

TAXATIERAPPORT**INZAKE****Basisweg 2 Weesp**

Ondergetekende:

De 5.1.2e 5.1.2e Register Taxateur, gevestigd te Bussum, Albrechtlaan 14C, verbonden aan Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V. namens de gemeente Weesp

en

5.1.2e Register Taxateur, gevestigd te Weesp, aan de Leeuwendeldseweg 14t, Postbus 342, 1380 AH, verbonden aan Van Lonkhuizen Makelaars B.V.
Namens de Golf Development The Netherlands B.V.

VERKLAREN

Gezamenlijk te hebben opgenomen en gewaardeerd:

De grondwaarde, ter vaststelling van de nieuwe erfpachtcanon per 1 januari 2015, inzake het perceel gelegen aan de Basisweg 2 te Weesp, 1383 NC, kadastraal bekend als gemeente Weesp, sectie D, nummer 1371, groot 88.60 are, alsmede nummer 1363, groot 6.82.55 are. Het perceel is in erfpacht als golfterrein in gebruik bij Golf Development The Netherlands B.V., bekend als Golfcentrum Weesp.

Doel van de taxatie:

Het doel van de taxatie is vaststelling van de grondwaarde in zijn huidig staat, bezwaard met het recht van erfpacht. De grondwaarde dient als uitgangspunt voor de hoogte van de nieuwe erfpachtcanon voor de komende vijf jaar.

Specificatie van het getaxeerde perceel en gebouw:

Het terrein is ingericht als een 9 holes par 3 baan en staat bij de Nederlandse Golf Federatie bekend als een zogenaamde C-baan.

Op het terrein is in 2006 een clubhuis gebouwd, een overdekte driving range (1997), een ruimte in gebruik bij de golfschool (2006), een opslagloods (2006) en een schuilhut (1997).

Het terrein is door zijn ondergrond van veen op kleigrond zeer drassig en wordt door de erfpachter gedraineerd. Alle banen zijn door de erfpachter aangelegd. Aangrenzend is circa 11 hectare grasland gepacht om het golfcentrum tot een 18 holes golfcentrum uit te breiden. De pachtsom bedraagt 5.1.2b per jaar.

De investering is door de economische omstandigheden niet geëffectueerd en de grond is thans verhuurd aan een agrariër.

Makelaar : 5.1.2e 5.1.2e
Paraaf : 5.1.2e

Makelaar : 5.1.2e
Paraaf : 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Van de naastgelegen parkeergelegenheid, welke recent opnieuw is aangelegd door de gemeente Weesp, wordt om niet gebruik gemaakt door het golfcentrum en het aangrenzende zwembad en sauna-complex.

Bestemmingsplan:

Het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (ten westen van de Vecht), vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013, kent aan het perceel de bestemming "Sport" toe met de aanduiding "golfbaan". Een bebouwd oppervlak van gebouwen mag niet meer dan 750 m² zijn, danwel het oppervlak dat met de aanduiding maximum gebouwd oppervlak is bepaald wat momenteel uitsluitend het clubhuis is.

Bodemgesteldheid:

Bij onderhavige taxatie is uitgegaan van een bodem- en grondwaterconditie die geen sanering van overheidswege noodzakelijk maakt. In het kader van onderhavige taxatie heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Erfpachtvoorwaarden:

Het getaxeerde perceel is door de gemeente Weesp in erfpacht uitgegeven, op 1 januari 2000 voor een periode van 50 jaar, eindigende op 31 december 2049. De erfpachtbepalingen zijn vastgelegd in de akte van vestiging erfpachtsrecht, d.d. 13 maart 2000, waarvan een afschrift aan deze taxatie is gehecht. Bepaald is onder andere dat bij beëindiging van het erfpachtrecht door verloop van de termijn, de erfpachter onder voorwaarden recht heeft op de vergoeding van de waarde van de opstallen. De canon dient jaarlijks bij vooruitbetaling te worden voldaan. Elke vijf jaar wordt de erfpachtcanon herzien op basis van een taxatie en de ontwikkeling van de marktrente. Het beheer van de waterhuishouding dient de erfpachter te overleggen met de eigenaar. Ook heeft de erfpachter voor zijn rekening de zorg voor het onderhoud van de aanwezige watergangen. De overige bepalingen zijn gebruikelijke voorwaarden bij de uitgifte van gronden in erfpacht. In de akte van vestiging erfpachtsrecht is niet bepaald op welke wijze het rentepercentage wordt vastgesteld voor de berekening van de hoogte van de canon.

Op 22 februari 2002 zijn in een akte van rectificatie, naar aanleiding van een kadastrale inmeting, de juiste kadastrale percelen aangeduid.

Makelaar :
 Paraaf :

5.1.2e

Makelaar :
 Paraaf

5.1.2e

Waarderingsmethode:

Vaststelling grondwaarde in bebouwde, bezwaarde staat:

Als basis is gehanteerd de voorgaande taxatie d.d. 25 juni 2010, daar wij kunnen instemmen met de daarin gehanteerde uitgangspunten, deze zijn naar onze mening op de juiste manier geïnterpreteerd en daarbij voorkomen wij het 'meten met 2 maten'.

De grondwaarde dient bepaald te worden in verband met de hernieuwde vaststelling van de erfpachtcanon. Hierbij is de vraag aan de orde in hoeverre de aard en bouwkundige staat van de bestaande opstallen invloed hebben op de waarde van de grond. Ingeval de opstallen geen invloed hebben op de grondwaarde in bebouwde staat, is er feitelijk sprake van vrij uitgeefbare grond en zal een erfpachter eenzelfde last (erfpachtscanon) moeten dragen als een eigenaar. Hiervan kan geen sprake zijn, immers een erfpachter verkeert niet in dezelfde positie bij de beëindiging van het erfpachtrecht als een eigenaar. Anderzijds als gekozen wordt voor de methode, waarbij de opstallen mede de grondwaarde bepalen, is de grondwaarde afhankelijk van de keuze, die de erfpachter maakt ten aanzien van al of niet modernisering van zijn opstallen.

Drie uitgangspunten bepalen de hoogte van de erfpachtcanon, namelijk de grondwaarde (A), het te hanteren canonpercentage (B) en de depreciatie van de grondwaarde (C) door zijn bebouwde en bezwaarde staat.

Om tot een eenduidige waardering te komen is de vaststellingsmethode gelijk gebleven aan de voorgaande taxatie.

A. Specificatie van de waardering:

De waardering van golfterreinen is geheel afhankelijk van unieke, specifieke omstandigheden, waarbij de rentabiliteit van de exploitatie uiteindelijk maatgevend is. Bij deze waardering vindt geen verdieping en beoordeling van de exploitatie plaats. Aangezien de toegevoegde waarde als golfterrein is geleverd door de erfpachter en ook de onderhoudskosten voor zijn rekening en risico komen, dient de grond gewaardeerd te worden in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde agrarische grond, verbijszonderd naar grasland. De prijzen van gras- en bouwland schommelt tussen de € 3,- en € 5,- per m². Gelet op de regio en de bestemming is het verantwoord voor deze waardering **5.1.2b** per m² als uitgangspunt voor waardering te kiezen. Vanwege de bebouwingmogelijkheden ten behoeve van de bestemming sport wordt de grondwaarde verhoogd ter plaatse van de bebouwing, zijnde circa 1.000 m², bestaande uit ca. 750 m² bebouwing alsmede ca. 250 m² toerekenen direct omliggende grond. Hiervoor hanteren wij een grondwaarde van **5.1.2b** per m².

B. Vaststelling erfpacht canonpercentage:

Voor de vaststelling van het canonpercentage bij deze taxatie is gekozen voor het gemiddelde rendement van het voorgaande jaar (2014) op 10-jaars staatsleningen, zoals wordt gepubliceerd door De Nederlandsche bank, verhoogd met een opslagrisico van 1 %. Dit betekent voor 2015 een canonpercentage 2.45 %. (zie bijlage)

Makelaar : **5.1.2e**

Paraaf : **5.1.2e**

Makelaar : **5.1.2e**

Paraaf : **5.1.2e**

C. Vaststelling depreciatie van de grondwaarde

Bij de inschatting van de depreciatie kan niet zonder meer worden aangesloten bij het beleid van de in de voorgaande taxatie genoemde voorbeeldgemeenten. De casus is daarvoor te specifiek en de grond onbebouwd en afgewaardeerd, door deze te beoordelen als grasland. Het ligt in de rede de depreciatie in te schatten op 25 %, zodat recht wordt gedaan aan zowel de belangen van de erfpachter als erfverpachter.

Uitgaande van voorgaande overwegingen wordt de verkoopwaarde van de grond als volgt gespecificeerd :

Circa 1.000 m ² bebouwbare grond	x	[Redacted]
Circa 76.115 m ² grasland	x	5.1.2b
Totale grondwaarde vrij van huur en gebruik in volle eigendom		5.1.2b

Vaststelling hoogte erfpachtcanon :

Uitgaande van voornoemde rentepercentage van 2,45 % en een depreciatie van 25 %, wordt de erfpachtcanon als volgt bepaald worden:

Grondwaarde in bebouwde staat na depreciatie
75 % x [Redacted] 5.1.2b (afgerond)

Erfpachtcanon:
2,45 % x [Redacted] 5.1.2b (afgerond)

Zegge: [Redacted] 5.1.2b

Aldus opgemaakt en ondertekend naar beste kennis en wetenschap te Bussum/Weesp op 14 januari 2015.

[Redacted] 5.1.2e

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.

[Redacted] 5.1.2e

[Redacted] 5.1.2e

[Redacted] 5.1.2e

Van Lonkhuizen Makelaars B.V.

Makelaar
Paraaf

[Redacted] 5.1.2e

Makelaar :
Paraaf

[Redacted] 5.1.2e

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **WEESP D 1363**
 Grootte: 6 ha 82 a 55 ca
 Coördinaten: 130273-479233
 Omschrijving kadastraal object: CULTUUR RECREATIE - SPORT
 Locatie: Basisweg 2
 1383 NC WEESP
 Ontstaan op: 8-12-2000
 Ontstaan uit: **WEESP D 1332 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT****Gemeente Weesp**

Nieuwstraat 41
 1381 BB WEESP

Postadres: Postbus: 5099
 1380 GB WEESP

Zetel: WEESP

Recht ontleend aan: 84 WEE02/10262 d.d. 22-6-1987
 Eerst genoemde object in WEESP D 1228
 brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

2BI 299 d.d. 19-2-1990
 AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING

Gerechtigde**ERFPACHT****Golf Development The Netherlands Bv**

SCHAIJK

Postadres: Lage Baan 12
 5374 NN SCHAIJK

Zetel: SCHAIJK

KvK-nummer: 16083925 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 16470/32 reeks AMSTERDAM** d.d. 14-3-2000
 Eerst genoemde object in WEESP D 1332 gedeeltelijk
 brondocument:
 Einddatum: 31-12-2049
 Brondocumenten mogelijk **HYP4 17975/27 reeks AMSTERDAM** d.d. 25-2-2002
 van belang:

Aantekening recht

EINDDATUM RECHT

Einddatum: 31-12-2049

Ontleend aan: **HYP4 16470/32 reeks AMSTERDAM** d.d. 14-3-2000

Brondocumenten mogelijk **HYP4 17975/27 reeks AMSTERDAM** d.d. 25-2-2002
 van belang:

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)

15792 EUR PER JAAR

Ontleend aan: **HYP4 16470/32 reeks AMSTERDAM** d.d. 14-3-2000

HYP4 17975/27 reeks AMSTERDAM d.d. 25-2-2002

1047864

Brondocumenten mogelijk
van belang:

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN****De Provincie Utrecht**

UTRECHT

Postadres: Pythagoraslaan 101
3584 BB UTRECHTRecht ontleend aan: **HYP4 13043/38 reeks AMSTERDAM** d.d. 29-9-1995

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **WEESP D 1371**
 Grootte: 88 a 60 ca
 Coördinaten: 130207-479386
 Omschrijving kadastraal object: BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) RECREATIE - SPORT
 Locatie: bij Basisweg 2
 WEESP
 Ontstaan op: 16-2-2004
 Ontstaan uit: **WEESP D 1227 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT****Gemeente Weesp**

Nieuwstraat 41
 1381 BB WEESP

Postadres: Postbus: 5099
 1380 GB WEESP

Zetel: WEESP

Recht ontleend aan: **HYP4 17975/27 reeks AMSTERDAM** d.d. 25-2-2002
 Eerst genoemde object in WEESP D 1227
 brondocument:

Recht ontleend aan: **HYP4 16470/32 reeks AMSTERDAM** d.d. 14-3-2000
 Eerst genoemde object in WEESP D 1227
 brondocument:

Recht ontleend aan: 84 WEE02/10262 d.d. 22-6-1987
 Eerst genoemde object in WEESP D 1227
 brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

2BI 299 d.d. 19-2-1990
 AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING

Gerechtigde**ERFPACHT****Golf Development The Netherlands Bv**

SCHAIJK

Postadres: Lage Baan 12
 5374 NN SCHAIJK

Zetel: SCHAIJK

KvK-nummer: 16083925 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 17975/27 reeks AMSTERDAM** d.d. 25-2-2002
 Eerst genoemde object in WEESP D 1227 gedeeltelijk
 brondocument:

Recht ontleend aan: **HYP4 16470/32 reeks AMSTERDAM** d.d. 14-3-2000
 Eerst genoemde object in WEESP D 1227 gedeeltelijk
 brondocument:

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN****De Provincie Utrecht**

UTRECHT

Postadres: Pythagoraslaan 101

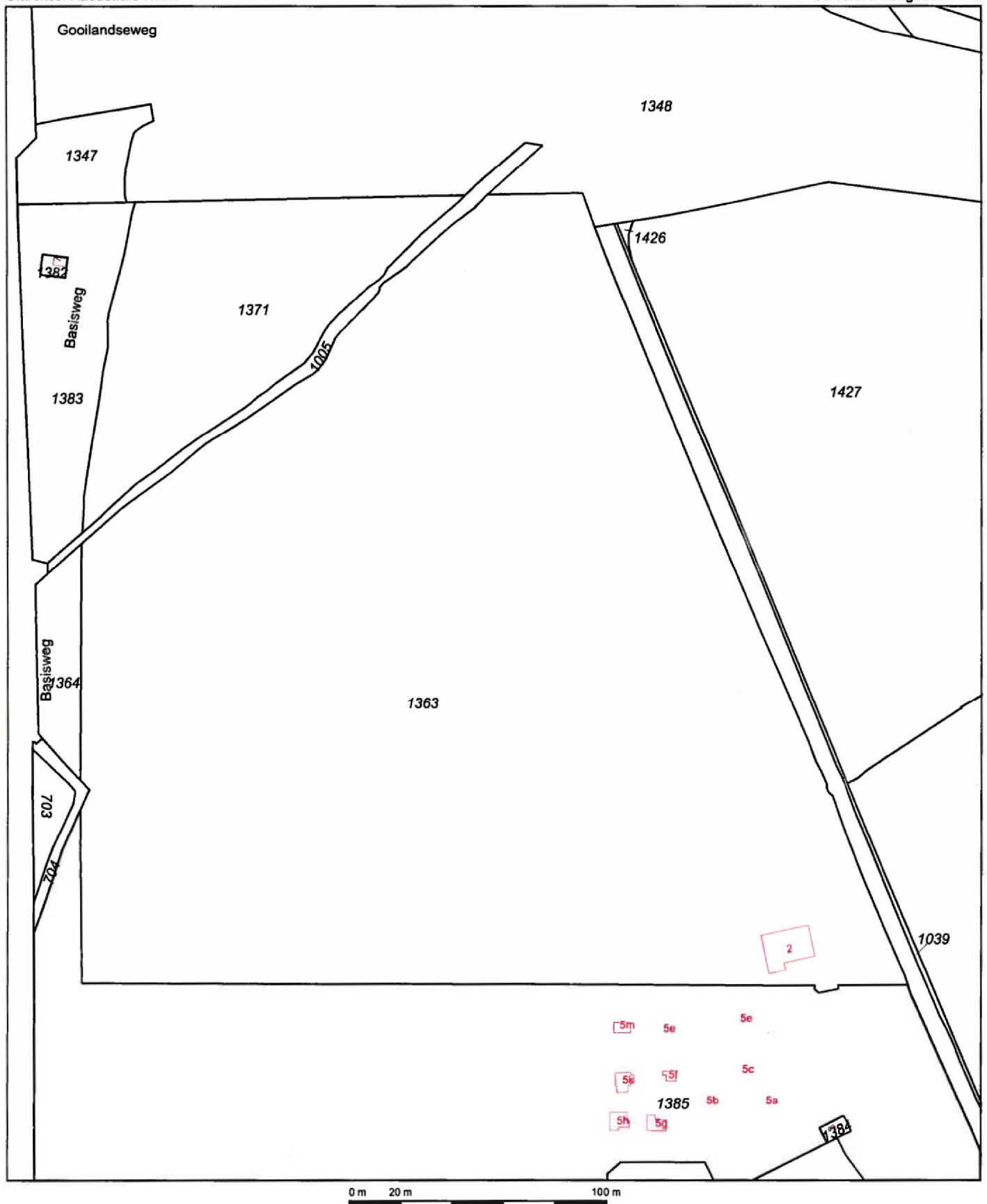
1047864


3584 BB UTRECHT

Recht ontleend aan: **HYP4 13043/38 reeks AMSTERDAM** d.d. 29-9-1995

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente	
Huisnummer		WEESP	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	D
— Voortopige kadastrale grens		Perceel	1363
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
— Overige topografie			
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 27 november 2014 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.	

Artikel 14 Sport

Plan: Landelijk Gebied Weesp
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0457.BP0200LG-vg01

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.2 Bouwregels

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportieve recreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': kinderopvang in de vorm van een kinderdagverblijf dan wel naschoolse opvang;
- e. ondersteunende horeca;
- f. met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

14.2 Bouwregels

Op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming met dien verstande, dat:

14.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwd oppervlak van gebouwen niet meer dan 750 m² mag zijn, dan wel het oppervlak dat met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' is bepaald;
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag het bebouwd oppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'manege' in totaal 2.500 m² zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'manege' zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag zijn dan 700 m³ per woning;
- e. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 6 meter mag zijn en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag zijn.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte niet meer mag zijn dan:

- a. 15 meter voor palen en (licht)masten;
- b. 8 meter voor vlaggenmasten;
- c. 6 meter voor ballenvangers;
- d. 2 meter voor erfafscheidingen;
- e. 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het gebruik van bestaande bebouwing voor kinderopvang, dan wel naschoolse opvang.