



# Taxatierappoort

---

Rijksweg 60, 1786 PW Den Helder

---

# Taxatierapport

---

Rijksweg 60, 1786 PW Den Helder

Opdrachtgever:           Gemeente Den Helder

---



---

Rapportnummer           TH006474  
Datum rapport:           11 juli 2023  
Taxateur:                 [REDACTED]  
Plausibiliteitscontrole: [REDACTED]

*Deze taxatie is uitgevoerd conform de internationale standaarden IVS.*



## Samenvatting

Geachte heer, mevrouw,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Rijksweg 60, 1786 PW Den Helder. Ik ben [REDACTED] van Thorbecke B.V. uit Zwolle. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 26 juni 2023 (*waardepeildatum*). In dit taxatierapport leest u hoe ik die bepaald heb.

Marktwaarde : € [REDACTED]

Mijn taxatierapport heb ik gemaakt volgens het model Taxatierapport woonruimte, versie juli 2021. Dit rapport is het resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRV, NVM, Vastgoedpro en VBO. Het rapport wordt beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In dit rapport geef ik een volledig overzicht van alle voor de taxatie relevante informatie. Ik heb het zo begrijpelijk mogelijk geschreven. *Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.*

### Bijzonderheden

Hieronder vindt u de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die ik beantwoord heb met ja of nee. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

- |     |  |     |
|-----|--|-----|
| 1.  | Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden?<br><i>privaatrechtelijke aspecten</i>              | Nee |
| 2.  | Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden?<br><i>publiekrechtelijke aspecten</i> | Nee |
| 3.  | Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?                    | Nee |
| 4.  | Is de bouwkundige toestand van de woning ‘matig’ of ‘slecht’?  | Nee |
| 5.  | Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) asbest in de woning?  | Nee |
| 6.  | Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?   | Nee |
| 7.  | Gaat iemand anders in de woning wonen dan de opdrachtgever?  | Nee |
| 8.  | Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?  | Nee |
| 9.  | Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?  | Nee |
| 10. | Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?               | Nee |
| 11. | Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?   | Nee |
| 12. | Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?  | Nee |

---

# Inhoudsopgave

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Opdracht</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Opdrachtgever  | 5         |
| 1.2      | Overige belanghebbenden                                | 5         |
| 1.3      | Opdrachtnemer en taxateur                              | 5         |
| 1.4      | Controlerend taxateur                                  | 5         |
| 1.5      | Doel van de taxatie                                    | 6         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving</b>                                    | <b>7</b>  |
| 2.1      | Gegevens getaxeerde woning                             | 7         |
| 2.2      | Inspectie  | 7         |
| 2.3      | Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving | 7         |
| 2.4      | Onderhoud  | 12        |
| 2.5      | Verontreiniging  | 14        |
| 2.6      | Bewoning   | 15        |
| 2.7      | Juridische kenmerken                                   | 16        |
| <b>3</b> | <b>Waardering</b>                                      | <b>19</b> |
| 3.1      | Marktwaarde  | 19        |
| 3.2      | Onderbouwing   | 19        |
| 3.3      | Woningmarkt  | 24        |
| 3.4      | Wetten en regels die gelden voor de woning             | 24        |
| <b>4</b> | <b>Verklaringen taxateur en ondertekening</b>          | <b>26</b> |
| 4.1      | Verantwoording en aansprakelijkheid                    | 26        |
| 4.2      | Verklaring   | 26        |
| 4.3      | Nadere mededelingen                                    | 28        |
| 4.4      | Ondertekening  | 28        |
| <b>5</b> | <b>Bijlagen</b>  | <b>29</b> |

# 1

## Opdracht

### 1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever : Gemeente Den Helder  
Adres : Drs. F. Bijlweg 20  
Postcode en plaats : 1784 MC Den Helder

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

### 1.2 Overige belanghebbenden

De taxatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de opdrachtgever.

### 1.3 Opdrachtnemer en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf : Thorbecke B.V.  
Adres : Zwartewaterallee 50  
Postcode en plaats : 8031 DX Zwolle  
KvK-nummer : 05062416  
Taxateur :   
Inschrijfnummer NRVT :   
Lid van of aangesloten bij : NVM

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

### 1.4 Controlerend taxateur

Taxatiebedrijf : Thorbecke B.V.  
Naam controlerend taxateur :   
Inschrijfnummer NRVT : 

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRVT. Dat doet deze taxateur met een *'plausibiliteitstoets'*. Daarmee toetst hij/zij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

## 1.5 Doel van de taxatie

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:


Om inzicht te krijgen in de marktwaarde ten behoeve van een mogelijke aankoopbeslissing.

# 2

## Beschrijving

### 2.1 Gegevens getaxeerde woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de Fotowijzer woningen gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

|  |   |  |
|--|---|--|
| Woningtype   | : | Vrijstaande woning   |
| Bijzonder woningtype   | : | -  |
| Bijgebouwen  | : | Garage, berging  |
| Adres  | : | Rijksweg 60  |
| Postcode en plaats   | : | 1786 PW Den Helder   |
| Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning | : |  |
| <i>Hemelsbreed</i>   |   |  |

### 2.2 Inspectie

Ik geef u een indruk van Rijksweg 60 te Den Helder en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

|                                |   |                       |
|--------------------------------|---|-----------------------|
| Inspectiedatum                 | : | 28 juni 2023          |
| Volledige inspectie            | : | Ja                    |
| Anderen aanwezig bij inspectie | : | Eigenaar was aanwezig |
| Bijzonderheden                 | : | Nee                   |

### 2.3 Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

#### 1 Getaxeerde woning

|  |   |  |
|--|---|--|
| Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning? | : | Vrijstaande woning met tuin, garage, erf, tuin, romneyloods, veranda, loods, bergingen, ondergrond en verdere aan en toebehoren.                       |
| Wat is het bouwjaar?                               | : | 1932   |
| Hoe is de indeling?                                | : | Begane grond (grotendeels voorzien van vloerverwarming):<br>Entree, hal, badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel, toilet (wandcloset) met |

fonteintje, twee slaapkamers, woonkeuken voorzien van inbouwkeuken in dubbele opstelling met diverse apparatuur, woonkamer met vaste opgang naar de 1e verdieping en meterkast, slaapkamer met vaste kast en (voormalige) badkamer én suite voorzien van inloopdouche en wastafel.

Achtertuint met (eenvoudige) garage, diverse bergingen, romneyloods en loods.

Eerste verdieping:

Overloop met dakkapel en C.V.-opstelling, twee slaapkamers.

Loods:

Entree via loopdeur en handbediend overheaddeur, loods met entresol.

- Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest? : Ja, De woning is de afgelopen jaren in verschillende fases gerenoveerd, gemoderniseerd en aangebouwd.
- Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased? : Nee
- Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten? : Taxateur
- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?
- Wonen : 124 m<sup>2</sup>
- Andere binnenruimte : -
- Overige inpandige ruimte*
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort. : -
- Gebouwgebonden buitenruimte*
- Bergruimte buiten het gebouw : 172 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte*

## 2 Omgeving

- Locatie : Getaxeerde is gelegen buiten de bebouwde kom van Den Helder. Afstand tot het centrum van Den Helder is circa 7 kilometer. Het gebied kenmerkt zich door het polderlandschap met (voormalige) agrarische bedrijven.
- Gebouwen rondom : Noordzijde: Polderlandschap  
Oostzijde: Openbare weg met aansluiting Provincialeweg N9  
Zuidzijde: Perceel met bedrijfsbestemming (thans



|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | in gebruik bij hoveniersbedrijf)   |
|  |   | Westzijde: Polderlandschap.  |
| Bereikbaarheid   | : | De bereikbaarheid is goed met in de nabijheid Provinciale uitvalswegen. Openbaar vervoer is beperkt aanwezig nabij het getaxeerde. |
| Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)  | : | Diverse voorzieningen zijn aanwezig in de kern van Den Helder en nabijgelegen Julianadorp.   |
| Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? | : | Nee  |

### 3 Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F30-funderingsrapport laten opmaken.

*Waar heb ik gezocht naar informatie?*

|                               |   |                                  |
|-------------------------------|---|----------------------------------|
| Eigenaar of bewoner           | : | Eigenaar/bewoner is geraadpleegd |
| F30/KCAF-funderingsrapportage | : | Nee                              |
| Andere bronnen                | : | Ja, verkopend makelaar           |

*Mogelijke funderingsproblemen*

|  |   |          |
|--|---|----------|
| Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?          | : | Nee      |
| Is de oorzaak van de schade aan de fundering bekend?       | : | Nee      |
| Is het bekend wanneer de schade gerepareerd moet zijn?     | : | Onbekend |
| Wat zijn de geschatte kosten voor reparatie van de schade? | : | Onbekend |

### 4 Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

*Oude energielabels*

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze ‘oude’ energielabels zijn 10 jaar geldig.

*Nieuwe energielabels*

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Want dan veranderen de regels voor het energielabel. Vanaf deze datum staat op het energielabel het ‘primair fossiel energiegebruik’ in kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed meten. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

*Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?* : *Nee*

Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? :

Wat is de datum van het energielabel? :

Tot wanneer is het energielabel geldig? :

*Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?* : *Ja*

Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? : A

Hoe hoog is de energiebehoefte? :

Hoe hoog is het primair fossiel energiegebruik? : 128 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

Hoe hoog is de netto warmtevraag? : 103 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u : 23%

benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)

Hoe hoog is de temperatuuroverschrijding? :

Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname? : Basisopname

Wat is de datum van de energie-index? : 14 februari 2023

Tot wanneer is de energie-index geldig? : 24 januari 2033

Welk gecertificeerd bedrijf heeft het energielabel afgegeven? :

*Het nieuwe energielabel woningen vanaf 1 januari 2021*

| Labelklasse | Primair fossiel energiegebruik in kWh/m <sup>2</sup> per jaar |
|-------------|---|
| A++++       | Kleiner of gelijk aan 0,00                                    |
| A+++        | 0,01 t/m 50,00  |
| A++         | 50,01 t/m 75,00   |
| A+          | 75,01 t/m 105,00  |
| B           | 160,01 t/m 190,00   |
| C           | 190,01 t/m 250,00   |
| D           | 250,01 t/m 290,00   |
| E           | 290,01 t/m 335,00   |
| F           | 335,01 t/m 380,00   |
| G           | Groter dan 380,00   |

Waarom heeft de woning geen energielabel?

*Hernieuwbare energie*

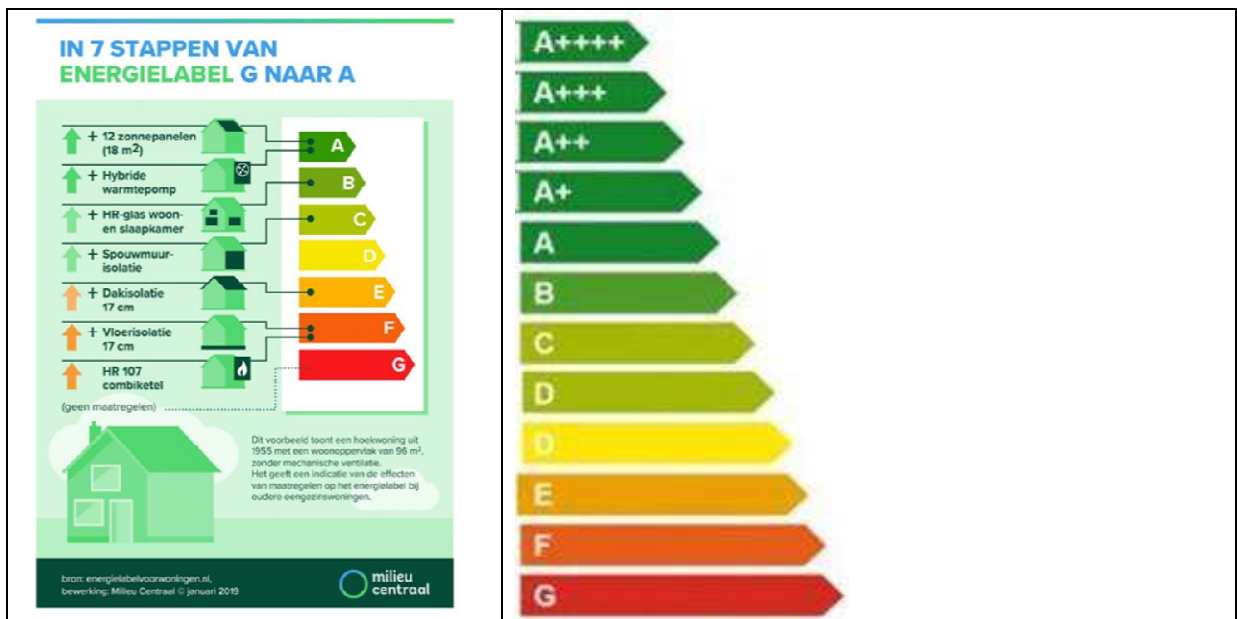
In 2030 moet de CO<sub>2</sub>-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

*Hoe kunt u uw woning isoleren?*

De overheid stimuleert dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsramen (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen, zonneboilers en zonnepanelen.

*Isolatiestandaard*

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.



De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

*Wat doet de gemeente?*

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de ‘Transitievisie Warmte’ van de gemeente.

Heeft de gemeente een ‘Transitievisie Warmte’ voor de wijk waarin de woning staat? : Ja

Wat zijn de gevolgen van de ‘Transitievisie Warmte’ voor de woning? : Geen gevolgen; de gemeente heeft weliswaar een Transitievisie Warmte maar daarin in geen verplichting opgenomen tot het verder verduurzamen van het getaxeerde.

## 2.4 Onderhoud

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. **Let op!** Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

### ***Nieuwbouw en verbouwing***

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

### ***Bouwkundig onderzoek***

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een professioneel bedrijf.

### ***Geschatte kosten onderhoud en reparatie***

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een professioneel bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

### ***Installaties van de woning***

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of least heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning? : Bestaande woning

### ***Bestaande woning***

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? : Nee

Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? : Nee, gezien de staat van onderhoud ten tijde van de opname datum zijn er geen signalen om een bouwkundige keuring te adviseren.

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

Goed : De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.  
 Redelijk : Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.  
 Matig : Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.  
 Slecht : De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.  
 Niet waarneembaar : Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport staan ook in de bouwkundige opnamestaat in de bijlagen als ze nog niet zijn opgelost. Daarin staan ook de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

|   |  |   |                   |
|---|--|---|-------------------|
| - | Fundering, kruipruimte en kelder               | : | Niet waarneembaar |
| - | Vloeren en trappen                             | : | Goed              |
| - | Gevels, balkon, wanden en plafonds             | : | Goed              |
| - | Kozijnen, ramen, deuren en binnen schilderwerk | : | Goed              |
| - | Daken  | : | Goed              |
| - | Keuken, badkamer en toilet                     | : | Goed              |
| - | Installaties en leidingen                      | : | Goed              |
| - | Bijgebouwen                                    | : | Goed              |
| - | Andere bijzonderheden                          | : | Niet waarneembaar |

|   |  |   |             |
|---|--|---|-------------|
|   | <i>Bouwkundige toestand van de hele woning</i>       | : | <i>Goed</i> |
| - | Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning | : | Nee         |

Is het bouwkundig onderzoek al gedaan? Dan vindt u het bouwkundig rapport als bijlage bij dit taxatierapport. De gebreken uit het bouwkundig rapport staan in de bouwkundige opnamestaat. Daarin staan ook de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

|   | Directe kosten<br>binnen 0-1 jaar (€) | Kosten binnen<br>1-5 jaar (€) |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | €                                     | €                             |
| - | <b>Totaal van de geschatte kosten</b> | €                             |

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een professioneel bedrijf.

## 2.5 Verontreiniging

### *Gevaarlijke stoffen*

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

### Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster : Ja
- Bij de eigenaar of de bewoner : Ja
- Bij de gemeente of provincie : Ja
- Bevoegd gezag*
- Andere bronnen : Nee
  
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? : Nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? : Nee
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? : Nee


### Asbest

Vooraf in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zijn op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? : Ja, Het zadeldak van de garage is uitgevoerd met asbest verdachte dakbeplating (oppervlakte circa 20 m<sup>2</sup>).
- Heb ik asbest gezien? : Ja, zie bovenstaand
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? : Ja, zie bovenstaand
- Op welke plekken is asbest aanwezig? : Zie bovenstaand
- Vind ik de woning minder waard door asbest : Nee

## 2.6 Bewoning

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner : Eigenaar
- Bij de verkopende makelaar : Nee
- Andere bronnen : Nee
  
- Wat heb ik gedaan om de woning van buiten en binnen te bekijken? : Inspectie
- Denk ik dat er iemand in de woning woont? : 

- Wat is de situatie van de woning? :
- Woont de aanvrager van de lening al in de woning? ÷
- Gaat de aanvrager van de lening zelf in de woning wonen? ÷
- Is er een schriftelijke huurovereenkomst? :
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? :



## 2.7 Juridische kenmerken

### Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (perceel) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

### Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Eigendomsbewijs : Ja
- Kadastrale kaart : Ja
- Eigendomsinformatie Kadaster : Ja
- Andere bronnen : Nee, want doel van taxatie is een waardering inzake een mogelijke aankoopbeslissing. Er is dus geen sprake van een verkooptransactie.

### Wat zijn de juridische kenmerken van de woning?

De huidige eigenaar heeft een lidmaatschapsrecht bij een (coöperatieve) vereniging. :



### Een stuk grond / een stuk grond met woning

#### Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

- In welke kadastrale gemeente ligt de grond? : Den Helder
  - In welke sectie van de gemeente ligt de grond? : C
  - Welk perceelnummer heeft de grond? : 13222 en 13223
  - Is er gezamenlijke grond? : Nee
- Mandeligheid*
- Hoe groot is het perceel volgens het kadaster? : 4360 m<sup>2</sup>
  - Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? : 4360 m<sup>2</sup>



Welke rechten bestaan er voor het stuk grond / het stuk grond met woning?

1 Volle eigendom

Staat de woning op eigen grond? : Ja

*Volle eigendom*

2 Het recht van erfpacht

Sommige woningen staan op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente, of van Staatsbosbeheer. U moet betalen om de grond te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. De woning en de grond zijn niet echt uw eigendom. U heeft alleen het recht die te gebruiken, het 'recht van erfpacht'. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

– Bestaat er een recht van erfpacht? : Nee

3 Het recht van ondererfpacht

Als er sprake is van het 'recht van erfpacht', dan kan er ook nog sprake zijn van het 'recht van ondererfpacht'. Ik heb onderzocht of er een recht van ondererfpacht is. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in ondererfpacht'.

– Bestaat er een recht van ondererfpacht? : Nee

4 Recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan u ook het 'recht van opstal' geven. De eigenaar van de grond geeft u dan toestemming om een woning te bouwen die uw eigendom blijft. U kunt deze woning zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van opstal? : Nee

5 Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij deze woning.

– Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? : Nee

## 6 Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? : Nee

## 7 Ander recht?

- Bestaat er een ander recht? : Nee

### *Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden*

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? : Nee
- *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen.*
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? : Nee
- Wat is het gevolg voor de koper? :
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? : Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? : Nee

# 3

## Waardering

### 3.1 Marktwaaarde

De officiële definitie van marktwaaarde is:

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

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

*Wat is de marktwaaarde van de woning?*

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 26-6-2023

Marktwaaarde

:



*Hoe kom ik aan deze waarden?*

Ik heb de waarde bepaald op basis van de *comparatieve* (vergelijkings-) methode.

*Is verder onderzoek nodig?*

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

### 3.2 Onderbouwing

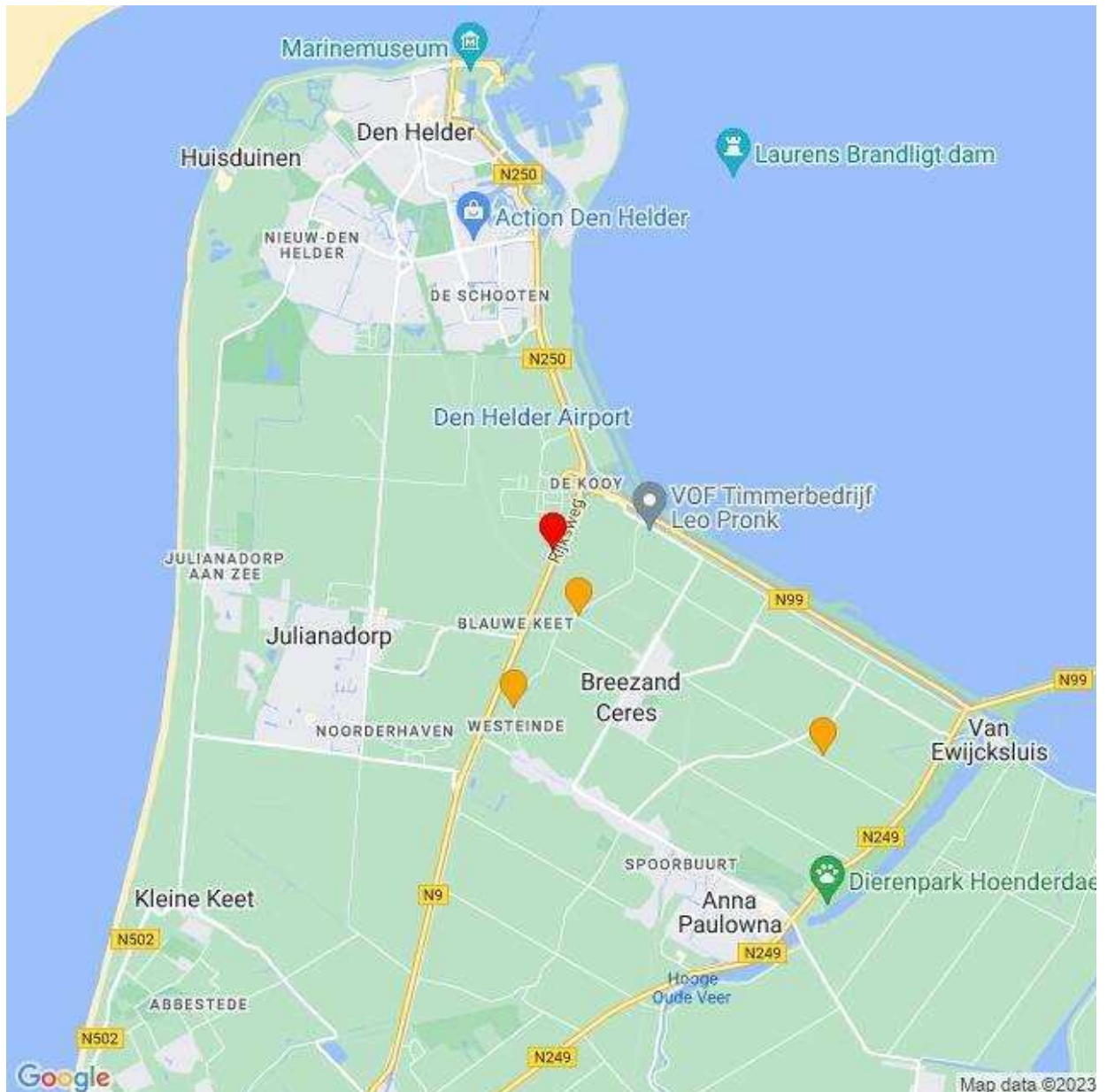
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport ‘referentiewoningen.’ Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen. Deze vergelijking staat in de tabellen op de volgende pagina’s.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.



Manier van vergelijken



- Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? : Ja, met de referentiewoningen die hieronder staan



Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning (rood) en de referentiewoningen (oranje).



## Vergelijking met andere koopwoningen

| Referentievergelijker                                     |  | Ter onderbouwing van de marktwaarde per 26-6-2023 |   |
|---|--|---|---|
| Referentieobject 1  | [REDACTED]   |   |   |
| Transactiegegevens  | Verkoopprijs   | €   | [REDACTED]  |
|   | Verkoopdatum   |   | 13-04-2022  |
|   | Transportdatum   |   | 29-08-2022  |
|   | Gecor. verkoopprijs  | €   | [REDACTED]  |
|   | Bron   |   | Archief NVM   |
| Objectkenmerken   | Getaxeerde object  | Verschil  | Referentieobject  |
| Foto vooraanzicht   |   |   |  |
| Woningtype  | Vrijstaande woning   | Vergelijkbaar                                     | Vrijstaande woning  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Eigendomssituatie   | Volle eigendom   | Vergelijkbaar                                     | Volle eigendom  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Bouwjaar  | 1932   | Vergelijkbaar                                     | 1915  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Gebruiksopp. wonen  | 124 m <sup>2</sup>   | Minder  | 111 m <sup>2</sup>  |
| - Toelichting   | Referentiewoning is kleiner qua woonoppervlakte  |   |   |
| Perceeloppervlakte  | 4360 m <sup>2</sup>  | Beter   | 5000 m <sup>2</sup>   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is groter qua woonoppervlakte.  |   |   |
| Energielabel  | A (geldig tot 24-01-2023)  | Veel minder                                       | G   |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Bij-, op- en/of aanbouwen                                 | Berging/schuur (vrijst.), garage (dubbel), garage (enkel), overkapping/luifel  | Minder  | Garage (dubbel)   |
| - Toelichting   | Referentiewoning heeft minder bijgebouwen. Oppervlakte van garage is circa 45 m <sup>2</sup> en dus fors kleiner. Daarnaast is de bouwkwaliteit van bijgebouw minder |   |   |
| Onderhoudssituatie  | Goed   | Vergelijkbaar                                     | Goed  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Locatie   |  | Beter   |   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is gelegen op een betere locatie en niet gelegen naast perceel met bedrijfsbestemming.  |   |   |
| Mate van luxe   |  | Minder  |   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is minder modern en luxe uitgevoerd.  |   |   |
| Mate van doelmatigheid                                    |  | Vergelijkbaar                                     |   |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Andere wezenlijke verschillen                             |  |   |   |
| Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt. | [REDACTED]   |   |   |

| Referentievergelijker                                     |  | Ter onderbouwing van de marktwaarde per 26-6-2023 |   |
|---|--|---|---|
| Referentieobject 2  | [Redacted]   |   |   |
| Transactiegegevens  | Verkoopprijs   | € [Redacted]                                      |   |
|   | Verkoopdatum   | 05-06-2022  |   |
|   | Transportdatum   | 15-08-2022  | Marktwaarde getaxeerde  |
|   | Gecor. verkoopprijs  | € [Redacted]                                      | € [Redacted]  |
|   | Bron   | Archief NVM                                       |   |
| Objectkenmerken   | Getaxeerde object  | Vershil   | Referentieobject  |
| Foto vooraanzicht   |   |   |  |
| Woningtype  | Vrijstaande woning   | Vergelijkbaar                                     | Vrijstaande woning  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Eigendomssituatie   | Volle eigendom   | Vergelijkbaar                                     | Volle eigendom  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Bouwjaar  | 1932   | Vergelijkbaar                                     | 1930  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Gebruiksopp. wonen  | 124 m <sup>2</sup>   | Veel beter  | 191 m <sup>2</sup>  |
| - Toelichting   | Referentiewoning is groter qua woonoppervlakte.  |   |   |
| Perceeloppervlakte  | 4360 m <sup>2</sup>  | Veel minder                                       | 2515 m <sup>2</sup>   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is fors kleiner qua perceeloppervlakte.   |   |   |
| Energielabel  | A (geldig tot 24-01-2023)  | Veel minder                                       | G (geldig tot 01-08-2026)   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is minder goed geïsoleerd   |   |   |
| Bij-, op- en/of aanbouwen                                 | Berging/schuur (vrijst.), garage (dubbel), garage (enkel), overkapping/luifel  | Minder  | Garage (dubbel)   |
| - Toelichting   | Referentiewoning heeft een externe bergruimte van circa 190 m <sup>2</sup> echter qua bouwaard eenvoudig uitgevoerd. Hierdoor als minder gekwalificeerd. |   |   |
| Onderhoudssituatie  | Goed   | Vergelijkbaar                                     | Goed  |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Locatie   |  | Beter   |   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is gelegen op een landelijke locatie met meer vrijheid rondom.  |   |   |
| Mate van luxe   |  | Minder  |   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is eenvoudiger en meer gedateerd uitgevoerd.  |   |   |
| Mate van doelmatigheid                                    |  | Vergelijkbaar                                     |   |
| - Toelichting   |  |   |   |
| Andere wezenlijke verschillen                             |  |   |   |
| Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt. | [Redacted]   |   |   |

| Referentievergelijker                                     |   | Ter onderbouwing van de marktwaarde per 26-6-2023 |   |
|---|---|---|---|
| Referentieobject 3  | [Redacted]  |   |   |
| Transactiegegevens  | Verkoopprijs  | €   | [Redacted]  |
|   | Verkoopdatum  | 14-03-2023  |   |
|   | Transportdatum  | 03-10-2023  | Marktwaarde getaxeerde  |
|   | Gecor. verkoopprijs   | €   | [Redacted]  |
|   | Bron  | Archief NVM                                       |   |
| Objectkenmerken   | Getaxeerde object   | Vershil   | Referentieobject  |
| Foto vooraanzicht   |    |   |  |
| Woningtype  | Vrijstaande woning  | Vergelijkbaar                                     | Vrijstaande woning  |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Eigendomssituatie   | Volle eigendom  | Vergelijkbaar                                     | Volle eigendom  |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Bouwjaar  | 1932  | Vergelijkbaar                                     | 1930  |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Gebruiksopp. wonen  | 124 m <sup>2</sup>  | Vergelijkbaar                                     | 129 m <sup>2</sup>  |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Perceeloppervlakte  | 4360 m <sup>2</sup>   | Veel minder                                       | 1270 m <sup>2</sup>   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is fors kleiner qua perceeloppervlakte.  |   |   |
| Energielabel  | A (geldig tot 24-01-2023)   | Beter   | A+ (geldig tot 24-01-2033)  |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Bij-, op- en/of aanbouwen                                 | Berging/schuur (vrijst.), garage (dubbel), garage (enkel), overkapping/luifel   | Beter   | Berging/schuur (vrijst.), carport, garage (dubbel), hobbykas                        |
| - Toelichting   | Referentiewoning heeft meer externe bergruimte waarvan een gedeelte is uitgevoerd als gastenverblijf.   |   |   |
| Onderhoudssituatie  | Goed  | Vergelijkbaar                                     | Goed  |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Locatie   |   | Minder  |   |
| - Toelichting   | Hoewel omsloten door woningbouw en vrij uitzicht aan de achterzijde en niet aangrenzend aan een perceel met bedrijfsbestemming is de ligging toch als minder te kwalificeren. |   |   |
| Mate van luxe   |   | Beter   |   |
| - Toelichting   | Referentiewoning is moderner uitgevoerd   |   |   |
| Mate van doelmatigheid                                    |   | Vergelijkbaar                                     |   |
| - Toelichting   |   |   |   |
| Andere wezenlijke verschillen                             |   |   |   |
| Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt. | [Redacted]  |   |   |

### 3.3 Woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

*Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?*

Den Helder is het meest noordelijk gelegen woonplaats op het vaste land van de provincie Noord-Holland. Kenmerkend voor Den Helder is eveneens de aansluiting op de vaarverbinding naar het Waddeneiland Texel. Vanwege de redelijk geïsoleerde ligging zullen inwoners in de kop van Noord-Holland meer georiënteerd zijn op de plaatsen Alkmaar en Heerhugowaard. In kwartaal 4 van 2022 en kwartaal 1 van 2023 is de woningmarkt in Den Helder gedaald en is zichtbaar dat woningen langer te koop staan (kwartaal 1 gemiddeld 227 dagen) en de transactieprizen zijn gedaald naar een mediane vierkante meterprijs van [REDACTED]

*Hoe gewild is de woning?*

- Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? : 0 tot 3 maanden
- Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? : Nee

*Sterke en zwakke punten van de woning*

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

*Wat zijn de sterke punten van de woning?*

Riant perceeloppervlakte alsmede aanwezigheid van loods.

*Wat zijn de zwakke punten van de woning?*

Ligging nabij provinciale weg en naast gelegen perceel met bedrijfsbestemming.

*Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?*

Geen bijzondere kansen.

*Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?*

Geen bijzondere bedreigingen.

### 3.4 Wetten en regels die gelden voor de woning

*Publiekrechtelijke aspecten*

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.



Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster : Ja
- Bij de eigenaar of de bewoner : Eigenaar
- Bij de gemeente of de provincie : Ja  
*Bevoegd gezag*
- Andere bronnen : Nee
  
- Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? : Wonen
- Is het gebruik ‘Wonen’ bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? : Ja, dit gebruik is conform het vigerende bestemmingsplan toegestaan.
- Is het gebruik ‘Wonen’ bij deze woning dan toegestaan op een andere manier? : Nee
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? : Nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? : Nee
- Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? : Nee  
*Gebruiksbelemmerende bepalingen*
- Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? : Nee  
*Verkoopbelemmerende bepalingen*
- Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? : Nee  
*Voorkeursrecht*
- Is de woning een rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een rijksmonument te maken? : Nee
- Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken? : Nee
- Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken? : Nee

# 4 Verklaringen taxateur en ondertekening

## 4.1 Verantwoording en aansprakelijkheid

*Welke standaard regels heb ik gebruikt?*

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit *de International Valuation Standards* en de Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen van NRVV.

*Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?*

Voor deze taxatie gelden de Algemene Uitgangspunten en Bepalingen voor woningtaxaties die zijn opgenomen als bijlage bij dit rapport, de Algemene voorwaarden Thorbecke B.V. en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

*Heeft u klachten?*

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVV. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas. U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten.

Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

## 4.2 Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Thorbecke B.V. waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van Thorbecke B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
  - de opdrachtgever van deze taxatie, en
  - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
  - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
  - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.

- Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
- Ik en Thorbecke B.V. hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
- Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

*Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?*

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

*Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?*

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.
- Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

*Heeft deze taxatie een ander doel?*

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

*U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven*

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: enkel opdrachtgever.

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

*Hoe volledig is dit taxatierapport?*

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

*Informatie van anderen*

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid

mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

### 4.3 Nadere mededelingen

*Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?*

Ja, Onderhavige taxatieopdracht is voor het bepalen van de marktwaarde van de percelen kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C, nummers 13222 en 13223. Uitgangspunt van deze taxatie is het bepalen van de marktwaarde van beide percelen als geheel. Beide percelen zijn in eigendom bij verschillende natuurlijke personen waarbij eigenaar van perceel 13222 perceel 13223 gebruikt om niet. [REDACTED]

Perceel 13222 welke toebehoort aan de woning is enigszins beperkt qua grote. Daarnaast is dit perceel omsloten door perceel 13223 en naastgelegen perceel met bedrijfsbestemming.

Perceel 13223 zal, separaat, vanwege de aanwezige opstallen en bestemming geschikt zijn voor een koper welke opzoek is naar opslagruimte. Vanwege de woonbestemming die op het perceel rust is bedrijfsvoering (met uitzondering van beroep aan huis) uitgesloten. Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is het noodzakelijk dat het object wordt gebruikt door de bewoner van het hoofdgebouw. Daarnaast is uitbreiding van de opstallen beperkt mogelijk. Een potentiële koper zal immers het getaxeerde perceel aankopen vanwege de aanwezige opstallen. Hierdoor is het 'extra' perceel van ondergeschikt belang en zou meer dienen ten behoeve van recreatie.

Op het getaxeerde perceel 13223 is het recht van vruchtgebruik gevestigd ten gunste van mevrouw [REDACTED] geboren op [REDACTED] te [REDACTED] en thans overleden op [REDACTED]. Conform de meest recente akte van levering HYP4 6792/6 eindigt van rechtswege het vruchtgebruik na het overleiden van de vruchtgebruiker. Hierdoor heeft taxateur als uitgangspunt genomen dat er geen sprake meer is van het recht van vruchtgebruik.

De aanwezige plantenkas is van derden en derhalve buiten de waardering gelaten.

Afstand tussen getaxeerde en kantoorvestiging van taxateur is meer dan 20 kilometer. Thorbecke is een gespecialiseerd advies en taxatiebureau welke in een breed spectrum landelijke taxaties uitvoert. Taxateur heeft ervaring in het landelijk taxeren van woningen en acht zich bekwaam om de taxatie uit te kunnen voeren.

### 4.4 Ondertekening

Taxateur :  
Datum :  
Handtekening :

---

# 5 Bijlagen

---

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- 1 Foto's
- 2 Algemene bepalingen en uitgangspunten
- 3 Verklaring plausibiliteit
- 4 Kadastrale informatie
- 5 Akte van levering
- 6 Uniforme meetstaat
- 7 Bouwkundige opnamestaat
- 8 Bestemmingsplan
- 9 Rapport bodemloket

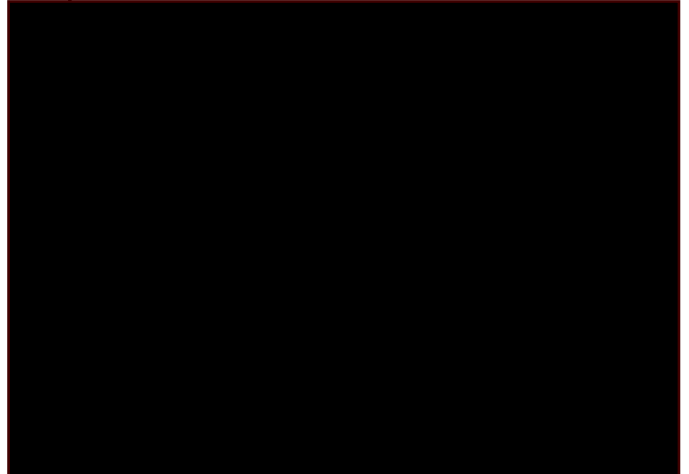
## Bijlage 1: Foto's

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.

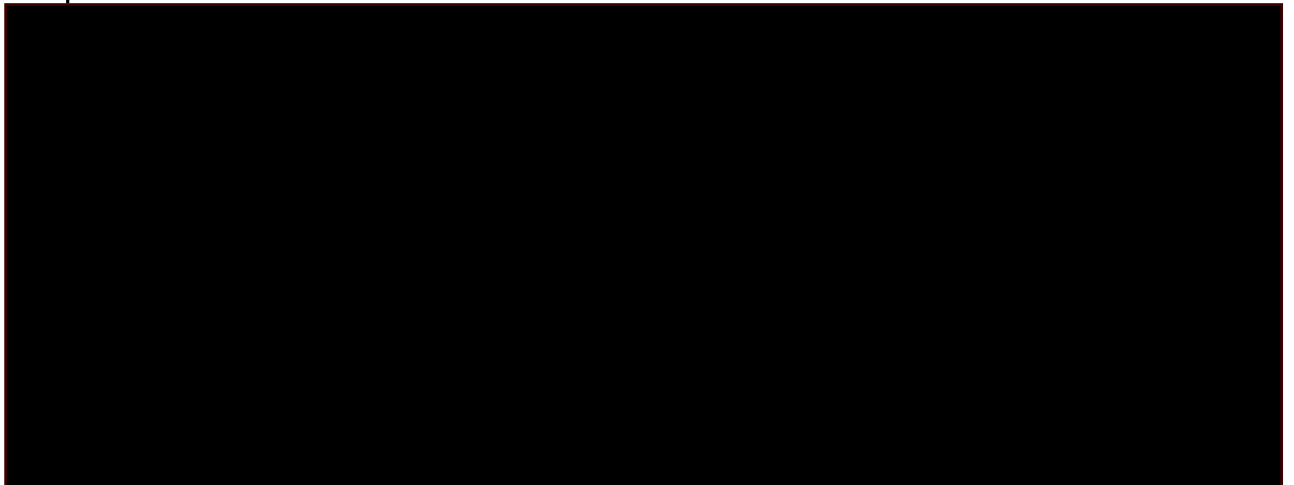
**Vooraanzicht**



**Slaapkamer**

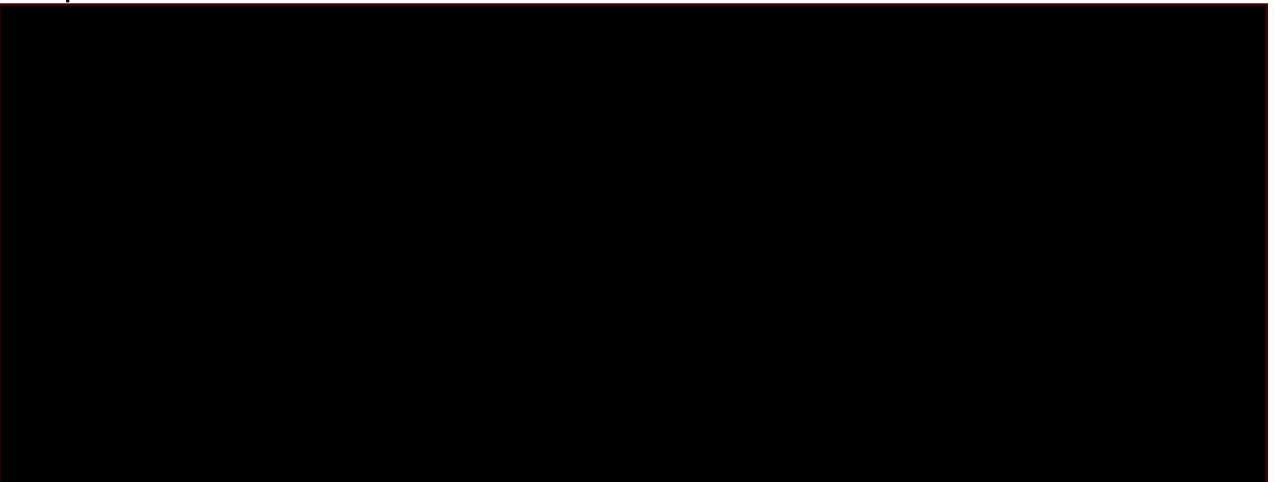


**Slaapkamer**



**CV-ketel**

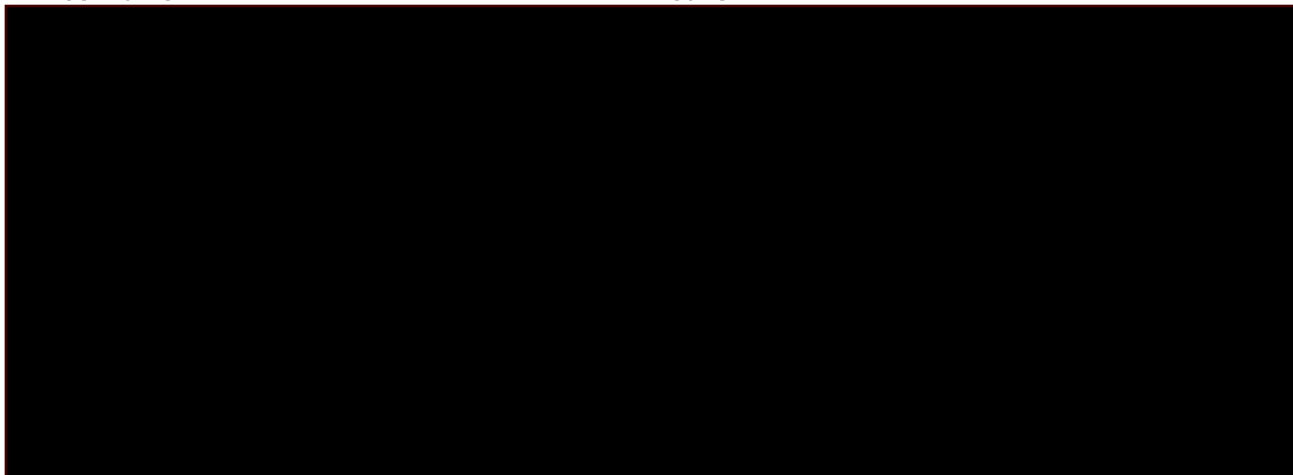
**Slaapkamer**



**Badkamer**

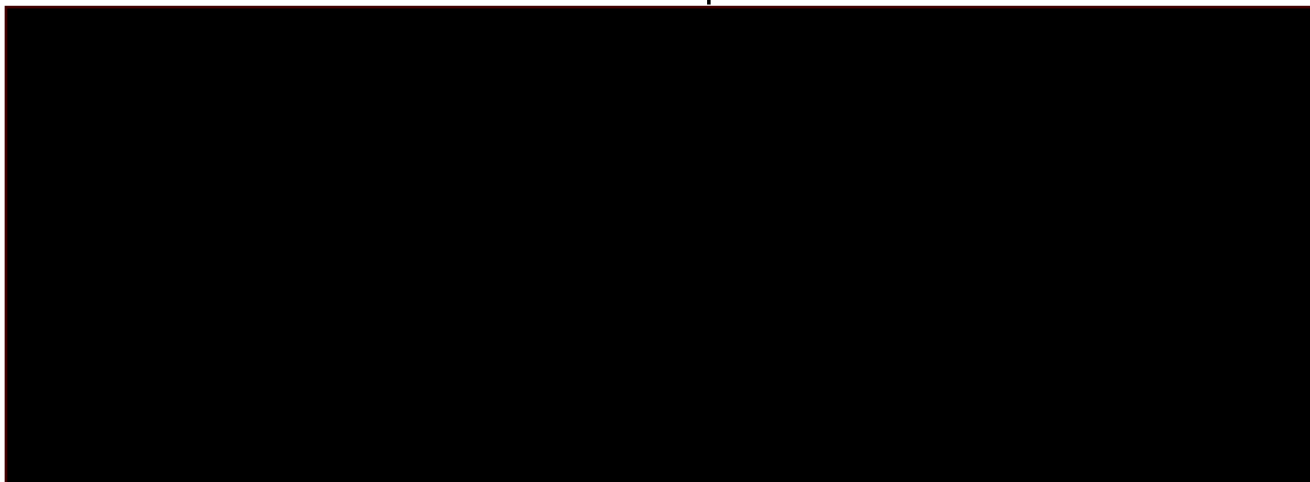
Woonkamer

Keuken



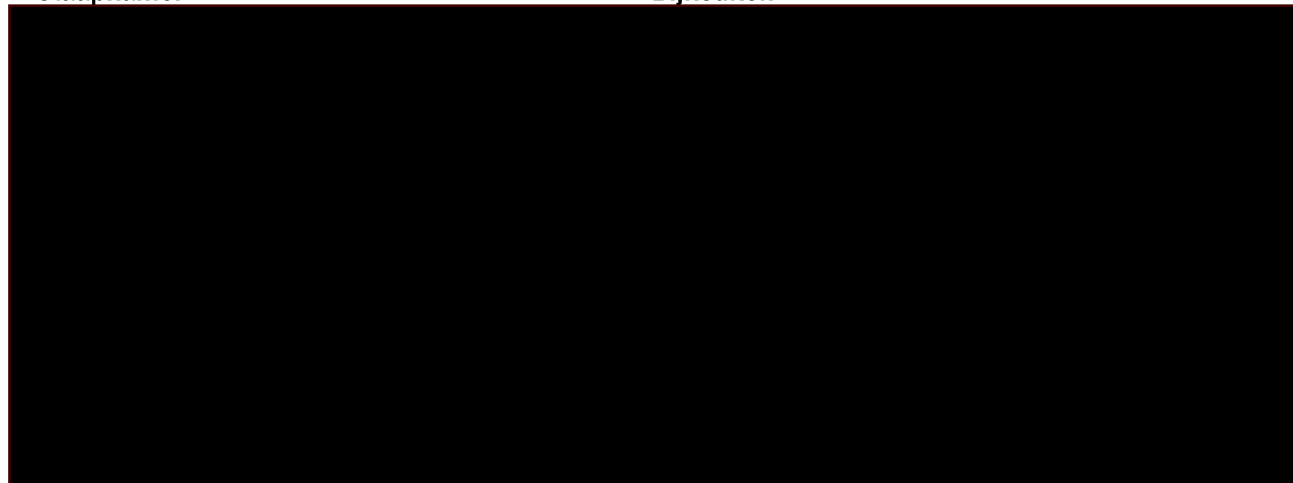
Keuken

Slaapkamer



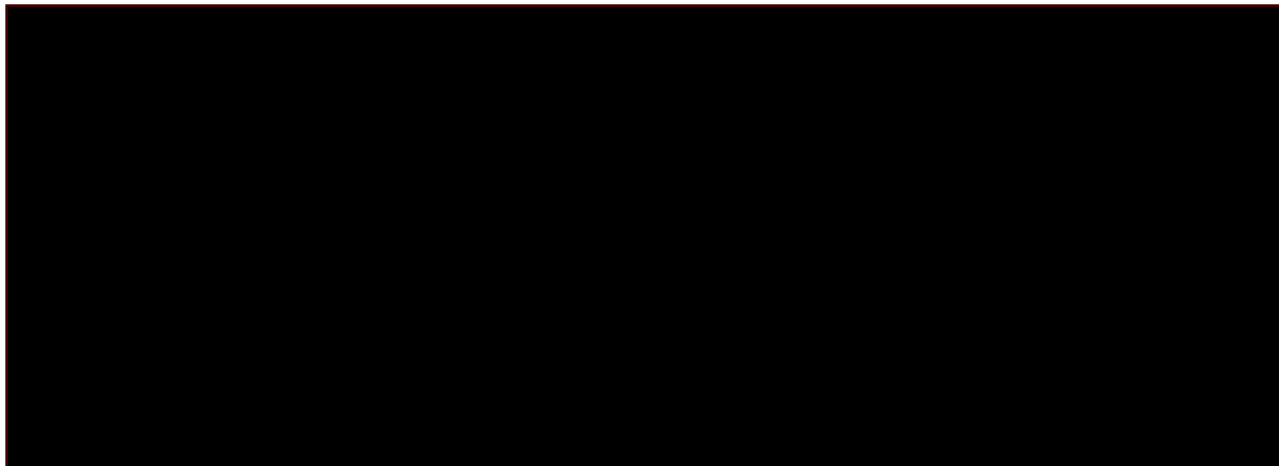
Slaapkamer

Bijkeuken



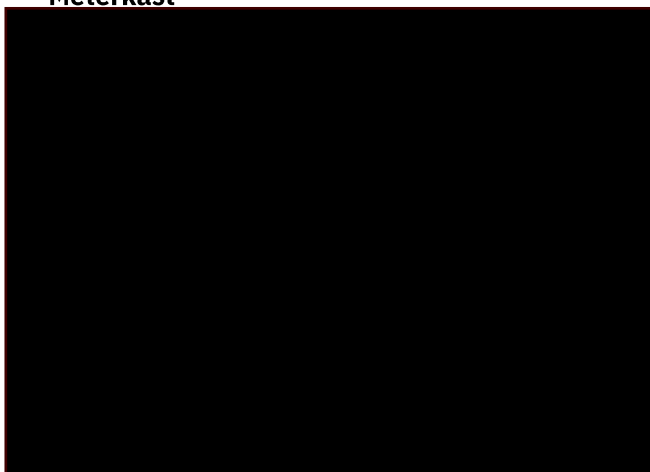
**Badkamer**

**Toilet**



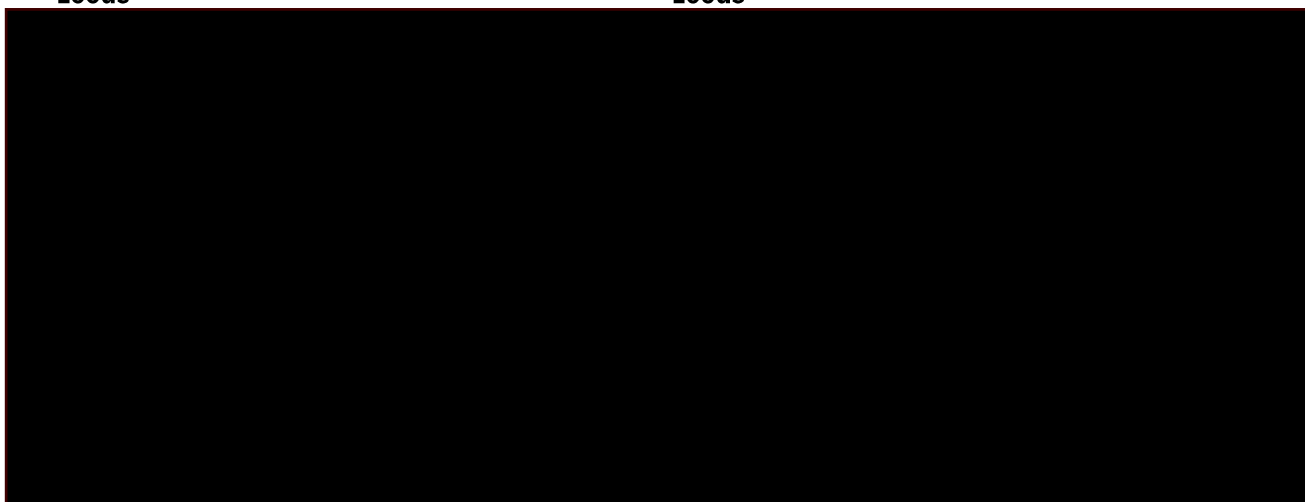
**Meterkast**

**Loods**



**Loods**

**Loods**





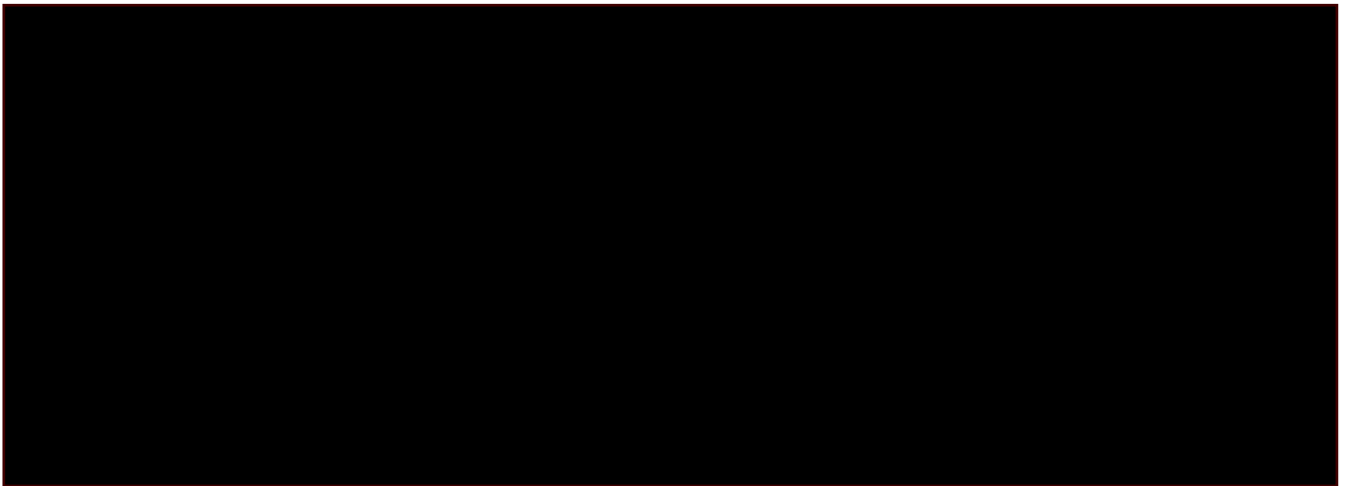
**Romney loods**

**Tuin**



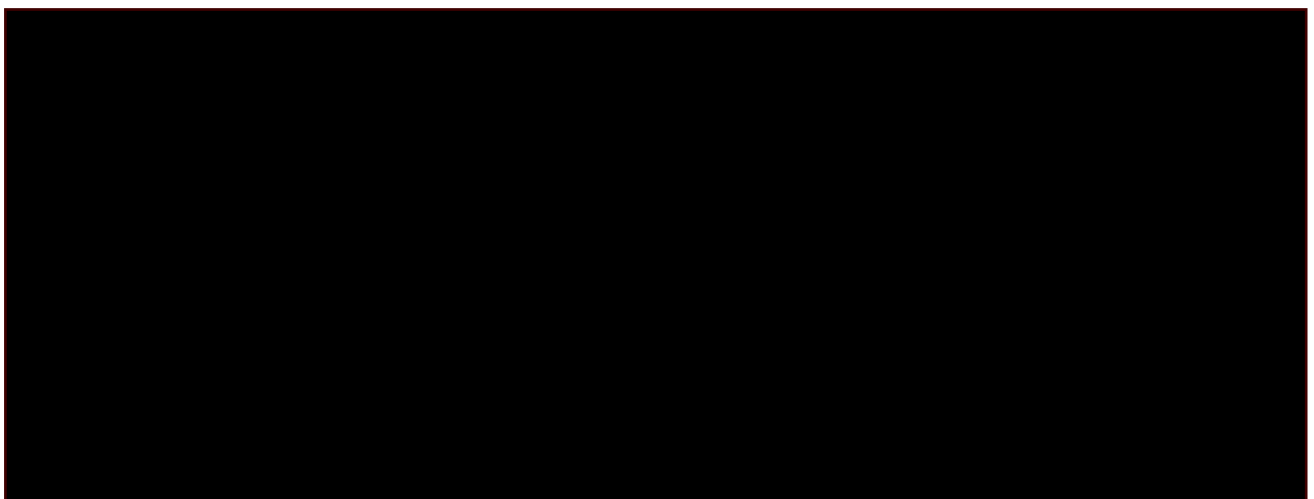
**Tuin**

**Tuin**



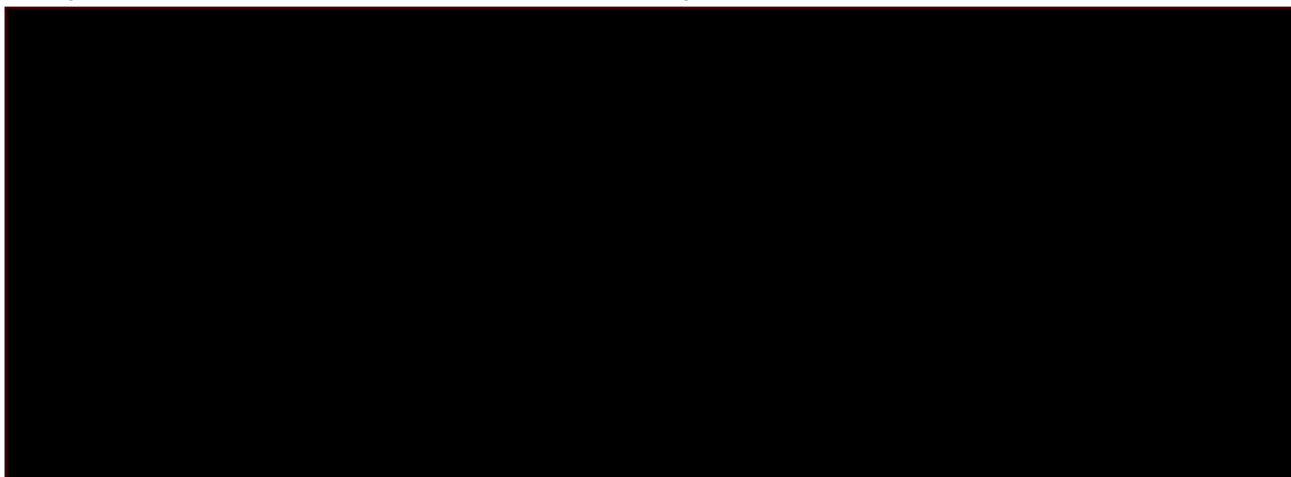
**Tuin**

**Tuin**



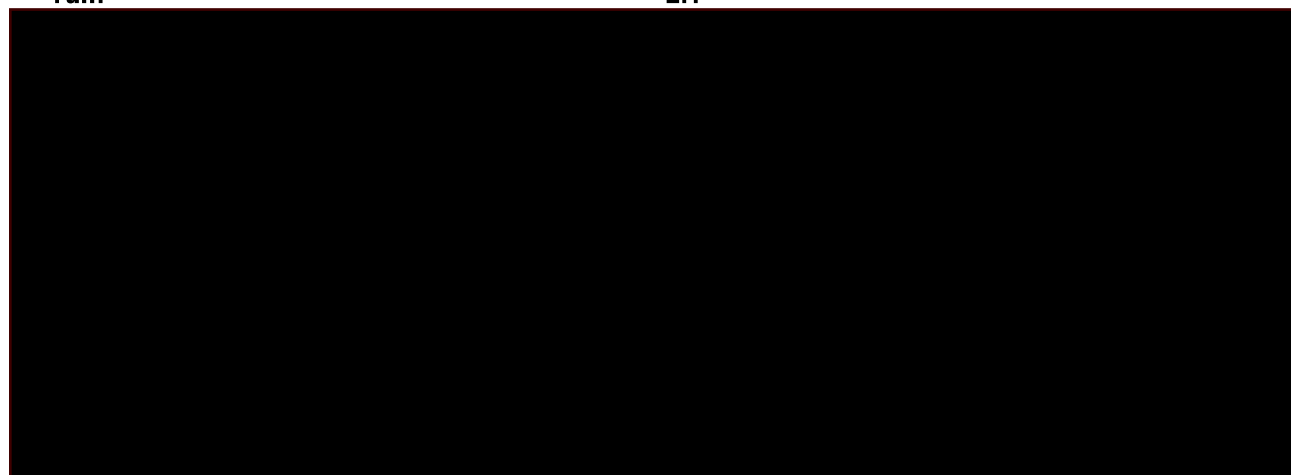
**Tuin**

**Tuin**



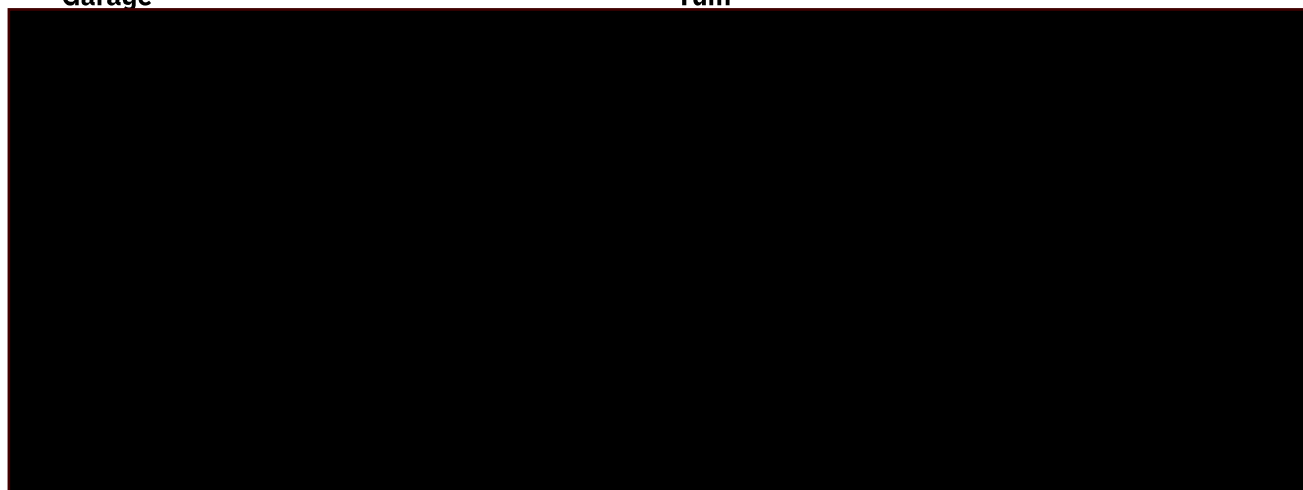
**Tuin**

**Erf**



**Garage**

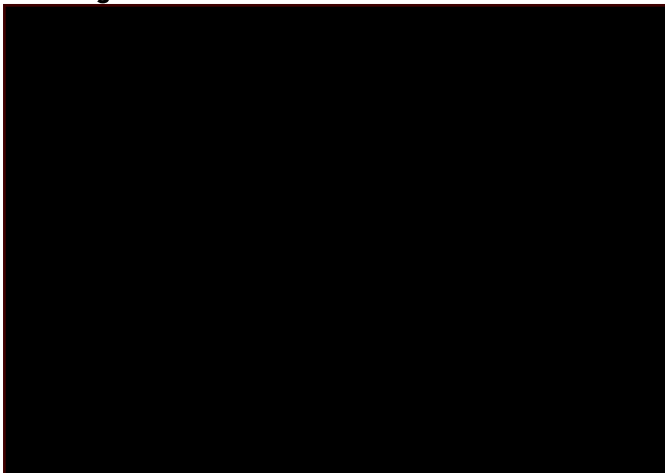
**Tuin**



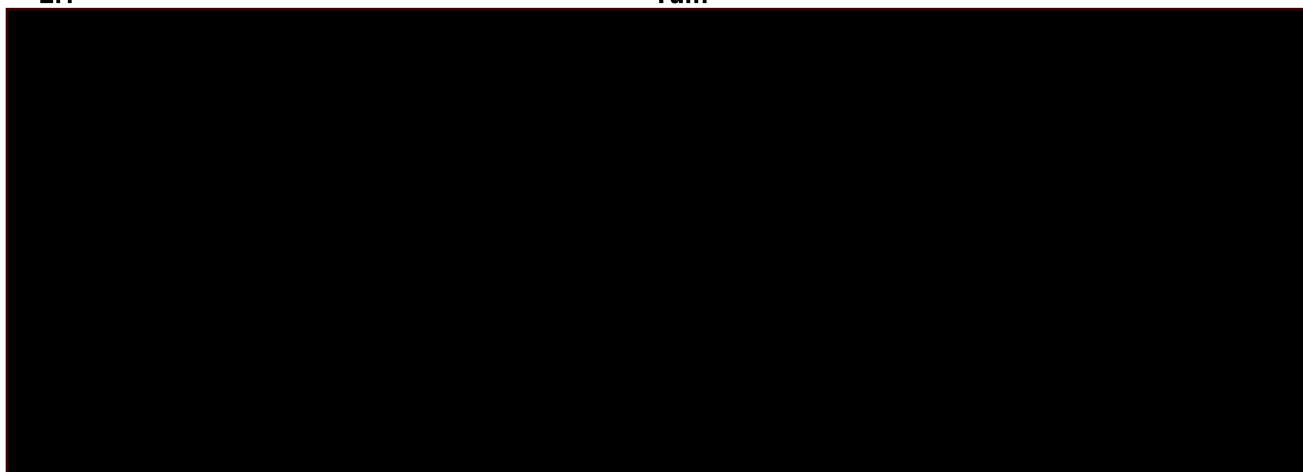
**Vooraanzicht**



**Achtergevel**



**Erf**



**Tuin**

**Straatbeeld**



## Bijlage 2:

### Algemene uitgangspunten en bepalingen taxaties (versie 01-01-2022)

#### Algemeen

1 De beschikbare tijd en middelen brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Deze grenzen zijn globaal aangegeven in de onderstaande algemene uitgangspunten en bepalingen die van toepassing zijn op de taxatie, tenzij anders in dit rapport nadrukkelijk vermeld.

2 De taxateur houdt rekening met een veelheid aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Niet alle bij de beoordeling betrokken gegevens zullen in het taxatierapport expliciet vermeld zijn. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur levert een concept rapport om de opdrachtgever in de gelegenheid te stellen om te vragen naar een nadere toelichting waar dat nodig is.

#### Reglementen en taxatiestandaarden

De taxateur voert de taxatie uit in overeenstemming met de onderstaande reglementen en standaarden in de laatst gepubliceerde versie ten tijde van het accepteren van de opdracht:

- > Algemeen als “good practice” aanvaarde uitgangspunten;
- > Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVV;
- > Het Reglement Definities NRVV;
- > Het Reglement Kamers NRVV;
- > De International Valuation Standards (IVS);
- > De Europese Taxatiestandaarden (TEGoVA EVS-blue-book);

Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de IVS.

#### Tijdstip en geldigheid taxatie

1 De taxatie is een momentopname en gedaan per inspectiedatum en naar de toestand op de waardepeildatum. De geldigheid van de taxatie is beperkt en eindigt uiterlijk zes maanden na rapportdatum. Wijzigingen aan het object of in de omgeving ervan en marktontwikkelingen kunnen tot een andere waarde leiden en invloed hebben op de geldigheid van de taxatie.

2 Wanneer de vergelijkingsmethode is toegepast, heeft de taxateur de transactiepreizen van de vergelijkingsobjecten geïndexeerd op basis van de voor het betreffende type vastgoed van toepassing zijnde index.

3 Bij de taxatie is geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

#### Werkgebied

Opdrachtnemer is een gespecialiseerd advies- en taxatiebureau dat in heel Nederland taxaties uitvoert van alle voorkomende typen vastgoed ten behoeve van diverse doeleinden, bijvoorbeeld marktwaarden, herbouwwaarden, erfpacht, huurwaarden, onteigening. Taxateurs in dienst van opdrachtnemer hebben voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring en beschikken over voldoende marktinformatie om in heel Nederland de taxaties conform de daaraan gestelde kwaliteitseisen uit te kunnen voeren.

#### Verstreckte gegevens

1 De taxatie is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derden verstreckte gegevens/informatie. De taxateur heeft alle informatie(bronnen) die hij heeft betrokken bij de waardering voor zover mogelijk gecontroleerd en in het rapport genoemd.

2 Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat er bij huurcontracten, eigendomsbewijzen e.d. geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die van invloed zijn op de waarde.

3 De taxateur is er van uit gegaan dat hij alle relevante stukken met betrekking tot het object heeft ontvangen en dat deze correct en compleet zijn ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstreckt. De taxateur heeft dit rapport met zorg samengesteld, maar de opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstreckte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

#### Bouwkundige en technische staat

1 De taxateur vormt zich door middel van een visuele inspectie een beeld van de toestand van het object in zijn totaliteit. Hij vormt zich geen oordeel over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Er is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen, fundering en/of de technische installaties. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld. Er is via openbare bronnen beperkt onderzoek gedaan naar de fundering. Het oordeel van de taxateur is geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken en de taxateur aanvaardt op dit punt geen aansprakelijkheid.

2 Bij de beoordeling van de toestand stelt de taxateur de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De technische en/of functionele veroudering worden beoordeeld in relatie tot de ouderdom, het type gebruik en de functionaliteit van het object.

3 Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de nutsvoorziening en de in het object aanwezige technische installaties voldoende capaciteit hebben en in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik. Aangenomen is dat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur en installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

4 De taxateur heeft de oppervlakten zo goed mogelijk bepaald aan de hand van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwtekeningen of plattegronden. In het geval de opdrachtgever geen bouwtekeningen aan de taxateur beschikbaar heeft gesteld, heeft de taxateur met behulp van digitale meetapparatuur het object ter plaatse globaal ingemeten. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten volgens de meetinstructie zoals vastgesteld door het NRVT en branche organisaties van taxateurs. De taxateur kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze meetgegevens. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten is er door de taxateur van uitgegaan dat deze informatie correct is. Indien gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 beschikbaar zijn, dan zijn deze toegevoegd aan dit rapport.

#### **Duurzaamheid**

Bij het vaststellen van de waarde houdt de taxateur in globale zin rekening met de aspecten van duurzaamheid en energiebesparende voorzieningen. De taxateur baseert zijn oordeel over de energieprestatie van het object op de visuele inspectie en het uit openbare bronnen bekende energielabel.

#### **Milieu en gezondheid**

1 De taxateur raadpleegt openbare bronnen zoals het Bodemloket om na te gaan of ter plaatse van het object sprake is van bekende bodemverontreiniging of bodemsanering. De taxateur verricht geen technisch onderzoek ter plaatse naar de aanwezigheid van stoffen in grond- en/of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest of naar aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, waaronder zwam, schimmel etc. Bij de taxatie is met de aanwezigheid van zulke stoffen en/of materialen geen rekening gehouden tenzij dit uit andere bronnen is gebleken en in het rapport specifiek is vermeld.

2 In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.

3 De taxateur is ervan uitgegaan dat zich in, op of nabij het object geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.

4 Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu- of gezondheidsaspect betekent dit niet dat dit niet aanwezig is. Als er negatieve milieu- of gezondheidsaspecten worden vermeld, betekent dit niet altijd dat deze aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

#### **Eigendom**

1 De taxateur heeft onderzoek gedaan naar het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs. De taxateur heeft aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan anders dan die genoemd zijn in het eigendomsbewijs.

2 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld en betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of door de opdrachtgever kenbaar zijn gemaakt.

3 Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen, de balans en winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren, de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement. Indien er situaties aan de orde zijn die een effect kunnen hebben op de waarde, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.

4 Bij erfpachtrechten heeft de taxateur zich vergewist van de erfpachtvoorwaarden.

5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

**Rechten van derden**

Er is door de taxateur aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

**Publiekrechtelijke aspecten en plaatselijke voorschriften**

- 1 De taxateur heeft op basis van openbare bronnen onderzocht welke publiekrechtelijke bepalingen van toepassing zijn op het object. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving dan heeft de taxateur daarvan melding gemaakt. Indien de resultaten van het onderzoek daartoe aanleiding geven, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.
- 2 De taxateur heeft een beperkt onderzoek uitgevoerd naar het bestemmingplan. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

**Voordelen**

- 1 De taxateur heeft bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

**Overige waarde bepalende factoren**

De getaxeerde waarde is de waarde van het vastgoed exclusief roerende zaken, huurdersbelangen en immateriële activa (goodwill).

**Back-testing**

Indien de taxateur of het kantoor waaraan hij is verbonden minder dan drie jaar geleden een eerdere taxatie van het object heeft gedaan, dan brengt hij de belangrijkste verschillen tussen de huidige en voorgaande taxatie in kaart en zijn de resultaten hiervan nadrukkelijk in het rapport vermeld (geldt voor bedrijfsmatig vastgoed).

**Valuta, kosten en belastingen**

- 1 Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).
- 2 De getaxeerde waarde is kosten koper (k.k.), dit is de geschatte waarde van het vastgoed, exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, evenals de belastingen over de transactie
- 3 De taxateur is ervan uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij in het rapport anders vermeld.
- 3 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschaps- of inkomstenbelasting.

**Gebruik taxatierapport, aansprakelijkheid**

- 1 Tenzij in het rapport nadrukkelijk andere belanghebbenden zijn vermeld, is de taxatie uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en voor het in het rapport genoemde doel (te taxeren belang). Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlage(n) vormen een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.
- 2 Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.
- 3 Taxateurs zijn in het kader van het publieke belang onderworpen aan doorlopend toezicht van het NRVt. In dit kader zal opdrachtnemer op verzoek van de toezichthouder inzage geven in taxatiedossiers, waarbij de vertrouwelijkheid van de dossiers door de toezichthouders is geborgd. Deze inzage is beperkt indien hiervoor een wettelijke beperking geldt.

**Tuchtrecht, klachtenregeling en verzekering**

Op deze taxatie zijn de klachtenregelingen en het tuchtrecht van het NRVt en de NVM van toepassing. De taxatie valt onder de dekking van de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de werkgever, waarvan ten tijde van de opdracht de premie door de werkgever was voldaan.

**Copyright**

Niets uit deze taxatie mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur en/of zijn werkgever.



# Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

**De heer** [REDACTED], verbonden aan **Thorbecke B.V.**, gevestigd te **Zwolle**, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer [REDACTED]

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. **11 juli 2023**, [met nummer **TH006474\***] van het vastgoedobject gelegen aan de **Rijksweg 60 te 1786 PW Den Helder**, kadastraal bekend gemeente **Den Helder**, sectie **C**, nummer **13222 en 13223**, getaxeerd door [REDACTED], verbonden aan **Thorbecke B.V.**, gevestigd te **Zwolle**, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne ~~en/of~~\* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € [REDACTED] in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: **Zwolle, datum digitale ondertekening**

Naam controlerend taxateur: **De heer** [REDACTED]

Handtekening: digitaal ondertekend

\*doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.



BETREFT

Den Helder C 13222

UW REFERENTIE

Den Helder

GELEVERD OP

21-06-2023 - 15:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11155705889

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-06-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-06-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie





BETREFT

Den Helder C 13223

UW REFERENTIE

Den Helder

GELEVERD OP

21-06-2023 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11155705928

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

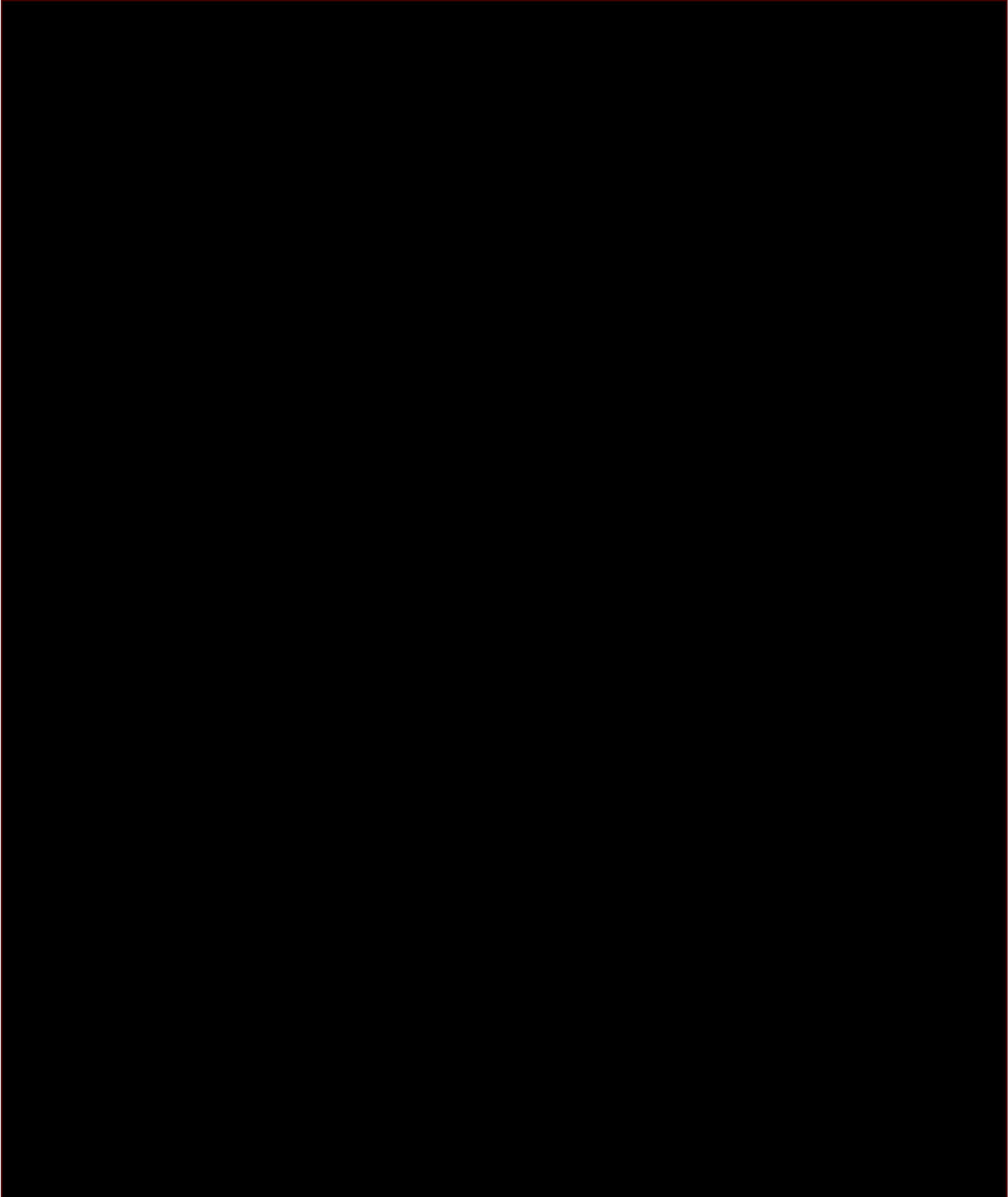
20-06-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-06-2023 - 14:59

BLAD

1 van 2





BETREFT

Den Helder C 13223

UW REFERENTIE

Den Helder

GELEVERD OP

21-06-2023 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11155705928

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

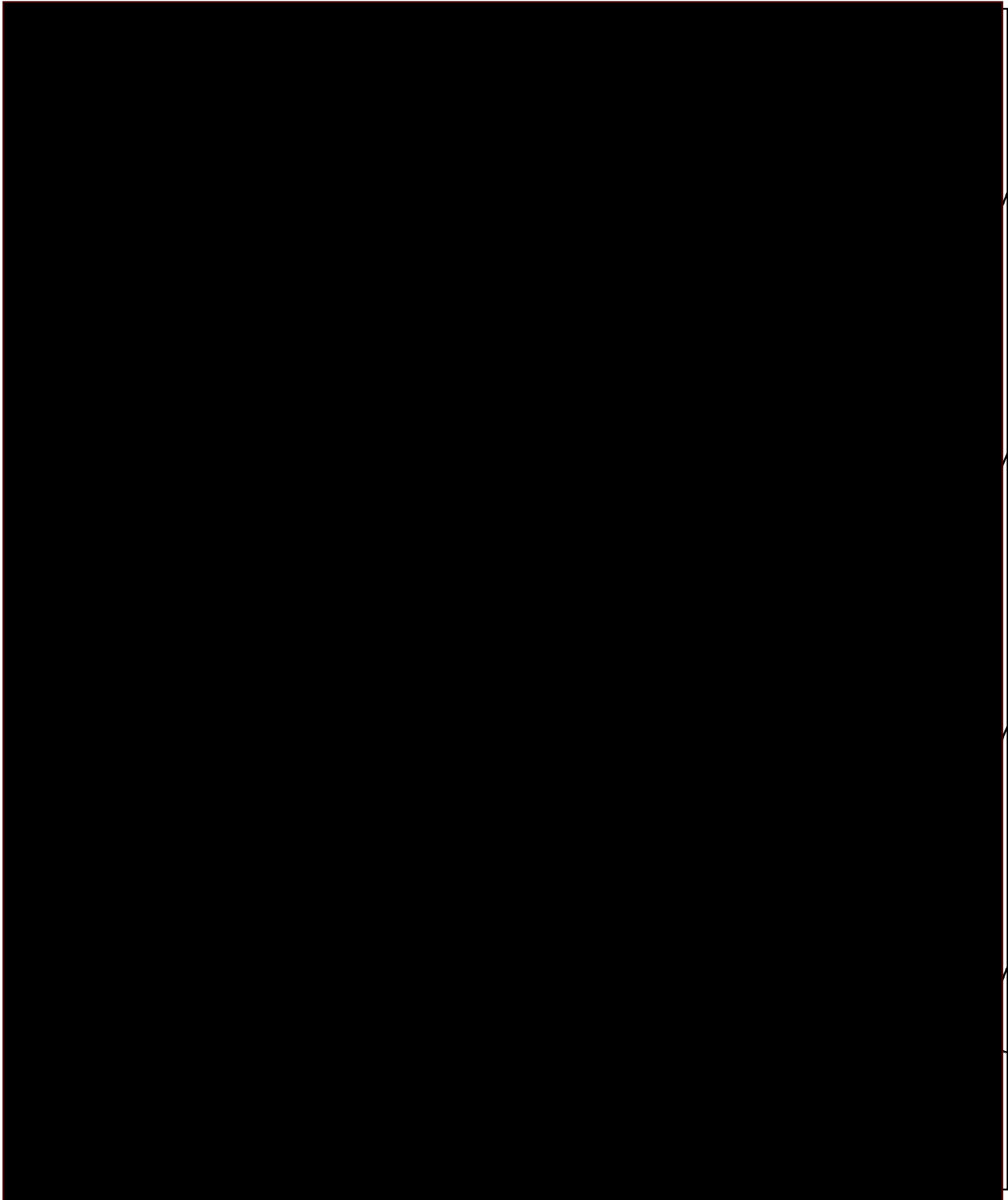
20-06-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M







20-06-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2



0 10 20 30 40 50m

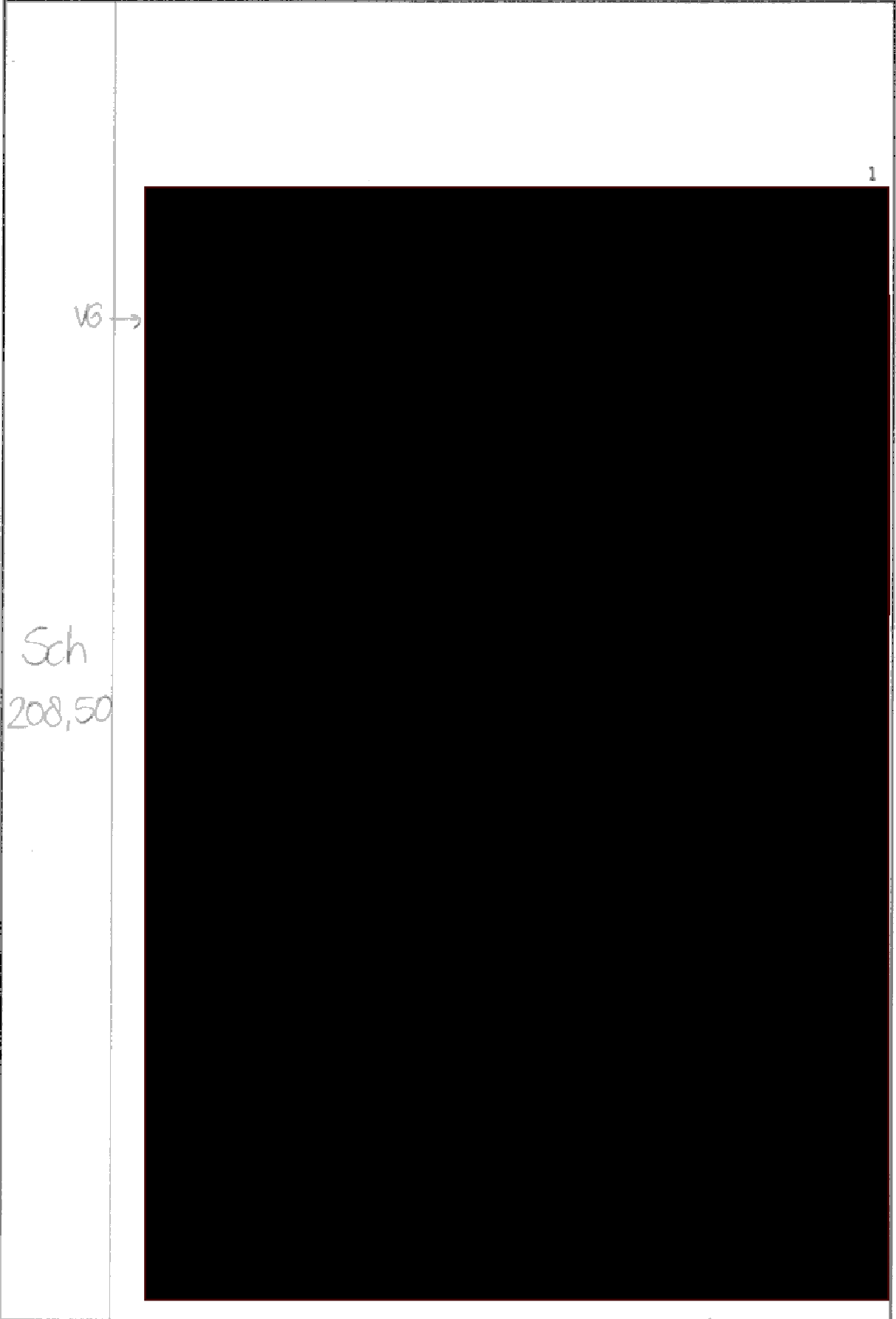
|  |                                  |                                |   |
|--|----------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>12345</b>   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000                 |  |
| <b>25</b>  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Den Helder |   |
|  | Huisnummer                       | Sectie C                       |   |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 13223                  |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |                                |   |
|  | Administratieve kadastrale grens |                                |   |
|  | Bebouwing                        |                                |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2023  
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.

|                |                          |   |  |
|----------------|--------------------------|---|--|
| Kantoor:       | Tijdstip van aanbidding: | De bevoegde van het Kadaster<br>en de Openbare Registers. | 6792                                       |
| ALKMAAR        | 23-DEC-1992 09:00        | <i>[Handwritten Signature]</i>                            | 6 20                                       |
| Aantekeningen: |                          |   | met <del>zonder</del> 6000 vervolgblad(en) |

Z. Klasse



V6 ->

Sch

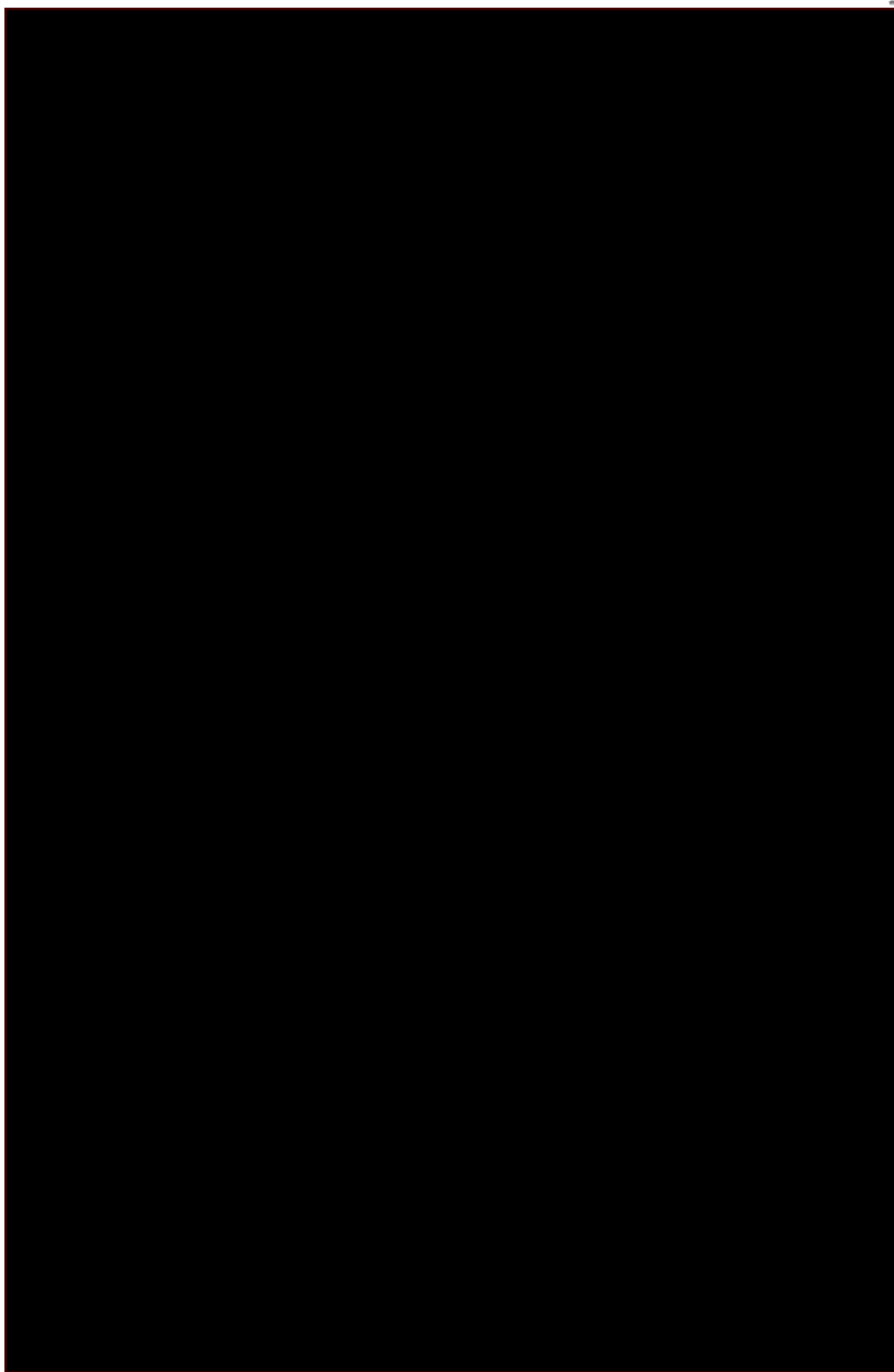
208,50

1

Hyp. 4

33-1-149  
03-02-003  
Ⓟ

Aantekeningen:



Aantekeningen:

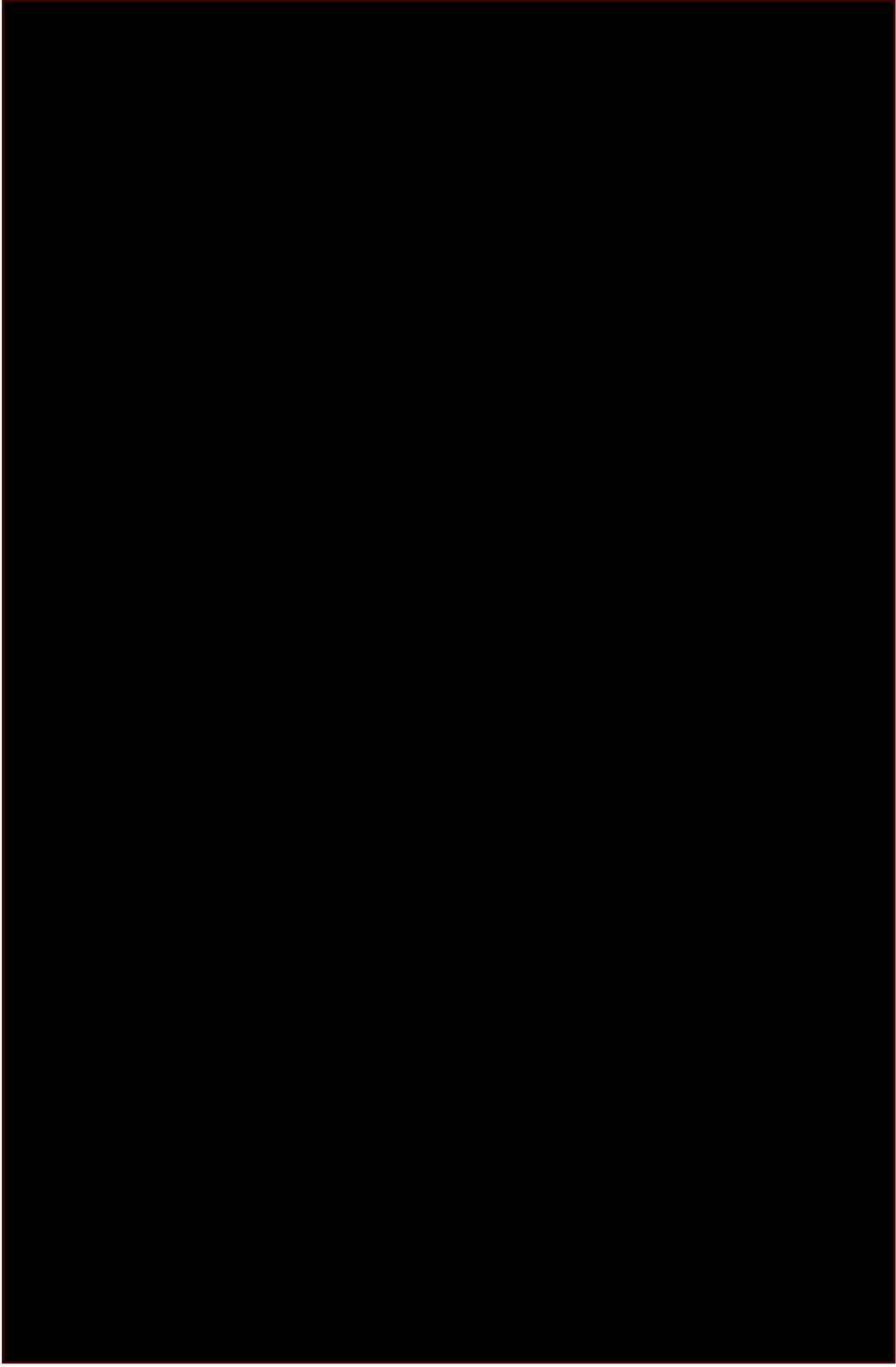
6792

6

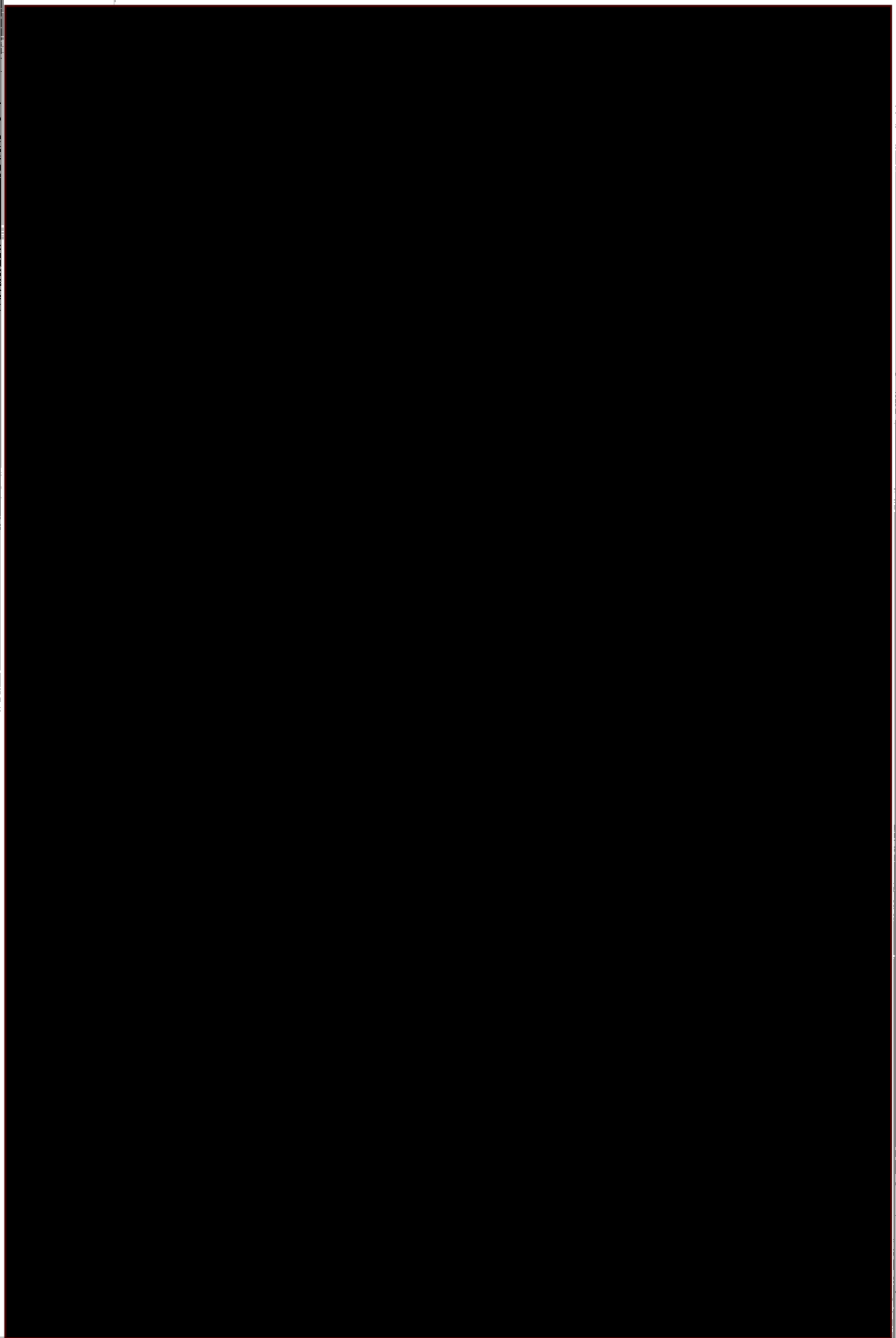
21

eerste  $\sum$  vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



Aantekeningen:



Aantekeningen:

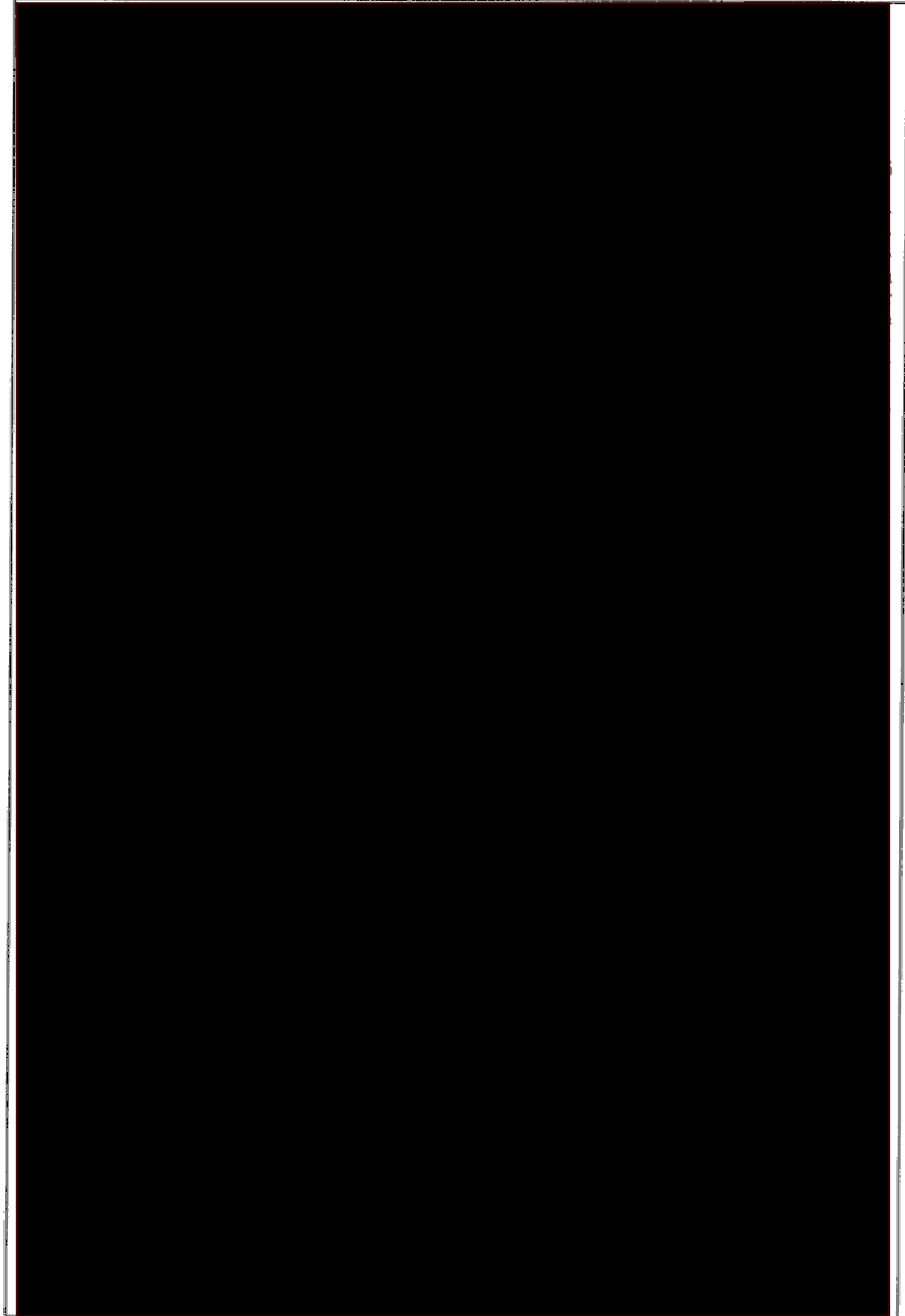
6792

6

22

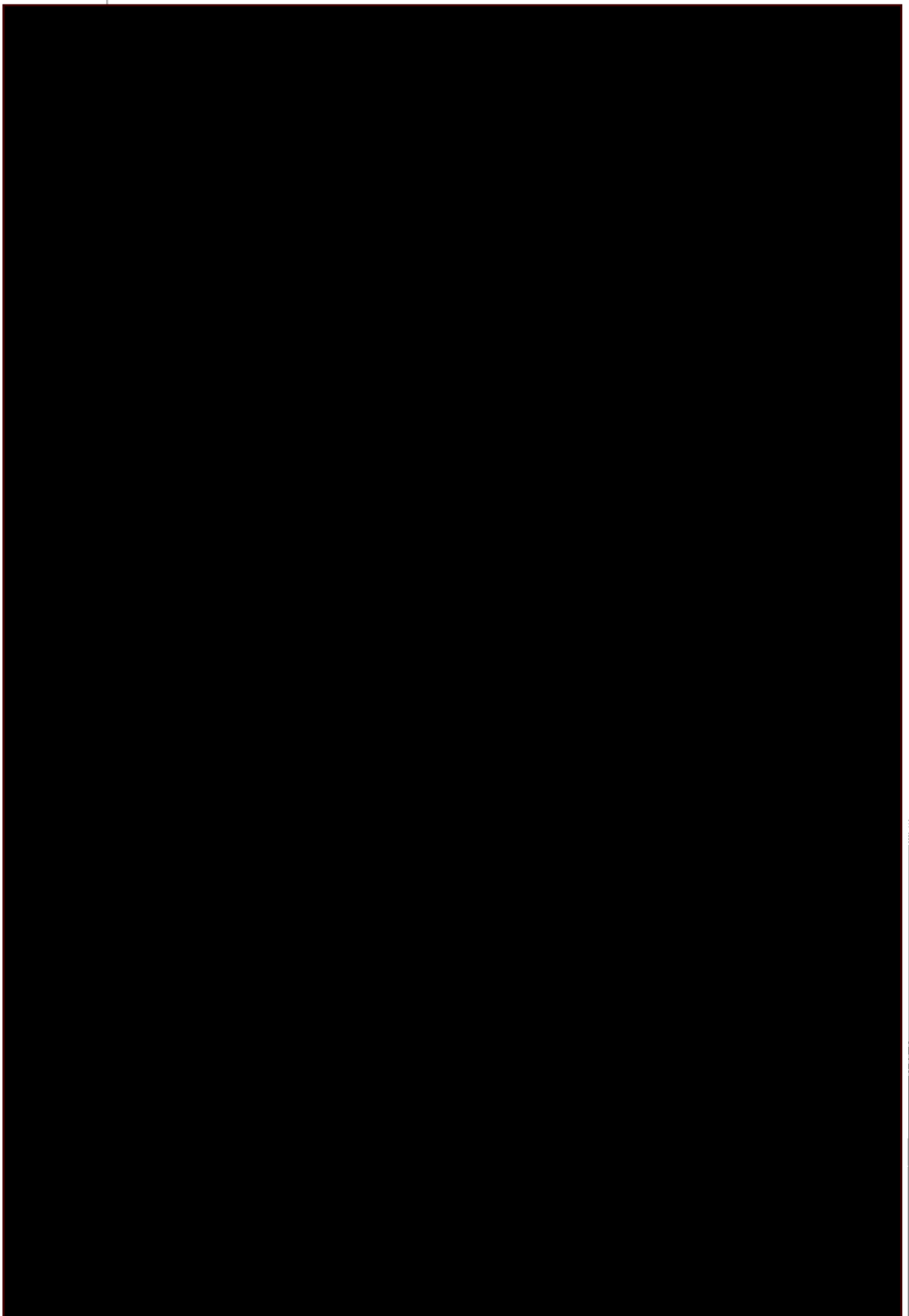
*twacde* vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



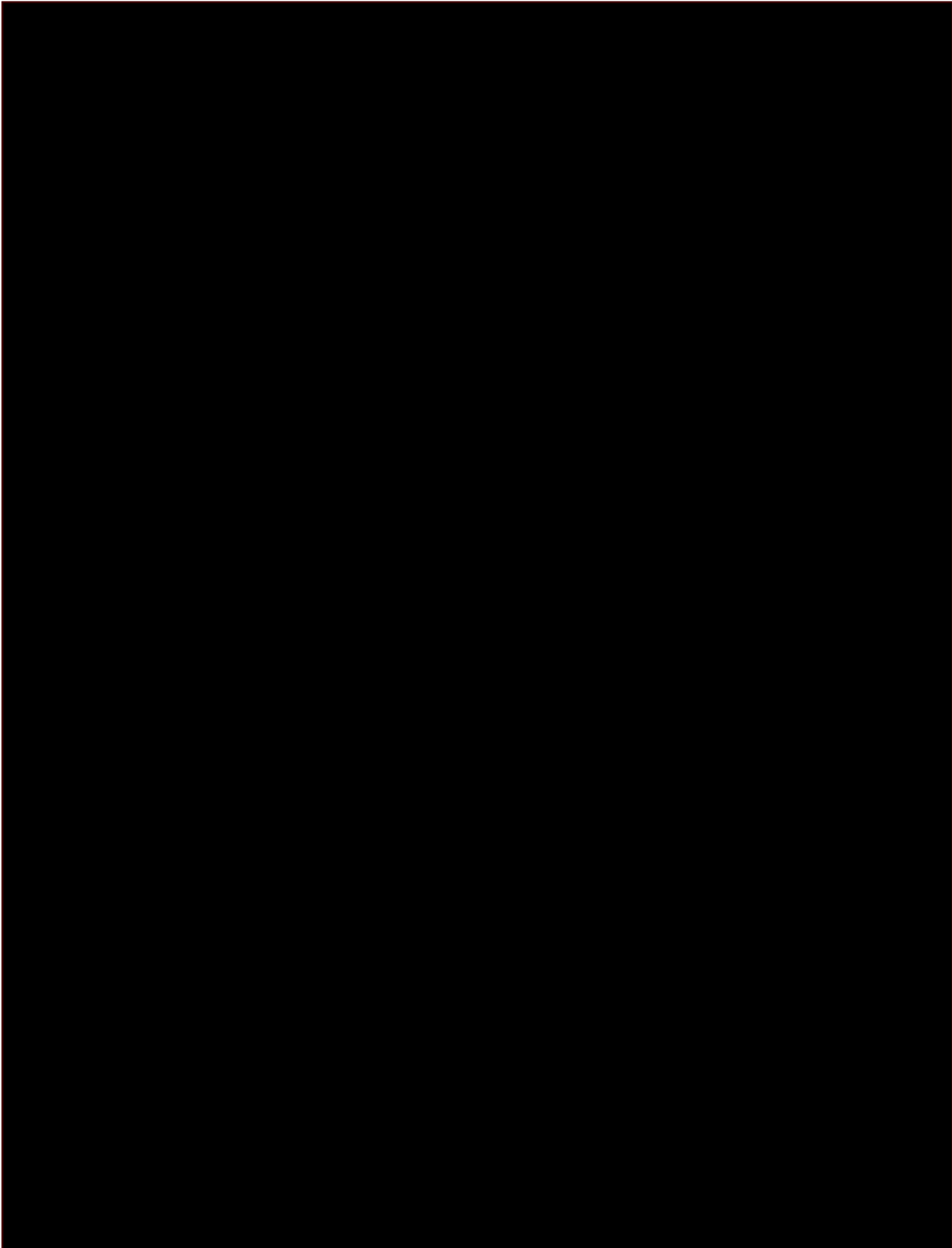


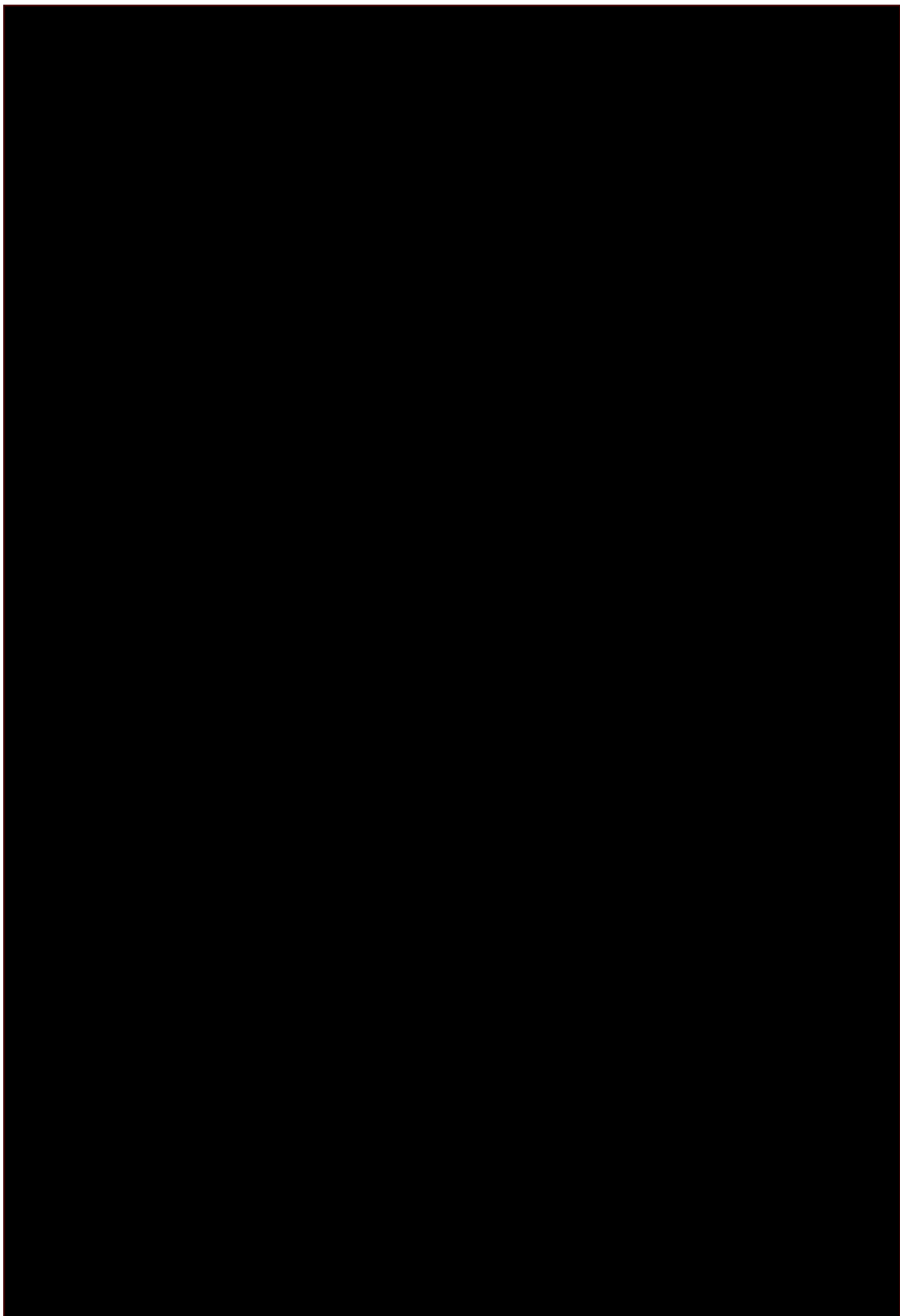
Aantekeningen:

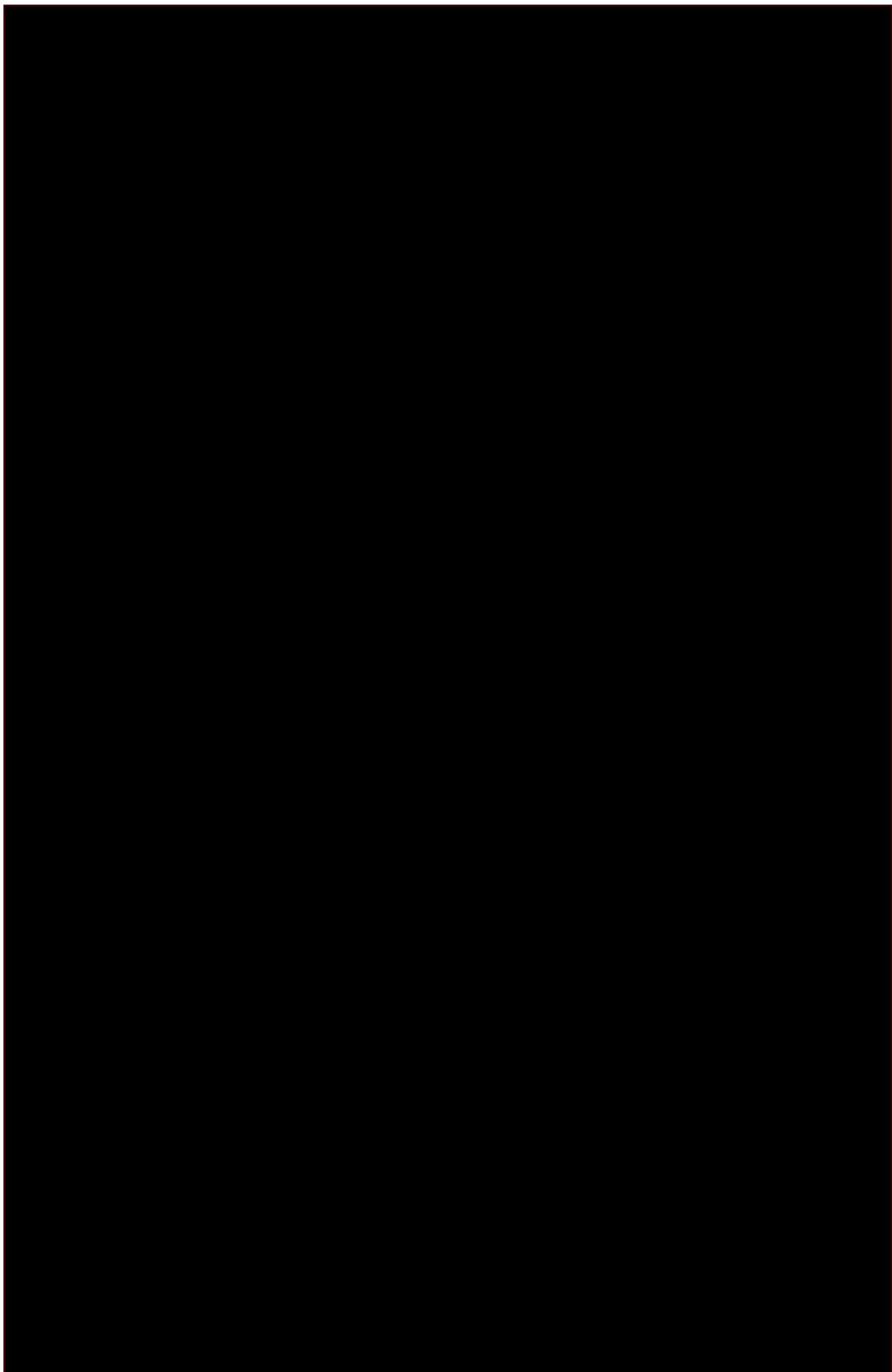


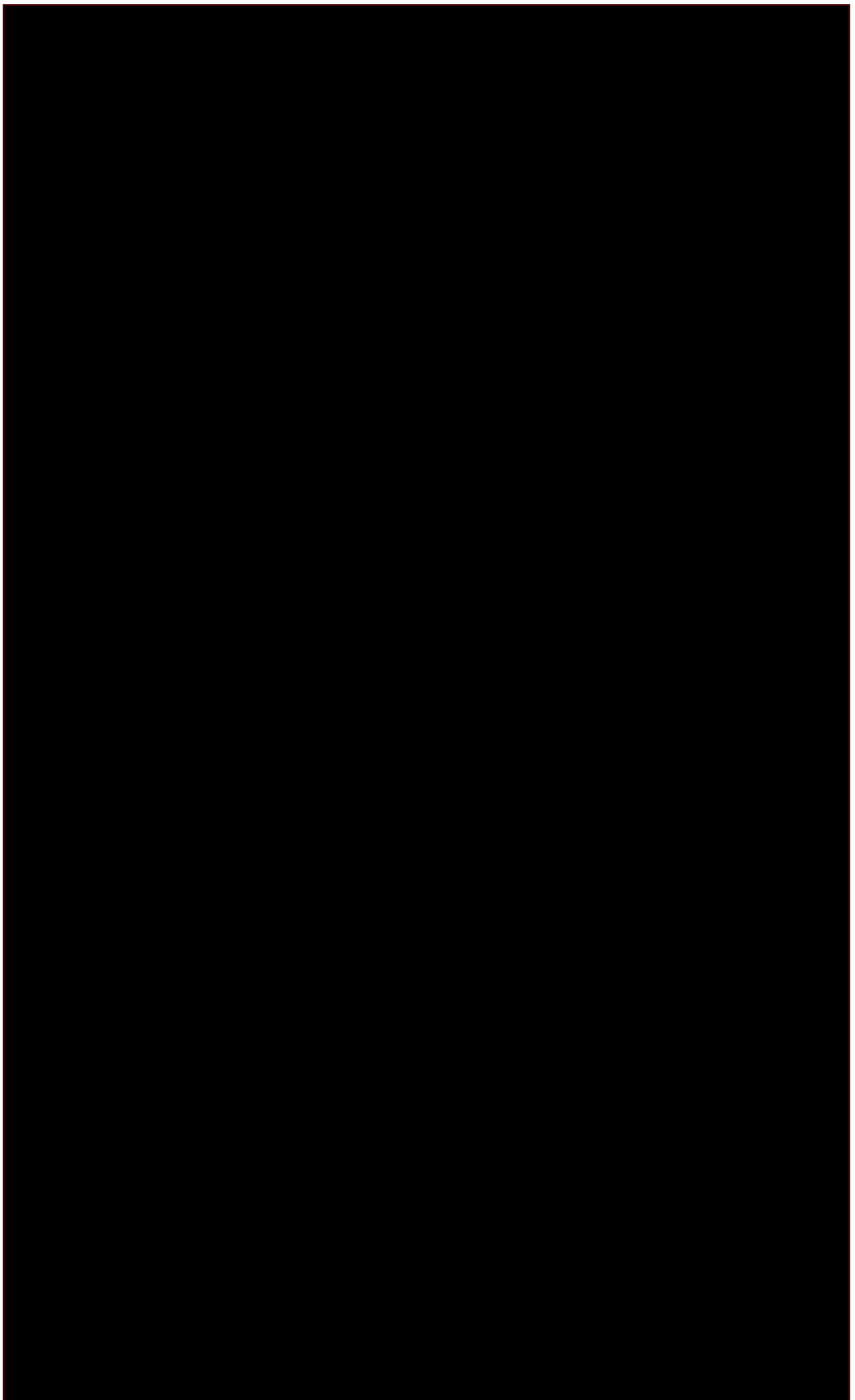
- LEVERING -

zaaknummer: 52038/np  
annexen: 0

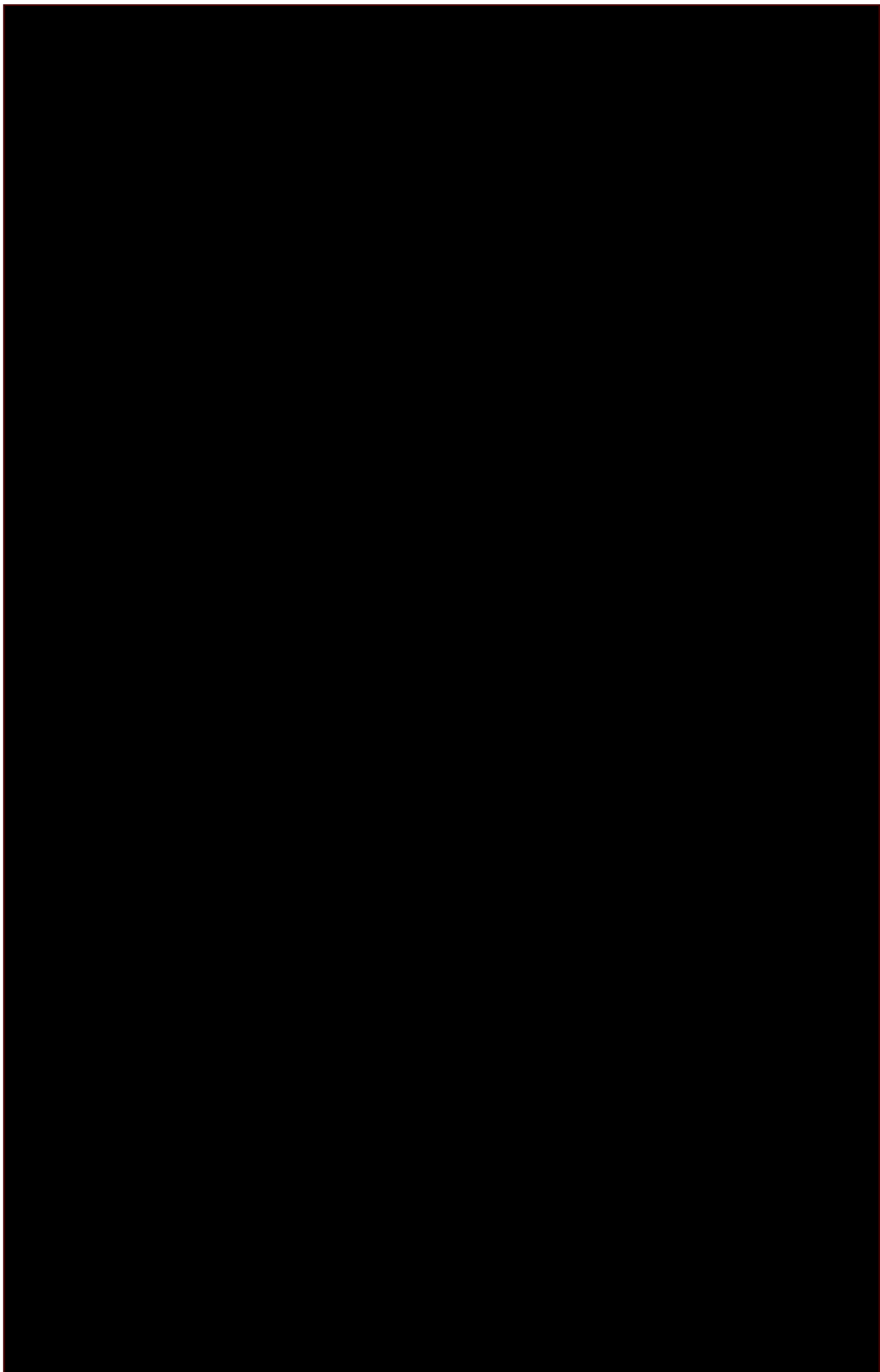


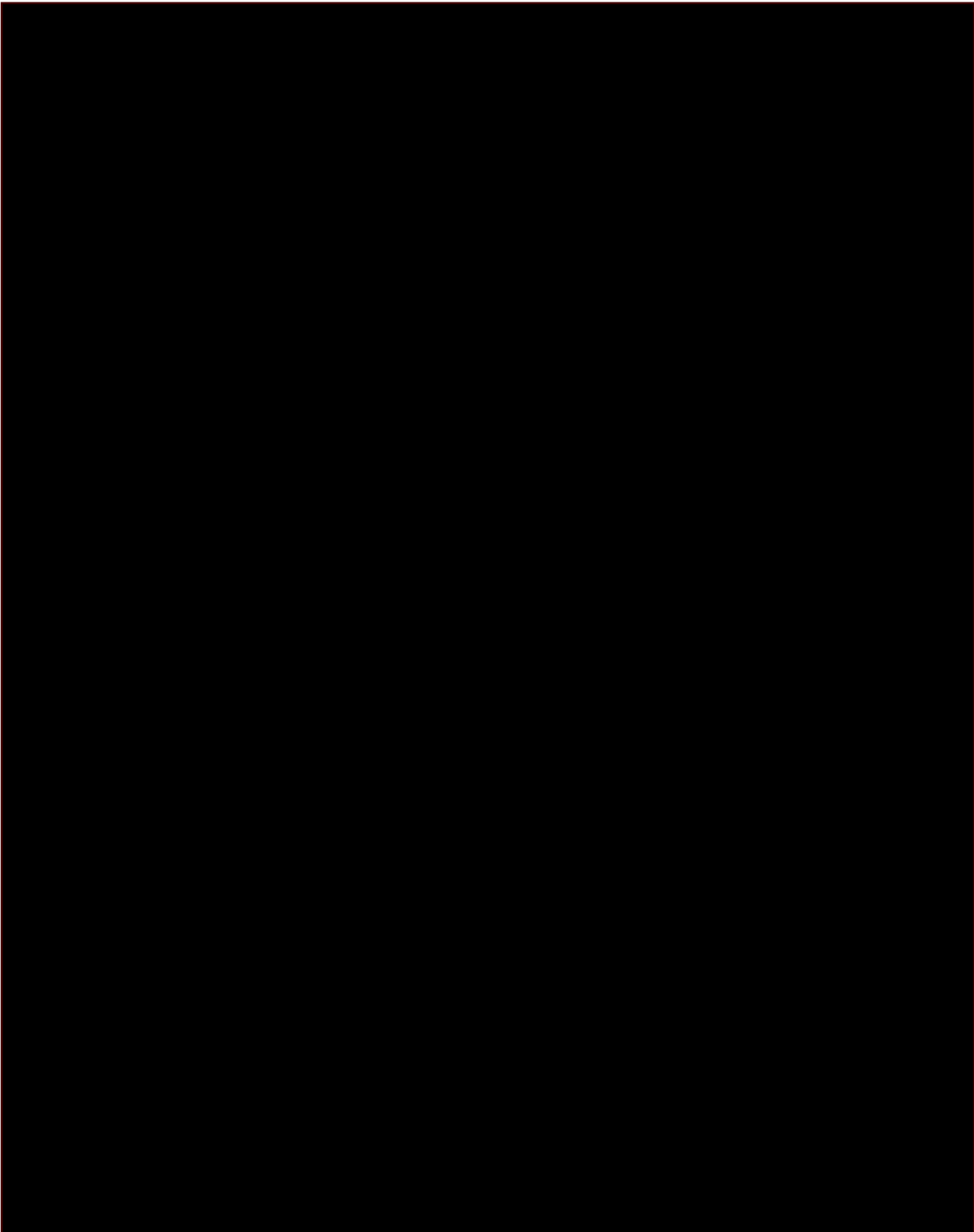




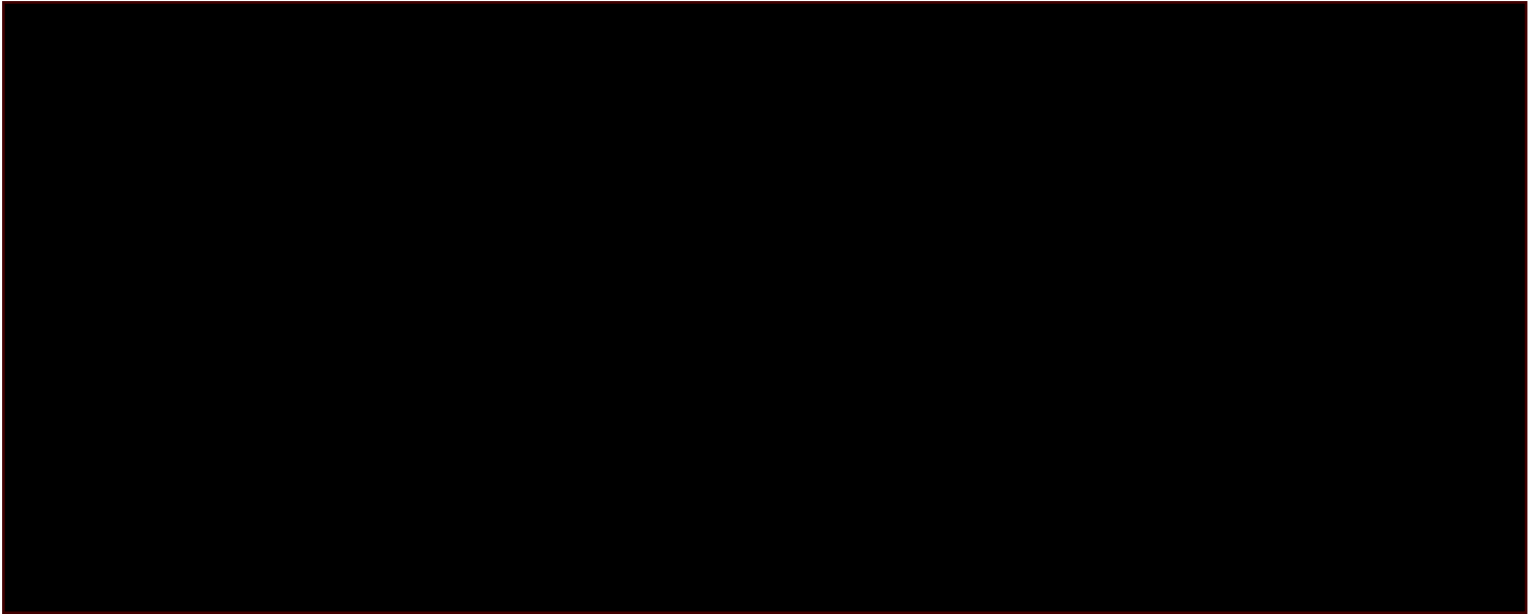












## Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Datum meetopname  | 28 juni 2023       |
| Datum meetrapport | 28 juni 2023       |
| Woningtype        | vrijstaande woning |
| Adres             | Rijksweg 60        |
| Postcode / plaats | 1786 PW Den Helder |

|                      |   |                            |
|----------------------|---|----------------------------|
| <b>Totale woning</b> | <b>Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen</b>   | <b>124 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | <b>Totaal Overige inpandige ruimte</b>    | <b>0 m<sup>2</sup></b>     |
|                      | <b>Totaal Gebouwgebonden buitenruimte</b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>     |
|                      | <b>Totaal Externe bergruimte</b>          | <b>18 m<sup>2</sup></b>    |
| 1e woonlaag          | Totale oppervlakte bouwlaag*              | <b>104.0 m<sup>2</sup></b> |
|                      | Correctie nissen trapgaten, vides, etc**  | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | Overige inpandige ruimte                  | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | Gebruiksoppervlakte wonen                 | <b>104.0 m<sup>2</sup></b> |
|                      | Overige inpandige ruimte                  | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | Gebouwgebonden buitenruimte               | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
| 2e woonlaag          | Totale oppervlakte bouwlaag*              | <b>20.0 m<sup>2</sup></b>  |
|                      | Correctie nissen trapgaten, vides, etc**  | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | Overige inpandige ruimte                  | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | Gebruiksoppervlakte wonen                 | <b>20.0 m<sup>2</sup></b>  |
|                      | Overige inpandige ruimte                  | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
|                      | Gebouwgebonden buitenruimte               | <b>0.0 m<sup>2</sup></b>   |
| Externe bergruimte   | Oppervlakte                               | <b>18.0 m<sup>2</sup></b>  |

### Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

\* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

\*\* Voor relevante correcties zie de Meetinstructie



| Binnenzijde   | Aanwezig | Omschrijving       | Conditie                | Aandachtspunt | Opmerking | Direct | 1-5 jaar |
|---|----------|--------------------|-------------------------|---------------|-----------|--------|----------|
| Fundering   | Nee / Ja | Fundering op staal | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Kelder  | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| Kruipruimte   | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| <b>Vloeren</b>  |          |                    |                         |               |           |        |          |
| Vloeren 1e woonlaag                                   | Nee / Ja | Hout, Beton        | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Vloeren 2e woonlaag                                   | Nee / Ja | Hout               | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Vloeren 3e woonlaag                                   | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| Vloeren overige woonlagen                             | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| <b>Wanden</b>   |          |                    |                         |               |           |        |          |
| Wanden en binnemuren                                  | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden) | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| <b>Plafonds</b>                                       |          |                    |                         |               |           |        |          |
| Plafonds  | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| <b>Inrichting</b>                                     |          |                    |                         |               |           |        |          |
| Trappen   | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Binnenschildwerk                                      | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Keuken (+ eventuele inbouwapparatuur)                 | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Badkamer 1  | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Badkamer 2  | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| Badkamer 3  | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| Toilet 1  | Nee / Ja |                    | G / R / M / S / NO / NW |               |           |        |          |
| Toilet 2  | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| Toilet 3  | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |
| Overige waarreningen binnenzijde:                     | Nee / Ja |                    |                         |               |           |        |          |

| Installaties                               | Aanwezig | Omschrijving        | Conditie                | Opmerking | Direct | 1-5 jaar |
|--|----------|---------------------|-------------------------|-----------|--------|----------|
| <b>Leidingen</b>                           |          |                     |                         |           |        |          |
| Gas  | Nee / Ja |                     | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| Water                                      | Nee / Ja |                     | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| Riolering                                  | Nee / Ja |                     | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| <b>Verwarmingsinstallatie</b>              |          |                     |                         |           |        |          |
| Soort toestel                              | Nee / Ja | Centrale verwarming | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| - Eigendom                                 |          | Eigendom            |                         |           |        |          |
| - Bouwjaar                                 | 2008     |                     |                         |           |        |          |
| Verwarmingssysteem 1e woonlaag             | Nee / Ja | Vloerverwarming     | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag | Nee / Ja | Radiatoren          | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                |          |                     |                         |           |        |          |
| Soort toestel                              | Nee / Ja | Geïntegreerd in cv  | G / R / M / S / NO / NW |           |        |          |
| - Eigendom                                 |          | Eigendom            |                         |           |        |          |
| - Bouwjaar                                 |          |                     |                         |           |        |          |
| <b>Ventilatie</b>                          |          |                     |                         |           |        |          |



| Overige bijzonderheden                     | Aanwezig | Omschrijving | Risico | Opmerking | Direct | 1-5 jaar |
|--|----------|--------------|--------|-----------|--------|----------|
| Asbest                                     | Nee / Ja |              |        |           |        |          |
| Bodem / milieubelasting                    | Nee / Ja |              |        |           |        |          |
| Ongedierte (in / om woning)                | Nee / Ja |              |        |           |        |          |
| Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)  | Nee / Ja |              |        |           |        |          |
| Binnenklimaat                              | Nee / Ja |              |        |           |        |          |
| Vochtproblemen (lekkage, condensatie)      | Nee / Ja |              |        |           |        |          |
| <b>Niet eerder genoemde bijzonderheden</b> | Nee / Ja |              |        |           |        |          |

| Specifieke aandachtspunten bouwdelen                   | Bouwkundige staat                       | Indicatie directe herstelkosten | Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar |
|--|---|---------------------------------|---|
| Fundering, kruipruimte en kelder                       | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde   | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Gevels, balkon, wanden en plafonds                     | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Daken  | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Keuken, badkamer en toilet                             | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Installaties en leidingen                              | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Bijgebouwen en perceel                                 | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| Overige bijzonderheden                                 | G/R/M/S/NW                              | €                               | €                                       |
| <b>Totaalbeeld van de taxateur over de woning</b>      | <b>goed / redelijk / matig / slecht</b> | <b>€</b>                        | <b>€</b>                                |
| Totaal van de geschatte kosten                         |   | €                               | €                                       |

**Plannaam:** Bestemmingsplan Kooypunt 2012

Datum afdruk: 2023-06-30

Naam overheid: Gemeente Den Helder

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2014-06-16

Planidn: NL.IMRO.0400.811BPKOOYPUNT2012-VST1

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied



## Artikel 11 Wonen

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Nadere eisen](#)
- [11.4 Specifieke gebruiksregels](#)

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- b. een- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient gebouwd te worden in de aanduiding 'gevellijn';
- e. de maximale goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

#### 11.2.2 Bouwwerken gelegen achter de oorspronkelijke voorgevel

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, gelegen achter de oorspronkelijke voorgevel en niet behorende tot de oorspronkelijke woning op een bouwperceel mag:
  1. niet meer dan 45m<sup>2</sup>bedragen, met een maximum van 50% van het oppervlak van het achtererf en zijerf of;
  2. niet meer dan 10% van het oppervlak van het achtererf en zijerf bedragen met een maximum van 100m<sup>2</sup>.
- b. voor het bouwen van gebouwen achter de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning gelden de volgende aanvullende regels:

1. er mogen uitsluitend aan- en/of uitbouwen en /of bijgebouwen worden gebouwd;
2. gebouwen mogen alleen worden gebouwd 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel;
3. de goothoogte mag maximaal 25 cm boven de bestaande verdiepingsvloer bedragen met een maximum van 4 meter en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
4. een dakhelling van bijgebouwen mag niet meer dan 45 graden bedragen;
5. het gebouw mag worden gebruikt ten behoeve van een woonfuncties en/of een aan-huis-gebonden beroep met inachtneming van art 10.4.1 indien het gebouw minimaal over een breedte van 2 meter aan de oorspronkelijke woning is verbonden, en het aantal woningen op het perceel niet toeneemt.

### **11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
  2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen drie meter vanaf de grens met de bestemming 'Verkeer' niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **11.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf**

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 40 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

- c. detailhandel mag **alleen** plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en als internetwinkel;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

#### **11.4.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning**

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen.

#### **11.4.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 6 Tuin**

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Nadere eisen](#)
- [6.4 Specifieke gebruiksregels](#)

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en
- e. de situering en omvang van parkeervoorzieningen.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als standplaats voor onderkomens.

## Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

- [14.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [14.2 Bouwregels](#)
- [14.3 Nadere eisen](#)
- [14.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 14.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [14.2.1](#) voor het bouwen van de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk;
- b. vooraf positief advies is ontvangen van het Hoogheemraadschap.

## **14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **14.5.1 Verboden uitvoering van werken en werkzaamheden**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel [14.1](#) bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen.

### **14.5.2 Weigeringsgrond**

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterkering.

### **14.5.3 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in lid [14.5.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.



## Rapport Bodemloket

Datum: 30-6-2023



### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## Rapport

### Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

#### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

#### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staan hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.