VDW
HORECAMAKELAARS



TAXATIERAPPORT

WWW.VDWEERD.NL

TAXATIERAPPORT

[redacted]









Opdrachtgever	:	[redacted]
Contactpersoon	:	
Doel taxatie	:	**Inzicht marktwaarde recht van opstal in verband met opzegging opstalrecht per 6 september 2026 (inzage waarde in het economische verkeer en gecorrigeerde vervangingswaarde)**
Taxatie datum	:	**Per 21 november 2025**
Omvang werkzaamheden	:	**Definitieve taxatie met intern en extern opname op basis van een PTD**
Type object	:	**Horeca: restaurant**
Bouwjaar	:	**circa 1995 (conform gegevens BAGviewer)**
Bijzonderheden	:	**De waardepeildatum van deze taxatie betreft 21 november 2025.**

SAMENVATTING TAXATIE
Kortebuurt 16e, Maasland, opnamedatum d.d. 21 november 2025

Objecttype	Horeca	**Verkoopoppervlakte**	73 m²
Subtype horeca	Restaurant	**Verhuurbaar vloeroppervlakte**	122 m²
Bijzondere uitgangspunten	Ja; Gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen	De onderstaande gegevens zijn op basis van de huidige staat. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 'Getaxeerde waarde en uitgangspunten' en hoofdstuk 'waarde oordeel met overwegingen'	

Locatie	Goed	**Opdrachtgever**	[redacted]
Object	Goed		
Onderhoudsstaat	Redelijk	**Eigenaren vastgoed**	Eigendom belast met opstal: Gemeente Midden-Delfland, Recht van opstal: [redacted]
Courantheid	Redelijk		
Verhuurbaarheid	Redelijk		
Verkoopbaarheid	Redelijk		
		Taxateur	[redacted]

Gebruikssituatie		Geheel leegstand		
Markthuur			€ 38.000	op jaarbasis
Exploitatiekosten	47,35%		€ 19.899	op jaarbasis
Exploitatiekosten exclusief retributie	**18,86%**		€ 7.091	op jaarbasis
Retributie			€ 10.900	op jaarbasis
Totaal verrekeningen			€ 0	
Achterstallig onderhoud			€ 0	
NAR (k.k.)		circa	7,00%	
k.k.		circa	10,90%	

Objectomschrijving:
Het betreft een vrijstaand horecabedrijfspand met aangebouwde fietsenstalling, op basis van een recht van opstal, gelegen aan een op-/afrit van de Rijksweg A20 aan de zuidelijke zijde van de kern van Maasland. Het object bestaat uit één bouwlaag met een entree, restaurant, toiletgroep, keuken, dienstruimte, voormalige wachtruimte (thans onderdeel horeca), aangebouwde fietsenstalling, terras en overige aanhorigheden.

Marktwaarde	€ 255.000	kosten koper
Gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen	€ 202.500	

INHOUD

1. TAXATIERAPPORT 6
1.1. Algemene uitgangspunten en voorwaarden 6
1.2. Taxateurs en omschrijving object 10
1.3. Opdrachtgever(s) 11
1.4. Eigendom van 11
1.5. Getaxeerde waarde en uitgangspunten 12
2. EIGENDOM 13
2.1. Kadastrale gegevens 13
2.2. Zakelijke rechten 14
3. BESTEMMING 15
4. ALGEMENE INFORMATIE 17
4.1. Situering 17
4.2. Gebruik 17
5. GEBOUWENINFORMATIE 18
5.1. Bouwaard 18
5.2. Capaciteit 19
5.3. Installaties 19
5.4. Brandpreventieve middelen 20
5.5. Verontreinigingen 20
5.6. Onderhoud 21
6. JURIDISCHE ASPECTEN 22
6.1. Inrichtingseisen 22
6.2. Brandpreventie 22
6.3. Wet milieubeheer 22
6.4. Legionella preventie 22
6.5. Risico inventarisatie & evaluatie 22
6.6. Energielabel 22
6.7. Duurzaamheid 22
7. MARKTANALYSE 22
7.1. Marktsituatie 22
7.2. SWOT-analyse 33
7.3. Conclusies marktsituatie 35
7.3.1. Visie taxateur 35
7.3.2. Verhuurbaarheid 35
7.3.3. Verkoopbaarheid 35
7.3.4. Courantheid 35

8. WAARDE OORDEEL MET OVERWEGINGEN 36
8.1. Waardebepaling markthuur vastgoed 36
8.1.1. Markthuur op basis van vierkante meters 36
8.1.2. Bedrijfseconomische markthuur 36
8.1.3. Rentabiliteitswaarde 37
8.2. Waardebepaling marktwaarde vastgoed 39
8.2.1. Overzicht exploitatielasten 40
8.2.2. Opbouw componenten NAR 40
8.2.3. Kapitalisatie naar marktwaarde vastgoed 42
8.2.4. Controlemethodiek (meerjarige rentabiliteitswaarde/OCF) 42
8.2.5. Extra waarde component 43
9. REFERENTIES EN VERDERE ANALYSE 49
9.1. Overzicht referenties 49
9.2. Analyse referenties 50
9.3. Analyse omzet- en kostenstructuur 51
10. TAXATIEVOORWAARDEN 52
11. BIJLAGEN 55
BIJLAGE 1 - REKENMODEL 56
BIJLAGE 2 - KADASTRALE GEGEVENS 64
BIJLAGE 3 - AKTE(S) 72
BIJLAGE 4 - BESTEMMINGSPLAN / OMGEVINGSPLAN 92
BIJLAGE 5 - PLATTEGRONDTEKENINGEN 125
BIJLAGE 6 - FOTO'S 127
BIJLAGE 7 - FACTUUR RETRIBUTIE 134
BIJLAGE 8 - GETEKENDE OFFERTE 136
BIJLAGE 9 - DEFINITIELIJST BEGRIPPEN 152
BIJLAGE 10 - PLAUSIBILITEITSVERKLARING 160

1. TAXATIERAPPORT

1.1. Algemene uitgangspunten en voorwaarden

In deze taxatie wordt uitgegaan van onderstaande uitgangspunten en algemene voorwaarden:

Opdracht:	De taxatie is uitgevoerd conform de bijgevoegde offerte en betreft een PTD. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht.	
Procedure:	*Offerte:*	5 november 2025
	Opdrachtverstrekking:	13 november 2025
	Opnamedatum:	21 november 2025
	Conceptrapportage:	1 december 2025
	Definitieve rapportage:	9 december 2025
Basis voor opdracht:	Als basis voor de opdracht is gevraagd voor het object vast te stellen; **Waarde van het vastgoed** Hierbij wordt de volgende definitie gehanteerd: *"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. (EVS 2020)"*	
Peildatum:	Voor de taxatie wordt de peildatum per heden (plaatsopname) gehanteerd.	
Doel:	Inzicht marktwaarde recht van opstal in verband met opzegging opstalrecht per 6 september 2026 (inzage waarde in het economische verkeer en gecorrigeerde vervangingswaarde) Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het is opgemaakt.	
Dossiervorming:	De opdrachtverstrekking is ontvangen op 13 november 2025. De dossiervorming van taxateur bestaat uit de volgende componenten: - Alle correspondentie met opdrachtgever en cliënt; - Opdrachtbrief; - Opnameformulier, inclusief aantekeningen, zoals opgesteld bij plaatsopnames (d.d. 21 november 2025); - Verstrekte informatie door opdrachtgever/eigenaar (d.d. 13 november 2025); - Taxatierapport; - Bijlagen rapportage; - Interne correspondentie tussen taxateurs; - Factuur taxatie.	

Eigendom:	Recht van opstal
Omvang werkzaamheden:	Het betreft een volledige taxatie met volledige opname (intern en extern) op basis van een professionele Taxatiedienst conform de reglementen van het NRVT (PTD).
Bijzondere Uitgangspunten:	Het getaxeerde is getaxeerd op basis van de huidige situatie (opnamedatum) geheel leegstand. Daarnaast zijn op de taxatie de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing: Gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen Bovengenoemd bijzonder uitgangspunt wijkt af van de huidige situatie, maar wordt door de taxateur redelijk geacht vanwege de specifieke situatie c.q. planvorming van eigenaar/exploitant.
Taxateur:	[redacted], ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, [redacted] en REV-taxateur, [redacted] als Register-Taxateur verbonden aan [redacted] Taxaties (gevestigd aan de [redacted]
Plausibiliteit:	De plausibiliteitstoets zal uitgevoerd worden door: [redacted] als Register-Taxateur verbonden aan [redacted] en lid van de ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, [redacted]
Kwalificaties:	De taxateur verklaart voldoende theoretische- en praktische kennis om te voldoen aan de vereisten van professionele deskundigheid en beschikt over de vakbekwaamheid, professionele deskundigheid, ervaring, vaardigheden en inzicht om deze taxatie op deskundige wijze uit te voeren en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke markten van onderhavig object. Hij voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.
Onafhankelijkheid:	De taxateur verklaart het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT na te leven en zich te houden aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie alsmede vertrouwelijkheid. Hij bevestigt hierdoor dat bij het uitvoeren van deze taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen en/of vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid en verder te voldoen aan de onafhankelijkheidsvereisten in de EVS Blue Book. Er is vastgesteld dat er geen conflicterende belangen zijn bij de uitvoering van de taxatie. Verder wordt het 25% omzetprincipe eerbiedigt uit artikel 11 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020.

Aansprakelijkheid:	Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan genoemde opdrachtgever, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van taxateur. Niets uit het taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
Roulatie:	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor [redacted] Taxaties een maximum van negen achtereenvolgende jaren. [redacted] RT REV is voor het eerste jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van dit object. [redacted]s voor het eerste jaar betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowe[redacted]als de taxateur binnen de gestelde criteria.
Honorarium:	Het honorarium van taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.
Kwalificatie:	Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde.
Deskundigheid:	De taxateurs ter zake zijn professioneel gekwalificeerd conform de eisen van het NRVT. Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
Taxatiestandaard en richtlijnen:	Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met: - Het Reglement gedrags- en beroepsregels en Reglement Definities Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), per 1 januari 2025 in werking; - Het Reglement Kamers NRVT en, voor zover van toepassing, het Subreglement Groot-zakelijk Vastgoed NRVT (beide per 1 januari 2025 in werking); De taxatie is uitgevoerd met inachtneming van de aanbevelingen en de richtlijnen van EVS 2020 en IVS 2022. Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen. Deze taxatie is verder geschied overeenkomstig de Voorwaarden Bedrijfsonroerend goed van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM (professionele opdrachtgevers, versie 2011) zoals aan opdrachtgever verstrekt en door opdrachtgever expliciet aanvaard.
Ethische code:	De taxateur heef een ethische code opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de taxateur omgaat met het houden van financiële belangen en hoe de organisatie de naleving hiervan toetst.
Tuchtrecht / doorlopend toezicht:	De taxatie valt onder het tuchtrecht van de NRVT. In het kader van doorlopend toezicht is het mogelijk dat het rapport door het NRVT wordt getoetst in verband met een kwaliteitscontrole.

Taxatiemethodiek:	Het betreft een taxatie van de marktwaarde en markthuur van het vastgoed (op basis van een BAR/NAR methodiek in combinatie met een bedrijfswaardemethodiek: markthuur op basis van vierkante meters, bedrijfseconomische markthuur- en rentabiliteitswaardemethodiek). Voor meer informatie over de taxatiemethodieken zie hoofdstuk 'Waarde oordeel met overwegingen'. Er is voor deze methodieken gekozen vanwege het specifieke, exploitatiegebonden, karakter van het object.

Informatievoorziening:

Informatie	Geraadpleegd	Datum	Bron / additionele informatie
Kamer van koophandel	Ja	5 november 2025	Kamer van Koophandel
Kadaster	Ja	5 november 2025	Kadaster
Akte van levering	Ja	5 november 2025	Kadaster
Gegevens erfpacht	Nee		
Gegevens VvE	Nee		
Huurovereenkomst	Nee		
Huurfactuur	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	21 november 2025	Omgevingsloket
Plattegrondtekeningen	Ja	13 november 2025	Opdrachtgever
Energielabelgegevens	Ja	21 november 2025	Database EP-online
Jaarrekeningen	Nee		
Bodemonderzoeken	Nee		
Asbestonderzoeken	Nee		
Opnameformulier [redacted]	Opgesteld		Conform opgave bij plaatsopname
Regioplattegronden	Ja		Google Maps
Referentiegegevens	Ja		- Online database NVM - Database Vastgoeddata (incl. horecabedrijfsvergelijking) - Kadaster - Eigen archief / netwerk

De taxatie en waardering zijn gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens worden door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.

Gebeurtenissen:	Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum, en ook niet na de waardepeildatum en voor de rapportdatum.

Schattingsonzekerheid:	Internationale geopolitieke ontwikkelingen, zoals de oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de situatie in Israël, in combinatie met economische onzekerheden zoals het protectionistische invoerheffingenbeleid van de Verenigde Staten, zorgen voor een onvoorspelbaar internationaal klimaat. De precieze impact hiervan op de Nederlandse economie en de vastgoedmarkt laat zich op dit moment nog moeilijk inschatten.
Aantal versies:	Het betreft een definitieve versie (1e versie).

1.2. Taxateurs en omschrijving object

Ondergetekende

), ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed,

VERKLAART OP

21 november 2025

TE HEBBEN OPGENOMEN EN GEWAARDEERD:

Het betreft een vrijstaand horecabedrijfspand met aangebouwde fietsenstalling, op basis van een recht van opstal, gelegen aan een op-/afrit van de Rijksweg A20 aan de zuidelijke zijde van de kern van Maasland. Het object bestaat uit één bouwlaag met een entree, restaurant, toiletgroep, keuken, dienstruimte, voormalige wachtruimte (thans onderdeel horeca), aangebouwde fietsenstalling, terras en overige aanhorigheden.

1.3. Opdrachtgever(s)



1.4. Eigendom van

Vastgoed

Eigenaar	Percentage
Eigendom belast met opstal: Gemeente Midden-Delfland	100
Recht van opstal:	100

1.5. Getaxeerde waarde en uitgangspunten

A. Marktwaarde recht van opstal bij onverminderd voorgezet gebruik
   € 255.000
   zegge: twee honderd vijfenvijftig duizend euro kosten koper
B. Gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen
   € 202.500
   zegge: twee honderd tweeduizend vijf honderd euro

Deze waardering kwam tot stand op basis van de gegevens, toelichtingen en overwegingen zoals in de rapportage en de bijlagen aangegeven, vergelijking en plaatsopname, alsmede op grond van:

a. prijspeil 21 november 2025;
b. zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, anders dan vermeld;
c. exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
d. er van uitgaande dat de grond vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of milieu (hiernaar is geen onderzoek verricht);
e. de gegevens inzake het vastgoed zoals deze door de opdrachtgever zijn verstrekt, alsmede door uit te gaan van gegevens die bekend zijn van soortgelijke exploitaties en kengetallen die door Vastgoeddata worden gepubliceerd.
f. de in dit rapport benoemde omzet- en kostenstructuur betreft een optimale bedrijfsvoering van het object, mede gebaseerd op de door opdrachtgever verstrekte informatie. Taxateur heeft geen inzage gehad in de exploitatiegegevens van exploitant. Indien deze omzet- en kostenstructuur substantieel en structureel niet behaald wordt kan dat een negatief effect hebben op de in dit rapport benoemde waarde.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Utrecht op 9 december 2025.

[redacted]

[redacted]
NVM Taxateur
Register-Taxateur
[redacted]

2. EIGENDOM

2.1. Kadastrale gegevens

In het bestand van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland is het getaxeerde bekend als:

Object	:	Gemeente Maasland, sectie I, 1156, groot 653 m²
Omschrijving	:	Wonen
Tenaamstelling	:	Eigendom belast met opstal en opstalrecht nutsvoorzieningen: Gemeente Midden-Delfland Recht van opstal: [redacted]
Bijzonderheden	:	Publiekrechtelijke beperkingen: Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing, betrokken bestuursorgaan: Gemeente Midden-Delfland Aantekening recht: Einddatum recht: 6 september 2025 Zakelijke rechten: Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V.

Uitgebreide kadastrale informatie is in bijlage "Kadastrale informatie" opgenomen.

2.2. Zakelijke rechten

Volgens verstrekte informatie zijn er wel zakelijke rechten of bijzondere bepalingen van toepassing. Het volgende is bekend:

- Op de kadastrale uittreksels zijn geen aanduidingen c.q. aantekeningen opgenomen inzake de onderhavige percelen.
- In het kader van deze taxatie is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.
- Volgens de kadastrale gegevens is er wel sprake van (bezwarende) erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden
- Voor zover het aan uiterlijke kenmerken waarneembaar is, zijn er wel (bezwarende) erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden van toepassing.
- Op de hiervoor genoemde vastgoed rust wel Voorkeursrecht Gemeenten of optierecht.
- Bij het getaxeerde is geen landinrichtingsplan betrokken en ter onteigening aangewezen; er is wel sprake van leegstand noch van een vordering van het getaxeerde krachtens de huisvestingswet.
- Op het getaxeerde zijn geen (lopende) adviesaanvragen of aanwijzingen, dan wel een aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van toepassing;
  1. als beschermd monument;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Op het vastgoed zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.

Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de akte(s) die als bijlage ‘Akte(s)’ bij dit rapport is gevoegd.

In het kader van deze taxatie is er door de taxateur geen uitvoerige recherche verricht. Van overige bijzondere voorwaarden die de eigendom belasten op een waardebeïnvloedende wijze is niets gebleken. Ook werden er geen gegevens verkregen omtrent saneringen, ruilverkavelingen, onteigeningen of iets dergelijks.

3. BESTEMMING

Bij de gemeente Midden-Delfland valt het onderhavige vastgoed geheel in het vigerend bestemmingsplan Kern Maasland 2008 (vastgesteld op 26 mei 2015).

Het getaxeerde is volgens artikel 8 van bovengenoemd bestemmingsplan bestemd als: "Horeca".

De op de plankaart als horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven tot en met horecacategorie 1 b van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1": horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2": horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3": horecabedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

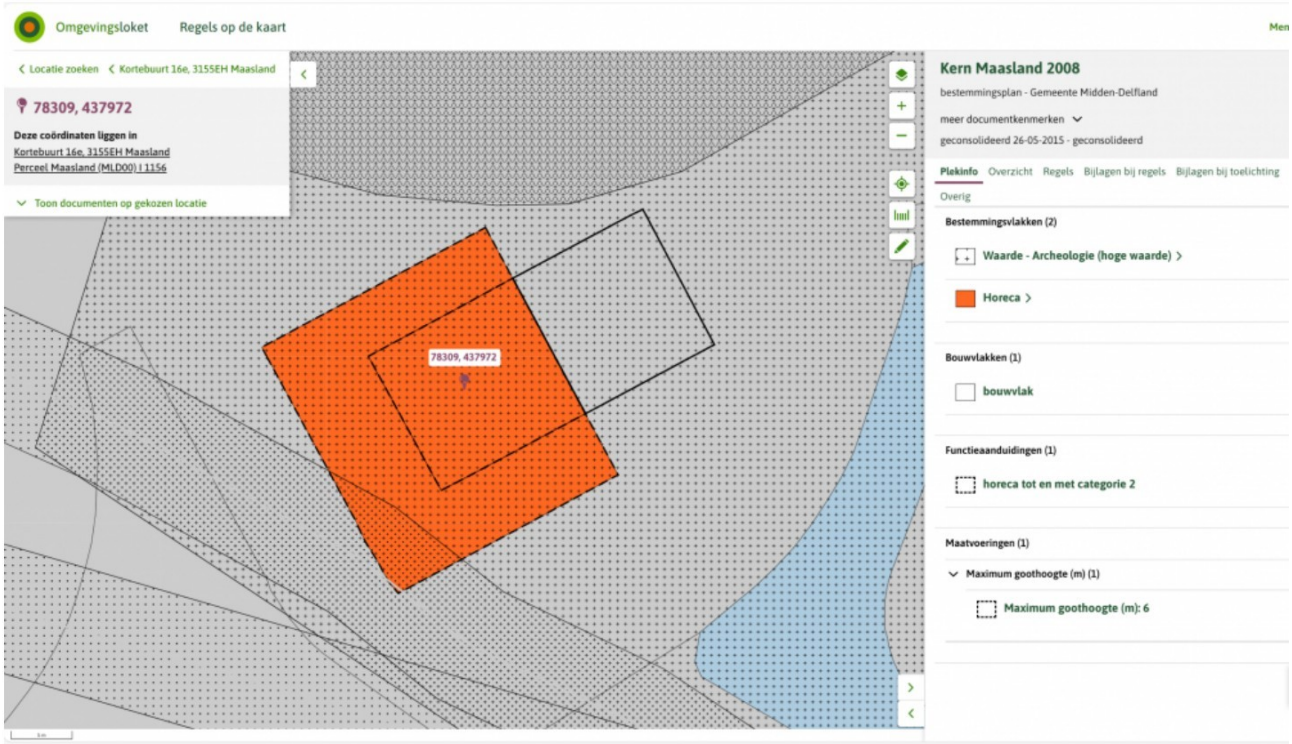
Het horecagedeelte heeft tevens de nadere functieaanduiding "Horeca tot en met categorie 2".

De aanwezige fietsenstalling is bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied" (artikel 15). De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en onderdoorgangen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeerplaatsen;
d. ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein": tevens voor evenementen;.
e. ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling": tevens voor een gebouwde fietsenstalling;
f. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water.

Verder is er conform het bestemmingsplan sprake van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie (hoge waarde)" (artikel 22). Een strook aan de zuidwestelijke zijde heeft daarnaast de dubbelbestemming "Leiding-Gas-3" (artikel 20).

De exploitatie van dit horecabedrijf is binnen deze bestemming toegestaan. Een kopie van de voorschriften en de plankaart is in bijlage "bestemmingsplan" gevoegd.



Door taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

4. ALGEMENE INFORMATIE

4.1. Situering

Het getaxeerde betreft een vrijstaand horecabedrijfspand (met aangebouwde fietsenstalling) gelegen onderaan de af-/oprit van de Rijksweg A20 aan de zuidelijke zijde van de kern van Maasland en ten noordoosten van Maassluis. Maasland is een dorp gelegen in de gemeente Midden-Delfland in de provincie Zuid-Holland. Het dorp heeft circa 6.600 inwoners. De gemeente bestaat tevens uit de kernen Den Hoorn, Schipluiden, 't Woudt en diverse buurtschappen en heeft circa 19.375 inwoners (CBS, 30 september 2025).

Aan de noordwestelijke zijde van het pand bevindt zich het busstation (bushalte Maasland, viaduct). Aan de noordelijke zijde betreft het een straat (Kortebuurt) met aan de overzijde (o.a.) horeca. Aan de oostelijke en zuidelijke zijde van het object bevinden zich circa vijftien parkeerplaatsen (buiten het perceel waarop het opstalrecht is gevestigd). Aan de westelijke zijde betreft het een rotonde en aan de zuidelijke zijde verder de afrit vanaf de Rijksweg A20. Op eigen terrein zijn derhalve geen parkeerplaatsen aanwezig. In de directe omgeving zijn er, naast het pand, wel circa vijftien parkeerplaatsen en aan de noordoostelijke zijde van het object bevindt zich ook een parkeerterrein met voldoende parkeermogelijkheden.

4.2. Gebruik

Op waardepeildatum was het getaxeerde leeg en vrij van huur en/of gebruik. In het verleden heeft er een actieve horeca-exploitatie plaatsgevonden met restaurant/cafetaria en terras. Aan de oostelijke zijde van het horecagedeelte bevindt zich een aangebouwde fietsenstalling. Tevens is er aan de noordelijke zijde een inpandige voormalige wachtruimte (circa 16 m2). Deze ruimte is echter al geruime tijd niet toegankelijk voor reizigers en inmiddels onlosmakelijk verbonden met het horecagedeelte. Derhalve wordt er in dit taxatierapport vanuit gegaan dat dit gedeelte dan ook onderdeel uitmaakt van het horecagedeelte.

Conform de bepalingen uit de akte d.d. 18 juni 2001 is de gemeente bij afloop van het recht van opstal niet verplicht om een vergoeding te geven voor de fietsenstalling én de wachtruimte. Om dit inzichtelijk te maken zijn zowel de volledige waarde (marktwaarde én gecorrigeerde vervangingswaarde) als de gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief wachtruimte én fietsenstalling weergegeven onder marktwaarde extra commentaar.

Op basis van de bestemming en de locatie wordt de mate van alternatieve aanwendbaarheid als laag beoordeeld (het huidige gebruik is dan ook het meest gerede gebruik)

5. GEBOUWENINFORMATIE

5.1. Bouwaard

Het bouwjaar van het pand is circa circa 1995 (conform gegevens BAGviewer). Onderstaande informatie betreft een indicatie van de bouwaard, constructie en gebruikte materialen van het object. Het geheel is in een traditioneel uitgevoerde bouwaard gebouwd van gebruikelijke materialen.

Funderingen, kelders, kruipruimten
Opgetrokken uit beton. Er zijn tijdens inspectie geen noemenswaardige verzakkingen, lekkages of scheurvormingen geconstateerd. Er is geen kelder aanwezig.

Gevels
Opgetrokken uit metselwerk en houten bekleding.

Daken
Het betreft een schuin dak gedekt met platen.

Kozijnen
Het betreft kozijnen gemaakt van hout voorzien van dubbel glas.

Gootconstructie en hemelwaterafvoeren
Deze is deels vanaf de begane grond gecontroleerd.
De daklijsten en het dakoverstek worden beoordeeld als redelijk

Vloeren
Op de begane grond betreft het betonnen vloeren.

Terrein
Het terrein is verhard door middel van terrastegels en klinkers. Er zijn hekwerken aanwezig, alsmede een terras (zuidelijke zijde) en buitenverlichting.

Bijgebouwen
Er bevinden zich op het terrein geen bijgebouw(en).

5.2. Capaciteit

Horecabedrijfgedeelte

Het betreft een entree aan de zuidelijke en noordelijke zijde van het pand. Het object betstaat uit een restaurantruimte met bar en achtergelegen keukenruimte. Verder is er via een portaal een toiletgroep aanwezig, alsmede een voormalige wachtruimte met dienstruimte.

Aan de zuidelijke zijde van het getaxeerde bevindt zich een terras met plaats voor circa veertig personen.

Afdeling	Capaciteit/Aantal (circa)
Restaurant	40-45
Terras	40

Voor een algemene indruk wordt verwezen naar de plattegrondtekening en de foto-impressie welke respectievelijk als bijlage "Plattegrondtekeningen" en "Foto-Impressie" bij dit rapport zijn gevoegd.

5.3. Installaties

Bij de waardering is er van uitgegaan, dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatig vastgoed, voor o.a. liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslag-tanks etc. aanwezig zijn dan wel zonder investeringen kunnen worden verkregen. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Bedrijfsmatig	Indicatief conform verstrekte gegevens opdrachtgever
Verwarming	Via (gasgestookte) Combi ketel(s) middels vloerverwarming en hete lucht
Elektrisch	Voldoende groepen Uitgebreide elektrische installatie Aardlekschakelaars Krachtstroom
Water	Middels voornoemde combiketel
Riolering/Vetvangput	Vetvangput aanwezig. Aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallatie	Niet aanwezig
Luchtbehandeling	Losse airconditioningunit(s)
Overige installaties	Niet aanwezig

5.4. Brandpreventieve middelen

Brandpreventie middelen	Aanwezig	N.v.t.
Noodverlichting	X	
Brandslanghaspels	X	
Handbrandblussers	X	
Brandmeldingapparatuur		X
Rookmelders		X
Brandvertragende materialen	X	
Kolommen	X	
Brandtrap		X
Ontruimingsplan		X

5.5. Verontreinigingen

Conform de informatie van Bodemloket is er geen informatie bekend over mogelijke directe bodemverontreiniging. Er is tijdens inspectie geen asbest geconstateerd in het getaxeerde, gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

In het kader van deze taxatie is er geen onderzoek verricht naar stoffen in de (onder)gronden de toegepaste materialen ten behoeve van het getaxeerde die schadelijk (kunnen) zijn voor mens, milieu of gebouwen, ofnaar de aanwezigheid van dergelijke stoffen die anderszins de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden.In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten aanwezig zijn.In deze waardebepaling is derhalve met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden.

5.6. Onderhoud

Hierna wordt een indicatie gegeven van de onderhoudstoestand van het object, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot het onderhoud en de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	niet waargenomen
Dakconstructie			X			
Dakbedekking			X			
Gevels			X			
Kozijnen		X				
Schilderwerk binnen		X				
Schilderwerk buiten			X			
Vloeren		X				
Plafonds		X				
Afwerking			X			
Installaties		X				

Met de hierboven gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	=	zo goed als nieuw;
goed	=	op peil;
redelijk	=	niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
slecht	=	achterstallig onderhoud;
niet waargenomen	=	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Inrichtingseisen

Er wordt in dit taxatierapport vanuit gegaan dat de lokaliteit voldoet aan alle (voormalige) inrichtingseisen. Indien dit niet het geval is kan dat een negatief effect hebben op de in dit rapport benoemde waarden.

6.2. Brandpreventie

Volgens opgave van de opdrachtgever voldoet het pand aan de eisen die aan dit soort bedrijfspanden worden gesteld. Derhalve wordt er in dit taxatierapport vanuit gegaan dat aan alle standaardvoorschriften wordt voldaan. Indien dit niet het geval is kan dat een negatief effect hebben op de in dit rapport benoemde waarden.

6.3. Wet milieubeheer

Conform opgave van de opdrachtgever voldoet het getaxeerde aan alle standaardvoorschriften. Derhalve wordt er in dit taxatierapport vanuit gegaan dat aan alle standaardvoorschriften wordt voldaan. Indien dit niet het geval is kan dat een negatief effect hebben op de in dit rapport benoemde waarden.

6.4. Legionella preventie

In het kader van deze taxatie is de preventie van legionella van ondergeschikt belang.

6.5. Risico inventarisatie & evaluatie

Er is, zover bekend, door de Arbo-dienst geen risico inventarisatie & evaluatie uitgevoerd. Er wordt in deze taxatie van uitgegaan dat momenteel aan alle eisen wordt voldaan.

6.6. Energielabel

Het getaxeerde is niet voorzien van een energielabel conform de richtlijn zoals beschreven in BRL-9500 of NTA 8800.

6.7. Duurzaamheid

Het getaxeerde is niet voorzien van een certificaat / keurmerk in het kader van BREEAM NL, LEED, Greencalc of Greenkey. Het is onbekend of het getaxeerde is voorzien van isolatie in wanden, vloeren en daken. Het object is voorzien van dubbel glas.

Er is geen sprake van alternatieve energiebronnen (zonnepanelen, aardwarmtepompen, windturbines, etc.).

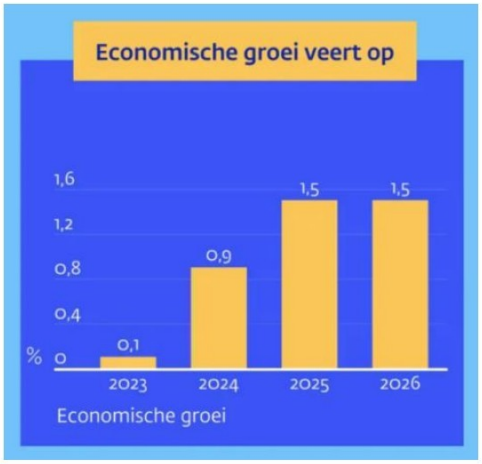
7. MARKTANALYSE

7.1. Marktsituatie

Algemene economische situatie

De Nederlandse economie groeide in 2022 met 5,0% en in 2023 betrof het een groei van slechts 0,1% van het bruto binnenlands product (bbp). In 2024 was de groei circa 0,9% en de verwachting is dat de Nederlandse economie in 2025 en 2026 met circa 1,5% zal groeien. Maar wereldwijde geopolitieke spanningen zorgen voor veel onzekerheid en zijn in toenemende mate een bedreiging voor onze economie. De inflatie in Nederland is nog steeds te hoog. Die blijft de komende jaren rond 3%. (*Bron: De Nederlandsche Bank (www.dnb.nl), 2025)*





Economische groei in 2025 en 2026

De stijgende huishoudconsumptie en de groeiende overheidsuitgaven dragen het sterkst bij aan de verwachte groei. Huishoudens profiteren van de lage werkloosheid en stijgende koopkracht, terwijl de overheidsuitgaven toenemen door onder meer stijgende zorguitgaven en investeringen in defensie en infrastructuur. Voor komende jaren verwachten we dat de toename van de koopkracht ook positief bijdraagt aan de brede welvaart in Nederland (Bron: Kwartaalupdate Rabobank (www.rabobank.nl), 2025)

Inflatie

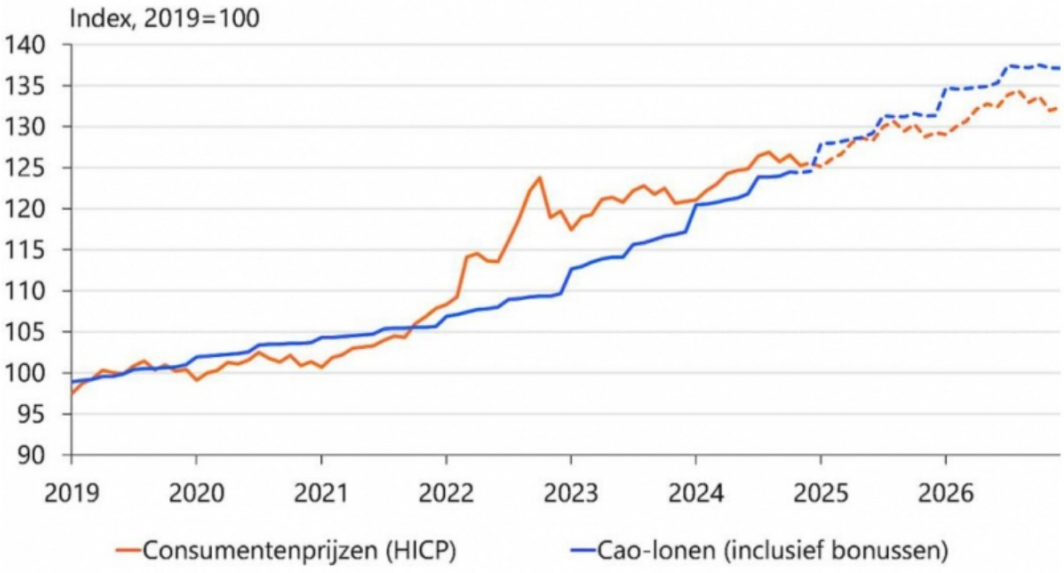
Na een recordhoogte van 11,6% in 2022, daalde de inflatie in 2024 naar 3,2%. De verwachting is dat deze in 2025 ook op 3,2% uitkomt en in 2026 daalt naar 2,8%. De inflatie blijft in Nederland hiermee de komende jaren hoger dan in het eurogebied. Het verschil komt vooral door binnenlandse factoren: hoge vraag, hoge loongroei en stijging van huren. Ook de verhoging van belastingen op bijvoorbeeld tabak en hotelovernachtingen dragen bij aan de inflatie in Nederland (Bron: De Nederlandsche Bank (www.dnb.nl), 2025)



Lonen en koopkracht

Consumenten zullen in 2025 en 2026 naar verwachting meer uitgeven dan in 2024. Omdat hun bestedingen samen goed zijn voor meer dan 40% van de economie, draagt hun aanzwellende vraag naar spullen en diensten sterk bij aan de totale economische groei in beide jaren. Die vraag wordt vooral gedreven doordat de lonen harder stijgen dan de prijzen, waardoor huishoudens hun koopkracht zien verbeteren. Afgelopen jaren kreeg de koopkracht nog een knauw doordat de cao-lonen achterbleven bij de inflatie. Maar inmiddels is die trend gekeerd, en dat houdt komende twee jaar naar verwachting aan. Zo wordt er een cao-loonstijging verwacht van 5,9% voor 2025, gevolgd door een plus van 4,8% in 2026. De inflatie komt naar verwachting uit op 3,0% in 2025 en 2,9% in 2026. Bovendien blijft er veel werkgelegenheid in Nederland, ondanks een lichte geraamde toename van de werkloosheid van gemiddeld 3,7% dit jaar naar 4,0% in 2026 door het oplopende aantal faillissementen. Voorts zijn consumenten ook weer positiever over zowel hun huidige als hun toekomstige financiën. Net als de stijgende koopkracht en de hoge werkgelegenheid draagt dit de komende tijd naar verwachting bij aan hogere consumentenbestedingen. (Bron: Kwartaalupdate Rabobank (www.rabobank.nl), 2025)

Index CAO lonen vanaf 2019



(Bron: Kwartaalupdate Rabobank (www.rabobank.nl), 2025)

Huizenmarkt

Het aantal verkochte woningen is in 2024 hard gestegen, de dynamiek op de woningmarkt is groot. Dat komt onder andere omdat er veel meer woningen te koop worden gezet, het vertrouwen onder verkopers is groot. Dat er meer aanbod beschikbaar komt is te merken in de markt. De prijzen stijgen wel, maar gematigd. Dat komt mede doordat het hoge aandeel verkochte appartementen de prijzen drukt. Het aandeel overbiedingen is hoog, maar neemt nauwelijks nog toe. Dit biedt kansen voor steeds meer woningzoekers. Ondanks dat ze in de huidige markt nog steeds zeer snel moeten handelen om tot een daadwerkelijke aankoop te komen, hebben ze meer te besteden en meer te kiezen door het hoge aantal aanmeldingen. *Bron: NVM Marktinformatie (www.nvm.nl), 2025*









Nieuwbouw huizenmarkt

In 2024 heef de nieuwbouwmarkt de lijn omhoog gevonden, met meer aanbod en hogere verkoopcijfers. Het aantal verkopen stijgt naar gemiddeld 7.000 per kwartaal. Maar de snelle verkoop en beperkte diversiteit houden het aanbod krap. Vooral appartementen domineren de markt door de focus op betaalbare en binnenstedelijke bouw. Terwijl nieuwbouw aantrekkelijker wordt door een kleiner prijsverschil met bestaande woningen, blijven de grote tekorten uitdagingen voor de toekomst. *Bron: NVM Marktinformatie (www.nvm.nl), 2025*



Geopolitieke onzekerheid
Er is sprake van bedreigingen voor onze economische groei, met name de grote internationale geopolitieke onzekerheid. Nederland blijft als handelsland gevoelig voor ontwikkelingen in het buitenland, zoals in het Midden-Oosten en de Russische oorlog in Oekraïne. Daar komt de dreiging van een handelsoorlog met hoge wederzijdse invoertarieven nog bij. De onzekerheid hierover is sinds de verkiezing van Donald Trump sterk toegenomen. Een handelsoorlog kan de economische groei in Nederland flink raken, zo hebben we berekend *(Bron: Kwartaalupdate Rabobank (www.rabobank.nl), 2025)*.



(Bron: Kwartaalupdate Rabobank (www.rabobank.nl), 2025).

Horeca
Nadat de sector in 2022 en 2023 sterk en misschien wel sneller dan verwacht was hersteld van de coronaperiode, is 2024 letterlijk en figuurlijk in het water gevallen. Het slechte weer zorgde ervoor dat minder gasten de horeca- en recreatiesector wisten te vinden. Vooral in het tweede kwartaal was het erg nat. Het slechte weer zorgde voor een afname van het volume ten opzichte van vorig jaar. De impact was zo groot, dat die de rest van het jaar voelbaar bleef. Wij verwachten dat het volume in de laatste weken van 2024 niet meer groeit. De kosten voor ondernemers bleven ook in 2024 een uitdaging. Hoewel de omzet door de prijsstijgingen is gegroeid, stegen de kosten voor ondernemers sneller. Dit betekent dat de marge is gedaald. Voor 2025 verwachten wij een iets positiever beeld. Door de koopkrachtstijging bij de consument zullen de volumes beperkt toenemen. Wij verwachten over de gehele sector een beperkte groei van 1,5%. De omzet neemt waarschijnlijk nog meer toe, doordat de prijzen verder stijgen. We nemen je mee in onze verwachtingen voor de diverse subsectoren *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.

Restaurants
De volumes nemen waarschijnlijk in 2025 iets toe als gevolg van de eerder genoemde koopkrachtstijging bij de consument. De prijzen stijgen verder. Wij verwachten een omzetstijging van 3%. De grootste uitdaging voor ondernemers blijft de kostenbeheersing om voldoende marge te blijven maken.

Fastfoodsector
De fastfoodsector lijkt van alle subsectoren binnen horeca en recreatie het meest last te hebben van de inflatie. Prijsstijgingen zijn doorgevoerd, maar volumes blijven achter. Al vanaf het tweede kwartaal van 2023 dalen de volumes in deze subsector. We verwachten dat dit beeld in 2025 doorzet en dat winstgevendheid onder druk blijft staan. De omzetstijging in 2025 is naar verwachting zeer beperkt.

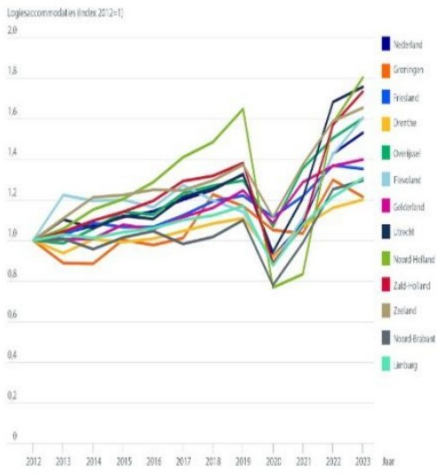
Cafés
Cafés hebben traditiegetrouw relatief veel last van een haperende economie. Hoewel de koopkracht en consumptie stijgen, wordt het voor veel cafés in 2025 lastig om omzet te verhogen. Er wordt een minimale omzetgroei verwacht van 1,5%.

Hotels
Na een recordjaar in 2023 was 2024 minder succesvol. Dit komt deels door het slechte weer. Doordat consumenten steeds korter van tevoren een hotelkamer boeken, kan het effect van het weer groter zijn. Ook zijn de kamerprijzen in 2024 gedaald. Voor 2025 verwachten we dat de omzet ongeveer 3% hoger ligt.

Campings en vakantieparken
Door de regenval in mei en juni zien we dat de bezetting lager ligt dan in 2023. Doordat de zomerperiode en de nazomer een beter beeld lieten zien, nam het aantal overnachtingen op vakantieparken en campings beperkt toe. Voor 2025 verwachten we een stabiel beeld met een omzetstijging van ongeveer 2%.

Dagrecreatie
De dagrecreatiesector onderscheidt zich positief door een betere prestatie dan de andere subsectoren. Die lag in alle maanden hoger dan in 2023. Met name voor de binnenrecreatie was het relatief slechte weer gunstig. Voor 2025 verwachten we dat de omzet met 3% toeneemt *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.

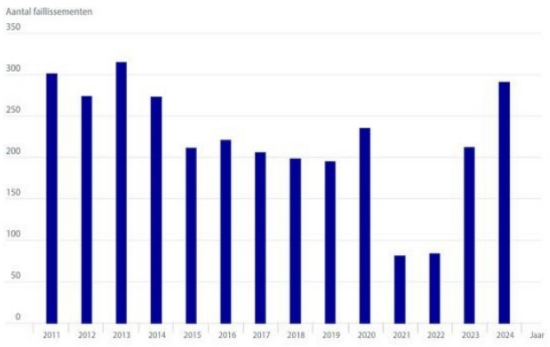
Aantal overnachtingen in Nederland neemt nog steeds toe, maar btw-verhoging heeft effect
Het aantal overnachtingen in Nederland is sinds 2012 met bijna 53% gestegen. In 2012 waren er in Nederland nog 93 miljoen overnachtingen, maar dat is sindsdien gestegen naar ruim 142 miljoen. Die groei komt vooral door het aantal toeristen. In 2012 was het aantal Nederlandse gasten in logiesaccomodaties ruim 68% en het aantal overnachtingen van toeristen 32%. In 2024 zijn die verhoudingen gewijzigd naar respectievelijk 58% en 42%. Het aantal overnachtingen groeide niet overal in Nederland even snel (zie figuur 1). We zien dat specifiek de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland sinds 2012 relatief snel groeiden met percentages boven de 65%. De provincies Noord-Brabant, Groningen, Limburg en Drenthe lieten een groei van 30% of lager zien. Bijzonder is dat dit provincies zijn met een grensregio, waardoor zij potentieel meer impact zullen voelen van de btw-verhoging *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.



Btw-verhoging werpt logiesaccomodaties terug in de tijd
Met de geplande btw-verhoging naar 21% voor 2026 neemt het aantal overnachtingen naar verwachting af. Uit onderzoek dat de overheid heeft laten uitvoeren, blijkt dat het aantal overnachtingen in Nederland met 6,75% afneemt als het btw-tarief wordt verhoogd. Wanneer we teruggaan tot het jaar 2012, is er slechts 1 jaar geweest waarbij de groei van het aantal overnachtingen hoger lag dan 6,75%. Dit was in het recordjaar 2023. In 2024 wordt een beperkte groei verwacht van 2,7%. Uitgaande van het recordjaar 2023, verminderd door de campingovernachtingen (deze vallen buiten de btw-verhoging), neemt het aantal overnachtingen met bijna 7,7 miljoen af. In de markt wordt uitgegaan van ongeveer 5 miljoen minder overnachtingen (bron KHN). Daarmee komt het aantal uit op

hetzelfde als dat van 2022. Aangezien de groei over het algemeen kleiner is dan 6,75%, wordt verwacht dat het aantal overnachtingen teruggaat naar het niveau van meer dan 1 jaar terug. De teruggang in het aantal overnachtingen zal een negatief effect hebben op de winstgevendheid van bedrijven in de logiessector. Het gevolg daarvan is minder investeringen in kwaliteit en verduurzaming *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.

Aantal faillissementen blijft hoog



Het aantal faillissementen stijgt nog steeds en staat tot en met het derde kwartaal op 292. Dat is relatief hoog ten opzichte van de afgelopen jaren. Alleen van 2011 tot en met 2013 lag het aantal hoger (zie figuur 2). Dat het aantal faillissementen nu toeneemt ligt in de lijn der verwachtingen en volgt op een periode van relatief weinig faillissementen *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.

Toenemende kosten

De sector kampt met nog meer uitdagingen. Zo zien we dat de kostenstijgingen niet volledig doorgerekend kunnen worden aan de gasten, wat een druk legt op de marges van de bedrijven. Ook speelt de coronaperiode een rol. De bedrijven die net voor de lockdowns zijn gestart, hebben nu relatief hoge (belasting)schulden die terugbetaald moeten worden. Naast het aantal faillissementen neemt ook het aantal stoppers nog steeds toe. Dat zorgt ervoor dat op dit moment in het straatbeeld minder horeca te zien is. We verwachten voor 2025 een vergelijkbaar beeld, met weer een relatief hoog aantal faillissementen *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.

Personeel minder grote belemmering

Personeelstekorten in de horeca- en recreatiesector zijn inmiddels normaal. Maar we zien nu wel een verbetering. Het aantal werknemers in de sector groeit harder dan in de totale arbeidsmark. In 2023 steeg het aantal banen in de sector naar ruim 733.000. Het aantal parttime-banen in de sector is met 59% hoog, ten opzichte van 39% in de totale arbeidsmarkt. Dat het aantal werknemers in de sector toeneemt is ook terug te zien in de conjunctuurenquête van CBS. Daarin geeft 41% van de ondernemers aan personeel als belemmering te zien. Een jaar geleden was dit nog ruim 55%. Hoewel deze daling ten opzichte van 2023 positief is, zien we dat ondernemers dit nog altijd moeilijk vinden. In 2017 gaf bijvoorbeeld ‘slechts’ 21,6% van de ondernemers aan dat personeelstekorten een belemmering was *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*.

Vooruitzichten en trends horeca
Het afgelopen jaar was dus op veel vlakken een uitdagend jaar voor de horeca- en recreatiesector. Het slechte weer in het voorjaar, waardoor de horeca minder gasten trok, bleef de rest van 2024 voelbaar. Prijsstijgingen zorgden daarnaast voor een afnemend volume. Wij verwachten dat het beeld in 2025 in grote lijnen hetzelfde blijft. Een verbetering van de koopkracht zorgt voor een kleine stijging van het volume, maar het blijft uitdagend om de marges op niveau te houden. Lees voor meer informatie onze sectorvisie horeca en recreatie *(Bron: Rabobank Kennis (www.rabobank.nl), 2025)*
De ongeveer 60.000 bedrijven in de sector Horeca & Recreatie hebben over het algemeen niet te klagen over een gebrek aan belangstelling. Veel mensen maken gebruik van de bedrijven voor ontmoeting, het maken van herinneringen of om te ontspannen. Op dit moment werken er ongeveer 800.000 mensen in de sector, van wie de helft fulltime. De sector is daarmee een van de grootste werkgevers van het land, maar gaat ook gebukt onder een flink personeelstekort *(Bron: Rabobank Sectorvisie Horeca en Recreatie (www.rabobank.nl), 2025)*.

De sector is divers: vakantieparken en hotels bestaan voor een belangrijk deel uit professioneel georganiseerde (internationale) ketens. Cafés, restaurants en de foodservice bestaan nu nog veelal uit mkb-bedrijven – zo'n 12 procent van het aanbod in de foodservice is een keten. Bedrijven in de sector hebben te maken met grote transitie-uitdagingen. Daardoor worden ketens steeds dominanter: van landelijke en zelfs mondiale horecaconcepten tot local heroes met meerdere vestigingen.

In de sector Horeca & Recreatie staat een gastvrije omgeving bieden aan consumenten centraal. Die consument kiest voor gemak, ontmoeting, beleving, genieten, verrassing en ontspanning. Maar er zijn grote verschillen zichtbaar. Zo hebben demografische ontwikkelingen als vergrijzing en de toename van mensen met een migratieachtergrond impact op het vakantiegedrag en eetgewoonte. Zo hecht met name de jongere generatie minder aan spullen en meer aan vrijetijdsbesteding. Millennials en gen-Z'ers besteden ongeveer vier keer meer aan buitenshuis eten dan oudere generaties, waarmee ze verantwoordelijk zijn voor ongeveer driekwart van alle consumpties buiten de deur. Daarentegen besteden ouderen vanwege het beschikbare inkomen weer meer geld aan vakanties dan hun kinderen en kleinkinderen *(Bron: Rabobank Sectorvisie Horeca en Recreatie (www.rabobank.nl), 2025)*.

Marktsituatie Provincie: Zuid-Holland

Om een beeld te krijgen van de algemene regio waarin het object zich bevindt, wordt hieronder een aantal basisgegevens weergegeven die een indicatie geven van de aanbod (en vraagzijde) in Zuid-Holland. Een belangrijke graadmeter is het aantal bedrijven en daarnaast de dichtheid van deze horecabedrijven per 10.000 inwoners.

Het aantal bedrijven in Zuid-Holland is als volgt opgebouwd:

	Zuid-Holland				Nederland			
Sector	**2021**	**2022**	**Ontw**	**Ontw %**	**2021**	**2022**	**Ontw**	**Ontw %**
Drankensector	2.117	2.175	58	2,70%	12.169	12.456	287	2,40%
Fastservicesector	4.273	4.363	90	2,10%	20.829	21.339	510	2,40%
Restaurantsector	4.035	4.122	87	2,20%	20.034	20.532	498	2,50%
Hotelsector	923	951	28	3,00%	8.158	8.368	210	2,60%
Partycatering	5.411	5.722	311	5,70%	26.052	27.566	1.514	58,00%
Totaal	***16.759***	***17.333***	***574***	***3,44%***	***87.242***	***90.261***	***3.019***	***19,42%***

(Bron: Vastgoeddata, 2022)

De bevolkingsopbouw van de provincie is als volgt opgebouwd:

	Zuid-Holland		Nederland
Categorie	**2019**	**Provincie %**	**NI %**
0- 14 jaar	407.346	11,70%	11,40%
15- 24 jaar	456.605	13,10%	13,00%
25- 44 jaar	957.101	27,50%	25,90%
45 -64 jaar	993.662	28,60%	29,50%
65+ jaar	661.152	19,00%	20,20%
Totaal	***3.475.866***	***99,90%***	***100,00%***

(Bron: Vastgoeddata, 2022 (gegevens per 2019))

Zuid-Holland			Nederland
Sector	Aantal bedrijven	Dichtheid per 10.000 inwoners	Dichtheid per 10.000 inwoners
Drankensector	2175	6,3	7,7
Fastservicesector	4363	12,6	13,2
Restaurantsector	4122	11,9	12,7
Hotelsector	951	2,7	5,2
Partycatering	5722	16,5	17,0
Totaal	***17333***	***49,9***	***55,8***

(Bron: Vastgoeddata, 2022)

Algemene conclusie

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat in algemene zin geen sectoren oververtegenwoordigd zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde, de fastservicesector, restaurantsector en partycatering vergelijkbaar zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde en de drankensector en hotelsector ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het aantal bedrijven in alle sectoren is toegenomen in de periode 2021-2022.

Gemeente/regio

De horecasector in de Gemeente Midden-Delfland is in zijn algemeenheid vergelijkbaar vertegenwoordigd ten opzichte van referentiegemeenten, provincie, landsdeel en het landelijke gemiddelde.

Het aanbod van de restaurantsector is vergelijkbaar vertegenwoordigd in de Gemeente Midden-Delfland (in vergelijking tot aantal bedrijven, aantal verkoopruimten en dichtheid per 10.000 inwoners). Derhalve kan gesteld worden dat de mate van concurrentie gemiddeld is (Bron: Vastgoeddata, 2022).

Object

Op waardepeildatum was het getaxeerde leeg en vrij van huur en/of gebruik. In het verleden heeft er een actieve horeca-exploitatie plaatsgevonden met restaurant/cafetaria en terras. Aan de oostelijke zijde van het horecagedeelte bevindt zich een aangebouwde fietsenstalling. Tevens is er aan de noordelijke zijde een inpandige voormalige wachtruimte (circa 16 m2). Deze ruimte is echter al geruime tijd niet toegankelijk voor reizigers en inmiddels onlosmakelijk verbonden met het horecagedeelte. Derhalve wordt er in dit taxatierapport vanuit gegaan dat dit gedeelte dan ook onderdeel uitmaakt van het horecagedeelte.

Conform de bepalingen uit de akte d.d. 18 juni 2001 is de gemeente bij afloop van het recht van opstal niet verplicht om een vergoeding te geven voor de fietsenstalling én de wachtruimte. Om dit inzichtelijk te maken zijn zowel de volledige waarde (marktwaarde én gecorrigeerde vervangingswaarde) als de gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief wachtruimte én fietsenstalling weergegeven onder marktwaarde extra commentaar.

Op basis van de bestemming en de locatie wordt de mate van alternatieve aanwendbaarheid als laag beoordeeld (het huidige gebruik is dan ook het meest gerede gebruik)

Derhalve wordt er in deze rapportage gesteld dat theoretisch de kansen van het in dit rapport omschreven horecabedrijf goed zijn. Echter zal er wel een concept gecontinueerd dienen te worden dat zich onderscheidt in o.a. kwaliteit, service, uitstraling en/of verhouding prijs/kwaliteit.

7.2. SWOT-analyse

In een SWOT-analyse worden de eigenschappen van het object (sterktes en zwaktes) en de markt waarin het opereert (kansen en bedreigingen) in de vorm van een eenvoudige tabel weergegeven.

Sterktes	Zwakten
• Locatie • Terrasmogelijkheden op eigen terrein • Parkeermogelijkheden	• Capaciteit • Leegstand/korte looptijd opstalrecht • Beperkte alternatieve aanwendbaarheid • Duurzaamheid (geen label)
Kansen	**Bedreigingen**
• Trend verduurzaming	• Gebrek aan personeel/stijgende personeelskosten • Economische onzekerheid/inflatie

Uit bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd:

Sterktes

- Het getaxeerde is gevestigd aan de op-/afrit van de Rijksweg A20 aan een bushalte, wat gezien het te voeren bedrijfsconcept wordt beoordeeld als sterkte;
- Het horecaobject heeft goede terrasmogelijkheden op eigen terrein;
- Het horecaobject heeft goede parkeermogelijkheden op het naastgelegen terrein (circa 15) en het noordoostelijke gelegen parkeerterrein (indicatief circa 40 plekken);

Zwakten

- Het betreft een kleinschalig object, waardoor de exploitatiemogelijkheden c.q. mogelijkheden tot uitbreiding hiervan beperkt zijn;
- Het object staat sinds geruime tijd leeg. Gezien de korte resterende looptijd van het opstalrecht zullen potentiële huurders terughoudend zijn om te gaan huren/exploiteren en bijbehorende investeringen te verrichten.
- Door de specifieke huidige bestemming en de vormgeving van het object biedt het object een relatief lage alternatieve aanwendbaarheid;
- De huidige duurzaamheidsituatie betreft een zwakte. Er is op dit moment nog geen energielabel aanwezig, waardoor er geen (volledig) inzicht is in de energieprestaties.

Kansen

- Verduurzaming wordt steeds belangrijker voor ondernemingen en de verwachting is dat de regelgeving hierin steeds uitgebreider zal worden. Door hierop in te spelen en te investeren in duurzaamheid kunnen kansen worden ontwikkeld;

Bedreigingen

- De horecasector kampt de laatste jaren met een tekort aan vakkundig personeel (dit effect viel deels weg tijdens de lockdowns, echter is momenteel weer volledig actueel). Dit gebrek aan goed opgeleide werknemers kan de dagelijkse bedrijfsvoering van het getaxeerde beïnvloeden, waardoor er niet optimaal kan worden geëxploiteerd. Daarnaast wordt geconstateerd dat de personeelskosten substantieel zijn gestegen, waardoor het brutoresultaat onder druk komt te staan;
- Door internationale spanningen, stijgende rentes en substantiële prijsstijgingen door inflatie (o.a. inkoopkosten en kosten voor gas en elektriciteit) is er sprake van een hogere mate van financiële onzekerheid. Deze onzekerheid en inflatie zijn een bedreiging voor de marges van horecabedrijfsobjecten en kunnen en negatief effect hebben op de marges van de onderneming. De exacte impact hiervan is echter momenteel nog niet juist in te schatten.

7.3. Conclusies marktsituatie

7.3.1. Visie taxateur

De verwachting is dat dit type object redelijk aantrekkelijk blijft voor eigenaar/ gebruikers, daarnaast betreft dit een redelijk aantrekkelijk object voor beleggers. Het betreft een relatief klein object en is niet te splitsen in apart te verhuren horeca-units. De betreffende marktsector is vergelijkbaar vertegenwoordigd ten opzichte van vergelijkbare gemeenten en de mate van concurrentie is gemiddeld. De betreffende locatie wordt beoordeeld, uitgaande van het gevoerde bedrijfsconcept als goed. De bereikbaarheid, zichtbaarheid en herkenbaarheid zijn goed, zo ook de stand van het pand.

7.3.2. Verhuurbaarheid

Op basis van voornoemde informatie en conclusies wordt de verhuurbaarheid van het object beoordeeld als redelijk. De verwachte huurtermijn wordt ingeschat op een periode van zes tot negen maanden

7.3.3. Verkoopbaarheid

Op basis van voornoemde informatie en conclusies wordt de verkoopbaarheid van het object beoordeeld als redelijk. De verwachte verkooptermijn wordt ingeschat op een periode van zes tot negen maanden

7.3.4. Courantheid

Gelet de locatie, het type object, de grootte, de verwachting qua verhuurbaarheid en verkoopbaarheid, de exploitatievooruitzichten, bouwkundige staat en de duurzaamheid wordt de courantheid van het object beoordeeld als redelijk.

8. WAARDE OORDEEL MET OVERWEGINGEN

8.1. Waardebepaling markthuur vastgoed

De markthuur van het getaxeerde vastgoed werd bepaald via een drietal rekenmethodes, te weten:

- Markthuur op basis van vierkante meters
- Bedrijfseconomische markthuur
- De rentabiliteitswaarde

8.1.1. Markthuur op basis van vierkante meters:

Afdeling	Oppervlakte in m²	Markthuur per jaar in € / m²	Markthuur totaal per jaar
Algemene ruimten			
Verkeersruimten	4 m²	€ 225	€ 900
Toiletruimten	6 m²	€ 225	€ 1.350
Verkoopruimten			
Verkoopruimten-Restaurant	73 m²	€ 300	€ 21.900
Productieruimten			
Keuken/spoelkeuken	29 m²	€ 225	€ 6.525
Dienstruimten			
Dienstruimten	10 m²	€ 150	€ 1.500
Totaal	***122 m²***	***€ 263,73***	***€ 32.175,00***

8.1.2. Bedrijfseconomische markthuur

Voor het vaststellen van de bedrijfseconomische markthuur is uitgegaan van een in het getaxeerde te realiseren horeca omzet van € 400.000 per jaar. Deze omzet is gebaseerd op de kengetallen van horecabedrijfsvergelijking van Vastgoeddata en ons bekende gegevens van soortgelijke objecten en de marktsituatie ter plaatse.

Als norm voor de bedrijfseconomische markthuur wordt een percentage gehanteerd van 8,00% van de netto omzet oftewel een markthuur van € 32.000 per jaar.

8.1.3. Rentabiliteitswaarde

Het begrip rentabiliteitswaarde staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf, waarbij als uitgangspunt dient, dat men op basis van de bestaande bedrijfsgegevens, alsmede gegevens welke gebaseerd zijn op de jaarlijks door Vastgoeddata gepubliceerde kengetallen en de marktsituatie ter plaatse, tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen.

Bij het bepalen van de rentabiliteitswaarde is uitgegaan van de navolgende exploitatieprognose.

Exploitatie Overzicht	
Omzet	€ 400.000
Bruto winst	€ 284.000
Personeelskosten[1]	€ 92.259
Overige kosten	€ 61.600
Bruto exploitatie resultaat	€ 130.141

Verder is er van uitgegaan dat de verdeling tussen vastgoed en bedrijfsexploitatie is als 80:20. De aflossing op het vastgoed is gesteld op 25 jaar en die van de bedrijfsexploitatie op 5 jaar. Dit betekent een gemiddelde aflossingspercentage van 7,20%. Het gewaardeerd ondernemersloon is gesteld op € 60.000 per jaar. Het gemiddelde rentepercentage is gesteld op 6,51% per jaar.

Bovenstaand rentepercentage is als volgt tot stand gekomen:

Het rentepercentage van het vastgoed is gebaseerd op een eigen vermogen van 40,00% van de totale financieringslast tegen 7,75% rente en 60,00% vreemd vermogen van de totale financieringslast tegen 5,00% rente.

Het rentepercentage van de bedrijfsexploitatie is gebaseerd op een eigen vermogen van 50,00% van de totale financieringslast tegen 9,50% rente en 50,00% vreemd vermogen van de totale financieringslast tegen 6,75% rente[2].

[1] De personeelskosten zijn berekend op basis van productiviteit keer een gemiddeld bruto loon per mensjaar en onder aftrek van 2 ondernemers.
[2] Voornoemde rente is gebaseerd op de kapitaalmarktrente (10 jaar vast voor het vastgoed en 5 jaar vast voor de bedrijfsexploitatie) vermeerderd met een risico-opslag en een liquiditeitsopslag.

Het rentabiliteitspercentage in deze betreft derhalve 13,71% (gemiddelde rente- en aflossingspercentage). Na aftrek van de ondernemersbeloning van het Bruto Exploitatie Resultaat resteert het bedrag dat beschikbaar is voor rente en aflossingen. De rentabiliteitswaarde is dan berekend op € 511.789 Hiervan is 80,00% vastgoed of te wel € 409.432 v.o.n.

Op basis van een Yield[1] van 8,16% bedraagt de markthuur:

Waarde v.o.n.	x	Yield	=	Markthuur
€ 409.432	x	8,16%	=	€ 33.410

Gemiddelde/verzoening:
Op basis van bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de Bruto Markthuur vastgoed:
€ 32.528

[1] Voornoemde Yield is opgebouwd uit een basis NAR voor dit type-object (in dit geval 7,25%, zie ook waardebepaling vastgoed en bijlage "Rekenmodel") vermeerderd met een indicatie van de verwachte exploitatielasten (12,50%), derhalve in totaal 8,16%.

8.2. Waardebepaling marktwaarde vastgoed

Gehanteerde taxatiemethodiek: BAR/NAR-methode
Bij een BAR/NAR-methodiek wordt een markthuur vastgesteld, rekening houdende met o.a. de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkings-niveau en de ligging. Op de verkregen bruto markthuur zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten(voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuur is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Op basis van de (beleggings)transacties welke in de huidige markt worden waargenomen is een indicatie van het bruto aanvangsrendement te herleiden. Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarlijkse huur te delen door de koopsom. Door het specifieke karakter van horecabedrijfsruimten en de unieke eigenschappen van elke horecabedrijfsruimte in het bijzonder (op basis van locatie, grootte, functionele indeling, exploitatiemogelijkheden, terrasmogelijkheden, bouwaard, etc.) en de veelzijdigheid van deze factoren is een vergelijking met andere objecten echter te allen tijde zeer lastig (het betreft een heterogene markt). Een standaard wijze voor het bepalen van het bruto aanvangsrendement ontbreekt. Het bruto aanvangsrendement wordt door marktpartijen op verschillende wijze vastgesteld. In het ene geval wordt de huuropbrengst gebruikt terwijl in het andere geval de markthuur als uitgangspunt wordt genomen. Ook bestaat er een verschil tussen de koopsom inclusief respectievelijk exclusief verwervingskosten. In deze rapportage wordt de huuropbrengst en de koopsom exclusief verwervingskosten gehanteerd (k.k.).

Een netto aanvangsrendement kan niet direct worden afgeleid uit marktinformatie of marktgegevens. Vervolgens worden de overige kasstroomelementen in de waardering opgenomen, waarna het bruto aanvangsrendement kan worden verkregen. Tenslotte wordt het verkregen bruto aanvangsrendement, waar mogelijk, vergeleken met de bruto aanvangsrendementen die in de markt worden waargenomen en gecontroleerd op verschillen die niet kunnen worden verklaard.

8.2.1. Overzicht exploitatielasten

Op basis van bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de

Bruto-huur	€ 32.528

Exploitatielasten (zie bijlage "Rekenmodel")

OZB-lasten	€ 760
Waterschap- en rioollasten	€ 87
Verzekering	€ 915
Onderhoud	€ 2.440
Beheer	€ 651
Retributie*	€ 9.795

Totale exploitatielasten	€ 14.647	45,03%

Netto-huur	€ 17.881

8.2.2. Opbouw componenten NAR

Om de marktwaarde van het vastgoed vervolgens te bepalen wordt een NAR-methodiek toegepast. Hierbij wordt de netto-markthuur gedeeld door een NAR (netto-aanvangsrendement). Deze NAR wordt opgebouwd uit drie factoren:

Risicovrije gedeelte

Het risicovrije gedeelte is gebaseerd op de rente van 10-jaars staatsleningen. De gemiddelde rente op Nederlandse 10-jaars staatsleningen van het afgelopen jaar is 2,65%. Tot en met december 2021 betrof dit een negatieve rente en sinds januari stijgt de rente. Indien er langer terug gekeken wordt lag de rente de afgelopen drie jaar onder 0,00%. Deze basis wordt voor de waarderingen van vastgoed niet als realistisch geacht, waardoor er is gekozen om een gecorrigeerd risicovrije gedeelte te hanteren met een opslag van 2,00% (derhalve 2,00% als basis voor het risicovrije gedeelte).

Sector/type

Binnen de horecabranche zijn diverse sectoren te onderscheiden die allen een eigen risicoprofiel hebben op basis van de waardering van vastgoed (afhankelijk van (onder andere) een algemeen marktbeeld, exploitatievooruitzichten, concurrentiepositie, etc.). Dit risicoprofiel varieert van de hotelsector waarbij een relatief laag risico wordt ingeschaald, tot cafetaria, restaurant en cafés (gemiddeld risico) tot zalencentra en discotheken (relatief hoog risico).

*De totale retributie betreft € 10.900,44 per jaar. Uitgaande van de verdeling naar rato tussen het horecagedeelte en de fietsenstalling bij volledig eigendom is dit uit te splitsen in € 9.795,12 voor het horecagedeelte en € 1.105,32 voor de fietsenstalling.

Branche object

De restaurantbranche wordt door taxateur beoordeeld als een beneden gemiddeld risico met een risico-opslag van 3,00% (de bandbreedte in risico-opslagen voor de sector/type is globaal tussen de 2,00% (laag risico) tot circa 5,00% (hoog risico).

Objectrisico

Naast de branche-brede risicoprofielen zijn er voor een te taxeren object ook specifieke eigenschappen die worden beoordeeld in het objectrisico. Hier worden vijf grootheden beoordeeld naar orde van risico (locatie, grootte, courantheid, exploitatie en bereikbaarheid). De bandbreedte in risico per grootheid betreft zeer laag (0,10%) tot zeer hoog (1,50%). Op basis van deze mix wordt een object-risico vastgesteld.

Objectrisico's

Locatie	0,25%	Laag
Grootte	0,25%	Laag
Courantheid	0,50%	Gemiddeld
Exploitatie	0,50%	Gemiddeld
Bereikbaarheid	0,50%	Gemiddeld
Objectrisico	2,00%	

Nadat de drie componenten zijn bepaald kan het Netto-aanvangsrendement worden bepaald en vervolgens de kapitalisatie plaatsvinden naar waardering van de marktwaarde van het vastgoed:

Opbouw NAR

Risicovrij	2,00%
Sector/type	3,00%
Objectrisico	2,00%
NAR	7,00%

8.2.3. Kapitalisatie naar marktwaarde vastgoed

Netto-huur	€ 17.881
NAR %	7,00%
Marktwaarde v.o.n.	€ 255.445
Correctie kosten koper (10,90%)	€ 25.107

Marktwaarde k.k.	**€ 230.338**
Markthuur	**€ 32.528**
Factor k.k.	**7,07**
BAR k.k.	**14,14%**

8.2.4. Controlemethodiek (meerjarige rentabiliteitswaarde/OCF)

Het nadeel van een BAR/NAR-methodiek is dat het een aanvangsrendement betreft en derhalve een vastgezet moment in tijd betreft. Om de uitkomsten van deze methodiek te controleren wordt er tevens een meerjarenbegroting van de verwachte omzet- en kostenstructuur opgesteld met een beschouwingsperiode van tien jaar. Deze meerjarige rentabiliteitswaardemethodiek (of variant op een OCF) geeft een indicatie/verwachting van taxateur over het verloop van omzet-verwachtingen en kosten in de komende jaren en daarmee een toekomstvisie over de in het getaxeerde te voeren bedrijfsexploitatie. Op basis van de uitkomsten van deze methodiek wordt geconcludeerd dat de rendementsverwachtingen in de komende jaren in lijn liggen met de waardering conform de BAR/NAR-methodiek en dat taxateur derhalve concludeert dat op basis van een genormaliseerde omzet- en kostenstructuur een langdurige rendabele bedrijfsexploitatie mogelijk is. Gezien de beschouwingsperiode van tien jaar bevat deze methodiek echter een substantiële onzekerheidsmarge, waardoor dit slechts als indicatieve controlemiddel gehanteerd kan worden en geenszins als op zichzelf staande methodiek.

Op basis van bovenstaande wordt de Marktwaarde van het vastgoed vastgesteld op basis van de weergegeven BAR/NAR-methodiek en bedraagt derhalve:
€ 230.338 kosten koper

Op basis van bovenstaande wordt de Markthuur van het vastgoed vastgesteld op basis van de weergegeven BAR/NAR-methodiek en bedraagt derhalve:
€ 32.528 per jaar

8.2.5. Extra waarde component

Fietsenstalling
Naast het horecagedeelte betreft het ook een fietsenstalling van circa 143 m2. Uitgaande van een verwachte markthuur van € 137,50 per meter en een vergelijkbare BAR/NAR verhouding komt dit op een marktwaarde van € 28.826,-- v.o.n. en € 25.000,-- k.k..

*De totale retributie betreft € 10.900,44 per jaar. Uitgaande van de verdeling naar rato tussen het horecagedeelte en de fietsenstalling bij volledig eigendom is dit uit te splitsen in € 9.795,12 voor het horecagedeelte en € 1.105,32 voor de fietsenstalling.

Waardebepaling gecorrigeerde vervangingswaarde
De gecorrigeerde vervangingswaarde betreft de waarde die weergeeft wat op basis van investeringen gedaan moeten worden ter vervanging van het te taxeren object. Hierbij is rekening gehouden met: De bouwkosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met het opleveren van het gebouw, bestaande uit:

Directe kosten:
- Bouwkundige werken, incl. bodemvoorzieningen en paalfundering
- Gebouwinstallaties
- Vaste inrichtingen

Indirecte kosten:
- Algemene bouwplaatskosten
- Algemene bedrijfskosten
- Winst en risico

Deze kosten zijn exclusief
- Grondkosten
- Losse inrichting en bedrijfsinstallaties
- Bijkomende bouw- en projectkosten
- BTW

Bovenstaande kosten zijn gebaseerd op bouwkosten per vierkante meter VVO en vermeerderd met bijkomende bouw- en projectkosten.

Om de gecorrigeerde vervangingswaarde te bepalen is er vervolgens een correctie toegepast rekening houdende met de technische en functionele veroudering van het object.

De functionele veroudering
Deze correctiefactor bestaat uit:

1. De economische veroudering:
De mate waarin als gevolg van economische en maatschappelijke en technische ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het object.

2. Verandering bouwwijze:
Mate waarin huidige opstal niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare object worden gebouwd

3. Invloed van doelmatigheid:
De belemmering in gebruiksmogelijkheden door een ondoelmatige inrichting van de ruimte of door een tekort of overschot aan ruimte.

4. Invloed van excessieve gebruikskosten:
Buitensporige gebruiks- en onderhoudskosten ten gevolge van een niet functionele opstal.

Bovengenoemde factoren worden weergegeven in percentages en worden berekend door de netto bouwkosten te vermenigvuldigen met respectievelijk de factor 1 tot en met 4.

Technische veroudering
Deze correctiefactor voor technische veroudering wordt gebaseerd op een afschrijvings-systematiek. Hierbij wordt rekening gehouwen met het bouwjaar van het pand, de levensduur, afschrijvingsmethodiek.

Alle bedragen weergegeven in dit hoofdstuk zijn exclusief BTW.

Opstallen gelegen aan de Kortebuurt 16e te Maasland, gevestigd op het kadastrale perceel: Gemeente Maasland, sectie I, nummer 1156, groot 653 vierkante meter:

De kosten voor nieuwbouw kunnen bepaald worden op basis van bouwkosten per vierkante meter VVO vermenigvuldigd met het aantal vierkante meter VVO. Gebaseerd op de meest recente kengetallen (o.b.v. o.a. (Her)bouwkosten bedrijfspanden 2025) kunnen de nieuw-bouwkosten dan als volgt berekend worden:

Afdeling	Aantal meter VVO	x	kosten per meter VVO	= Bruto bouwkosten
Horeca:	122	x	€ 2.850,--	= € 347.700,--
Fietsenstalling:	143	x	€ 675,--	= € 96.525,--
TOTAAL	**265**			**= € 444.225,--**

Voornoemde bouwkosten zijn zoals hiervoor omschreven exclusief bouw- en projectkosten. Gebaseerd op de meest recente kengetallen inzake bijkomende bouw- en projectkosten is de totale vervangingswaarde dan als volgt te bepalen:

Bruto bouwkosten + bijkomende bouw- en projectkosten (25%) = netto bouwkosten

Horeca:	€ 347.700,--	+	€ 86.925,--	=	€ 434.625,--
Fietsenstalling:	€ 96.525,--	+	€ 24.131,--	=	€ 120.656,--
TOTAAL:	**€ 444.225,--**	**+**	**€ 111.056,--**	**=**	**€ 555.281,--**

Rekening houdende met de functionele en technische correcties kan de uiteindelijke gecorrigeerde vervangingswaarde als volgt berekend worden:

Technische veroudering

De technische veroudering is opgebouwd uit de volgende factoren: bouwjaar, verwachte levensduur en restwaarde. De levensduur voor het object is gesteld op 50 jaar (horeca) en 40 jaar (fietsenstalling), het bouwjaar is 1995. De restwaarde wordt gesteld op respectievelijk 25% (horeca) en 15% (fietsenstalling). Dit betekent een jaarlijkse afschrijving van 1,5% (horeca) en 2,13% (fietsenstalling). Gezien de inmiddels verstreken periode is de totale afschrijving dan ook (30 x 1,50% =) 45,00% voor het horecagedeelte en (30 x 2,13% =) 63,75% voor de fietsenstalling. De te hanteren correctie voor technische veroudering is dan ook respectievelijk 55,00% (horeca) en 36,25% (fietsenstalling).

Functionele veroudering in percentages

De functionele veroudering is per onderdeel vastgesteld waarbij:

1. De economische veroudering is gesteld op respectievelijk 10,00% voor het horecagedeelte en 5,00% voor de fietsenstalling
(ondanks de leeftijd van het gebouw word het object nog steeds als courant ervaren).

Derhalve is deze correctiefactor 90,00% voor het horecagedeelte en 95% voor de fietsenstalling;

2. Verandering bouwwijze wordt gesteld op respectievelijk 10,00% voor het horecagedeelte en 5,00% voor de fietsenstalling
Er zal ten opzichte van de bouw in 1995 een andere wijze van bouwen zijn waardoor nieuw vervaardigde objecten andere eigenschappen hebben. Echter is de constructie relatief eenvoudig, waardoor de hoogte van de correctie laag zal zijn.

Derhalve is deze correctiefactor 90,00% voor het horecagedeelte en 95% voor de fietsenstalling;

3. De invloed van doelmatigheid wordt gesteld op 5,00% voor het horecagedeelte en 0% voor de fietsenstalling.
Gezien het specifieke gebruik van de objecten wordt de gehanteerde indeling en de bijbehorende compacte grootte als de meest gerede wijze van bouwen.

Derhalve is deze correctiefactor 95,00% voor het horecagedeelte en 100% voor de fietsenstalling;

4. De invloed van excessieve gebruikskosten wordt gesteld op respectievelijk 10,00% voor het horecagedeelte en 5,00% voor de fietsenstalling
Het betreft wel een volledig functionele opstal, maar onderhoudskosten liggen hoger door het gebruik *(horeca), voor de fietsenstalling is deze correctie kleiner.*

Derhalve is deze correctiefactor 90,00% voor het horecagedeelte en 95% voor de fietsenstalling;

De totale functionele correctiefactor voor het horecagedeelte is dan: 90% x 90% x 95% x 90% = 69,26%

De totale functionele correctiefactor voor de fietsenstalling is dan: 95% x 95% x 100% x 95% = 85,74%.

Gecorrigeerde vervangingswaarde
De formule voor de gecorrigeerde vervangingswaarde is dan als volgt:

Netto bouwkosten	x Correctie technische veroudering	x Correctie functionele veroudering	
Horeca	€ 434.625,-- x 55,00%	x 69,26%	= € 165.000,-- (afgerond)
Fietsenstalling	€ 120.656,-- x 36,25%	x 85,74%	= € 37.500,-- (afgerond)
TOTAAL	**€ 555.281**		**€ 202.500,-- (afgerond)**

THEORETISCHE MARKTWAARDE OP BASIS VAN RESTERENDE LOOPTIJD
Aangezien er momenteel sprake is van een resterende looptijd van circa één jaar zal er geen koper vanuit de markt gevonden kunnen worden (een potentiële zal immers een substantieel langere investeringshorizon willen). Derhalve is er op basis van een theoretische benadering een marktwaarde van het recht opstal bepaald door de marktwaarde bij volledig eigendom (zie rekenmodel) te verminderen met het bloot eigendom van de grond.

Het Bloot eigendom van de grond is opgebouwd uit twee componenten:

1. Contante waarde tot eind looptijd van de retributie
2. Contante waarde marktwaarde grond (na looptijd)

De marktwaarde bij volledig eigendom is vast te stellen door de waardering van 8.2. te hanteren en daarbij de retributie uit de waardering te halen.

De bruto markthuur bedraagt:	€ 32.528,--
De exploitatielasten bedragen daarbij	€ 4.852,--
Netto markthuur	€ 27.676,--

Op basis van eerdergenoemde NAR (7,00%) bedraagt de marktwaarde dan € 395.375,-- v.o.n. Vermeerderd met de marktwaarde van het volledig eigendom van de fietsenstalling (zelfde wijze als hierboven) van € 44.616,-- bedraagt de marktwaarde bij volledig eigendom: € 439.991,-- v.o.n.

Bepaling correcties opstalrecht:
Totale waarde bij volledig eigendom (v.o.n.) € 439.991,--

Correctie opstalrecht (uitgangspunten):

Rente (Yield)	7,00%
Inflatie	2,50%
Retributie	€ 10.900
Looptijd	1,00 jaar
Huidige grondwaarde (653m2 a € 300,--)	€ 195.900
Contante waarde retributie	€ 10.900
Contante waarde toekomstige grondwaarde	€ 187.661

Waarde bloot eigendom	€ 198.562
Waarde na correctie opstalrecht:	
Waarde totaal (grond en opstallen), v.o.n.	€ 255.445,--
Waarde bloot eigendom (afgerond)	€ 198.562,--
Waarde recht van opstal (afgerond), v.o.n.	€ 56.883,--
Correctie K.k. (10,40%, incl. verk. retributie)	€ 43.001,--

Waarde recht van opstal (afgerond), k.k. € 200.000,--
(bij kortlopend opstalrecht, theoretische benadering)

Totaal

Op basis van bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de gemiddelde

Marktwaarde Horeca:	€ 255.445	v.o.n.
Deze wordt vermeerderd met:		
Marktwaarde Fietsenstalling (recht van opstal)	€ 28.826	v.o.n.
Totale Marktwaarde	**€ 284.271**	**v.o.n.**

Op basis van bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de gemiddelde

Marktwaarde Horeca:	€ 230.338	k.k.
Deze wordt vermeerderd met:		
Marktwaarde Fietsenstalling (recht van opstal)	€ 25.000	k.k.
Totale Marktwaarde	**€ 255.338**	**k.k.**

Op basis van bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de gemiddelde

Markthuur Horeca (excl. BTW):	€ 32.528	p.j.
Deze wordt vermeerderd met:		
Markthuur Fietsenstalling (recht van opstal) (excl. BTW)	€ 5.500	p.j.

Totale Markthuur	**€ 38.028**	**p.j.**

Samenvattend

Middels voornoemde overwegingen, berekeningen, vergelijkingen, het intuïtief oordeel van de taxateur, de courantheid, stand, ligging, bereikbaarheid, de gebruiksmogelijkheden, bouwaard en constructie, ouderdom, staat van onderhoud, onderhoudsintensiteit en alle overige voor de waardebepaling van belang zijnde factoren wordt het vooromschreven object per heden getaxeerd op basis van:

A. Marktwaarde recht van opstal bij onverminderd voorgezet gebruik
   € 255.000
   zegge: twee honderd vijfenvijftig duizend euro kosten koper
B. Gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen
   € 202.500
   zegge: twee honderd tweeduizend vijf honderd euro

9. REFERENTIES EN VERDERE ANALYSE

9.1. Overzicht referenties

In deze rapportage is, onder andere, rekening gehouden met onderstaande referenties. Hierbij dient aangegeven te worden dat dit een overzicht betreft van vergelijkingsobjecten in de directe (bredere) omgeving van het getaxeerde. Gelet het exploitatiegebonden karakter van het vastgoed en het daarmee samenhangende grote aantal factoren die van invloed (kunnen) zijn op de totstandkoming van een marktwaarde/-huur of koop-/huurprijs, zijn referenties lastiger vergelijkbaar dan objecten uit meer homogenere vastgoedsectoren, nadere toelichting op de referenties volgt onder 9.2.

Huurreferenties

Jaar	Adres	Type	Aantal m²	Huurprijs per m²	Huurprijs	Omschrijving object	Basisanalyse locatie	Basislocatie stand / voorzieningen	Huur overeen-komst
Q3 2024	Vlaardingen, Schiedamsedijk 10	restaurant	150 m²	€ 300,00 per m²	€ 45.000	Restaurant .	0	0	nieuw
Q2 2025	Spijkenisse, Voorstraat 47	restaurant	64 m²	€ 253,13 per m²	€ 16.200	Restaurant	+	0	nieuw
Q4 2025	Delft, Kromstraat 27	cafetaria	80 m²	€ 300,00 per m²	€ 24.000	Cafetaria	+	0	nieuw
	Gemiddelde		98 m²	€ 284 per m²	€ 28.400				

Koopreferenties

Jaar	Adres	Type	Aantal m²	Koopprijs per m²	Koopprijs	Omschrijving object	Basisanalyse locatie	Basislocatie stand / voorzieningen
Q1 2024	Zwartewaal, Dorpsstraat 6	restaurant	137 m²	€ 3.540	€ 485.000	Restaurant	0	+
Q2 2024	Delft, Van Embdenstraat 2A	cafetaria	84 m²	€ 1.667	€ 140.000	Cafetaria	-	0
Q4 2024	De Lier, Hoofdstraat 61	cafetaria	90 m²	€ 3.500	€ 315.000	IJssalon	+	0
	Gemiddelde		104 m²	€ 2.902 per m²	€ 313.333			

Taxatiereferenties (derhalve géén transactiegegevens)

Jaar	Type	Plaats	Waarde OG	Markthuur	Factor	MH per m²	Indicatie omzet	Aantal m²	Waarde per m²	Omzet per m²
2022	restaurant	Delft	€ 220.000	€ 18.500	11,9	€ 220	€ 225.000	84	€ 2.619	€ 2.679
2022	cafetaria	Vlaardingen	€ 425.000	€ 38.000	11,2	€ 286	€ 500.000	133	€ 3.195	€ 3.759
2023	cafetaria	Capelle a/d Ijssel	€ 220.000	€ 19.500	11,3	€ 336	€ 225.000	58	€ 3.793	€ 3.879
2024	cafetaria	Poortugaal	€ 130.000	€ 11.500	11,3	€ 303	€ 150.000	38	€ 3.421	€ 3.947
2024	cafetaria	Rotterdam	€ 250.000	€ 19.500	12,8	€ 287	€ 225.000	68	€ 3.676	€ 3.309
2024	restaurant	Rotterdam	€ 205.000	€ 18.500	11,1	€ 247	€ 225.000	75	€ 2.733	€ 3.000
2024	cafetaria	Naaldwijk	€ 235.000	€ 20.000	11,8	€ 247	€ 225.000	81	€ 2.901	€ 2.778
2024	cafetaria	Zwijndrecht	€ 495.000	€ 39.500	12,5	€ 282	€ 475.000	140	€ 3.536	€ 3.393
2025	restaurant	Vlaardingen	€ 435.000	€ 42.500	10,2	€ 354	€ 625.000	120	€ 3.625	€ 5.208
2025	restaurant	Vlaardingen	€ 445.000	€ 43.000	10,3	€ 323	€ 625.000	133	€ 3.346	€ 4.699
2025	restaurant	Delft	€ 580.000	€ 46.500	12,5	€ 278	€ 525.000	167	€ 3.473	€ 3.144
2025	cafetaria	Naaldwijk	€ 435.000	€ 39.000	11,2	€ 209	€ 450.000	187	€ 2.326	€ 2.406
2025	restaurant	Papendrecht	€ 1.795.000	€ 142.500	12,6	€ 358	€ 1.950.000	398	€ 4.510	€ 4.899
2025	restaurant	Delfgauw	€ 2.115.000	€ 180.000	11,8	€ 429	€ 2.150.000	420	€ 5.036	€ 5.119

9.2. Analyse referenties

Zoals hierboven aangegeven zijn voor het vaststellen van de markthuur en marktwaarden (onder andere) eerder benoemde referenties gehanteerd. Door het specifieke karakter van horecabedrijfsruimten en de unieke eigenschappen van elke horecabedrijfsruimte in het bijzonder (op basis van locatie, grootte, functionele indeling, exploitatiemogelijkheden, terrasmogelijkheden, bouwaard, etc.) en de veelzijdigheid van deze factoren dienen de referenties slechts ter ondersteuning gezien te worden en kunnen nimmer als leidend beschouwd te worden. Mede door het gebrek aan transacties van vergelijkbare objecten in de regio, is er naast de daadwerkelijke transactiegegevens tevens gekeken naar vergelijkbare objecten die in het recente verleden zijn getaxeerd. Hoewel dit geen transacties betreft, geeft dit wel een globale indicatie van de te verwachten opbrengsten.

De huurprijzen per vierkante meter van de restaurant en cafetaria referentieobjecten liggen tussen de € 253 en de € 300 per vierkante meter. Het gemiddelde betreft € 284 per vierkante meter. De gehanteerde vierkante meterprijs van het getaxeerde object betreft € 267 en ligt daarmee binnen de bandbreedte en nagenoeg op het gemiddelde van de referentieobjecten.

De koopprijzen per vierkante meter van de restaurant en cafetaria referentieobjecten liggen tussen de € 1.667 en de € 3.540 per vierkante meter. Het gemiddelde betreft € 2.902 per vierkante meter. De gehanteerde vierkante meterprijs van het getaxeerde object betreft € 1.888 en ligt daarmee binnen de bandbreedte en ruim onder het gemiddelde van de referentieobjecten.

Indien gekeken wordt naar de taxatiereferenties (geen transacties) ligt de bandbreedte in huurprijzen per meter tussen de € 209 en € 429. Het gemiddelde hierin betreft € 297. Hier zit de getaxeerde markthuur per meter (€ 123) buiten de bandbreedte en ruim onder het gemiddelde.

De in de taxatiereferenties gehanteerde factoren liggen tussen de 10,2 en 12,8 waarbij het gemiddelde op circa 11,6 ligt. De in het rapport gehanteerde factor voor het getaxeerde betreft 7,1 en ligt daarmee buiten de bandbreedte en ruim onder het gemiddelde.

Deze lichte afwijkingen in markthuur c.q. huurprijs komen voort uit de grootte van het object, de specifieke locatie en de bijbehorende exploitatiemogelijkheden (deze liggen in lijn met de weergegeven referenties). Het verschil t.o.v. de marktwaarde per vierkante meter vloeit voort uit het feit dat het een recht van opstal is en dat er een substantieel bedrag aan retributie in de exploitatielasten zit (€ 10.900,44 in totaal). Indien gekeken zou worden naar het volledig eigendom dan ligt dit in lijn met de gehanteerde referenties.

9.3. Analyse omzet- en kostenstructuur

De in dit rapport gehanteerde omzet is gebaseerd op zowel de jaarlijks door Vastgoeddata (voormalig HorecaDNA) gepubliceerde kengetallen als de op ons bekende gegevens van soortgelijke objecten en de marktsituatie ter plaatse.

Voornoemde omzetstructuur komt overeen met de verwachte omzet voor een dergelijk object van deze grootte op de betreffende locatie. De in dit rapport gehanteerde omzet wordt dan ook op de langere termijn als reëel gezien (en ligt in lijn met het gemiddelde van de hierboven beschreven taxatiereferenties).

De in de waardering benoemde inkooppercentages komen overeen met bandbreedte voor dergelijke objecten (e.e.a. op basis van de gegevens van Vastgoeddata) en wordt derhalve als reëel beschouwd.

De personeelskosten komen overeen met de bandbreedte van Vastgoeddata en worden daarmee als reëel beschouwd. In de waardering wordt uitgegaan van de meest gerede manier van exploiteren met twee volwaardig meewerkend ondernemers.

De overige kosten liggen op een vergelijkbaar niveau als de kengetallen van Vastgoeddata en worden daarmee als reëel beschouwd. De kostenstructuur is verder deels genormaliseerd (eventuele huurstructuur is buiten beschouwing gelaten, er is een ondernemersbeloning toegevoegd en de rente en afschrijvingen zijn genormaliseerd).

10. TAXATIEVOORWAARDEN

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- De taxateur verklaart dat hij niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- Bij deze taxatie wordt er van uitgegaan dat het vastgoed vrij is van hypotheken en beslagen.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan of hoe ook genaamd.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever c.q. dienst aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaardt bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd ander dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen de voorwaarden NVM 2011 van toepassing.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde vastgoed en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeelt.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.
- Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on) zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 8 nader zijn toegelicht en als afzonderlijke eenheden zijn omschreven.

- De taxateur heeft het object niet volgens NEN 1010 en NEN 3140 beoordeeld, en is er van uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde NEN eisen voldoet. NEN 1010 bevat de minimum veiligheidseisen waar laagspanningsinstallaties in de woning-, de utiliteitsbouw en in de industrie aan moeten voldoen. De norm is van toepassing op elektrische installaties van onder andere woningen en kantoren; gebouwen en terreinen bedoeld voor openbare en industriële doeleinden. NEN 3140 heeft betrekking op zowel bij het gebruik van en de veiligheidsrisico's bij het werken aan elektrische installaties op letsel: letsel veroorzaakt door een elektrische schok, elektrische verbranding, vlambogen, of door brand of explosie die voortkomt uit elektrische energie. In deze taxatie Wordt er van uitgegaan, tenzij dit uitdrukkelijk in het rapport is vermeld, dat wordt voldaan aan de NEN 1010 en NEN 3140 norm.
- De gestelde eisen van de aanwezigheid van ventilatie zoals in het Bouwbesluit 2003 opgenomen en nader omschreven in de afdelingen 3.10 tot en met 3.14 (Bouwbesluit) zijn niet nader gecontroleerd. Wij hebben tijdens de inspectie hierop geen controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.
- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie en op basis van informatie zoals door de gemeentelijke instellingen en/of de brandweer verstrekt. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de normen zoals omschreven in NEN 6068, NEN 6069 en NPR 6091, er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.
- De waarde is mede vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in NEN 2580. Deze norm bevat termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van het gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:
    - de oppervlakten van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1.5m;
    - met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
    - een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m^2;
    - een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m, en een dragende wand

- Indien de executiewaarde wordt benoemd in de rapportage, is dit uitdrukkelijk door opdrachtgever verzocht. Dit betreft een opinie van de executiewaarde, gebaseerd op een gedwongen verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (executoriale verkoop). De term executiewaarde is niet toegestaan voor taxateurs die conform de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) taxeren. Een taxatie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de IVCS (Valuation Application 2 (IVA 2)). Volgens deze standaarden, mag de executiewaarde niet als marktbegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Bij de executiewaarde is namelijk geen sprake van een bereidwillige verkoper, geen sprake van een goed geïnformeerde koper en geen sprake van een behoorlijke marketing. Het begrip executiewaarde maakt onderdeel uit van lokale gebruiken in Nederland en banken zijn gewend met de executiewaarde te werken wanneer financieringen worden verstrekt. Gezien het bovenstaande kunnen wij slechts een opinie geven over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop. Wij benadrukken dat hierbij dus geen waarde wordt bepaald. Deze opinie van de verwachte verkoopopbrengst bij gedwongen verkoop is slechts van toepassing op de taxatiedatum. In het geval van een mogelijk gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval door de opdrachtgever aanspraak gemaakt worden op de gegeven opinie omdat zowel marktomstandigheden als individuele verkoopomstandigheden en -proces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum.
- Bij een executoriale verkoop wordt (ten minste) uitgegaan van de volgende voorwaarden:
    - Een executoriale verkoop is gebaseerd op een gedwongen verkoop ex. Artikel 3:268BW;
    - De verkoop/veiling geschiedt in het openbaar en naar de plaatselijke gewoonten c.q. gebruikelijke voorwaarden, daarnaast geschiedt het ten overstaan van een notaris, eerst per opbod en vervolgens bij mijning;
    - Alle kosten en risico's die gepaard gaan met het verkoopproces komen voor rekening van koper, hieronder vallen onder andere (niet uitputtend): veilingkosten, overdrachtsbelasting, plokpenning of strijkgeld, ontruimingskosten, achterstallige erfpachtcanon, (verhoogd) notaristarief, aanschrijven en royementskosten;
    - Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper;
    - Er is sprake van een beperkte periode qua marketing- en verkoop (3 maanden);
    - De beschikbare informatie voor mogelijke kopers is beperkt tot openbare informatie en de in het kader van de taxatie benoemde informatie(bronnen).

11. BIJLAGEN

1. Rekenmodel
2. Kadastrale gegevens
3. Akte(s)
4. Bestemmingsplan / Omgevingsplan
5. Plattegrondtekeningen
6. Foto's
7. Factuur retributie
8. Getekende offerte
9. Definitielijst begrippen
10. Plausibiliteitsverklaring

VDW
HORECATAXATIES

BIJLAGE 1 - REKENMODEL

BASISINFORMATIE

Naam bedrijf	Kortebuurt 16e
Plaats	Maasland
Opdrachtgever	
in deze vertegenwoordigd door:	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Email	
XBRL	
Contactpersoon	
Adres object	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer	
e-mail	
Type taxatie	Volledige taxatie (met volledige opname)
Datum opname	21 november 2025
Tijd taxatie	11:30 uur
Naam taxateur	
Doel taxatie, inzicht waarde ivm	Anders
Soort Taxatie	Pand
Sector/Type	Cafetaria
Woning aanwezig	NVT
Bijgebouw aanwezig	Nee
Ongebonden grond aanwezig	Nee
Taxatietarief	€ 2.250,00
Opdracht verstuurd d.d.	05-11-25
Getekend opdracht ontvangen	13-11-25

GEMEENTE EN KADASTER

Plaats	Maasland
Provincie	Zuid-Holland
Gemeente	Midden-Delfland
Waterschap	Delfland

Kadastrale gemeente	Maasland		Aantal percelen	1
	Sectie	Nummer	Grootte (m2)	
Perceel 1	I	1156	653	
Perceel 2				
Perceel 3				
Perceel 4				
Perceel 5				

Versie februari 2025

Totale meters grond
653

GETAXEERDE WAARDEN

VASTGOED (RECHT VAN OPSTAL, BIJ VOORTGEZET GEBRUIK)	Marktwaarde	Markthuur	Factor (k.k.)	BAR (k.k.)	NAR (k.k.)
Marktwaarde horeca	€ 230.000	€ 32.500	7,1	14,13%	7,77%
Marktwaarde fietsenstalling	€ 25.000	€ 5.500	4,5	22,00%	8,07%
TOTAAL BIJ VOORTGEZET GEBRUIK	**€ 255.000**	**€ 38.000**	**6,7**	14,90%	7,80%

BIJZONDER UITGANGSPUNT

GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	Marktwaarde
Gecorrigeerde vervangingswaarde (totaal)	€ 202.500

Marktwaarde op basis van kortlopende overeenkomst (feitelijke situatie)

Marktwaarde recht van opstal	€ 200.000
(theoretische benadering door correctie bloot eigendom)*	

* in verband met de korte resterende looptijd van het opstalrecht zal een marktpartij niet bereid zijn om het object aan te kopen, derhalve is deze waarde bepaald door de marktwaarde bij volledig eigendom te verminderen met de waarde van het bloot eigendom (contante waarde resterende retributie + contante waarde toekomstige grondwaarde)

MARKTHUURKAPITALISATIE

	BASIS	€ 300,00		
Algemene ruimten	Aantal m²	€ /m²	%	Markthuur
Verkeersruimten	4	€ 225	75%	€ 900
Toiletruimten	6	€ 225	75%	€ 1.350
Verkoopruimten				
Verkoopruimten-Restaurant	73	€ 300	100%	€ 21.900
Productieruimten				
Keuken/spoelkeuken	29	€ 225	75%	€ 6.525
Dienstruimten				
Dienstruimten	10	€ 150	50%	€ 1.500
MARKTHUUR	**122**			**€ 32.175**

BEDRIJFSECONOMISCHE MARKTHUUR

Horeca omzet	€ 400.000
% van omzet	8,00%
MARKTHUUR	**€ 32.000**

Uitsplitsings omzetopbouw	**Omzet**	**Percentage**	**Markthuur**
Indicatie omzetten			
F&B	€ 400.000	8,00%	€ 32.000,00
Hotel		25,00%	€ -
Zalen/overig		12,50%	€ -
TOTAAL (afgerond op 0,25%)	**€ 400.000**	**8,00%**	**€ 32.000,00**

RENTABILITEITSWAARDE

	Uitgangspunt			
Omzet	**€ 400.000**			
Bruto Winst	€ 284.000	71,0%		
Loonkosten	€ 92.259	23,1%		
Overige kosten	€ 61.600	15,4%		
Huur	€ -	0,0%		
Bruto Expl. Res.	€ 130.141	32,5%		
Res. voor kap.	€ 70.141	17,5%		
RENTABILITEITSWAARDE	€ 511.789			
VASTGOED	€ 409.432	v.o.n.		
Yield Rentabiliteit	8,16%	12,50%	(nar + exploitatielasten)	
MARKTHUUR	**€ 33.410**			

UITGANGSPUNTEN RENTABILITEIT

Arbeidsproductiviteit	€ 67.500		
Loonkosten per kracht	€ 23.500		
Aantal ondernemers	2,00		
Aantal medewerkers	3,93		
Ondernemersbeloning	€ 60.000		
Verhouding	%	Aflossing	% aflossing
VASTGOED	80%	25	3,20%
BEDRIJFSEXPLOITATIE	20%	5	4,00%
Rente	Rente	Verdeling	
Vastgoed vreemd	5,00%	60,00%	4,88%
Vastgoed eigen	7,75%	40,00%	
Roerende zaken vreemd	6,75%	50,00%	1,63%
Roerende zaken eigen	9,50%	50,00%	
Gemiddelde rente	**6,51%**		
Aflossingspercentage	**7,20%**		
Rentabiliteitspercentage	**13,71%**		

GEMIDDELDE MARKTHUUR

MARKTHUURKAPITALISATIE	€ 32.175	€ 264	p/m2
BEDRIJFSECONOMISCHE MARKTHUUR	€ 32.000	€ 262	p/m2
RENTABILITEITSWAARDE	€ 33.410	€ 274	p/m2
BRUTO MARKTHUUR	**€ 32.528**	**€ 267**	**p/m2**

VDW HORECATAXATIES

Versie februari 2025

BAR/NAR-berekening BIJ SOORTGELIJK VOORTDUREND GEBRUIK

BRUTO-huur	**€ 32.528,20**		**Opbouw NAR***				
			Risicovrij	2,00%	Staatslening 10-jaar vast		
Exploitatielasten (zie tabblad)			Sector/type	3,00%	Cafetaria		
OZB-lasten	€ 759,53		Object**	2,00%			
Waterschap- en rioollasten	€ 86,85		**NAR**	**7,00%**			
Verzekering	€ 915,00						
Onderhoud	€ 2.440,00		**Object			**Risico**	***Versie februari 2025***
Beheer	€ 650,56		Locatie	0,25%		Laag	
Retributie (naar rato volledig eigendom)	€ 9.795,12		Grootte	0,25%		Laag	
			Courantheid	0,50%		Gemiddeld	
Totale exploitatielasten	€ 14.647,06	45,03%	Exploitatie	0,50%		Gemiddeld	
			Bereikbaarheid	0,50%		Gemiddeld	
Netto-huur	**€ 17.881,14**		**Objectrisico**	**2,00%**			
NAR %	7,00%						
Marktwaarde v.o.n.	€ 255.444,86	v.o.n.					
Marktwaarde na correctie	€ 255.444,86						
Correctie kosten koper	€ 25.106,84	10,90%					
Marktwaarde k.k.	**€ 230.000,00**	7,07	Factor K.K.				
		14,14%	BAR (k.k.)				

Controlemethodiek

Marktwaarde OZ obv Operational Cash Flow	#WAARDE!	Verschil	#WAARDE!	#WAARDE!	
				(indien afwijking negatief, extra controle	
Extra waardecomponenten	v.o.n.	k.k.	markthuur	indien >10% positief, extra controle)	
Aanbouw (fietsenstalling)	€ 28.826	€ 25.000	€ 5.500		
TOTAAL	€ 284.270	€ 255.000	€ 38.000		

	v.o.n. (volledig eigendom)	Correctie	v.o.n. gecorr.	rectie k.k. (incl. verkap. Retribu	k.k.
Correcties bij kortlopend opstalrecht	**€ 439.990,94**	**€ 198.561,65**	**€ 241.429,29**	**€ 43.001,28**	**€ 200.000,00**

BAR/NAR-berekening BIJ VOLLEDIG EIGENDOM

BRUTO-huur	**€ 32.528,20**		
Exploitatielasten (zie tabblad)			
OZB-lasten	€ 759,53		
Waterschap- en rioollasten	€ 86,85		
Verzekering	€ 915,00		
Onderhoud	€ 2.440,00		
Beheer	€ 650,56		
Erfpachtcanon			
Totale exploitatielasten	€ 4.851,95	14,92%	
Netto-huur	€ 27.676,26		
NAR %	7,00%		
Marktwaarde v.o.n.	€ 395.375,09	v.o.n.	
Correctie kosten koper	€ 38.538,37	10,80%	
Marktwaarde k.k. (bij volledig eigendom)	**€ 357.500,00**	10,99	Factor K.K.
		9,10%	BAR (k.k.)

Opbouw NAR*

Risicovrij	2,00%	Staatslening 10-jaar vast
Sector/type	3,00%	Cafetaria
Object**	2,00%	
	7,00%	

**Object

		Risico
Locatie	0,25%	Laag
Grootte	0,25%	Laag
Courantheid	0,50%	Gemiddeld
Exploitatie	0,50%	Gemiddeld
Bereikbaarheid	0,50%	Gemiddeld
Objectrisico	**2,00%**	

Versie februari 2025

Extra waardecomponenten

	v.o.n.	k.k.	markthuur
Aanbouw (fietsenstalling)	€ 44.616	€ 37.500	€ 5.500
TOTAAL	€ 439.991	€ 395.000	€ 38.000

BIJZONDERE WAARDERINGEN

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bouwkosten

Afdeling	Prijs per Vierkante meter	Aantal M2	Bruto bouwkosten	25% Bijkomende kosten	Netto bouwkosten
Marktwaarde horeca	€ 2.850	122	€ 347.700	€ 86.925	€ 434.625
Marktwaarde fietsenstalling	€ 675	143	€ 96.525	€ 24.131	€ 120.656
Totaal	**€ 1.676**	**265**	**€ 444.225**	**€ 111.056**	**€ 555.281**

Uitgangspunten gecor. Verv. Waarde

Technische veroudering	**Leeftijd (bouwjaar/renovatie)**	**Verwachte levensduur**	**Restwaarde**	**Jaarlijkse afschrijving**	**Totale afschrijving**	**Correctiefactor**
Marktwaarde horeca	30	50	25%	1,50%	45,00%	55,00%
Marktwaarde fietsenstalling	30	40	15%	2,13%	63,75%	36,25%

Functionele veroudering	**Economische veroudering**	**Verandering bouwwijze**	**Invloed doelmatigheid**	**Excessieve gebruikskosten**	**Totale afschrijving**	**Correctiefactor**
Marktwaarde horeca	90%	90%	95%	90%	30,75%	69,26%
Marktwaarde fietsenstalling	95%	95%	100%	95%	14,26%	85,74%

Gecorrigeerde vervangingswaarde	**Netto Bouwkosten**	**Technische veroudering**	**Invloed doelmatigheid**	**Gecorrigeerde vervangingswaarde**
Marktwaarde horeca	€ 434.625	55,00%	69,26%	€ 165.000
Marktwaarde fietsenstalling	€ 120.656	36,25%	85,74%	€ 37.500
Totaal	**€ 555.281**			**€ 202.500**

VDW HORECATAXATIES

Versie februari 2025

Huurreferenties

Foto	Datum/ peildatum	Plaats	Adres	Type	Aantal m2	Prijs per m2	Huurprijs	Omschrijving object	Basisanalyse locatie	Basisanalyse stand/voorzieningen
	aug-24	Vlaardingen	Schiedamsedijk 10	Horeca	150	€ 300	€ 45.000	Restaurant	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar
	jun-25	Spijkenisse	Voorstraat 47	Horeca	64	€ 253	€ 16.200	Restaurant	Beter	Vergelijkbaar
	okt-25	Delft	Kromstraat 27	Horeca	80	€ 300	€ 24.000	Cafetaria	Beter	Vergelijkbaar
			Gemiddelde		**98**	**€ 284**	**€ 28.400**			
			Kortebuurt 16e		**122**	**€ 266**	**€ 32.500**			

Koopreferenties

Foto	Datum	Plaats	Adres	Type	Aantal m2	Prijs per m2	Koopprijs	Omschrijving object	Basisanalyse locatie	Basisanalyse stand/voorzieningen
	feb-24	Zwartewaal	Dorpsstraat 6	Horeca	137	€ 3.540	€ 485.000	Restaurant	Vergelijkbaar	Beter
	apr-24	Delft	Van Embdenstraat 2a	Horeca	84	€ 1.667	€ 140.000	Cafetaria	Slechter	Vergelijkbaar
	dec-24	De Lier	Hoofdstraat 61	Horeca	90	€ 3.500	€ 315.000	IJssalon	Beter	Vergelijkbaar
			Gemiddelde		**104**	**€ 2.902**	**€ 313.333**			
			Kortebuurt 16e		**122**	**€ 1.885**	**€ 230.000**			
			Bij volledig eigendom		**122**	**€ 2.930**	**€ 357.500**			

Versie februari 2025

Datum taxatie	Type	Plaats	Marktwaarde vastgoed	Markthuur	Factor	Markthuur per m2	Omzet (uitgangspunt)	Aantal m²	Marktwaarde per m²	Omzet per m²
2022	Restaurant	Delft	€ 220.000	€ 18.500	11,9	€ 220	€ 225.000	84	€ 2.619	€ 2.679
2022	Cafetaria	Vlaardingen	€ 425.000	€ 38.000	11,2	€ 286	€ 500.000	133	€ 3.195	€ 3.759
2023	Cafetaria	Capelle a/d Ijssel	€ 220.000	€ 19.500	11,3	€ 336	€ 225.000	58	€ 3.793	€ 3.879
2024	Cafetaria	Poortugaal	€ 130.000	€ 11.500	11,3	€ 303	€ 150.000	38	€ 3.421	€ 3.947
2024	Cafetaria	Rotterdam	€ 250.000	€ 19.500	12,8	€ 287	€ 225.000	68	€ 3.676	€ 3.309
2024	Restaurant	Rotterdam	€ 205.000	€ 18.500	11,1	€ 247	€ 225.000	75	€ 2.733	€ 3.000
2024	Cafetaria	Naaldwijk	€ 235.000	€ 20.000	11,8	€ 247	€ 225.000	81	€ 2.901	€ 2.778
2024	Cafetaria	Zwijndrecht	€ 495.000	€ 39.500	12,5	€ 282	€ 475.000	140	€ 3.536	€ 3.393
2025	Restaurant	Vlaardingen	€ 435.000	€ 42.500	10,2	€ 354	€ 625.000	120	€ 3.625	€ 5.208
2025	Restaurant	Vlaardingen	€ 445.000	€ 43.000	10,3	€ 323	€ 625.000	133	€ 3.346	€ 4.699
2025	Restaurant	Delft	€ 580.000	€ 46.500	12,5	€ 278	€ 525.000	167	€ 3.473	€ 3.144
2025	Cafetaria	Naaldwijk	€ 435.000	€ 39.000	11,2	€ 209	€ 450.000	187	€ 2.326	€ 2.406
2025	Restaurant	Papendrecht	€ 1.795.000	€ 142.500	12,6	€ 358	€ 1.950.000	398	€ 4.510	€ 4.899
2025	Restaurant	Delfgauw	€ 2.115.000	€ 180.000	11,8	€ 429	€ 2.150.000	420	€ 5.036	€ 5.119
		Gemiddelde	**€ 570.357**	**€ 48.464**	**11,6**	**€ 297**	**€ 612.500**	**150**	**€ 3.442**	**€ 3.730**
		Bij volledig eigendom	**€ 357.500**	**€ 32.500**	**11,0**	**€ 266**	**€ 400.000**	**122**	**€ 2.930**	**€ 3.279**

BIJLAGE 2 - KADASTRALE GEGEVENS

kadaster

[redacted]

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasland I 1156 Kadastrale objectidentificatie: 018320115670000
Locatie	[redacted]
BAG-identificatie	de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	653 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	78307 - 437963
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Is ontleend aan object met BAG-identificatie	2806
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-01-2025
Datum beëindiging	30-06-2027
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90321/23 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 01-01-2025
Ingeschreven op	07-01-2025 om 09:41

kadaster



RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50092/14
Ingeschreven op	23-06-2006 om 11:49
Aanvullend stuk	Hyp4 72453/70
Ingeschreven op	31-01-2018 om 10:36
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 67943/72
Ingeschreven op	18-03-2016 om 13:16
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 63839/106
Ingeschreven op	13-01-2014 om 12:12
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 60069/53
Ingeschreven op	09-06-2011 om 11:36
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 58138/18
Ingeschreven op	08-04-2010 om 11:50
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 57988/149
Ingeschreven op	05-03-2010 om 09:40
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 56809/94
Ingeschreven op	19-06-2009 om 10:47
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 55765/151
Ingeschreven op	11-11-2008 om 14:21
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14

kadaster



Aanvullend stuk	Hyp4 55765/30
Ingeschreven op	10-11-2008 om 10:51
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 55230/108
Ingeschreven op	11-08-2008 om 11:03
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 54258/132
Ingeschreven op	13-03-2008 om 11:38
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 52754/10
Ingeschreven op	25-07-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 51291/96
Ingeschreven op	19-12-2006 om 10:28
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 51060/198
Ingeschreven op	17-11-2006 om 09:56
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 50307/107
Ingeschreven op	25-07-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49

kadaster



1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50092/14
Ingeschreven op	23-06-2006 om 11:49
Aanvullend stuk	Hyp4 72453/70
Ingeschreven op	31-01-2018 om 10:36
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 67943/72
Ingeschreven op	18-03-2016 om 13:16
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 63839/106
Ingeschreven op	13-01-2014 om 12:12
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 60069/53
Ingeschreven op	09-06-2011 om 11:36
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 58138/18
Ingeschreven op	08-04-2010 om 11:50
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 57988/149
Ingeschreven op	05-03-2010 om 09:40
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 56809/94
Ingeschreven op	19-06-2009 om 10:47
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 55765/151
Ingeschreven op	11-11-2008 om 14:21
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 55765/30
Ingeschreven op	10-11-2008 om 10:51
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 55230/108
Ingeschreven op	11-08-2008 om 11:03
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14

kadaster

[redacted]

Aanvullend stuk	Hyp4 54258/132
Ingeschreven op	13-03-2008 om 11:38
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 52754/10
Ingeschreven op	25-07-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 51291/96
Ingeschreven op	19-12-2006 om 10:28
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 51060/198
Ingeschreven op	17-11-2006 om 09:56
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Aanvullend stuk	Hyp4 50307/107
Ingeschreven op	25-07-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 50092/14
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	
KvK-nummer	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	06-09-2026
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69177/3
Ingeschreven op	04-10-2016 om 10:20

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63933/167
Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11797/49 Rotterdam
Ingeschreven op	14-11-1991
Naam gerechtigd	[redacted]

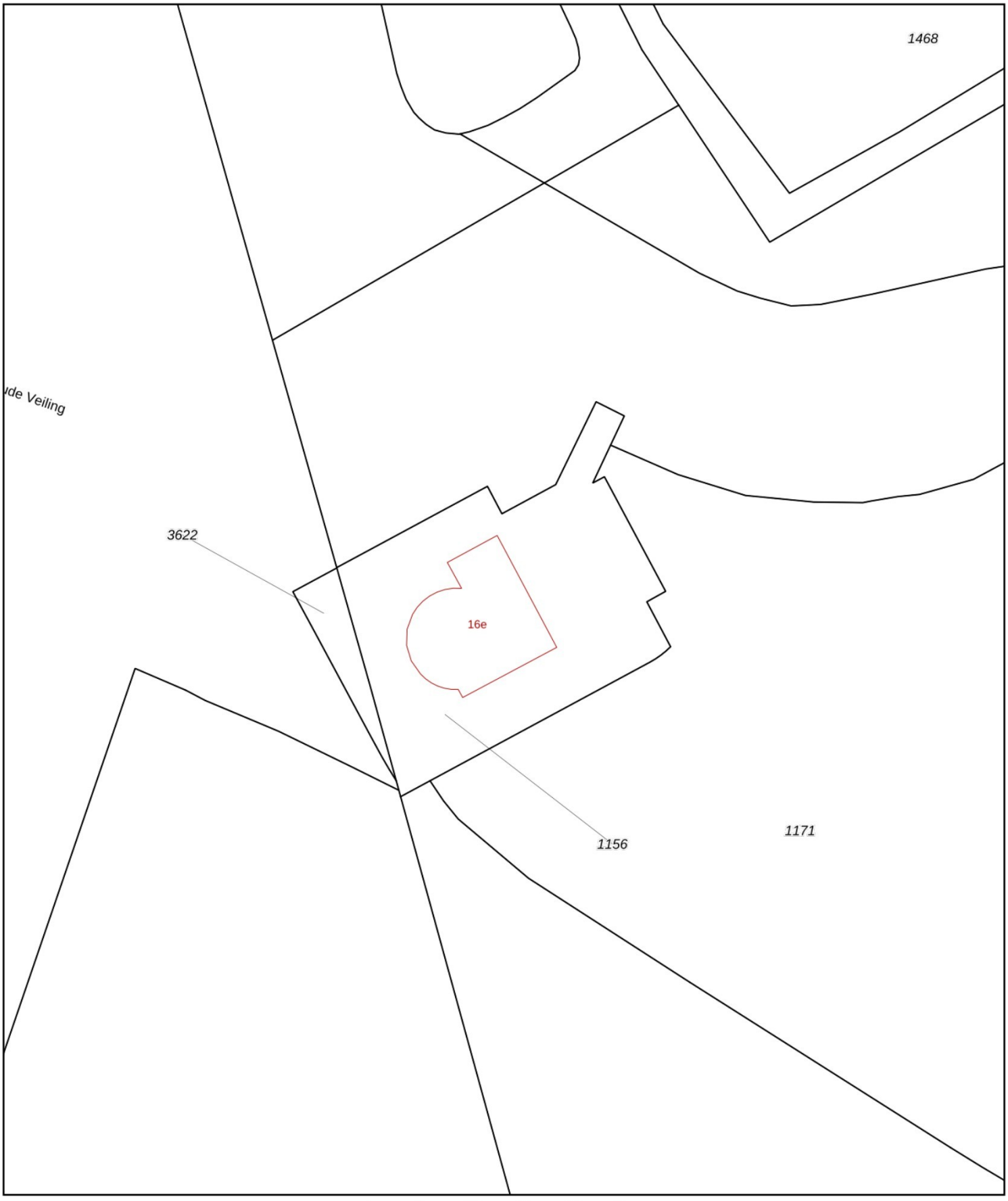
kadaster

BETREFT

[redacted]

Adres	[redacted]
Statutaire zetel	[redacted]
KvK-nummer	[redacted]
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	[redacted]
Ingeschreven op	[redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maasland
Sectie	I
Perceel	1156

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025
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.

HORECATAXATIES

BIJLAGE 3 - AKTE(S)

1

JKL/DAA
doss. 2016.2976

- VERLENGING RECHT VAN OPSTAL -

Heden, drie oktober tweeduizend zestien, verschijnen voor mij, [redacted], notaris te Westland:

1. mevrouw [redacted], te dezer zake woonplaats kiezend ten kantore van [redacted] Naaldwijk, gemeente Westland, Galgepad 21, geboren te De Lier op vier en twintig mei negentienhonderd twee en negentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND, kantoor houdende aan de Anna van Raesfeltstraat 37 te 2636 HX Schipluiden, gemeente Midden-Delfland,
   hierna (ook) te noemen: “de Gemeente”;
2. [redacted], wonende te [redacted], gemeente Westland, Secretaris Verhoeffweg 20, [redacted] afgegeven te Westland op [redacted], te dezen handelend als directeur van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend - de statutair te 's-Gravenhage en feitelijk te 2291 PE Wateringen, gemeente Westland, 's-Gravenzandseweg 13 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted]

INLEIDING

Doel van deze akte

De verschenen personen verklaren bij deze akte te willen overgaan tot verlenging van het recht van opstal dat is gevestigd op na te melden perceel grond, waartoe zij vooraf het volgende te kennen geven.

Omschrijving huidig opstalrecht (object van deze akte)

Aan Berkman behoort toe:

het zelfstandig recht van opstal, eindigende op zes september tweeduizend zestien, inhoudende het recht tot het in eigendom hebben van een koffieshop / petit-restaurant annex snackbar, gecombineerd met een fietsenstalling en wachtruimte (thans rookruimte) ten behoeve van buspassagiers van het busstation, op een aan de Gemeente in eigendom

toebehorend perceel grond aan de [redacted] gemeente Midden-Delfland, kadastraal bekend gemeente **Maasland**, sectie **I**, nummer **1156**, groot zes are en drie en vijftig centiare en sectie **H**, nummer **3622**, groot drie en vijftig centiare.

Oorspronkelijke vestiging opstalrecht.

Het opstalrecht is verleend aan een rechtsvoorganger van [redacted] bij een akte van vestiging opstalrecht op vijftien april negentienhonderd zes en negentig verleden voor [redacted] destijds notaris te Westland, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster, voorheen gehouden te Rotterdam, op zestien april negentienhonderd zes en negentig in deel 15507 nummer 12, welke akte is gerectificeerd bij een akte op twee februari negentienhonderd acht en negentig verleden voor genoemde notaris [redacted] van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op drie februari negentienhonderd acht en negentig in deel 17461 nummer 21.

Verkrijging door [redacted]

[redacted] heeft dit recht van opstal verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster, voorheen gehouden te Rotterdam, op negentien juni tweeduizend een in deel 21252 nummer 30 van een afschrift van een akte van levering op achttien juni tweeduizend een verleden voor [redacted] destijds notaris te Wateringen, thans notaris te Westland. Deze akte houdt ondermeer in kwijting voor de koopsom en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

Voorts wordt verwezen naar een akte van ruilverkaveling op drie en twintig juni tweeduizend zes verleden voor [redacted] notaris te Westland, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op diezelfde dag in deel 50092 nummer 14.

overeenkomst

De Gemeente en [redacted] zijn overeengekomen voormeld recht van opstal te verlengen met een periode van tien jaar, ingaande zeven september tweeduizend zestien en eindigend op zes september tweeduizend zes en twintig.

UITVOERING

Ter uitvoering van het tussen partijen overeengekomene verklaart de Gemeente het huidige recht van opstal te verlengen tot zes september tweeduizend zes en twintig, welke verlenging door [redacted] wordt aanvaard.

BEPALINGEN

Alle bij voormelde akte de dato zestien april negentienhonderd zes en negentig vastgelegde bepalingen van het recht van opstal blijven, met inachtneming van de onderhavige verlenging van de looptijd, onverminderd van kracht.

De retributie bedraagt thans tien duizend een en zeventig euro en tachtig eurocent (€ 10.071,80) per jaar, inclusief omzetbelasting, te voldoen op de in voormelde akte voorgeschreven wijze, welke retributie overeenkomstig het

bepaalde in voormelde akte wordt geindexeerd met ingang van het kalenderjaar tweeduizend zeventien.

(UITBREIDINGS)INVESTERINGEN

Voor de tussen partijen gemaakte nadere afspraken als besloten wordt tot (uitbreidings)investeringen wordt verwezen naar de brief van de Gemeente van dertig augustus tweeduizend zestien (kenmerk 2016-25998/16Z.004139), waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT EN OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

De percelen waarop het opstalrecht is gevestigd zijn vóór de vestiging van het opstalrecht gedeeltelijk bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, respectievelijk een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van thans Gasunie Transport Services B.V.

ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDINGEN

De verlenging van het recht van opstal die krachtens deze akte geschiedt, verandert niets in de geldende rechten en plichten die betrekking hebben op het perceel grond waarop het recht van opstal is gevestigd (erfdienstbaarheden, zowel die ten behoeve als die ten laste van de onroerende zaak, kwalitatieve rechten en verplichtingen en kettingbedingen).

De eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen blijven uit hun aard van kracht. Voor zover er nog verplichtingen zijn die de Gemeente aan [redacted] moet opleggen, doet hij dat bij deze. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze door de Gemeente voor en namens die derden aangenomen.

Voor zover nodig aanvaardt [redacted] de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

De met voormeld opstalrecht bezwaarde eigendom is met meer registergoederen belast met een hypotheek ten behoeve van de ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, krachtens een akte van hypotheekstelling op drie en twintig juli tweeduizend een verleden voor de waarnemer van genoemde notaris [redacted] van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op vier en twintig juli tweeduizend een in deel 19523 nummer 48.

Voormelde hypotheekhouder heeft toestemming verleend tot de in deze akte geconstateerde verlenging van het recht van opstal, waarvan blijkt uit de aan deze akte te hechten bijlage(n).

INSCHRIJVING

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

KOSTEN EN OVERDRACHTSBELASTING

De overdrachtsbelasting en de kosten van de verlenging van het recht van opstal zijn voor rekening van [redacted] Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt de waarde van het verlengde recht van opstal door partijen gesteld op nihil, zodat uitsluitend overdrachtsbelasting verschuldigd is over de gekapitaliseerde canon exclusief omzetbelasting ad (afgerond) twee en zestig duizend euro (€ 62.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om zeventien uur en tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) [redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Westland, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) [redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Westland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-10-2016 om 10:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69177 nummer 3.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 2CE7B36349CB93B796D4816C1EA4ACB6 toebehoort aan C[redacted]

Naam bewaarder: [redacted]

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster
Rotterdam	19-JUN-2001 09:	[redacted]

Aantekeningen:

D: 00000965 S: 5613088707

Kadaster

133; 2 f 4.

par:

H1010430TB H

Heden, achttien juni tweeduizend één, verschenen voor mij, [redacted], notaris te Wateringen: ——————

A. 1. [redacted] vennootschapsbestuurder, wonende [redacted] geboren te [redacted] en onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met de comparante sub A.2., beiden in eerste echt; en ——————

A.2. [redacted] voormeld, geboren te [redacted] op achttien november negentienhonderd vierenvijftig en alsvoren gehuwd gehuwd met de comparant sub A.1.; ——————

beiden ten deze handelende voor zich in prive alsook in hun hoedanigheid van de enige vennoten van de vennootschap onder firma, genaamd: "DE AFRIT" gevestigd [redacted] gemelde firma is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer [redacted]; ——————

hierna te noemen: "verkoper"; ——————

B. [redacted] directeur, wonende [redacted] op vier augustus negentienhonderd negenendertig, gehuwd, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer [redacted] ——————

hierna te noemen: "koper"; ——————

De verschenen personen verklaarden het volgende: ——————

KOOP ——————

Verkoper heeft blijkens een koopovereenkomst verkocht aan koper, die blijkens die koopovereenkomst heeft gekocht van verkoper: ——————

- het zakelijk recht van opstal, eindigende zes september tweeduizend zestien, tot het in eigendom hebben van een koffieshop/petit-restaurant annex snackbar, gecombineerd met een fietsenstalling en wachtruimte ten behoeve van buspassagiers van het busstation, op een perceel grond liggende in- en eigendom van- de Gemeente Maasland aan de Kortebuurt, kadastraal bekend gemeente

Hyp. 4

Aantekeningen:

MAASLAND, SECTIE H, NUMMERS 3623 en 3622 respectievelijk groot vier aren, vijfennegentig centiaren (495M2) en drieënvijftig centiaren (53M2) en gemeente MAASLAND, SECTIE C, NUMMER 3073, groot één are, zestig centiaren (160M2); ——————————
gemelde kadastrale percelen zijn gelegen in de Reconstructie "Midden-Delfland"; ——————————
gemeld perceel nummer 3622 is belast met een recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht; ——————————
hierna te noemen: "het registergoed"; ——————————

- roerende zaken, te weten: de inventaris en de inrichtingen een en ander zoals is aangegeven op de aan deze akte, aan partijen bekende, lijst; ——————————
- alle voor overdracht vatbare rechten welke verkoper ter zake van het registergoed jegens derden heeft - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - en waaronder begrepen: aanspraken tegenover de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s). Verkoper is na de overdracht van deze rechten verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij de overdracht van die rechten voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper is ter zake van deze verkoop en koop van rechten aan koper tot geen enkele vrijwaring verplicht; ——————————

bovengemelde goederen hierna te zamen aan te duiden als: "het verkochte". ——————————

LEVERING ——————————

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, voor wie de comparant sub B., handelende als gemeld, in levering aanvaardt, het verkochte. ——————————

VOORAFGAANDE VERKRIJGING REGISTERGOED ——————————

Het registergoed is door verkoper verkregen: ——————————
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare Registers te Rotterdam op zestien april negentienhonderd zesennegentig, in deel 15507 nummer 12, van het afschrift van een akte, houdende uitgifte in opstalrecht, tevens houdende kwijting voor de kooppenningen, op vijftien april bevorens voor notaris [redacted] te [redacted] verleden; ——————————
mede in verband met een akte van rectificatie op twee februari negentienhonderd achtennegentig voor notaris [redacted] voornoemd, verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie februari negentienhonderd achtennegentig, in deel 17461 nummer 21. —

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

Aantekeningen:

[redacted]

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De koopprijs van het verkochte bedraagt TWEEHONDERD VIJFTIG DUIZEND GULDEN (fl. 250.000,00) wat de opstallen aangaat en TWEEHONDERD VIJFENTWINTIG DUIZEND GULDEN (fl.225.000,00) exclusief omzetbelasting wat de inrichting en inventaris betreft, alzo in totaal voor de prijs van VIERHONDERD VIJFENZEVENTIG DUIZEND GULDEN (fl. 475.000,00).

Onroerende zaak belasting doch uitsluitend die wegens zakelijk genotsrecht, waterschapslasten, polderlasten, alles over de lopende termijnen en voor zover verschuldigd, zijn verrekend.

De retributie bedraagt thans dertienduizend zevenhonderd drieenveertig gulden twaalf cent (fl. 13.743,12) per jaar en moet per kwartaal (zijnde een bedrag ad drieduizend vierhonderd vijfendertig gulden achtenzeventig cent (fl 3.435,78)) aan de Gemeente Maasland worden voldaan.

Het door koper in verband met het vorenstaande aan verkoper verschuldigde is door koper gestort op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Verkoper is ermee bekend, dat de notaris eerst uitbetaalt als zeker is, dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

Voor de betaling van bovengemelde koopprijs en de verrekening van de diverse bedragen wordt kwitantie verleend.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

Ter zake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd, mede in verband met het bepaalde in artikel 31 van de Wet omzetbelasting.

De overdrachtsbelasting, de notariële kosten ter zake van de levering alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van koper.

FEITELIJKE LEVERING/STAAT VAN HET VERKOCHTE

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats in de staat ten tijde van het sluiten van de koop. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

JURIDISCHE LEVERING

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

GEBRUIK REGISTERGOED

De levering van het registergoed geschiedt vrij van enig persoonlijk gebruiksrecht en ongevorderd.

EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED/VERONTREINIGING

Voor zover aan verkoper bekend:

19.2013.01

Aantekeningen:

- bezat het registergoed ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als koffieshop/petit-restaurant annex snackbar, gecombineerd met een fietsenstalling en wachtruimte ten behoeve van buspassagiers van het busstation nodig zijn; ———
- zijn in het gebouwde geen materialen verwerkt die naar de maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst gevaar opleveren voor de volksgezondheid; —
- zijn er ten aanzien van het registergoed geen bevelen of beschikkingen gegeven die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers;
- zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de bebouwde en niet bebouwde grond behorende bij het registergoed naar de maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet aanvaardbare verontreiniging aanwezig is dan wel een verontreiniging die afbreuk doet aan de hiervoor bedoelde gebruiksmogelijkheid. ———
- zijn of waren in de hiervoor bedoelde grond geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. ———

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/RISICO ———

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte. ———

Met ingang van de datum van feitelijke levering zijn de baten en de lasten voor rekening van koper. ———

Onmiddellijk na de ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte. ———

GARANTIES DOOR VERKOPER/ONDERZOEK KOPER ———

1. Verkoper heeft gegarandeerd ten tijde van het sluiten van de koop: ———
- Door de overheid of door nutsbedrijven zijn geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het registergoed voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd. ———
- Het registergoed is aangesloten op riolering en de door nutsbedrijven geleverde voorzieningen elektriciteit, gas, water en telefoon. ———
  Het registergoed is tevens aangesloten op het kabeltelivisienet. ———
- Onteigening van het registergoed is niet aangezegd. ——
- Het registergoed is niet in een landinrichtingsplan begrepen. ———
- Ten aanzien van het registergoed bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, aanbiedingsplicht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

Aantekeningen:

[redacted]

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Het registergoed is niet begrepen in een door de gemeente vastgesteld stads- en/of dorpsvernieuwingsplan of aangewezen voor stads- en/of dorpsvernieuwing. ———
- Hem is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend van het registergoed: ———
  - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988; ———
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van gemelde wet; —
  - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht. ———

2.a. Verkoper heeft aan koper alle feiten en eigenschappen met betrekking tot het verkochte medegedeeld, behoudens feiten of eigenschappen die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden. ———

b. Koper heeft voor het sluiten van de koop onderzoek verricht naar de feitelijke eigenschappen van het registergoed. ———

c. Alle aan koper bekende en kenbare gebreken zijn voor zijn rekening. ———

d. Onbekende gebreken zijn voor rekening van koper, tenzij het geleverde daardoor niet aan de overeenkomst beantwoordt. ———

VOORKEURSRECHT GEMEENTE ———

Voor zover verkoper bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten. ———

PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN/BEPERKTE GENOTSRECHTEN ———

Met betrekking tot het registergoed waren verkoper en koper ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen en/of genotsrechten bekend: —

- mandeligheden die voortvloeien uit het burenrecht en de ligging van het registergoed ten opzichte van direct aangrenzende percelen; ———
- beperkingen voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan; ———
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akte(n), ———

waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst van gemeld perceel nummer 3073, in welke akte

Aantekeningen:

onder meer woordelijk staat vermeld: ———————————————
"Artikel 1. ———————————————————————————
"Het opstalrecht wordt verleend voor een tijdvak van onge-
"veer twintig (20) jaren, aanvangende heden en eindigende
"twintig (20) jaren na een datum, uiterlijk éénhonderd-
"tachtig (180) werkdagen na aanvang van de werkzaamheden
"tot bouw van de opstal(len). ———————————————
"De precieze einddatum van het recht van opstal zal door
"middel van een schrijven van burgemeester en wethouders
"van de gemeente vastgelegd worden. ———————————
"Omtrent de eventuele verlenging van de duur van het op-
"stalrecht zullen partijen vóór de afloop van bovenvermel-
"de termijn overleg plegen, waaronder begrepen overleg
"omtrent de nieuwe retributie. ———————————————
"Ingeval van verlenging zullen zij daarvan doen blijken
"bij een op kosten van de opstalhouder op te maken
"notariële akte, waarvan een afschrift zal worden inge-
"schreven in het betreffende register van de Dienst voor
"het Kadaster en de Openbare Registers. ———————
"Stilzwijgende verlenging wordt derhalve uitgesloten. ———
"Bij verlenging ontstaat geen nieuw opstalrecht, doch
"wordt het reeds bestaande opstalrecht voortgezet. ———
"De grondeigenaar is nimmer verplicht aan een door de
"opstalhouder gewenste verlenging mede te werken. ———
"Artikel 2. ———————————————————————————
"a. De grondeigenaar staat er voor in dat het perceel
"grond vrij is van verontreiniging die het gebruik door de
"opstalhouder, als hier bedoeld, zou belemmeren. ———
"b. Het opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit
"het hierna sub d in dit artikel bepaalde, uitsluitend
"bestaan in het mogen stellen en in eigendom hebben op de
"in opstal uitgegeven grond (en gedurende de duur van het
"opstalrecht mogen gebruiken overeenkomstig de normale
"bestemming zoals hierna omschreven) van een koffie-
"shop/petit-restaurant annex snackbar, gecombineerd met
"een fietsenstalling en wachtruimte ter grootte van zesen-
"twintig meter twintig centimeter bij twaalf meter dertig
"centimeter, buitenwerkse gemeten, van driehonderdtweeen-
"twintig zesentwintig/eenhonderdste (322,26) vierkante
"meter te bouwen, met betonnen vloer, op de gebruikelijke
"fundering en voorzien van de gebruikelijke bedekking, een
"en ander overeenkomstig het bestek met bijbehorende
"bestektekening de dato vijftien september negentienhon-
"derdvijfennegentig, tekeningen B1-B2, nota van inlichtin-
"gen de dato zestien november negentienhonderdvijfennegen-
"tig en aangebrachte wijzigingen conform brief architec-
"tenbureau Böhtlingk de dato eenentwintig december negen-
"tienhonderdvijfennegentig, welke, na door partijen te
zijn gewaarmerkt, aan deze akte zullen worden gehecht.

Aantekeningen:

[redacted]

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"De grondeigenaar staat er voor in dat het in opstal "uitgegeven perceel ook feitelijk volledig geschikt is "voor de genoemde bestemming en dat er geen element aanwe- "zig is, dat een bouwvergunning in de weg staat. ———
"c. Wijzigingen in de bouw, alsook gehele of gedeeltelijke "afbraak, zullen nu en later slechts na vooraf verkregen "schriftelijke goedkeuring van de grondeigenaar mogen "geschieden. ———
"d. Andere gebouwen dan de vorenbedoelde opstallen, alsook "beplantingen, zullen niet op de grond mogen worden ge- "steld zonder schriftelijke toestemming van de grondeige- "naar. ———
"Ingeval deze schriftelijke toestemming worden verleend, "zullen de betreffende gebouwen/beplantingen onder het "opstalrecht vallen. ———
"e. De opstalhouder zal in samenspraak met de gemeente "voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de bouw van "de opstallen en is verplicht met de bouw ervan onmidde- "lijk een aanvang te doen maken, zodat deze zullen zijn "voltooid uiterlijk éénhonderdtachtig (180) werkdagen na "aanvang van de werkzaamheden. ———
"De opstallen zullen moeten worden gesteld ter plaatse als "op de vorenbedoelde tekening is aangegeven. ———
"De gemeente zal een bijdrage in de kosten van de bouw van "de opstallen verlenen ter grootte van de bouwkosten van "de fietsenstalling, te weten negentigduizend gulden (ƒ. "90.000,--). ———
"De naamloze vennootschap: [redacted]
"zal een bijdrage in de kosten van de bouw van de [redacted]
"ruimte verlenen van tachtigduizend gulden (ƒ. 80.000,--).
"f. De opstalhouder dient de opstallen zindelijk en orden- "telijk te gebruiken en dient de opstallen zodanig te "onderhouden dat er sprake is van een nette aanblik voor "de omgeving. De omgeving rond de opstallen, het straat- "werk en de groenvoorziening dienen te worden vrij gehou- "den van vervuiling, alsook dient de riolering (vrij "verval leiding) goed te worden onderhouden. ———
"g. Met inachtneming van de voor de horecabedrijven in "Maasland gebruikelijke sluitingstijd zal de koffie- "shop/petit-restaurant annex snackbar in ieder geval "geopend moeten zijn op werkdagen tussen zeven uur des "morgens en zeven uur des avonds. ———
"Het is niet toegestaan in de koffieshop/petit-restaurant "annex snackbar sterk alcoholische drank zoals bedoeld in "de Drank- en Horecawet te verkopen. ———
"De opstalhouder heeft met uitsluiting van ieder ander het "recht tot alleenverkoop en verstrekking van eet- en drin- "kwaren en andere artikelen voor de consumptie ter plaat- se, inhoudende busstation, vrachtwagenparkeerplaats en

Aantekeningen:

par: -4-

"poolplaats aan de Oude Veiling. ———————————————
"h. Automaten mogen in of aan de opstallen niet worden
"aangebracht, tenzij de gemeente hiervoor schriftelijke
"toestemming heeft verleend. ———————————————
"i. De opstalhouder behoeft de toestemming van het college
"van burgemeester en wethouders om aan de opstallen recla-
"mes aan te brengen. Het college moet haar goedkeuring
"verlenen aan de vorm van de reclame en de plaatsbepaling.
"De reclames mogen slechts betrekking hebben op het eigen
"bedrijf van de opstalhouder. ———————————————
"j. Het is de opstalhouder niet toegestaan in de wacht-
"ruimte voor de buspassagiers consumpties te verkopen. ——
"De opstalhouder is gehouden de wachtruimte naar behoren
"te onderhouden en schoon te houden, tevens toezicht op de
"wachtruimte te houden, en eventuele ongeregeldheden tegen
"te gaan. ———————————————
"k. De wachtruimte zal in ieder geval op werkdagen tussen
"zeven uur des morgens en zeven uur des avonds worden
"opengesteld of zoveel langer als de koffieshop/petit-
"restaurant annex snackbar is geopend. ———————————
"De wachtende buspassagiers moeten in de gelegenheid
"worden gesteld van het toilet gebruik te maken tijdens de
"openstelling van de koffieshop/petit-restaurant. ————
"De opstalhouder is gerechtigd voor het toiletgebruik een
"kleine vergoeding in rekening te brengen. ———————
"l. De opstalhouder dient naar behoren toezicht te houden
"op de fietsen in de fietsenstalling. Hij is gerechtigd
"een vergoeding voor de stalling in rekening te brengen. —
"De helft van de fietsenstalling dient gratis aan de ge-
"bruikers beschikbaar te worden gesteld. ———————————
"Het is toegestaan om de andere helft van de fietsenstal-
"ling in te richten met fietskluisjes waarvoor een rede-
"lijke vergoeding per kluisje per dag in rekening mag
"worden gebracht. ———————————————
"m. De opstalhouder dient de fietsenstalling naar behoren
"te onderhouden en schoon te houden en erop toe te zien
"dat de fietsen ordentelijk in de fietsenrekken staan. ——
"Artikel 3. ———————————————
"De door de opstalhouder aan de grondeigenaar jaarlijks
"verschuldigde retributie ten bedrage van twaalfduizend
"tweehonderdvijfenzestig gulden (ƒ 12.265,00) wordt eerst
"verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgende op
"de maand waarin de opstalhouder de op het in opstal
"uitgegeven perceel aan te brengen opstallen daadwerkelijk
"in gebruik heeft genomen. ———————————————
"De jaarlijkse retributie dient in vier termijnen te
"worden voldaan door overschrijving op [redacted]
"[redacted]en name van de gemeente Maasland bij N.V.
Bank voor de Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage,

" par: -9-

"postrekening van de bank nummer 1081. ———————————
"De retributie zal met ingang van het jaar negentienhon-
"derdzevenennegentig en zo vervolgens elk volgend kalen-
"derjaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de
"stijging of daling, welke het prijsindexcijfer van de
"gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met een
"gezinskomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverze-
"kering, door het Centraal Bureau voor de statistiek
"(C.B.S.) vastgesteld op de meest recente tijdsbasis, zal
"vertonen ten opzichte van het overeenkomstige cijfer van
"het jaar daarvoor. ———————————
"Hiertoe zal de tot de datum van aanpassing geldende
"retributie worden vermenigvuldigd met een factor welke
"wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer
"van de maand september van het kalenderjaar voor de datum
"van aanpassing van de retributie te delen door het prijs-
"indexcijfer van de overeenkomstige maand van het jaar
"daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen. —
"De aldus opnieuw vast te stellen retributie zal tijdig
"schriftelijk aan de opstalhouder worden medegedeeld. ———
"De retributie kan nimmer lager worden dan de in deze akte
"vermelde retributie bij de aanvang van het opstalrecht. —
"De opstalhouder kan geen vermindering of teruggave ver-
"zoeken van de retributie voor schade van welke aard ook,
"ongeacht de oorzaak daarvan. ———————————
"De gemeente is gehouden de opstalhouder in gebreke te
"stellen bij niet of niet-tijdige betaling van de retribu-
"tie en eveneens wanneer de opstalhouder één of meer van
"de bepalingen van deze akte niet nakomt. ———————————
"Op straffe van een aan de gemeente te betalen boete van
"vijfhonderd gulden (ƒ 500,00) per dag dat niet aan de
"bepalingen wordt voldaan, dient de opstalhouder de bepa-
"lingen van deze akte na te komen. ———————————
"Artikel 4. ———————————
"De opstalhouder zal, mits met schriftelijke toestemming
"van de grondeigenaar, bevoegd zijn het opstalrecht hypo-
"thecair te verbinden. ———————————
"Indien het opstalrecht is verbonden aan een gebruikers-
"recht zal ingeval van verkoop door de hypotheekhouder
"krachtens diens hypotheekrecht de grondeigenaar medewer-
"ken aan het doen overgaan van deze gebruiksrechten,
"waaraan het opstalrecht is verbonden, aan de koper krach-
"tens die verkoop van het opstalrecht, tenzij dit doen
"overgaan in redelijkheid - mede met inachtneming van de
"belangen van de hypotheekhouder(s) - niet van de grondei-
"genaar gevergd kan worden. ———————————
"Artikel 5. ———————————
"Bij het eindigen van het opstalrecht, op welke wijze of
om welke oorzaak of reden dit ook zij, treedt de grondei-

Aantekeningen:

"genaar van rechtswege in de eigendom van de opstallen,
"onder de verplichting voor hem om binnen een maand daarna
"aan de alsdan gewezen opstalhouder te vergoeden de waarde
"van de koffieshop/petit-restaurant annex snackbar. ———
"De grondeigenaar is niet verplicht de waarde van de fiet-
"senstalling en de wachtruimte te vergoeden. ———
"De te vergoeden waarde wordt vastgesteld door partijen in
"onderling overleg of bij gebreke daarvan door drie des-
"kundigen, te benoemen: één door ieder van beide partijen
"en de derde door de twee door partijen benoemde deskundi-
"gen of, bij gebreke van overeenstemming dienaangaande,
"door de bevoegde Kantonrechter, op verzoek van de meest
"gerede partij. ———
"Deze regeling geldt eveneens voor de werken en beplantin-
"gen krachtens de schriftelijke toestemming van de grond-
"eigenaar, in artikel 2 sub d bedoeld, op de grond opge-
"richt, tenzij anders is bepaald bij deze schriftelijke
"toestemming. ———
"Indien in het geval van beëindiging zou blijken dat het
"opstalrecht met hypotheek is bezwaard, wordt een door de
"grondeigenaar in overleg met de hypotheekhouder(s) vast
"te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan deze
"laatste(n) zou toekomen indien het een verdeling gold van
"de opbrengst ingeval van rechtelijke verkoop van het
"opstalrecht, in mindering van het volgens de eerste zin
"van dit artikel aan de opstalhouder toekomende, door de
"grondeigenaar aan de hypotheekhouder(s) worden uitgekeerd
"ter voldoening of in mindering van hetgeen deze(n) van de
"opstalhouder te vorderen heeft/hebben. ———
"De opstalhouder zal de grond in de staat teruggeven, wat
"reinheid van de bodem betreft, zoals hij de grond bij de
"aanvang van het opstalrecht heeft verkregen. ———
"<u>Artikel 6.</u> ———
"Indien de opstalhouder (of zijn rechtverkrijgenden) voor-
"nemens is (zijn) over te gaan tot verkoop van het recht
"van opstal, of van een gedeelte daarvan, is (zijn) hij
"(of zijn rechtverkrijgenden) verplicht het vorenomschre-
"ven opstalrecht of het te verkopen gedeelte daarvan eerst
"schriftelijk te koop aan te bieden aan de grondeigenaar -
"die alsdan binnen twee maanden na aanbieding aan de
"opstalhouder (of zijn rechtverkrijgenden) zal moeten
"berichten of hij van het aanbod gebruik wenst te maken
"voor een koopprijs, hetzij vast te stellen in onderling
"overleg hetzij, bij geschil daarover, door drie deskundi-
"gen, waarvan één te benoemen door ieder van de beide
"partijen en de derde door de twee door partijen benoemde
"deskundigen of, bij gebreke van overeenstemming dienaan-
"gaande, door de Kantonrechter, op verzoek van de meest
gerede partij.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" par: -11-

"Bij de vaststelling van de koopprijs zal aan de fietsen-
"stalling en de wachtruimte geen waarde worden toegekend. -
"Indien de grondeigenaar gebruik maakt van het recht tot
"koop, zal de akte evan levering - tenzij de grondeigenaar
"en de opstalhouder (of zijn rechtverkrijgenden) anders
"overeenkomen moeten worden verleden binnen twee maanden
"nadat de koopprijs definitief is vastgesteld. ———————
"Voor het geval de grondeigenaar niet binnen twee maanden
"na de schriftelijke aanbieding door de opstalhouder (of
"zijn rechtverkrijgenden) schriftelijk aan hem (hen) heeft
"bericht van het recht van koop gebruik te maken of niet
"binnen drie maanden of binnen de door de opstalhouder (of
"zijn rechtverkrijgenden) en de grondeigenaar nader over-
"een te komen termijn - nadat de koopprijs definitief is
"vastgesteld, de akte van transport kan worden verleden,
"is (zijn) de opstalhouder (of zijn rechtverkrijgenden)
"vrij van het vorenomschreven opstalrecht of betreffende
"gedeelte ervan aan een derde te verkopen, mits niet tegen
"een lagere koopprijs of minder bezwarende voorwaarden als
"aan de grondeigenaar is aangeboden of zijn gesteld. ———
"Heeft (hebben) de opstalhouder (of zijn rechtverkrijgen-
"den) het vorenomschreven opstalrecht of het te vervreem-
"den gedeelte ervan binnen zes maanden daarna niet aan een
"derde verkocht en in eigendom overgedragen, dan zal de
"bovengenoemde aanbiedingsverplichting met alle voormelde
"dienaangaande bepalingen voor de opstalhouder (of zijn
"rechtverkrijgenden) herleven. ———————————————
"Indien de opstalhouder (of zijn rechtverkrijgenden) het
"hiervoor bepaalde niet nakomt (nakomen), is (zijn) hij
"(of zijn rechtverkrijgenden) zonder ingebrekestelling of
"rechterlijke tussenkomst een onmiddelijke opeisbare boete
"verschuldigd van tweehonderdvijftigduizend gulden
"(ƒ 250.000,00) ten behoeve van de grondeigenaar, onver-
"minderd het recht van de grondeigenaar op verdere schade-
"vergoeding. ———————————————————————
"Artikel 7. ———————————————————————
"De opstalhouder zal het recht van opstal en de te stellen
"koffieshop/petit-restaurant annex snackbar gecombineerd
"met een fietsenstalling en wachtruimte of andere gebouwen
"en/of beplantingen, als bedoeld in artikel 2 sub d,
"zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar
"niet mogen vervreemden, noch met hypotheek of enig ander
"zakelijk recht mogen bezwaren. ———————————————
"Op het perceel bouwterrein, waarop het opstalrecht werd
"verleend, zullen door de opstalhouder zonder schriftelij-
"ke toestemming van de grondeigenaar geen erfdienstbaarhe-
"den mogen worden gevestigd, noch zal het opstalrecht
"en/of de op de grond te stellen koffieshop/petit-restau-
rant annex snackbar gecombineerd met een fietsenstalling

Aantekeningen:

"en wachtruimte aan derden geheel of gedeeltelijk mogen "worden verhuurd of op enigerlei andere wijze in gebruik "of genot mogen worden afgestaan. ———————————————
"Indien met toestemming van de grondeigenaar het opstal-"recht met hypotheek werd bezwaard, zal voor een eventuele "overdracht door- en tengevolge van de uitoefening der "rechten van de hypotheekhouder(s) geen toestemming van de "grondeigenaar zijn vereist. ———————————————
"Een rechtshandeling door de opstalhouder verricht in "strijd met het in deze akte bepaalde zal - voorzover de "Wet dit toelaat - de grondeigenaar/hoofdgerechtigde niet "op enigerlei wijze direct of indirect binden. ———————
"Artikel 8. ———————————————————————————
"1. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van het "in opstal uitgegeven perceel worden geheven, blijven voor "rekening van de grondeigenaar, behoudens de belastingen "welke over de opstallen of het gebruik daarvan worden "geheven. ———————————————————————
"2. De opstalhouder draagt zorg voor de verzekering van de "opstallen tegen risico's van brand-, storm-, vliegtuig-"en ontploffingsschade. ———————————————————
"3. De grondeigenaar vergoedt op declaratie-basis aan de "opstalhouder de jaarlijkse verzekeringspenningen die "verband houden met het verzekerd hebben van de wachtruim-"te en fietsenstalling; bij de declaratie worden de polis "en de nota overgelegd. ———————————————————
"4. De grondeigenaar dient voorafgaande aan het af- of "hersluiten van de verzekeringen(en) bedoeld in lid 2 in "te stemmen met de inhoud van de verzekeringsovereen-"komst(en). ———————————————————————
"5. Als basis voor de verrekeningsmethode worden de bouw-"kosten aangehouden, zijnde: ———————————————
"- de wachtruimte: tachtigduizend gulden (ƒ 80.000,00) ——
"- de fietsenstalling: negentigduizend gulden "(ƒ 90.000,00); en ———————————————————
"- de horeca-voorziening: eenhonderdvijfenveertigduizend "gulden (ƒ 145.000,00)." ———————————————
De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voort-vloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedon-gen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen. ———————————————
Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beper-kingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrech-telijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aan-vaard. ———————————————————————————
Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en

beperkingen kenbaar uit de openbare registers die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

FISCALE VERKLARING

De retributie bedraagt dertienduizend zevenhonderd drieënveertig gulden per jaar, de gekapitaliseerd waarde bedraagt totaal eenhonderd vijfendertigduizend driehondervijftig gulden (fl. 135.350,00).

Koper is naar zijn mening ter zake van zijn verkrijging een bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd groot drieëntwintig duizend eenhonderd eenentwintig gulden (fl.23.121,00).

AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN EN VOLMACHT

De verkoper en koper aanvaarden bij voorbaat de afstand van de hypotheekrechten die op het verkochte zijn gevestigd en geven daarenboven bij deze volmacht met de macht van substitutie aan alle medewerkers - zowel te zamen als aan ied[redacted]van het kantoor van notaris [redacted]om voormelde afstand namens d[redacted]

ONTBINDI[redacted]

Alle rechten tot ontbinding die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een zodanig recht beroepen.

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

ARTIKEL 204C BOEK 2 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

De comparant sub B, handelende als gemeld, verklaarde dat gemelde besloten vennootschap reeds langer dan twee is ingeschreven in het Handelsregister zodat artikel 204C boek 2, niet van toepassing is.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

DOMICILIE

Partijen kiezen voor de rechtsgevolgen van deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING INHOUD AKTE

Tijdig voor het verlijden van deze akte hebben de comparanten van de inhoud daarvan kennisgenomen.

WAARVAN AKTE is verleden te Wateringen op de datum in de

Aantekeningen:

aanvang van deze akte vermeld. ———————————————
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend. ———————————————
De inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. ———————————————
Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen. ———————————————
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om negen uur vijftig minuten ———————————————
Getekend: de comparanten - de notaris. ———————————————
[redacted]

De ondergetekende, [redacted], notaris te Wateringen, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 van die wet dan wel in een voorstel ex artikelen 6 of 8A van die wet en dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde ex artikelen 10-23 van die wet.

[redacted]

De ondergetekende, [redacted], notaris te Wateringen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

HORECATAXATIES

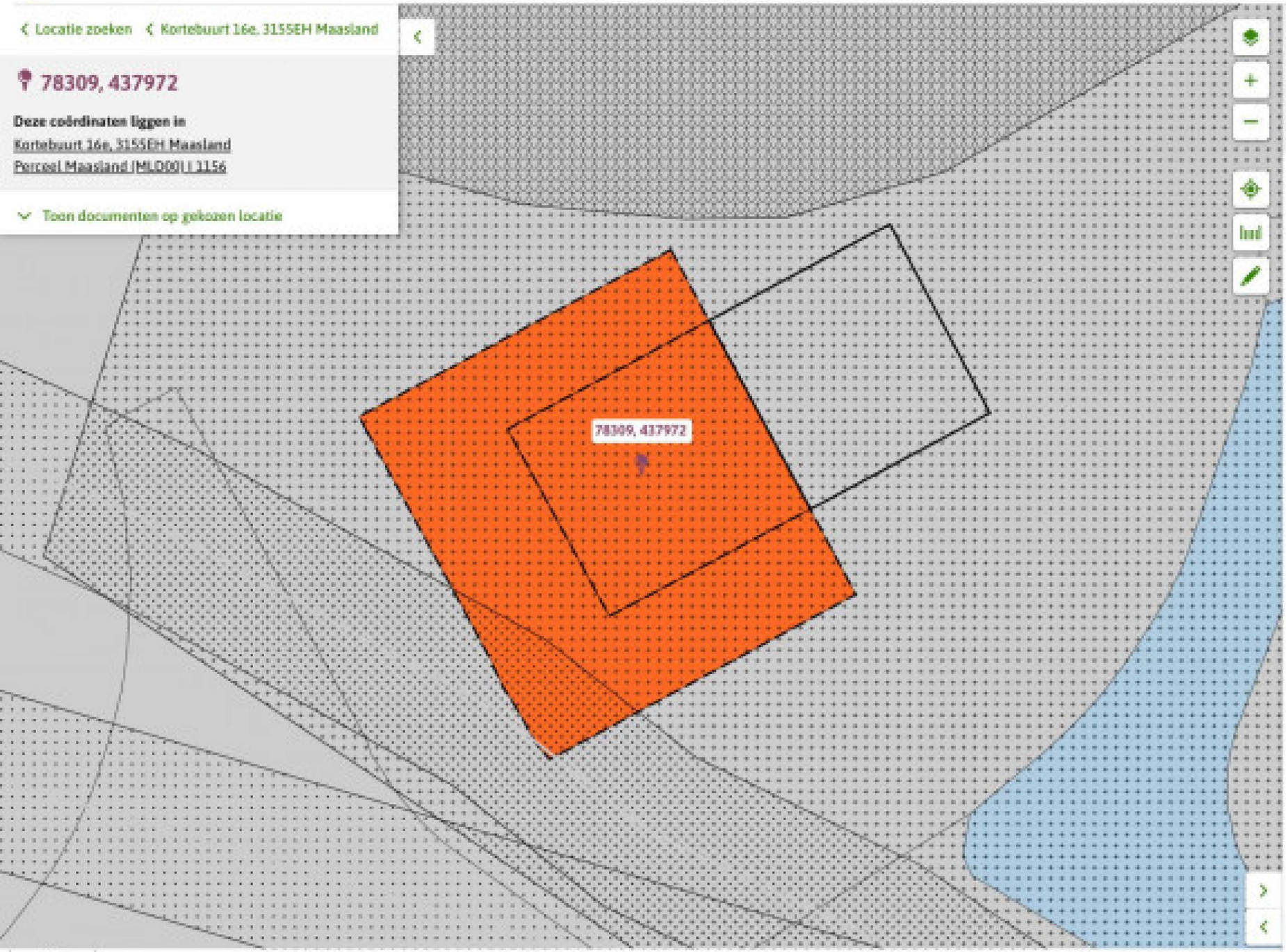
BIJLAGE 4 - BESTEMMINGSPLAN / OMGEVINGSPLAN

Locatie zoeken Kortebuurt 16e, 3155EH Maasland

78309, 437972

Deze coördinaten liggen in
Kortebuurt 16e, 3155EH Maasland
Perceel Maasland I MLD00 I I 3156

Toon documenten op gekozen locatie



Kern Maasland 2008

bestemmingsplan - Gemeente Midden-Delfland

meer documentkenmerken

geconsolideerd 26-05-2015 - geconsolideerd

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie (hoge waarde)

Horeca

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

horeca tot en met categorie 2

Maatvoeringen (1)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Kern Maasland 2008 met identificatienummer NL.IMRO.1842.bp21KMLGec- van de gemeente Midden-Delfland. Dit betreft een geconsolideerde versie van:

- bestemmingsplan Kern Maasland 2008, vastgesteld 19 mei 2009 met besluitnummer 2009-4-05;
- 1e partiele herziening Kern Maasland 2008, vastgesteld 26 maart 2013 met besluitnummmer 2013-03-05 b;
- 3e partiële herziening Kern Maasland 2008, vastgesteld 26 mei 2015 met besluitnummer 2015-06-05C.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 agrarische activiteiten

activiteiten, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van

het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.17 bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan zijn of alsnog kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend

hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een

bouwwerk.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelderlagen, onderbouw en kapverdiepingen.

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde

gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.30 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.31 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 detailhandel in volumieuze goederen

een detailhandelsbedrijf in de volgende te onderscheiden categorieën:

a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder én artikel 2.4 van het Inrichtingen- en

vergunningenbesluit milieubeheer.

1.37 grens stedelijk gebied

de grens overeenkomstig de rode contour, zoals opgenomen in het streekplan van Zuid-Holland.

1.38 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het

perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.39 horecabedrijf

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

1.40 kantoor-/praktijkruimte

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch,

juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.41 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.43 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations,

schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor de telecommunicatie is hieronder niet begrepen.

1.44 opslag

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.45 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.46 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.47 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.48 peil

het peil:

a. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.49 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

1.50 risicovolle inrichting

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.51 seizoensgebonden ballonhal

een opblaasbare, niet-permanente bebouwing zijnde, tennishal die uitsluitend in het winterseizoen mag worden opgebouwd en gebruikt.

1.52 sporthal

een complex bedoeld voor binnen- en buitensportactiviteiten, alsmede aan sport en gezondheid gerelateerde voorzieningen.

1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" die van deze regels deel uitmaakt.

1.54 Staat van Horeca-activiteiten

de bijlage Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.55 tuinmeubilair

voorzieningen ten behoeve van particuliere tuinen in de vorm van meubilair, verlichtingsvoorzieningen, parasols, speelhuisjes, zandbakken, schommels en daarmee gelijk te stellen

voorzieningen.

1.56 voorgevel

de gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

1.57 winterseizoen

de periode van oktober tot en met april.

1.58 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen

worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de

scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van agrarische activiteiten en voor de verkoop van eigen producten, met uitzondering van de volgende activiteiten: intensieve veehouderij, paardenfokkerij, paardenhouderij, (waaronder een manege), bosbouw, sier- en fruitteelt;
b. het in stand houden van de gronden als veenweidegebied;
c. ter plaatse van de aanduiding "wonen": tevens voor wonen;
d. bij deze functies behorende ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;

gebouwen, geen gebouwen zijnde

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    4. 15 m voor silo's en hooibergen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Opslag van goederen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven tot en met bedrijfscategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2": bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1": bedrijven tot en met bedrijfscategorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf": tevens voor een bedrijf in de afwerking van gebouwen;
f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - elektronische installatie": tevens voor een bedrijf in elektronische installatie;
g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek": tevens voor een timmerwerkfabriek;
h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autoschadeherstelbedrijf": tevens voor een autoschadeherstelbedrijf;
i. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening": tevens voor nutsvoorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": tevens voor één bedrijfswoning;
k. ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats": tevens voor twee woonwagenstandplaatsen;
l. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de besetemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven

bedrijfswoningen

d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
e. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen mag ten hoogste 650 m³ bedragen;

bijgebouwen bij bedrijfswoningen

f. per bedrijfswoning mag ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;

woonwagenstandplaatsen

ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" gelden de volgende regels:

g. per standplaats is ten hoogste één woonwagen toegestaan;
h. het grondoppervlak per woonwagen, bedraagt ten hoogste 50 m²;
i. de afstand tussen woonwagens onderling dient ten minste 4 m te bedragen;
j. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag per woonwagen bedraagt ten hoogste 40 m²;
k. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afwijkende bouwhoogte" erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ter zake gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen met een totale (stapel)hoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
b. uitoefening van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestandsdeel vormt van de bedrijfsuitoefening, is toegestaan;
c. per bedrijf is een kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;

e. geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.
f. ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" is tevens toegestaan gedeelten van de woonwagens, inclusief aan- en uitbouwen te gebruiken voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
    1. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van de desbetreffende woonwagen wordt uitgeoefend;
    2. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woonwagen, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m²;
    3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
    4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
g. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

a. om bedrijven toe te laten in één bedrijfscategorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 4.1 genoemde bedrijfscategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de in lid 4.1 genoemde bedrijfscategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, waarbij geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging ten hoogste 300 m² mag bedragen;
b. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
c. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag, met uitzondering van toegangen en bergingen;
d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" tevens een (ondergrondse) parkeervoorziening;
e. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" een bedrijfsoppervlakte van ten hoogste 1.450 m² toegestaan uitsluitend in de eerste bouwlaag;
f. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, bergingen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wateren nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. gebouwen, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduiding op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;

c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 2 m voor tuinmeubilair;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Ter zake gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen, buiten het bouwvlak en in de openlucht is niet toegestaan;
b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
e. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

5.3.2 Het is toegestaan om gedeelten van gebouwen vanaf de tweede bouwlaag te gebruiken voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m²;
b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

5.4 Afwijken van oppervlakte supermarkt

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder e voor het uitbreiden van een supermarkt, met dien verstande dat:

a. de uitbreiding uitsluitend plaatsvindt binnen het bouwvlak en op de begane grond;
b. de uitbreiding niet mag leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
c. er voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte;
d. er geen duurzame ontwrichting van een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
e. er voorzien dient te worden in voldoende ruimte voor laden en lossen;
f. er redelijkerwijs voldoende ruimte open gelaten wordt om de woningen te bereiken.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd"aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, waarbij geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging ten hoogste 300 m² mag bedragen;
b. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
c. horeca tot en met horecacategorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
d. gezondheidszorg, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
e. zorg en welzijn, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
f. jeugd/kinderopvang, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
g. verenigingsleven, uitsluitend in de eerste bouwlaag;

h. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag, met uitzondering van toegangen en bergingen;
i. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1": tevens maximaal één horecabedrijf:
    1. uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
    2. uitsluitend in de eerste bouwlaag;
    3. met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 250 m²;
j. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losruimte.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum ouwhoogte (m)" is aangegeven;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 2 m voor tuinmeubilair;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Ter zake gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen buiten het bouwvlak en in de openlucht is niet toegestaan;
b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

6.3.2 Het is toegestaan om gedeelten van gebouwen vanaf de tweede bouwlaag te gebruiken voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m²;
b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

6.4 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1:

a. om horecabedrijven toe te laten in één horecacategorie hoger dan in lid 6.1 aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 6.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;

b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de in lid 6.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

D voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
b. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" tevens een waterbergbezinkbassin;
c. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor terreinafscheidingen;
    2. 4 m voor speeltoestellen;
    3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven tot en met horecacategorie 1 b van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1": horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2": horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3": horecabedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 2 m voor tuinmeubilair;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1:

a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 8.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 8.1 genoemd;
b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 8.1 genoemd.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Opslag van goederen, buiten het bouwvlak en in de openlucht is niet toegestaan.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. ter plaatse van de aanduiding "wonen"; tevens voor wonen;
c. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijs;
b. gezondheidszorg;
c. zorg en welzijn;
d. religieuze instellingen;
e. jeugd/kinderopvang;
f. sociaal-culturele instellingen;
g. verenigingsleven;
h. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats": uitsluitend voor een begraafplaats;
i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning": tevens voor een dienstwoning;
j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - dierenarts": tevens voor een dierenartsenpraktijk;
k. ter plaatse van de aanduiding "sporthal": tevens voor een sporthal;
l. ter plaatse van de aanduiding "wonen": tevens voor wonen;
m. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen en overkappingen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;
d. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" van het bouwperceel;

dienstwoningen

e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning" mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd, met dien verstande dat de dienstwoning ter plaatse van het adres Foppenpolder 3 ook door derden bewoond mag worden;
f. de inhoud van een dienstwoning inclusief aan- en uitbouwen mag ten hoogste 650 m³ bedragen;

bijgebouwen bij dienstwoningen

g. per dienstwoning mag ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur"aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
b. extensieve dagrecreatie.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een

schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover

geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

11.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor

de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij": voor een kinderboerderij;
b. ter plaatse van de aanduiding "manege": voor een manege;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - tennishal": tevens voor een seizoensgebonden ballonhal;

d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - veldsport": voor veldsporten;
e. ter plaatse van de aanduiding "volkstuin": voor volkstuinen;
f. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groen en water

12.2 Bouwregels

12.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bergingen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een gezamenlijke inhoud van niet meer dan 60 m^3 per bestemmingsvlak;
d. de bouwhoogte van bergingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - tennishal" buiten het bouwvlak worden gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - tennishal" bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 9,5 m en bedraagt de oppervlakte ten hoogste 1.750 m^2;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor terreinafscheidingen elders;
    3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    4. 15 m voor lichtmasten ter plaatste van de aanduiding "specifieke vorm van sport - veldsport";
    5. 5 m voor tribunes ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - veldsport";
    6. 4 m voor speeltoestellen.

12.3 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van de seizoensgebonden ballonhal is alleen toegestaan van oktober tot en met april.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen

13.2 Bouwregels

13.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

13.2.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde in lid 13.2.1 zijn erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, met in achtneming van het volgende:
    1. de diepte bedraagt ten hoogste 1 m gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;

3. de breedte bedraagt ten hoogste 2/3 van de gevelbreedte;

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
   1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
   2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
   3. 2 m voor tuinmeubilair;
   4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, bruggen en viaducten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, watervoorzieningen ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en onderdoorgangen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeerplaatsen;
d. ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein": tevens voor evenementen;.
e. ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling": tevens voor een gebouwde fietsenstalling;
f. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

15.2.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. de breedte van een brug ter ontsluiting van een agrarisch- of bedrijfsperceel mag ten hoogste 5 m bedragen;
b. de breedte van een brug ter ontsluiting van andere dan onder a genoemde percelen waarop zich een hoofdgebouw bevindt mag ten hoogste 3 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in 15.2.1 zijn abri's toegestaan;
d. de bouwhoogte van abri's bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" is het gebruik van de gronden als aangewezen

evenemententerrein in de zin van de beleidsregels "Evenementen in Midden-Delfland"

toegestaan. De aard en frequentie van de toegestane evenementen is bepaald in déze beleidsregels.

15.4 Lpg-vulpunt

Binnen het gebied met de aanduiding "vrijwaringszone - risicocontour LPG-station" dient rekening te worden gehouden met het geldende groepsrisico van het lpg-vulpunt.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd.

16.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

a. de breedte van een brug ter ontsluiting van een agrarisch- of bedrijfsperceel mag ten hoogste 5 m bedragen;
b. de breedte van een brug ter ontsluiting van andere dan onder a genoemde percelen waarop zich een hoofdgebouw bevindt mag ten hoogste 3 m bedragen;
c. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag ten hoogste 6 m² per steiger bedragen;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. bij deze functie behorende erven;
c. bij deze functie behorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garages en bergplaatsen": ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en voor de opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens voor een kantoor- en praktijkruimte met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;

d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mag gestapeld worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" zijn dakopbouwen toegestaan, met dien verstande dat de dakopbouw ten minste 1 m uit de dakvoet wordt gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" moeten te bouwen dakopbouwen qua vormgeving en afmetingen aansluiten op de bestaande dakopbouwen in hetzelfde woningblok;

garages en bergplaatsen

g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garages en bergplaatsen" mogen uitsluitend bergplaatsen en garages worden gebouwd;
h. de goothoogte van garages en bergplaatsen mag ten hoogste 3 m bedragen;
i. de bouwhoogte van garages en bergplaatsen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

j. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden bedragen met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van niet minder dan 15 m² van de bij het hoofdgebouw behorende gronden onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
k. in afwijking van het bepaalde onder I mag het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 80 m² bedragen, indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m² bedraagt;
l. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
m. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
n. de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning bedragen;
o. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;

bouwwerken geen gebouwen zijnde

p. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 2 m voor tuinmeubilair;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit door de bewoner van het desbetreffende pand wordt uitgeoefend;
b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m²;
c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

Artikel 18 Leiding - Gas - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas - 1" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende

bestemming(en) - tevens bestemd voor één aardgastransportleiding met een diameter van ten

hoogste 8 inch en een druk van ten hoogste 40 bar.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 18.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 18.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad

Artikel 19 Leiding - Gas - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas - 2" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd een CO2-transportleiding, met een diameter van ten hoogste 10 inch en een druk van ten hoogste 22 bar.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 19.2 onder b, indien de bij de

betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van

de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren

19.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgeivingsvergunning is verleend, zoals in lid 19.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 20 Leiding - Gas - 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas - 3" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor drie aardgastransportleidingen met een diameter van ten hoogste 16 inch en een druk van ten hoogste 80

bar.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 20.2 onder b, indien de bij de

betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van

de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 20.3 bedoeld,
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

20.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende

bestemming(en) - tevens bestemd voor een afvalwatertransportleiding met een diameter van

ten hoogste 20 inch.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

21.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 21.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het

leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 22 Waarde - Archeologie (hoge waarde)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie (hoge waarde)" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende

bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m;
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie (hoge waarde) zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen

22.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 22.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 22.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

22.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming "Waarde - Archeologie (hoge waarde)" geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 23 Waarde - Archeologie (middelhoge waarde)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie (middelhoge waarde)" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m;
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie (middelhoge waarde)" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 80 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

23.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 23.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 23.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming "Waarde - Archeologie (middelhoge waarde)" heel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 24 Waterstaat

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemmingen) - tevens bestemd voor:

a. de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
b. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
c. bij deze functies behorende waterstaatkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 24.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de afwijking wint burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Hoogteaanduiding

a. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de op de verbeelding aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
b. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald. Voor zover op de verbeelding of in hoofdstuk 2 de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
c. Voor zover noch op de verbeelding noch in de regels regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de verbeelding aangegeven ten hoogste toelaatbare goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.

Artikel 26 Molenbiotoop

26.1 Molenbiotoop in stedelijk gebied en landelijk gebied, molen in buitengebied

Indien de molen buiten het plangebied in het buitengebied is gelegen, gelden - in afwijking van hoofdstuk 2 - de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 100m" mag binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 400m" mag binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk/beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
c. vanaf de grens van het stedelijk gebied wordt een schuine lijn getrokken met een stijging van telkens 1 m per 30 m; deze lijn geeft - vanaf deze grens en ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 100m" of "vrijwaringzone - molenbiotoop 400m" - de maximaal toelaatbare bebouwings- en beplantingshoogte aan.

26.2 Afwijken van de maximale bouwhoogte molenbiotoop

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1 indien:

a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;

b. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 26.1 prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

Artikel 27 Percentages en dubbeltelregel

27.1 Percentages

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

27.2 Dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 28 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 29 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
b. brandweeringang;
c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. de ruimte tussen bouwwerken;
e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 30 Algemene bouwregels

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden - met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Er kan niet worden afgeweken, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge

de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 33 Algemene procedureregel

Het ontwerp van een afwijkingsbesluit waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij het bevoegd gezag gedurende de termijn als hiervoor bedoeld.

Artikel 34 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Bestaande afstanden en andere maten

a. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. In het geval van (her)oprichting van bouwwerken is het bepaalde a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 36 Strafregel

Overtreding van het bepaalde in:

a. artikel 11, lid 3;
b. artikel 18, lid 4;

c. artikel 19, lid 4;
d. artikel 20, lid 4;
e. artikel 21, lid 4;
f. artikel 22, lid 3;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan- aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

37.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Kern Maasland 2008".

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;

eetcafé
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca
- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

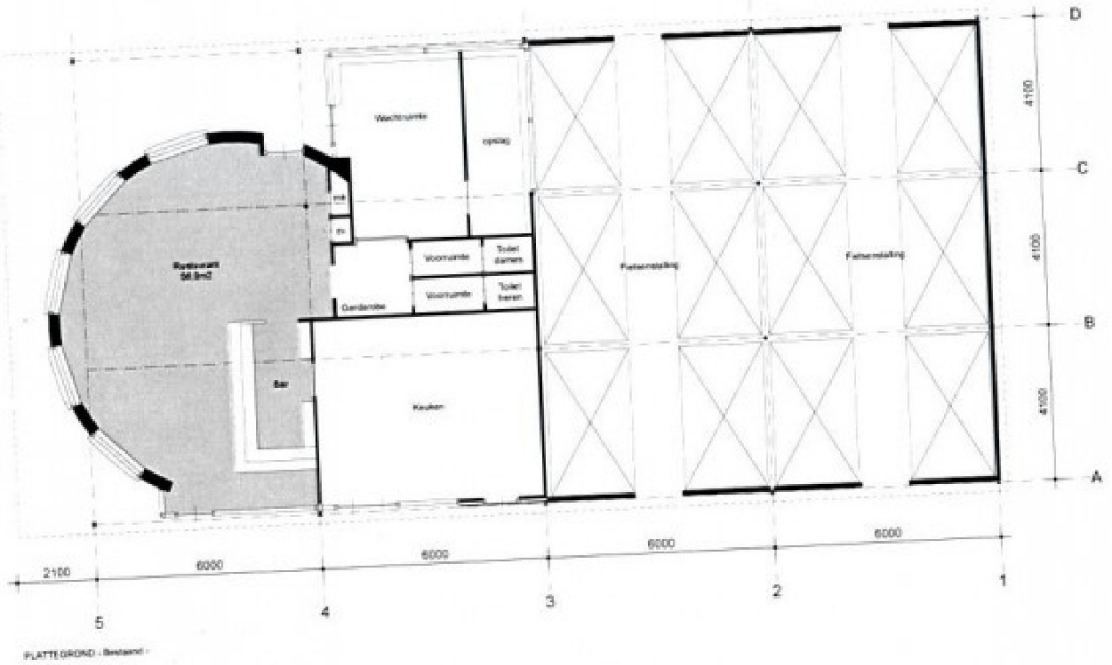
Categorie 2 "middelzware horeca"
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;

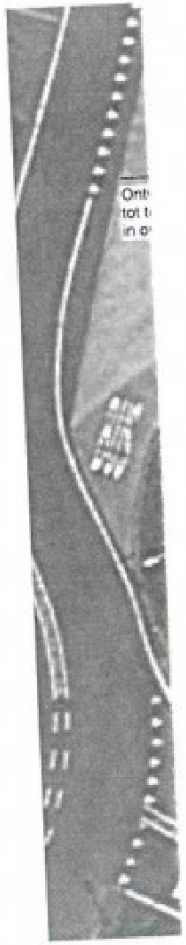
partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

VDW
HORECATAXATIES

BIJLAGE 5 - PLATTEGRONDTEKENINGEN



PLATTEGROND - Bestaand -



VDW
HORECATAXATIES

BIJLAGE 6 - FOTO'S

VDW
HORECATAXATIES













VDW
HORECATAXATIES

























VDW
HORECATAXATIES
























OLA

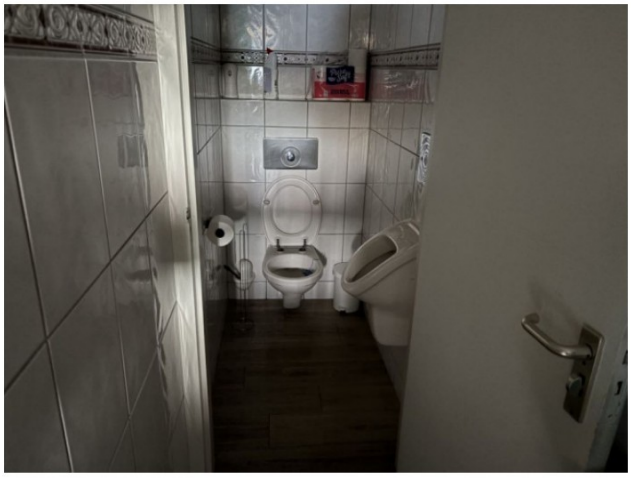
VDW
HORECATAXATIES









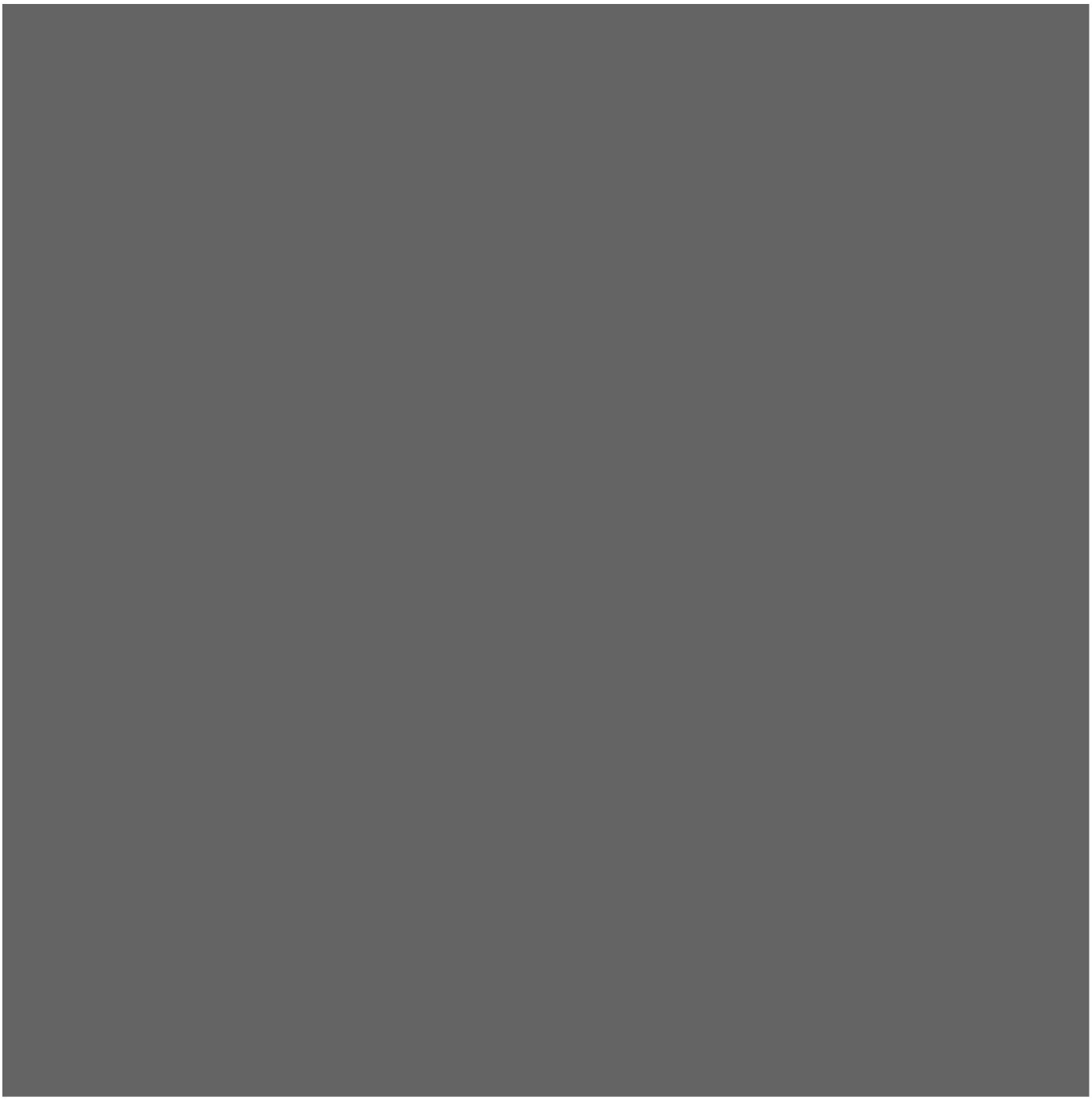




VDW
HORECATAXATIES

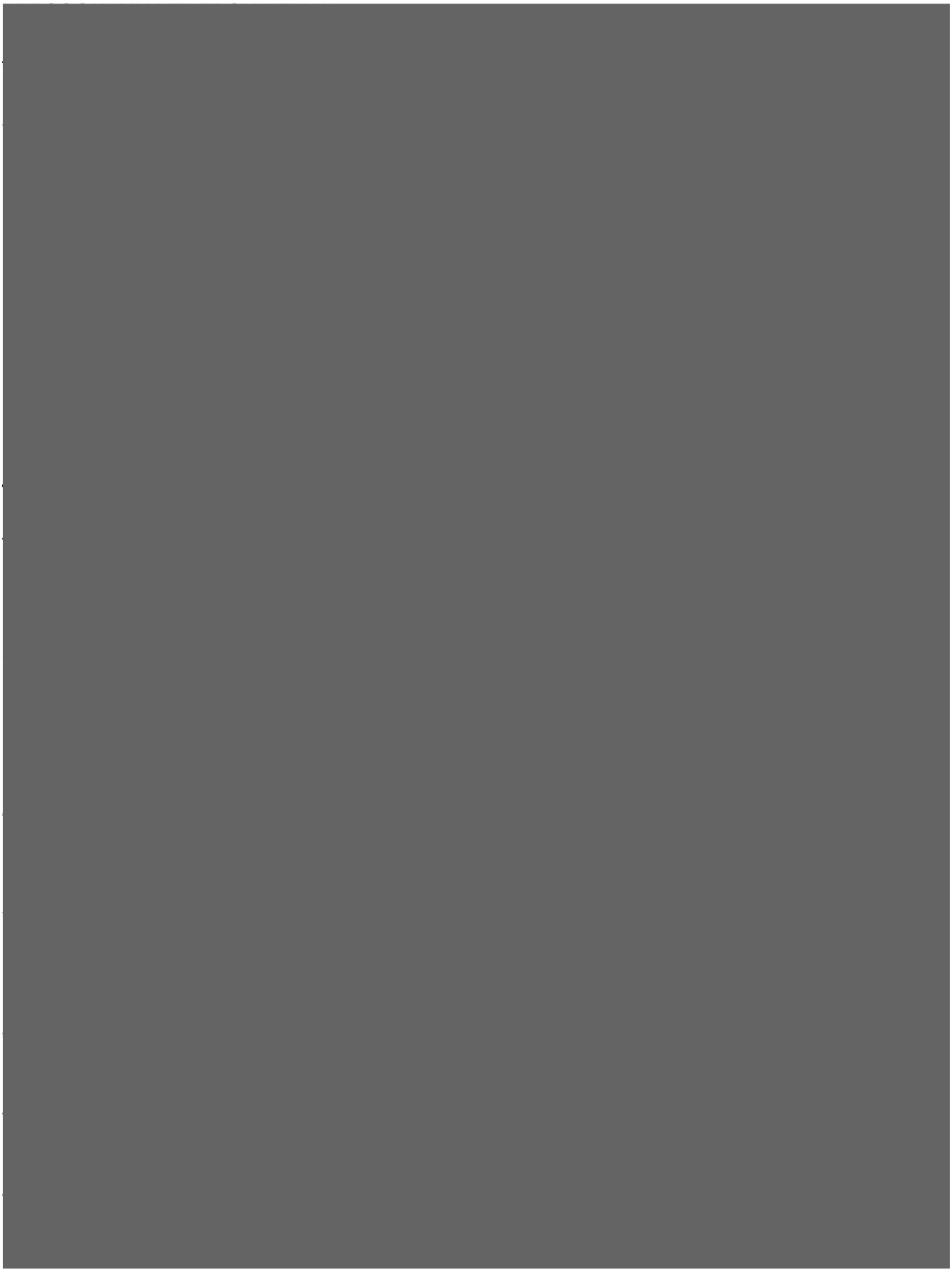
BIJLAGE 7 - FACTUUR RETRIBUTIE

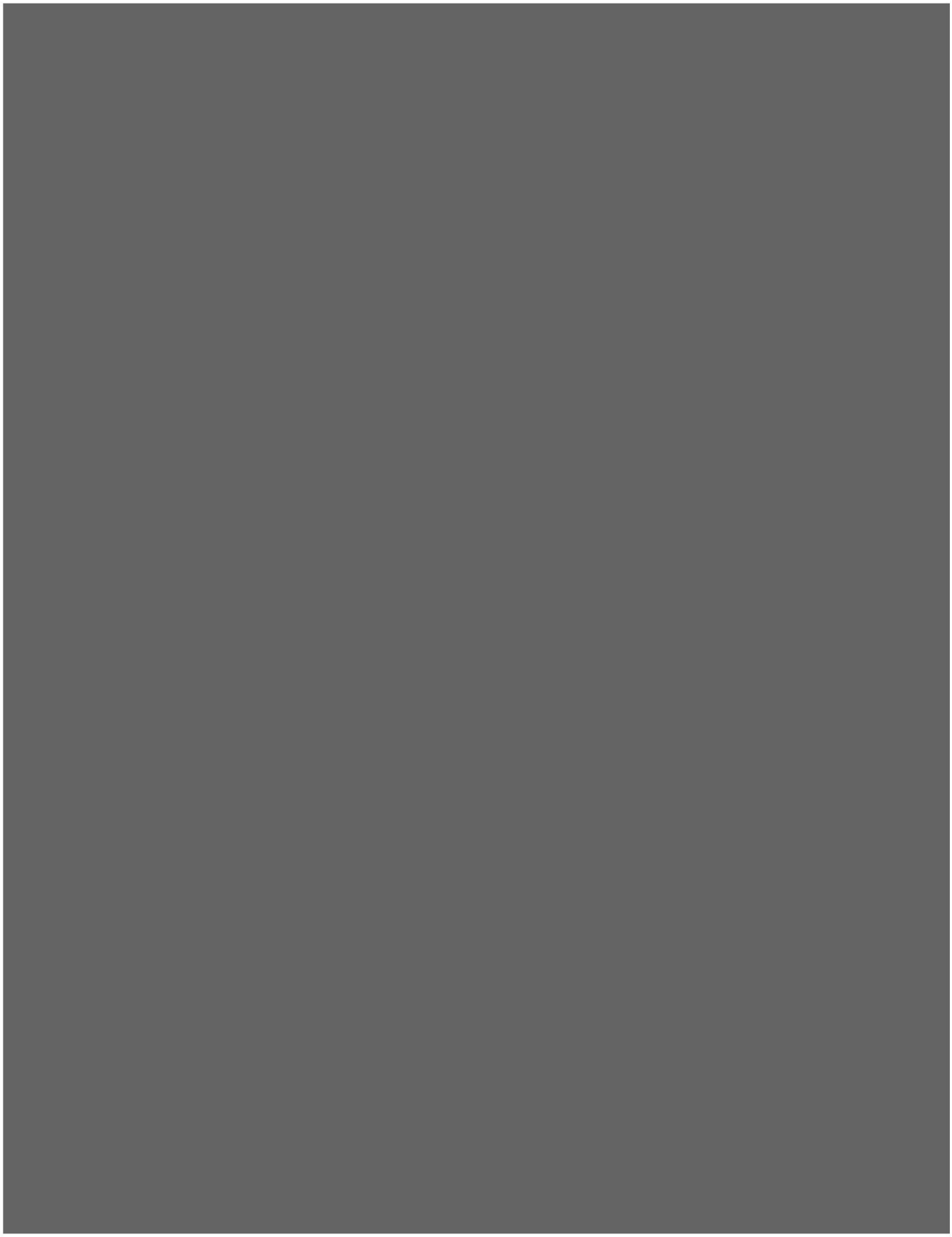
Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 HX Schipluiden
T (015) 380 41 11 **I** www.middendelfland.nl
E invorderingsopdrachten@middendelfland.nl

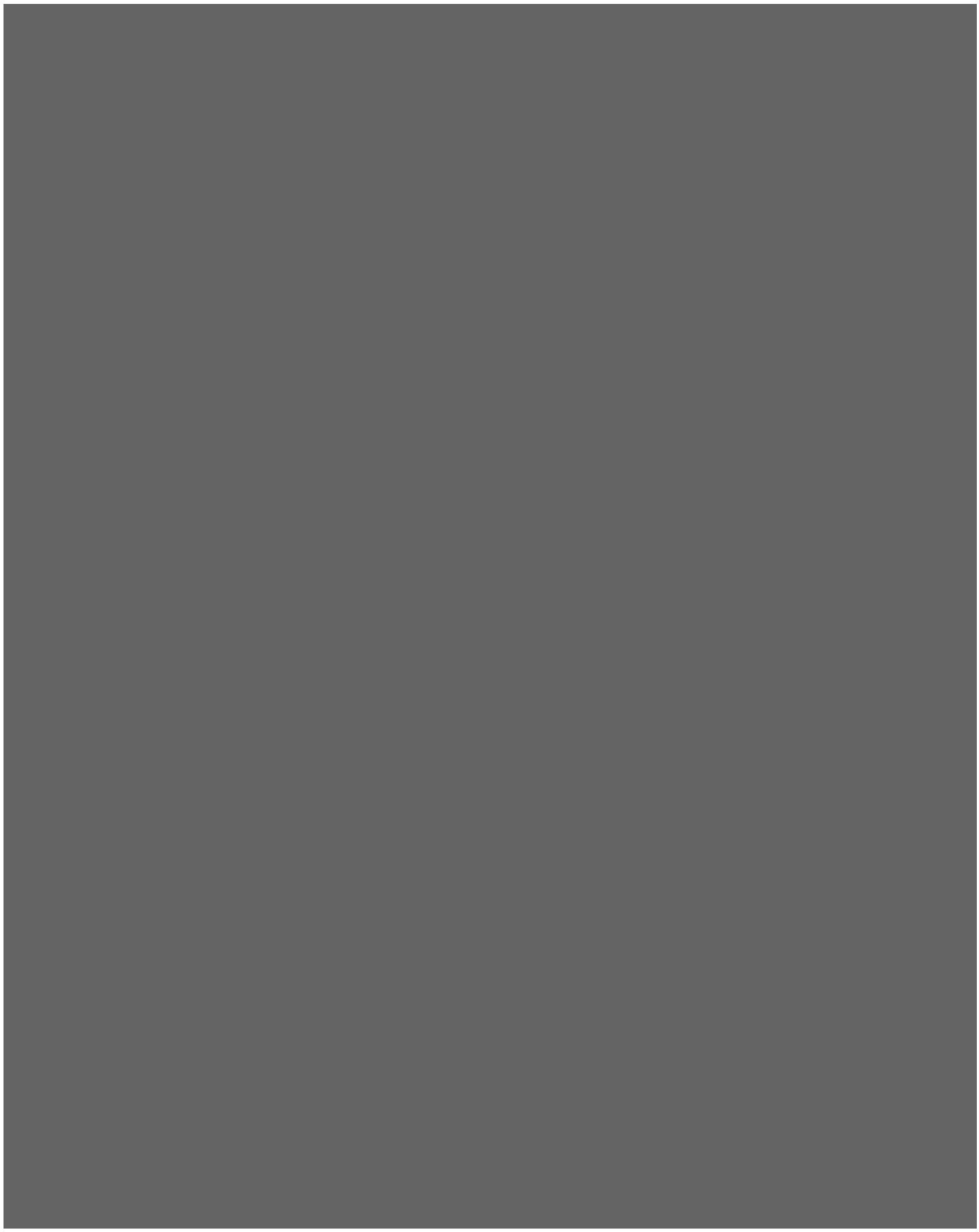


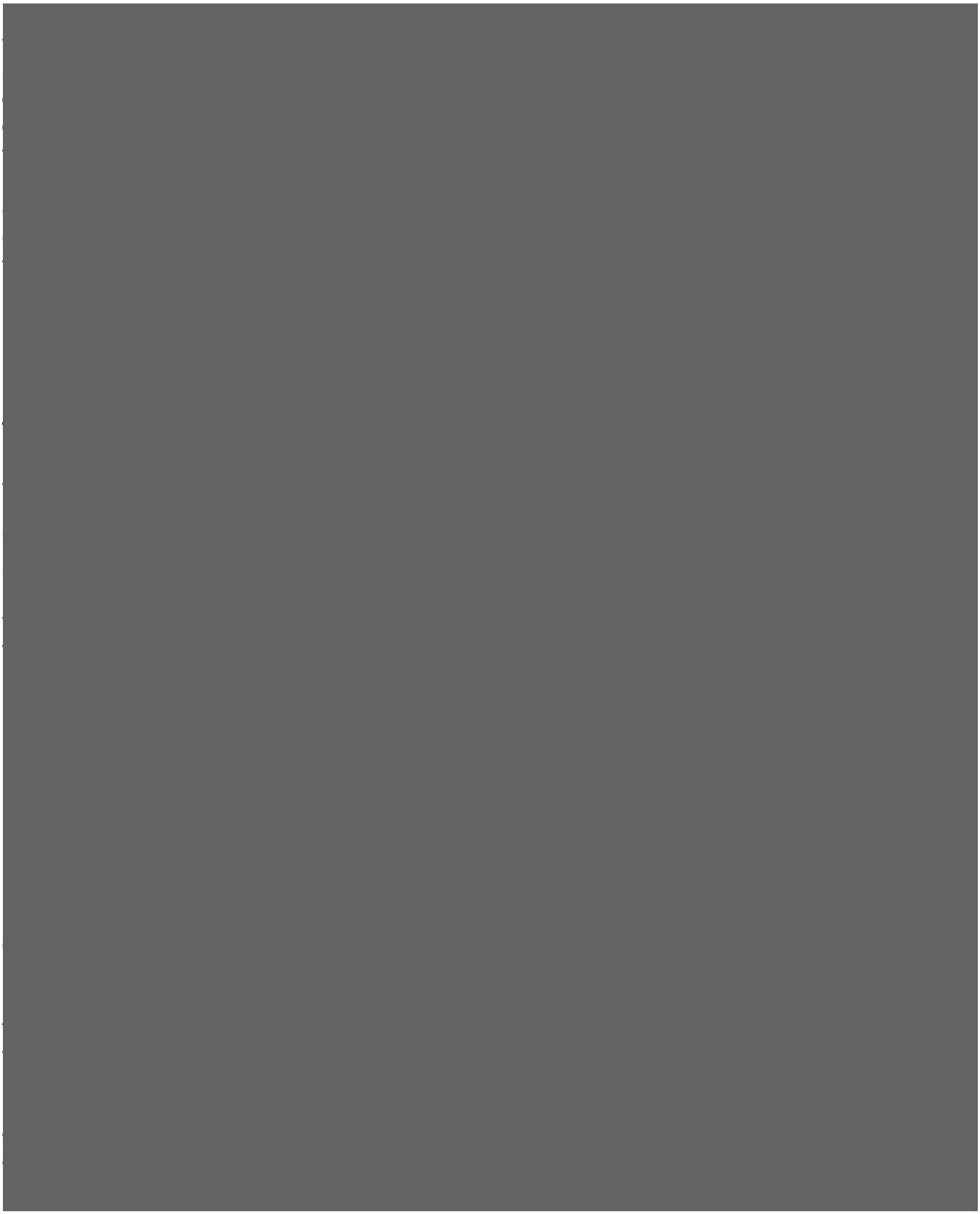
VDW
HORECATAXATIES

VDW
HORECATAXATIES









VDW
HORECATAXATIES

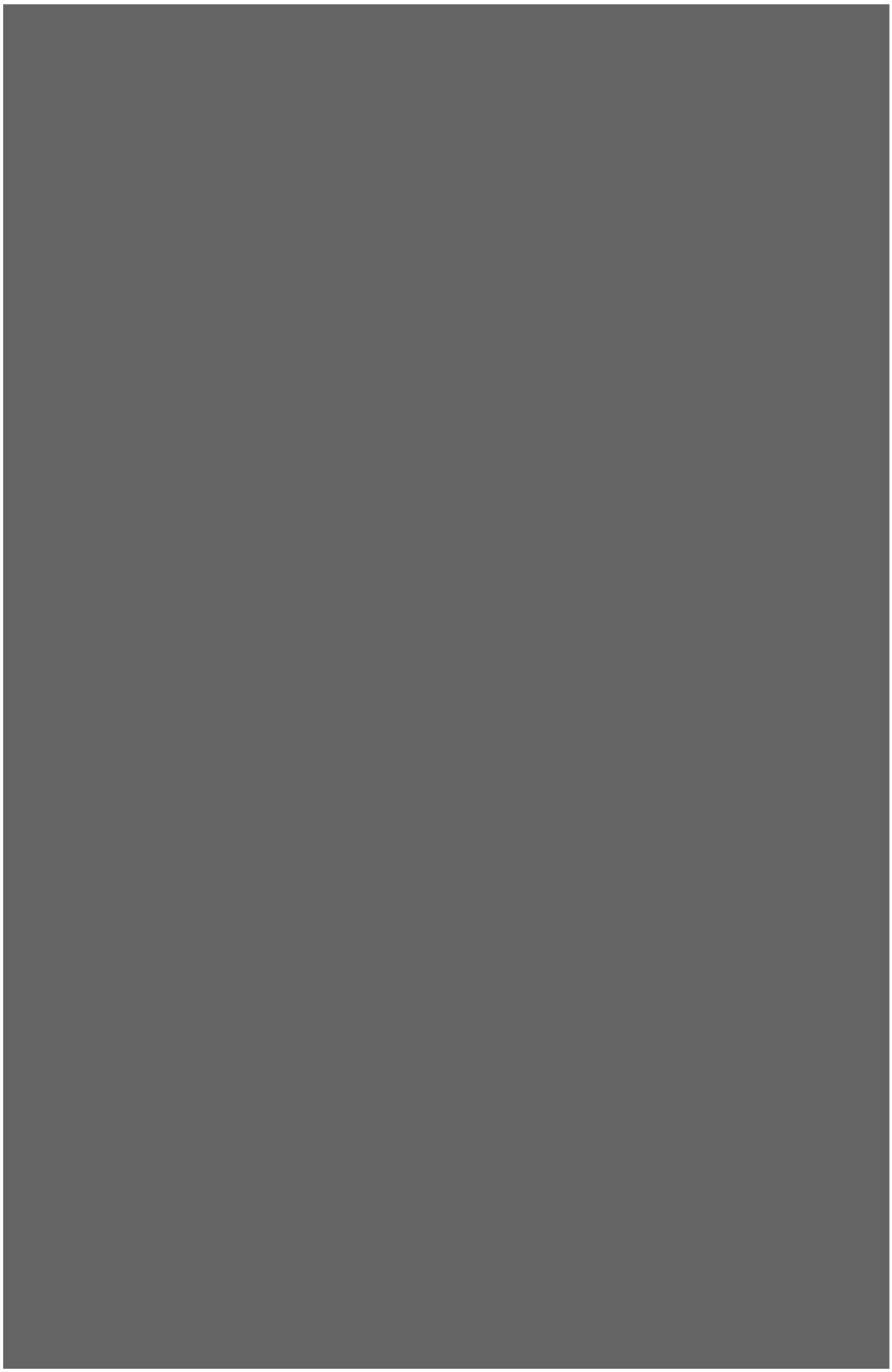


VDW
HORECATAXATIES

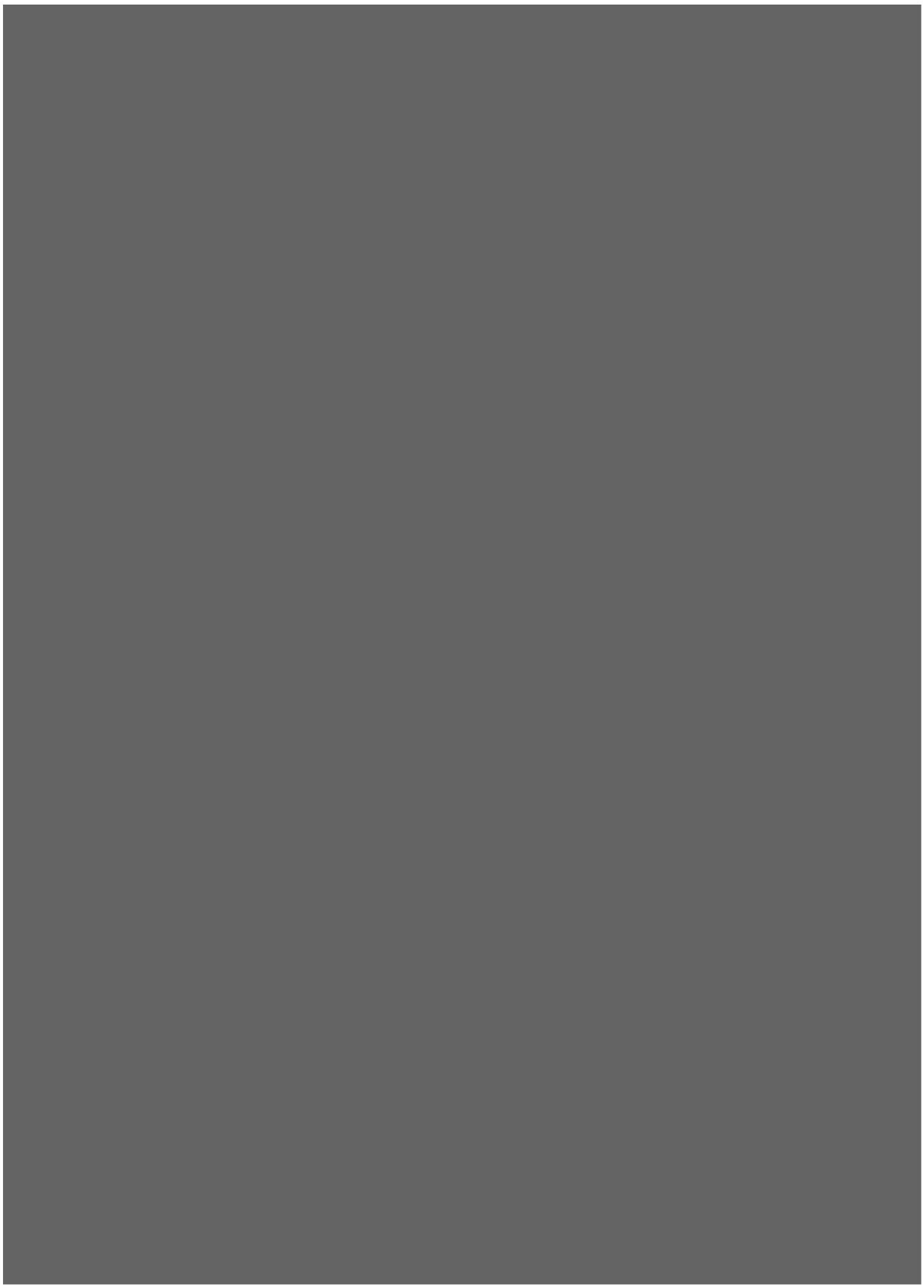




VDW
HORECATAXATIES



VDW
HORECATAXATIES



Marktwaarde:
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 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020 en Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Markthuur:
Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang." (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020)

Markthuur op basis van vierkante meters:
De markthuur op basis van vierkante meters is een methodiek waarbij de verschillende ruimten van een (horeca)bedrijfsruimte worden onderscheiden om hiervoor vervolgens een markthuur per vierkante meter te hanteren. Het totaal van deze huur betreft de markthuur conform de markthuur per vierkante meter (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Materiële vaste activa:
Materiële posten die worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan anderen of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze gedurende langer dan één periode zullen worden gebruikt". (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik:
Het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert. IFRS 13, 29 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

NAR-methode (Netto Aanvangsrendementsmethodiek)
Het Netto Aanvangsrendement (NAR-methode) is een complexere methodiek dan de BAR-methodiek. Op basis van de bruto markthuur worden de exploitatielasten van het vastgoed in mindering gebracht (bestaande uit OZB-lasten, rioollasten, verzekering, onderhoud en beheerkosten). Hierdoor ontstaat de netto markthuur die vervolgens wordt gedeeld door een netto rendement (NAR). Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

NRVT:
De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Objectrisico:
Naast de branche-brede risicoprofielen zijn er voor een te taxeren object ook specifieke eigenschappen die worden beoordeeld in het objectrisico. Hier worden vijf grootheden beoordeeld naar orde van risico (locatie, grootte, courantheid, exploitatie en bereikbaarheid). De bandbreedte in risico per grootheid betreft zeer laag (0,10%) tot zeer hoog (1,50%). Op basis van deze mix wordt een object-risico vastgesteld (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

OCF (Operational Cash Flow):
De OCF of operational Cash Flow is een complexere variant van de rentabiliteitswaarde waarbij er op basis van een meerjarenbegroting van de verwachte omzet- en kostenstructuur (een beschouwingsperiode van bijvoorbeeld tien jaar) een indicatie wordt gegeven van de verwachte exploitatieresultaten. Deze meerjarige rentabiliteitswaardemethodiek (of variant op een OCF) geeft een indicatie/verwachting van taxateur over het verloop van omzetverwachtingen en kosten in de komende jaren en daarmee een toekomstvisie over de in het getaxeerde te voeren bedrijfsexploitatie. Gezien de beschouwingsperiode van tien jaar bevat deze methodiek echter een substantiële onzekerheidsmarge, waardoor dit slechts als indicatieve controlemiddel gehanteerd kan worden en geenszins als op zichzelf staande methodiek (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Omgevingsplan:
In het omgevingsplan zitten alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Per gemeente is er 1 omgevingsplan. Tot uiterlijk 31-12-2031 maken de nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten deel uit van het omgevingsplan. Daarom dienen ook deze instrumenten geraadpleegd worden of ze op de betreffende locatie van toepassing zijn (Bron: omgevingswet.overheid.nl, 2025).

Ontwikkelingsvastgoed:
Vastgoed dat - als het grond betreft - voor een nieuwe bestemming geschikt wordt gemaakt door er gebouwen op te bouwen of - als het gebouwen betreft - deze geschikt te maken voor het benutten van andere door het gebouw geboden mogelijkheden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Opdrachtgever:
De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Opdrachtvoorwaarden:
Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de Dienstverlening zal worden verricht (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Operationele lease:
Een leaseovereenkomst waarbij nagenoeg alle met de eigendom samenhangende risico's en opbrengsten worden overgedragen. IAS 17 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Overdrachtsbelasting:
De overdrachtsbelasting is een belasting die geldt bij de koop van een vastgoedobject. Het tarief van de overdrachtsbelasting is twee procent voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen (en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt) en acht procent voor alle andere onroerende zaken, zoals horeca, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die niet gelijk met de woning wordt gekocht (bron: Belastingdienst 2025, bewerkt Van de Weerd Taxaties, 2025).

Overmaat/ongebonden grond:
Grond binnen het vastgoedobject die niet van essentieel belang is voor de operationele doeleinden van gebouwen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Prijs:
Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'):
Het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend (bron: (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Rapportdatum:
De datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Register:
Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Register-Taxateur:
De Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Reglement:
Een met inachtneming van het bepaalde in de Statuten door de Centrale Raad vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van Dienstverlening (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Rentabiliteitswaarde:
Het begrip rentabiliteitswaarde staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf, waarbij als uitgangspunt dient, dat men op basis van de bestaande bedrijfsgegevens, alsmede gegevens welke gebaseerd zijn op de jaarlijks door het Bedrijfschap Horeca- en catering gepubliceerde kengetallen en de marktsituatie ter plaatse, tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Risicovrije gedeelte:
Het risicovrije gedeelte is gebaseerd op de rente van 10-jaars staatsleningen. De gemiddelde rente op Nederlandse 10-jaars staatsleningen fluctueert. Tot en met december 2021 betrof dit een negatieve rente en sindsdien is deze rente gestegen. Er wordt in de taxaties gewerkt met een realistisch geacht gecorrigeerd risicovrije gedeelte te hanteren met een opslag, afhankelijk van marktfactoren (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).

Sector/type:
Binnen de horecabranche zijn diverse sectoren te onderscheiden die allen een eigen risicoprofiel hebben op basis van de waardering van vastgoed (afhankelijk van (onder andere) een algemeen marktbeeld, exploitatievooruitzichten, concurrentiepositie, etc.). Dit risicoprofiel varieert van de hotelsector waarbij een relatief laag risico wordt ingeschaald, tot cafetaria, restaurant en cafés (gemiddeld risico) tot zalencentra en discotheken (relatief hoog risico) (bron: Van de Weerd Taxaties, 2025).“

Specifiek overeengekomen werkzaamheden:
Door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Subreglement Grootzakelijk Vastgoed
De Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht die betrekking heeft op een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed, dient te voldoen aan de vereisten van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed (bron: Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT per 1 januari 2025).

Taxatiemethode:
De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een beoordeling van de waarde. Taxatiemethodiek. De manier waarop de taxateur tijdens het hele proces van een vastgoedtaxatie te werk gaat. Zodoende behelst een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatieopdracht:
De opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Taxatierapport:
De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Taxatiestandaard:
De International Valuation Standards (‘IVS’; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards (‘EVS’; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org) (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Uitgangspunt:
Een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

Vastgoed voor eigen gebruik:
Vastgoed dat wordt gebruikt door de persoon die tevens eigenaar is van dat Vastgoed (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Vastgoed/(vastgoed)object, eigendom, onroerend goed, onroerende zaak:
Grond en gebouwen (opstallen) op, onder of boven de grond, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Verwachtingswaarde:
Een hoger bedrag dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien dan momenteel is toegestaan volgens de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waarde bij gedwongen verkoop:
Een som die zou kunnen worden verkregen voor het vastgoed indien aan de verkoper om wat voor reden dan ook beperkingen zijn opgelegd als gevolg waarvan het vastgoed moet worden vervreemd (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waardepeildatum:
de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald; Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Wettelijke Taxatie:
Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden (bron: Reglement Definities NRVT per 1 januari 2025).

BIJLAGE IV TAXATIEVOORWAARDEN VAN DE WEERD TAXATIES

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- De taxateur verklaart dat hij niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- Bij deze taxatie wordt er van uitgegaan dat het vastgoed vrij is van hypotheken en beslagen.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan of hoe ook genaamd.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever c.q. dienst aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaardt bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd ander dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen de voorwaarden NVM 2023 van toepassing.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde vastgoed en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeelt.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.
- Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on) zelfstandige woonruimte heeft, tenzij vermeld, uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 8 nader zijn toegelicht en als afzonderlijke eenheden zijn omschreven.
- De taxateur heeft het object niet volgens **SCOPE 10, NEN 1010 en NEN 3140** beoordeeld, en is er van uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde eisen voldoet.
- De gestelde eisen van de aanwezigheid van ventilatie zoals in regelgeving opgenomen en nader omschreven zijn niet nader gecontroleerd. Er is tijdens de inspectie hierop geen nadere controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.
- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie en op basis van informatie zoals door opdrachtgever / huurder / eigenaar / cliënt verstrekt. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de geldende normen en veiligheidseisen, er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.
- De waarde is mede vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in **NEN 2580**. Deze norm bevat termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van het gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:
  - de oppervlakten van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1.5m;
  - met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
  - een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²;
  - een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m, en een dragende wand

- Indien de executiewaarde wordt benoemd in de rapportage, is dit uitdrukkelijk door opdrachtgever verzocht. Dit betreft een opinie van de executiewaarde, gebaseerd op een gedwongen verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (executoriale verkoop). De term executiewaarde is niet toegestaan voor taxateurs die conform de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) taxeren. Een taxatie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de IVCS (Valuation Application 2 (IVA 2)). Volgens deze standaarden, mag de executiewaarde niet als marktbegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Bij de executiewaarde is namelijk geen sprake van een bereidwillige verkoper, geen sprake van een goed geïnformeerde koper en geen sprake van een behoorlijke marketing. Het begrip executiewaarde maakt onderdeel uit van lokale gebruiken in Nederland en banken zijn gewend met de executiewaarde te werken wanneer financieringen worden verstrekt. Gezien het bovenstaande kunnen wij slechts een opinie geven over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop. Wij benadrukken dat hierbij dus geen waarde wordt bepaald. Deze opinie van de verwachte verkoopopbrengst bij gedwongen verkoop is slechts van toepassing op de taxatiedatum. In het geval van een mogelijk gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval door de opdrachtgever aanspraak gemaakt worden op de gegeven opinie omdat zowel marktomstandigheden als individuele verkoopomstandigheden en -proces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum.
- Bij een executoriale verkoop wordt (ten minste) uitgegaan van de volgende voorwaarden:
  - Een executoriale verkoop is gebaseerd op een gedwongen verkoop ex. Artikel 3:268BW:
  - De verkoop/veiling geschiedt in het openbaar en naar de plaatselijke gewoonten c.q. gebruikelijke voorwaarden, daarnaast geschiedt het ten overstaan van een notaris, eerst per opbod en vervolgens bij mijning;
  - Alle kosten en risico's die gepaard gaan met het verkoopproces komen voor rekening van koper, hieronder vallen onder andere (niet uitputtend): veilingkosten, overdrachtsbelasting, plokpenning of strijkgeld, ontruimingskosten, achterstallige erfpachtcanon, (verhoogd) notaristarief, aanschrijven en royementskosten;
  - Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper;
  - Er is sprake van een beperkte periode qua marketing- en verkoop (3 maanden);
  - De beschikbare informatie voor mogelijke kopers is beperkt tot openbare informatie en de in het kader van de taxatie benoemde informatie(bronnen).

BIJLAGE 9 - DEFINITIELIJST BEGRIPPEN

Omschrijving waardebegrippen en definities

Afschrijving:
De systematische toewijzing van het afschrijfbaar bedrag van een actief gedurende de gebruiksduur ervan. IAS 16 (bron: Europese Taxatiestandaarden - EVS 2020).

BAR (Bruto Aanvangsrendementmethodiek):
Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt bepaald door de jaarlijkse bruto aanvangshuur van het vastgoed te delen door een bruto rendement (BAR), waarbij er geen rekening gehouden wordt met de betreffende exploitatielasten. Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Bedrijfseconomische markthuur:
Een op basis van kengetallen gehanteerde verhouding tussen omzet en verwachte huur naar aanleiding van type omzet en type (horeca)bedrijf (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Bedrijfsexploitatie:
De bedrijfsexploitatie van een (horeca)bedrijf bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, de goodwill en de handelsnaam (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Bestemmingsplan:
In een bestemmingsplan is vastgelegd welke regels er gelden voor een bepaald grondgebied van de betreffende gemeente. Een bestemmingsplan bevat altijd deze planonderdelen: toelichting, regels (voorschriften), kaart (plankaart of verbeelding) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021).

Bijzonder uitgangspunt:
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Europese taxatiestandaarden (EVS):
Een serie door TEGoVA opgestelde technische documenten, die regelmatig met het oog op de actualiteit worden herzien, met alle TEGoVA-standaarden, alsmede overeengekomen richtlijnen, informatiebrochures, codes en specificaties (bron: Europese Taxatiestandaarden - EVS 2020).

Exploitatielasten:
De exploitatielasten worden bepaald in een BAR/NAR-berekening en bestaan uit de componenten:

OZB belasting	De Onroerende Zaak Belasting is gelijk aan het voor desbetreffende gemeente geldende OZB-tarief maal de WOZ -waarde van de woningen primo jaar in bezit.

Watersysteemheffing	De Watersysteemheffing is gelijk aan het door de desbetreffende waterschap vastgestelde percentage van de WOZ-waarde van de woningen primo jaar in bezit.
Rioolbelasting	De rioolbelasting is gelijk aan het door het waterschap vastgestelde bedrag per jaar. Berekend over de woningen primo jaar in bezit.
Verzekering	Kosten t.b.v. verzekeringspremies betrekking hebbend op het object. Voorzieningen voor eigen risico worden niet als kosten beschouwd. De verzekeringskosten worden berekend als een percentage van de herbouwwaarde inclusief btw en de assurantiebelasting. De herbouwwaarde is opgebouwd uit het aantal m² BVO maal de herbouwkosten per m² BVO. + Geïndexeerd met de kosten index.
Onderhoud	De doorlopende correctieve en vervangingsonderhoudskosten weergegevens als euro per object per jaar.
Beheerkosten	De (directe) beheerkosten van het object (alleen): commercieel, administratief en technisch. (bron: Taxatie Management Instituut, 2021).

Externe taxateur:
Een taxateur die geen materiële relatie heeft met de opdrachtgever en in zijn externe hoedanigheid optreedt namens de opdrachtgever (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Gecorrigeerde vervangingswaarde:
De kostprijs om het gebouw te vervangen zodat het kan voldoen aan de functies waarvoor het wordt gebruikt na veroudering en slijtage (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Inkomstenbenadering:
Een benaderingswijze waarbij bij een taxatie de kapitaalwaarde wordt verkregen door de geschatte toekomstige inkomsten uit het vastgoed te berekenen of te anticiperen, of die inkomsten nu bestaan uit huurpenningen of worden gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten waarvoor het vastgoed wordt gebruikt (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Inspectiedatum/opnamedatum:
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een Inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Jaarrekeningen:
Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een natuurlijke rechtspersoon of rechtspersoon en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze verklaringen bieden publieke rekenschap binnen een toezichtskader van standaarden voor financiële verslaggeving en het recht (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Kosten koper (verwervingskosten):
De marktconforme kosten te betalen door de koper, bijvoorbeeld notariskosten en overdrachtsbelasting (bron: Taxatie Management Instituut, 2021).

Marktwaarde:
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 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Markthuur:
Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang." (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020)

Markthuur op basis van vierkante meters:
De markthuur op basis van vierkante meters is een methodiek waarbij de verschillende ruimten van een (horeca)bedrijfsruimte worden onderscheiden om hiervoor vervolgens een markthuur per vierkante meter te hanteren. Het totaal van deze huur betreft de markthuur conform de markthuur per vierkante meter (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Materiële vaste activa:
Materiële posten die worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan anderen of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze gedurende langer dan één periode zullen worden gebruikt".IAS 16 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik:
Het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert. IFRS 13, 29 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

NAR-methode (Netto Aanvangsrendementsmethodiek):
Het Netto Aanvangsrendement (NAR-methode) is een complexere methodiek dan de BAR-methodiek. Op basis van de bruto markthuur worden de exploitatielasten van het vastgoed in mindering gebracht (bestaande uit OZB-lasten, rioollasten, verzekering, onderhoud en beheerkosten). Hierdoor ontstaat de netto markthuur die vervolgens wordt gedeeld door een netto rendement (NAR). Vervolgens wordt er een correctie doorgevoerd voor kosten koper en eventuele overige kapitaalscorrecties (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

NRVT:
De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Objectrisico:
Naast de branche-brede risicoprofielen zijn er voor een te taxeren object ook specifieke eigenschappen die worden beoordeeld in het objectrisico. Hier worden vijf grootheden beoordeeld naar orde van risico (locatie, grootte, courantheid, exploitatie en bereikbaarheid). De bandbreedte in risico per grootheid betreft zeer laag (0,10%) tot zeer hoog (1,50%). Op basis van deze mix wordt een object-risico vastgesteld (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

OCF (Operational Cash Flow):
De OCF of operational Cash Flow is een complexere variant van de rentabiliteitswaarde waarbij er op basis van een meerjarenbegroting van de verwachte omzet- en kostenstructuur (een beschouwingsperiode van bijvoorbeeld tien jaar) een indicatie wordt gegeven van de verwachte exploitatieresultaten. Deze meerjarige rentabiliteitswaardemethodiek (of variant op een OCF) geeft een indicatie/verwachting van taxateur over het verloop van omzetverwachtingen en kosten in de komende jaren en daarmee een toekomstvisie over de in het getaxeerde te voeren bedrijfsexploitatie. Gezien de beschouwingsperiode van tien jaar bevat deze methodiek echter een substantiële onzekerheidsmarge, waardoor dit slechts als indicatieve controlemiddel gehanteerd kan worden en geenszins als op zichzelf staande methodiek (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Ontwikkelingsvastgoed:
Vastgoed dat - als het grond betreft - voor een nieuwe bestemming geschikt wordt gemaakt door er gebouwen op te bouwen of - als het gebouwen betreft - deze geschikt te maken voor het benutten van andere door het gebouw geboden mogelijkheden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Opdrachtgever:
De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Opdrachtvoorwaarden:
De specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur of taxatiefirma en de opdrachtgever zijn overeengekomen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Operationele lease:
Een leaseovereenkomst waarbij nagenoeg alle met de eigendom samenhangende risico's en opbrengsten worden overgedragen. IAS 17 (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Overdrachtsbelasting:
De overdrachtsbelasting is een belasting die geldt bij de koop van een vastgoedobject. Het tarief van de overdrachtsbelasting is twee procent voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen (en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt) en acht procent voor alle andere onroerende zaken, zoals horeca, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die niet gelijk met de woning wordt gekocht (bron: Belastingdienst 2021, bewerkt Van de Weerd Taxaties, 2022).

Overmaat/ongebonden grond:
Grond binnen het vastgoedobject die niet van essentieel belang is voor de operationele doeleinden van gebouwen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Prijs:
Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'):
Het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Rapportdatum:
De datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Register:
Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers (bron: Reglement Definities NRVT 2020).

Register-Taxateur:
De Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Rentabiliteitswaarde:
Het begrip rentabiliteitswaarde staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf, waarbij als uitgangspunt dient, dat men op basis van de bestaande bedrijfsgegevens, alsmede gegevens welke gebaseerd zijn op de jaarlijks door Vastgoeddata gepubliceerde kengetallen en de marktsituatie ter plaatse, tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Risicovrije gedeelte:
Het risicovrije gedeelte is gebaseerd op de rente van 10-jaars staatsleningen. De huidige rente op Nederlandse 10-jaars staatsleningen is echter negatief (circa -/- 0,25%). Deze basis wordt voor de waarderingen van vastgoed niet als realistisch geacht, waardoor er is gekozen om een gecorrigeerd risicovrije gedeelte te hanteren met een opslag van 0,75% (derhalve 0,50% als basis voor het risicovrije gedeelte) (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Sector/type:
Binnen de horecabranche zijn diverse sectoren te onderscheiden die allen een eigen risicoprofiel hebben op basis van de waardering van vastgoed (afhankelijk van (onder andere) een algemeen marktbeeld, exploitatievooruitzichten, concurrentiepositie, etc.). Dit risicoprofiel varieert van de hotelsector waarbij een relatief laag risico wordt ingeschaald, tot cafetaria, restaurant en cafés (gemiddeld risico) tot zalencentra en discotheken (relatief hoog risico) (bron: Van de Weerd Taxaties, 2022).

Taxatiemethode:
De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een beoordeling van de waarde. Taxatiemethodiek. De manier waarop de taxateur tijdens het hele proces van een vastgoedtaxatie te werk gaat. Zodoende behelst een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusive (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatieopdracht:
De opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatierapport:
De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Taxatiestandaard:
De International Valuation Standards (‘IVS’; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards (‘EVS’; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org) (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Uitgangspunt:
Een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Vastgoed voor eigen gebruik:
Vastgoed dat wordt gebruikt door de persoon die tevens eigenaar is van dat Vastgoed (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Vastgoed/(vastgoed)object, eigendom, onroerend goed, onroerende zaak:
Grond en gebouwen (opstallen) op, onder of boven de grond, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Verwachtingswaarde:
Een hoger bedrag dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien dan momenteel is toegestaan volgens de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waarde bij gedwongen verkoop:
Een som die zou kunnen worden verkregen voor het vastgoed indien aan de verkoper om wat voor reden dan ook beperkingen zijn opgelegd als gevolg waarvan het vastgoed moet worden vervreemd (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Waardepeildatum:
de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald; Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

Wettelijke Taxatie:
Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden (bron: Europese Taxatiestandaarden – EVS 2020).

BIJLAGE 10 - PLAUSIBILITEITSVERKLARING

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Naam	:	[redacted]
E-mailadres	:	
Verbonden aan	:	
Adres	:	
Postcode/plaats	:	
Telefoonnummer	:	
Website	:	

verklaart:

- het taxatierapport van het object gelegen aan de [redacted], getaxeerd door [redacted], ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer [redacted] als Register-Taxateur verbonden aan [redacted] te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarden en de onderbouwing van de waarden;
- dat het getaxeerde kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer
Maasland	I	1156

- 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;
- 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;
- dat [redacted]verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- 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;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde waarden in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Afgegeven waarde(s):

- Marktwaarde bij voortgezet gebruik € 255.000 kosten koper
- Gecorrigeerde vervangingswaarde € 202.500

Utrecht, 9 december 2025

