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 15 oktober 2020 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....Geen.....

.....*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op15 oktober 2020.....

art 5 1-2e

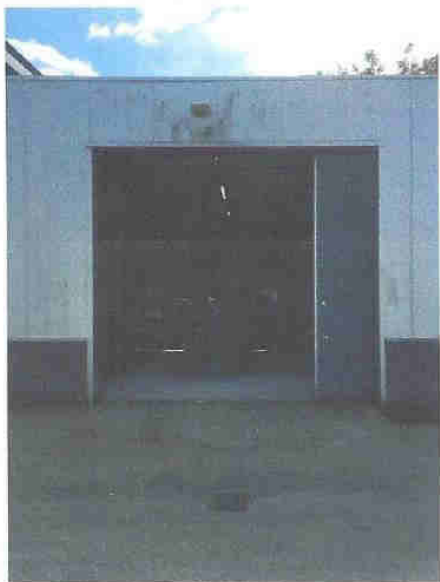
Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

art 5 1-2e

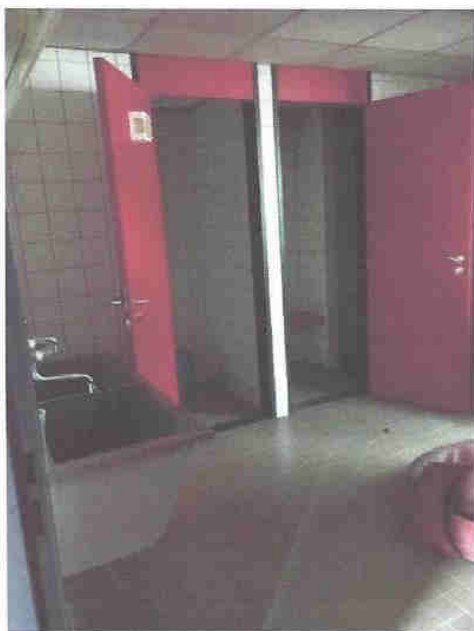
BIJLAGE 1

FOTOBLAD

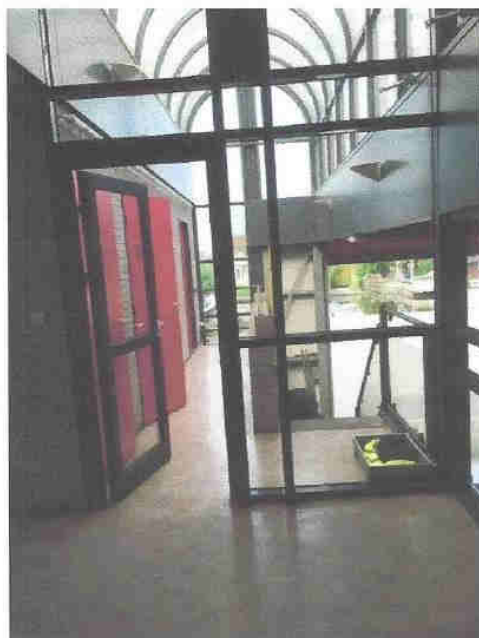














BIJLAGE 2



STADT

Woubrugge C 2794

OFFICIE

PZH-StRw-02

GEMIDT

17-07-2020 - 13:11

PAGINATIEGEMIDT

S11069211428

PZH-StRw-02

16-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG-AFSLUITING

16-07-2020 - 14:59

PAGE

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Woubrugge C 2794](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024820279470000

Locatie [Woudsedijk-Zuid 22](#)

2481 NB Woubrugge

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 6,639 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 106412 - 467115

Omschrijving Bedrijvigheid (nutsvoorziening)

Wegen

Ontstaan uit [Woubrugge C 2394](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2916/49 Leiden](#)

Naam gerechtigde [Provincie Zuid-Holland](#)

Adres [Zuid-Hollandplein 1](#)

2596 AW 'S-GRAVENHAGE

Postadres Postbus 90602

2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer [27375169](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente: Woubrugge

Sectie: C

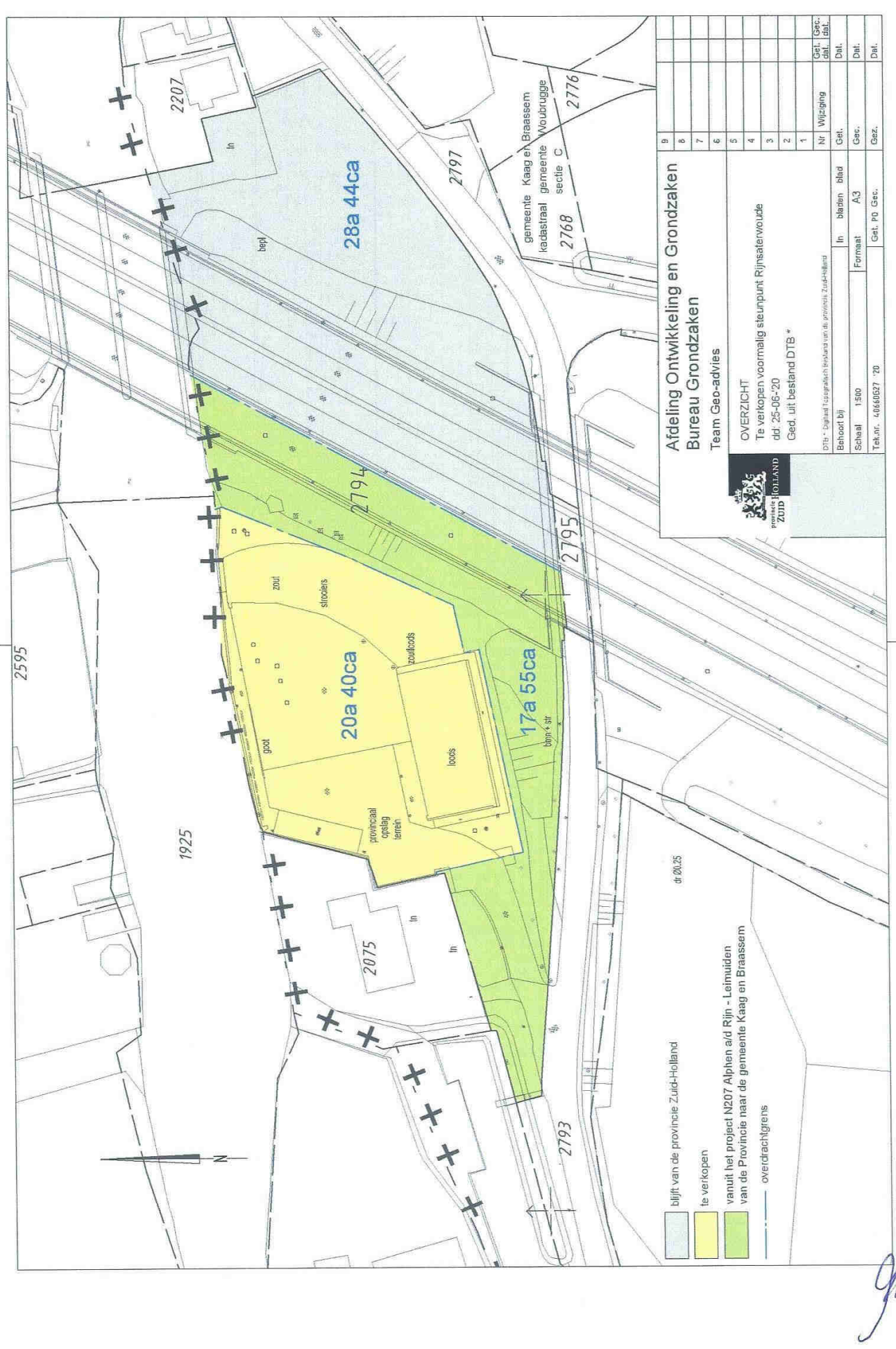
Perceel: 2794

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



BIJLAGE 3



Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
Bureau Grondzaken
Team Geo-advies



OVERZICHT
Te verkopen voormalig steunpunt Rijsaterwoude
dd. 25-06-'20
Ged. uit bestand DTB *

DTB: * Digitaal Topografisch Bestand van de Provincie Zuid-Holland

Beheert bij	In	bladen	blad	Nr	Wijziging	Gel.	Gec.	Dat.
Schaal	1:500	Formaat	A3	Gec.	Gec.	Dat.	Dat.	Dat.
Tek.nr.	40660327	20						

- blijft van de provincie Zuid-Holland
- te verkopen
- vanuit het project N207 Alphen a/d Rijn - Leimuident van de Provincie naar de gemeente Kaag en Braassem
- overdrachtsgrens

[Handwritten signature]

BIJLAGE 4

T-Kaag en Braassem vm wegensteunpunt - REFERENTIES**REFERENTIES:**Opp. (m²) factor Weegbare opp. Huur/m²/jr (€) Huurwaarde (€)

buiten reikwijdte Woo-verzoek

BIJLAGE 5

RIJNSATERSWOUDE/WOUBRUGGE - VOORMALIG WEGENSTEUNPUNT MET VOORZIENINGEN VOOR GLADHEIDSBESTRIJDING EN OPSLAG

OBJECT	opmerkingen	staat van onderhoud	bvo (m ²)	factor	vvo (m ²)	weging (%)
GEBOUW 1	karlitz/kontin/repair/afvalruimte/sanitaire voorzieningen t.g.	redelijk	30	0,95	28	100,0%
GEBOUW 2	1ste etage	redelijk	30	0,95	28	87,5%
	loods met rolluiken	goed	120	0,95	114	100,0%
	loods met schuifdeuren	goed	90	0,95	85	100,0%
	loods valdeur	goed	80	0,95	77	100,0%
	opslagplaats overdekt, alle zijden open	goed	130	0,95	124	100,0%
	parkeer	goed			4	100,0%
	ligplaatsen	goed			6	100,0%
			530			

herstel-/ontbouwwerkzaamheden¹ 15%

7,00%

art 5 1-2e

2049
1510
594

GRONDOPPERVLAKTEREIN (m²)

GRONDPRIJZEN

grondwaarde

waarde in het economisch verkeer

¹ overdrachtsbelasting, kosten notaris en makelaar
² diverse lvm achterstallig onderhoud, mogelijke zonschade etc.
³ Grondprijsindex gemeente Lelidorp 2019

Taxatie steunpunt Rijnsaterswoude (gemeente Kaag en Braassem)



Wegensteunpunt buiten gebruik – Provincie Zuid-Holland

3D Advies

GRONDZAKEN - GESCHILLEN - GEBIEDSMANAGEMENT

Laan van Nieuwerhoven 20 – 3334 BL Zwijndrecht
T: **art 5 1-2e** – E info@3Dadvies.nl – I www.3Dadvies.nl

art 5 1-2e

INHOUDSOPGAVE

1.0 INLEIDING	3
1.1 Opdracht en opdrachtgever	3
1.2 Taxateur	3
1.3 Beknopte omschrijving object	3
1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde	3
1.5 Doel	3
1.6 Uitgangspunten en onderzoeken	4
1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten	4
1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit	4
1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden	4
1.10 Waardering	5
2.0 Omschrijving van de onroerende zaak	6
2.1 Het object en de geografische ligging	6
2.2 Kenmerken	6
3.0 Eigendom en bodemkwaliteit	9
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit	9
3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden	9
4.0 Publiekrechtelijke situatie	10
4.1 Omgevingsvisie	10
4.2 Bestemmingsplan	10
4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden	11
5.0 Ligging en bereikbaarheid	12
6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode	13
6.1 Werkwijze	13
6.2 Uitgangspunten waardering	13
6.3 Bijzondere uitgangspunten	13
6.4 Taxatiebenadering	13
6.5 Overwegingen t.b.v. waardering	14
7.0 Conclusie	16
7.1 Waardebepalende factoren en courantheid	16
7.2 Waardering en aanbevelingen	16
Plausibiliteitsverklaring	17

1.0 INLEIDING

1.1 Opdracht en opdrachtgever

Datum opdrachtbevestiging	: 23 juli 2020
Taxatiedatum (datum van opname)	: 10 september 2020
Opdrachtgever	: Provincie Zuid-Holland
Contactpersonen	: art 5 1-2e

1.2 Taxateur

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek

1.3 Beknopte omschrijving object

Het onderhavige object heeft tot ruim een jaar geleden een functie vervuld als wegensteunpunt met strooizoutvoorzieningen. Het is gesitueerd op een perceel met een oppervlakte van 6.639 m². Het te waarden gedeelte heeft een oppervlakte van 2.040 m², het resterende deel wordt deels overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem en blijft deels in het bezit van de provincie Zuid-Holland (zie ook paragraaf 2.2, afbeelding 4). Het is gelegen in het dorp Woubrugge in de gemeente Kaag en Braassem.

1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde

Basis van waarde is de marktwaarde ten behoeve van verkoop.

1.5 Doel

De Provincie is voornemens om het object, dat al ruim een jaar niet meer in gebruik is als steunpunt, af te stoten; zie ook de omschrijving in paragraaf 1.3.. In de opdrachtoomschrijving d.d. 23 juli 2020 is abusievelijk vermeld dat het gaat om verkoop in het kader van het project 'slimme centrales'. Deze omissie is met opdrachtgever telefonisch en per e-mail gedeeld [DOSSIER].

1.6 Uitgangspunten en onderzoeken

Bij deze taxatie zijn de volgende stukken geraadpleegd, waarvan de inhoud als uitgangspunt is gehanteerd:

- De e-mails van de contactpersoon namens opdrachtgever;
- Referentie-objecten;
- Diverse gemeentelijke nota's grond(prijs)beleid;
- Kadastrale gegevens m.b.t. eigendom en locatie;
- Overige informatie die is verstrekt door Opdrachtgever [DOSSIER]);
- Eigen onderzoek van taxateur.

1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten

Op 9 oktober 2020 zijn door de contactpersoon namens opdrachtgever (hierna: opdrachtgever) enkele opmerkingen geplaatst op het concept-rapport. Dit betrof de bestemming (bedrijven), de gemeente en het doel van de taxatie. Door taxateur is daarop op 15 oktober 2020 per e-mail gereageerd en vervolgens zijn de respectieve punten op diezelfde datum telefonisch besproken met contactpersoon namens opdrachtgever. Een aantal kleinere tekstuele en/of inhoudelijke opmerkingen zijn door taxateur verwerkt en/of verklaard [DOSSIER].

Voorafgaand daaraan, op 25 september 2020 is het concept-rapport incl. bijlagen gedeeld met plausibiliteitstaxateur. Deze heeft een aantal opmerkingen geplaatst ten aanzien van met name:

- Het gehanteerde b.a.r. dat niet gelijk was in zowel tekst als rekenblad
- Een van de gehanteerde referenties

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek

1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden

Buiten de reikwijdte Woo-verzoek

1.10 Waardering

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object, gewaardeerd op:

art 5:1-2b



art 5:1-2e



Aldus gedaan te goedertrouw en naar beste kennis, wetenschap en intuïtie opgemaakt te Zwijndrecht d.d. 15 oktober 2020.

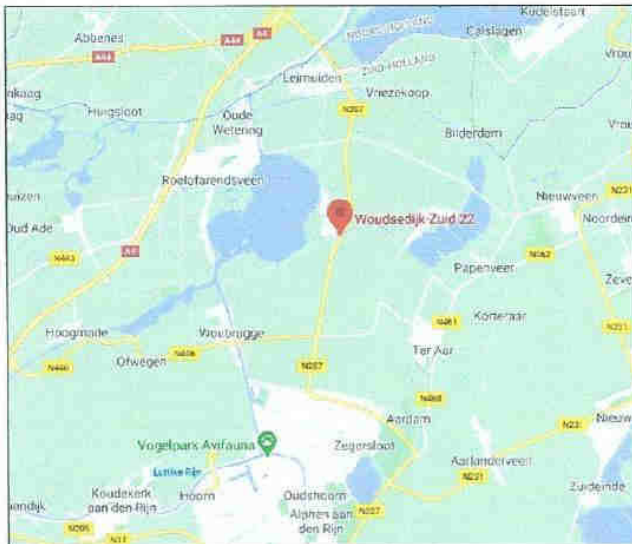
art 5:1-2e



2.0 Omschrijving van de onroerende zaak

2.1 Het object en de geografische ligging

Het te taxeren object [BIJLAGE 1 – fotoblad] betreft een voormalig Provinciaal Steunpunt. Het is inmiddels ruim een jaar niet in gebruik en wordt op het moment van taxatie in gebruik gegeven aan een nabijgelegen bedrijf dat jachten reviseert en repareert voor opslag en reparatiewerkzaamheden.



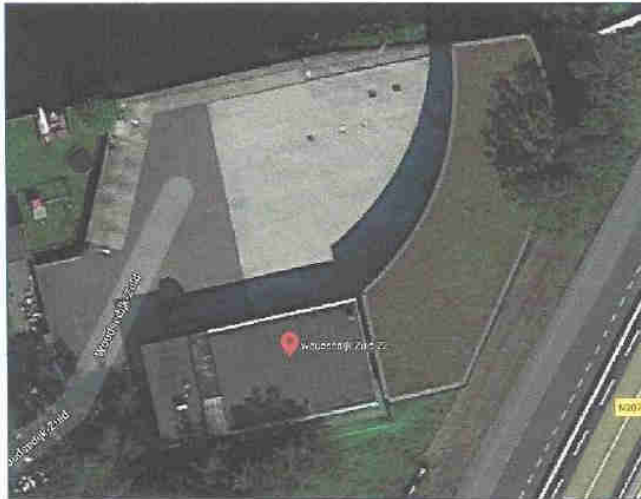
Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

2.2 Kenmerken

Het object betreft een steunpunt voor wegen en bestaat uit:

- Een (open) overkapt gedeelte met een oppervlakte van ca. 180 m²
- Een overkapte loods met valdeur met een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de 'vaste' loodsmet een schuifdeur en een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de loods met twee roldeuren met een oppervlakte van ca. 120 m²
- Een kantoor/kantine/sanitaire voorzieningen met twee bouwlagen, elk met een oppervlakte van 80 m² bvo

Een knipsel met het bovenaanzicht uit Google Maps hierna.



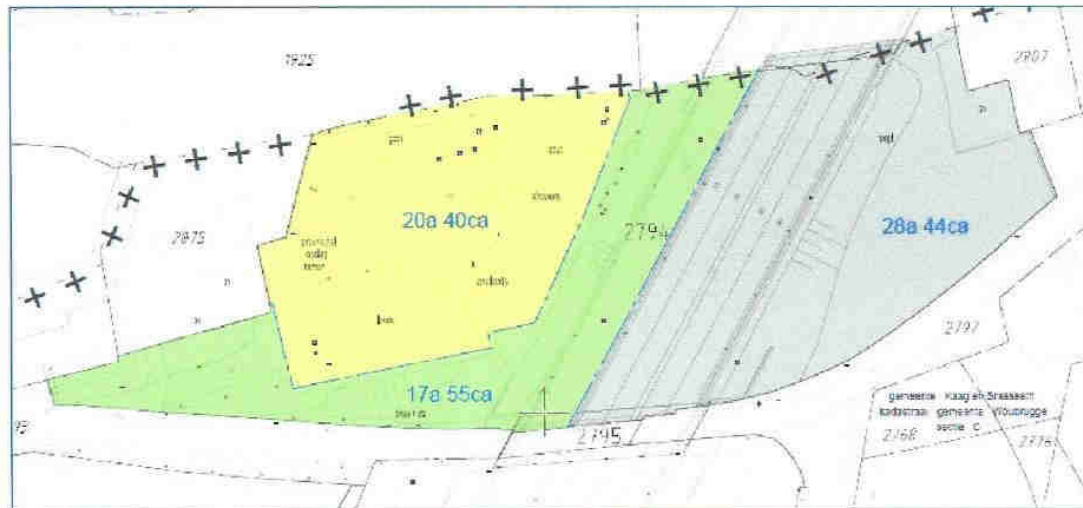
Afbeelding 2: Bovenaanzicht object (bron: Google Maps, geraadpleegd d.d. 22 september 2020)

Het gehele (kadastrale) perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² en bestaat voor het grootste deel uit verhard terrein. Aan de kade zijn aanlegplaatsen/ligplaatsen gesitueerd voor jachten.



Afbeelding 3: vooraanzicht object (foto taxateur d.d. 10 september 2020)

Het gedeelte dat verkocht zal worden heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het weggedeelte met een oppervlakte van 2.844 m² blijft eigendom van de provincie Zuid-Holland en het gedeelte dat groen gekleurd is op navolgend knipsel ad 1.755 m² zal worden overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem. Dit betreft de groenstrook en de entree.



Afbeelding 4: Verkooptekening d.d. 25 juni 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland afdeling ontwikkeling en grondzaken)

3.0 Eigendom en bodemkwaliteit

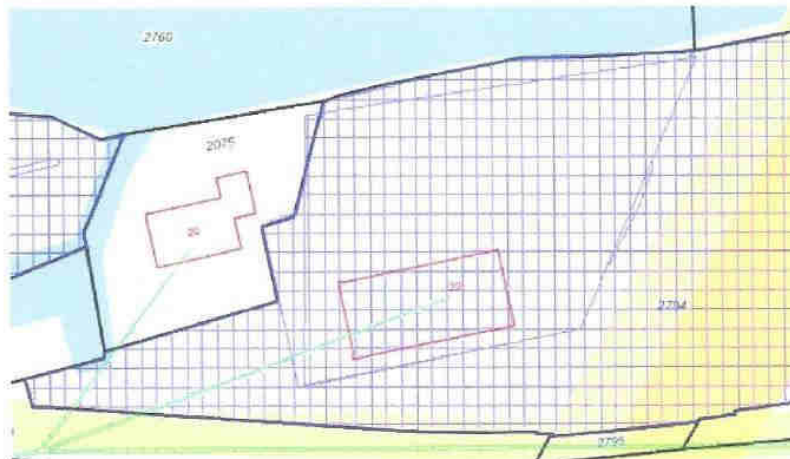
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit

Het object bestaat uit het volgende kadastrale perceel in is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De eigendomsinformatie inclusief kadastrale kaart is opgenomen als [BIJLAGE 2].

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Jaar van aankoop	Beperkingen
C 2794 (deels)	2,040	nvt	Onbekend

Tabel 1: Eigendomsinformatie

Bodemloket is geraadpleegd op 3 augustus 2020. Op 1 maart 1996 is een verkennend onderzoek verricht voor zover bekend via dit loket. Gezien aard en ligging en het (huidige) gebruik van de locatie is deze locatie mogelijk verontreinigd door de in het verleden aanwezige strooizoutvoorzieningen voor de omliggende wegen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden

De eigendomsinformatie van het bij het object betrokken perceel is geraadpleegd op 16 juli 2020. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of Landelijke Voorziening WKPB.

4.0 Publiekrechtelijke situatie

4.1 Omgevingsvisie

Het college van B&W heeft in mei 2020 een concept Omgevingsvisie Kaag en Braassem voorgelegd aan de gemeenteraad. (NL.IMRO.1884.OMGEVINGSVISIEKB-ONT1). Deze concept visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces en gaat over ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft 24 oktober 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017, vastgesteld (NL.IMRO.1884.structvisieMRSV-0002). De visie gaat over de haalbaarheid van energiebronnen zoals windmolens, zonnenvelden, naast biogas- en aardwarmte installaties.

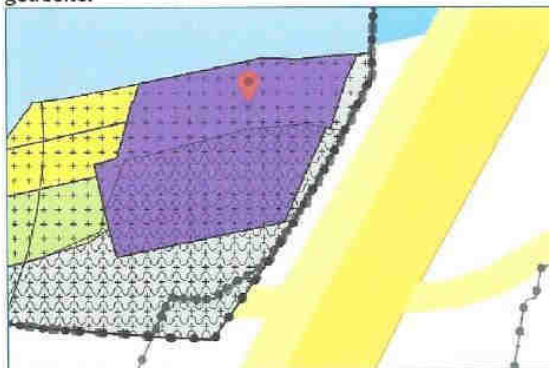
4.2 Bestemmingsplan

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Kaag en Braassem'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel. De kenmerken zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Bestemmingsplan	
Naam	Kernen Leimuiden-Rijnsaterswoude
Status	Onherroepelijk
Datum	17-06-2020
Enkelbestemming	Bedrijf
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie - 3
Gemeente	Kaag en Braassem
Aanduiding	o_NL.IMRO.1884.BPKERNENLR-VAS1.dwg

Tabel 2: bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Een uitsnede van de bestemmingsplankaart hierna. Het te waarderen object betreft het paars-gekeurde gedeelte.



Abbeelding 6: Bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen – geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Het bouwvlak betreft het zwart omrande gedeelte. Van dit deel mag 60% bebouwd worden en de maximaal toegestane bouwhoogte is 6m¹.

4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximum bouwhoogte van 6 m¹.

5.0 Ligging en bereikbaarheid

De locatie is gelegen in het dorp Woubrugge, in de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem is ontstaan op 1 januari 2009 door smenvoeging van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude en bestaat uit tien dorpen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge en vier buurtschappen: Bilderdam, Ofwegen, Vriezekoop en Zevenhuizen.



Abbeelding 7: huidige situatie (bron: Google Maps, geraadpleegd 11 september 2020)

Auto

De locatie ligt aan de provinciale weg N207 en is goed bereikbaar. Vanaf het centrum van Leiden centrum bedraagt de reistijd ca. 25 autominuten.

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation (bushalte Rijsaterwoude) is op 7 minuten (loop)afstand gelegen.

6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode

6.1 Werkwijze

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

- Kort intakegesprek met contactpersoon namens opdrachtgever;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Bronnen onderzoek en beschikbare openbare informatie;
- Opzet rapport en rekensheet;
- Bezichtig locatie;
- Informatie inwinnen bij de gemeente Kaag en Braassem en onderzoek doen naar referenties;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken concept-rapport, uitgangspunten en eerste resultaten met de opdrachtgever en plausibiliteitstaxateur;
- Eventuele opmerkingen/aanvullingen verwerken;
- Definitief opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

6.2 Uitgangspunten waardering

Het gehele object is gewaardeerd in de huidige staat met als uitgangspunt 'highest and best use' (HABU). De waarde omvat de waarde van de opstal incl. de grond met een oppervlakte van 2.040 m² (zie ook afbeelding 4 en [BIJLAGE 3]).

Navraag bij de gemeente Kaag en Braassem leert dat dit object eerder is aangeboden door de Provincie. De Gemeente heeft op dat moment onvoldoende middelen en bovendien op dat moment geen specifieke plannen voor deze locatie. De betreffende ambtenaar van de afdeling Grondzaken geeft bovendien aan dat de locatie vanwege de hoge geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg, niet geschikt is voor alle denkbare functies. Concrete plannen heeft de gemeente op dit moment niet, zo geeft hij aan en refereert daarbij onder meer naar de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (zie ook paragraaf 4.1). Het is hem bekend dat het object op dit moment gebruik wordt door een watersportbedrijf, hetgeen in het licht van het 'watergebonden' karakter passend is.¹

6.3 Bijzondere uitgangspunten

Voor gedeelten van het perceel geldt mogelijk een beperkte saneringsplicht, gezien de op- en overslag van strooizout voor gladheidsbestrijding. Kosten hiervoor zijn voor deze taxatie buiten beschouwing gelaten.

6.4 Taxatiebenadering

Voor het taxeren van onderhavig object zijn de volgende methoden gehanteerd:

¹ Telefoongesprek d.d. 25 september 2020

- Comparatieve methode
- De marktwaardebasis die uit gaat van de optimale aanwending voor het vastgoed ofwel 'highest and best use'. De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is hetgeen resulteert in een zo hoog mogelijke taxatiewaarde van de onroerende zaak.

6.5 Overwegingen t.b.v. waardering

Met het oog op de opdrachtomschrijving is taxateur uitgegaan van een bedrijfsmatige functie.

Comparatieve of vergelijkende methode (benchmark)

Ter bepaling van de marktwaarde is door Taxateur onder meer gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 6.2. Verder is de gemeentelijke structuurvisie en de prijzen en overwegingen die vermeld zijn in de Grondprijzenbrief 2020 geraadpleegd.

art 5 1-2b

Een overzicht van hiervoor vermelde data incl. bronnen en berekeningen is opgenomen als [BIJLAGE 4], de berekening is opgenomen als [BIJLAGE 5].

Voor de berekening van de waarde heeft taxateur genoemde huurprijzen en aanvangsrendementen laten meewegen in de overwegingen, daarbij ook rekening gehouden met de goede ligging van de locatie (ligging aan het water en bereikbaarheid vanaf de snelweg) alsmede de beperkingen in het licht van de geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg en voor het onderhavige object het bruto aanvangsrendement op 9% bepaald.

Waardering (ongebonden) grond – herstel- en ombouwkosten

De grond die bij dit object behoort is door taxateur deels beschouwd als 'ongebonden grond'². De footprint van de gebouwen bedraagt (afgerond) 530 m² en het totale perceel heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van 60% toe. Hieruit mag worden afgeleid dat een bebouwingsoppervlak van (2.040 * 60%) 1.244 m² is toegestaan. Er resteert (dus) nog een te bebouwen deel van (1.244-530) 694 m². Aan deze grond heeft taxateur een waarde toegekend van art 5.1-2/m². Dit is de grondprijs die de gemeente Leiderdorp hanteerde in 2019 (de grondprijzenbrief van de gemeente Kaag en Braassem is niet openbaar).

Voor herstel- en ombouwwerkzaamheden (achterstallig onderhoud, zoutschade aan muren en vloeren, verwijderen verharding ter plaatse van nieuw te stichten bouwwerken) heeft taxateur een percentage van 15% gehanteerd.

² Grond die deel uitmaakt van een vastgoedobject en die niet toegerekend moet worden aan de gebouwen

7.0 Conclusie

7.1 Waardebepalende factoren en courantheid

Taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- De huidige bestemming van areaal waarop het object gesitueerd is en het maximaal toegestane bebouwingspercentage
- Het vigerende grond(prijs)beleid in de gemeente Leiderdorp dat melding maakt van een prijs van € 210,- per m² voor bedrijven
- Beperkte(r) parkeergelegenheid bij maximaal bebouwingspercentage
- De vermoedelijke bereidheid bij marktpartijen

7.2 Waardering en aanbevelingen

Op basis van hierboven vermelde factoren alsmede andere overwegingen, feiten en omstandigheden
Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object gewaardeerd op:

art 5.1-2b



Het verdient aanbeveling om nader milieukundig onderzoek te laten naar mogelijke chloride-vervuiling in de bodem.

art 5.1-2c



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Begijn Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Naam:

art 5 1-2e

Adres: Coosje Buskenstraat 161

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer art 5 1-2e controlerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

verklaart het volgende:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T-02-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 15 oktober 2020 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....Geen.....

.....*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op ...15 oktober 2020.....

art 5 1-2e

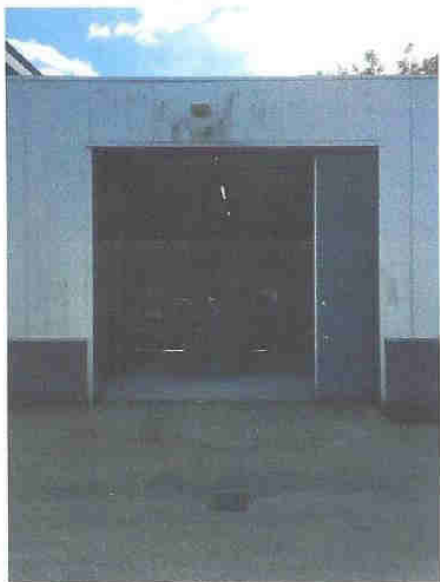
Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

art 5 1-2e

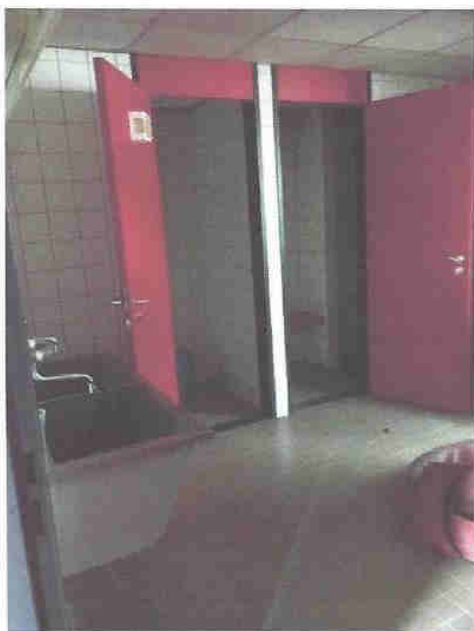
BIJLAGE 1

FOTOBLAD

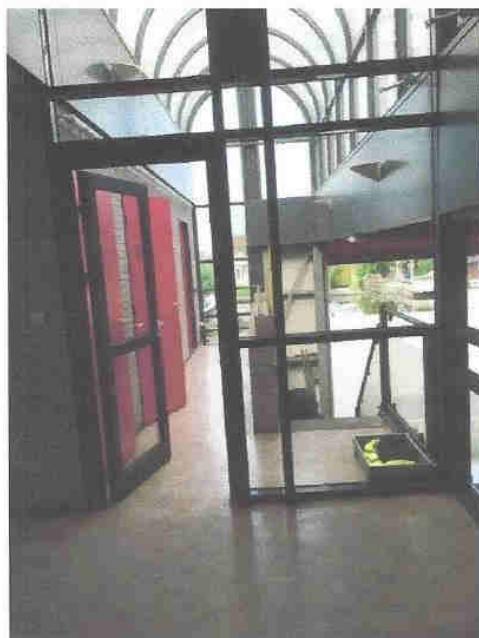














BIJLAGE 2

art 5 1-2e

T-02-PZH-StrW



STADT

Woubrugge C 2794

PZH-StRw-02

PZH-StRw-02

17-07-2020 - 13:11

S11069211428

16-07-2020 - 14:59

16-07-2020 - 14:59

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding **Woubrugge C 2794**

Kadastrale objectidentificatie : 024820279470000

Locatie **Woudsedijk-Zuid 22**

2481 NB Woubrugge

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte **6,639 m²**

Grens en grootte **Vastgesteld**

Coördinaten **106412 - 467115**

Omschrijving **Bedrijvigheid (nutsvoorziening)**
Wegen

Ontstaan uit **Woubrugge C 2394**

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking **Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.**

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk **Hyp4 2916/49 Leiden**

Naam gerechtigde **Provincie Zuid-Holland**

Adres **Zuid-Hollandplein 1**

2596 AW 'S-GRAVENHAGE

Postadres **Postbus 90602**

2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Statutaire zetel **'S-GRAVENHAGE**

KvK-nummer **27375169 (Bron: Handelsregister)**

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente: Woubrugge

Sectie: C

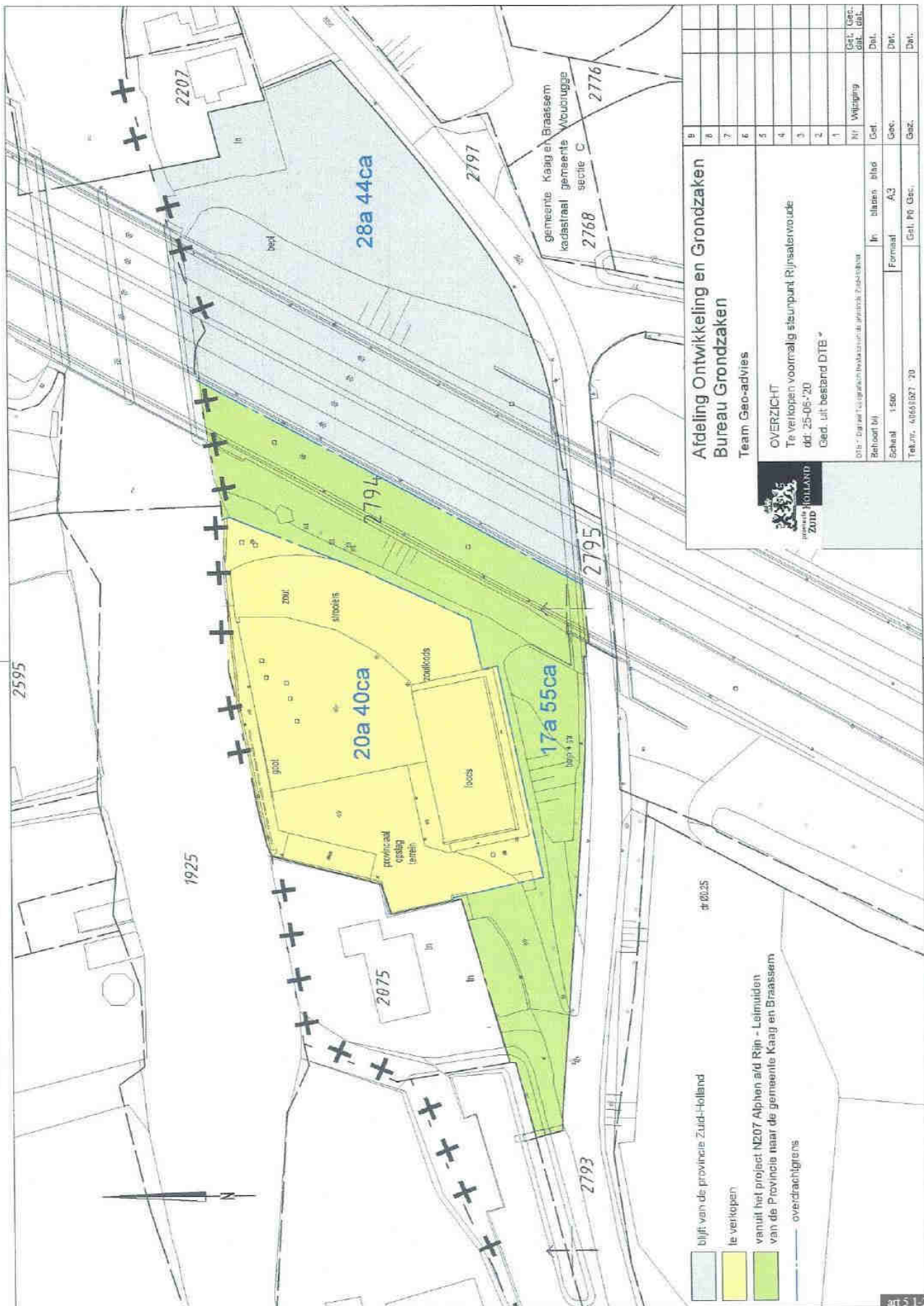
Perceel: 2794

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

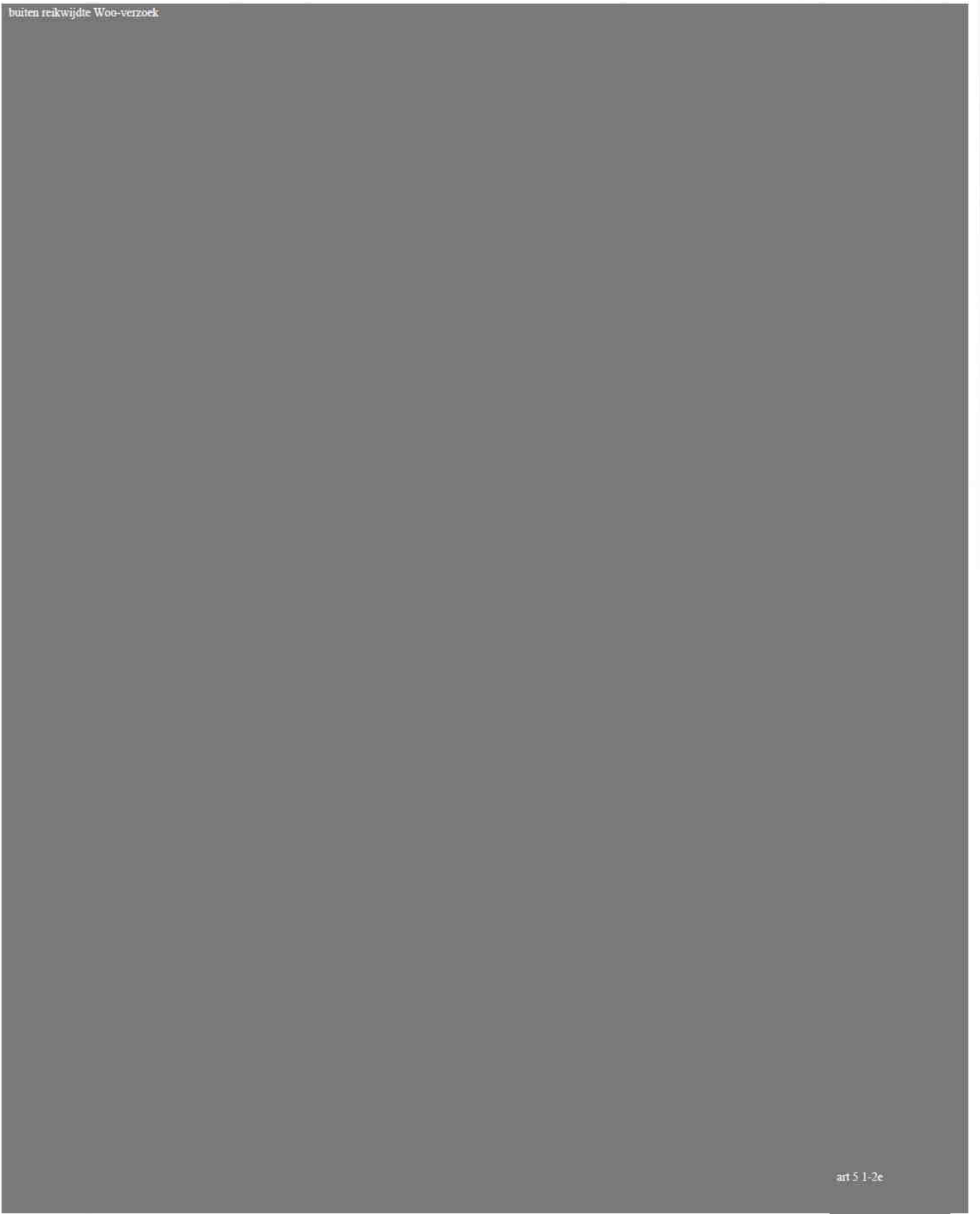


BIJLAGE 3

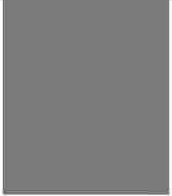


BIJLAGE 4

buiten reikwijdte Woe-verzoek



art 5.1-2e



BIJLAGE 5

Van: art 5 1-2e
Verzonden: maandag 15 februari 2021 16:35
Aan: art 5 1-2e
CC: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt Rijnwaterwoude

Dag art 5 1-2e

De vraagprijs van het steunpunt bedraagt art 5 1-2b op basis van huidige bestemming. Voor de realisatie van jongerenhuisvesting moet het steunpunt opnieuw getaxeerd worden op basis van de uitgangspunten van jongerenhuisvesting.

Ik verzoek je dit bedrag alleen voor intern gebruik te gebruiken. Bij een mogelijk BenW voorstel de vraagprijs via een aparte bijlage met geheimhouding te vermelden. Ik wil niet dat dit bedrag op welke wijze dan ook openbaar gemaakt wordt of te achterhalen is.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Grondverwerver
 Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken



M: 06 - art 5 1-2e
 E art 5 1-2e @pzh.nl
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art 5 1-2e <kaagenbraassem.nl>
Verzonden: dinsdag 9 februari 2021 09:53
Aan: art 5 1-2e @pzh.nl
Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt Rijnwaterwoude

Dag art 5 1-2e

Zou je mij de getaxeerde waarde van het object aan de Woudsedijk Zuid bij de actuele bestemming willen laten weten?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Adviseur grondzaken

T: +31 art 5 1-2e

art 5 1-2e ka@kaagenbraassem.nl | W: www.kaagenbraassem.nl



Westeinde 1 | 2371 AS | Roelofarendsveen

Van: art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>

Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 07:37

Aan: art 5 1-2e [@ kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl)>

Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt RIjnsaterwoude

Dag art 5 1

We hebben elkaar vorig jaar gesproken over steunpunt RIjnsaterwoude. De gemeente Kaag en Braassem is niet geïnteresseerd in de aankoop van het steunpunt RIjnsaterwoude. We hebben afgesproken dat jij er voor zorgdraagt dat dit met een officiële brief van de gemeente wordt bestendigd. Ben jij hier al aan toegekomen?

Groet,

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e [@ kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl)>

Verzonden: maandag 13 juli 2020 15:43

Aan: art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>; art 5 1-2e [@Kaag_enbraassem.nl](mailto:art512e@Kaag_enbraassem.nl)>; art 5 1-2e

art 5 1-2e [@kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl)>

Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt RIjnsaterwoude

Geacht art 5 1-2e

Dank je wel voor jouw bericht. Wij zouden het object nog altijd een keer gaan bezichtigen. Kan dat binnenkort geregeld worden?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Adviseur grondzaken

T: +31 art 5 1-2e

E: art 5 1-2e [@kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl) | W: www.kaagenbraassem.nl



Westeinde 1 | 2371 AS | Roelofarendsveen

Van: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 10:40

Aan: [art 5 1-2e] <[redacted]@kaagenbraassem.nl>; [art 5 1-2e]

[art 5 1-2e] <[redacted]@Kaagenbraassem.nl>; [art 5 1-2e] <[redacted]@kaagenbraassem.nl>

CC: [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: Verkoopsteunpunt Rijsaterwoude

Goede dag,

Enige tijd geleden alweer hebben we elkaar gesproken over de verkoop van het steunpunt Rijsaterwoude. Ik kan je meedelen dat het steunpunt voor algemeen belang te koop is aangeboden aan de gemeente Kaag en Brasem. Bijgaand tref je de aanbiedingsbrief aan. De gemeente heeft van het moment van verzenden 6 weken de tijd om aan te geven of zij tot aankoop wil overgaan.

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]

Van: [art 5 1-2e]@kaagenbraassem.nl>
Verzonden: maandag 22 februari 2021 15:44
Aan: [art 5 1-2e]
Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt RIjsaterwoude

Dag [art 5 1-2e]

Akkoord. Ik ga terughoudend om met deze informatie. Wij spreken elkaar zo dadelijk.

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]

Adviseur grondzaken

T: [art 5 1-2e]

E: [art 5 1-2e]@kaagenbraassem.nl | W: www.kaagenbraassem.nl



Westende 1 | 2371 AS | Roelofarendsveen

Van: [art 5 1-2e]@pzh.nl>
Verzonden: maandag 15 februari 2021 16:35
Aan: [art 5 1-2e]@kaagenbraassem.nl>
CC: [art 5 1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt RIjsaterwoude

Dag [art 5 1-2e]

De vraagprijs van het steunpunt bedraagt [art 5 1-2b] op basis van huidige bestemming. Voor de realisatie van jongerenhuisvesting moet het steunpunt opnieuw getaxeerd worden op basis van de uitgangspunten van jongerenhuisvesting.

Ik verzoek je dit bedrag alleen voor intern gebruik te gebruiken. Bij een mogelijk BenW voorstel de vraagprijs via een aparte bijlage met geheimhouding te vermelden. Ik wil niet dat dit bedrag op welke wijze dan ook openbaar gemaakt wordt of te achterhalen is.

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]

Grondverwerver

Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken



M: 06 art 5 1-2e

E art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van art 5 1-2e [@kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl)>

Verzonden: dinsdag 9 februari 2021 09:53

Aan: art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>

Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt Rijnwaterwoude

Dag art 5 1-2e

Zou je mij de getaxeerde waarde van het object aan de Woudsedijk Zuid bij de actuele bestemming willen laten weten?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Adviseur grondzaken

T: art 5 1-2e

E art 5 1-2e [@kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl) | W: www.kaagenbraassem.nl



Westeinde 1 | 2371 AS | Roelofarendsveen

Van: art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>

Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 07:37

Aan: art 5 1-2e [@kaagenbraassem.nl](mailto:art512e@kaagenbraassem.nl)>

Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt Rijnwaterwoude

Dag art 5 1-2e

We hebben elkaar vorig jaar gesproken over steunpunt Rijsaterwoude. De gemeente Kaag en Braassem is niet geïnteresseerd in de aankoop van het steunpunt Rijsaterwoude. We hebben afgesproken dat jij er voor zorgdraagt dat dit met een officiële brief van de gemeente wordt bestendigd. Ben jij hier al aan toegekomen?

Groet,

art 5 1-2e

Van: art 5 1-2e <[redacted]> @kaagenbraassem.nl>

Verzonden: maandag 13 juli 2020 15:43

Aan: art 5 1-2e @pzh.nl> art 5 1-2e @Kaag enbraassem.nl>; art 5 1-2e

art 5 1-2e kaagenbraassem.nl>

Onderwerp: RE: Verkoopsteunpunt Rijsaterwoude

Geachte art 5 1-2e

Dank je wel voor jouw bericht. Wij zouden het object nog altijd een keer gaan bezichtigen. Kan dat binnenkort geregeld worden?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Adviseur grondzaken

T: +31713327272

E art 5 1-2e @kaagenbraassem.nl | W: www.kaagenbraassem.nl



Westeinde 1 | 2371 AS | Roelofarendsveen

Van: art 5 1-2e @pzh.nl>

Verzonden: 13 juli 2020 15:43

Aan: art 5 1-2e @kaagenbraassem.nl>; art 5 1-2e @Kaagenbraassem.nl>; art 5 1-2e @kaagenbraassem.nl>

CC: art 5 1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Verkoopsteunpunt Rijsaterwoude

Goede dag,

Enige tijd geleden alweer hebben we elkaar gesproken over de verkoop van het steunpunt Rijsaterwoude. Ik kan je mededelen dat het steunpunt voor algemeen belang te koop is aangeboden aan de gemeente Kaag en Braassem. Bijgaand tref je de aanbiedingsbrief aan. De gemeente heeft van het moment van verzenden 6 weken de tijd om aan te geven of zij tot aankoop wil overgaan.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

Van: [art 5 1-2e] dad_vies.nl
Verzonden: dinsdag 17 augustus 2021 15:17
Aan: [art 5 1-2e]
Onderwerp: OFFERTE - Locatie Woudsedijk-Zuid 22 Woubrugge. Jongerenhuisvesting SHWJ
Bijlagen: 2021-08-17-offertePZH.pdf; AV-2017-01-02-vs3.0.pdf

Beste [art 5 1-2e]

In bijlage de gevraagde offerte. Je reactie zie ik graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]



[art 5 1-2e]

Grondzaken - Geschillen - Gebiedsmanagement

ADR International Conflictnavigator | BREEAM Expert Communities | Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed | RICS Accredited Mediator | RICS expert Planning and Development - Registered Valuer - Sustainability

Laan van Nederhoven 20 | NL 3334 BL Zwijndrecht | T +31 (0)6 [art 5 1-2e] | W www.3Dadvies.nl | E info@3Dadvies.nl

Je kunt een probleem niet oplossen met de denkwijze die het heeft veroorzaakt (Albert Einstein)

Disclaimer

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Daarnaast wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken of beschikbaar te stellen aan derden. 3D Advies is niet aansprakelijk voor de overbrenging van de inhoud van dit e-mailbericht.



Laan van Nederhoven 20
NL 3334 BL Zwijndrecht

M 06 art 5 1-2e
W www.3Dadvies.nl
E info@3Dadvies.nl

Per e-mail: art 5 1-2e @pzh.nl

Provincie Zuid-Holland

t.a.v. art 5 1-2e

Zwijndrecht, 17 augustus 2021

**Betreft: Offerte – taxatie locatie Steunpunt Rijnsaterswoude gemeente Kaag en Braassem
in het kader van nieuwbouw**

Geachte art 5 1-2e

Met referte aan uw verzoek per e-mail d.d. 11 augustus 2021 bieden wij u hierbij een offerte aan voor de gevraagde taxatie.

Omschrijving

Het betreft een locatie ter plaatse van het voormalig provinciaal steunpunt dat gelegen is in het dorp Rijnsaterswoude aan de Wouwsedijk Zuid in de gemeente Kaag en Braassem. Dit object is door u aangeboden aan de gemeente, die bij brief van 26 juli jl. heeft aangegeven vooralsnog geen belangstelling te hebben. De gemeente meldt tegelijkertijd dat een stichting 'Huisvesting Werkende Jongeren' daar graag 36 sociale appartementen zou willen realiseren. De oppervlakte van het perceel, kadastraal bekend C 2794, bedraagt volgens uw eerdere opgave 2.040 m² en het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² (bron: Kadaster). Dit perceel moet opnieuw worden gewaardeerd in het licht van deze mogelijk toekomstige functie. De door u gewenste taxatie is uitsluitend bestemd voor interne doeleinden en zal niet met anderen dan direct belanghebbenden worden gedeeld.

Informatie, bezichtiging en (omvang van de) onderzoeken

Gegeven het doel van deze taxatie zal de locatie nogmaals kort bezichtigd worden. In het taxatierapport zal melding gemaakt worden van aard en bron van de gebruikte informatie en eventueel verrichte (eigen) inspecties. Wanneer sprake (b)lijkt te zijn van eventuele restricties en/of omissies en/of op een later moment aanvullende informatie (rapportages/eerdere rapporten) verstrekt wordt of afwijkingen plaatsvinden ten opzichte van de initiële opdracht, dan zullen hierover aanvullende afspraken gemaakt worden die schriftelijk/per e-mail met u zullen worden overeengekomen.

Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek

Opdrachtvoorwaarden

Voor deze opdracht, bestaande uit:

- Opvragen en bestuderen van nadere informatie
- Bezichten locatie (incl. reiskosten, reistijd wordt berekend ad 50% van het uurtarief)
- Bestuderen relevante bronnen (bestemmingsplan, kadaster, markt(vraag)prijzen), ook in het licht van deze specifieke functie, verkregen Schetsontwerp)
- Berekeningen maken
- Concept-rapport opmaken en delen met plausibiliteitstaxateur
- Bespreken concept met plausibiliteitstaxateur en evt. opmerkingen verwerken
- Concept-rapport voorzien van alle bijlagen en verzenden
- Concept bespreken met opdrachtgever en eventuele opmerkingen/aanvullingen toevoegen aan rapport
- Definitieve rapportage maken verzenden per e-mail

art 5 1-2b uur

uur

uur

uur

uur

uur

uur

art 5 1-2b uur

uur

totaal derhalve 10 uur

offeren wij u een bedrag ad art 5 1-2b, te vermeerderen met de werkelijke kosten voor nader onderzoek zoals kadastrale recherche en de kosten voor een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, totaal maximaal art 5 1-2b. Te besteden tijd voor nadere besprekingen en/of gewenste aanvullingen op de rapportage zal, in goed overleg met u per uur worden doorberekend ad art 5 1-2b per uur excl. BTW. Wanneer (een) extra bezichting(en) en/of bespreking op locatie gewenst en/of noodzakelijk is, zal een bedrag per km ad art 5 1-2b worden doorberekend. Reistijd zal voor art 5 1-2b worden doorberekend tegen het geldende uurtarief. Aan het eind van elke kalendermaand zal facturatie plaatsvinden op basis van bestede uren en gemaakte kosten. De werkelijke kosten in het kader nader onderzoek zullen worden doorberekend tegen kostprijs. Deze zullen op de daartoe gebruikelijke wijze worden gespecificeerd en bij de factuur gevoegd worden. Wanneer deze kosten het bedrag ad art 5 1-2b overschrijden zal tijdig afstemming met u plaatsvinden.

Deze taxatie zal worden uitgevoerd conform de International Valuation Standards (IVS) en de RICS-taxatiestandaarden januari 2020, ook wel 'Red Book' genaamd. Wanneer hiervan wordt afgeweken zal dit schriftelijk met u overeengekomen worden en de reden hiervan wordt toegelicht in het rapport. Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden 3D Advies versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 waarvan een exemplaar is bijgevoegd.

art 5 1-2e

Met vriendelijke gr ///

art 5 1-2e

ALGEMENE VOORWAARDEN 3D ADVIES – Versie 3.0

artikel 1 Algemeen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen 3D Advies, hierna te noemen "Gebruiker", en een Opdrachtgever waarop Gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op overeenkomsten met Gebruiker, voor de uitvoering waarvan door Gebruiker derden dienen te worden betrokken.
3. Deze algemene voorwaarden zijn eveneens geschreven voor de medewerkers van Gebruiker en zijn directie.
4. De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere voorwaarden van Opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
5. Indien één of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overigens in deze algemene voorwaarden bepaalde volledig van toepassing. Gebruiker en de Opdrachtgever zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.
6. Indien onduidelijkheid bestaat omtrent de uitleg van één of meerdere bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden naar de geest van deze bepalingen.
7. Indien zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze algemene voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld naar de geest van deze algemene voorwaarden.
8. Indien Gebruiker niet steeds strikte naleving van deze voorwaarden verlangt, betekent dit niet dat de bepalingen daarvan niet van toepassing zijn, of dat Gebruiker in enigerlei mate het recht zou verliezen om in andere gevallen de stipte naleving van de bepalingen van deze voorwaarden te verlangen.

artikel 2 Offertes en aanbiedingen

1. Alle offertes en aanbiedingen van Gebruiker zijn vrijblijvend, tenzij in de offerte een termijn voor aanvaarding is gesteld. Indien geen aanvaardingstermijn is gesteld, kan aan de offerte of aanbieding op generlei wijze enig recht worden ontleend indien het product waarop de offerte of de aanbidding betrekking heeft in de tussentijd niet meer beschikbaar is.
2. Gebruiker kan niet aan zijn offertes of aanbiedingen worden gehouden indien de Opdrachtgever redelijkerwijs kan begrijpen dat de offertes of aanbiedingen, dan wel een onderdeel daarvan, een kennelijke vergissing of verschrijving bevat.
3. De in een offerte of aanbidding vermelde prijzen zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, daaronder begrepen reis- en verblijf-, verzend- en administratiekosten, tenzij anders aangegeven.
4. Indien de aanvaarding (al dan niet op ondergeschikte punten) afwijkt van het in de offerte of de aanbidding opgenomen aanbod dan is Gebruiker daaraan niet gebonden. De overeenkomst komt dan niet overeenkomstig deze afwijkende aanvaarding tot stand, tenzij Gebruiker anders aangeeft.
5. Een samengestelde prijsopgave verplicht Gebruiker niet tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen een overeenkomstig deel van de opgegeven prijs. Aanbiddingen of offertes gelden niet automatisch voor toekomstige orders.

artikel 3 Contractsduur; uitvoeringstermijnen, risico-overgang, uitvoering en wijziging overeenkomst; prijsverhoging

1. De overeenkomst tussen Gebruiker en de Opdrachtgever wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of indien partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.
2. Is voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden of voor de levering van bepaalde zaken een termijn overeengekomen of opgegeven, dan is dit nimmer een fatale termijn. Bij overschrijding van een termijn dient de Opdrachtgever Gebruiker derhalve schriftelijk in gebreke te stellen. Gebruiker dient daarbij een redelijke termijn te worden geboden om alsnog uitvoering te geven aan de overeenkomst.
3. Gebruiker zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren. Een ander op grond van de op dat moment bekende stand der wetenschap.
4. Gebruiker heeft het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden. De toepasselijkheid van artikel 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
5. Indien door Gebruiker of door Gebruiker ingeschakelde derden in het kader van de opdracht werkzaamheden worden verricht op de locatie van de Opdrachtgever of een door de Opdrachtgever aangewezen locatie, draagt de Opdrachtgever kosteloos zorg voor de door die medewerkers in redelijkheid gewenste faciliteiten.
6. Levering geschiedt af bedrijf van Gebruiker. De Opdrachtgever is verplicht de zaken af te nemen op het moment dat deze hem ter

beschikking worden gesteld. Indien de Opdrachtgever afname weigert of nalatig is met het verstrekken van informatie of instructies die noodzakelijk zijn voor de levering, dan is Gebruiker gerechtigd de zaken op te slaan voor rekening en risico van de Opdrachtgever. Het risico van verlies, beschadiging of waardevermindering gaat op de Opdrachtgever over op het moment waarop zaken aan de Opdrachtgever ter beschikking staan.

7. Gebruiker is gerechtigd de overeenkomst in verschillende fasen uit te voeren en het aldus uitgevoerde gedeelte afzonderlijk te factureren.
8. Indien de overeenkomst in fasen wordt uitgevoerd kan Gebruiker de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren opschorten totdat de Opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.
9. De Opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan Gebruiker aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de Opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Gebruiker worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan Gebruiker zijn verstrekt, heeft Gebruiker het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en / of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de alsdan gebruikelijke tarieven aan de Opdrachtgever in rekening te brengen. De uitvoeringstermijn vangt niet eerder aan dan nadat de Opdrachtgever de gegevens aan Gebruiker ter beschikking heeft gesteld. Gebruiker is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat Gebruiker is uitgegaan van door de Opdrachtgever verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens.
10. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering daarvan noodzakelijk is om deze te wijzigen of aan te vullen, dan zullen partijen tijdig en in onderling overleg tot aanpassing van de overeenkomst overgaan. Indien de aard, omvang of inhoud van de overeenkomst, al dan niet op verzoek of aanwijzing van de Opdrachtgever, van de bevoegde instanties et cetera, wordt gewijzigd en de overeenkomst daardoor in kwalitatief en / of kwantitatief opzicht wordt gewijzigd, dan kan dit consequenties hebben voor hetgeen oorspronkelijk overeengekomen werd. Daardoor kan ook het oorspronkelijk overeengekomen bedrag worden verhoogd of verlaagd. Gebruiker zal daarvan zoveel als mogelijk vooraf prijsopgave doen. Door een wijziging van de overeenkomst kan voorts de oorspronkelijk opgegeven termijn van uitvoering worden gewijzigd. De Opdrachtgever aanvaardt de mogelijkheid van wijziging van de overeenkomst, daaronder begrepen de wijziging in prijs en termijn van uitvoering.
11. Indien de overeenkomst wordt gewijzigd, daaronder begrepen een aanvulling, dan is Gebruiker gerechtigd om daaraan eerst uitvoering te geven nadat daarvoor akkoord is gegeven door de binnen Gebruiker bevoegde persoon en de Opdrachtgever akkoord is gegaan met de voor de uitvoering opgegeven prijs en andere voorwaarden, daaronder begrepen het alsdan te bepalen tijdstip waarop daaraan uitvoering gegeven zal worden. Het niet of niet onmiddellijk uitvoeren van de gewijzigde overeenkomst levert geen wanprestatie van Gebruiker op en is voor de Opdrachtgever geen grond om de overeenkomst op te zeggen of te annuleren.
12. Zonder daarmee in gebreke te komen, kan Gebruiker een verzoek tot wijziging van de overeenkomst weigeren, indien dit in kwalitatief en / of kwantitatief opzicht gevolg zou kunnen hebben bijvoorbeeld voor de in dat kader te verrichten werkzaamheden of te leveren zaken.
13. Indien de Opdrachtgever in gebreke mocht komen in de deugdelijke nakoming van hetgeen waartoe hij jegens Gebruiker gehouden is, dan is de Opdrachtgever aansprakelijk voor alle schade aan de zijde van Gebruiker daardoor direct of indirect ontstaan.
14. Indien Gebruiker met de Opdrachtgever een vast honorarium of vaste prijs overeenkomt, dan is Gebruiker niettemin te allen tijde gerechtigd tot verhoging van dit honorarium of deze prijs zonder dat de Opdrachtgever in dat geval gerechtigd is om de overeenkomst om die reden te ontbinden, indien de verhoging van de prijs voortvloeit uit een bevoegdheid of verplichting ingevolge de wet- of regelgeving of haar oorzaak vindt in een stijging van de prijs van grondstoffen, lonen et cetera of op andere gronden die bij het aangaan van de overeenkomst redelijkerwijs niet voorzienbaar waren.
15. Indien de prijsstijging anders dan als gevolg van een wijziging van de overeenkomst meer bedraagt dan 10% en plaatsvindt binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst, dan is uitsluitend de Opdrachtgever die een beroep toekomt op titel 5 afdeling 3 van Boek 6 BW gerechtigd de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, tenzij Gebruiker
 - alsdan alsnog bereid is om de overeenkomst op basis van het oorspronkelijk overeengekomene uit te voeren;
 - indien de prijsverhoging voortvloeit uit een bevoegdheid of een op Gebruiker rustende verplichting ingevolge de wet;
 - indien bedongen is dat de aflevering langer dan drie maanden na de totstandkoming van de overeenkomst zal plaatsvinden;

ALGEMENE VOORWAARDEN 3D ADVIES – Versie 3.0

- of, bij levering van een zaak, indien is bedongen dat de aflevering langer dan drie maanden na de koop zal plaatsvinden.

artikel 4 Opschorting, ontbinding en tussentijdse opzegging van de overeenkomst

1. Gebruiker is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien de Opdrachtgever de verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet volledig of niet tijdig nakomt, na het sluiten van de overeenkomst Gebruiker ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de Opdrachtgever de verplichtingen niet zal nakomen, indien de Opdrachtgever bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is om zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is of indien door de vertraging aan de zijde van de Opdrachtgever niet langer van Gebruiker kan worden gevergd dat hij de overeenkomst tegen de oorspronkelijk overeengekomen condities zal nakomen.
2. Voorts is Gebruiker bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of indien er zich anderszins omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van Gebruiker kan worden gevergd.
3. Indien de overeenkomst wordt ontbonden zijn de vorderingen van Gebruiker op de Opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar. Indien Gebruiker de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt hij zijn aanspraken uit de wet en overeenkomst.
4. Indien Gebruiker tot opschorting of ontbinding overgaat, is hij op generlei wijze gehouden tot vergoeding van schade en kosten daardoor op enigerlei wijze ontstaan.
5. Indien de ontbinding aan de Opdrachtgever toerekenbaar is, is Gebruiker gerechtigd tot vergoeding van de schade, daaronder begrepen de kosten, daardoor direct en indirect ontstaan.
6. Indien de Opdrachtgever zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt en deze niet-nakoming ontbinding rechtvaardigt, dan is Gebruiker gerechtigd de overeenkomst terstond en met directe ingang te ontbinden zonder enige verplichting zijnerzijds tot betaling van enige schadevergoeding of schadeloosstelling, terwijl de Opdrachtgever, uit hoofde van wanprestatie, wél tot schadevergoeding of schadeloosstelling is verplicht.
7. Indien de overeenkomst tussentijds wordt opgezegd door Gebruiker, zal Gebruiker in overleg met de Opdrachtgever zorgdragen voor overdracht van nog te verrichten werkzaamheden aan derden. Dit tenzij de opzegging aan de Opdrachtgever toerekenbaar is. Indien de overdracht van de werkzaamheden voor Gebruiker extra kosten met zich meebrengt, dan worden deze aan de Opdrachtgever in rekening gebracht. De Opdrachtgever is gehouden deze kosten binnen de daarvoor genoemde termijn te voldoen, tenzij Gebruiker anders aangeeft.
8. In geval van liquidatie, van (aanvraag van) surséance van betaling of faillissement, van beslaglegging - indien en voor zover het beslag niet binnen drie maanden is opgeheven - ten laste van de Opdrachtgever, van schuldsanering of een andere omstandigheid waardoor de Opdrachtgever niet langer vrijelijk over zijn vermogen kan beschikken, staat het Gebruiker vrij om de overeenkomst terstond en met directe ingang op te zeggen danwel de order of overeenkomst te annuleren, zonder enige verplichting zijnerzijds tot betaling van enige schadevergoeding of schadeloosstelling. De vorderingen van Gebruiker op de Opdrachtgever zijn in dat geval onmiddellijk opeisbaar.
9. Indien de Opdrachtgever een geplaatste order geheel of gedeeltelijk annuleert, dan zullen de werkzaamheden die werden verricht en de daarvoor bestelde of gereedgemaakte zaken, vermeerderd met de eventuele aan- afvoer- en afleveringskosten daarvan en de voor de uitvoering van de overeenkomst gereserveerde arbeidstijd, integraal aan de Opdrachtgever in rekening worden gebracht.

artikel 5 Overmacht

1. Gebruiker is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting jegens de Opdrachtgever indien hij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
2. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan, naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buitenkomende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop Gebruiker geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor Gebruiker niet in staat is zijn verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van Gebruiker of van derden daaronder begrepen. Gebruiker heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen indien de omstandigheid die (verdere) nakoming van de overeenkomst verhindert, intreedt nadat Gebruiker zijn verbintenis had moeten nakomen.
3. Gebruiker kan gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien deze periode

langer duurt dan twee maanden, dan is ieder der partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.

4. Voorzoveel Gebruiker ten tijde van het intreden van overmacht zijn verplichtingen uit de overeenkomst inmiddels gedeeltelijk is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is Gebruiker gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te factureren. De Opdrachtgever is gehouden deze factuur te voldoen als ware er sprake van een afzonderlijke overeenkomst.

artikel 6 Betaling en incassokosten

1. Betaling dient steeds te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum, op een door Gebruiker aan te geven wijze in de valuta waarin is gefactureerd, tenzij schriftelijk anders door Gebruiker aangegeven. Gebruiker is gerechtigd om periodiek te factureren.
2. Indien de Opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de Opdrachtgever van rechtswege in verzuim. De Opdrachtgever is alsdan een rente verschuldigd van 1% per maand, tenzij de wettelijke rente hoger is, in welk geval de wettelijke rente verschuldigd is. De rente over het opeisbare bedrag zal worden berekend vanaf het moment dat de Opdrachtgever in verzuim is tot het moment van voldoening van het volledig verschuldigde bedrag.
3. Gebruiker heeft het recht de door Opdrachtgever gedane betalingen te laten strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de opgevallende rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente. Gebruiker kan, zonder daardoor in verzuim te komen, een aanbod tot betaling weigeren, indien de Opdrachtgever een andere volgorde voor de toerekening van de betaling aanwijst. Gebruiker kan volledige aflossing van de hoofdsom weigeren, indien daarbij niet eveneens de opgevallende en lopende rente en incassokosten worden voldaan.
4. De Opdrachtgever is nimmer gerechtigd tot verrekening van het door hem aan Gebruiker verschuldigde. Bezwaren tegen de hoogte van een factuur schorten de betalingsverplichting niet op. De Opdrachtgever die geen beroep toekomt op afdeling 6.5.3 (de artikelen 231 tot en met 247 boek 6 BW) is evenmin gerechtigd om de betaling van een factuur om een andere reden op te schorten.
5. Indien de Opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de Opdrachtgever. De buitengerechtelijke kosten worden berekend op basis van hetgeen in de Nederlandse incassopraktijk gebruikelijk is, momenteel de berekeningsmethode volgens Rapport Voorwerk II. Indien Gebruiker echter hogere kosten ter incasso heeft gemaakt die redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen de werkelijk gemaakte kosten voor vergoeding in aanmerking. De eventuele gemaakte gerechtelijke en executiekosten zullen eveneens op de Opdrachtgever worden verhaald. De Opdrachtgever is over de verschuldigde incassokosten eveneens rente verschuldigd.

artikel 7 Eigendomsvoorbehoud

1. Het door in het kader van de overeenkomst Gebruiker geleverde blijft eigendom van Gebruiker totdat de Opdrachtgever alle verplichtingen uit de met Gebruiker gesloten overeenkomst(en) deugdelijk is nagekomen.
2. Het door Gebruiker geleverde, dat ingevolge lid 1. onder het eigendomsvoorbehoud valt, mag niet worden doorverkocht en mag nimmer als betaalmiddel worden gebruikt. De Opdrachtgever is niet bevoegd om het onder het eigendomsvoorbehoud vallende te verpanden of op enige andere wijze te bezwaren.
3. De Opdrachtgever dient steeds al hetgeen te doen dat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om de eigendomsrechten van Gebruiker veilig te stellen. Indien derden beslag leggen op het onder eigendomsvoorbehoud geleverde danwel rechten daarop willen vestigen of doen gelden, dan is de Opdrachtgever verplicht om Gebruiker daarvan onmiddellijk op de hoogte te stellen. Voorts verplicht de Opdrachtgever zich om het onder eigendomsvoorbehoud geleverde te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand, ontplofings- en waterschade alsmede tegen diefstal en de polis van deze verzekering op eerste verzoek aan Gebruiker ter inzage te geven. Bij een eventuele uitkering van de verzekering is Gebruiker gerechtigd tot deze penningen. Voorzoveel als nodig verbindt de Opdrachtgever zich er jegens Gebruiker bij voorbaat toe om zijn medewerking te verlenen aan al hetgeen dat in dat kader nodig of wenselijk mocht (blijken) te zijn.
4. Voor het geval Gebruiker zijn in dit artikel aangeduide eigendomsrechten wil uitoefenen, geeft de Opdrachtgever bij voorbaat onvoorwaardelijke en niet herroepelijke toestemming aan Gebruiker en door Gebruiker aan te wijzen derden om al die plaatsen te betreden waar de eigendommen van Gebruiker zich bevinden en deze terug te nemen.

ALGEMENE VOORWAARDEN 3D ADVIES – Versie 3.0

artikel 8 Garanties, onderzoek en reclames, verjaringstermijn

1. De door Gebruiker te leveren zaken voldoen aan de gebruikelijke eisen en normen die daaraan op het moment van levering redelijkerwijs gesteld kunnen worden en waarvoor zij bij normaal gebruik in Nederland zijn bestemd. De in dit artikel genoemde garantie is van toepassing op zaken die bestemd zijn voor het gebruik binnen Nederland. Bij gebruik buiten Nederland dient de Opdrachtgever zelf te verifiëren of het gebruik daarvan geschikt is voor het gebruik aldaar en voldoen aan de voorwaarden die daaraan gesteld worden. Gebruiker kan in dat geval andere garantie- en andere voorwaarden stellen ter zake van de te leveren zaken of uit te voeren werkzaamheden.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde garantie geldt voor een periode van een jaar na levering, tenzij uit de aard van het geleverde anders voortvloeit of partijen anders zijn overeengekomen. Indien de door Gebruiker verstrekte garantie een zaak betreft die door een derde werd geproduceerd, dan is de garantie beperkt tot die, die door de producent van de zaak ervoor wordt verstrekt, tenzij anders wordt vermeld.
3. Iedere vorm van garantie komt te vervallen indien een gebrek is ontstaan als gevolg van of voortvloeit uit onoordeelkundig of oneigenlijk gebruik daarvan of gebruik na de houdbaarheidsdatum, onjuiste opslag of onderhoud daaraan door de Opdrachtgever en / of door derden wanneer, zonder schriftelijke toestemming van Gebruiker, de Opdrachtgever of derden aan de zaak wijzigingen hebben aangebracht danwel hebben getracht aan te brengen, daaraan andere zaken werden bevestigd die daaraan niet bevestigd dienen te worden of indien deze werden ver- of bewerkt op een andere dan de voorgeschreven wijze. De Opdrachtgever komt evenmin aanspraak op garantie toe indien het gebrek is ontstaan door of het gevolg is van omstandigheden waar Gebruiker geen invloed op kan uitoefenen, daaronder begrepen weersomstandigheden (zoals bijvoorbeeld doch niet uitsluitend, extreme regenval of temperaturen) et cetera.
4. De Opdrachtgever is gehouden het geleverde te (doen) onderzoeken, onmiddellijk op het moment dat de zaken hem ter beschikking worden gesteld respectievelijk de desbetreffende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Daarbij behoort de Opdrachtgever te onderzoeken of kwaliteit en/of kwantiteit van het geleverde overeenstemt met indien het overeengekomen en voldoet aan de eisen die partijen dienaangaande zijn overeengekomen. Eventuele zichtbare gebreken dienen binnen veertien dagen na levering schriftelijk aan Gebruiker te worden gemeld. Eventuele niet zichtbare gebreken dienen terstond, doch in ieder geval uiterlijk binnen veertien dagen, na ontdekking daarvan, schriftelijk aan Gebruiker te worden gemeld. De melding dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van het gebrek te bevatten, zodat Gebruiker in staat is adequaat te reageren. De Opdrachtgever dient Gebruiker in de gelegenheid te stellen een klacht te (doen) onderzoeken.
5. Indien de Opdrachtgever tijdig reclameert, schort dit zijn betalingsverplichting niet op. De Opdrachtgever blijft in dat geval ook gehouden tot afname en betaling van de overigens bestelde zaken en hetgeen waartoe hij Gebruiker opdracht gegeven heeft.
6. Indien van een gebrek later melding wordt gemaakt, dan komt de Opdrachtgever geen recht meer toe op herstel, vervanging of schadeloosstelling.
7. Indien vaststaat dat een zaak gebrekkig is en dienaangaande tijdig is gereclameerd, dan zal Gebruiker de gebrekkige zaak binnen redelijke termijn na retourontvangst daarvan danwel, indien retournering redelijkerwijs niet mogelijk is, schriftelijke kennisgeving ter zake van het gebrek door de Opdrachtgever, ter keuze van Gebruiker, vervangen of zorgdragen voor herstel daarvan danwel vervangende vergoeding daarvoor aan de Opdrachtgever voldoen. In geval van vervanging is de Opdrachtgever gehouden om de vervangen zaak aan Gebruiker te retourneren en de eigendom daarover aan Gebruiker te verschaffen, tenzij Gebruiker anders aangeeft.
8. Indien komt vast te staan dat een klacht ongegrond is, dan komen de kosten daardoor ontstaan, daaronder begrepen de onderzoekskosten, aan de zijde van Gebruiker daardoor gevallen, integraal voor rekening van de Opdrachtgever.
9. Na verloop van de garantietermijn zullen alle kosten voor herstel of vervanging, inclusief administratie-, verzend- en voorrijdkosten, aan de Opdrachtgever in rekening gebracht worden.
10. In afwijking van de wettelijke verjaringstermijnen, bedraagt de verjaringstermijn van alle vorderingen en verweren jegens Gebruiker en de door Gebruiker bij de uitvoering van een overeenkomst betrokken derden, één jaar.

artikel 9 Geschillen en aansprakelijkheid

1. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht

overeenkomstig het Arbitrage Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

2. Indien Gebruiker aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
3. Gebruiker is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, ontstaan doordat Gebruiker is uitgegaan van door of namens de Opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
4. Indien Gebruiker aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Gebruiker beperkt tot maximaal tweemaal de factuurwaarde van de order, althans tot dat gedeelte van de order waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
5. De aansprakelijkheid van Gebruiker is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag der uitkering van zijn verzekeraar in voorkomend geval.
6. Gebruiker is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade.
7. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze voorwaarden, de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van Gebruiker aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zoveel deze aan Gebruiker toegerekend kunnen worden en redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de Opdrachtgever aantoonbaar dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden. Gebruiker is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
8. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van Gebruiker of zijn leidinggevende ondergeschikten.

artikel 10 Vrijwaring

1. De Opdrachtgever vrijwaart Gebruiker voor eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en waarvan de oorzaak aan andere dan aan Gebruiker toerekenbaar is. Indien Gebruiker uit dien hoofde door derden mocht worden aangesproken, dan is de Opdrachtgever gehouden Gebruiker zowel buiten als in rechte bij te staan en onverwijld al hetgeen te doen dat van hem in dat geval verwacht mag worden. Mocht de Opdrachtgever in gebreke blijven in het nemen van adequate maatregelen, dan is Gebruiker, zonder ingebrekestelling, gerechtigd zelf daartoe over te gaan. Alle kosten en schade aan de zijde van Gebruiker en derden daardoor ontstaan, komen integraal voor rekening en risico van de Opdrachtgever.

Artikel 11 Intellectuele eigendom

1. Gebruiker behoudt zich de rechten en bevoegdheden voor die hem toekomen op grond van de Auteurswet en andere intellectuele wet- en regelgeving. Gebruiker heeft het recht de door de uitvoering van een overeenkomst aan zijn zijde toegenomen kennis ook voor andere doeleinden te gebruiken, voorzover hierbij geen strikt vertrouwelijke informatie van de Opdrachtgever ter kennis van derden wordt gebracht.

artikel 12 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle rechtsbetrekkingen waarbij Gebruiker partij is, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, ook indien aan een verbintenis geheel of gedeeltelijk in het buitenland uitvoering wordt gegeven of indien de bij de rechtsbetrekking betrokken partij aldaar woonplaats heeft. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag wordt uitgesloten.
2. De rechter in de vestigingsplaats van Gebruiker is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen, tenzij de wet dwingend anders voorschrijft. Niettemin heeft Gebruiker het recht het geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.
3. Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

artikel 13 Vindplaats en wijziging voorwaarden

1. Deze voorwaarden zijn te raadplegen via de website van 3D Advies (www.3Dadvies.nl).
2. Van toepassing is steeds de meest recente versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de rechtsbetrekking met Gebruiker.
3. De Nederlandse tekst van de algemene voorwaarden is steeds bepalend voor de uitleg daarvan.

Zwindrecht, 2 januari 2017

Van: info@3dadvies.nl
Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 15:43
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: BIJLAGE5-sloopkosten.xlsx
Bijlagen: BIJLAGE5-sloopkosten.xlsx

zbs

RIJNSATERSWOUDE/WOUBRUGGE - VOORMALIG WEGENSTEUNPUNT MET VOORZIENINGEN VOOR GLADHEIDSBESTRIJDING EN OPSLAG SLOOPKOSTEN excl. AFVOER
OBJECT

	opmerkingen	bvo (m²)	sloopkosten/m2	kosten (€)
GEBOUW 1	kantoren/kantine/reparatieruimte/sanitaire voorzieningen b.g.	80	art	art 5 1-2b
	idem eerste etage	80		
GEBOUW 2	loods met roldeuren	120		
	loods met schuifdeuren	60		
	loods, valdeur	60		
	opslagplaats overdekt, alle zijden open	130		

Bron: bouwkostenkompas, Slimster (2021)

Van: info@3dadvies.nl
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 08:39
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: FW: Taxatie steunpunt Rijnsaterswoude met bijzonder uitgangspunt
Bijlagen: BIJLAGE1-SO Wouwsedijk 22-4-2021 20210420_VS0186-028.pdf; BIJLAGE2-Woubrugge_C_2794.pdf; BIJLAGE3-2020-07-06-verkoopkaart.pdf; BIJLAGE4-rekensheet mbu LenKB StpRW.pdf; T-Wouwsedijk-grondwaarde bij wijziging bestemming.pdf; T-Wouwsedijk-PI Vkl.pdf

Best art 5 1-2e

Bijgaand het concept-rapport stp Rijnsaterswoude met bijzonder uitgangspunt.

Je reactie zie ik graag tegemoet.

Vriendelijke groet,



Grondzaken - Geschillen - Gebiedsmanagement

ADR International Conflictnavigator | BREEAM Expert Communities | Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed | RICS Accredited Mediator | RICS expert Planning and Development - Registered Valuer - Sustainability

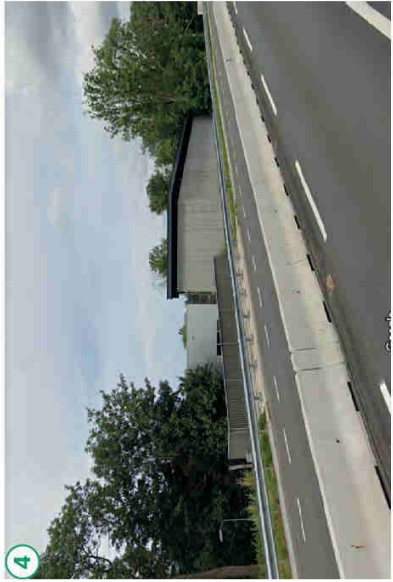
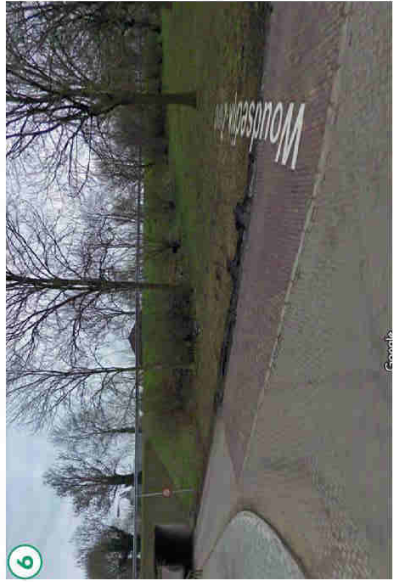
Laan van Nederhoven 20 | NL 3334 BL Zwijndrecht | T +31 (0)6 art 5 1-2e W www.3Dadvies.nl | E info@3Dadvies.nl

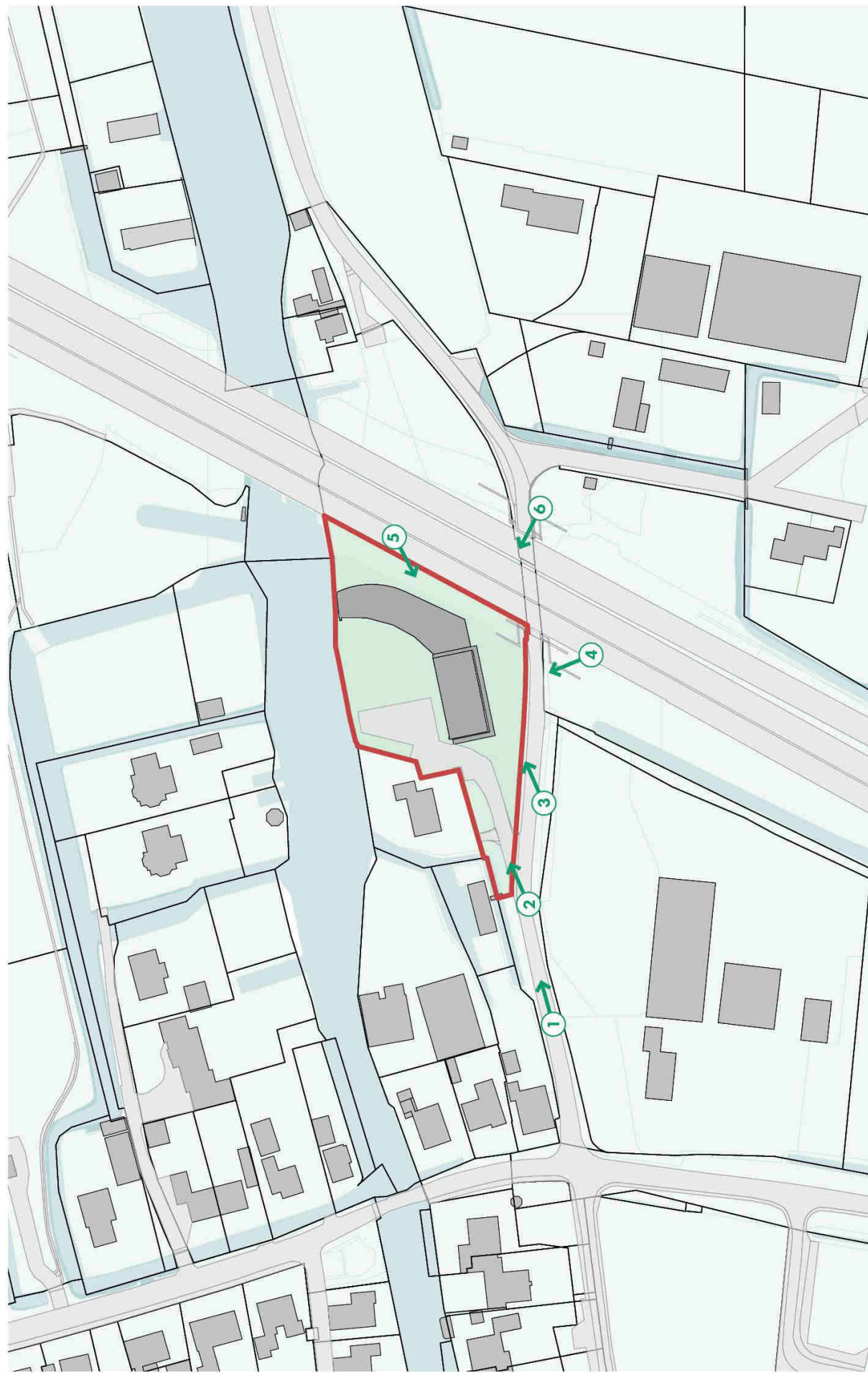
Je kunt een probleem niet oplossen met de denkwijze die het heeft veroorzaakt (Albert Einstein)

Disclaimer

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Daarnaast wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken of beschikbaar te stellen aan derden. 3D Advies is niet aansprakelijk voor de overbrenging van de inhoud van dit e-mailbericht.







0 50 100 m

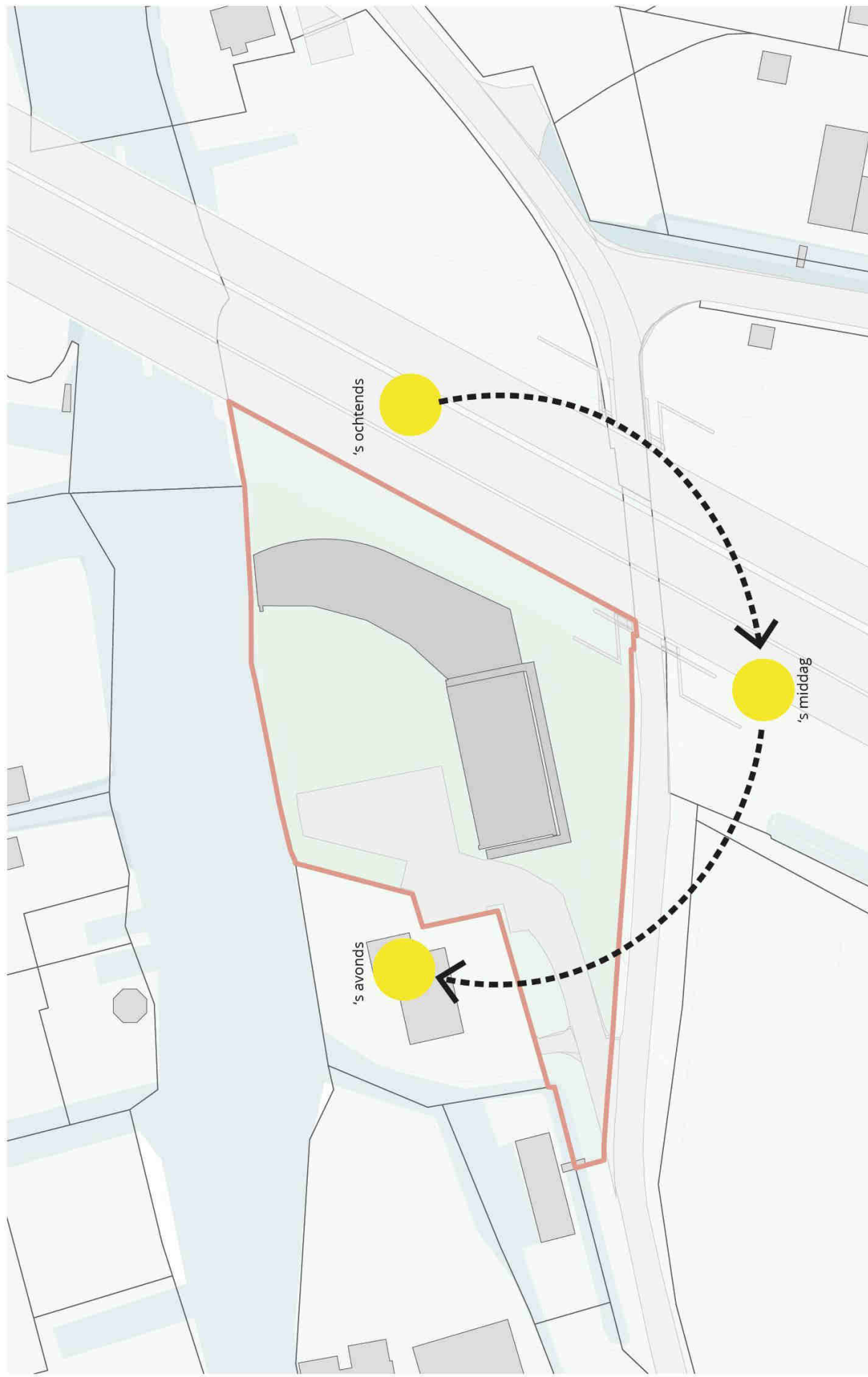
situatie



5



context architectuur foto's



bezonningstudie

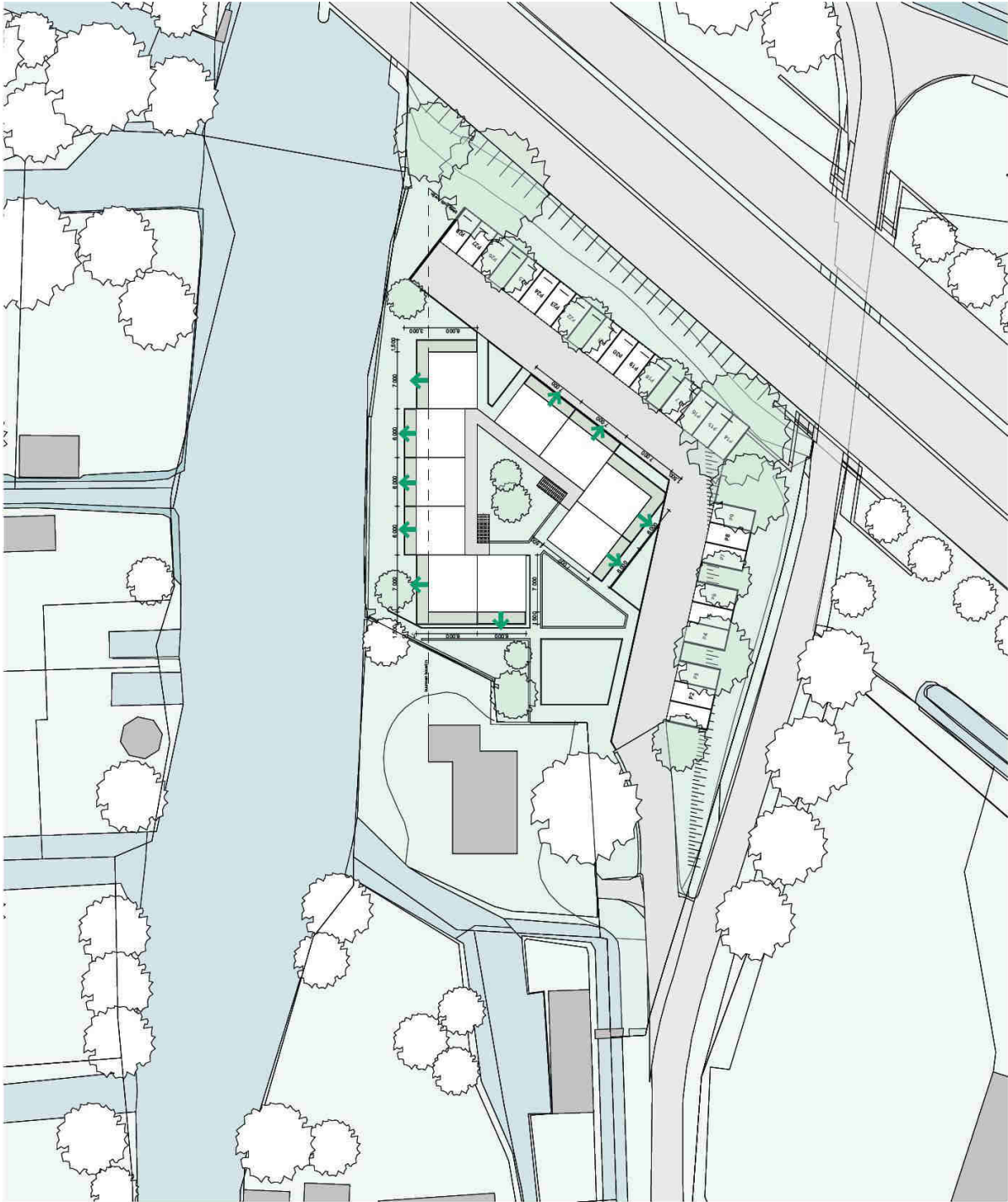
SCHAAL 1:500

9



referenties

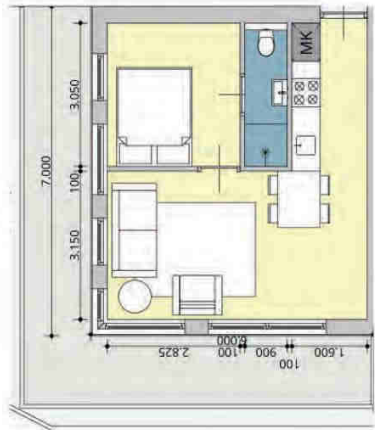




Aantal overzicht
BG verdieping
Aantal woningen - 10
1e verdieping
Aantal woningen -10
2e verdieping
Aantal woningen-10
3e verdieping
Aantal woningen- 6
Totaal - 36
appartement ruimte
3x appartement - 30m² + tuin 10m²
3x appartement - 35m² + tuin 20m²
4x appartement - 35m² + tuin 10m²
6x appartement - 30m²
10x appartement - 35m²
9x appartement met dakkapel - 30m²
1x appartement met dakkapel- 40m²
parkeren - 25
(0,7 parkeren : appartement ratio)



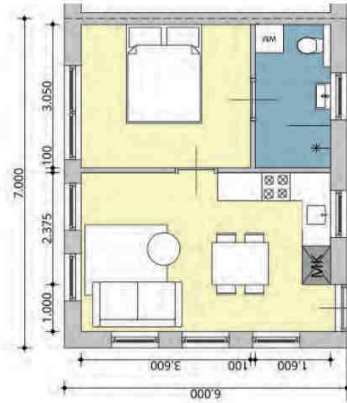




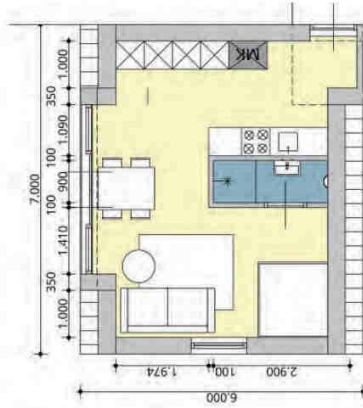
Variant 1
V.O. - 35m² + tuin 20m²



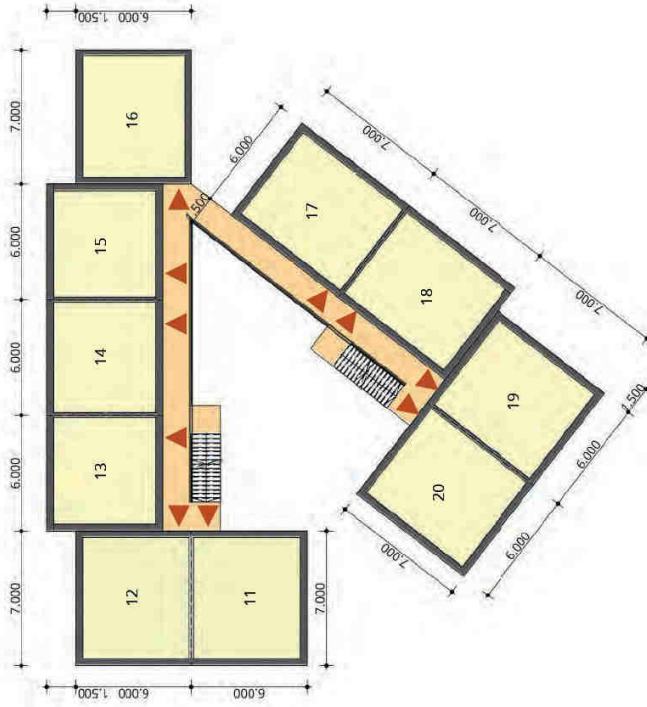
Variant 2
V.O. - 30m²



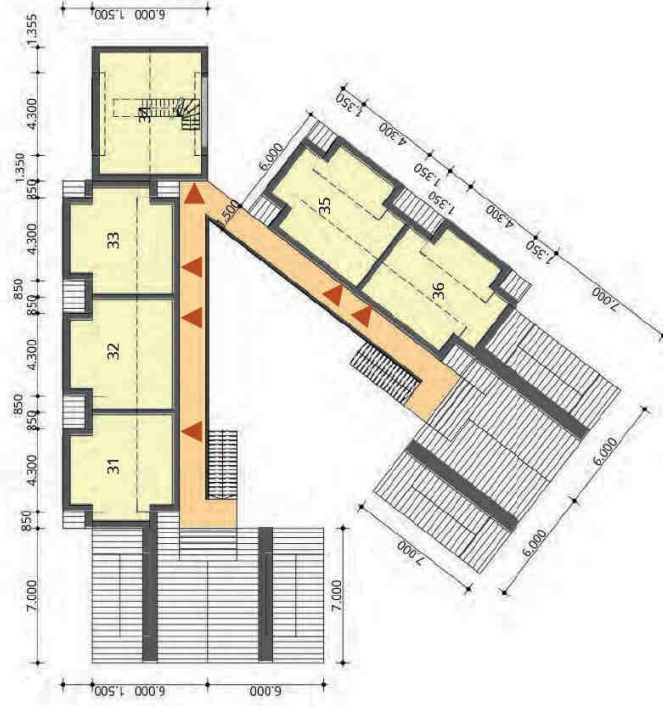
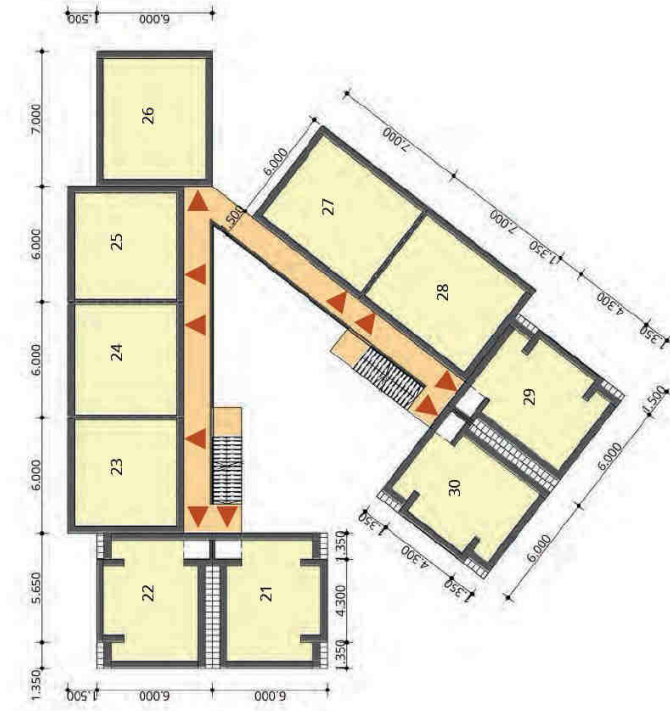
Variant 3
V.O. - 35m²



Variant 4
V.O. - 30m²



1e verdieping
Aantal woningen - 10













BETREFT

Woubrugge C 2794

UW REFERENTIE

PZH-StRw-02

GELEVERD OP

17-07-2020 - 13:11

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11069211428

VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M

16-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

16-07-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Woubrugge C 2794](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024820279470000

Locatie Woudsedijk-Zuid 22

2481 NB Woubrugge

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 6.639 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 106412 - 467115

Omschrijving Bedrijvigheid (nutsvoorziening)

Wegen

Ontstaan uit [Woubrugge C 2394](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2916/49 Leiden](#)

Naam gerechtigde [Provincie Zuid-Holland](#)

Adres Zuid-Hollandplein 1

2596 AW 'S-GRAVENHAGE

Postadres Postbus 90602

2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer [27375169](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister.

REKENSHEET stp RIJSATERSWOUDE met BIJZONDER UITGANGSPUNT

Grondprijs per eenheid (sociale huur) gemeente Kaag en Braassem		1	€ 20.471	
	aantal		factor	subtotaal
appartementen b.g.	10		1,00	art 5 1-2b
idem 1e verdieping	10		0,90	
idem 2e verdieping	10		0,80	
idem 3e verdieping	6		0,75	
TOTAAL				
-/- 25% in het kader van (geluids-)beperkingen en geringe oppervlakte				
-/- kosten koper ad 8,5%				

Grondprijs per eenheid (sociale huur) gemeente Leiden		2	€ 16.585	
		aantal	factor	art 5 1-2b
appartementen b.g.		10	1,00	
idem 1e verdieping		10	0,90	
idem 2e verdieping		10	0,80	
idem 3e verdieping		6	0,75	
TOTAAL				

Grondprijs per eenheid (sociale huur) gemeente Leiden		3	€ 26.980	
	aantal		factor	art 5 1-2b
appartementen b.g.	10		1,00	
idem 1e verdieping	10		0,90	
idem 2e verdieping	10		0,80	
idem 3e verdieping	6		0,75	
TOTAAL				

¹ Sociale woningen blijven minimaal 20 jaren ter beschikking in dit huursegment.

² Bij deze bedragen wordt een clause in het contract opgenomen dat de corporatie bij uitponding over overgang naar markthuur een suppletie verschuldigd is

³ Geen suppletieverplichting bij uitponding

Hertaxatie steunpunt Rijnsaterswoude (gemeente Kaag en Braassem)



Wegensteunpunt buiten gebruik – Provincie Zuid-Holland

3D Advies

GRONDZAKEN - GESCHILLEN - GEBIEDSMANAGEMENT

Laan van Nederhoven 20 – 3334 BL Zwijndrecht
T 0651 501398 - E info@3Dadvies.nl - I www.3Dadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.0 INLEIDING	4
1.1 Opdracht en opdrachtgever	4
1.2 Taxateur.....	4
1.3 Beknopte omschrijving object	4
1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde	4
1.5 Doel en het te taxeren belang.....	5
1.6 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.....	5
1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten	5
1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit	5
1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden	6
1.10 Waardering.....	6
2.0 Omschrijving van de onroerende zaak	7
2.1 Het object en de geografische ligging.....	7
2.2 Kenmerken.....	7
3.0 Eigendom en bodemkwaliteit	10
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit	10
3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden.....	10
4.0 Publiekrechtelijke situatie	11
4.1 Omgevingsvisie.....	11
4.2 Bestemmingsplan.....	11
4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden.....	12
5.0 Ligging en bereikbaarheid	13
6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode	14
6.1 Werkwijze	14
6.2 Uitgangspunten waardering.....	14
6.3 Bijzonder uitgangspunt.....	15
6.4 Taxatiebenadering en overwegingen	16

7.0 SWOT-analyse	19
8.0 Conclusie	20
<i>8.1 Waardebepalende factoren en courantheid</i>	20
<i>8.2 Waardering en aanbevelingen</i>	20
Plausibiliteitsverklaring	21

1.0 INLEIDING

1.1 Opdracht en opdrachtgever

De provincie heeft eerder aangegeven dit object te willen afstoten. Daartoe is door taxateur op 23 juli 2020 een opdracht ontvangen voor een volledig taxatie. Kenmerk van dit op 15 oktober 2020 uitgebrachte rapport: T-02 PZH-StRW. Het onderhavige rapport betreft een *hertaxatie* met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming wordt gewijzigd in wonen (zie ook paragraaf 1.4).

Datum opdrachtbevestiging	:	13 september 2021
Taxatiedatum (datum van opname)	:	14 oktober 2021
Opdrachtgever	:	Provincie Zuid-Holland
Contactpersonen	:	art 5 1-2e

1.2 Taxateur

Buiten de reikwijdte van het verzoek

1.3 Beknopte omschrijving object

Het onderhavige object heeft tot ruim twee jaar geleden een functie vervuld als wegensteunpunt met strooizoutvoorzieningen. Het is gesitueerd op een perceel met een oppervlakte van 6.639 m². Het te waarden gedeelte heeft een oppervlakte van **2.040 m²**, het resterende deel is deels overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem en blijft deels in het bezit van de provincie Zuid-Holland (zie ook paragraaf 2.2, afbeelding 4). Het is gelegen in het dorp Woubrugge in de gemeente Kaag en Braassem.

1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde

Basis van waarde is de marktwaarde ten behoeve van verkoop aan de *Stichting Huisvesting Werkende Jongeren* uit Leiden (hierna: de Stichting). Dit object is door de provincie eerder aangeboden aan de gemeente Kaag en Braassem, die heeft aangegeven geen gebruik te zullen maken van het aanbod. In de eerste helft van dit jaar heeft de gemeente onderzocht of dit voormalige steunpunt her-ontwikkeld zou kunnen worden tot een locatie voor wonen en heeft naar aanleiding van dit onderzoek een principeverzoek ontvangen van de Stichting. Op basis van dit verzoek heeft de gemeente d.d. 13 juli 2021 besloten het wenselijk te vinden dat op deze locatie 36

sociale huurappartementen voor werkende jongeren zullen worden gerealiseerd door genoemde stichting¹.

1.5 Doel en het te taxeren belang

De Provincie is nog steeds voornemens om het object, dat al ruim twee jaar niet meer in gebruik is als steunpunt, af te stoten; zie ook de omschrijving in paragraaf 1.3. De gemeente heeft op basis van het door de stichting ingediende principe-verzoek conform besloten. Het te verkopen deelperceel ad 2.040 m² zal worden gewaardeerd op basis van het stichten van 36 sociale huurappartementen. 1.6 Het te taxeren belang betreft dit gedeeltelijke perceel.

1.6 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie zijn de volgende stukken geraadpleegd, waarvan de inhoud als uitgangspunt is gehanteerd:

- De e-mails incl. bijlagen van contactpersoon namens opdrachtgever;
- Diverse gemeentelijke nota's grond(prijs)beleid;
- Kadastrale gegevens m.b.t. eigendom en locatie;
- Kentallen sloopkosten op basis van bvo;
- Overige informatie die is verstrekt door Opdrachtgever [DOSSIER];
- Eigen onderzoek van taxateur.

Als bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd dat het object wordt herbestemd tot een woningbouwlocatie.

1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten

Op ... zijn door de contactpersoon namens opdrachtgever (hierna: opdrachtgever) enkele opmerkingen geplaatst op het concept-rapport. Dit betrof ... Door taxateur is daarop op ... per e-mail gereageerd en vervolgens zijn de respectieve punten op diezelfde datum telefonisch besproken met contactpersoon namens opdrachtgever. Een aantal kleinere tekstuele en/of inhoudelijke opmerkingen zijn door taxateur verwerkt en/of verklaard [DOSSIER].

Voorafgaand daaraan, op 21 oktober 2021 is het concept-rapport incl. bijlagen gedeeld met plausibiliteitstaxateur. Deze heeft een aantal opmerkingen geplaatst ten aanzien van met name het ontbreken van een SWOT-analyse.

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Taxateur verklaart dat zij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij de te waarderen onroerende zaak voor zover dit zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling,

¹ Bron: brief gemeente Kaag en Braassem d.d. 26 juli 2021 aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (ontvangen van opdrachtgever d.d. 11 augustus 2021)

hetgeen is afgestemd met de contactpersoon namens opdrachtgever. Voorts verklaart taxateur geen persoonlijke relaties te hebben met (een van de) bestuurders of medewerkers. Deze hertaxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de rapportagevereisten zoals vermeld in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt d.d. 1 april 2021.

1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden

Op deze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is aan Opdrachtgever verstrekt. Een opdrachtbevestiging per e-mail is door taxateur ontvangen op 16 juni 2020.

Taxateur zal ten aanzien van het finale rapport geen verantwoording afleggen jegens anderen dan de opdrachtgever c.q. bij de gewenste transactie direct betrokkenen en beperkt zich tot het doel waartoe de opdracht is verstrekt.

1.10 Waardering

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object eerder gewaardeerd op:

art 5 1-2b



en met het gehanteerde bijzondere uitgangspunt gewaardeerd op:

art 5 1-2b



Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis, wetenschap en intuïtie opgemaakt te Zwijndrecht d.d. 23 oktober 2021

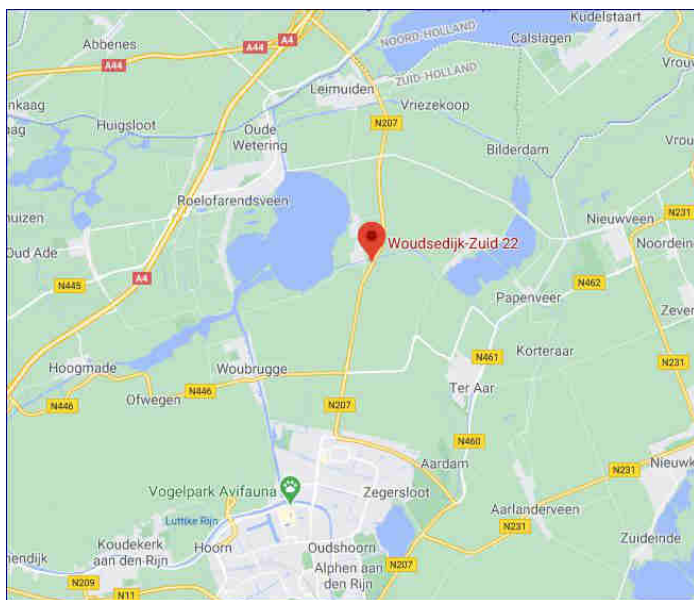
art 5 1-2b



2.0 Omschrijving van de onroerende zaak

2.1 Het object en de geografische ligging

Het te taxeren object betreft een voormalig Provinciaal Steunpunt. Het is inmiddels ruim twee jaar niet meer in gebruik en wordt op het moment van hertaxatie niet langer gebruikt.



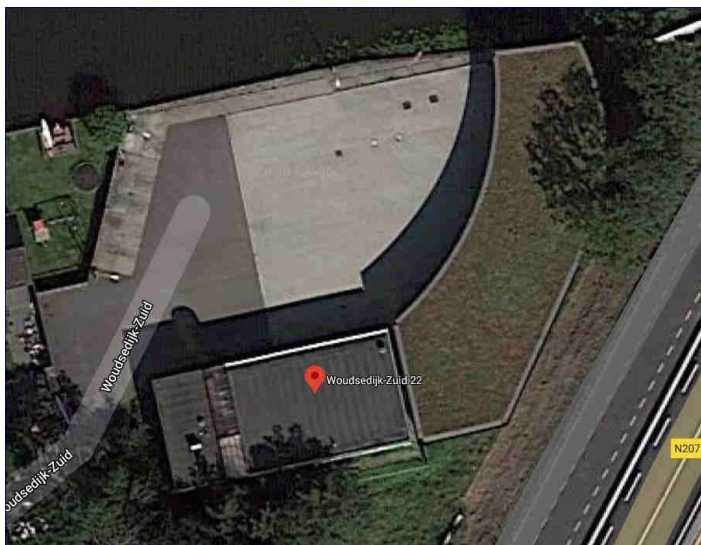
Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

2.2 Kenmerken

Het object betreft een steunpunt voor wegen en bestaat uit:

- Een (open) overkapt gedeelte met een oppervlakte van ca. 180 m²
- Een overkapte loods met valdeur met een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de 'vaste' loodsmet een schuifdeur en een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de loods met twee roldeuren met een oppervlakte van ca. 120 m²
- Een kantoor/kantine/sanitaire voorzieningen met twee bouwlagen, elk met een oppervlakte van 80 m² bvo

Een knipsel met het bovenaanzicht uit Google Maps hierna.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht object (bron: Google Maps, geraadpleegd d.d. 22 september 2020)

Het gehele (kadastrale) perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² en bestaat voor het grootste deel uit verhard terrein. Aan de kade zijn aanlegplaatsen/ligplaatsen gesitueerd voor jachten.



Afbeelding 3: zij aanzicht object (foto taxateur d.d. 14 oktober 2021)

Het gedeelte dat verkocht zal worden heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het weggedeelte met een oppervlakte van 2.844 m² blijft eigendom van de provincie Zuid-Holland en het gedeelte dat groen

gekleurd is op navolgend knipsel ad 1.755 m² is overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem. Dit betreft de groenstrook en de entree.



Afbeelding 4: Eerder ontvangen verkooptekening d.d. 25 juni 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland afdeling ontwikkeling en grondzaken)

3.0 Eigendom en bodemkwaliteit

3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit

Het object bestaat uit het volgende kadastrale perceel in is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De eigendomsinformatie inclusief kadastrale kaart is opgenomen als [BIJLAGE 2].

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Jaar van aankoop	Beperkingen
C 2794 (deels)	2.040	nvt	Onbekend

Tabel 1: Eigendomsinformatie

Bodemloket is geraadpleegd op 3 augustus 2020. Op 1 maart 1996 is een verkennend onderzoek verricht voor zover bekend via dit loket. Gezien aard en ligging en het (huidige) gebruik van de locatie is deze locatie mogelijk verontreinigd door de in het verleden aanwezige stroomvoorzieningen voor de omliggende wegen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden

De eigendomsinformatie van het bij het object betrokken perceel is geraadpleegd op 16 juli 2020. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of Landelijke Voorziening WKPb.

4.0 Publiekrechtelijke situatie

4.1 Omgevingsvisie

Het college van B&W heeft in mei 2020 een concept Omgevingsvisie Kaag en Braasem voorgelegd aan de gemeenteraad. (NL.IMRO.1884.OMGEVINGSVISIEKB-ONT1). Deze concept visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces en gaat over ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft 24 oktober 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017, vastgesteld (NL.IMRO.1884.structvisieMRSV-0002). De visie gaat over de haalbaarheid van energiebronnen zoals windmolens, zonnevelden, naast biogas- en aardwarmte installaties.

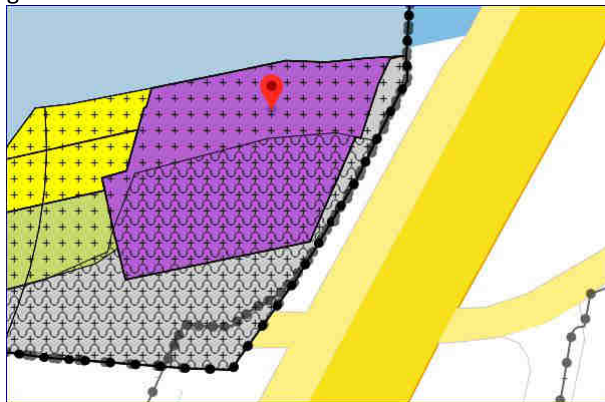
4.2 Bestemmingsplan

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Kaag en Braassem'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel. De kenmerken zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Bestemmingsplan	
Naam	Kernen Leimuiden-Rijnsaterswoude
Status	Onherroepelijk
Datum	17-06-2020
Enkelbestemming	Bedrijf
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie - 3
Gemeente	Kaag en Braasem
Aanduiding	o_NL.IMRO.1884.BPKERNENLR-VAS1.dwg

Tabel 2: bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen, geraadpleegd d.d. 14 oktober 2021)

Een uitsnede van de bestemmingsplankaart hierna. Het te waarderen object betreft het paars-gekeurde gedeelte.



Afbeelding 6: Bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen – geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Het bouwvlak betreft het zwart omrande gedeelte. Van dit deel mag 60% bebouwd worden en de maximaal toegestane bouwhoogte is 6m¹.

4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximum bouwhoogte van 6 m¹.

5.0 Ligging en bereikbaarheid

De locatie is gelegen in het dorp Woubrugge, in de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem is ontstaan op 1 januari 2009 door smenvoeging van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude en bestaat uit tien dorpen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge en vier buurtschappen: Bilderdam, Ofwegen, Vriezekoop en Zevenhuizen.



Afbeelding 7: huidige situatie (bron: Google Maps, geraadpleegd 11 september 2020)

Auto

De locatie ligt aan de provinciale weg N207 en is goed bereikbaar. Vanaf het centrum van Leiden centrum bedraagt de reistijd ca. 25 autominuten.

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation (bushalte Rijsaterwoude) is op 7 minuten (loop)afstand gelegen.

6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode

6.1 Werkwijze

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

- Kort intakegesprek met contactpersoon namens opdrachtgever;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Bronnen onderzoek en beschikbare openbare informatie;
- Opzet rapport en rekensheet;
- Bezichtiging locatie (externe inspectie);
- Bestuderen SO [BIJLAGE 1] en met name de aard en oppervlakte van de verschillende varianten;
- Bestuderen grondprijzenbrieven gemeente Kaag en Braassem en Leidens;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken concept-rapport, uitgangspunten en eerste resultaten met de opdrachtgever en plausibiliteitstaxateur;
- Eventuele opmerkingen/aanvullingen verwerken;
- Definitief opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

6.2 Uitgangspunten waardering

Het gehele object is vorig jaar gewaardeerd in de huidige staat met als uitgangspunt 'highest and best use' (HABU). De waarde omvatte de waarde van de opstal incl. de grond met een oppervlakte van 2.040 m² (zie ook afbeelding 4 en [BIJLAGE 3]). Tijdens de bezichtiging van het object op 14 oktober jl. was het kantoor pand leeg en ontruimd (aldus waarneming via de ramen) en het terrein was niet toegankelijk. Verder verkeert het object inclusief het terrein in dezelfde staat.



Afbeelding 8: situatie tijdens bezichtiging vanaf de weg d.d. 14 oktober 2021

Navraag vorig jaar bij de gemeente Kaag en Braassem leerde dat dit object eerder is aangeboden door de Provincie. De Gemeente heeft op dat moment onvoldoende middelen en bovendien op dat moment geen specifieke plannen voor deze locatie. De betreffende ambtenaar van de afdeling

Grondzaken geeft bovendien aan dat de locatie vanwege de hoge geluidsbelasting van de naastgelegen Provinciale weg, niet geschikt is voor alle denkbare functies. Concrete plannen heeft de gemeente op dit moment niet, zo geeft hij aan en refereert daarbij onder meer naar de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (zie ook paragraaf 4.1). Het was hem bekend dat het object op dat moment gebruik werd door een watersportbedrijf, hetgeen in het licht van het 'watergebonden' karakter passend is.²

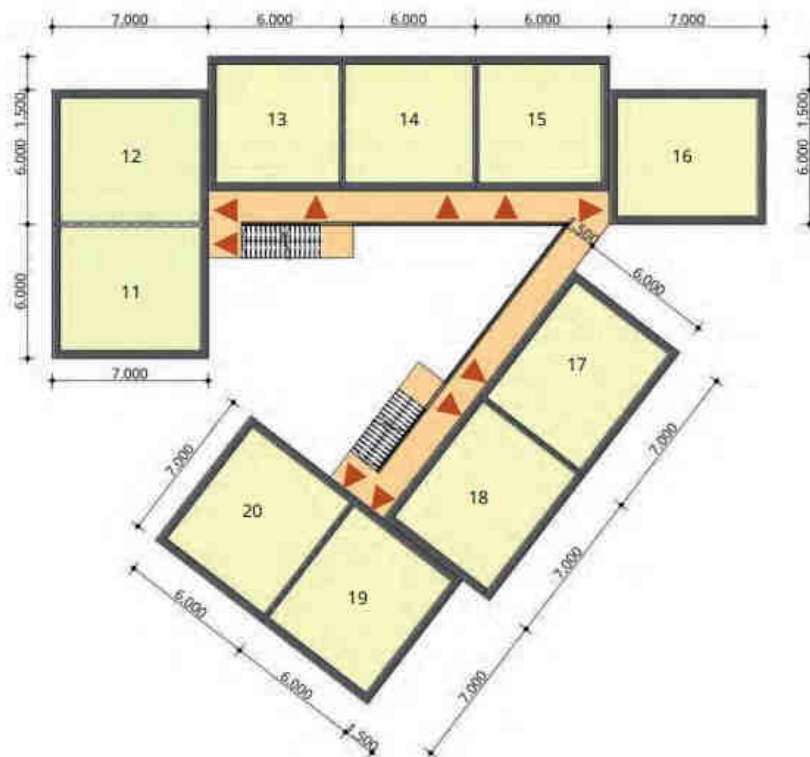
6.3 Bijzonder uitgangspunt

Voor de plannen van de stichting is door taxateur aanvullende informatie opgevraagd bij opdrachtgever. Hiertoe heeft zij het schetsontwerp (hierna: SO) d.d. 20 april 2021 van ontwerpteam SHWJ ontvangen op 16 augustus 2021. Dit ontwerp inclusief de specificaties is als bijzonder uitgangspunt gehanteerd voor deze waardering.

Varianten en een verbeelding van de footprint hierna.



² Telefoongesprek d.d. 25 september 2020



Afbeelding 9: varianten en footprint (bron: SO SJHW d.d. 20 april 2021)

6.4 Taxatiebenadering en overwegingen

De eerder uitgevoerde taxatie is gebaseerd op vergelijkingsobjecten en de bruto-aanvangsrendementen.

Om te komen tot de waarde op basis van het bijzonder uitgangspunt is door taxateur gebruik gemaakt van:

- De grondprijzenbrief 2021 van de gemeente Kaag en Braassem
- De grondprijzenbrief 2021 van de gemeente Leiden
- Sloopkostenwijzer Bouwkostenkompas, Slimster

Met het oog op de opdrachtomschrijving is taxateur uitgegaan de stichting van 36 wooneenheden (appartementen) in het sociale segment met een maandhuur < € 737,14 (per 1 januari 2020) als bijzonder uitgangspunt.

In eerder genoemde e-mailwisseling van 16 augustus jl. geeft de directeur van de stichting aan dat de woningen voor minimaal 30 jaar in de sociale huursector zullen blijven en vraagt aandacht voor het feit dat de gemeente Kaag en Braassem geen grondprijzbeleid heeft voor de huisvesting van werkende jongeren, daar waar dat in de gemeente Leiden wel het geval is. In de door hem

bijgevoegde grondprijzenbrief van de gemeente Leiden wordt in paragraaf 2.4 melding gemaakt van een grondprijs voor studenteneenheden en zorgwoningen van € 214/m² GBO. Voor de onderhavige 36 wooneenheden met een oppervlakte van ~35 m²GBO zou dat neerkomen op een bedrag ad € 7.490,- per eenheid ergo € 269.640,- totaal. In deze is volgens taxateur echter geen sprake van de doelgroep studenten en/of zorgwoningen, maar van ‘werkende jongeren’.

Gezien de omvang/oppervlakte van de wooneenheden, de krapte op de woningmarkt, de ligging nabij de provinciale weg en de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting die woonfuncties in een hoger segment vrijwel uitsluit, is hier naar de mening van taxateur sprake van een semi-maatschappelijke bestemming, die een afwaardering op het vigerende grondprijsbeleid per wooneenheid in het segment ‘sociale huur’ rechtvaardigt.

Comparatieve of vergelijkende methode (benchmark)

Ter bepaling van de waarde is door Taxateur onder meer gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 6.2. Verder is de gemeentelijke structuurvisie en de prijzen en overwegingen die vermeld zijn in de Grondprijzenbrief 2021 geraadpleegd. Voor sociale huurwoningen gelden zowel in Kaag en Braassem als in Leiden *normatieve* grondprijzen daar de marktconformiteit moeilijk te bepalen is. Deze worden jaarlijks met het inflatiecijfer gecorrigeerd. Deze prijzen gaan uit van de situatie waarin de gemeente alle benodigde (grondexploitatie)kosten maakt om tot bouwrijpe kavels te komen.

Grondprijzenbrieven

Gemeente	Grondprijs (€)	Opp. Max. (m ²)	Stapelingsfactor per verdieping	TOTAAL (€)
Kaag en Braassem 2021	20.471,-	art 5 1-2b		
Idem min. 20 jaar	20.471,-			
Leiden 2021	16.585,-			
Idem clausulevrij	26.980,-			

- Het 4 verdiepingen tellende object zal wooneenheden hebben als volgt:
 - o 10 appartementen op de begane grond
 - o 10 appartementen op d 1^e verdieping
 - o 10 appartementen op de 2^e verdieping
 - o 6 appartementen op de 3^e verdieping

Voor het beoogde aantal appartementen komt dit aldus het vigerende grondprijsbeleid voor de gemeente Kaag en Braassem uit op een bedrag ad

art 5 1-2b

onder de voorwaarde dat de woningen minimaal 20 jaar beschikbaar blijven in dit huursegment.

Taxateur heeft hiervan gezien (1) de beperkte oppervlakte (gem. ~35 m²) bvo) van de wooneenheden, (2) het feit dat de wooneenheden naar hun aard op studentenhuysvesting lijken echter niet bestemd zijn voor studenten maar voor ‘werkende jongeren en (3) de ligging nabij de

provinciale weg en de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting, een percentage ad 25% in mindering gebracht op dit bedrag, ergo

art 5 1-2b

Na aftrek van e ad 8 % kosten koper + 0,5% verkoopkosten ad

art 5 1-2b

Resteert een bedrag ad (afgerond art 5 1-2b) bij levering van bouwrijpe grond ten behoeve van de beoogd door de gemeente te wijzigen bestemming.

De berekening is opgenomen als [BIJLAGE 4].

7.0 SWOT-analyse

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

Bij gebruik als bedrijventerrein op basis van huidige bestemming:

Sterkte / kansen

- Ligging aan het water
- Ruime parkeer- en manoeuvreerruimte
- Staat kantoorgebouw goed

Zwakte / bedreigingen

- Beperkte vraag
- Woningen in de directe nabijheid
- Staat bijgebouwen matig

Bij transformatie naar wonen op basis van beoogde nieuwe bestemming:

Sterkte / kansen

- Grote vraag naar starterswoningen (sociale huur) in de huidige markt
- Beoogde bewoners (werkende jongeren) geringer overlast dan gemiddeld bij bewoners sociale sector huur
- Ruime parkeermogelijkheid
- Ruimte voor groen (klimaatadaptief)

Zwakte / bedreigingen

- Onzekerheid ontwikkelingen woningmarkt/-bouw op de (middel-)lange (≤ 20 jaar) termijn
- Beperkte referenties/-analyses
- Schattingsonzekerheid
- Geluidsbelasting nabijgelegen provinciale weg

8.0 Conclusie

8.1 Waardebepalende factoren en courantheid

Taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- De intentie van de gemeente en de stichting
- De ligging, staat en de (geluids-)beperkingen in het licht van de beoogde functie
- De in paragraaf 6.4 genoemde overwegingen
- De SWOT-analyse in hoofdstuk 7

8.2 Waardering en aanbevelingen

Op basis van hierboven vermelde factoren alsmede andere overwegingen, feiten en omstandigheden Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object eerder gewaardeerd op:

art 5 1-2b



en met bijzonder uitgangspunt op:

art 5 1-2b



Het verdient aanbeveling om de kosten voor het slopen en afvoeren alsmede de kwaliteit van de bodem, nader te onderzoeken voorafgaand aan levering.

Ondergetekende,

Naam: art 5 1-2e

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder numme art 5 1-2e, controlerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T-04-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. ... beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....

.....

.....*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op

art 5 1-2e

Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Begijn Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Naam:

art 5 1-2e

Adres: Coosje Buskenstraat 161

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer art 5 1-2e c ontrolerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

verklaart het volgende:

- art 5 1-2e rapport met nummer T-04-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e b eoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. ... beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....

*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op

art 5 1-2e

Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

Van: art 5 1-2e 3 D Vastgoedadvies <info@3dadvies.nl>
Verzonden: woensdag 3 november 2021 10:28
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: Re: BIJLAGE5-sloopkosten.xlsx

Deze (dus) niet meegenomen in het rapport. Ik zal vandaag het definitieve rapport naar je toesturen.

Over je andere vraag (sow) heb ik nog wat vragen tav de opstallen. Bel me nog even als je tijd hebt vandaag (je stp-dag toch?)

3D Advies

grondzaken | geschillen | gebiedsmanagement

art 5 1-2e



06 art 5 1-2e

Op 3 nov. 2021 om 10:12 heeft art 5 1-2e @pzh.nl> het volgende geschreven:

Dag art 5 1-2e

Ik heb even naar de grove inschatting van sloopkosten, dat valt mij reuze mee. Volgens mij moet ook de verharding in het overzicht meegenomen worden. Om een bouwterrein te krijgen voor de jongerenhuisvesting.

Dank je wel voor het overzicht

Van: info@3dadvies.nl <info@3dadvies.nl>
Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 15:43
Aan: art 5 1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: BIJLAGE5-sloopkosten.xlsx

zbs

Van: info@3dadvies.nl
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 15:35
Aan: art 5 1-2e
Onderwerp: RE: U heeft een inkooporder ontvangen vanuit Proactis van Provincie Zuid-Holland - PNR20012808
Bijlagen: T-Woudsedijk DEF.pdf

Beste art 5 1-2e

In bijlage het definitieve rapport 'hertaxatie Kaag en Braassem'. De factuur stuur ik separaat naar orders@pzh.nl

Nogmaals dank voor de opdracht, met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

Grondzaken - Geschillen - Gebiedsmanagement

ADR International Conflictnavigator | BREEAM Expert Communities | Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed | RICS Accredited Mediator | RICS expert Planning and Development - Registered Valuer - Sustainability

Laan van Nederhoven 20 | NL 3334 BL Zwijndrecht | T +31 (0)6 art 5 1-2e W www.3Dadvies.nl | E info@3Dadvies.nl

Je kunt een probleem niet oplossen met de denkwijze die het heeft veroorzaakt (Albert Einstein)

Disclaimer

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Daarnaast wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken of beschikbaar te stellen aan derden. 3D Advies is niet aansprakelijk voor de overbrenging van de inhoud van dit e-mailbericht.

Van: orders@pzh.nl <orders@pzh.nl>
Verzonden: maandag 13 september 2021 15:07
Aan: info@3dadvies.nl
Onderwerp: U heeft een inkooporder ontvangen vanuit Proactis van Provincie Zuid-Holland - PNR20012808



Table 3.38: Summary of the results of the regression analysis	
Variable	Value
Intercept	1.00
Age	0.01
Gender	0.05
Education	0.02
Income	0.03
Health	0.04
Marital status	0.06
Religion	0.07
Political affiliation	0.08
Occupation	0.09
Residence	0.10
Travel history	0.11
Exposure to COVID-19	0.12
Comorbidities	0.13
Healthcare access	0.14
Healthcare utilization	0.15
Healthcare costs	0.16
Healthcare quality	0.17
Healthcare equity	0.18
Healthcare sustainability	0.19
Healthcare innovation	0.20
Healthcare leadership	0.21
Healthcare governance	0.22
Healthcare accountability	0.23
Healthcare transparency	0.24
Healthcare integrity	0.25
Healthcare trust	0.26
Healthcare collaboration	0.27
Healthcare partnership	0.28
Healthcare coalition	0.29
Healthcare network	0.30
Healthcare ecosystem	0.31
Healthcare environment	0.32
Healthcare culture	0.33
Healthcare values	0.34
Healthcare beliefs	0.35
Healthcare attitudes	0.36
Healthcare behaviors	0.37
Healthcare outcomes	0.38
Healthcare impact	0.39
Healthcare contribution	0.40
Healthcare legacy	0.41
Healthcare vision	0.42
Healthcare mission	0.43
Healthcare vision	0.44
Healthcare mission	0.45
Healthcare vision	0.46
Healthcare mission	0.47
Healthcare vision	0.48
Healthcare mission	0.49
Healthcare vision	0.50
Healthcare mission	0.51
Healthcare vision	0.52
Healthcare mission	0.53
Healthcare vision	0.54
Healthcare mission	0.55
Healthcare vision	0.56
Healthcare mission	0.57
Healthcare vision	0.58
Healthcare mission	0.59
Healthcare vision	0.60
Healthcare mission	0.61
Healthcare vision	0.62
Healthcare mission	0.63
Healthcare vision	0.64
Healthcare mission	0.65
Healthcare vision	0.66
Healthcare mission	0.67
Healthcare vision	0.68
Healthcare mission	0.69
Healthcare vision	0.70
Healthcare mission	0.71
Healthcare vision	0.72
Healthcare mission	0.73
Healthcare vision	0.74
Healthcare mission	0.75
Healthcare vision	0.76
Healthcare mission	0.77
Healthcare vision	0.78
Healthcare mission	0.79
Healthcare vision	0.80
Healthcare mission	0.81
Healthcare vision	0.82
Healthcare mission	0.83
Healthcare vision	0.84
Healthcare mission	0.85
Healthcare vision	0.86
Healthcare mission	0.87
Healthcare vision	0.88
Healthcare mission	0.89
Healthcare vision	0.90
Healthcare mission	0.91
Healthcare vision	0.92
Healthcare mission	0.93
Healthcare vision	0.94
Healthcare mission	0.95
Healthcare vision	0.96
Healthcare mission	0.97
Healthcare vision	0.98
Healthcare mission	0.99
Healthcare vision	1.00

De inhoud van het verzoek naar informatie

Art. 5:1-2a

Art. 5:1-2b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z

De verzoeker kan het verzoek naar informatie richten op een specifiek document of op een specifiek onderdeel van een document. Het kan ook gaan om een algemeen verzoek naar informatie over een bepaald onderwerp. De verzoeker kan ook verzoeken om informatie te worden gegeven in een bepaalde vorm, bijvoorbeeld in een tabel of in een grafiek.

De verzoeker kan ook verzoeken om informatie te worden gegeven in een bepaalde vorm, bijvoorbeeld in een tabel of in een grafiek. De verzoeker kan ook verzoeken om informatie te worden gegeven in een bepaalde vorm, bijvoorbeeld in een tabel of in een grafiek.

art 5 1-2e

Art. 5:1-2p

Buiten de reikwijdte van het verzoek

Art. 5:1-2q, r, s, t, u, v, w, x, y, z

De verzoeker kan het verzoek naar informatie richten op een specifiek document of op een specifiek onderdeel van een document. Het kan ook gaan om een algemeen verzoek naar informatie over een bepaald onderwerp. De verzoeker kan ook verzoeken om informatie te worden gegeven in een bepaalde vorm, bijvoorbeeld in een tabel of in een grafiek.

Art. 5:1-2v, w, x, y, z

De verzoeker kan het verzoek naar informatie richten op een specifiek document of op een specifiek onderdeel van een document. Het kan ook gaan om een algemeen verzoek naar informatie over een bepaald onderwerp. De verzoeker kan ook verzoeken om informatie te worden gegeven in een bepaalde vorm, bijvoorbeeld in een tabel of in een grafiek.

Art. 5:1-2v, w, x, y, z

art 5 1-2e

Buiten de reikwijdte van het verzoek

De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens.

De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens. De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens. De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens.

Buiten de reikwijdte van het verzoek

De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens.

De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens. De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens. De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens.

art 5 1-2b

De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens.

art 5 1-2b

De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens. De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens. De reikwijdte van het verzoek is beperkt tot de in de toelichting op de aanvraag opgenomen gegevens.

art 5 1-2e

art 5 1-2e



Figure 3.38: A photograph of a large, multi-story building with a complex facade, featuring many windows and architectural details. The building is surrounded by trees and greenery.

1. The following information is required for the purpose of the investigation:

2. The following information is required for the purpose of the investigation:

3. The following information is required for the purpose of the investigation:

4. The following information is required for the purpose of the investigation:

1. Name of the person	2. Date of birth	3. Sex	4. Marital status
1. Name of the person	2. Date of birth	3. Sex	4. Marital status

5. The following information is required for the purpose of the investigation:

6. The following information is required for the purpose of the investigation:

7. The following information is required for the purpose of the investigation:

8. The following information is required for the purpose of the investigation:

9. The following information is required for the purpose of the investigation:

10. The following information is required for the purpose of the investigation:

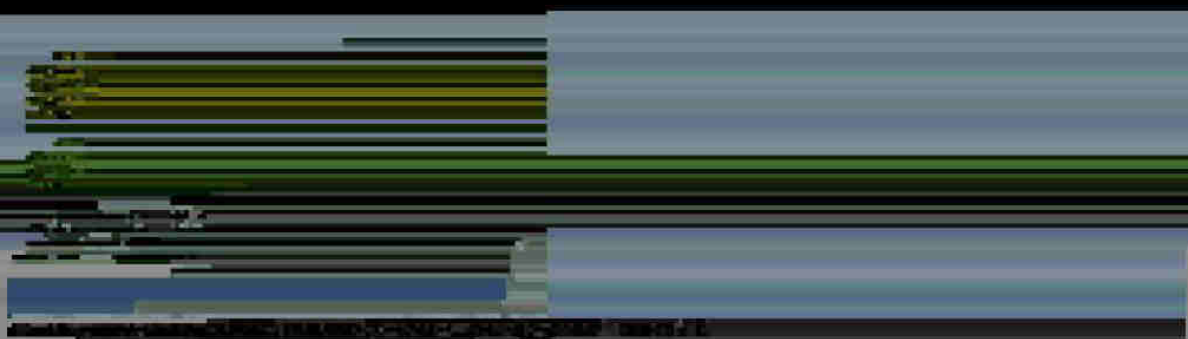
11. The following information is required for the purpose of the investigation:

12. The following information is required for the purpose of the investigation:

13. The following information is required for the purpose of the investigation:

14. The following information is required for the purpose of the investigation:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____



Journal of Management Education 36(7) 809–824

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

2000-2001

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

1558-1559, 1560-1561, 1562-1563, 1564-1565, 1566-1567, 1568-1569, 1570-1571, 1572-1573, 1574-1575, 1576-1577, 1578-1579, 1580-1581, 1582-1583, 1584-1585, 1586-1587, 1588-1589, 1590-1591, 1592-1593, 1594-1595, 1596-1597, 1598-1599, 1600-1601, 1602-1603, 1604-1605, 1606-1607, 1608-1609, 1610-1611, 1612-1613, 1614-1615, 1616-1617, 1618-1619, 1620-1621, 1622-1623, 1624-1625, 1626-1627, 1628-1629, 1630-1631, 1632-1633, 1634-1635, 1636-1637, 1638-1639, 1640-1641, 1642-1643, 1644-1645, 1646-1647, 1648-1649, 1650-1651, 1652-1653, 1654-1655, 1656-1657, 1658-1659, 1660-1661, 1662-1663, 1664-1665, 1666-1667, 1668-1669, 1670-1671, 1672-1673, 1674-1675, 1676-1677, 1678-1679, 1680-1681, 1682-1683, 1684-1685, 1686-1687, 1688-1689, 1690-1691, 1692-1693, 1694-1695, 1696-1697, 1698-1699, 1700-1701, 1702-1703, 1704-1705, 1706-1707, 1708-1709, 1710-1711, 1712-1713, 1714-1715, 1716-1717, 1718-1719, 1720-1721, 1722-1723, 1724-1725, 1726-1727, 1728-1729, 1730-1731, 1732-1733, 1734-1735, 1736-1737, 1738-1739, 1740-1741, 1742-1743, 1744-1745, 1746-1747, 1748-1749, 1750-1751, 1752-1753, 1754-1755, 1756-1757, 1758-1759, 1760-1761, 1762-1763, 1764-1765, 1766-1767, 1768-1769, 1770-1771, 1772-1773, 1774-1775, 1776-1777, 1778-1779, 1780-1781, 1782-1783, 1784-1785, 1786-1787, 1788-1789, 1790-1791, 1792-1793, 1794-1795, 1796-1797, 1798-1799, 1800-1801, 1802-1803, 1804-1805, 1806-1807, 1808-1809, 1810-1811, 1812-1813, 1814-1815, 1816-1817, 1818-1819, 1820-1821, 1822-1823, 1824-1825, 1826-1827, 1828-1829, 1830-1831, 1832-1833, 1834-1835, 1836-1837, 1838-1839, 1840-1841, 1842-1843, 1844-1845, 1846-1847, 1848-1849, 1850-1851, 1852-1853, 1854-1855, 1856-1857, 1858-1859, 1860-1861, 1862-1863, 1864-1865, 1866-1867, 1868-1869, 1870-1871, 1872-1873, 1874-1875, 1876-1877, 1878-1879, 1880-1881, 1882-1883, 1884-1885, 1886-1887, 1888-1889, 1890-1891, 1892-1893, 1894-1895, 1896-1897, 1898-1899, 1900-1901, 1902-1903, 1904-1905, 1906-1907, 1908-1909, 1910-1911, 1912-1913, 1914-1915, 1916-1917, 1918-1919, 1920-1921, 1922-1923, 1924-1925, 1926-1927, 1928-1929, 1930-1931, 1932-1933, 1934-1935, 1936-1937, 1938-1939, 1940-1941, 1942-1943, 1944-1945, 1946-1947, 1948-1949, 1950-1951, 1952-1953, 1954-1955, 1956-1957, 1958-1959, 1960-1961, 1962-1963, 1964-1965, 1966-1967, 1968-1969, 1970-1971, 1972-1973, 1974-1975, 1976-1977, 1978-1979, 1980-1981, 1982-1983, 1984-1985, 1986-1987, 1988-1989, 1990-1991, 1992-1993, 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001, 2002-2003, 2004-2005, 2006-2007, 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2016-2017, 2018-2019, 2020-2021, 2022-2023, 2024-2025, 2026-2027, 2028-2029, 2030-2031, 2032-2033, 2034-2035, 2036-2037, 2038-2039, 2040-2041, 2042-2043, 2044-2045, 2046-2047, 2048-2049, 2050-2051, 2052-2053, 2054-2055, 2056-2057, 2058-2059, 2060-2061, 2062-2063, 2064-2065, 2066-2067, 2068-2069, 2070-2071, 2072-2073, 2074-2075, 2076-2077, 2078-2079, 2080-2081, 2082-2083, 2084-2085, 2086-2087, 2088-2089, 2090-2091, 2092-2093, 2094-2095, 2096-2097, 2098-2099, 2100-2101, 2102-2103, 2104-2105, 2106-2107, 2108-2109, 2110-2111, 2112-2113, 2114-2115, 2116-2117, 2118-2119, 2120-2121, 2122-2123, 2124-2125, 2126-2127, 2128-2129, 2130-2131, 2132-2133, 2134-2135, 2136-2137, 2138-2139, 2140-2141, 2142-2143, 2144-2145, 2146-2147, 2148-2149, 2150-2151, 2152-2153, 2154-2155, 2156-2157, 2158-2159, 2160-2161, 2162-2163, 2164-2165, 2166-2167, 2168-2169, 2170-2171, 2172-2173, 2174-2175, 2176-2177, 2178-2179, 2180-2181, 2182-2183, 2184-2185, 2186-2187, 2188-2189, 2190-2191, 2192-2193, 2194-2195, 2196-2197, 2198-2199, 2200-2201, 2202-2203, 2204-2205, 2206-2207, 2208-2209, 2210-2211, 2212-2213, 2214-2215, 2216-2217, 2218-2219, 2220-2221, 2222-2223, 2224-2225, 2226-2227, 2228-2229, 2230-2231, 2232-2233, 2234-2235, 2236-2237, 2238-2239, 2240-2241, 2242-2243, 2244-2245, 2246-2247, 2248-2249, 2250-2251, 2252-2253, 2254-2255, 2256-2257, 2258-2259, 2260-2261, 2262-2263, 2264-2265, 2266-2267, 2268-2269, 2270-2271, 2272-2273, 2274-2275, 2276-2277, 2278-2279, 2280-2281, 2282-2283, 2284-2285, 2286-2287, 2288-2289, 2290-2291, 2292-2293, 2294-2295, 2296-2297, 2298-2299, 2300-2301, 23

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

© 2001 Blackwell Science Ltd

1. The first part of the article is devoted to the

2. The second part of the article is devoted to the

3. The third part of the article is devoted to the

4. The fourth part of the article is devoted to the

5. The fifth part of the article is devoted to the

6. The sixth part of the article is devoted to the

7. The seventh part of the article is devoted to the

8. The eighth part of the article is devoted to the

9. The ninth part of the article is devoted to the

10. The tenth part of the article is devoted to the

11. The eleventh part of the article is devoted to the

12. The twelfth part of the article is devoted to the

13. The thirteenth part of the article is devoted to the

14. The fourteenth part of the article is devoted to the

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

- _____
- _____
- _____
- _____

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2c

art 5 1-2b

11. The eleventh part of the document is a list of the names of the persons who have been named in the document.

art 5 1-2b

12. The twelfth part of the document is a list of the names of the persons who have been named in the document.

art 5 1-2e

1. **Prüfungsausschuss**

2. **Prüfungsausschuss**

3. **Prüfungsausschuss**

4. **Prüfungsausschuss** art 5 1-2e

5. **Prüfungsausschuss**

6. **Prüfungsausschuss**

7. **Prüfungsausschuss**

8. **Prüfungsausschuss** art 5 1-2e

9. **Prüfungsausschuss**

10. **Prüfungsausschuss** art 5 1-2e

11. **Prüfungsausschuss**

12. **Prüfungsausschuss**

13. **Prüfungsausschuss**

14. **Prüfungsausschuss**

15. **Prüfungsausschuss**

16. **Prüfungsausschuss**

17. **Prüfungsausschuss**

18. **Prüfungsausschuss**

19. **Prüfungsausschuss**

20. **Prüfungsausschuss**

21. **Prüfungsausschuss**

22. **Prüfungsausschuss**

23. **Prüfungsausschuss**

24. **Prüfungsausschuss**

25. **Prüfungsausschuss**

26. **Prüfungsausschuss**

27. **Prüfungsausschuss**

28. **Prüfungsausschuss**

29. **Prüfungsausschuss**

30. **Prüfungsausschuss**

31. **Prüfungsausschuss**

32. **Prüfungsausschuss**

33. **Prüfungsausschuss**

34. **Prüfungsausschuss**

35. **Prüfungsausschuss**

36. **Prüfungsausschuss**

37. **Prüfungsausschuss**

38. **Prüfungsausschuss**

39. **Prüfungsausschuss**

40. **Prüfungsausschuss**

41. **Prüfungsausschuss**

42. **Prüfungsausschuss**

43. **Prüfungsausschuss**

44. **Prüfungsausschuss**

45. **Prüfungsausschuss**

46. **Prüfungsausschuss**

47. **Prüfungsausschuss**

48. **Prüfungsausschuss**

49. **Prüfungsausschuss**

50. **Prüfungsausschuss**

51. **Prüfungsausschuss**

52. **Prüfungsausschuss**

53. **Prüfungsausschuss**

54. **Prüfungsausschuss**

55. **Prüfungsausschuss**

56. **Prüfungsausschuss**

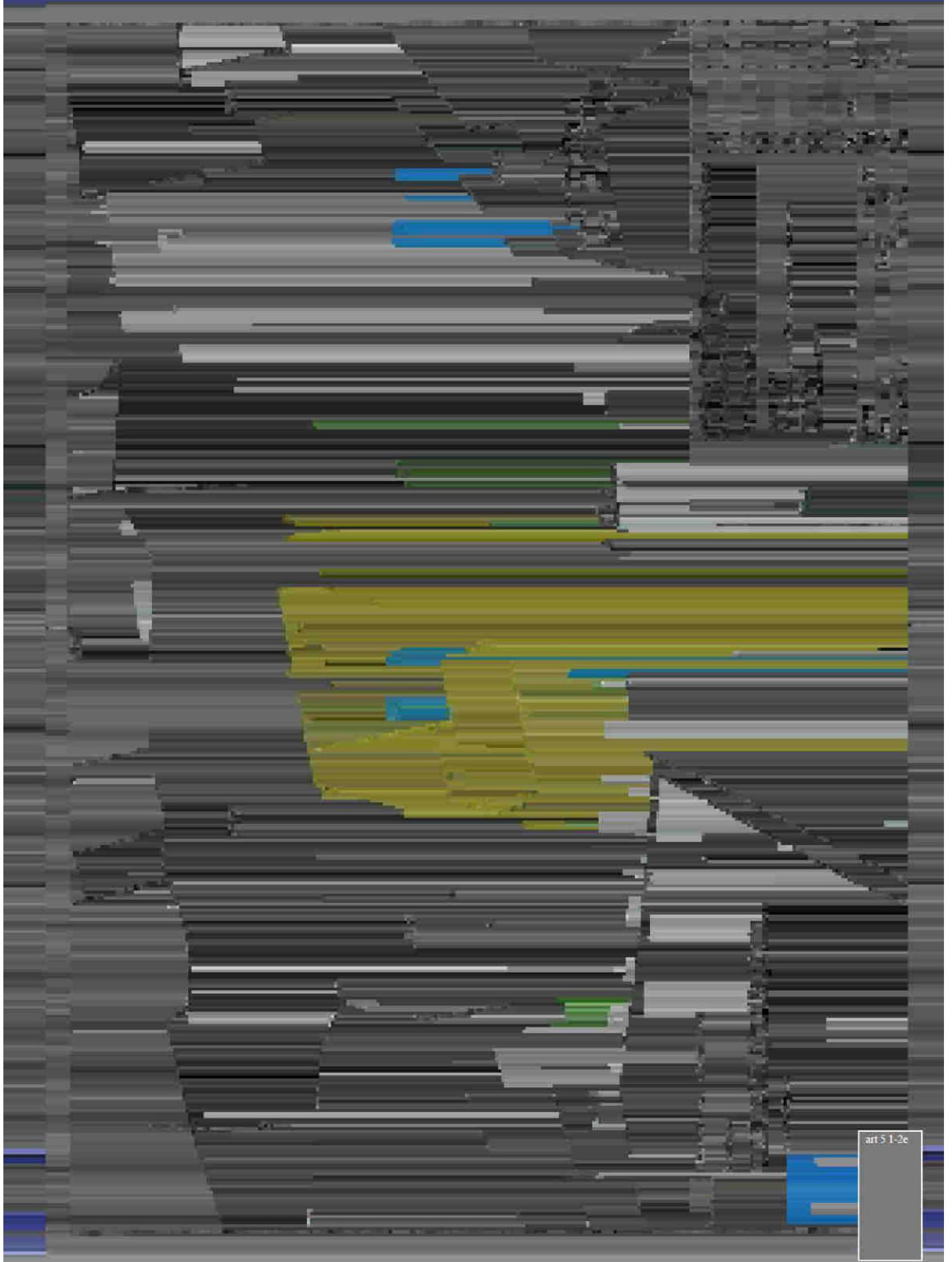
57. **Prüfungsausschuss**

58. **Prüfungsausschuss**

59. **Prüfungsausschuss**

60. **Prüfungsausschuss**

art 5 1-2e

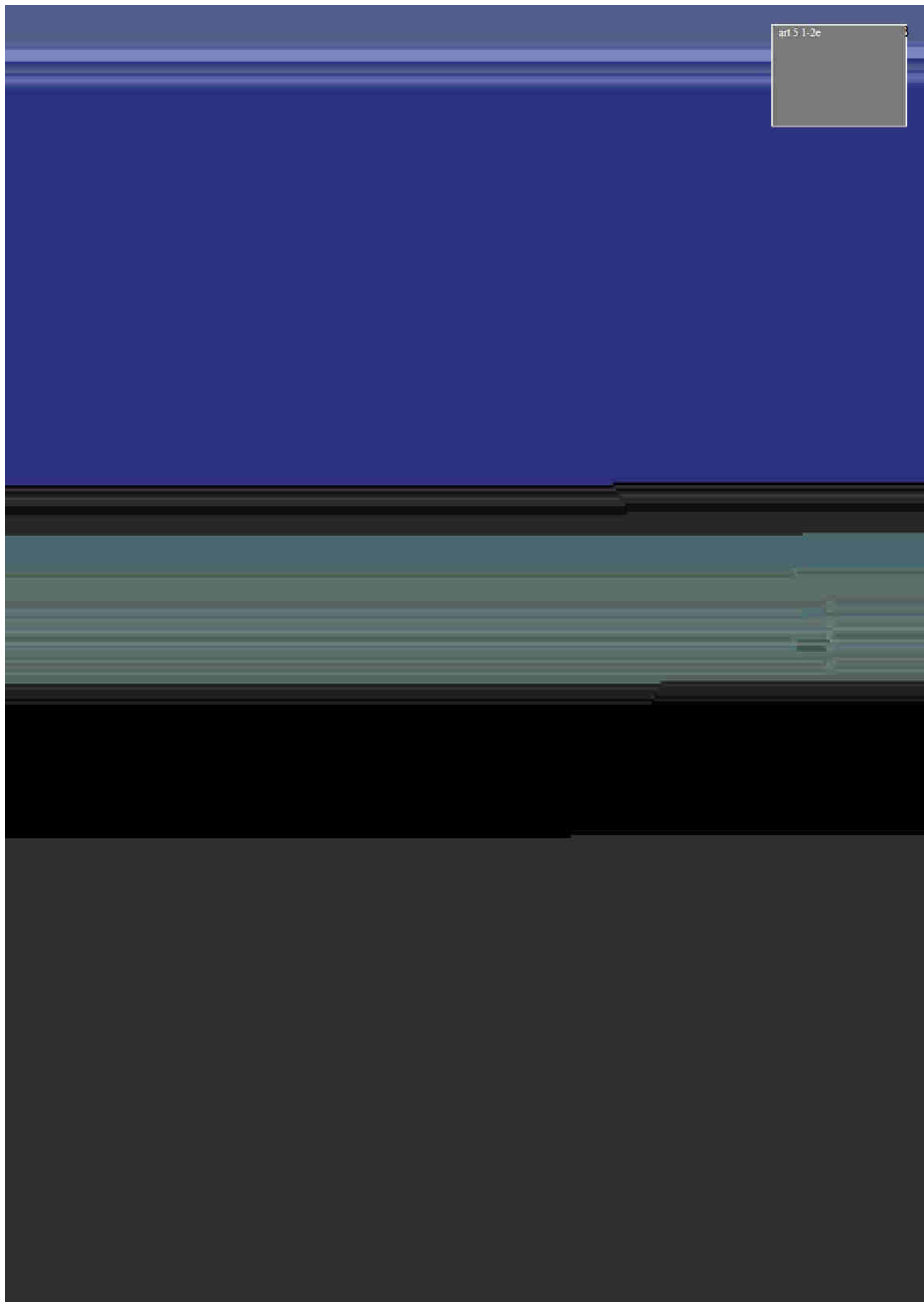


art 5 1-2e

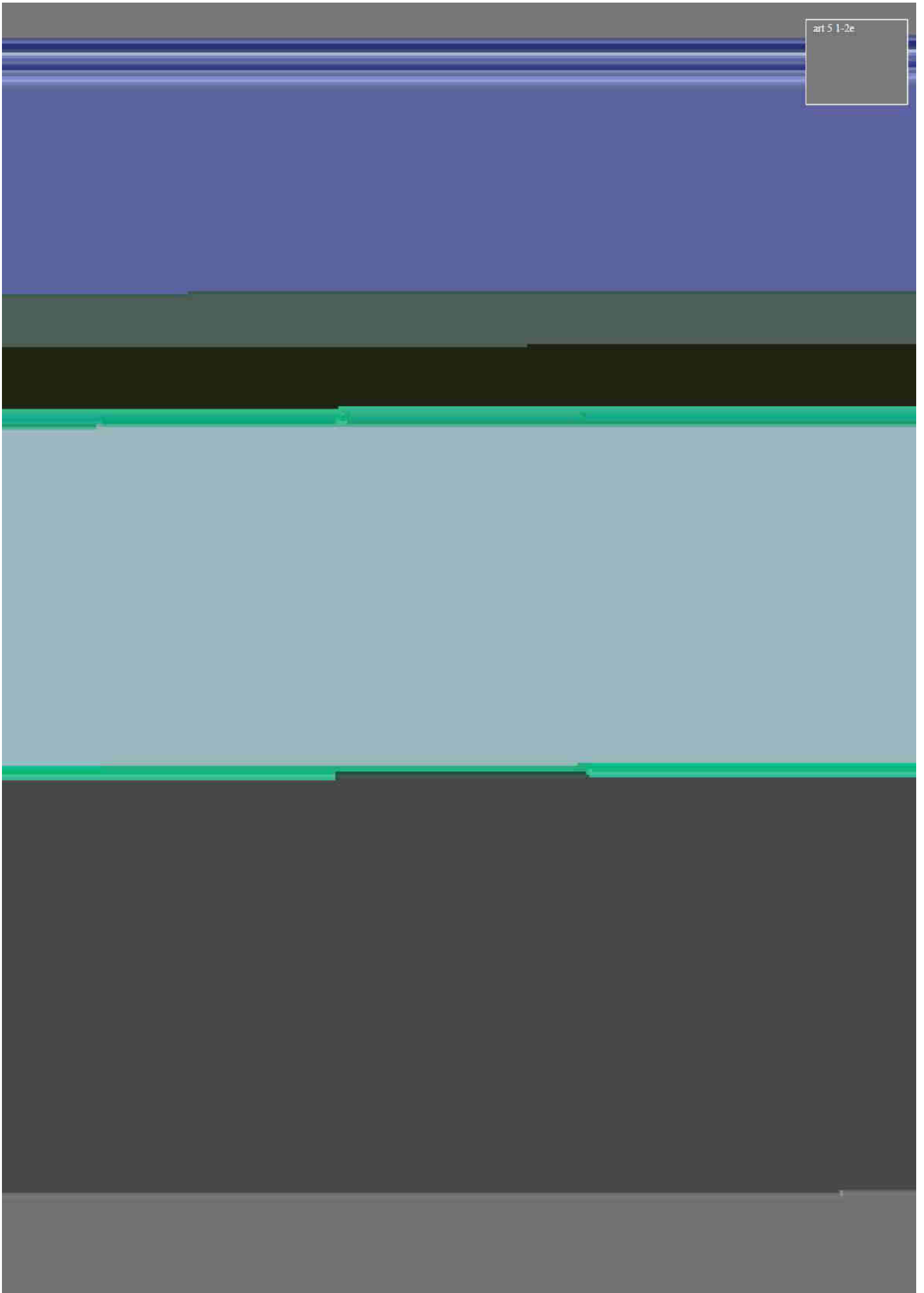
art 5 1-2b

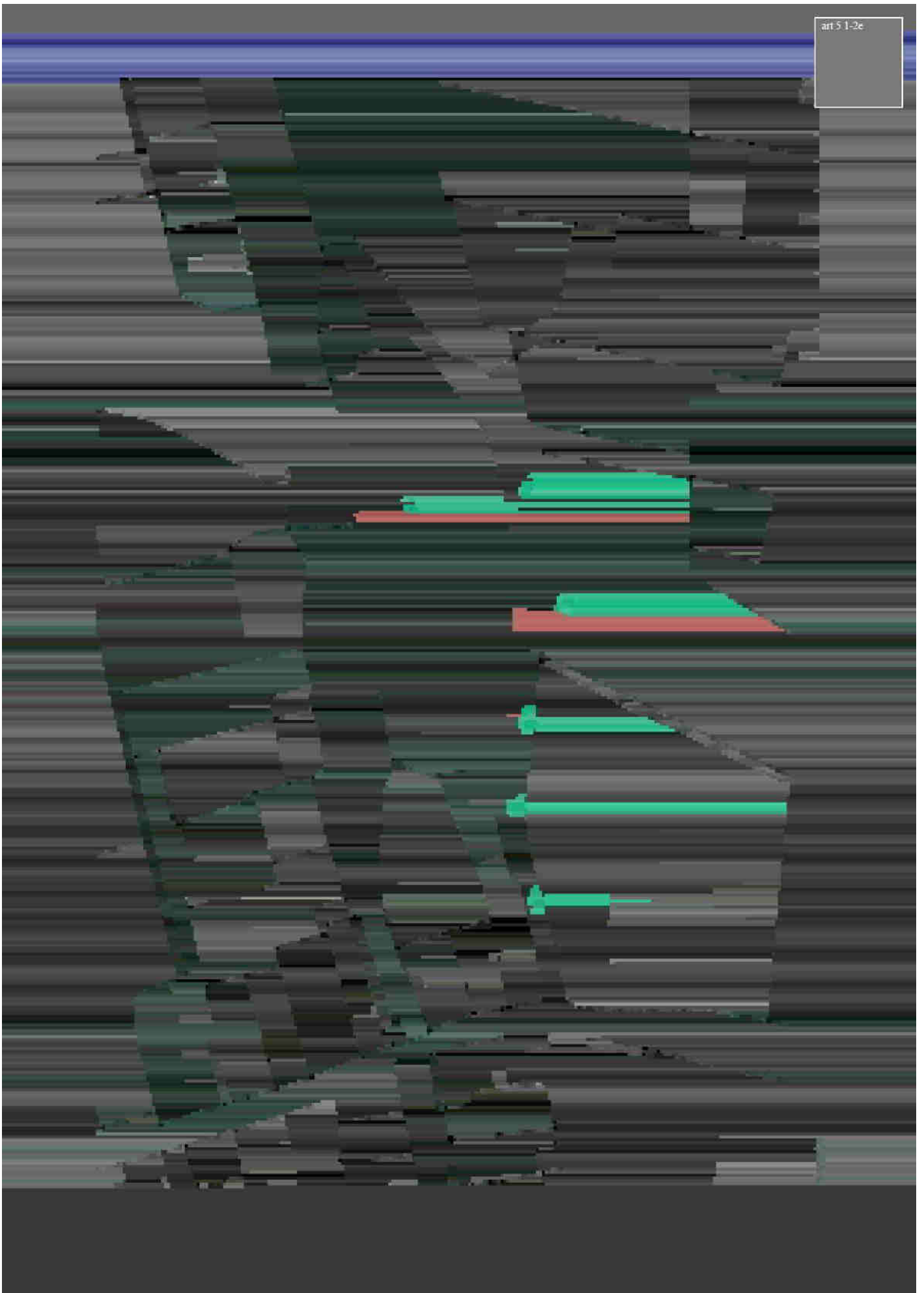
art 5 1-2b

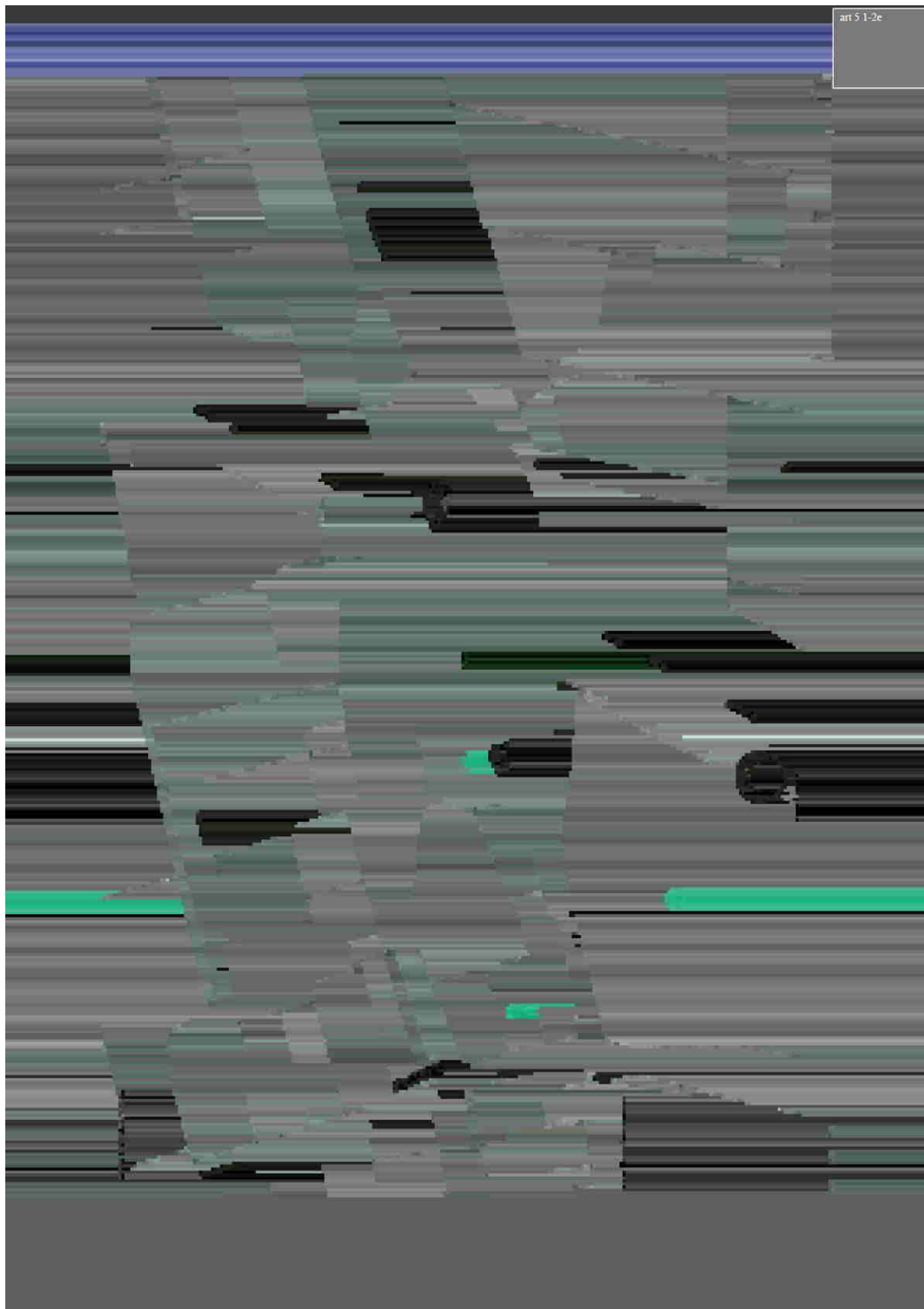
art 5 1-2b





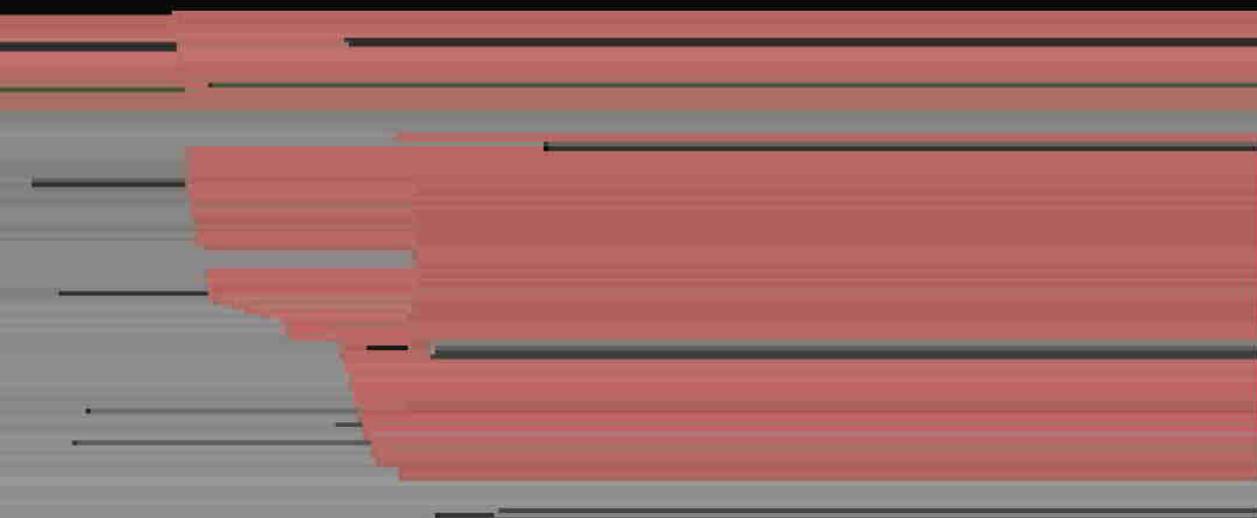




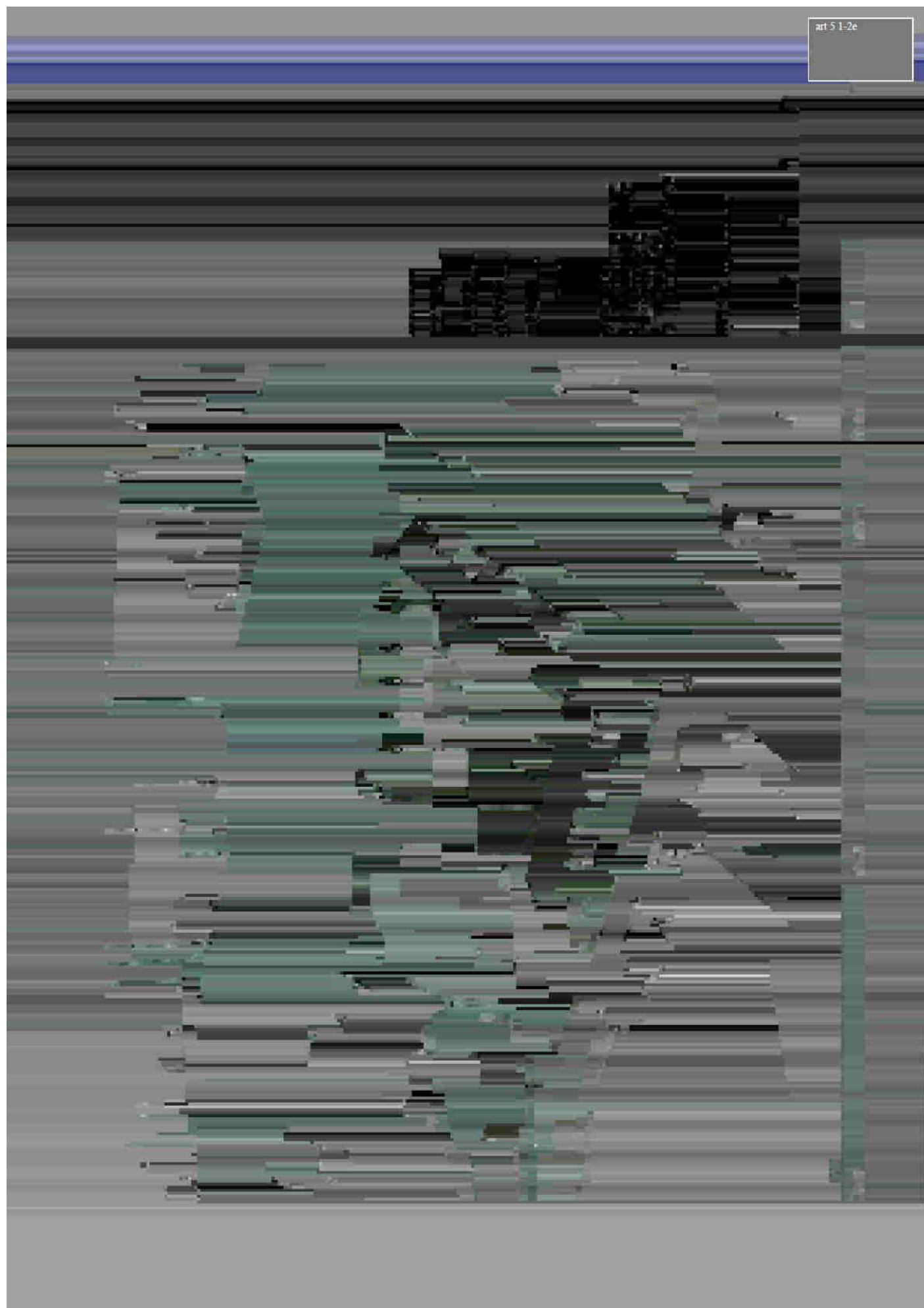


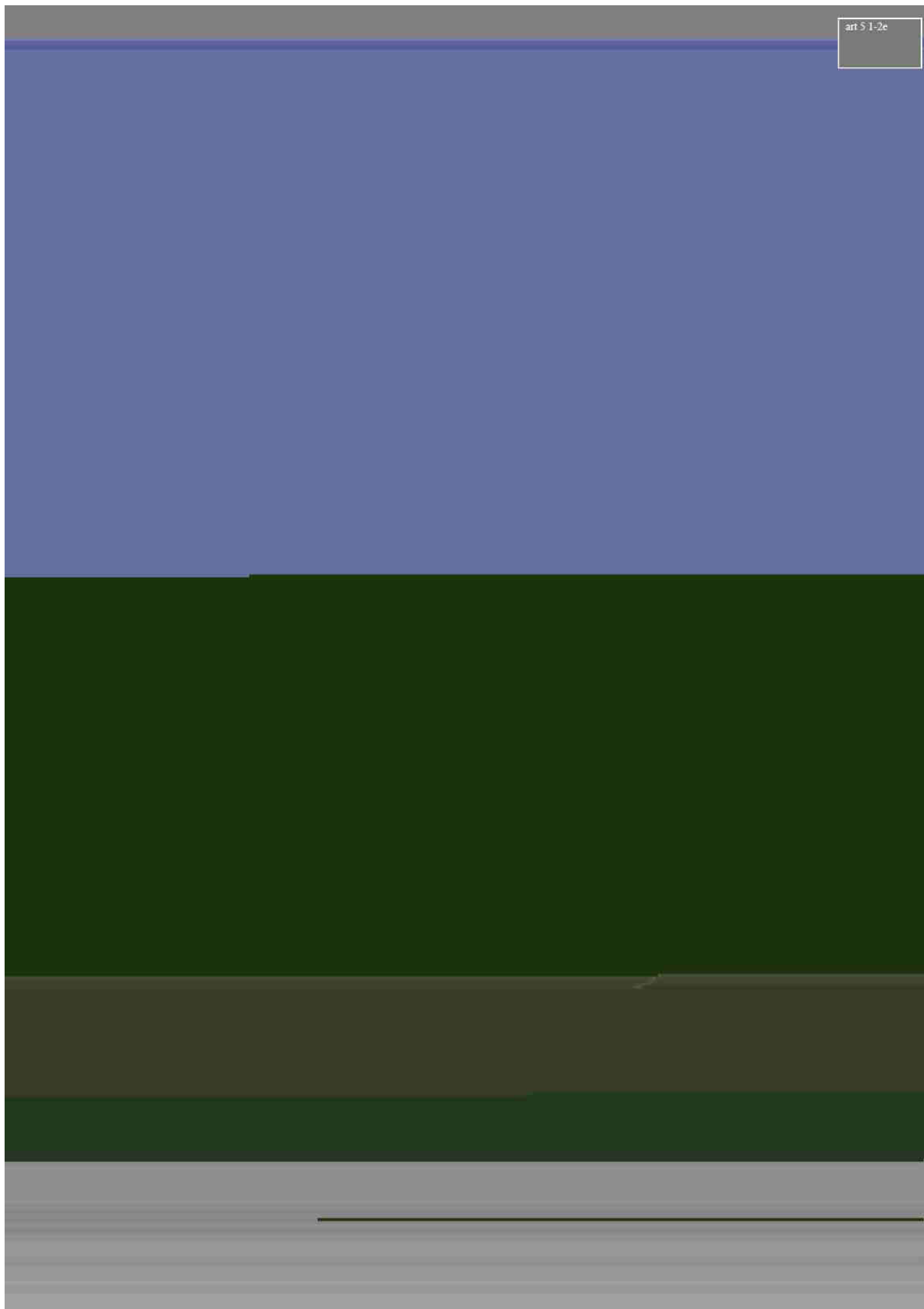


100
100
100

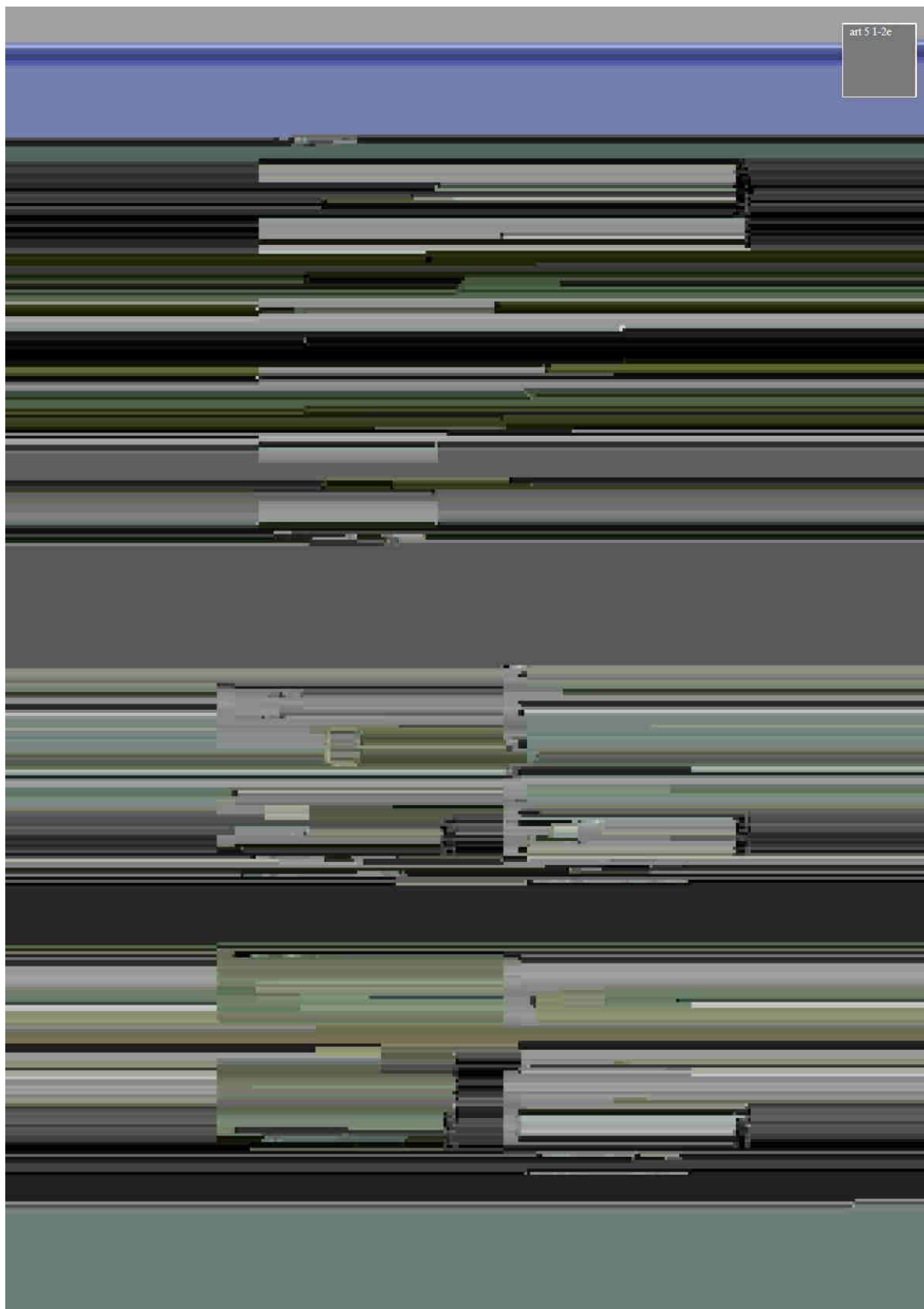










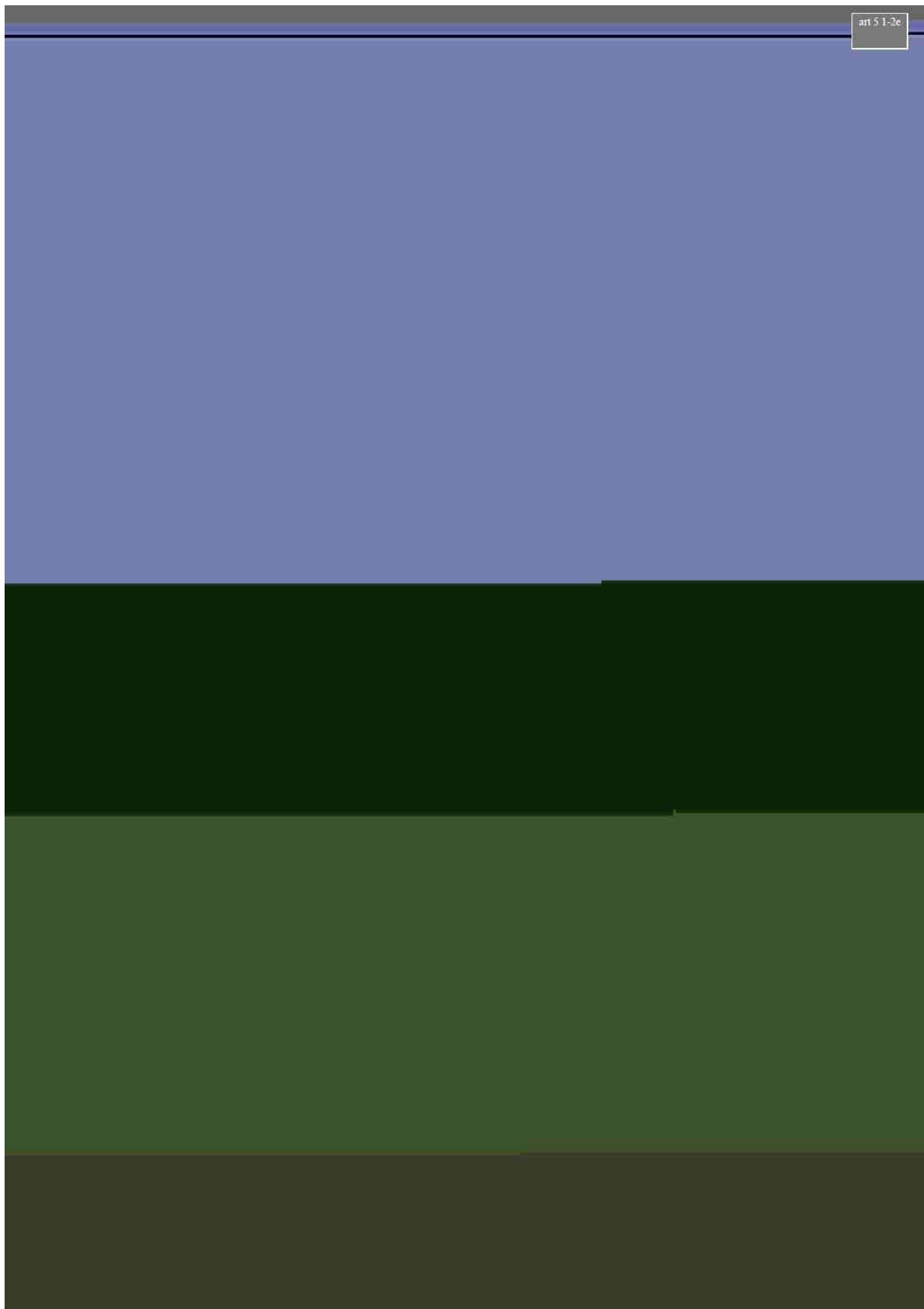


the Commission's decision to grant the application for the award of the prize, the Commission shall, in accordance with the provisions of the law, take into account the following factors:

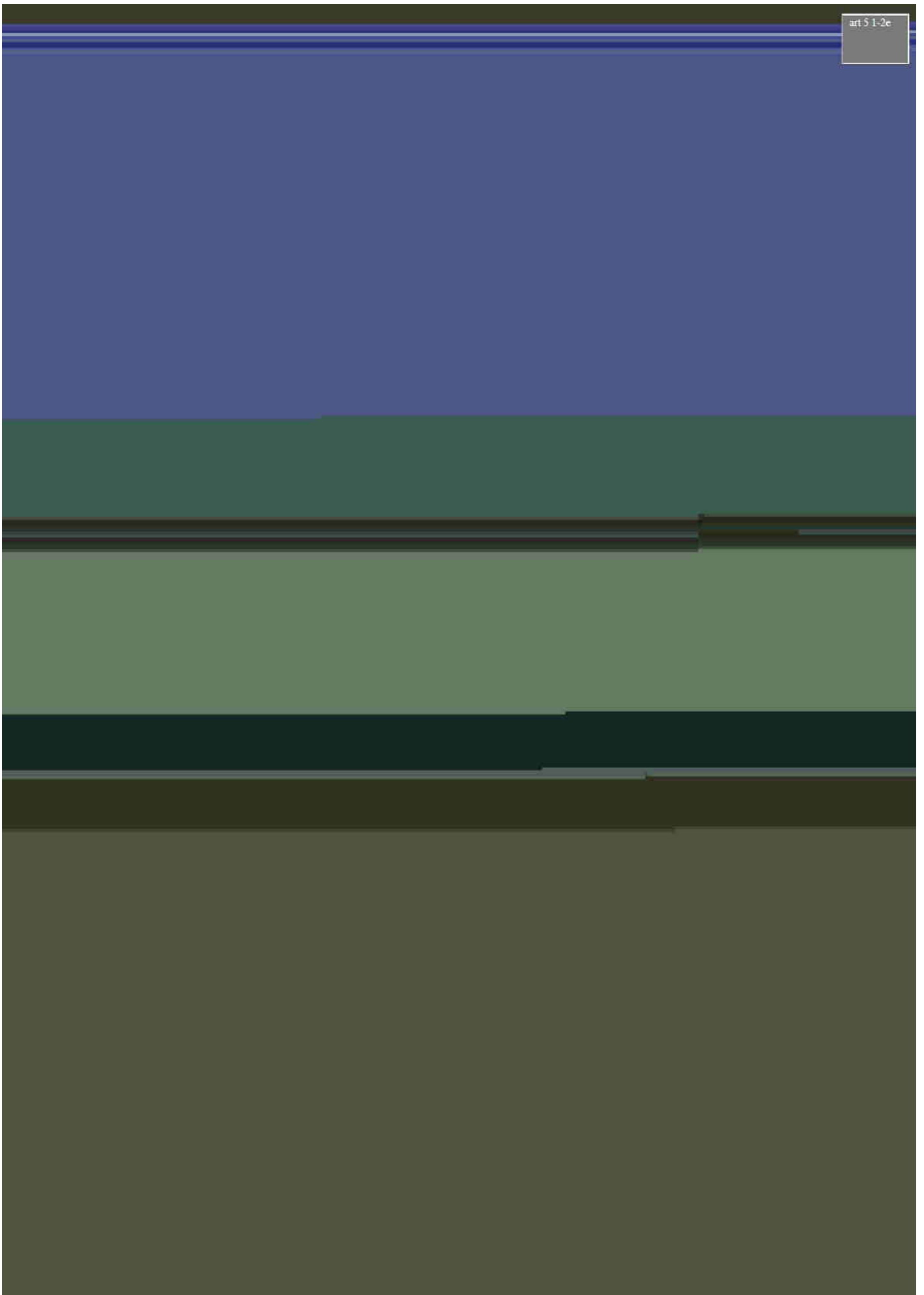
1. the quality of the work;
2. the originality of the work;
3. the contribution of the work to the development of the art;
4. the contribution of the work to the development of the culture;
5. the contribution of the work to the development of the economy;
6. the contribution of the work to the development of the environment;
7. the contribution of the work to the development of the society;
8. the contribution of the work to the development of the world.

The Commission shall also take into account the following factors:

1. the quality of the work;
2. the originality of the work;
3. the contribution of the work to the development of the art;
4. the contribution of the work to the development of the culture;
5. the contribution of the work to the development of the economy;
6. the contribution of the work to the development of the environment;
7. the contribution of the work to the development of the society;
8. the contribution of the work to the development of the world.







Van: [art 5 1-2e]
Verzonden: maandag 8 november 2021 08:11
Aan: [art 5 1-2e]
Onderwerp: RE: Jongerenhuisvesting in Rijnsaterwoude, informatiebijeenkomst en overleg PZH- gemeente - SHWJ.

Dag [art 5 1-2e]

Ik heb het taxatierapport ontvangen. Kunnen we een moment prikken om over de voorwaarde te praten. De taxateur komt uit op een getaxeerde waarde van afgerond [art 5 1-2b]. Kun je een aantal data doorgeven??

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]

Grondverwerver
Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken



M: 06 - [art 5 1-2e]

E [art 5 1-2e] @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art 5 1-2e] kaagenbraassem.nl>

Verzonden: donderdag 29 juli 2021 12:34

Aan: [art 5 1-2e] @pzh.nl>

CC: Arie Feij <A.Feij@shwj.nl> [art 5 1-2e] Kaagenbraassem.nl>; [art 5 1-2e]

[art 5 1-2e] @pzh.nl>; [art 5 1-2e] @ kaagenbraassem.nl>

Onderwerp: Jongerenhuisvesting in Rijnsaterwoude, informatiebijeenkomst en overleg PZH- gemeente - SHWJ.

Hallo [art 5 1-2e]

Na overleg tussen jou en mij en tussen Arie en mij wordt er vanaf gezien om de informatiebijeenkomst op de locatie van het steunpunt aan de [art 5 1-2e] d ijk te organiseren. Arie stelt voor om in de week van 9 augustus rechtstreeks met [art 5 1-2e] te overleggen over - onder meer - de voorwaarden voor een overeenkomst, met inachtnahme van het feit dat jullie deze locatie voor dit doel aan de gemeente willen verkopen en onze wens om de locatie vervolgens aan de stichting door te verkopen.

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e]

Adviseur grondzaken

T: +317 [art 5 1-2e]

E [art 5 1-2e] @kaagenbraassem.nl | W: www.kaagenbraassem.nl

REKENSHEET stp RIJSATERSWOUDE met BIJZONDER UITGANGSPUNT

Grondprijs per eenheid (sociale huur) gemeente Kaag en Braassem		¹	€ 20.471	
	aantal		factor	subtotaal
appartementen b.g.	10		1,00	
idem 1e verdieping	10		0,90	
idem 2e verdieping	10		0,80	
idem 3e verdieping	6		0,75	
TOTAAL				
-/- 25% in het kader van (geluids-)beperkingen en geringe oppervlakte				
-/- kosten koper ad 8,5%				

Grondprijs per eenheid (sociale huur) gemeente Leiden ² € 16.585

	aantal	factor
appartementen b.g.	10	1,00
idem 1e verdieping	10	0,90
idem 2e verdieping	10	0,80
idem 3e verdieping	6	0,75

TOTAAL

Grondprijs per eenheid (sociale huur) gemeente Leiden ³ € 26.980

	aantal	factor
appartementen b.g.	10	1,00
idem 1e verdieping	10	0,90
idem 2e verdieping	10	0,80
idem 3e verdieping	6	0,75

TOTAAL

¹ Sociale woningen blijven minimaal 20 jaren ter beschikking in dit huursegment.

² Bij deze bedragen wordt een clausule in het contract opgenomen dat de corporatie bij uitponding over overgang naar markthuurlaan een suppletie verschuldigd is

³ Geen suppletieverplichting bij uitponding



art 5 1-2e

Provincie Zuid-Holland
Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken
t.a.v. de art 5 1-2e
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Per e-mail: facturen@pzh.nl

Laan van Nederhoven 20
3334 BL Zwijndrecht

IBAN: NL50INGB 0005804473

KVOC: 55004261

BTW: NL159492427B01

T 06 art 5 1-2e

E info@3Dadvies.nl

W www.3Dadvies.nl

Zwijndrecht, 16 oktober 2020

Betreft: FACTUUR - NR. 200362

Veplichtingnummer: PZH-2020-747823633
DOS-2009-0012330
Kostenplaats 449

Taxatierapport steunpunt Rijnsaterswoude gemeente Kaag en Braassem

Hierbij brengen wij u het volgende in rekening:

Werkzaamheden in het kader bovenvermelde
opdracht ref. uw opdrachtbevestiging
d.d. 23 juli 2020

Ref. uitgebrachte offerte d.d. 17 juli 2020, zie ook
bijgevoegde urenverantwoordingsstaat
incl. kadastrale recherche en kosten Plausibiliteitstaxateur

EUR 1.766,55

B.T.W. (21%)

EUR 370,98

TOTAAL

EUR 2.137,53

art 5 1-2e

art 5 1-2e

Dit bedrag a.u.b. uiterlijk **30** dagen na factuurdatum overmaken op rekening
NL50 INGB 0005804473 t.n.v. **3D Advies**

datum		duur 14:00	uur
IN REKENING TE BRENGEN:		11	uur
9-jul	aanvraag offerte PZH		
17-jul	luchtfoto locatie opzoeken en raadplegen Kadaster		
17-jul	bekijken ontvangen kaartmateriaal en raadplegen bestemmingsplan		
17-jul	opstellen en verzenden offerte		
23-jul	opdrachtverstrekking		
31-jul	bestuderen ontvangen stukken en raadplegen diverse bronnen	1:00	
5-10-aug	div. pogingen bereiken gemeente en lokale makelaars voor bp en referenties	1:00	
10-sep	bezichtiging locatie, fotomateriaal ordenen (incl. reistijd à 50%)	3:00	
17-sep	uitwerken concept-rapport en nadere bestudering bp	1:00	
24-sep	rapportage en berekening	2:00	
29-sep	verwerken opmerkingen pl tax inzake referentiemateriaal	1:00	
9-okt	bespreking concept met opdrachtgever, opmerkingen verwerken	3:00	
15-okt	concept-rapportage en referentiemateriaal gereed maken, finale check	1:30	
16-okt	Geheel incl. bijlagen paraferen, ondertekenen, scannen en verzenden	0:30	

mv, 16 oktober 2020

kadaster



Factuurspecificatie

[DATUM]

28 september 2020

[NOTANUMMER]

9008997968

[KLANTNUMMER]

764407

[KLANTNAAM]

3XD Vastgoedadvies

[BLAD]

1 van 1

Leveringen via Kadaster-on-line

Gebruikersnr.	Gebruikersnaam				Bedrag in euro
Besteldatum	Ordernummer	Uw kenmerk	Ons kenmerk		
	Artikelnummer	Omschrijving	Aantal	Tarief	
238771	Verkaik				32,45
01-09-2020	4043561649	T-02-BCLeiden			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
01-09-2020	4043573468	T-02-BCLeiden			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
01-09-2020	4043574012	T-03-PZH-BC			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
03-09-2020	4043664027	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
03-09-2020	4043687415	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
22-09-2020	4044414848	ASw-A			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
22-09-2020	4044415034	ASw-A			
	0001812	Afschrift openbaar reg. Downloadservice	1	2,95	
25-09-2020	4044606803	T-02-PZH-stRW			
	0001170	V Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
25-09-2020	4044608608	T-02-PZH-stRW			
	0001170	V Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
25-09-2020	4044608851	Y T-02-PZH-stRW			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
25-09-2020	4044609815	Y T-02-PZH-stRW			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
			Totaal leveringen via Kadaster-on-line		32,45
Totaal factuurbedrag					32,45



Factuurspecificatie

/ DATUM

27 juli 2020

/ NOTANUMMER

9008941895

/ KLANTNUMMER

764407

/ KLANTNAAM

3XD Vastgoedadvies

/ BLAD

1 van 1

Leveringen via Kadaster-on-line

Gebruikersnr.	Gebruikersnaam				Bedrag in euro
Besteldatum	Ordernummer	Uw kenmerk	Ons kenmerk		
	Artikelnummer	Omschrijving	Aantal	Tarief	
238771	Verkaik				19,00
05-07-2020	4041262496	T-02-PZH-BC			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
05-07-2020	4041262526	T-02-PZH-BC			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
06-07-2020	4041299284	T-03-PZH-BC			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
06-07-2020	4041299517	T-03-PZH-BC			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
17-07-2020	4041853443	✓ PZH-StRw-02			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
17-07-2020	4041853447	✓ PZH-StRw-02			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
21-07-2020	4041988445	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001170	Eigendomsinformatie PDF Online	1	2,95	
21-07-2020	4041988996	T-04-PZH-BC-Kw			
	0001165	Uittreksel kadastrale kaart WEB	1	1,80	
Totaal leveringen via Kadaster-on-line					19,00
Totaal factuurbedrag					19,00

Berekening waarde erfpachtrecht / waarde blote eigendom Verlenging erfpachtrecht

Adres:

Waarde op

1 augustus 2018

Taxateur:

art 5 1-2e

perceel	1000	2000	3000	totaal
opp.	1200	1300	2000	4500
cultuur	bedrijf			
waarde/m ²	225	225	225	225,00
grondwaarde	art 5 1-2b			
uitgifte rente	5,0%	5,0%	5,0%	
marktconforme canon	art 5 1-2b			
per m ²	€ 11,25	€ 11,25	€ 11,25	
afkoop t/m				
rest afkooptermijn				
huidige canon	art 5 1-2b			
per m ²	€ 10,26	€ 10,26	€ 10,26	€ 10,26
herzieningsdatum	1-9-2039	1-9-2039	1-9-2039	
index	0%	0%	0	
Begindatum	21-7-2016	21-7-2016	21-7-2016	
einddatum	31-8-2056	1-9-2056	2-9-2056	
resterende looptijd	38,11	38,11	38,12	
NCW canon	€ 240.936,83	€ 274.567,65	€ 422.411,77	€ 937.916,25
NCW grond	€ 42.057,97	€ 45.556,71	€ 70.077,88	€ 157.692,55
waarde blote eigendom	art 5 1-2b			
waarde erfpachtrecht				

Referenties

Algemeen
Adres:
Waarde per 1 augustus 2018
Taxateur: J.A.P. Wijinker

adres	nummer	plaats	type	bedrijfs-ruimte	kantoor-ruimte	metrage m² totaal	verhuurd/ aanbod	p/mnd	m²/ jaar	jaar	transactiedatum/ bron aangeboden sinds	Locatie	Bouw-periode	Metrage	Voorzieningen-niveau	verhuur-beoordeling baarheid		
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
								€	-	#DIV/0!								
adres	nummer	plaats	type	bedrijfs-ruimte	kantoor-ruimte	metrage m² totaal	verkocht/ aanbod	p/m²	vraagprijs	transactie- prijs	transactiedatum/ aangeboden sinds	bron	Locatie	Bouw-periode	Metrage	Voorzieningen-niveau	verkoop-beoordeling baarheid	

Deze referentie is -- aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, n.b. niet bekend, + beter, ++ aanzienlijk beter dan het onderwerp van taxatie

Referenties

Algemeen																	
Adres																	
Waarde per																	
Taxateur																	
1 augustus 2018																	
J.A.P. Wijnker																	
adres	nummer	plaats	type	metrage	Front breedte m²	verhuurd/ aanbod	p/mnd	m²/ jaar	jaar	transactiedatum/ bron aangeboden sinds	Locatie	Bouw periode	Metrage2	Front breedte	Voorzieningen niveau	verhuur beoordeling	baaheid
								#DIV/0!	€	-	0	0	-		n.b.	0	0
								#DIV/0!	€	-	0	0	+		0	0	0
								#DIV/0!	€	-	0	0	0		0	0	0
								#DIV/0!	€	-							
								#DIV/0!	€	-							
								#DIV/0!	€	-							
adres	nummer	plaats	type	metrage	Front breedte m²	verkocht/ aanbod	prijs/m²	vraagprijs	transactieprij	transactiedatum/ bron aangeboden sinds	Locatie	Bouw periode	Metrage2	Front breedte	Voorzieningen niveau	verkoop beoordeling	baaheid
								#DIV/0!									
								#DIV/0!									
								#DIV/0!									
								#DIV/0!									

Deze referentie is-- aanzienlijk slechter, 0 vergelijkbaar, n.b. niet bekend, beter, aanzienlijk beter dan het onderwerp van taxatie

Referenties

Algemeen
Adres: _____
Waarde per 5 januari 2018
Tabelsur:

adres	nummer	plaats	type	metrage m²	verhuur/ aanbod	mnd	m²/jaar	jaar	transactiedatum/ aangeboden sinds	Localie	Bouw- periode	Metrage	Afwerkings- niveau	verhuur-beoordeling baarheid
							#DIV/0!	€	-	Midas/NVM				
							#DIV/0!	€	-	Midas/NVM				
							#DIV/0!	€	-	Midas/NVM				
adres	nummer	plaats	type	metrage m²	verkocht/ aanbod	prijst/m³	vraag- prijs	transactie- prijs	transactiedatum/ aangeboden sinds	Localie	Bouw- periode	Metrage	Afwerkings- niveau	verkoop-beoordeling baarheid
						#DIV/0!				Midas/NVM				
						#DIV/0!				Midas/NVM				
						#DIV/0!				Midas/NVM				

Dit is een referentie is - aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, n.b. niet bekend, + beter, ++ aanzienlijk beter dan het onderwerp van studie.



art 5.1.2e

Metrage			
tekening			
bruikbaar kantoor/werkplaats			
type	bouwdeel BVO	VVO	
kantoor	bg	80	72 bouwjaar jaren 90
	verd	80	72
bedrijf	bg	178	163
		338	307
openloods		262	257 bouwjaar 2013
		123	117
		385	374
totaal		723	681
bebouwd		643	
kadastraal circa		2000	
bebouwd		643	
niet bebouwd		1357	
kade	circa	42 m	
verhardterrein		1221,3	
kadegeld			
Moerdijk	tot 2 m die	10,49	
Rotterdam			

Exploitatietlasten

Gemeente	OZB-tarief				
	2018		2017		2016
	niet-woning	woning	niet-woning	woning	niet-woning
Albrandswaard	0,4090%	0,14000%	0,3785%	0,1400%	0,3197%
Barendrecht	0,1530%	0,11810%	0,00000%	0,0000%	0,2750%
Brielle	0,12480%	0,10290%	0,00000%	0,0000%	0,3058%
Capelle a/d IJssel	0,27150%	0,11570%	0,00000%	0,0000%	0,2559%
Delft	0,28341%	0,14292%	0,29351%	0,1545%	0,11986%
Dordrecht	0,23910%	0,12220%	0,00000%	0,0000%	0,3963%
Goeree-Overflakkee	0,12408%	0,11588%	0,00000%	0,0000%	0,14910%
Hellevoetsluis	0,22000%	0,09740%	0,22340%	0,0982%	
Hendrik-Ido-Ambacht	0,25790%	0,12920%	0,2661%		
Lansingerland	0,24720%	0,13190%	0,00000%	0,0000%	
Nissewaard	0,29101%	0,13797%	0,28798%	0,1435%	0,12120%
Oud-Beijerland	0,31930%	0,13724%	0,31797%	0,1389%	0,20880%
Ridderkerk	0,26010%	0,12850%	0,2565%	0,1306%	
Rotterdam	0,35080%	0,11540%	0,34440%	0,1246%	0,22900%
Schiedam	0,26500%	0,11900%	0,277000%	0,1240%	
Vlaardingen	0,30250%	0,14820%	0,31420%	0,1536%	0,25400%
Zoetermeer	0,40990%	0,17940%	0,3955%	0,1822%	
Zwijndrecht		0,12790%	0,3206%	0,1346%	

Waterschappen	jaar		tarief jaar	
	2018	2017	2016	
HH Delfland	0,0264%	0,0273%	0,0274%	
Hollandse Delta	0,0421%	0,0427%	0,0418%	
Schieland en Krimpenerwaard	0,0261%	0,0268%	0,0284%	

<http://www>

Kosten Koper (Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2016)			
Koopsom	OVb in € *	Transport- kosten in €	Totaal €
100.000	6.000	1.000	7.000
200.000	12.000	1.000	13.000
300.000	18.000	1.200	19.200
400.000	24.000	1.400	25.400
500.000	30.000	1.700	31.700
600.000	36.000	2.000	38.000
700.000	42.000	2.500	44.500
800.000	48.000	2.700	50.700
900.000	54.000	2.900	56.900
1.000.000	60.000	3.100	63.100
1.250.000	75.000	3.400	78.400
1.500.000	90.000	3.700	93.700
1.750.000	105.000	4.000	109.000

2.000.000	120.000	4.400	124.400
2.500.000	150.000	4.900	154.900
3.000.000	180.000	5.400	185.400
3.500.000	210.000	5.800	215.800
4.000.000	240.000	6.200	246.200
5.000.000	300.000	6.900	306.900
7.500.000	450.000	8.000	458.000
10.000.000	600.000	8.900	608.900
15.000.000	900.000	10.200	910.200
20.000.000	1.200.000	11.500	1.211.500
25.000.000	1.500.000	12.900	1.512.900
50.000.000	3.000.000	20.400	3.020.400

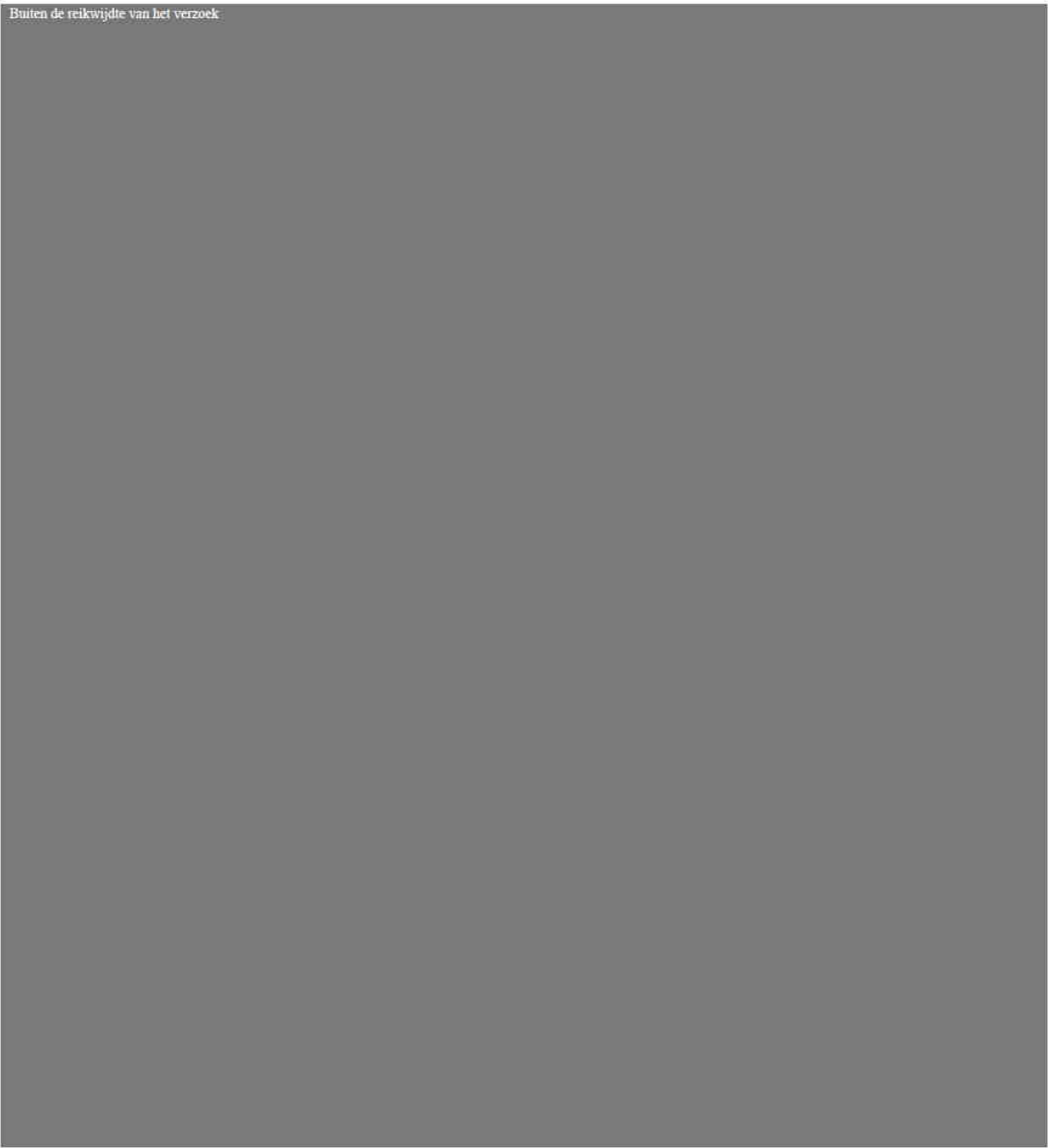
2016	
woning	
basistarief	
	135,6
	90,81
	101,55
	84,24
	183,6
	228,8
	157,8
	274,8

* WEnergielabels:

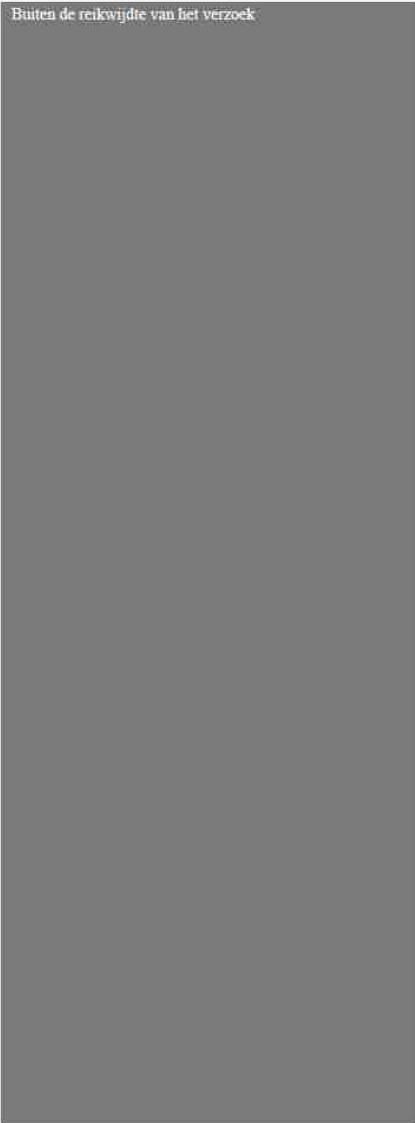
* Commerciee www.zoekuwenergielabel.nl
www.ep-online.nl



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek

Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





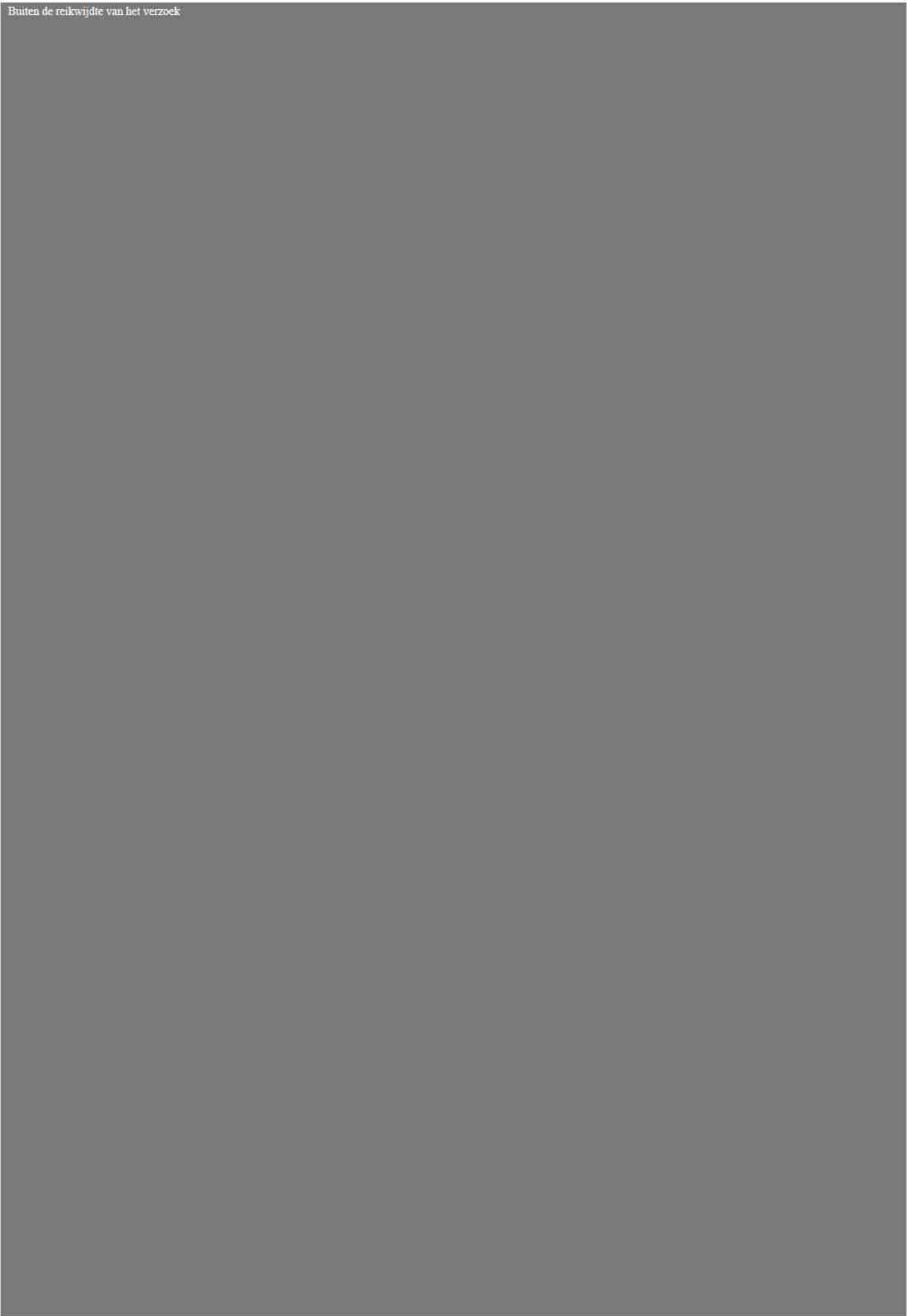
Buiten de reikwijdte van het verzoek



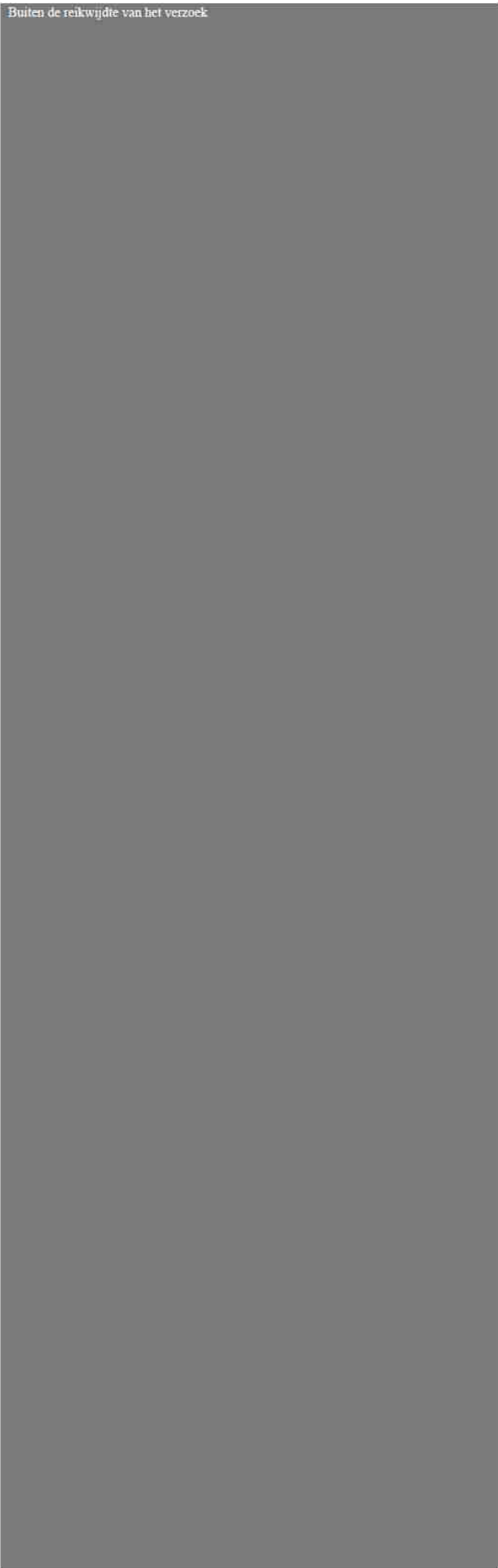
Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





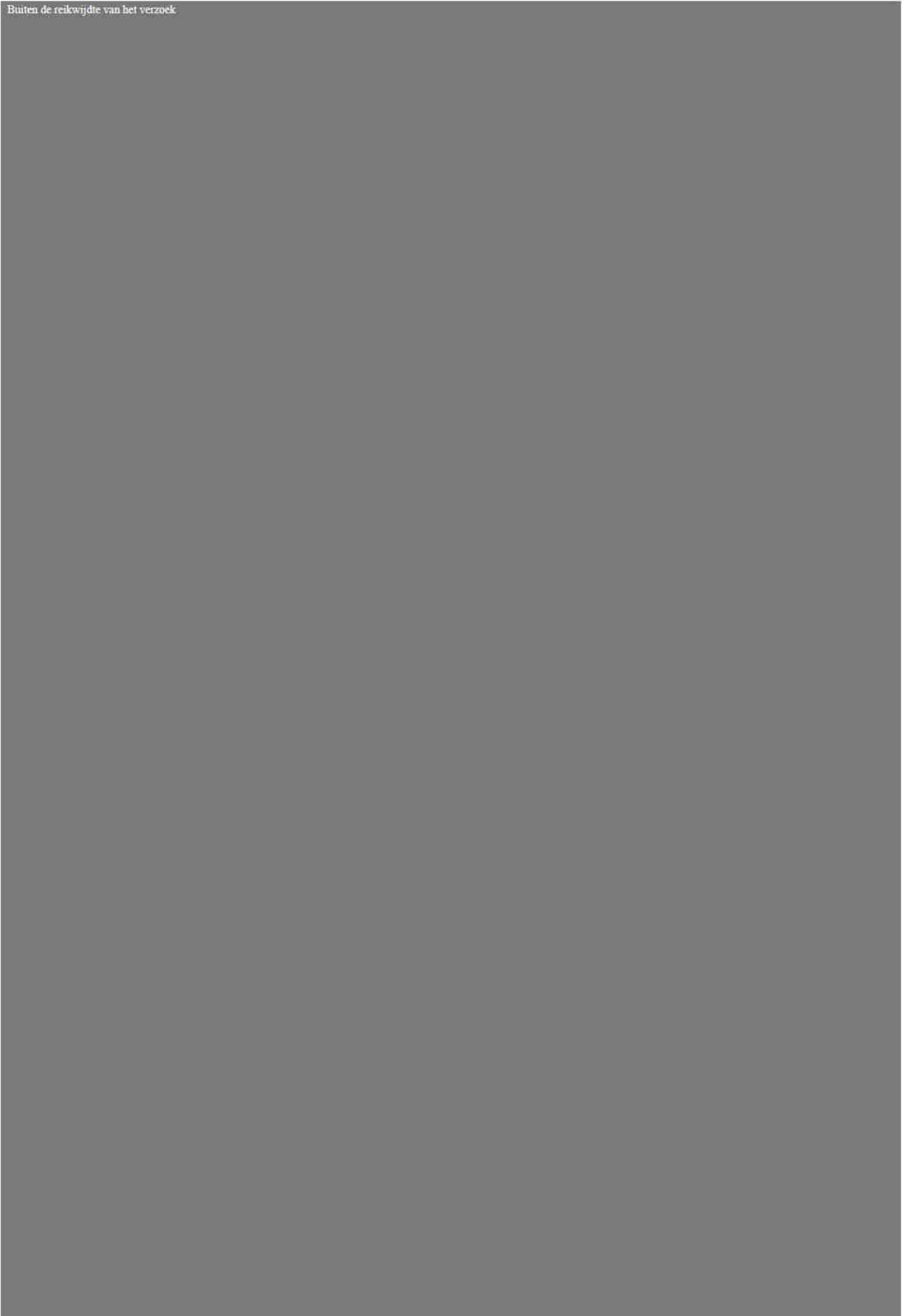


Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





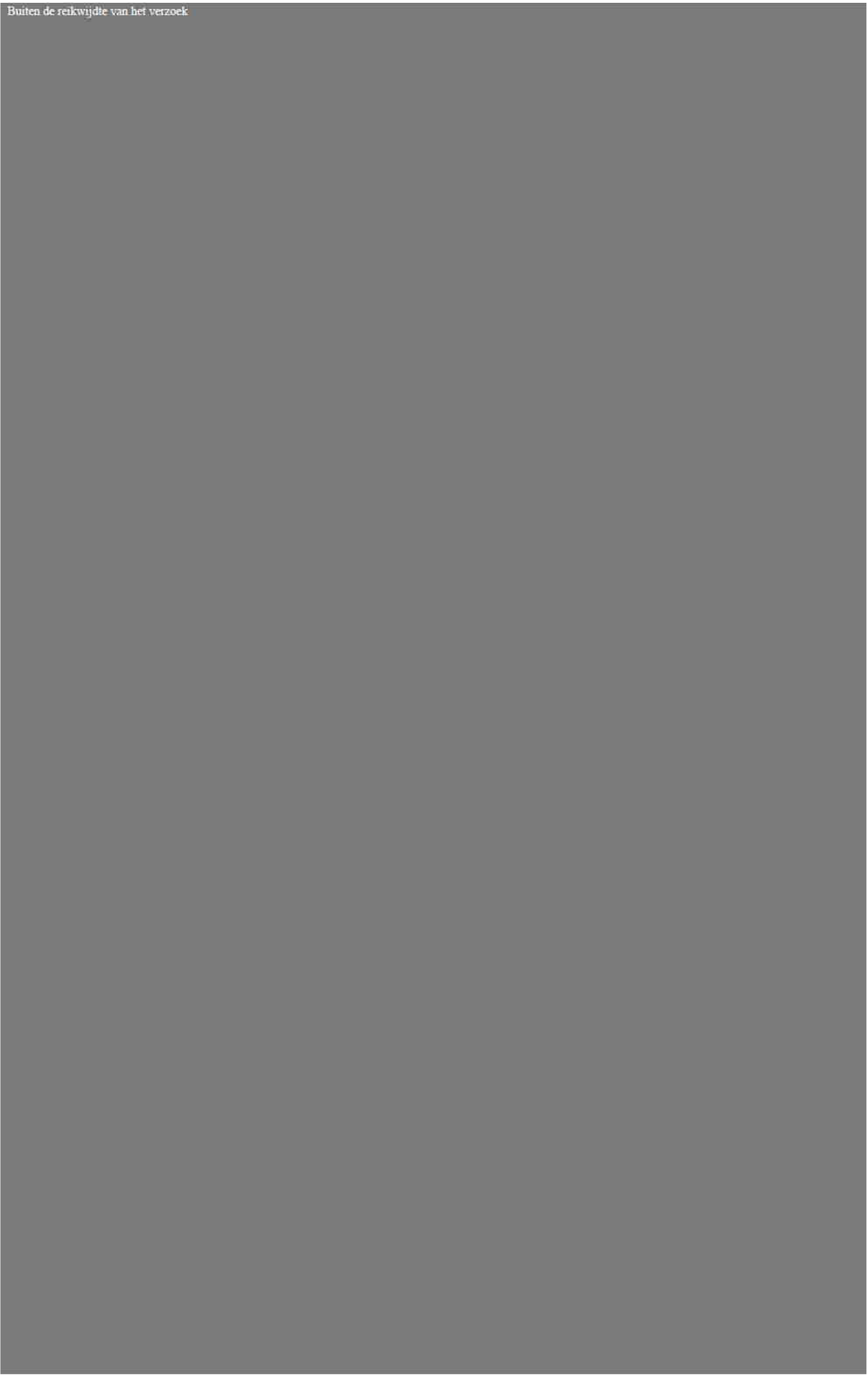
Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



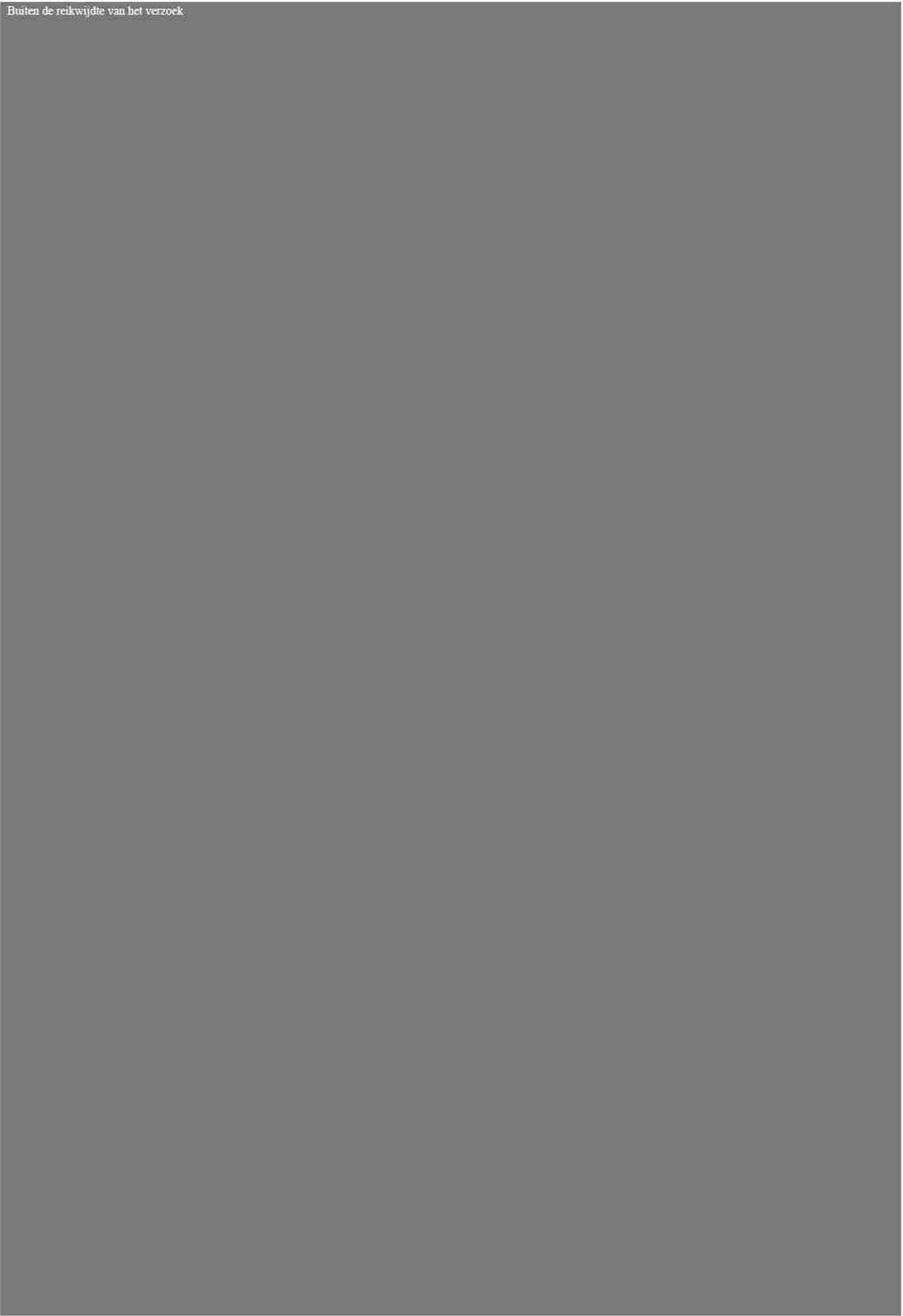
Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



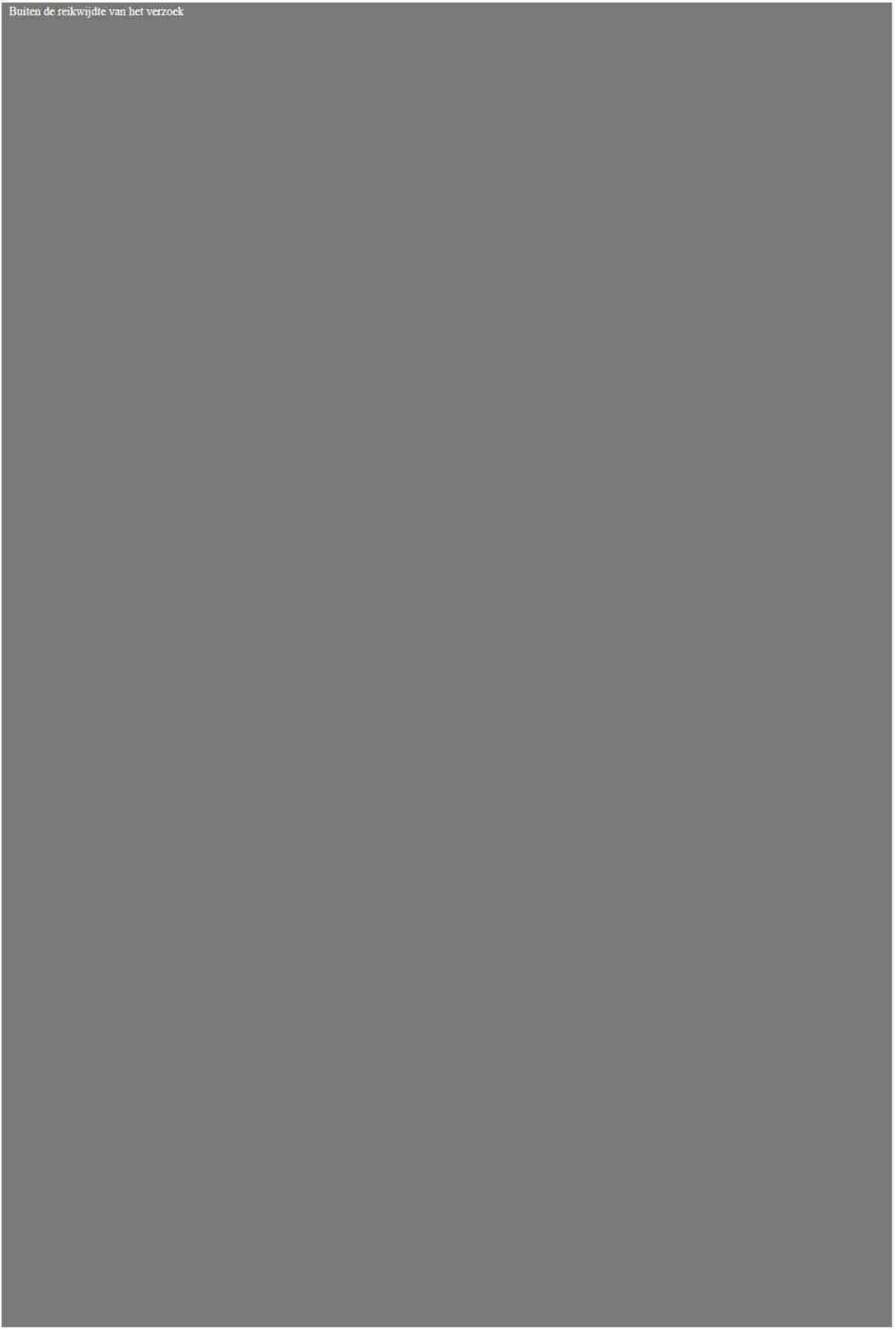
Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek

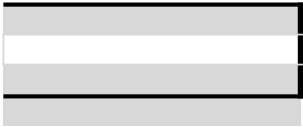


Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek.



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek

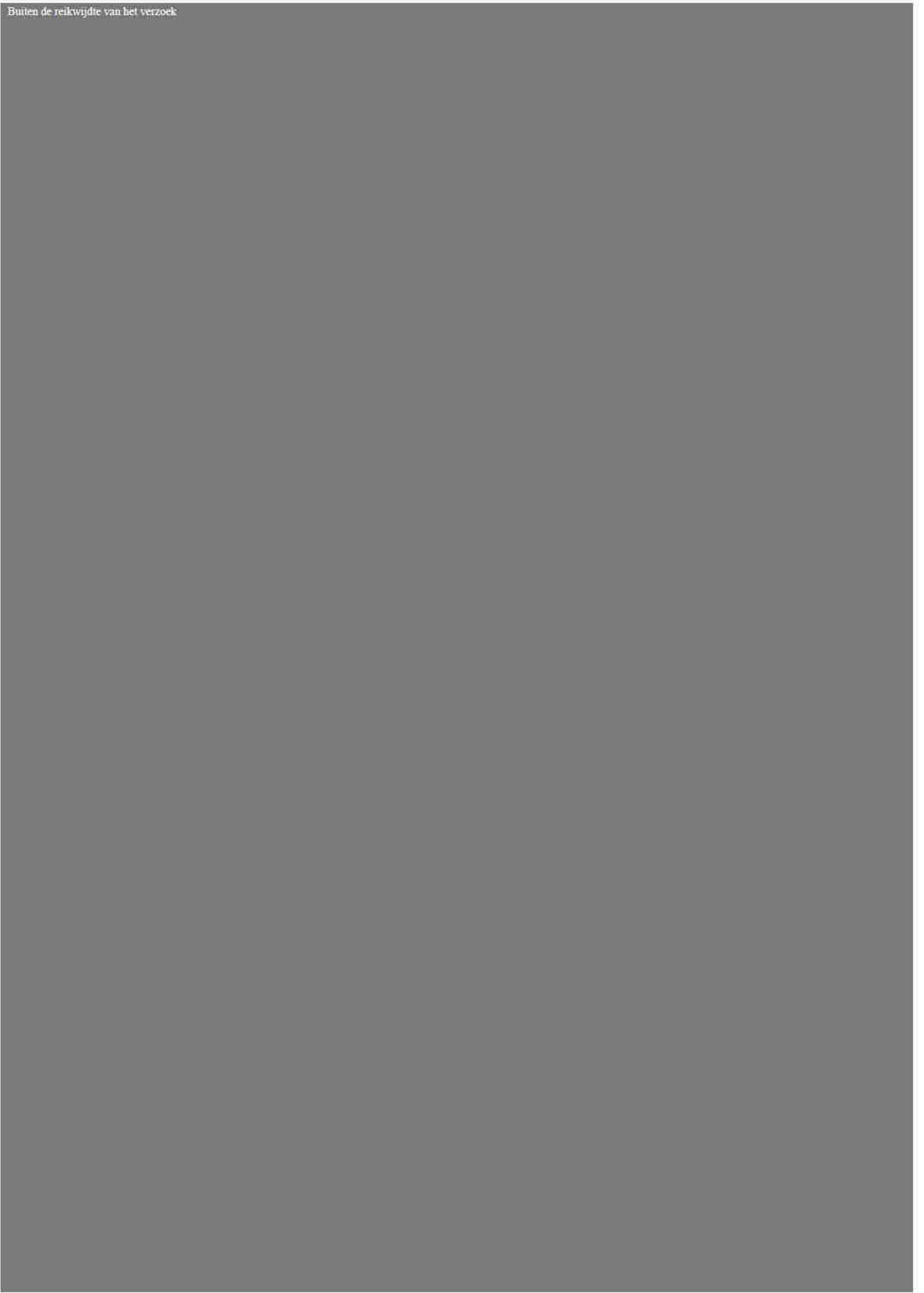


Buiten de reikwijdte van het verzoek



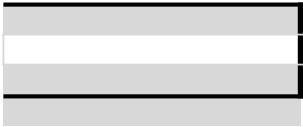


Buiten de reikwijdte van het verzoek



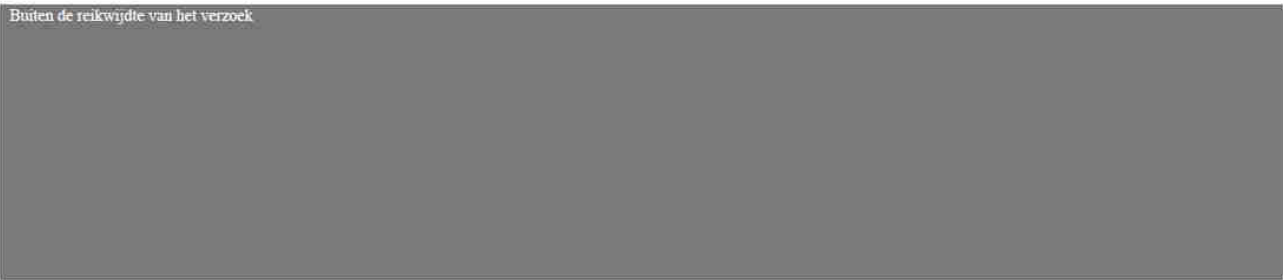
Buiten de reikwijdte van het verzoek







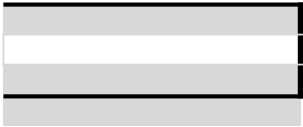
Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek





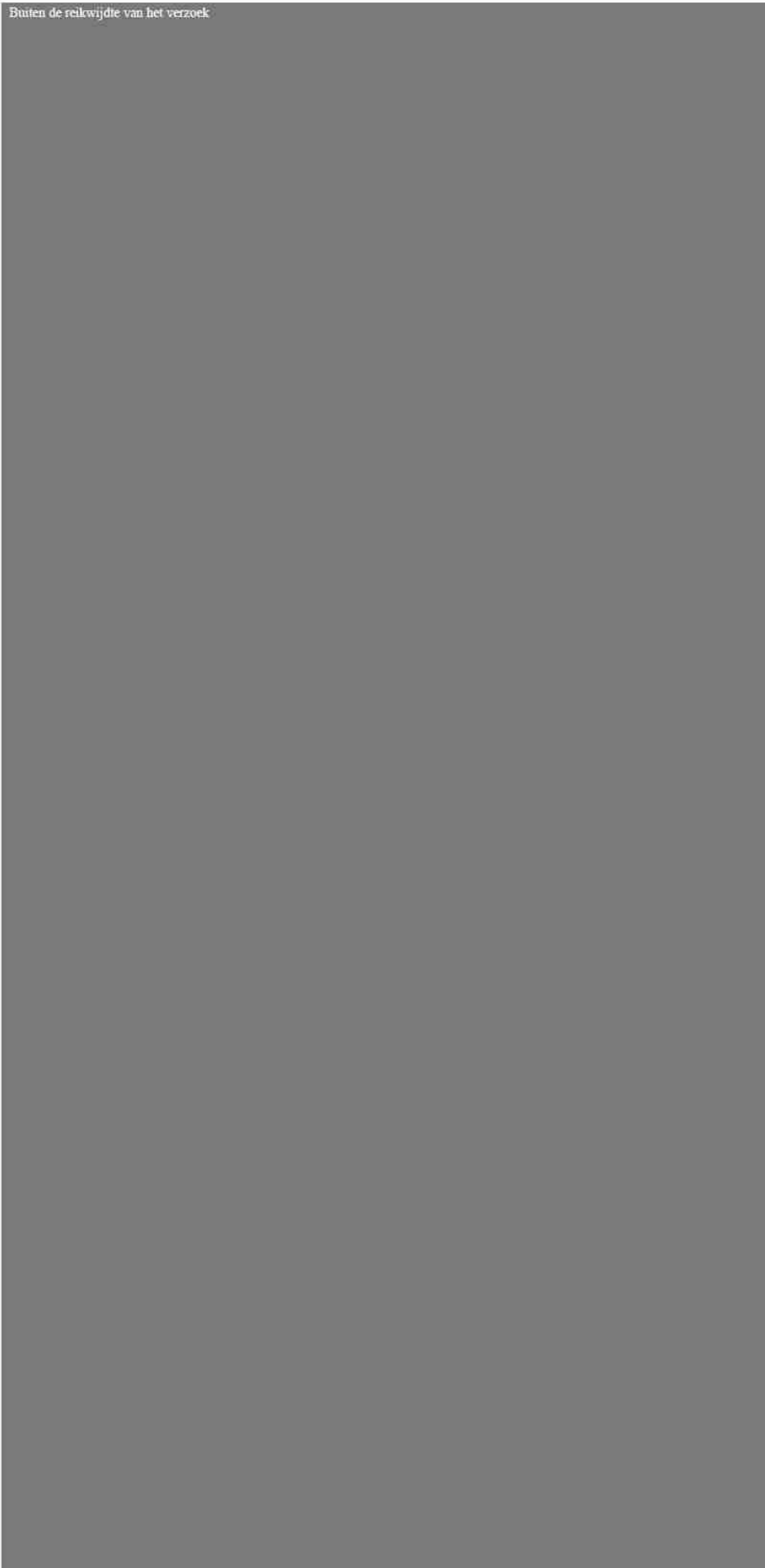
Buiten de reikwijdte van het verzoek

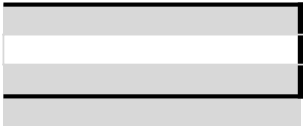


Buiten de reikwijdte van het verzoek



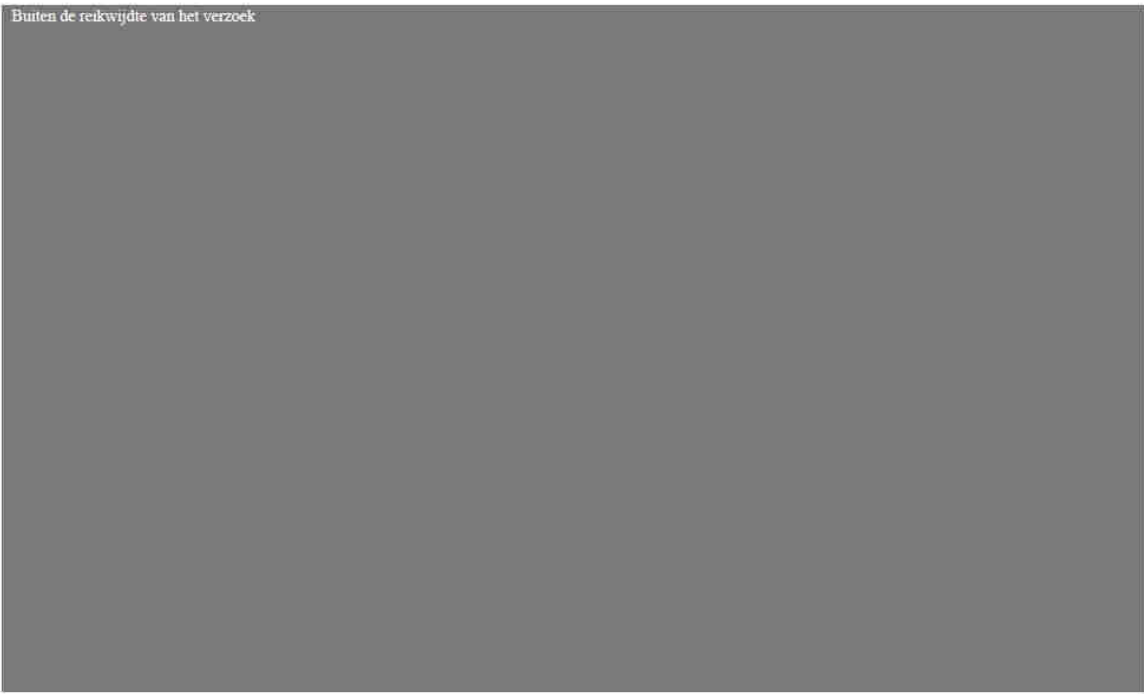
Buiten de reikwijdte van het verzoek



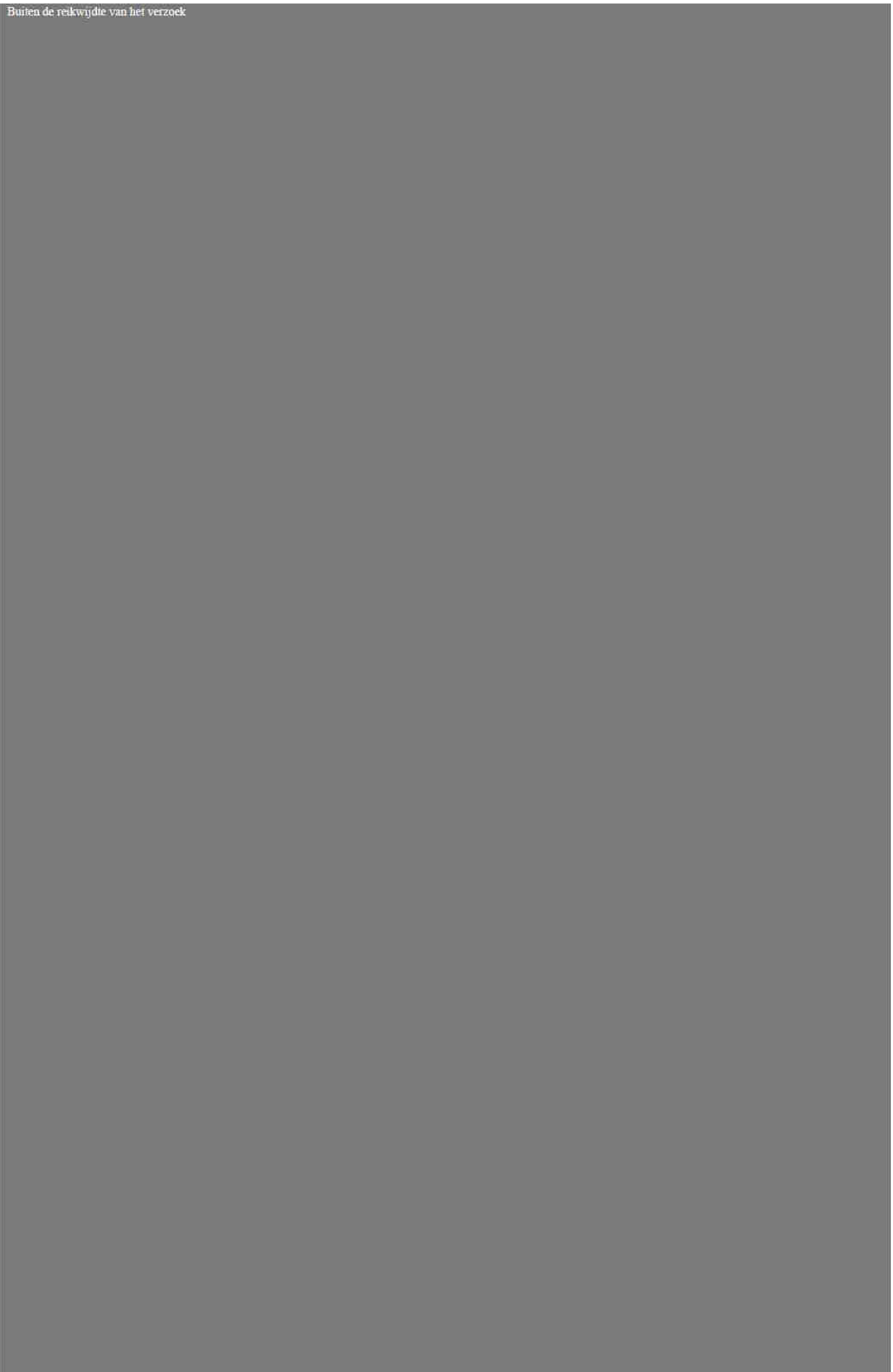


Buiten de reikwijdte van het verzoek





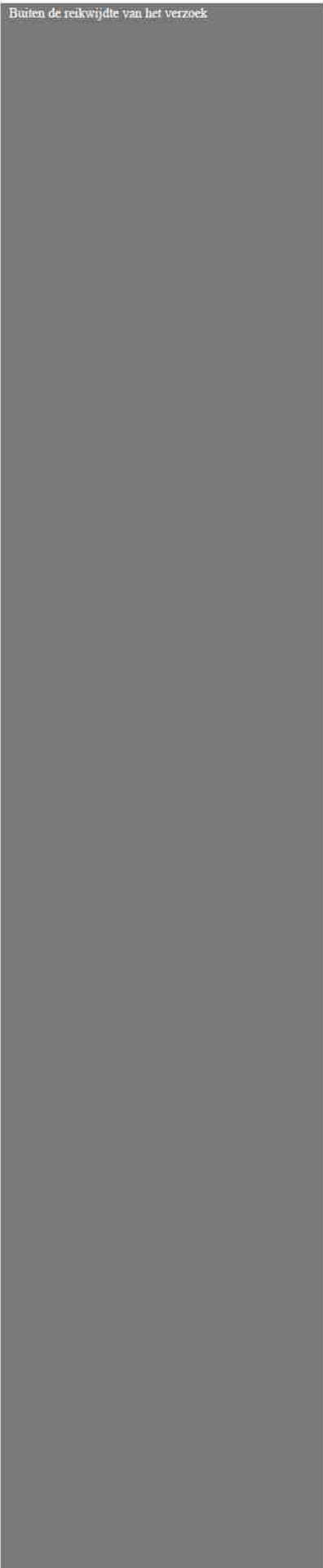
Buiten de reikwijdte van het verzoek

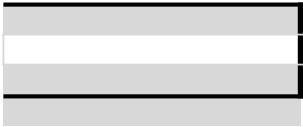


Buiten de reikwijdte van het verzoek

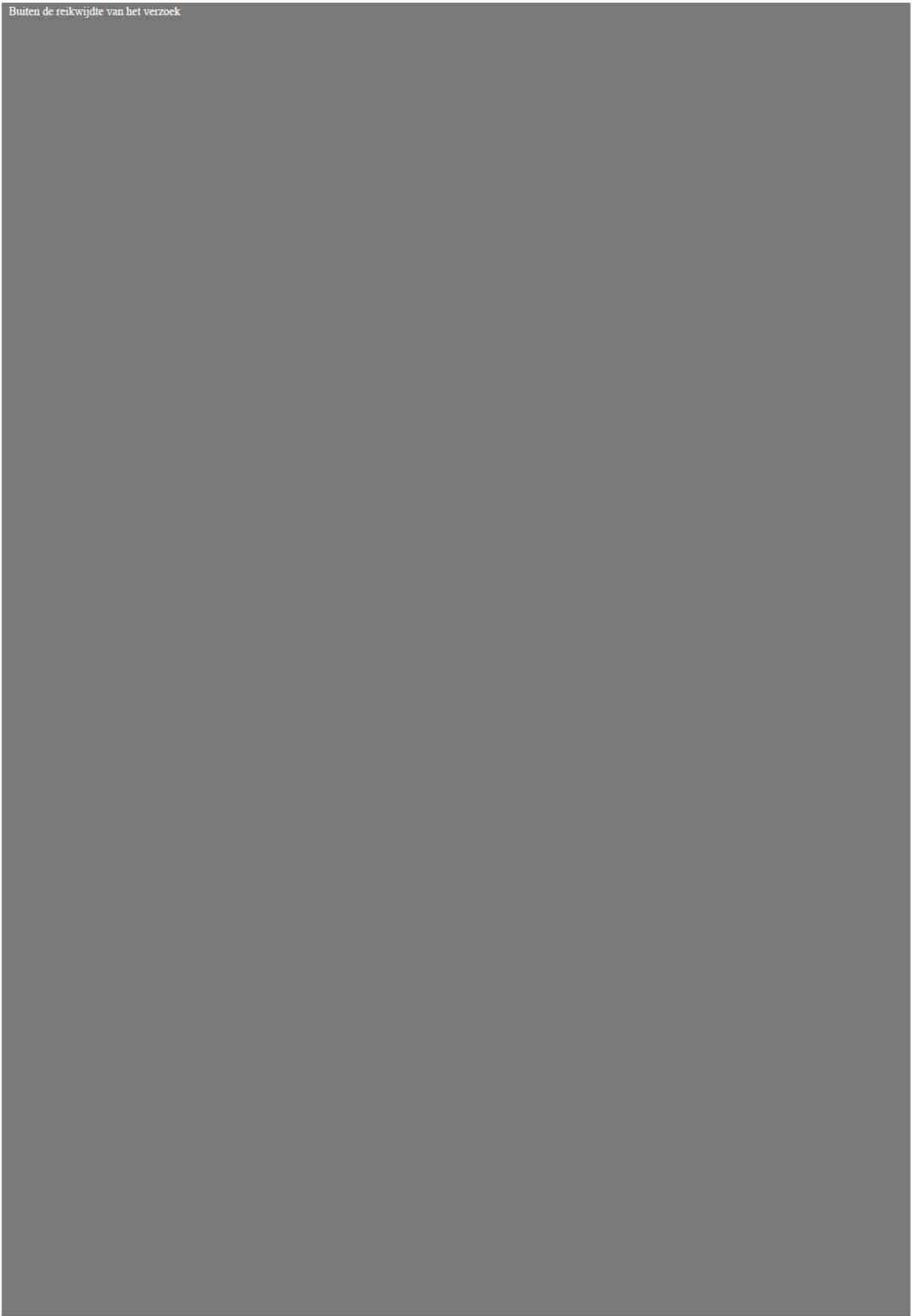


Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek



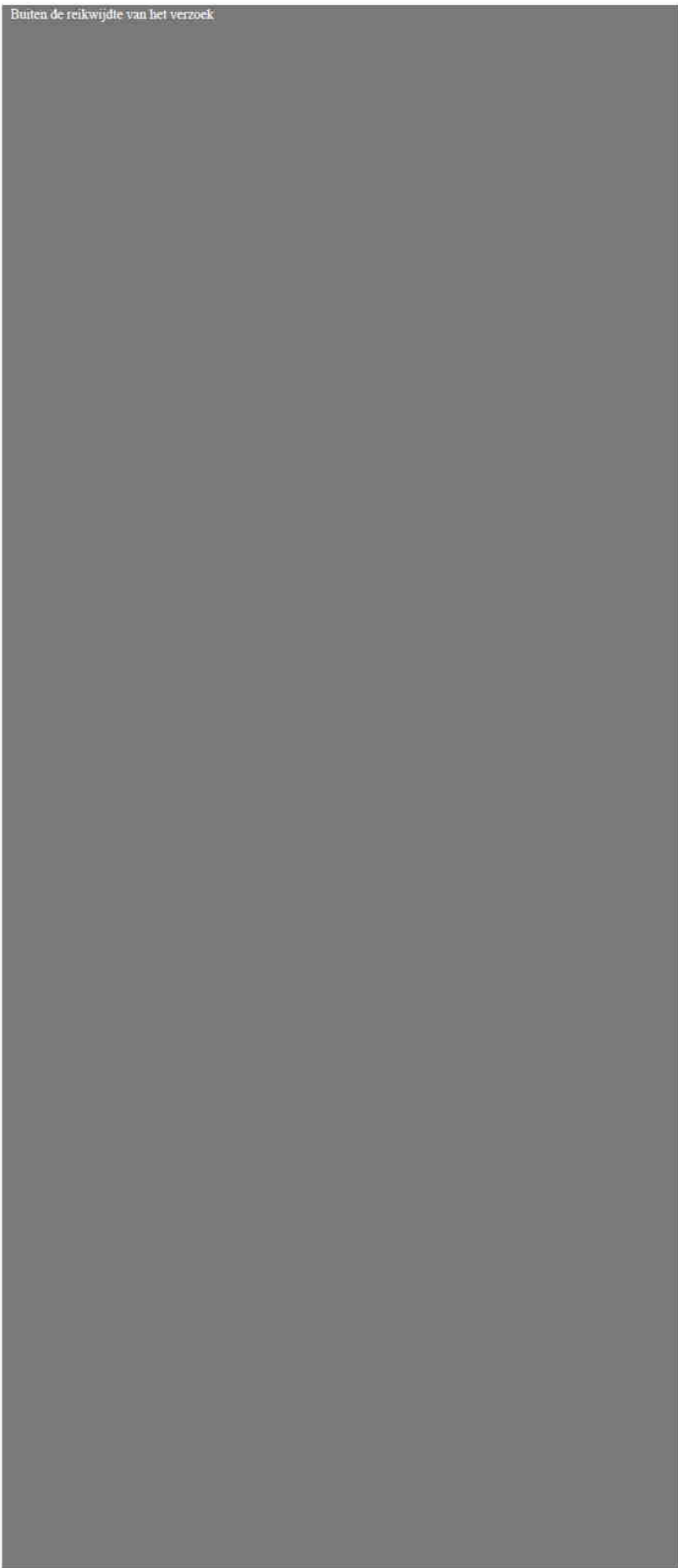


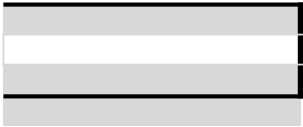
Buiten de reikwijdte van het verzoek



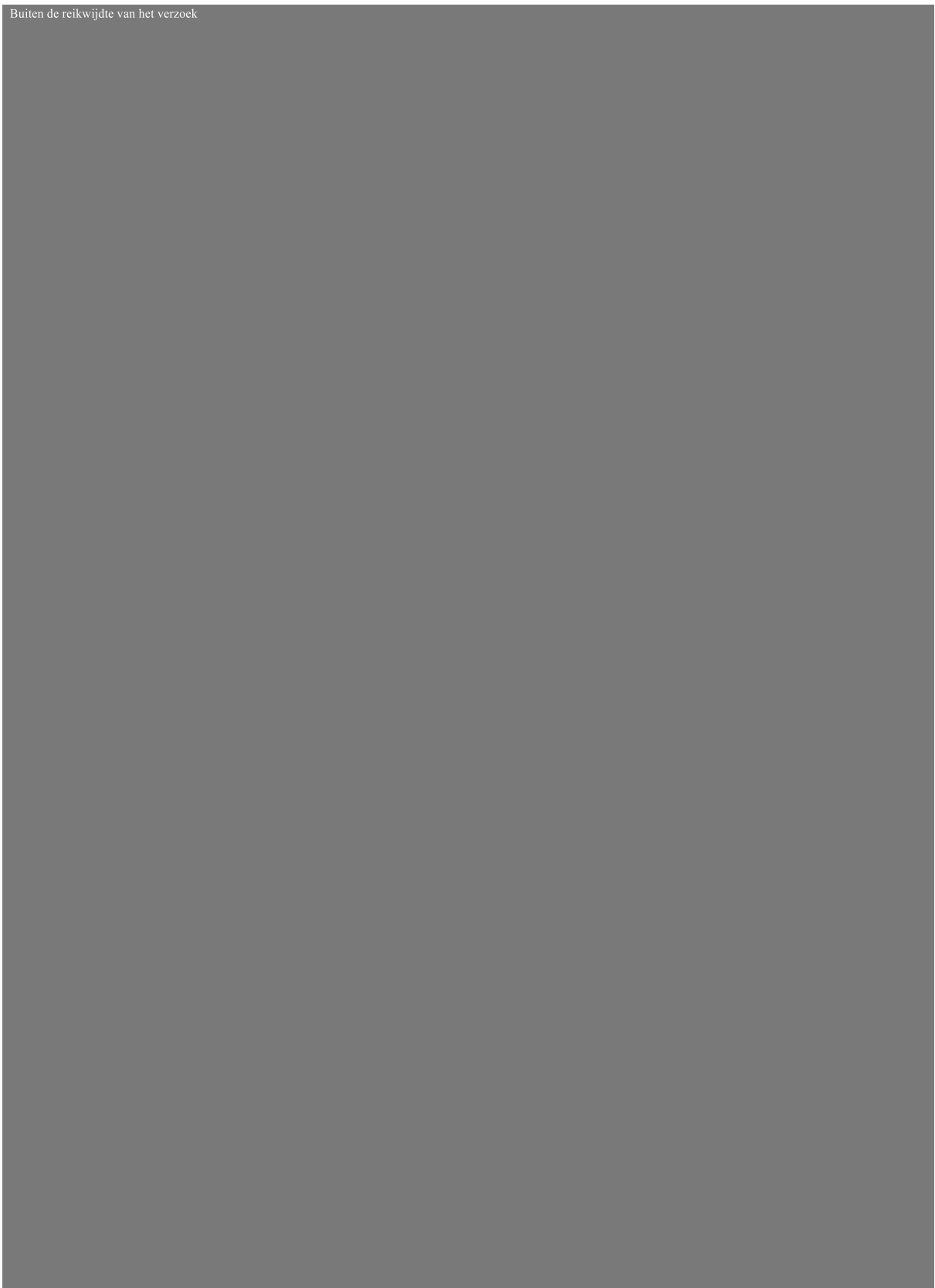


Buiten de reikwijdte van het verzoek

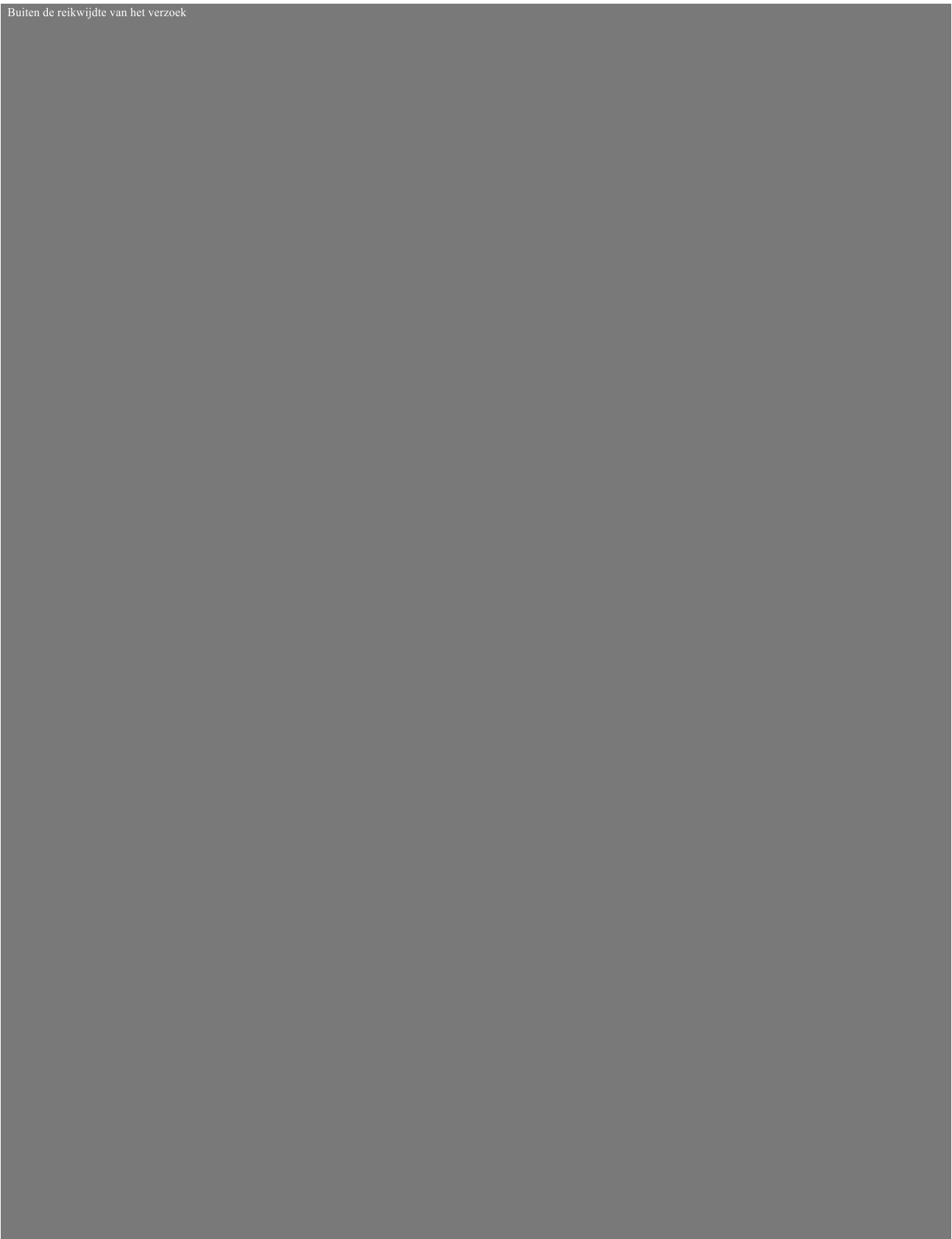




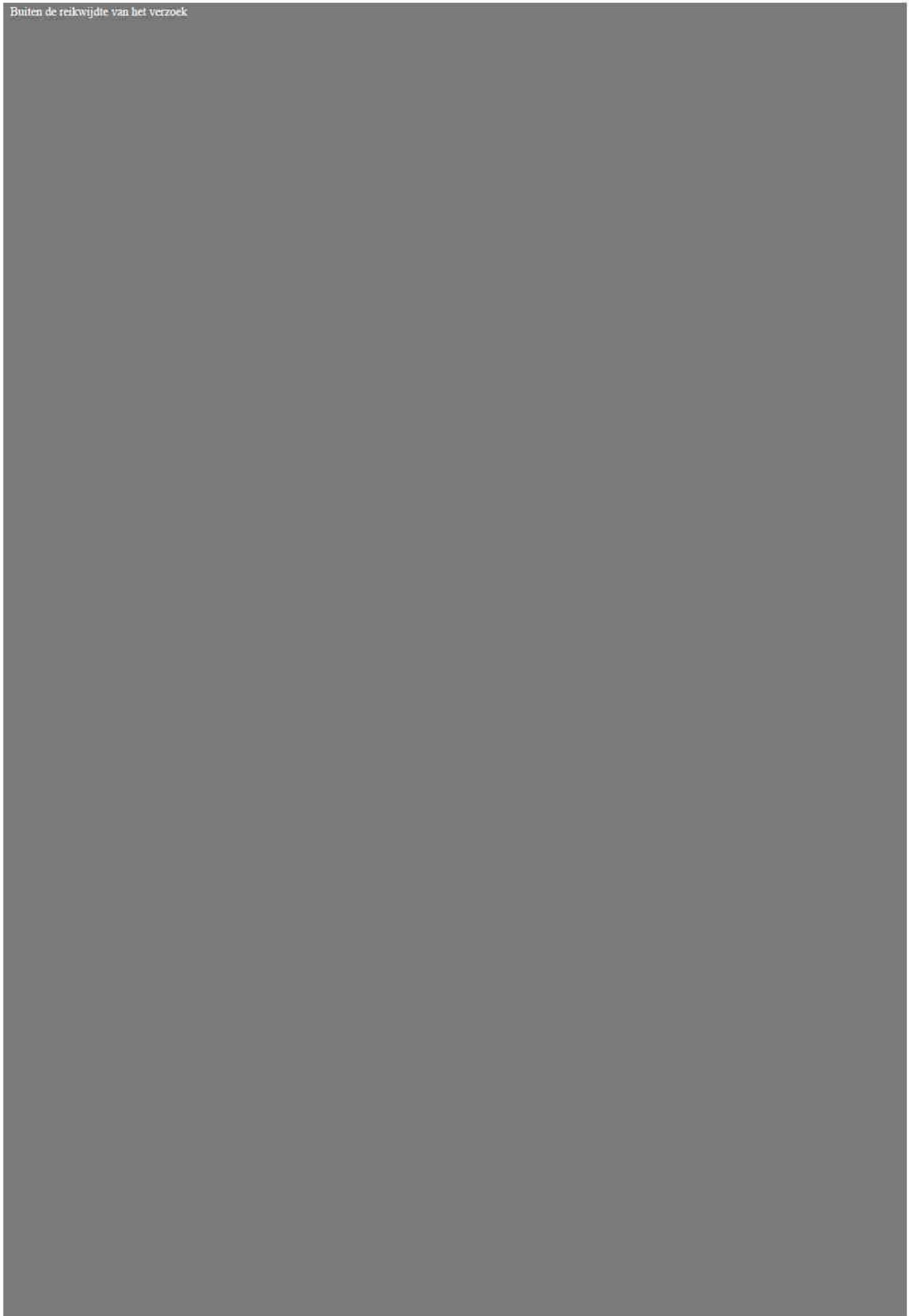
L
to





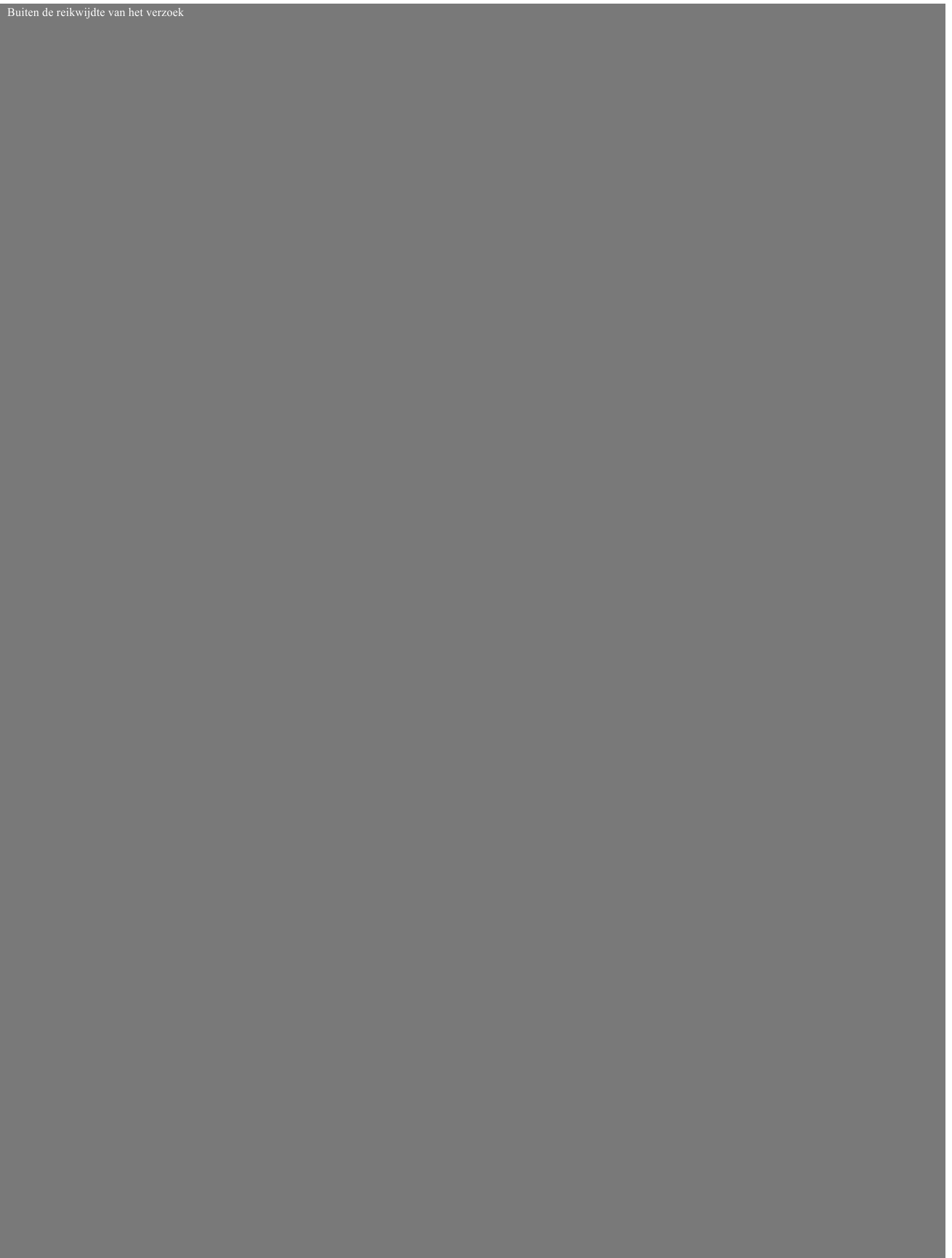


Buiten de reikwijdte van het verzoek

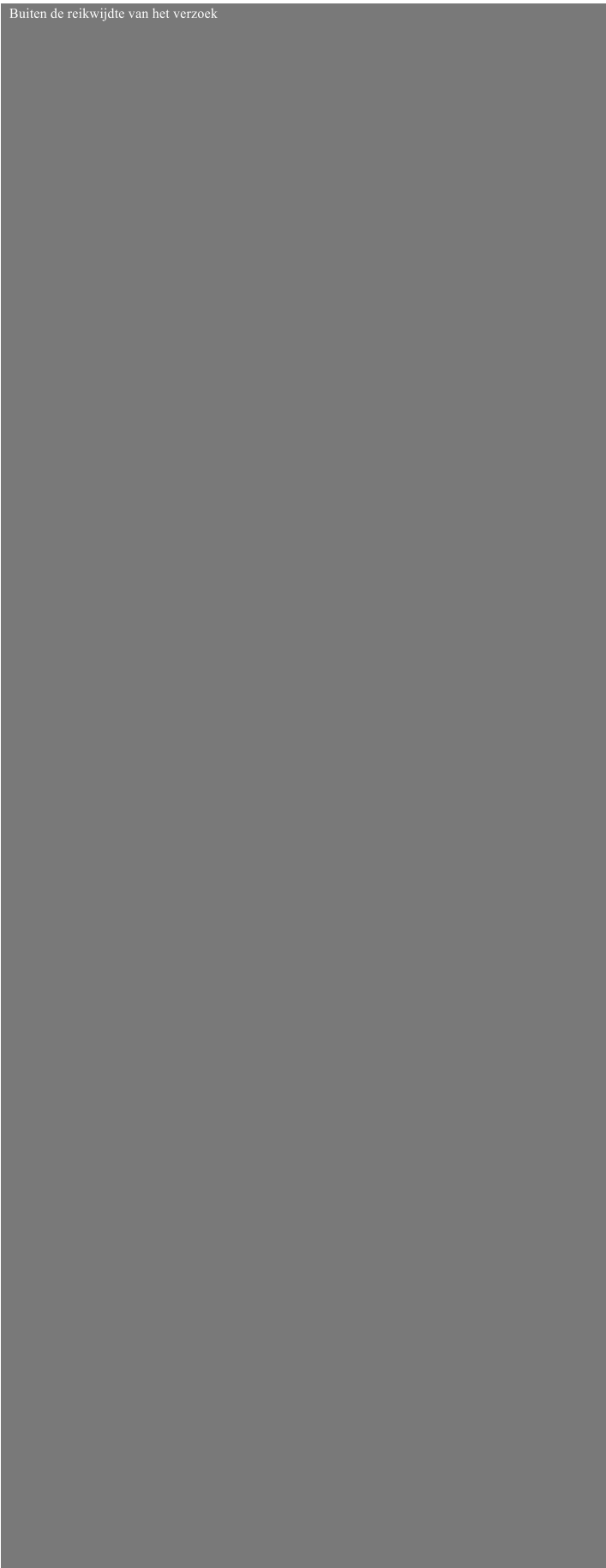


Buiten de reikwijdte van het verzoek

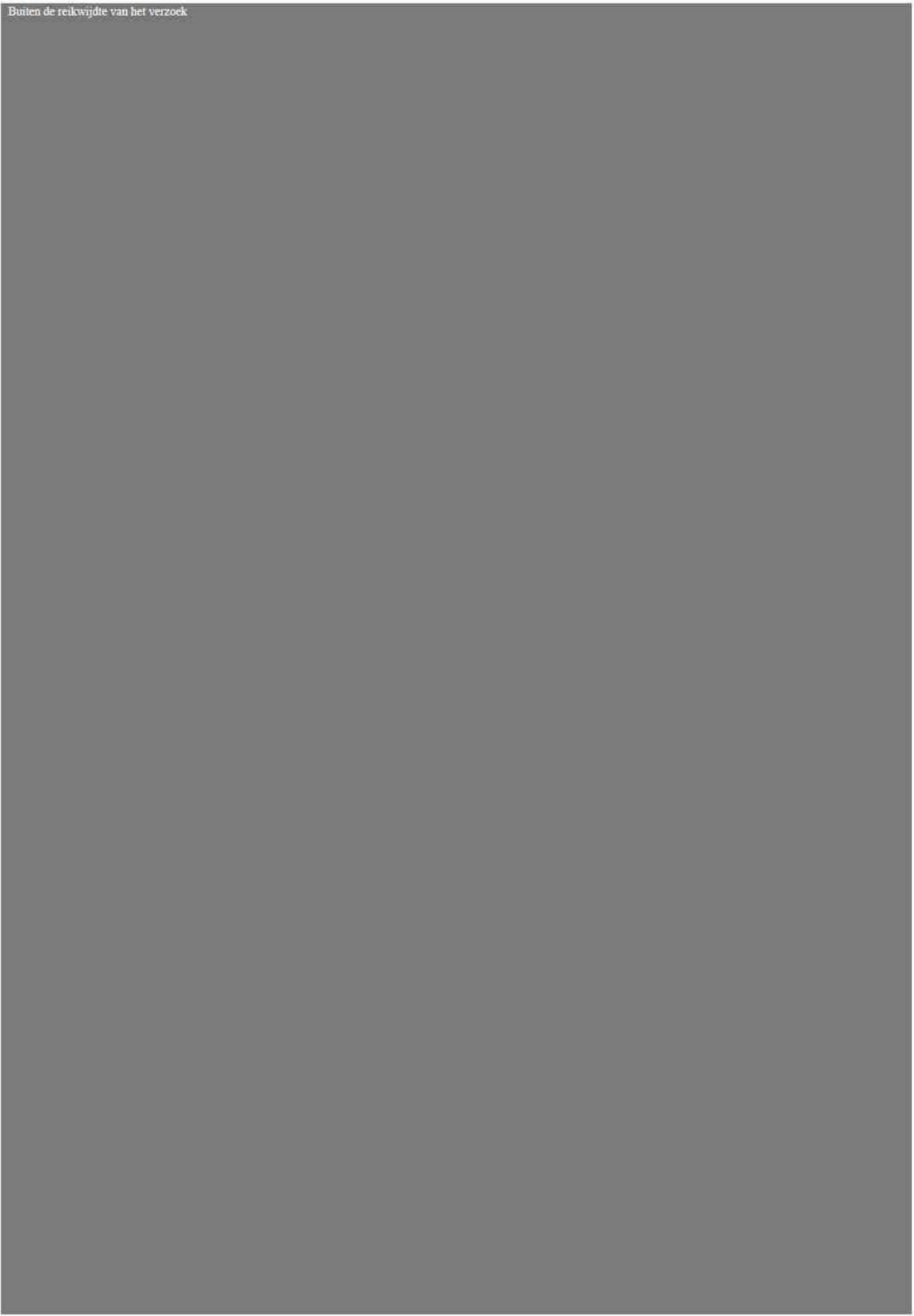




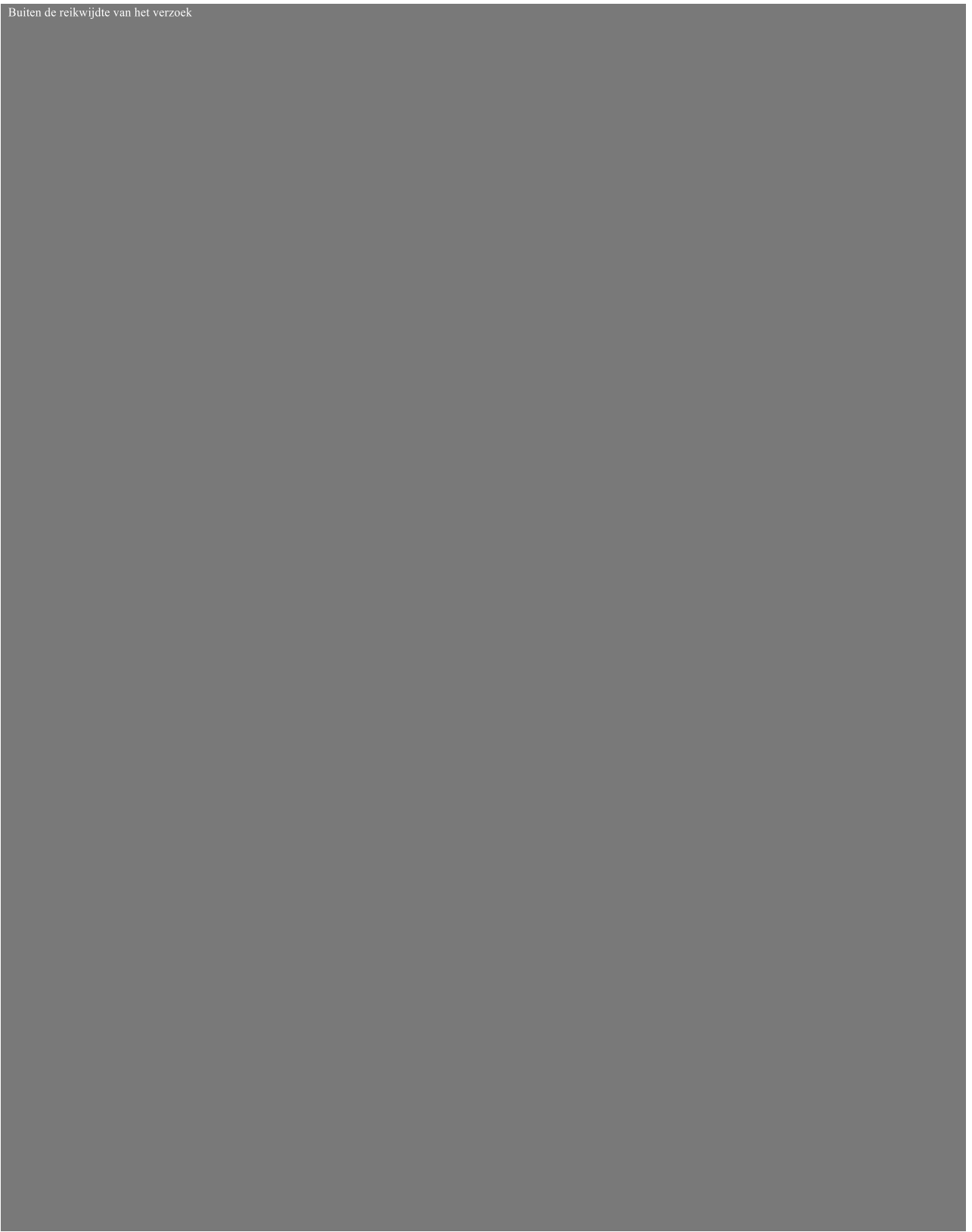
Buiten de reikwijdte van het verzoek

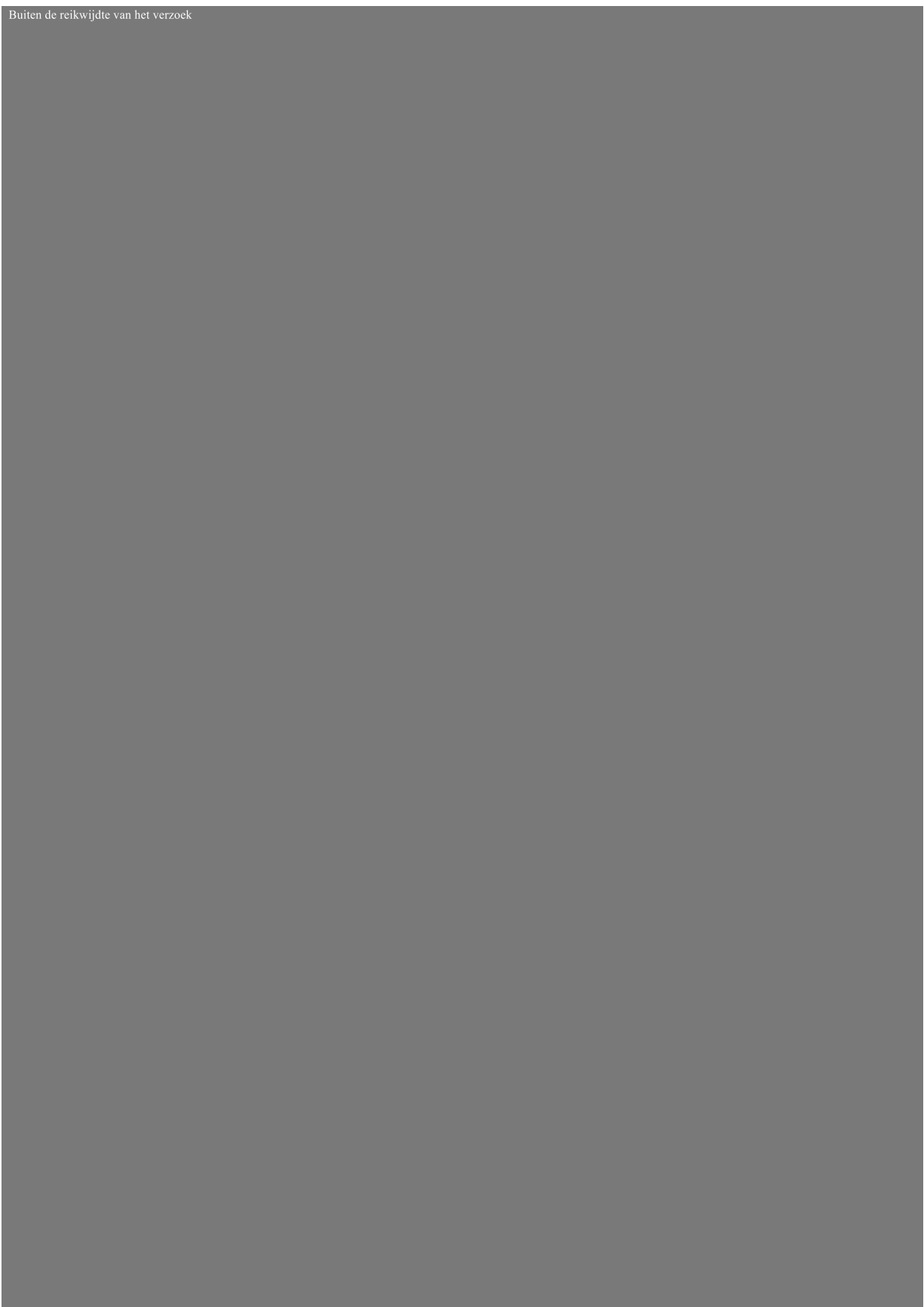


Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek

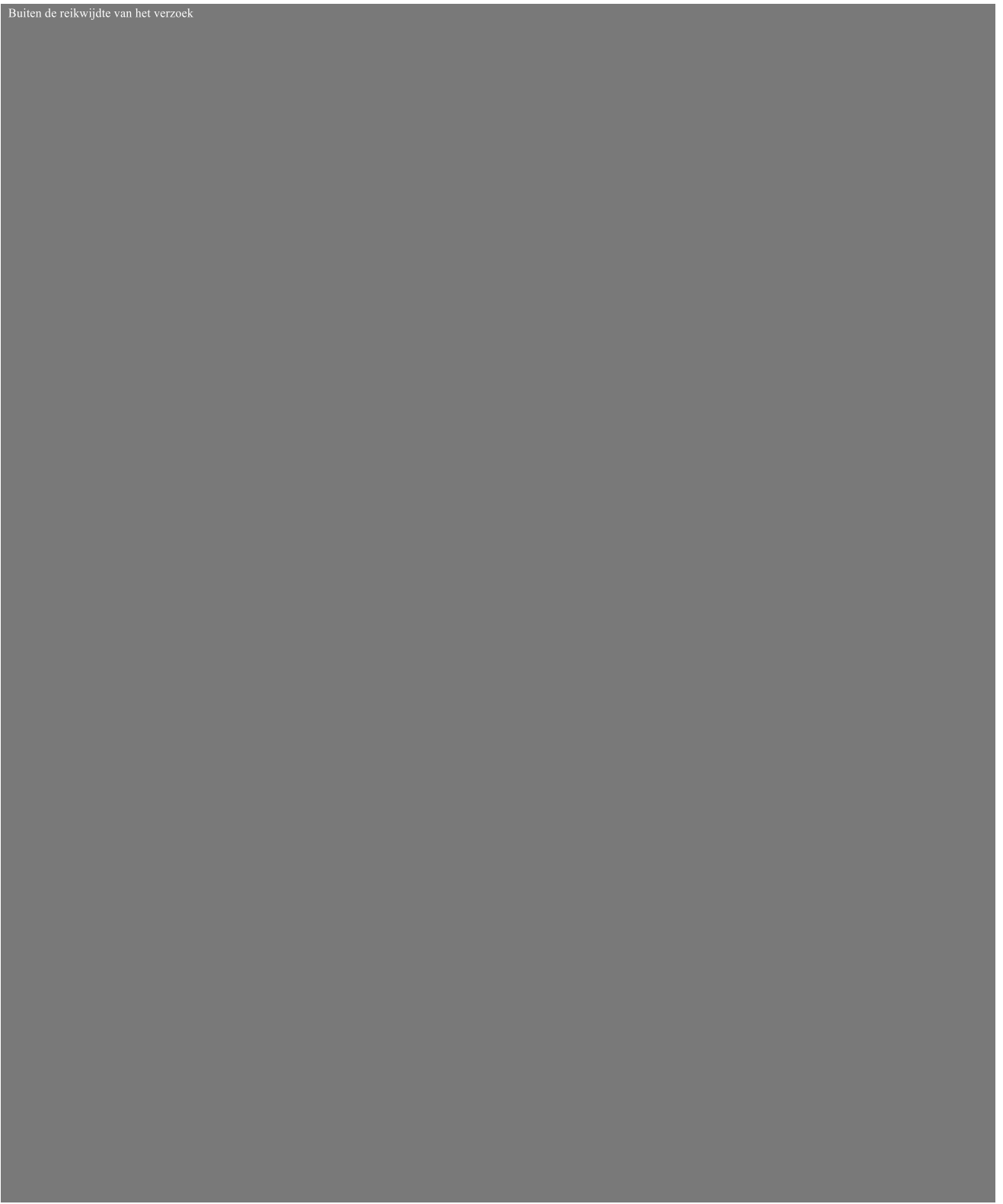


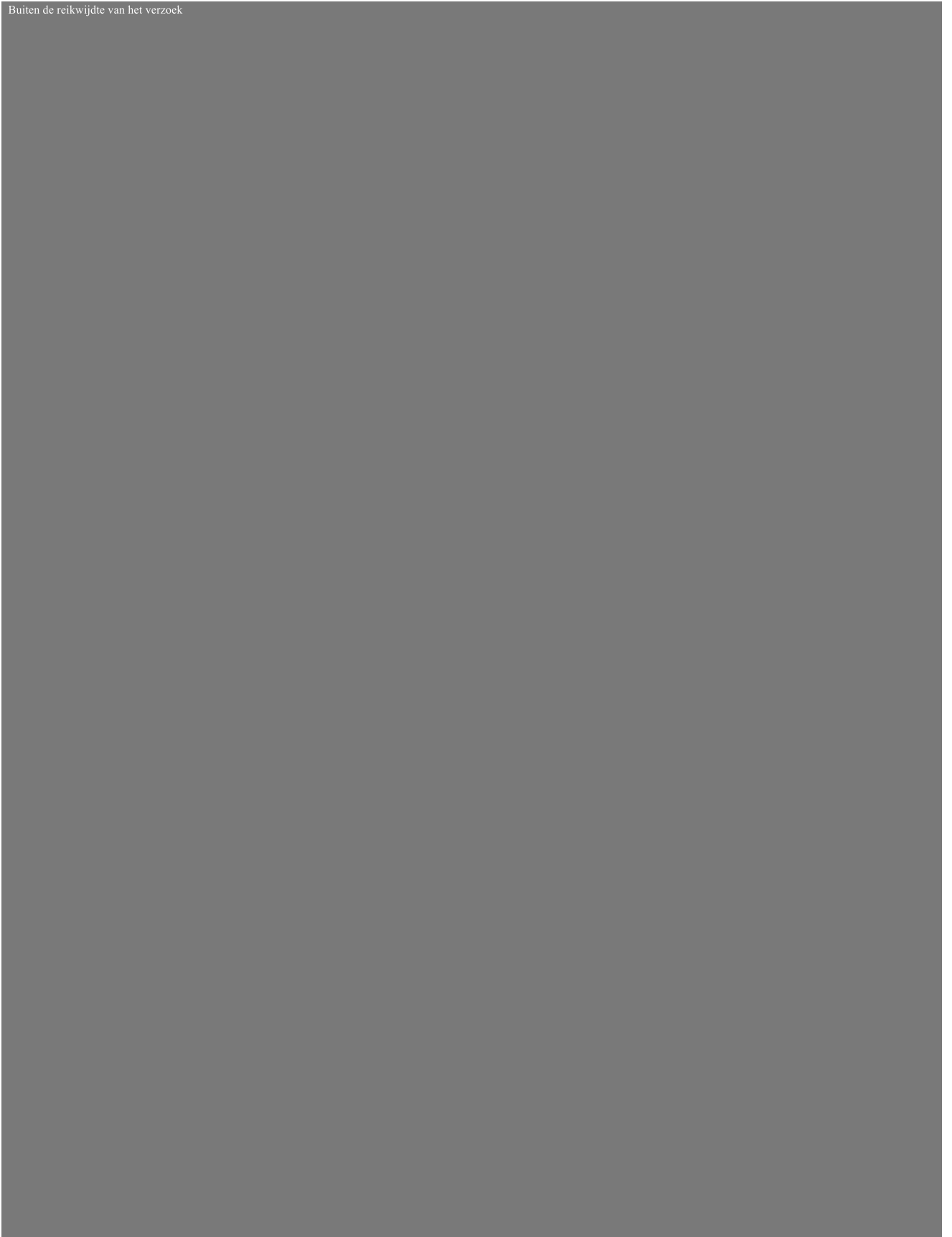
Buiten de reikwijdte van het verzoek



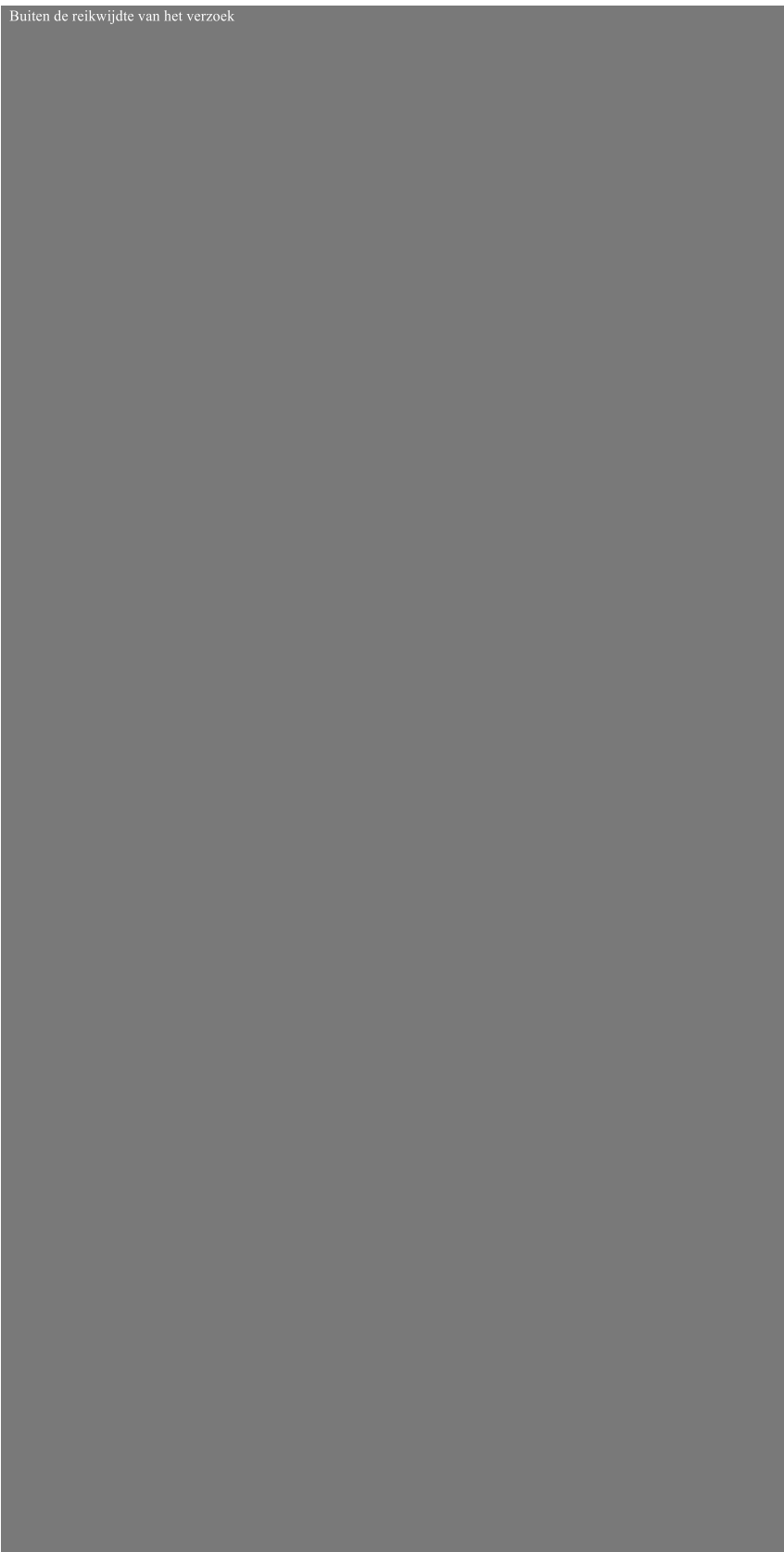
Buiten de reikwijdte van het verzoek

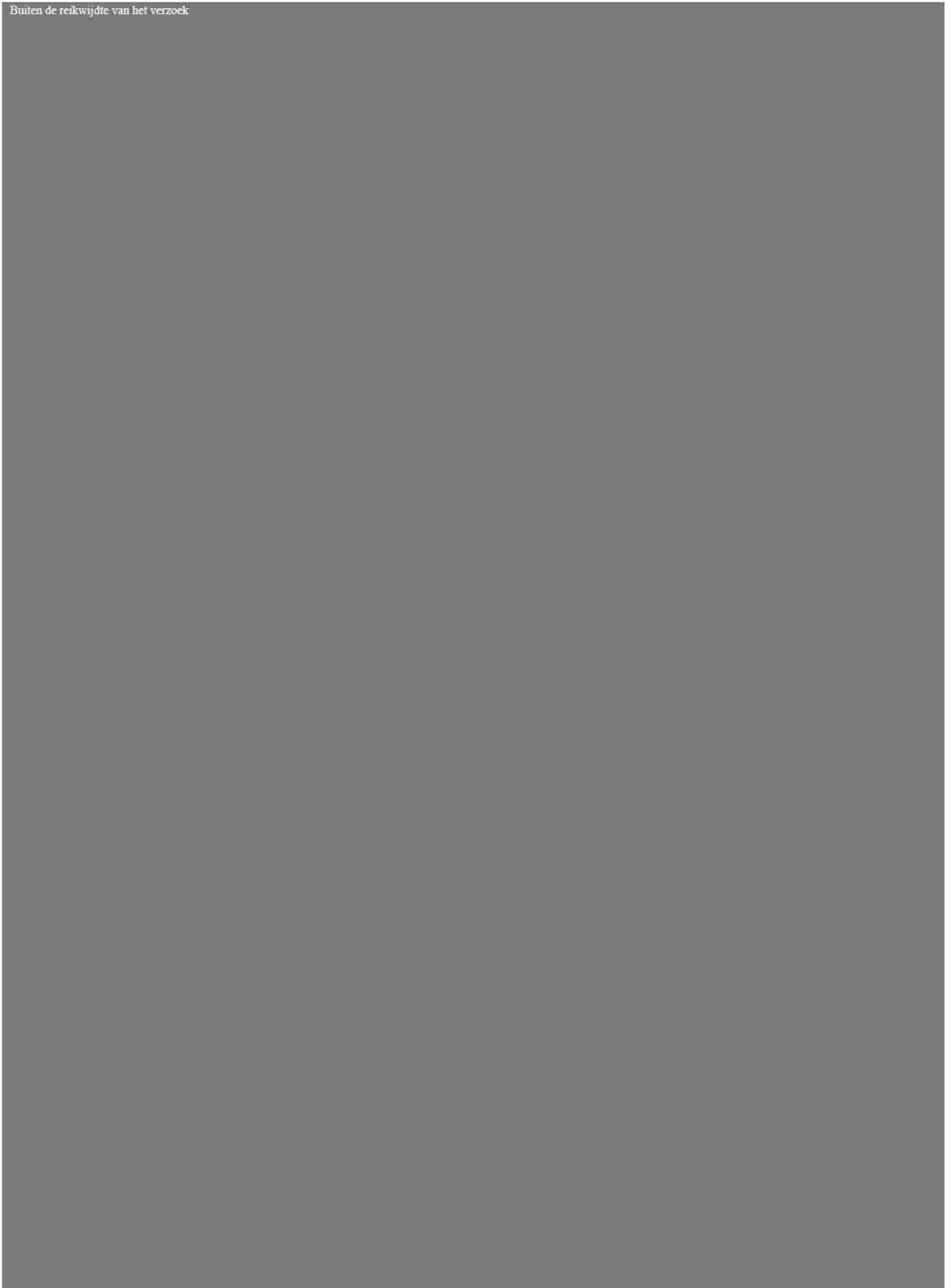
Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek







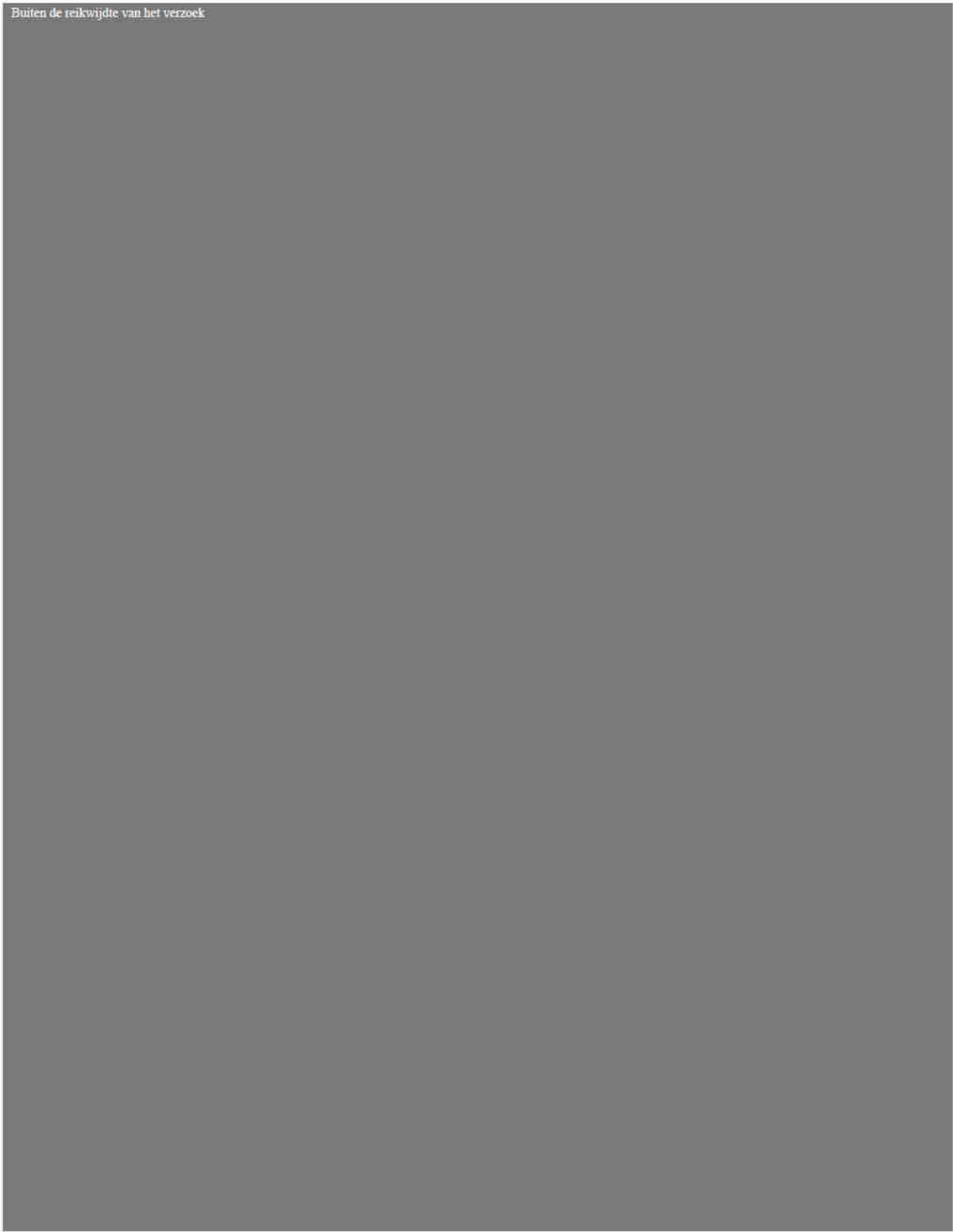
Buiten de reikwijdte van het verzoek

D

n

Buiten de reikwijdte van het verzoek









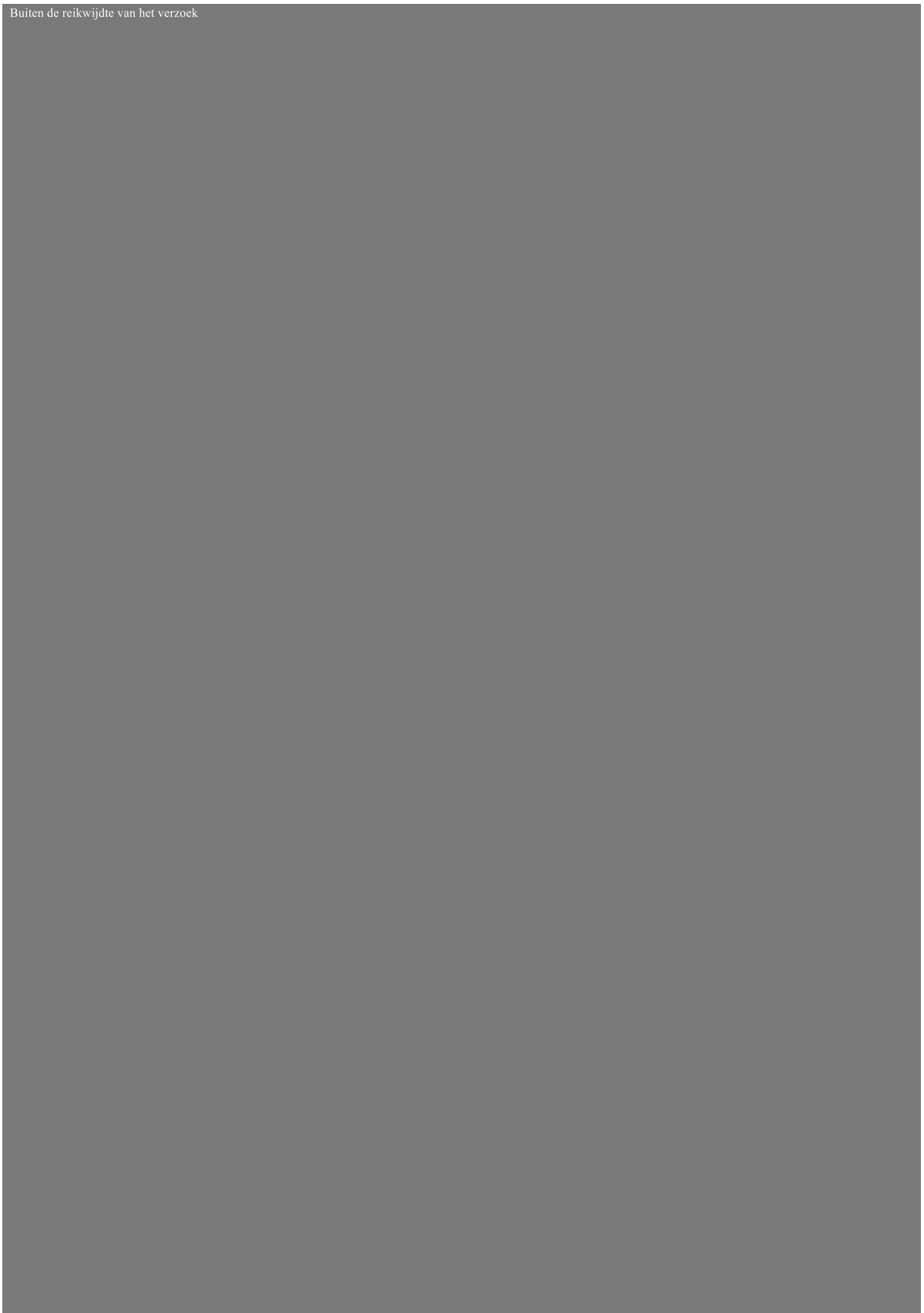
Buiten de reikwijdte van het verzoek

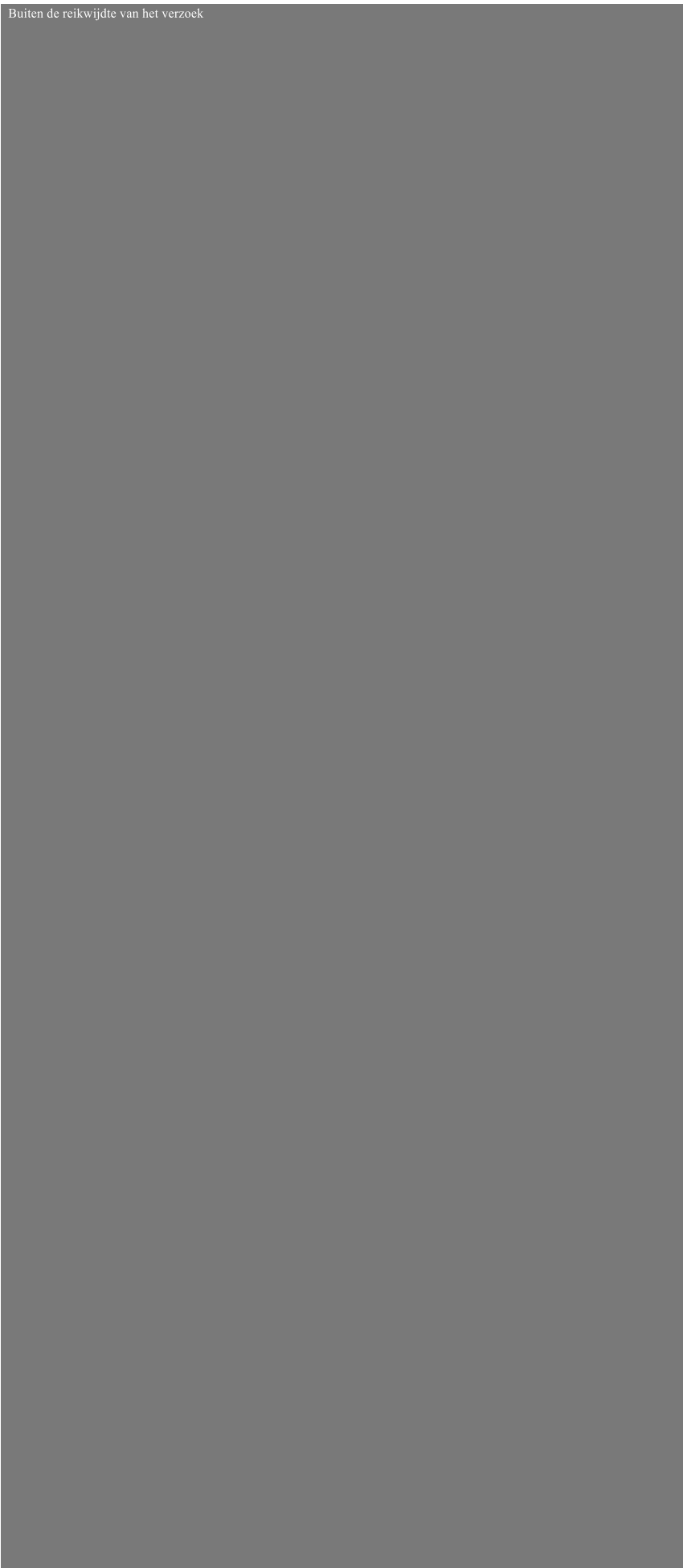




Buiten de reikwijdte van het verzoek







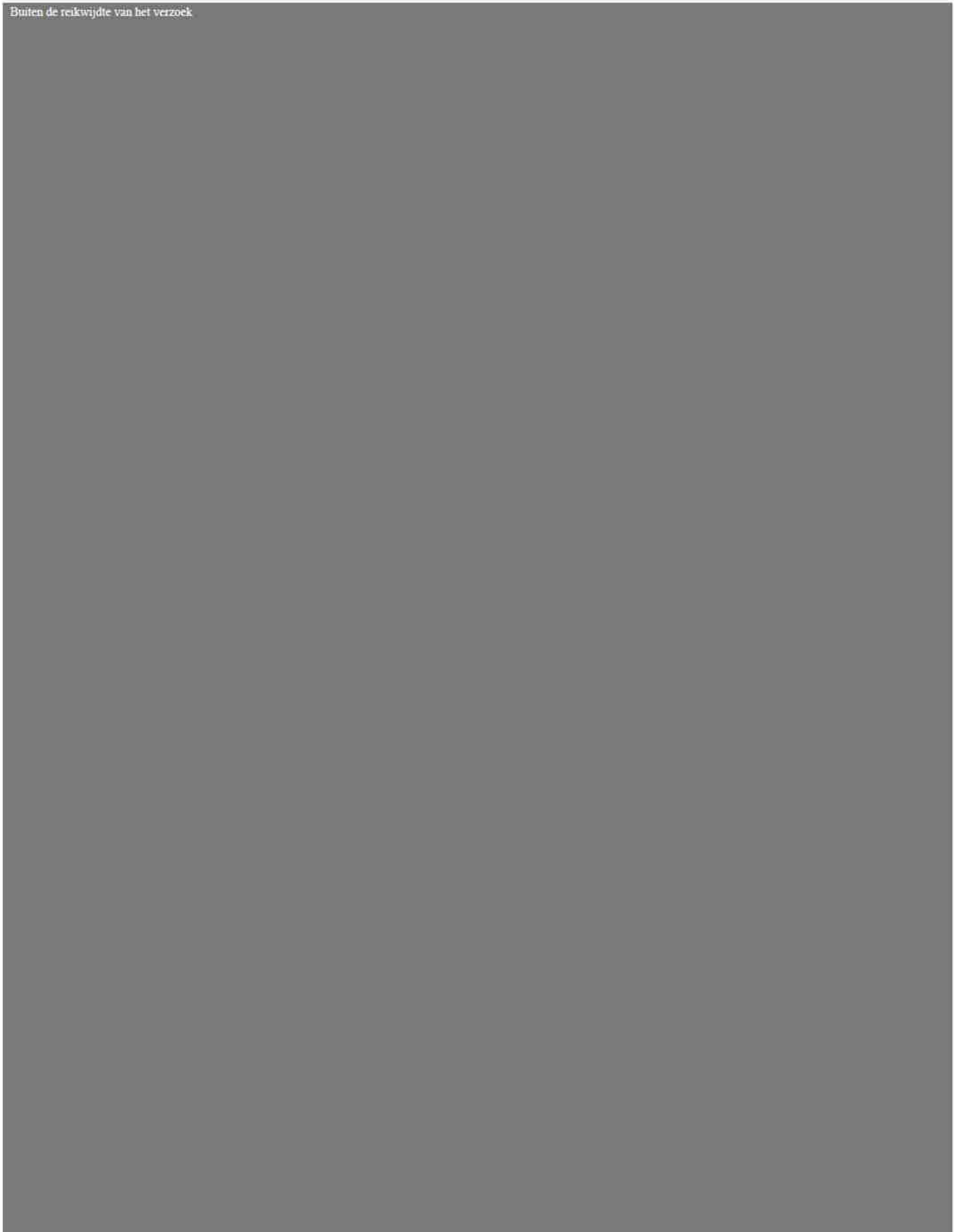
Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek







Buiten de reikwijdte van het verzoek



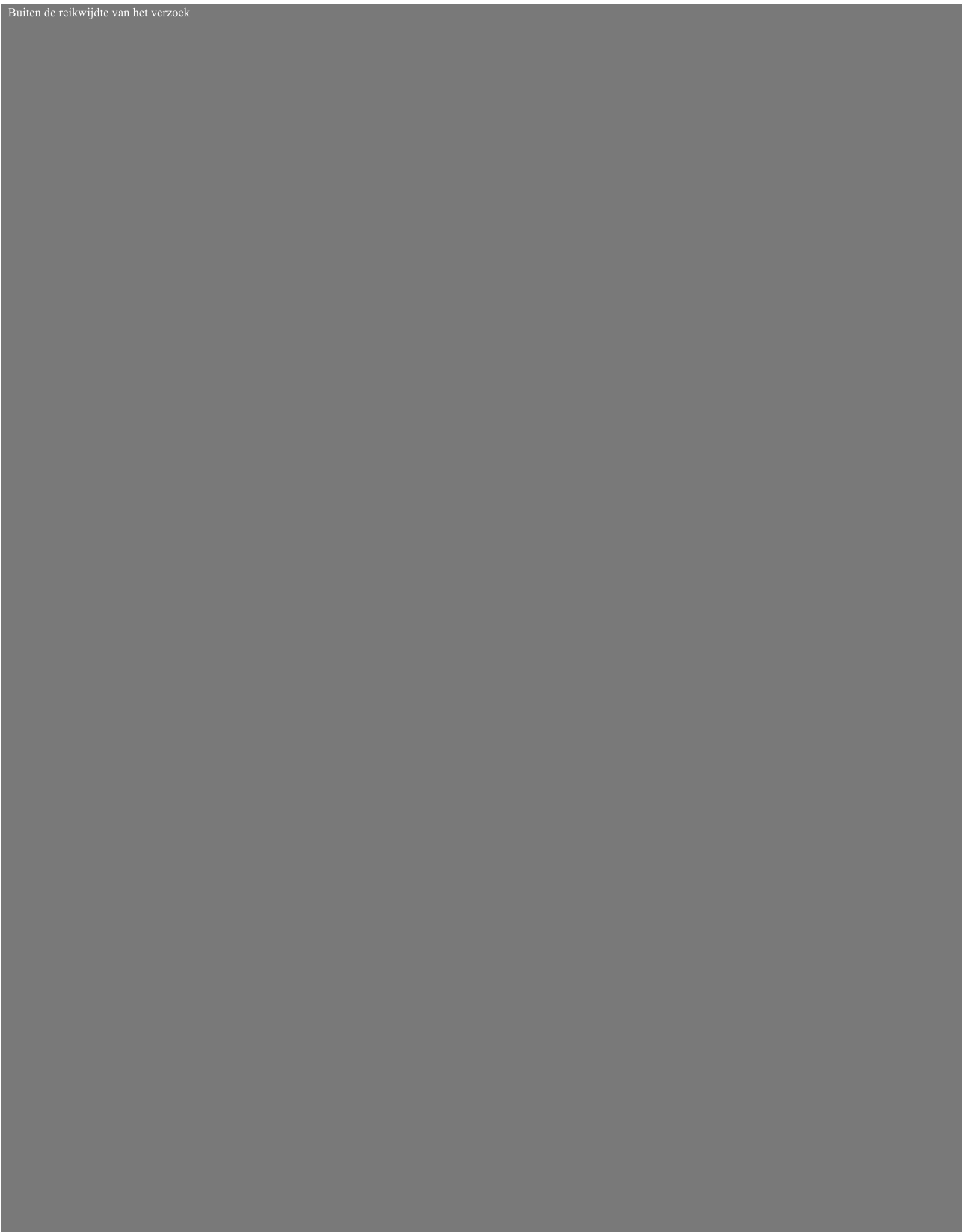
Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek





Buiten de reikwijdte van het verzoek



AV 33176



Directie
C. Freeke-Winterswijk

Postbus 34161 3005 GD Rotterdam Nederland

PROVINCIE ZUID HOLLAND
Gedeputeerde Staten
Directie Concernzaken
Eenheid Ontwikkelings- en Grondzaken
art 5 1-2e
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Provinciaal Bestuur
van Zuid-Holland

- 4 JUNI 2009

Datum ontvangst

WONINGMAKELAARS
RENTAL SERVICES
MAKELAARS IN
HET KOETSHUIS
BEDRIJFSMAKELAARS
TAXATIE EN ADVIES
NIEUWBOUW
MAKELAARS

Onderwerp

Steunpunt Rijsaterwoude aan de Woudsedijk Zuid 22 te Woubrugge.

Geachte art 5 1-2e

In aansluiting op onze vorige waarderingen is de waarde van dit steunpunt aangepast ten behoeve van voorgenomen verkoop voor een soortgelijk doel, leeg en ontruimd opgeleverd en rekening houdend met de vigerende bestemming en wel op een koopsom van art 5 1-2b er.

Het betreft het steunpunt Rijsaterwoude, gelegen aan de "Leidsche Vaart", nabij de brug N207.

Het perceel is afgezet met hekwerken, voorzien van een een inrijpoort.

Tot het verharde terrein zijn de volgende opstallen aanwezig:

A.

Kantoor met werkplaats, opgetrokken van steen en beton, daarboven geïsoleerde kanaalplaten op een staalconstructie met bitumineuze dakbedekkingen en isolatie.

De vloer is uitgevoerd als betonvloer en het geheel is uitstekend geïsoleerd en gebouwd in 1997.

De indeling is als volgt:

Parterre: entree, 2 toiletten met betegelde wanden en vloer, kleedruimte met douche.

1^{ste} verdieping: kantoor, kantine met vaatwasmachine en airconditioning.

Een garage met 3 overheaddeuren en een kraanbaan.

B.

Een overkapping voor zoutstrooiers, gebouwd van staalplaten op een staalconstructie.

Makelaars o.z.

P. Blonk
M.J. van Gulik
J.J. van Oosten
mr. H.G. van der Windt

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam
Postbus 34161
3005 GD Rotterdam

T 010 4226144
F 010 4223891
E info@kolpa.nl
I www.kolpa.nl
ABN AMRO 47.85.42.496

Contactgegevens

P. Blonk
E blonk@kolpa.nl

Datum

2 juni 2009

Ons kenmerk

PK 2929-2009

Pagina

1 van 2

art 5 1-2e



C.

Een zoutopslag, een zogenaamde hooimijt, opgetrokken van 4 betonnen staanders, gedekt met gegalvaniseerde golfplaten, de wanden zijn van gewapend betonnen keerwanden met daarboven golfplaten.

De oppervlakte is $\pm 100\text{m}^2$.

D.

Het terrein is verhard met betonklinkerkeien met daarop een calciumtank met pomp aanwezig.

Deze tank heeft voor derden geen toegevoegde meerwaarde.

Voorts buitenverlichting en dukdalven bij de beschoeiing aan de "Leidse Vaart".

Het geheel is in eigen gebruik.

Het complex is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" met de bestemming "bedrijvenopslag" ten behoeve van provinciale Waterstaat met een bebouwingspercentage van 60% en een nokhoogte van 6 m.

Geen bedrijfswoningen toegestaan.

Uitgegaan en getaxeerd is onder voorwaarde dat het geheel geschikt is voor het doel als beperkt gebruik voor bedrijfsbestemmingen.

Overigens gelden ten aanzien van deze waardering de voorwaarden en bedingen zoals vermeld in onze vorige waardering.

Vertrouwende u met deze op uw ^{art 5} verzoek uitgebrachte hertaxatie voldoende te hebben ingelicht. ^{art 5 1-2e}

Met vriendelijke groet,
Kolpa Taxatie en Advies BV

^{art 5 1-2e}

^{art 5} als taxateur ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT06.609.2079, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer BV01.20.503.5.0970.

^{art 5 1-2e}

Datum

2 juni 2009

Ons kenmerk

PK 2929-2009

Pagina

2 van 2



KOLPA



Provinciaal Bestuur
van Zuid-Holland
- 4 JUNI 2009
Datum ontvangst

WONINGMAKELAARS
RENTAL SERVICES
MAKELAARS IN
HET KOETSHUIS
BEDRIJFSMAKELAARS
TAXATIE EN ADVIES
NIEUWBOUW
MAKELAARS

KOLPA

Postbus 34161 3005 GD Rotterdam Nederland

PROVINCIE ZUID HOLLAND
Gedeputeerde Staten
Directie Concurszaken
Eenheid Ontwikkelings- en Grondzaken
T.a.v. 
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Hertaxatie steunpunt Rijnsaterswoude (gemeente Kaag en Braassem)



Wegensteunpunt buiten gebruik – Provincie Zuid-Holland

3D Advies

GRONDZAKEN - GESCHILLEN - GEBIEDSMANAGEMENT

Nederhoven 20 – 3334 BL Zwijndrecht

T 0  art 5.1-2 - E info@3Dadvies.nl - I www.3Dadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.0 INLEIDING	4
1.1 Opdracht en opdrachtgever	4
1.2 Taxateur.....	4
1.3 Beknopte omschrijving object	4
1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde	4
1.5 Doel en het te taxeren belang.....	5
1.6 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.....	5
1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten	5
1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit	5
1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden	6
1.10 Waardering.....	6
2.0 Omschrijving van de onroerende zaak	7
2.1 Het object en de geografische ligging.....	7
2.2 Kenmerken.....	7
3.0 Eigendom en bodemkwaliteit	10
3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit	10
3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden.....	10
4.0 Publiekrechtelijke situatie	11
4.1 Omgevingsvisie.....	11
4.2 Bestemmingsplan.....	11
4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden.....	12
5.0 Ligging en bereikbaarheid	13
6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode	14
6.1 Werkwijze	14
6.2 Uitgangspunten waardering.....	14
6.3 Bijzonder uitgangspunt.....	15
6.4 Taxatiebenadering en overwegingen	16

7.0 SWOT-analyse	19
8.0 Conclusie	20
<i>8.1 Waardebepalende factoren en courantheid</i>	20
<i>8.2 Waardering en aanbevelingen</i>	20
Plausibiliteitsverklaring	21

1.0 INLEIDING

1.1 Opdracht en opdrachtgever

De provincie heeft eerder aangegeven dit object te willen afstoten. Daartoe is door taxateur op 23 juli 2020 een opdracht ontvangen voor een volledig taxatie. Kenmerk van dit op 15 oktober 2020 uitgebrachte rapport: T-02 PZH-StRW. Het onderhavige rapport betreft een *hertaxatie* met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming wordt gewijzigd in wonen (zie ook paragraaf 1.4).

Datum opdrachtbevestiging	:	13 september 2021
Taxatiedatum (datum van opname)	:	14 oktober 2021
Opdrachtgever	:	Provincie Zuid-Holland
Contactpersonen	:	art 5 1-2e

1.2 Taxateur

Buiten de reikwijdte van het verzoek

1.3 Beknopte omschrijving object

Het onderhavige object heeft tot ruim twee jaar geleden een functie vervuld als wegensteunpunt met strooizoutvoorzieningen. Het is gesitueerd op een perceel met een oppervlakte van 6.639 m². Het te waarden gedeelte heeft een oppervlakte van **2.040 m²**, het resterende deel is deels overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem en blijft deels in het bezit van de provincie Zuid-Holland (zie ook paragraaf 2.2, afbeelding 4). Het is gelegen in het dorp Woubrugge in de gemeente Kaag en Braassem.

1.4 Opdracht van de taxatie – basis van waarde

Basis van waarde is de marktwaarde ten behoeve van verkoop aan de *Stichting Huisvesting Werkende Jongeren* uit Leiden (hierna: de Stichting). Dit object is door de provincie eerder aangeboden aan de gemeente Kaag en Braassem, die heeft aangegeven geen gebruik te zullen maken van het aanbod. In de eerste helft van dit jaar heeft de gemeente onderzocht of dit voormalige steunpunt her-ontwikkeld zou kunnen worden tot een locatie voor wonen en heeft naar aanleiding van dit onderzoek een principeverzoek ontvangen van de Stichting. Op basis van dit verzoek heeft de gemeente d.d. 13 juli 2021 besloten het wenselijk te vinden dat op deze locatie 36

sociale huurappartementen voor werkende jongeren zullen worden gerealiseerd door genoemde stichting¹.

1.5 Doel en het te taxeren belang

De Provincie is nog steeds voornemens om het object, dat al ruim twee jaar niet meer in gebruik is als steunpunt, af te stoten; zie ook de omschrijving in paragraaf 1.3. De gemeente heeft op basis van het door de stichting ingediende principe-verzoek conform besloten. Het te verkopen deelperceel ad 2.040 m² zal worden gewaardeerd op basis van het stichten van 36 sociale huurappartementen. 1.6 Het te taxeren belang betreft dit gedeeltelijke perceel.

1.6 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie zijn de volgende stukken geraadpleegd, waarvan de inhoud als uitgangspunt is gehanteerd:

- De e-mails incl. bijlagen van contactpersoon namens opdrachtgever;
- Diverse gemeentelijke nota's grond(prijs)beleid;
- Kadastrale gegevens m.b.t. eigendom en locatie;
- Kentallen sloopkosten op basis van bvo;
- Overige informatie die is verstrekt door Opdrachtgever [DOSSIER];
- Eigen onderzoek van taxateur.

Als bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd dat het object wordt herbestemd tot een woningbouwlocatie.

1.7 Aanvullende en eventuele bijzondere uitgangspunten

Op ... zijn door de contactpersoon namens opdrachtgever (hierna: opdrachtgever) enkele opmerkingen geplaatst op het concept-rapport. Dit betrof ... Door taxateur is daarop op ... per e-mail gereageerd en vervolgens zijn de respectieve punten op diezelfde datum telefonisch besproken met contactpersoon namens opdrachtgever. Een aantal kleinere tekstuele en/of inhoudelijke opmerkingen zijn door taxateur verwerkt en/of verklaard [DOSSIER].

Voorafgaand daaraan, op 21 oktober 2021 is het concept-rapport incl. bijlagen gedeeld met plausibiliteitstaxateur. Deze heeft een aantal opmerkingen geplaatst ten aanzien van met name het ontbreken van een SWOT-analyse.

Een overzicht van aantekeningen, door taxateur voorts uitgevoerde (aanvullende) onderzoeken en de analyse hiervan is opgenomen in het dossier. Het volledige dossier blijft in bezit van taxateur.

1.8 Verantwoording, onafhankelijkheid en objectiviteit

Buiten de reikwijdte van het verzoek

¹ Bron: brief gemeente Kaag en Braassem d.d. 26 juli 2021 aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (ontvangen van opdrachtgever d.d. 11 augustus 2021)

Buiten de reikwijdte van het verzoek



1.9 Aansprakelijkheid en algemene voorwaarden

Op deze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden versie 3.0 d.d. 2 januari 2017 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is aan Opdrachtgever verstrekt. Een opdrachtbevestiging per e-mail is door taxateur ontvangen op 16 juni 2020.

Buiten de reikwijdte van het verzoek



1.10 Waardering

Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object eerder gewaardeerd op:

art 5 1-2b



en met het gehanteerde bijzondere uitgangspunt gewaardeerd op:

art 5 1-2b



Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis, wetenschap en intuïtie opgemaakt te Zwijndrecht d.d. 23 oktober 2021

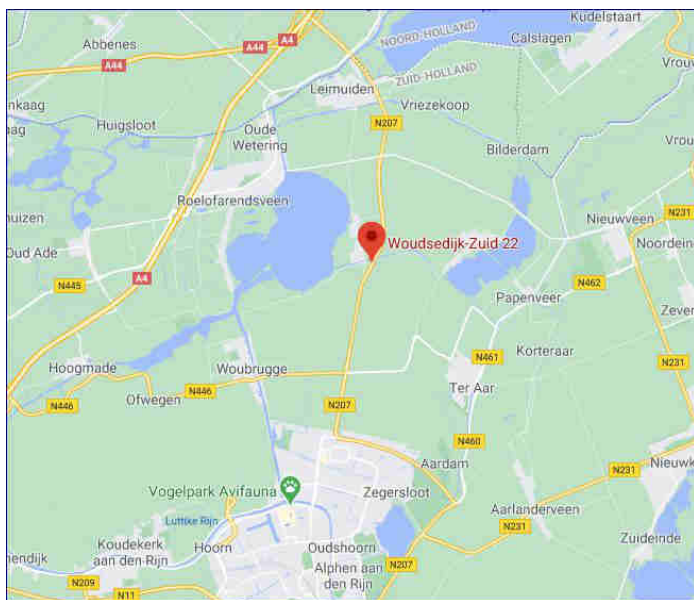
art 5 1-2c



2.0 Omschrijving van de onroerende zaak

2.1 Het object en de geografische ligging

Het te taxeren object betreft een voormalig Provinciaal Steunpunt. Het is inmiddels ruim twee jaar niet meer in gebruik en wordt op het moment van hertaxatie niet langer gebruikt.



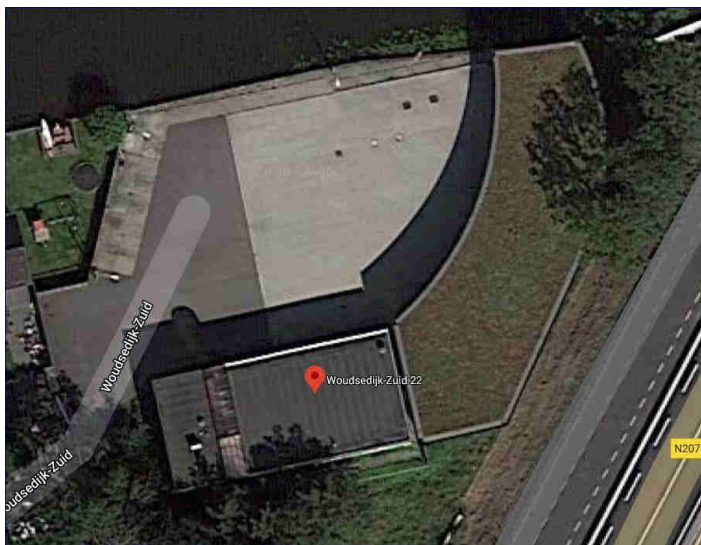
Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

2.2 Kenmerken

Het object betreft een steunpunt voor wegen en bestaat uit:

- Een (open) overkapt gedeelte met een oppervlakte van ca. 180 m²
- Een overkapte loods met valdeur met een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de 'vaste' loodsmet een schuifdeur en een oppervlakte van ca. 60 m²
- Een gedeelte van de loods met twee roldeuren met een oppervlakte van ca. 120 m²
- Een kantoor/kantine/sanitaire voorzieningen met twee bouwlagen, elk met een oppervlakte van 80 m² bvo

Een knipsel met het bovenaanzicht uit Google Maps hierna.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht object (bron: Google Maps, geraadpleegd d.d. 22 september 2020)

Het gehele (kadastrale) perceel heeft een oppervlakte van 6.639 m² en bestaat voor het grootste deel uit verhard terrein. Aan de kade zijn aanlegplaatsen/ligplaatsen gesitueerd voor jachten.



Afbeelding 3: zij aanzicht object (foto taxateur d.d. 14 oktober 2021)

Het gedeelte dat verkocht zal worden heeft een oppervlakte van 2.040 m². Het weggedeelte met een oppervlakte van 2.844 m² blijft eigendom van de provincie Zuid-Holland en het gedeelte dat groen

gekleurd is op navolgend knipsel ad 1.755 m² is overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem. Dit betreft de groenstrook en de entree.



Afbeelding 4: Eerder ontvangen verkooptekening d.d. 25 juni 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland afdeling ontwikkeling en grondzaken)

3.0 Eigendom en bodemkwaliteit

3.1 Eigenaren en kadastrale gegevens, gegevens bodemkwaliteit

Het object bestaat uit het volgende kadastrale perceel in is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De eigendomsinformatie inclusief kadastrale kaart is opgenomen als [BIJLAGE 2].

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Jaar van aankoop	Beperkingen
C 2794 (deels)	2.040	nvt	Onbekend

Tabel 1: Eigendomsinformatie

Bodemloket is geraadpleegd op 3 augustus 2020. Op 1 maart 1996 is een verkennend onderzoek verricht voor zover bekend via dit loket. Gezien aard en ligging en het (huidige) gebruik van de locatie is deze locatie mogelijk verontreinigd door de in het verleden aanwezige stroomvoorzieningen voor de omliggende wegen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

3.2 Onderzoek kadastrale gegevens - bijzonderheden

De eigendomsinformatie van het bij het object betrokken perceel is geraadpleegd op 16 juli 2020. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of Landelijke Voorziening WKPB.

4.0 Publiekrechtelijke situatie

4.1 Omgevingsvisie

Het college van B&W heeft in mei 2020 een concept Omgevingsvisie Kaag en Braasem voorgelegd aan de gemeenteraad. (NL.IMRO.1884.OMGEVINGSVISIEKB-ONT1). Deze concept visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces en gaat over ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft 24 oktober 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017, vastgesteld (NL.IMRO.1884.structvisieMRSV-0002). De visie gaat over de haalbaarheid van energiebronnen zoals windmolens, zonnevelden, naast biogas- en aardwarmte installaties.

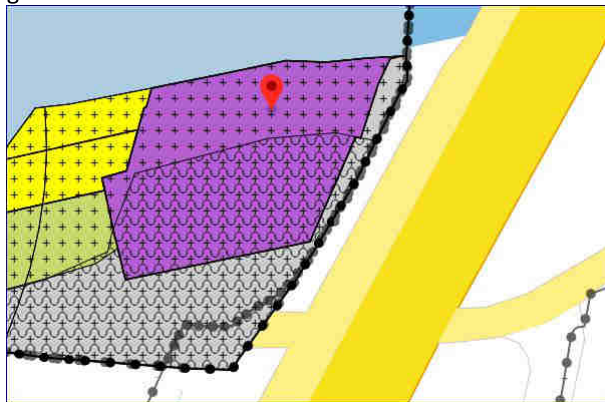
4.2 Bestemmingsplan

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Kaag en Braassem'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel. De kenmerken zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Bestemmingsplan	
Naam	Kernen Leimuiden-Rijnsaterswoude
Status	Onherroepelijk
Datum	17-06-2020
Enkelbestemming	Bedrijf
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie - 3
Gemeente	Kaag en Braasem
Aanduiding	o_NL.IMRO.1884.BPKERNENLR-VAS1.dwg

Tabel 2: bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen, geraadpleegd d.d. 14 oktober 2021)

Een uitsnede van de bestemmingsplankaart hierna. Het te waarderen object betreft het paars-gekeurde gedeelte.



Afbeelding 6: Bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen – geraadpleegd d.d. 3 augustus 2020)

Het bouwvlak betreft het zwart omrande gedeelte. Van dit deel mag 60% bebouwd worden en de maximaal toegestane bouwhoogte is 6m¹.

4.3 Bestemmingsplan – bijzonderheden

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximum bouwhoogte van 6 m¹.

5.0 Ligging en bereikbaarheid

De locatie is gelegen in het dorp Woubrugge, in de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem is ontstaan op 1 januari 2009 door smenvoeging van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude en bestaat uit tien dorpen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge en vier buurtschappen: Bilderdam, Ofwegen, Vriezekoop en Zevenhuizen.



Afbeelding 7: huidige situatie (bron: Google Maps, geraadpleegd 11 september 2020)

Auto

De locatie ligt aan de provinciale weg N207 en is goed bereikbaar. Vanaf het centrum van Leiden centrum bedraagt de reistijd ca. 25 autominuten.

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation (bushalte Rijsaterwoude) is op 7 minuten (loop)afstand gelegen.

6.0 Taxatiebenadering - onderzoeken en taxatiemethode

6.1 Werkwijze

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

- Kort intakegesprek met contactpersoon namens opdrachtgever;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Bronnen onderzoek en beschikbare openbare informatie;
- Opzet rapport en rekensheet;
- Bezichtiging locatie (externe inspectie);
- Bestuderen SO [BIJLAGE 1] en met name de aard en oppervlakte van de verschillende varianten;
- Bestuderen grondprijzenbrieven gemeente Kaag en Braassem en Leidens;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken concept-rapport, uitgangspunten en eerste resultaten met de opdrachtgever en plausibiliteitstaxateur;
- Eventuele opmerkingen/aanvullingen verwerken;
- Definitief opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

6.2 Uitgangspunten waardering

Het gehele object is vorig jaar gewaardeerd in de huidige staat met als uitgangspunt 'highest and best use' (HABU). De waarde omvatte de waarde van de opstal incl. de grond met een oppervlakte van 2.040 m² (zie ook afbeelding 4 en [BIJLAGE 3]). Tijdens de bezichtiging van het object op 14 oktober jl. was het kantoor pand leeg en ontruimd (aldus waarneming via de ramen) en het terrein was niet toegankelijk. Verder verkeert het object inclusief het terrein in dezelfde staat.



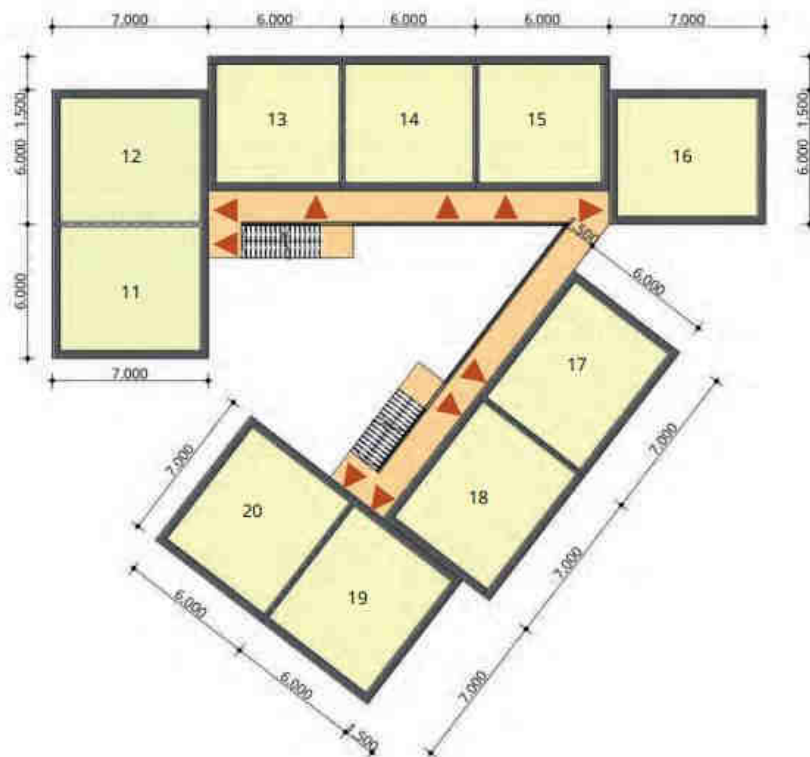
Afbeelding 8: situatie tijdens bezichtiging vanaf de weg d.d. 14 oktober 2021

Navraag vorig jaar bij de gemeente Kaag en Braassem leerde dat dit object eerder is aangeboden door de Provincie. De Gemeente heeft op dat moment onvoldoende middelen en bovendien op dat moment geen specifieke plannen voor deze locatie. De betreffende ambtenaar van de afdeling

6.3 Bijzonder uitgangspunt

Varianten en een verbeelding van de footprint hierna.





Afbeelding 9: varianten en footprint (bron: SO SJHW d.d. 20 april 2021)

6.4 Taxatiebenadering en overwegingen

De eerder uitgevoerde taxatie is gebaseerd op vergelijkingsobjecten en de bruto-aanvangsrendementen.

Om te komen tot de waarde op basis van het bijzonder uitgangspunt is door taxateur gebruik gemaakt van:

- De grondprijzenbrief 2021 van de gemeente Kaag en Braassem
- De grondprijzenbrief 2021 van de gemeente Leiden
- Sloopkostenwijzer Bouwkostenkompas, Slimster

Met het oog op de opdrachtomschrijving is taxateur uitgegaan de stichting van 36 wooneenheden (appartementen) in het sociale segment met een maandhuur < € 737,14 (per 1 januari 2020) als bijzonder uitgangspunt.

In eerder genoemde e-mailwisseling van 16 augustus jl. geeft de directeur van de stichting aan dat de woningen voor minimaal 30 jaar in de sociale huursector zullen blijven en vraagt aandacht voor het feit dat de gemeente Kaag en Braassem geen grondprijnsbeleid heeft voor de huisvesting van werkende jongeren, daar waar dat in de gemeente Leiden wel het geval is. In de door hem

bijgevoegde grondprijzenbrief van de gemeente Leiden wordt in paragraaf 2.4 melding gemaakt van een grondprijs voor studenteneenheden en zorgwoningen van art 5 1/m² GBO. Voor de onderhavige art 5 1-2b eenheden met e art 5 1-2b ak te van ~35 m²GBO zou dat neerkomen op een bedrag ad € art 5 1-2b er eenheid ergo art 5 1-2b totaal. In deze is volgens taxateur echter geen sprake van de doelgroep studenten en/of zorgwoningen, maar van ‘werkende jongeren’.

Gezien de omvang/oppervlakte van de wooneenheden, de krapte op de woningmarkt, de ligging nabij de provinciale weg en de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting die woonfuncties in een hoger segment vrijwel uitsluit, is hier naar de mening van taxateur sprake van een semi-maatschappelijke bestemming, die een afwaardering op het vigerende grondprijsbeleid per wooneenheid in het segment ‘sociale huur’ rechtvaardigt.

Comparatieve of vergelijkende methode (benchmark)

Ter bepaling van de waarde is door Taxateur onder meer gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 6.2. Verder is de gemeentelijke structuurvisie en de prijzen en overwegingen die vermeld zijn in de Grondprijzenbrief 2021 geraadpleegd. Voor sociale huurwoningen gelden zowel in Kaag en Braassem als in Leiden *normatieve* grondprijzen daar de marktconformiteit moeilijk te bepalen is. Deze worden jaarlijks met het inflatiecijfer gecorrigeerd. Deze prijzen gaan uit van de situatie waarin de gemeente alle benodigde (grondexploitatie)kosten maakt om tot bouwrijpe kavels te komen.

Grondprijzenbrieven

Gemeente	Grondprijs (€)	Opp. Max. (m ²)	Stapelingsfactor per verdieping	TOTAAL (€)
Kaag en Braassem 2021	20.471,-	150	art 5 1-2b	
Idem min. 20 jaar	20.471,-	150		
Leiden 2021	16.585,-	onbekend		
Idem clausulevrij	26.980,-	onbekend		

- Het 4 verdiepingen tellende object zal wooneenheden hebben als volgt:
 - o 10 appartementen op de begane grond
 - o 10 appartementen op d 1^e verdieping
 - o 10 appartementen op de 2^e verdieping
 - o 6 appartementen op de 3^e verdieping

Voor het beoogde aantal appartementen komt dit aldus het vigerende grondprijsbeleid voor de gemeente Kaag en Braassem uit op een bedrag ad

art 5 1-2b

onder de voorwaarde dat de woningen minimaal 20 jaar beschikbaar blijven in dit huursegment.

Taxateur heeft hiervan gezien (1) de beperkte oppervlakte (gem. ~35 m²) bvo) van de wooneenheden, (2) het feit dat de wooneenheden naar hun aard op studentenhuysvesting lijken echter niet bestemd zijn voor studenten maar voor ‘werkende jongeren en (3) de ligging nabij de

provinciale weg en de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting, een percentage ad art 5 in mindering gebr^a g , ergo

art 5 1-2b

Na aftrek van een percentage a art 5 1 b sten koper + art 5 verkoopkosten ad

art 5 1-2b

Resteert een bedrag ad (afgerond art 5 1-2b bij levering van bouwrijpe grond ten behoeve van de beoogd door de gemeente te wijzigen bestemming.

De berekening is opgenomen als [BIJLAGE 4].

7.0 SWOT-analyse

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

Bij gebruik als bedrijventerrein op basis van huidige bestemming:

Sterkte / kansen

- Ligging aan het water
- Ruime parkeer- en manoeuvreerruimte
- Staat kantoorgebouw goed

Zwakte / bedreigingen

- Beperkte vraag
- Woningen in de directe nabijheid
- Staat bijgebouwen matig

Bij transformatie naar wonen op basis van beoogde nieuwe bestemming:

Sterkte / kansen

- Grote vraag naar starterswoningen (sociale huur) in de huidige markt
- Beoogde bewoners (werkende jongeren) geringer overlast dan gemiddeld bij bewoners sociale sector huur
- Ruime parkeermogelijkheid
- Ruimte voor groen (klimaatadaptief)

Zwakte / bedreigingen

- Onzekerheid ontwikkelingen woningmarkt/-bouw op de (middel-)lange (≤ 20 jaar) termijn
- Beperkte referenties/-analyses
- Schattingsonzekerheid
- Geluidsbelasting nabijgelegen provinciale weg

8.0 Conclusie

8.1 Waardebepalende factoren en courantheid

Taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- De intentie van de gemeente en de stichting
- De ligging, staat en de (geluids-)beperkingen in het licht van de beoogde functie
- De in paragraaf 6.4 genoemde overwegingen
- De SWOT-analyse in hoofdstuk 7

8.2 Waardering en aanbevelingen

Op basis van hierboven vermelde factoren alsmede andere overwegingen, feiten en omstandigheden Op basis van vermelde overwegingen, feiten en omstandigheden en rekening houdend met alle haar bekende gegevens die op de waardering van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende het onderhavige object eerder gewaardeerd op:

art 5 1-2b



art 5 1-2b



art 5 1-2b



Het verdient aanbeveling om de kosten voor het slopen en afvoeren alsmede de kwaliteit van de bodem, nader te onderzoeken voorafgaand aan levering.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Begijn Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Naam: art 5 1-2e

Adres: Coosje Buskenstraat 161

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer art 5 1-2e c ontrolerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

verklaart het volgende:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T-04-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e b beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. ... beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....

*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op

.....
 art 5 1-2e

Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Begijn Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Naam: art 5 1-2e

Adres: Coosje Buskenstraat 161

Plaats: 4381 LD Vlissingen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder numme art 5 1-2e ontrolerend taxateur, hierna te noemen 'taxateur',

verklaart het volgende:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer T-04-PZH-StRW, getaxeerd door art 5 1-2e art 5 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. ... beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:

.....

*

Aldus naar eer en geweten getekend te Vlissingen op

.....
 art 5 1-2e

Register Taxateur

*doorhalen wat niet van toepassing is

art 5.1-2

art 5.1-2e

1. <i>Art. 5.1-2e</i>	
2. <i>Art. 5.1-2e</i>	
3. <i>Art. 5.1-2e</i>	
4. <i>Art. 5.1-2e</i>	
5. <i>Art. 5.1-2e</i>	
6. <i>Art. 5.1-2e</i>	
7. <i>Art. 5.1-2e</i>	
8. <i>Art. 5.1-2e</i>	
9. <i>Art. 5.1-2e</i>	
10. <i>Art. 5.1-2e</i>	
11. <i>Art. 5.1-2e</i>	
12. <i>Art. 5.1-2e</i>	
13. <i>Art. 5.1-2e</i>	
14. <i>Art. 5.1-2e</i>	
15. <i>Art. 5.1-2e</i>	
16. <i>Art. 5.1-2e</i>	
17. <i>Art. 5.1-2e</i>	
18. <i>Art. 5.1-2e</i>	
19. <i>Art. 5.1-2e</i>	
20. <i>Art. 5.1-2e</i>	
21. <i>Art. 5.1-2e</i>	
22. <i>Art. 5.1-2e</i>	
23. <i>Art. 5.1-2e</i>	
24. <i>Art. 5.1-2e</i>	
25. <i>Art. 5.1-2e</i>	
26. <i>Art. 5.1-2e</i>	
27. <i>Art. 5.1-2e</i>	
28. <i>Art. 5.1-2e</i>	
29. <i>Art. 5.1-2e</i>	
30. <i>Art. 5.1-2e</i>	
31. <i>Art. 5.1-2e</i>	
32. <i>Art. 5.1-2e</i>	
33. <i>Art. 5.1-2e</i>	
34. <i>Art. 5.1-2e</i>	
35. <i>Art. 5.1-2e</i>	
36. <i>Art. 5.1-2e</i>	
37. <i>Art. 5.1-2e</i>	
38. <i>Art. 5.1-2e</i>	
39. <i>Art. 5.1-2e</i>	
40. <i>Art. 5.1-2e</i>	
41. <i>Art. 5.1-2e</i>	
42. <i>Art. 5.1-2e</i>	
43. <i>Art. 5.1-2e</i>	
44. <i>Art. 5.1-2e</i>	
45. <i>Art. 5.1-2e</i>	
46. <i>Art. 5.1-2e</i>	
47. <i>Art. 5.1-2e</i>	
48. <i>Art. 5.1-2e</i>	
49. <i>Art. 5.1-2e</i>	
50. <i>Art. 5.1-2e</i>	
51. <i>Art. 5.1-2e</i>	
52. <i>Art. 5.1-2e</i>	
53. <i>Art. 5.1-2e</i>	
54. <i>Art. 5.1-2e</i>	
55. <i>Art. 5.1-2e</i>	
56. <i>Art. 5.1-2e</i>	
57. <i>Art. 5.1-2e</i>	
58. <i>Art. 5.1-2e</i>	
59. <i>Art. 5.1-2e</i>	
60. <i>Art. 5.1-2e</i>	
61. <i>Art. 5.1-2e</i>	
62. <i>Art. 5.1-2e</i>	
63. <i>Art. 5.1-2e</i>	
64. <i>Art. 5.1-2e</i>	
65. <i>Art. 5.1-2e</i>	
66. <i>Art. 5.1-2e</i>	
67. <i>Art. 5.1-2e</i>	
68. <i>Art. 5.1-2e</i>	
69. <i>Art. 5.1-2e</i>	
70. <i>Art. 5.1-2e</i>	
71. <i>Art. 5.1-2e</i>	
72. <i>Art. 5.1-2e</i>	
73. <i>Art. 5.1-2e</i>	
74. <i>Art. 5.1-2e</i>	
75. <i>Art. 5.1-2e</i>	
76. <i>Art. 5.1-2e</i>	
77. <i>Art. 5.1-2e</i>	
78. <i>Art. 5.1-2e</i>	
79. <i>Art. 5.1-2e</i>	
80. <i>Art. 5.1-2e</i>	
81. <i>Art. 5.1-2e</i>	
82. <i>Art. 5.1-2e</i>	
83. <i>Art. 5.1-2e</i>	
84. <i>Art. 5.1-2e</i>	
85. <i>Art. 5.1-2e</i>	
86. <i>Art. 5.1-2e</i>	
87. <i>Art. 5.1-2e</i>	
88. <i>Art. 5.1-2e</i>	
89. <i>Art. 5.1-2e</i>	
90. <i>Art. 5.1-2e</i>	
91. <i>Art. 5.1-2e</i>	
92. <i>Art. 5.1-2e</i>	
93. <i>Art. 5.1-2e</i>	
94. <i>Art. 5.1-2e</i>	
95. <i>Art. 5.1-2e</i>	
96. <i>Art. 5.1-2e</i>	
97. <i>Art. 5.1-2e</i>	
98. <i>Art. 5.1-2e</i>	
99. <i>Art. 5.1-2e</i>	
100. <i>Art. 5.1-2e</i>	

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

Buiten de reikwijdte van het verzoek

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter zal de afwijking van de wet niet toestaan als de afwijking niet kan worden gerechtvaardigd op grond van de afwijking van de wet.

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

- De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:
- De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:
- De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:
- De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:
- De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:
- De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

Buiten de reikwijdte van het verzoek

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

De rechter heeft de volgende overwegingen gemaakt:

Buiten de reikwijdte van het verzoek

De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt.

De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt. De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt. De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt.

Buiten de reikwijdte van het verzoek

De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt.

De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt. De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt. De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt.

art 5:1-2b

De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt.

art 5:1-2b

De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt. De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt. De rechter kan het verzoek afwijzen als het buiten de reikwijdte van het verzoek valt.

art 5:1-2e

art 5:1-2e

1. The first part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

2. The second part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

3. The third part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

4. The fourth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

5. The fifth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

6. The sixth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

7. The seventh part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

- The eighth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The ninth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The tenth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The eleventh part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The twelfth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The thirteenth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The fourteenth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.
- The fifteenth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

8. The sixteenth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

9. The seventeenth part of the text is a heading, which is followed by a paragraph of text.

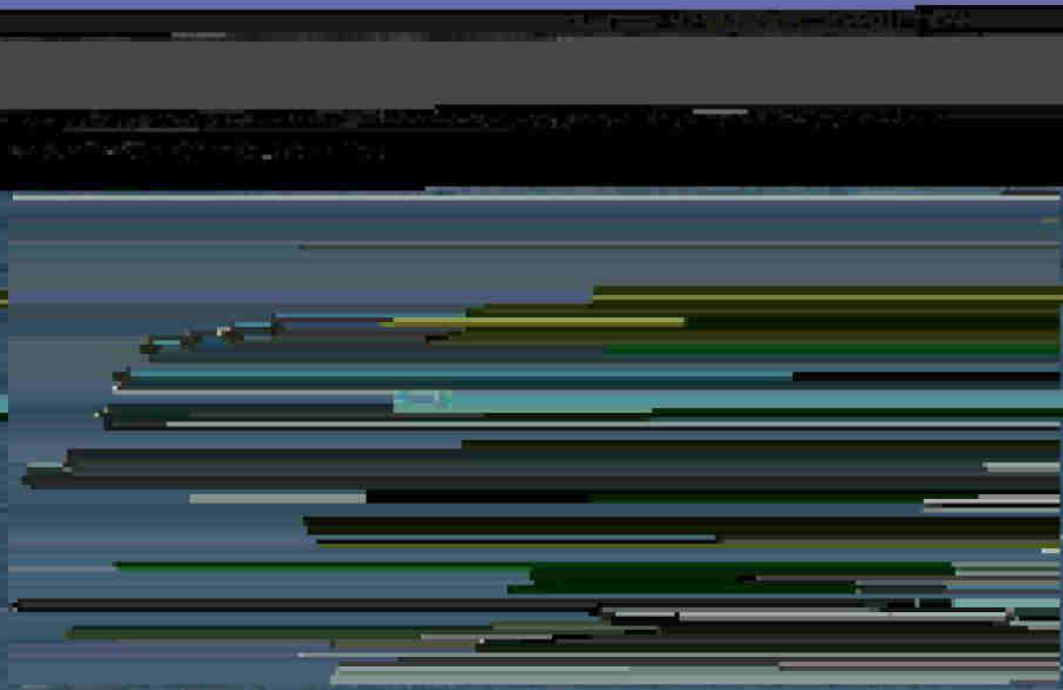


Figure 3.47: Aerial view of a large, rectangular, light-colored structure, possibly a ship or a large building, situated in a body of water. The structure has a flat roof and is surrounded by water. The image is heavily distorted by horizontal lines and artifacts, suggesting a corrupted or low-quality scan.

§ 51-200. *General provisions governing the powers and duties of the board of directors.*

(a) *General powers and duties.*

(1) *General powers.*

The board of directors shall have the authority to manage the business and affairs of the corporation, subject to the control of the shareholders. The board shall have the power to borrow money, to mortgage or pledge the property of the corporation, to lease, sell, convey, or otherwise dispose of the real and personal property of the corporation, to execute any instrument which may be necessary or proper in the conduct of the business of the corporation, and to do all such other acts and things as may be necessary or proper for the corporation to carry out its business.

(2) *General duties.*

The board of directors shall have the duty to manage the business and affairs of the corporation in a manner that is consistent with the best interests of the corporation and its shareholders, and to exercise the powers and duties of the corporation in a prudent and efficient manner.

Section 51-200	General provisions governing the powers and duties of the board of directors.
(a)	General powers and duties.
(1)	General powers.
(2)	General duties.
(3)	General powers.
(4)	General duties.
(5)	General powers.
(6)	General duties.
(7)	General powers.
(8)	General duties.

§ 51-201. *General provisions governing the powers and duties of the board of directors.*

The board of directors shall have the authority to manage the business and affairs of the corporation, subject to the control of the shareholders.

Section 51-201	General provisions governing the powers and duties of the board of directors.
(a)	General powers and duties.
(1)	General powers.
(2)	General duties.
(3)	General powers.
(4)	General duties.
(5)	General powers.
(6)	General duties.
(7)	General powers.
(8)	General duties.

§ 51-202. *General provisions governing the powers and duties of the board of directors.*

Section 51(2)(a) – the “other person”

Section 51(2)(a) states that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence. This means that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence.

Section 51(2)(b) – the “other person”

Section 51(2)(b) states that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence. This means that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence.

Section 51(2)(c) states that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence.

Section 51(2)(d) – the “other person”

Section 51(2)(d) states that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence.

Section 51(2)(e) states that the “other person” must be a person who is not a member of the same family as the person who is the subject of the offence.

1. The first step is to identify the problem.

2. The second step is to define the problem.

3. The third step is to analyze the problem.

4. The fourth step is to develop a solution.

5. The fifth step is to implement the solution.

6. The sixth step is to evaluate the solution.

7. The seventh step is to monitor the solution.

8. The eighth step is to report the solution.

9. The ninth step is to review the solution.

10. The tenth step is to conclude the solution.

11. The eleventh step is to

art 5 1-2b

art 5 -2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2e

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2e

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2e

1. **Prüfungsausschuss**

2. **Prüfungsausschuss**

3. **Prüfungsausschuss**

4. **Prüfungsausschuss**

art 5 1-2e

5. **Prüfungsausschuss**

6. **Prüfungsausschuss**

7. **Prüfungsausschuss**

8. **Prüfungsausschuss**

9. **Prüfungsausschuss**

10. **Prüfungsausschuss**

art 5 1-2e

11. **Prüfungsausschuss**

12. **Prüfungsausschuss**

art 5 1-2e

art 5 1-2e

13. **Prüfungsausschuss**

14. **Prüfungsausschuss**

15. **Prüfungsausschuss**

16. **Prüfungsausschuss**

17. **Prüfungsausschuss**

18. **Prüfungsausschuss**

19. **Prüfungsausschuss**

20. **Prüfungsausschuss**

21. **Prüfungsausschuss**

22. **Prüfungsausschuss**

23. **Prüfungsausschuss**

24. **Prüfungsausschuss**

25. **Prüfungsausschuss**

art 5 1-2e

26. **Prüfungsausschuss**

27. **Prüfungsausschuss**

28. **Prüfungsausschuss**

art 5 1-2e



art 5 1-2e

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

art 5 1-2b

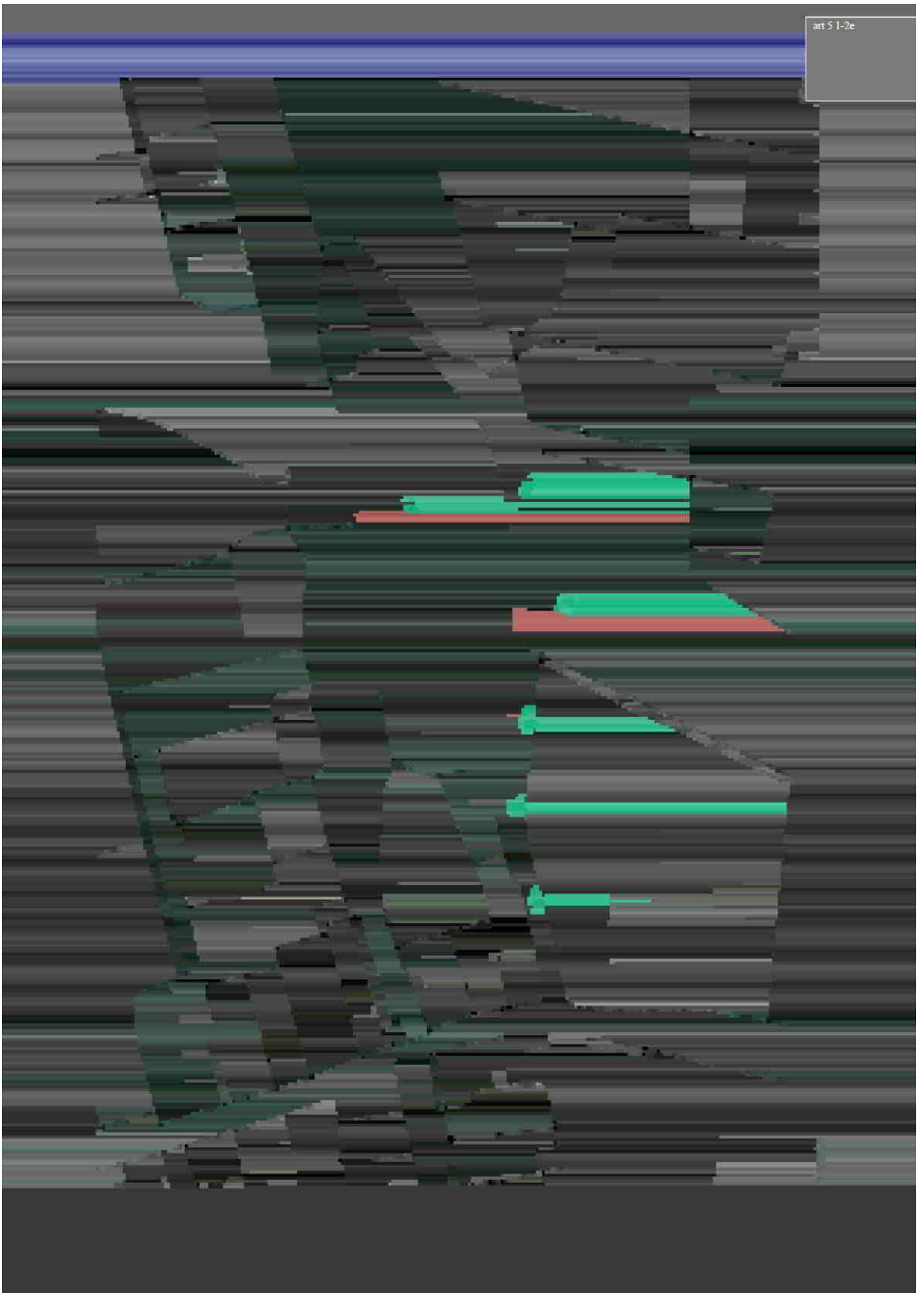


Woudsedijk-zuid - SO

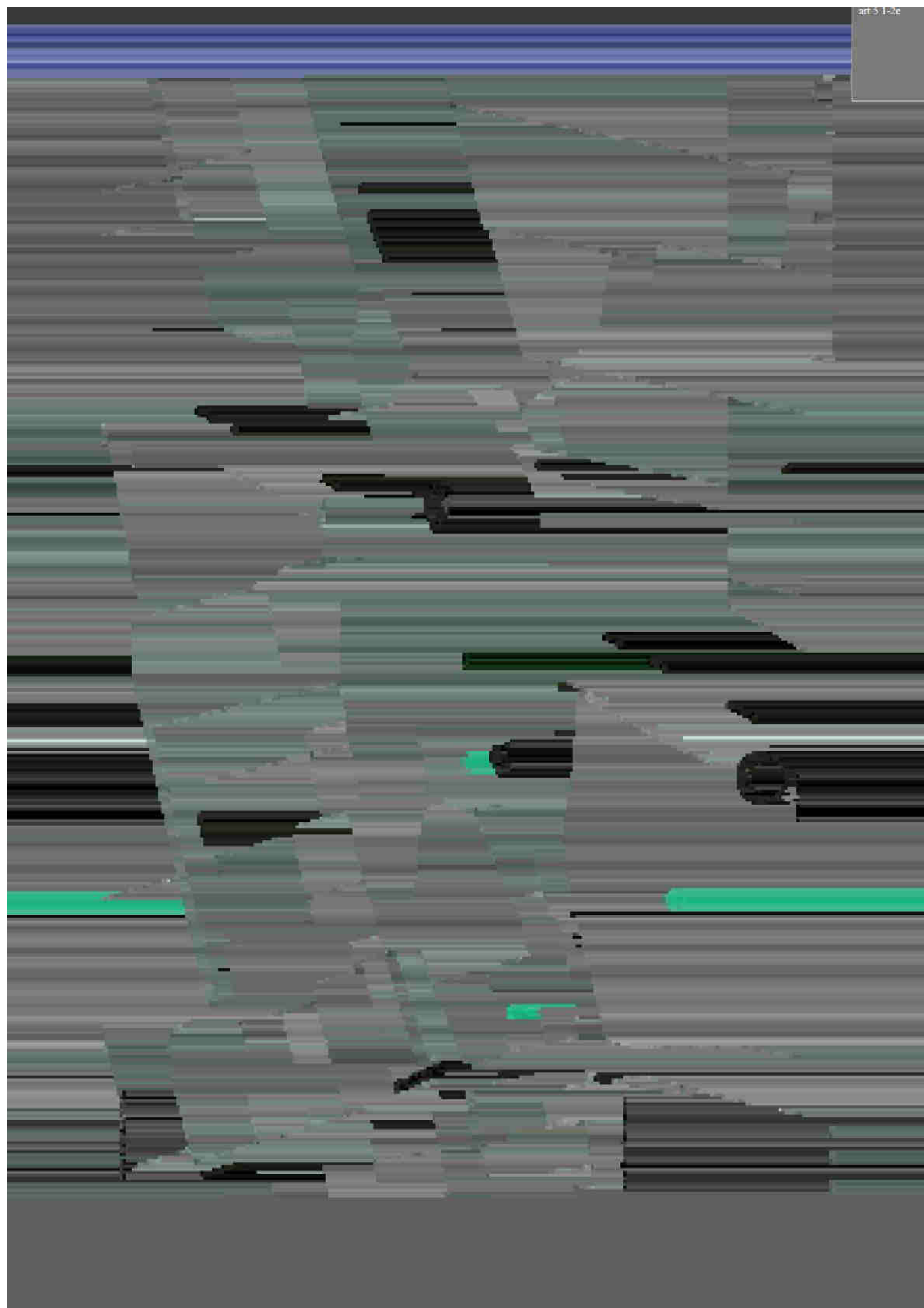
20-04-2021











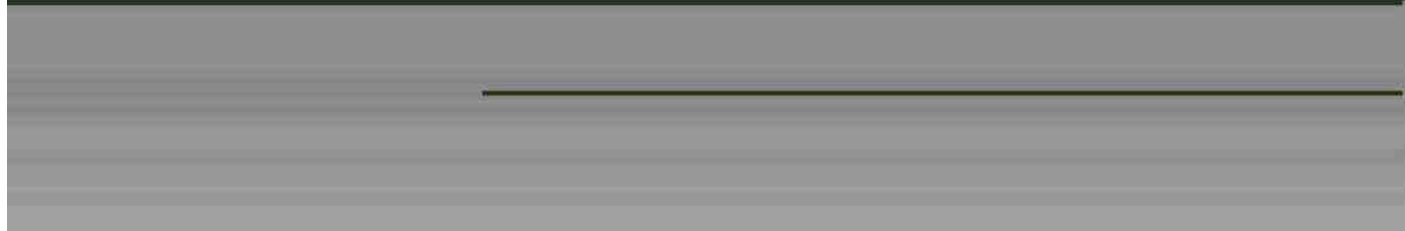
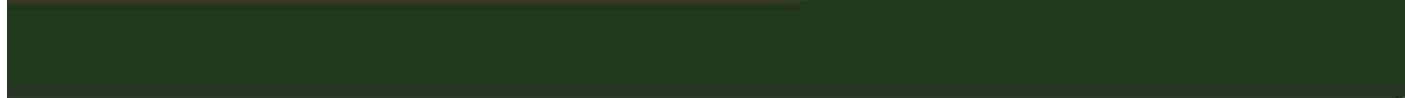
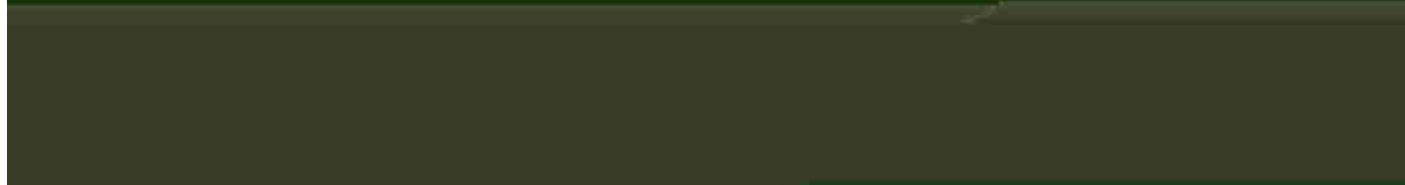
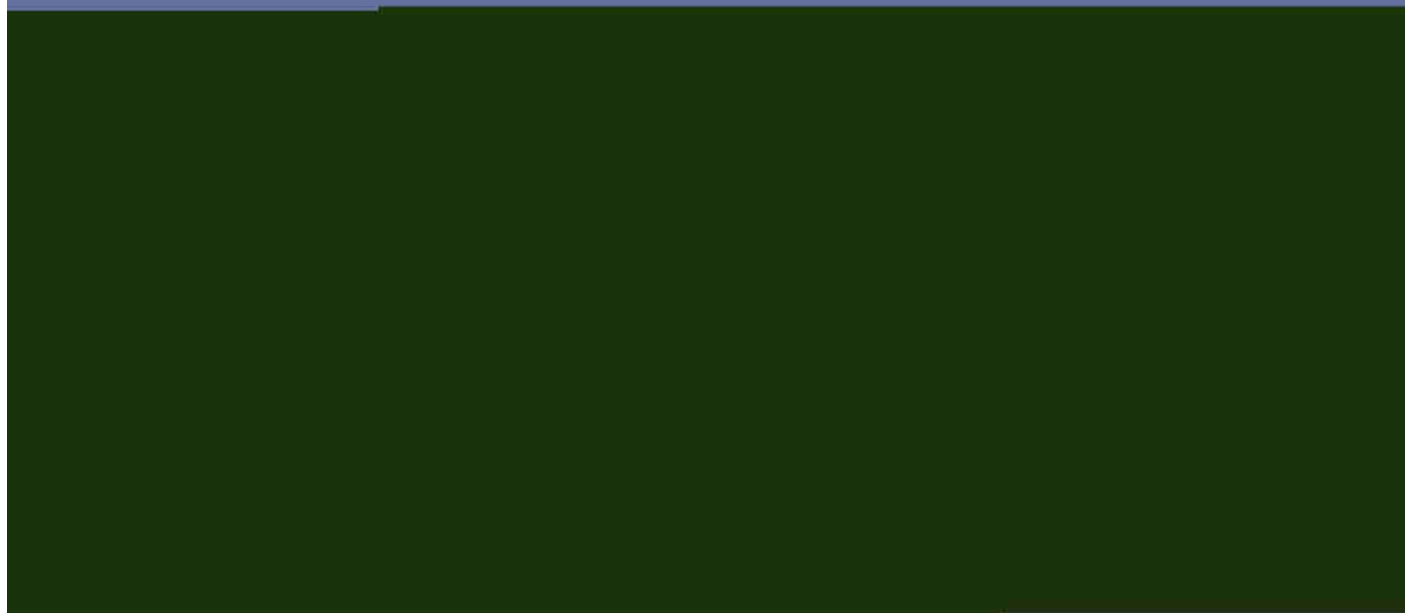
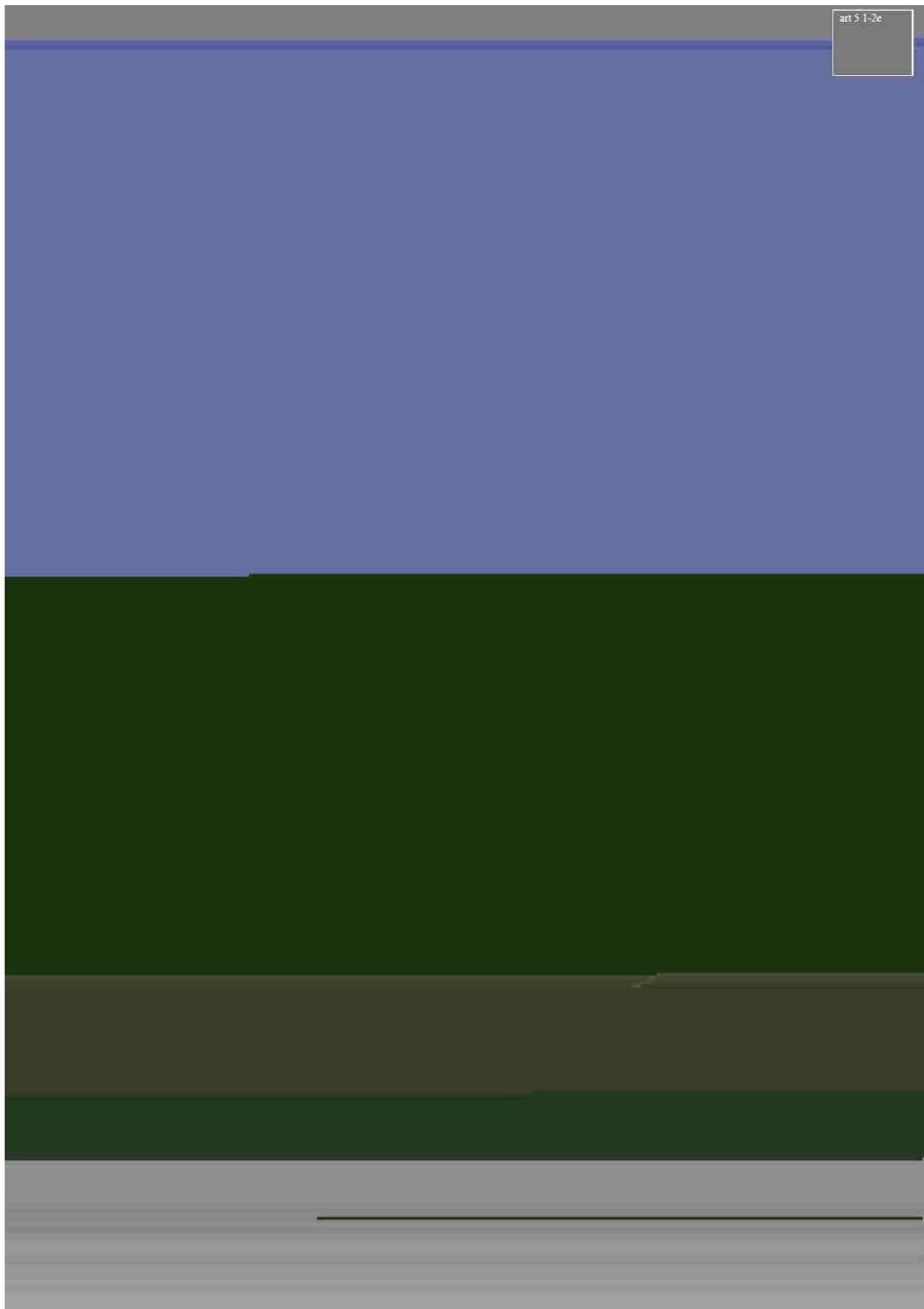


100
100
100

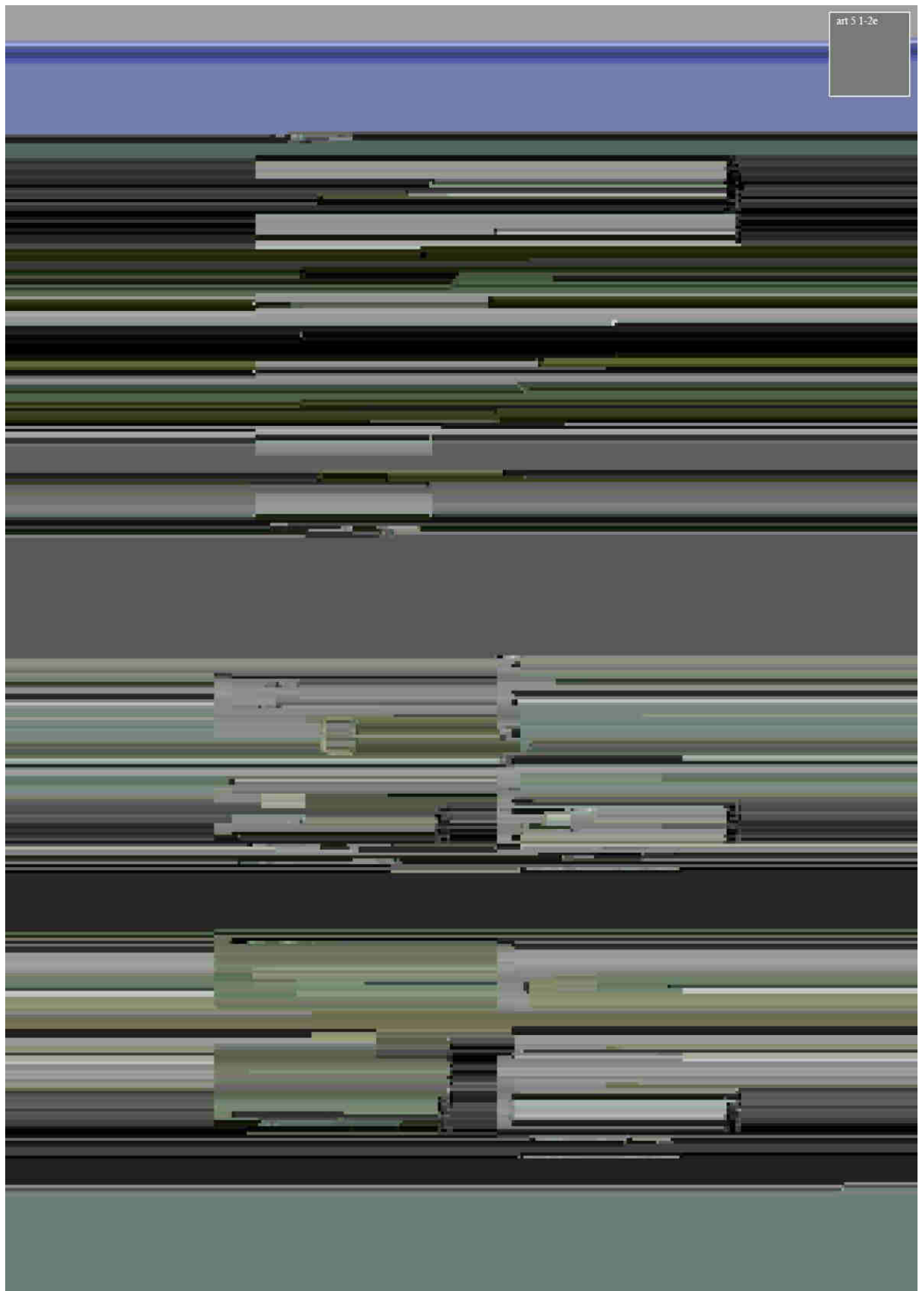












The fourth part of the document discusses the organization's approach to risk management. It states that the organization identifies, assesses, and manages risks in a systematic and proactive manner. This approach is designed to minimize the potential impact of risks on the organization's objectives and ensure the continuity of its operations.

The fifth part of the document outlines the organization's commitment to environmental sustainability. It states that the organization aims to reduce its carbon footprint and promote sustainable practices throughout its operations. This commitment is supported by the organization's environmental management system, which sets out the goals and measures for achieving sustainable development.

The sixth part of the document discusses the organization's approach to corporate social responsibility (CSR). It states that the organization is committed to contributing positively to society and promoting the well-being of its stakeholders. This commitment is reflected in the organization's CSR policy, which sets out the principles and practices for managing the organization's social and environmental responsibilities.

