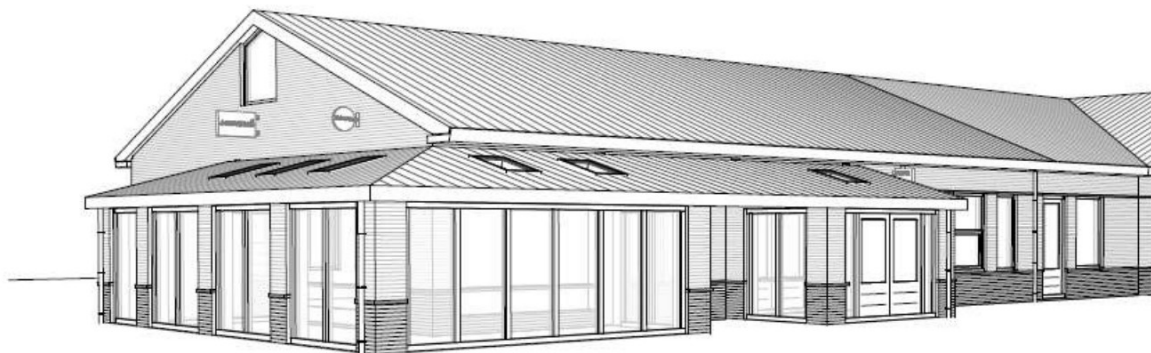


## WAARDEBEPALING

RAADHUISSTRAAT 24 Oosthuizen



## ALGEMEEN

### A. OPDRACHTGEVER/OPNAME

Datum opdracht : 25 februari 2021  
Naam Opdrachtgever : [REDACTED] J  
Adres : Postbus 180  
Postcode en plaats : 1130 AD Volendam

Opdracht namens opdrachtgever  
verstrekt door : [REDACTED] J  
Opdracht is verstrekt aan : Van Overbeek Makelaars o.g. Purmerend BV  
Adres opdrachtnemer : Gorslaan 12  
Postcode en plaats : 1441 RG Purmerend

De waardebepaling is uitgevoerd door : [REDACTED] 11 J MSc MSRE RT  
Ingeschreven in kamer Bedrijfsmatig  
Vastgoed van het NRVT : onder taxateursnummer RT762467617  
Lid van : ASRE  
Datum van opname en inspectie : 26-02-2021

---

### B. OBJECT

Type object: - Perceel grond  
Adres: - Raadhuisstraat 24, Oosthuizen  
Kadastraal bekend als - Gemeente Oosthuizen sectie E nummer 2116 groot 113 are  
(11.300 m2),

---

### C: NADERE OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

De waardebepaling heeft betrekking op een perceel grond, Raadhuisstraat 24, 1474 HG Oosthuizen, zoals op de aangehechte kadastrale kaart gearceerd is aangegeven.

Situering op goede stand, in het centrum van Oosthuizen, grenzend aan de Raadhuisstraat en Gijsbrecht van Vianenstraat. Geen hoogbouw en diverse voorzieningen in de directe nabijheid.

---

#### D. DOEL VAN DE WAARDEBEPALING

De waardebepaling is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:

1. verkrijgen van financiering bij/door : niet van toepassing
2. verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie : niet van toepassing
3. verkrijgen van inzicht in de waarde van het  
registergoed ten behoeve van een aan- of  
verkoopbeslissing : niet van toepassing.
4. anders, namelijk : verkrijgen inzicht marktwaarde van de grond  
als gevolg van voorgenomen verkoop

De opdracht van deze waardebepaling luidt het vaststellen van de marktwaarde van de onroerende zaak.

---

#### E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

##### 1. Voorwaarden.

Op deze waardebepaling zijn van toepassing: De Algemene Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen voor professionele opdrachtgevers.

##### 2. Aansprakelijkheid.

De waardebepaling is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Opdrachtgever heeft verzocht om een beschrijvend NVM taxatierapport en is bekend met het feit dat dit taxatierapport niet conform de eisen van het NRVT is uitgebracht. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name onder A is genoemd.

---

#### F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

##### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd

- eigendomsbewijs : ja
- kadastraal plan : ja
- kadastraal bericht : ja

##### 2. Kadastrale omschrijving object

Het perceel, kadastraal bekend:

Gemeente : Oosthuizen

Sectie	:	E
Nummer(s)	:	2116
Oppervlakte	:	113 are (11.300 m2)
Bron: kadastrale kaart en uittreksel	:	d.d. 24 februari 2021
Eigendom	:	juridisch eigenaar is Gemeente Edam-Volendam

### 3. Bijzonderheden

Inzake deze waardebeoordeling zijn wij ervan uitgegaan dat er geen bijzondere en/of bezwarende erfdiensbaarheden van toepassing zijn c.q. mij bekend (gemaakt zijn), anders dan te doen gebruikelijk te zijn gevestigd op gelijkwaardige ( woon- ) locaties.

### 4. Nader onderzoek

De geraadpleegde-, of taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren : neen

---

## G. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Het registergoed is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ( ex. artikel 2 of 8 ) of een voorstel daartoe ( ex. artikel 6). : neen

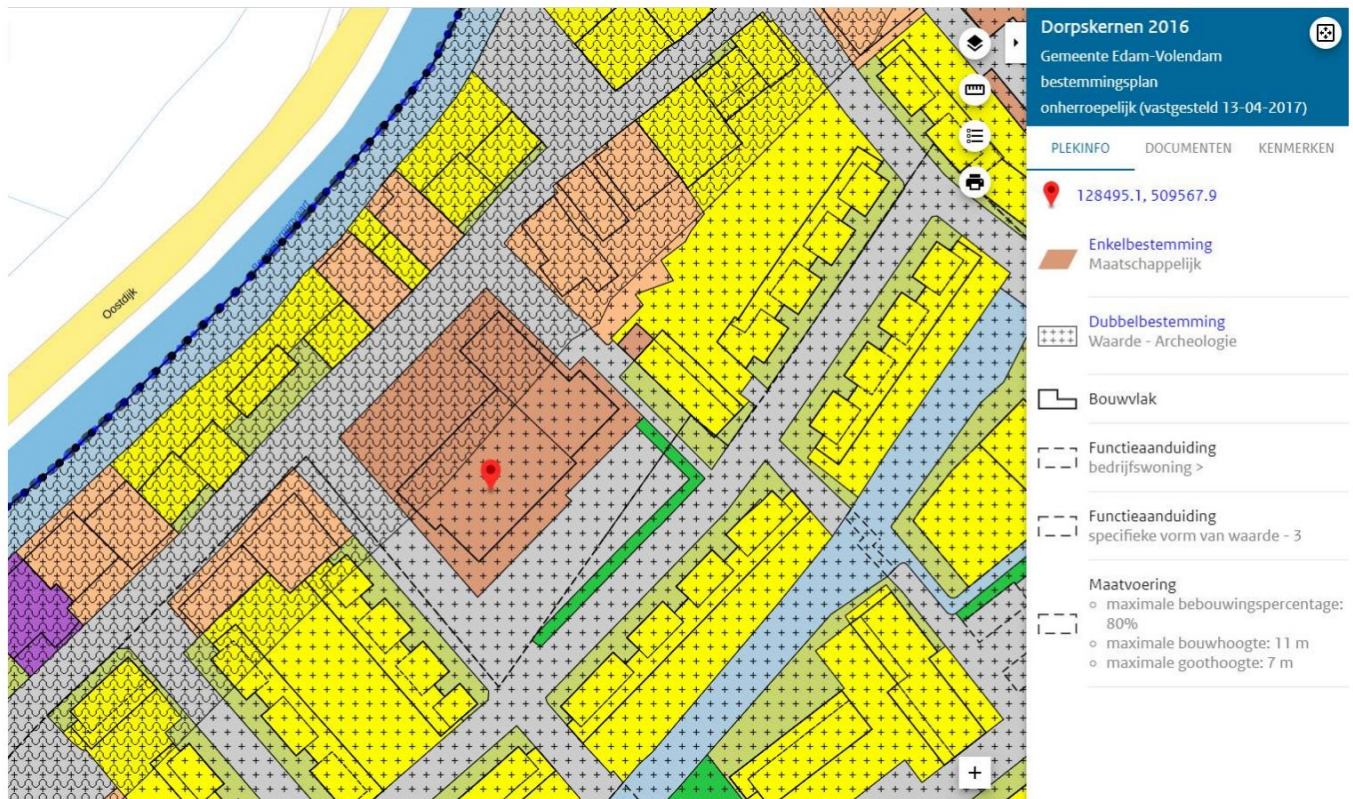
### 2. Monument

Is er sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel een aanwijzingsbesluit dan wel een registerinschrijving van het registergoed:

- als beschermd monument (ex. artikel 3,4 of 6 Monumentenwet) : neen
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet) : neen
- tot een door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument : neen

### 3. Bestemmingsplan

Thans vigeert het bestemmingsplan Dorpskernen 2016 dd 13 april 2017 (zie hieronder).



Bestemmingsomschrijving: 'Maatschappelijk', is bestemd voor:

- overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele-, levensbeschouwelijke- en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang;
- aan de maatschappelijke voorziening gerelateerde en ondergeschikte horeca;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" een begraafplaats";
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – logiesaccommodatie" logiesaccommodaties;
- zorgwoningen voor zover gelegen aan de Burgemeester J. Schoonstraat;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" een rijksmonument;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" een gasdrukmeet- en regelstation.

Bestemmingsomschrijving: 'Waarde - Archeologie' kent de volgende bouwregels en maatvoering:

- maximale bebouwingspercentage 80%
- maximale bouwhoogte 11 meter
- maximale goothoogte 7 meter

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld, dat de aanvrager bij het bevoegd gezag advies inwint bij een door het bevoegd gezag aan te

wijzen deskundige en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

---

## H. WAARDERING

De waardering van de grond komt uit op € 9.060,- K.K.

Ruimten	BVO m2	Grondprijs	Totaal
Serre, Rookruimte en Entree	60,4	€ 150	€ 9.060

---

## I. WAARDE BEPALING OBJECT

### 1. Toegepaste methodiek

De grondprijs voor reststroken is een door de gemeente bepaalde marktconforme vaste m<sup>2</sup> prijs van € 150,- per m<sup>2</sup> (kosten koper), tot en met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> (zie grondbeleid 2018-2022, Gemeente Edam-Volendam pag 26).

---

## J. VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Gemeente/provincie : ja (kadaster)
- b. Eigenaar : nee
- c. Gemeentelijke/provinciale inventarisatielijst : ja, via bodemloket.nl

### 2. Bijzonderheden

- a. de onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- b. historische gegevens : geen gegevens bekend (gemaakt)
- c. er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend : neen
- d. op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten : neen, eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging hebben wij in het kader van deze waardebepaling uitdrukkelijk buiten beschouwing gelaten. Met een eventuele in een later stadium alsnog vast te stellen vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging/asbestsanering is in deze situatie geen rekening gehouden.
- e. ten aanzien van opslagtanks geldt:
  - de taxateur heeft de aanwezigheid van een ondergrondse of bovengrondse opslagtank vastgesteld : nee
  - de ondergrondse tank(s) is (zijn) aangemeld bij de gemeente conform BOOT-besluit : niet van toepassing
  - de ondergrondse tank(s) is (zijn) in gebruik, conform het BOOT-besluit jaarlijks gekeurd : niet van toepassing
  - verzekerd tegen de gevolgen van bodemvervuiling : niet van toepassing
  - de ondergrondse tank(s) is (zijn) gesaneerd (gecertificeerd) conform BOOT-besluit : niet van toepassing
- f. er is een waarde verminderende hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal waargenomen : neen
- g. er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waarde verminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen : neen.



## K. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

- : - Kadaster
- Grondbeleid Gemeente Edam-Volendam 2018-2022 dd 28-5-2018

## L. BIJLAGE

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale plan/situatie
- Bouwtekening nieuwe situatie

Aldus opgemaakt en ondertekend, na persoonlijke opname ter plaatse, naar beste kennis en wetenschap,

Purmerend, 25 maart 2021

Van Overbeek Makelaars o.g. Purmerend BV



MSc MSRE RT  
Register taxateur o/g

Object: Perceel grond Raadhuisstraat 24, Oosthuizen

taxateur: MSc MSRE RT



## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

### **11** Deskundige

### **14** Handtekening