Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera



VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VIA NOTARIS JOHNSON

Inzetprijs Afl. 3.000.000,-

Par.

Drs. Berend J. Prenger BRE
Sworn Appraiser member of

vastgoedcert

PRENGER VASTGOED
Taxaties & Advies

Address : Tanki Leendert 291
Telephone : (+297) 5938342
E-mail : berend.prengervastgoed@gmail.com

Presentatie verkoop bij inschrijving Bouwterrein Bloemond

OPDRACHTGEVER

Naam	:
Adres	:
Eigenaar	:

TAXATEUR

Naam makelaar	: Drs. Berend J. Prenger BRE
Aangesloten bij	: VastgoedCert.
Naam kantoor	: Prenger Vastgoed VBA
Adres kantoor	: Tanki Leendert 291, Aruba
Telefoon	: (+297) 5938342
Email	: berend.prengervastgoed@gmail.com

DATUM

Opdracht	: 16 oktober 2026
Opname	: 19 oktober 2026

ONROEREND GOED

Soort en plaatselijke omschrijving	: Terrein eigendomsgrond gelegen te Bloemond ten oosten van Paradera op Aruba.
Kadastrale gegevens	: Perceel eigendomsgrond, groot 16.080 m² Kadastraal bekend als Land Aruba, eerste afdeling sectie M Nummer 259 (1-M-259) gedeelte D13986, zoals vastgelegd in particulier meetdocument CSCS 71-2013 d.d. 17 september 2013.
Eigen grond of erfpacht	: Eigen grond

DOEL

1. opstellen van een presentatie ten behoeve van verkoop bij inschrijving via notaris Johnson.

1. **Marktwaarde** : **Afl. 3.750.000,--**
   Zegge: drie miljoen en zevenhonderd en vijftig duizend Arubaanse Florins
2. **Inzetprijs bij inschrijving** 80% van de marktwaarde : **Afl. 3.000.000,-**
   Zegge: drie miljoen Arubaanse Florins

VERANTWOORDING

Als makelaar aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit adviesrapport geen verantwoordelijkheid van anderen dan de opdrachtgever. De aansprakelijkheid van de makelaar is beperkt tot het honorarium dat voor dit rapport is voldaan.

Presentatie verkoop bij inschrijving Bouwterrein Bloemond

Bij deze presentatie zijn de volgende gegevens vermeldenswaard:

A.	**LIGGING**	
1.	Naaste omgeving en stand	:Gelegen in het midden van Aruba 800 meter ten oosten van de kerk van Paradera in een woonwijk met vrijstaande woningen. In de nabije omgeving bevinden zich kleinschalige woningbouwprojecten o.a. in Bloemond en Tamarijn. Op goede stand gelegen.
2.	Belendingen	: Percelen bebouwd met vrijstaande woningen
3.	Bijzondere omstandigheden huidige situatie	: Het bouwterrein is geschikt als ontwikkelingsplan voor woningenbouw met standaard 2 woonlagen, waarbij tot 60% van de uit te geven kavels kan worden bebouwd. Het aanwezige gebouw van radio Kelkboom had een commerciële/culturele functie. In RPOV is de bestemming wonen met waarden. Zie kaart en toegestane functies en bebouwingsmogelijkheden. Hierbij is standaard 2 woonlagen aangegeven met incidenteel 3 woonlagen mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.
4.	Bijzondere omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de toekomstige waardeontwikkeling.	: geen.
5.	Ligging	: Goed.
6.	Ligging aan een openbare, verharde weg en aansluiting op nutsvoorzieningen water- , en elektriciteitsleidingen	: Ingang is gelegen aan een verharde doorgaande weg. De noodzakelijke nutsvoorzieningen voor water, elektra en kabel moeten nog worden aangelegd. Afvoer van riool via septictanks op eigen terrein.
7.	Bereikbaarheid	: Goed. Gelegen 800 meter ten oosten van de kerk van Paradera aan doorgaande weg van Paradera naar Santa Cruz via Tamarijn en Sero Pita.
8.	Parkeermogelijkheden	: Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.
B.	**OPSTALLEN**	
1.	Bouwjaar/ouderdom	: Op het terrein staat aan de zuidwest voorzijde een betonen gebouw met opslagruimte van 312 m2 dat werd gebruikt door radio Kelkboom. Op het midden van het terrein staat een betongebouw van ca. 40 m2. De gebouwen zijn ca. 40 jaar oud en gedekt met asbestos.

2.	Beschermd monument	:	Neen
3.	Kwaliteit	:	Huidige gebouwen vertonen enige scheurvorming.
4.	Indeling		Zie plattegrond van voormalige radiogebouw met opslagruimte. Het bestaande gebouw kan na renovatie/verbouwing voor multifunctionele doeleinden worden verbouwd, tot kantoor, praktijkruimte of appartementen.

C. GEBRUIK EN VERHURING

1. **Het object:**
   a. gebruik : De terreinen zijn begroeid met natuurlijke vegetatie. Bij de ingang staat het leegstaande gebouw, groot ca. 312 m2, van de voormalige radio Kelkboom. Midden op het terrein bevindt zich een restant van een gebouw groot ca. 40 m2 met daaromheen de restanten van funderingen van de verwijderde zendmast.

D. COURANTHEID en MARKTOMSTANDIGHEDEN

1.	Courantheid		Goed.
2	Marktomstandigheden		Er is op dit ogenblik veel vraag naar eigendoms-terreinen voor woningbouw in dit gedeelte van Aruba. In de huidige krappe markt voor eigendomspercelen is een marktprijs van tussen ca. Afl. 525,- tot Afl. 575,- per m2 te verwachten.
2.	Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en/of vestigingseisen	:	Nog niet vastgesteld. Koper kan deze bepalen. Advies is om algemene bepalingen op te stellen waarin kwaliteitseisen voor de bebouwing (b.v. dakbedeking met pannen of platte daken) en het gebruik worden vastgelegd om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen

Presentatie verkoop bij inschrijving Bouwterrein Bloemond

NADERE MEDEDELINGEN:

Het betreft een vlak terrein ca 45-48 meter boven de zeespiegel.
Er is door de Directie Natuur en Milieu (DNM) onderzoek gedaan naar de ecologische waarde van het gebied.
Dit kan het aanvragen van een verkavelingsplan met aanlegvergunning bespoedigen.

De marktwaarde is bepaald door een grondexploitatie berekening met verkoop van bouwkavels voor woningen en/of appartementen en hergebruik van bestaand bedrijfsgebouw met erf tot maximaal 70% van het perceel.
Tevens zijn de kosten voor het bouwrijp maken zoals: aanleg verharde weg, trafohuis, waterafvoer, groenvoorziening, schoonmaak terrein, aansluitingskosten voor electra, water en cable in mindering gebracht.
Ook is rekening gehouden met de kosten directievoering, verkoop en winst en risico met een correctie kosten koper van 6,5%.
De inzetprijs voor de inschrijving is bepaald op 80% van de te verwachten marktwaarde in huidige staat.

BIJLAGEN:

- Foto's
- meetdocument.
- plattegrond voormalige radio Kelkboom gebouw met opslagruimte.
- kaart ROPV met bestemming en bouwmogelijkheden.
- Google earth luchtfoto.

Aldus opgemaakt op 23 oktober 2026

Handtekening

Drs. Berend J. Prenger BRE

Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera



voormalige gebouw radio Kelkboom op zuidwest voorzijde van het perceel



Begroeid bouwterrein

Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera



Voorgevel met voordeur bestaand gebouw



Rechterzijgevel





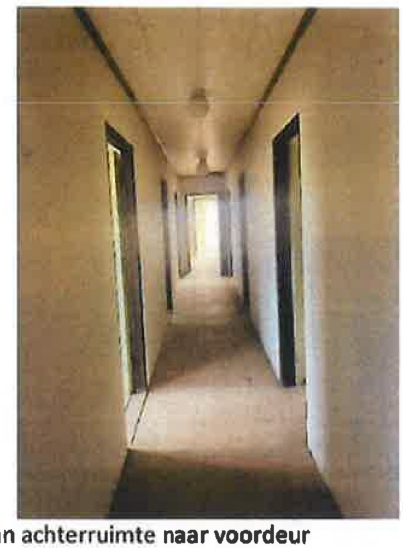
Binnenruimtes



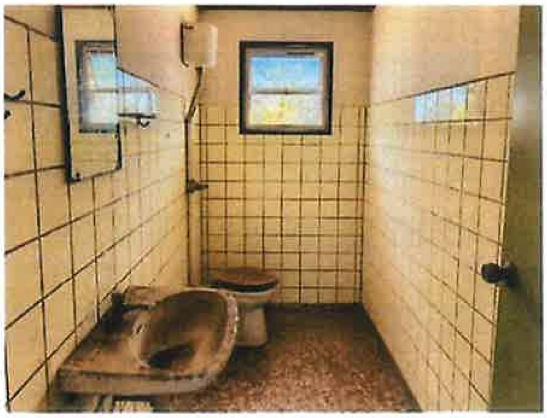


Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera





Gang van voordeur naar achterruimte en van achterruimte naar voordeur



Badkamer



Voorkantoor



open opslagruimte achter in gebouw

Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera



Zicht op bouwterein vanaf de openbare weg



Algemeen foto terrein



Algemene foto begroeide terrein



Close-up van extra opstal in het midden



Toegansweg vanaf kerk Paradera



Toegangsweg vanuit Seroe Pita / Tamarijn

Caribbean Surveying & Civil Solutions

MEETRAPPORT 71-2013

Ten behoeve van een splitsing van een eigendomsgrond met kadastrale aanduiding:

Afdeling **1**, Sectie **M**, Nummer **259** te Bloemond.

Dit meetrapport is opgemaakt op verzoek van **Dhr. Joaquin Kelkboom** op 17 september 2013 door de geodeet de heer **Raymond M. Kock.**

Omschrijving: Een kavel eigendomsgrond gelegen te Bloemond in Aruba, uitmakende ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaalde gedeelte afkomstig van het perceel met kadastrale kenmerken als **Eerste** Afdeling, Sectie **M**, nummer **259** zoals schetsmatig aangegeven met arcering op de bijgevoegde tekening met **CSCS-MR. Nr. 71-'13.**
De kavel ligt ten noorden van een domeingrond, het perceel 56 en CSCS MR Nr. 70-'13, ten oosten van de percelen 57, 56 en 1333, ten zuiden van een domeingrond en ten westen van de kavel CSCS MR Nr. 70-'13 en de percelen 60 en 258.

Aard van de kavel: Bouwterrein.

Grensverzekering: Hek en ijzerpennen

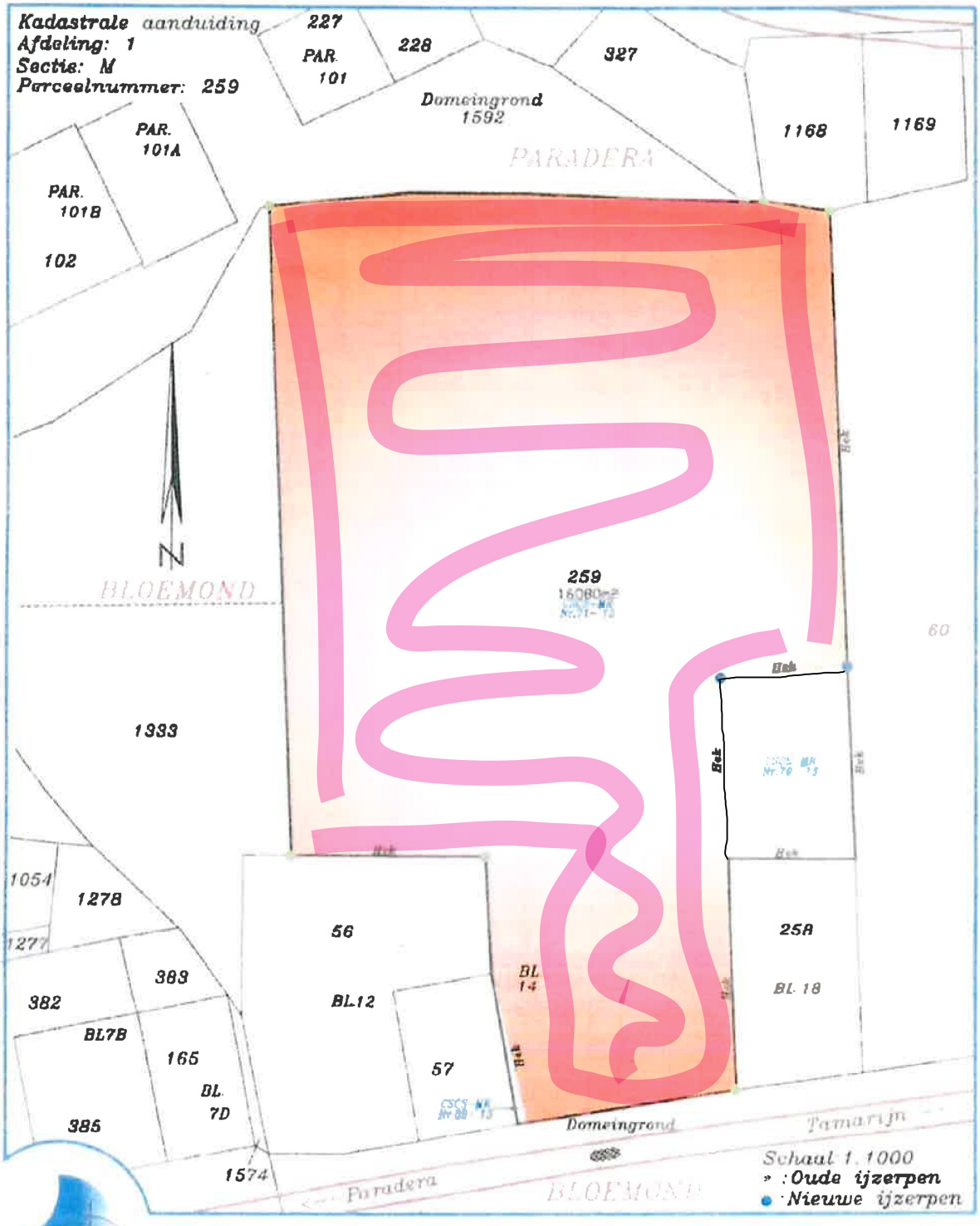
Grootte: 16080 m² (Zestienduizendtachtig vierkantemeter)

Eigenaar: Dhr. Carlos Alejandro Kelkboom

Grensaanwijzing: De kavel is opgemeten en uitgezet door Caribbean Surveying & Civil Solutions NV op aanwijs van **Dhr. Joaquin Kelkboom.**

Oranjestad. 17 september 2013

Raymond M. Kock

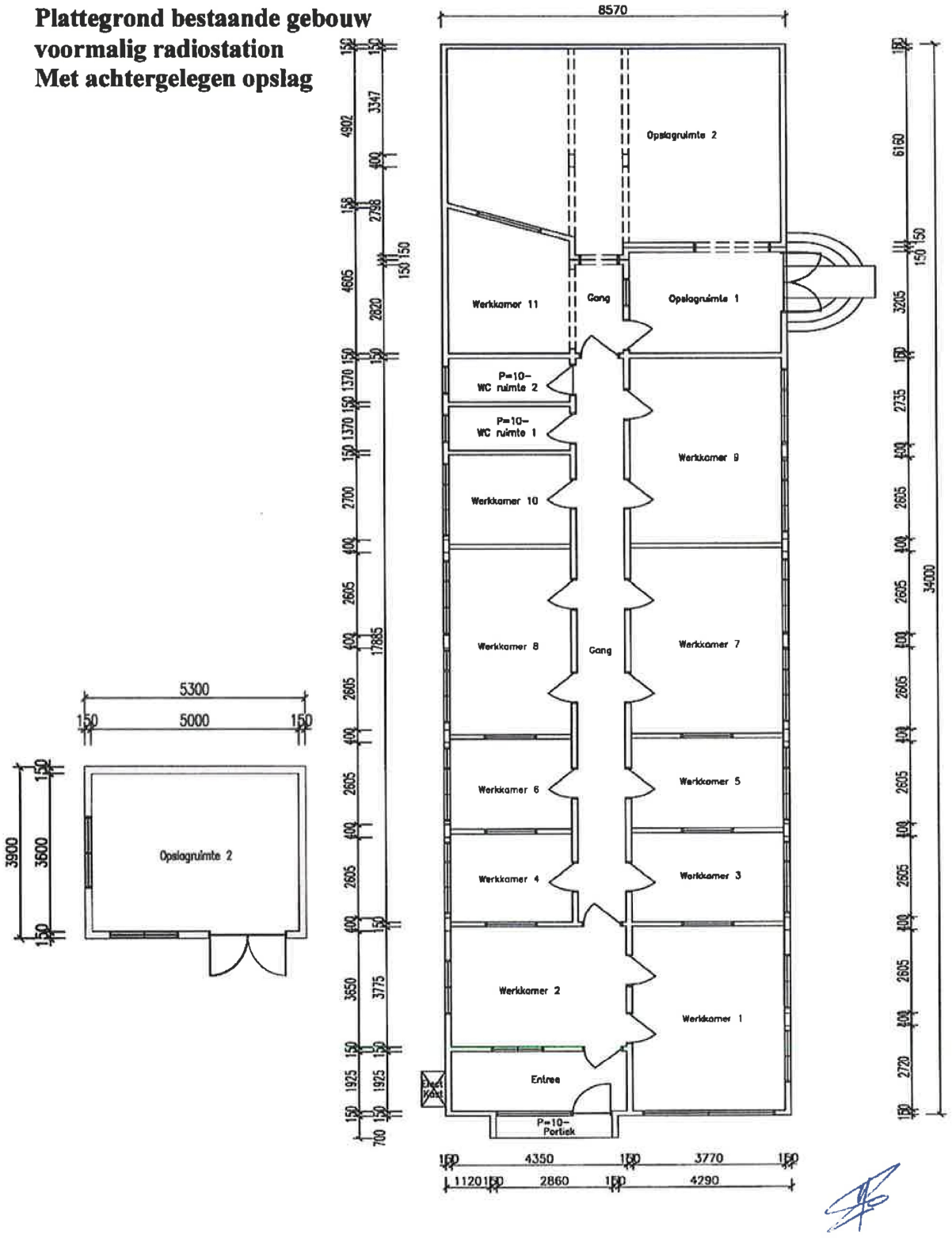


Tel: 582-4169/592-5134 Fax. 583-8268
E-mail: info@caribsurveying.com
www.caribsurveying.com

R.M. Kock
Geodetisch Directeur

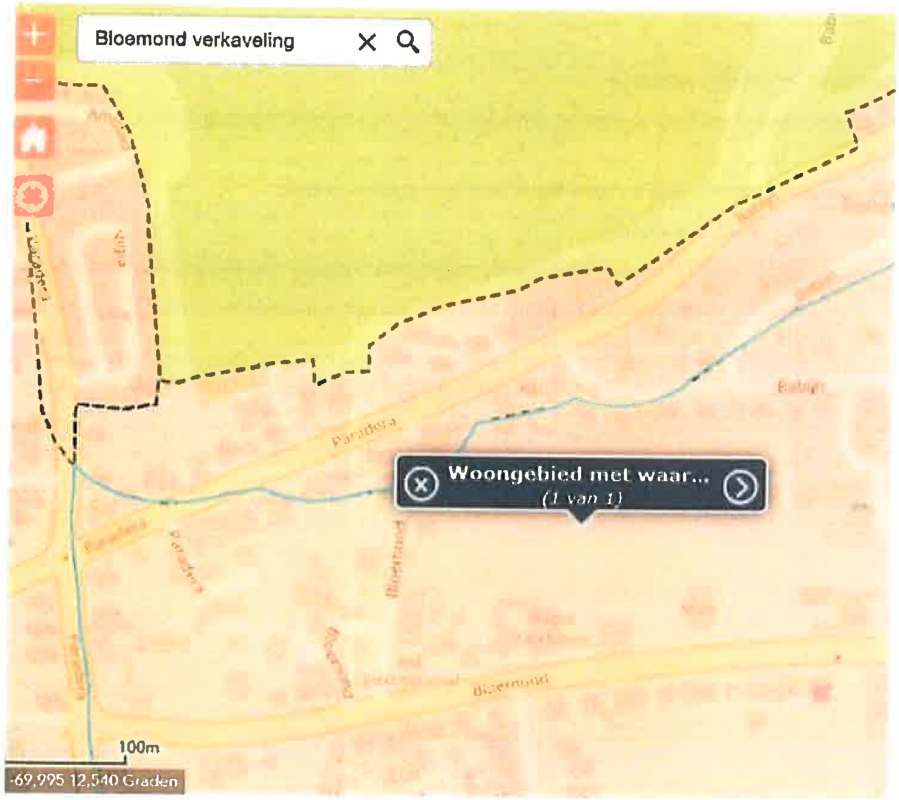
Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera

Plattegrond bestaande gebouw
voormalig radiostation
Met achtergelegen opslag



Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera

ROPv bestemmingskaart



Artikel 17 Woongebied met waarden

17.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Woongebied met waarden' zijn de volgende functies toegestaan:
In het hele gebied:

a. wonen in woningen en woonappartementen;
b. sociaal-maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
c. zorg-, culturele en welzijnsvoorzieningen;
d. het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, ecologische en geologische waarden;
e. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
f. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
i. nutsvoorzieningen;
j. energievoorziening door middel van zonnepanelen;

k. agrarische activiteiten;
l. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen, appartementencomplexen en hotels;

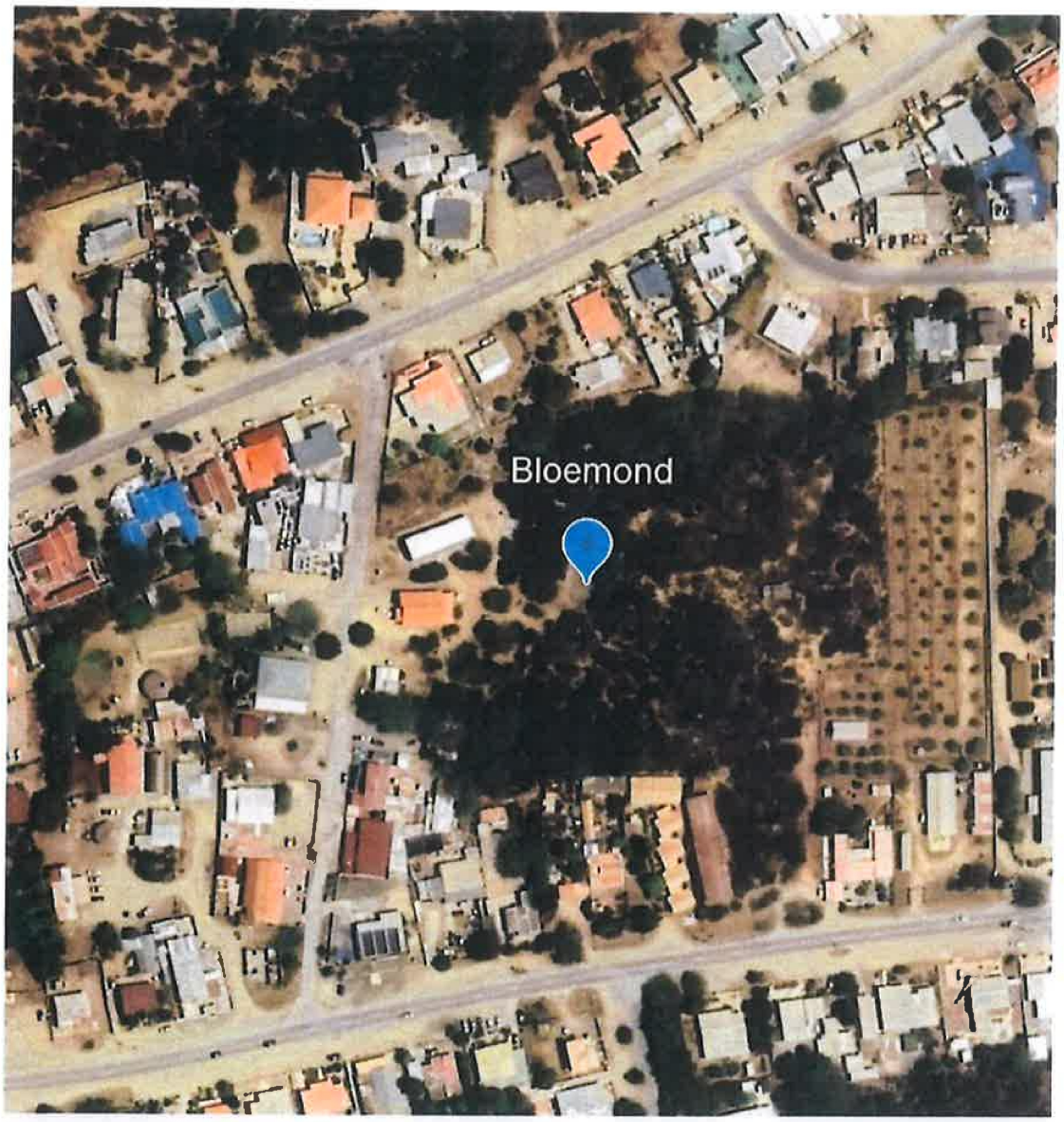
17.2.9 Gebouwen in overige gebieden

Voor het bouwen van een gebouw in overige gebieden gelden de volgende voorschriften:

a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
    1. 7,5 m – 2 bouwlagen;
    2. incidenteel 11,5 m – 3 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
b. de maximale bouwhoogten als genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

Presentatie bouwproject Bloemond nabij Paradera

Google earth luchtfoto maart 2024



evensattributie 24-3-2024

Gelegen 44 tot 47 meter boven de zeespiegel

BID FORM

The undersigned:

Natural Person (if applicable):

Surname:	
Name(s):	
Birthplace:	
Birthdate:	
Address:	
Phone:	
Email:	

Legal Entity (if applicable):

Company name:	
Address office:	
Registration/KVK nr:	
Director:	
Phone:	
Email:	

hereby make(s) an unconditional, irrevocable and without any reservation, WRITTEN BID, in conformity with the Conditions of Sale, executed on November 4, 2026, before civil law notary Johnson, on:

a parcel of full ownership land of 16.080 m2 in size, located at Bloemond in Aruba, registered at the Title Registry in Aruba as First Division Section M number 259, with indexnumber D13986, with the building in a deteriorated state erected thereon, with storage space and all further appurtenances, locally known as "Bloemond 14".

BID:

Bid in numbers:	
Bid in letters:	

The bid form must be accompanied by proof of funds sufficient to cover the submitted bid, such as a bank statement or screenshot showing the available balance, a bank guarantee, or a letter from a financial institution confirming the bidder's eligibility for mortgage financing.

If the bid is accepted and the sale is awarded to the bidder, the Buyer shall be required to complete a Source of Funds Form and provide any additional supporting documentation requested by the notary to comply with the applicable due diligence and compliance requirements.

The undersigned declares to have read the Conditions of Sale, executed on November 4, 2026, before civil law notary Johnson.

Signed at (place) _____ , on (date)_____, at _____ AM/PM (hours).

_____

Bidder

***The bidder (and, if applicable, their director) must complete the Personal Information Form. A copy of a valid passport and/or a Chamber of Commerce extract must be provided.**