

Dienst Landelijk Gebied

Percelen cultuurgrond te Winterswijk, gelegen
aan diverse wegen in het buitengebied.

Datum: 27 februari 2015

Kenmerk: 1934

Taxatierapport

Postbus 2195, 6802 CD Arnhem | +31 26 352 18 30 | waarderingen@vanameyde.com | vanameydewaarderingen.com

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	3
OPDRACHT EN OPDRACHTGEVER	3
TAXATEUR	3
STATUS TAXATEUR	3
BEKNOPT OMSCHRIJVING OBJECT	3
OPDRACHTOMSCHRIJVING	3
WAARDERINGSGRONDSLAG	3
DOEL VAN DE TAXATIE	3
GEBRUIKTE METHODIEK	3
PEILDATUM	3
UITGANGSPUNTEN	3
OBJECT	4
PLAATSELIJK BEKEND	4
KADASTRALE GEGEVENS	4
EIGENDOMSITUATIE / EIGENAAR	5
GEBRUIKER / PACHTER	5
GEBRUIK OBJECT	6
BIJZONDERHEDEN / BELEMMERINGEN	6
INFORMATIEBRONNEN	6
OMSCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED	7
OMSCHRIJVING CULTUURGRONDEN	7
MILIEUSITUATIE	24
BODEMSITUATIE	24
GERAADPLEEGDE INFORMATIE	24
BIJZONDERHEDEN	24
PUBLIEKRECHTELIJKE SITUATIE	25
PROVINCIALE PLANNEN	25
BESTEMMINGSPLAN	26
MARKTBENADERING	27
ALGEMENE MARKTINFORMATIE	27
TRANSACTIES EN AANBOD	27
OVERWEGINGEN	27
TOELICHTING OP DE WAARDERINGEN	29
OMSCHRIJVING VAN DE TOTSTANDKOMING VAN DE WAARDERING	29
WAARDERINGEN	29
VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID	30
WAARDEBEGRIPPEN	31
DEFINITIE VAN DE WAARDEBEGRIPPEN	31
BIJLAGEN	32

Inleiding

Opdracht en opdrachtgever

Datum opdracht: 05 januari 2015
Opname datum: 12 januari 2015
Naam opdrachtgever: Dienst Landelijk Gebied
Adres opdrachtgever: Rosendaalsestraat 64
Postcode + plaats
opdrachtgever: 6824 CM Arnhem

Opdracht namens
opdrachtgever verstrekt
door:

Taxateur

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door: [REDACTED] rentmeester NVR en
registertaxateur, verbonden aan het
kantoor Van Ameyde Waarderingen,
kantoorhoudende aan:
Delta 48
6825 MS Arnhem

Als taxateur o.g.
ingeschreven in het register: Stichting VastgoedCert
Onder nummer: [REDACTED]
Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Status taxateur

Ondergetekende verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om de deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren.

Beknpte omschrijving object

Diverse percelen cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg, Adamskampweg, Lageweg, Bekingweg en de Blankersweg alle te Winterswijk.

Opdrachtoomschrijving

Het waarderen van percelen cultuurgrond.

Waarderingsgrondslag

Marktwaarde

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

Doel van de taxatie

Waardevaststelling in verband met aankoop en kavelruil rondom de Steengroeve te Winterswijk.

Gebruikte methodiek

Comparatieve methode

Peildatum

December 2014

Uitgangspunten

Ondergetekende voor de waarderingen conform de opdracht een tweetal uitgangspunten gehanteerd, te weten:

- Uitgaande van vol eigendom, zonder rekening te houden met erfpacht of andersoortige waarde drukkende factoren vanwege de gebruikssituatie
- Vrij van pacht, huur en gebruik
- Vrij van bodemverontreiniging

Object

Plaatselijk bekend

- Steengroeveweg te Winterswijk
- Adamskampweg te Winterswijk
- Bekingweg te Winterswijk
- Lageweg te Winterswijk
- Blankersweg te Winterswijk

Kadastrale gegevens

Bron: RAAK gegeven opdrachtgever

Kadastrale percelen

opp. ha

Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	1,0850
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	0,7620
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	0,7600
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	0,0190
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED] buiten verzoek	0,7368
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	0,7558
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	0,7558
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	2,8275
Winterswijk, sectie I, nummer 11196	1,5965
Winterswijk, sectie I, nummer 11197	3,1685
Winterswijk, sectie I, nummer 12618	1,6780
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED] buiten verzoek	2,8000
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	0,2950
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED]	0,9120
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED] buiten verzoek	0,6750
Winterswijk, sectie C, nummer [REDACTED]	0,6695
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	1,9720
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	2,5120
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED] buiten verzoek	0,3380
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	2,3300
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	0,2740
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	1,6310
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	1,6600
Winterswijk, sectie I, nummer 7186	2,7360
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	0,6750
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	0,1200
Winterswijk, sectie I, nummer [REDACTED]	0,1730
Winterswijk, sectie C, nummer [REDACTED]	0,1850
Winterswijk, sectie C, nummer [REDACTED]	2,6554
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	3,4850
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	3,3500
Winterswijk, sectie C, nummer [REDACTED] buiten verzoek	3,7000
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	0,6170
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	2,8680
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	1,2220
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	0,5000
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	3,0110
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	0,4815
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	0,0190
Winterswijk, sectie D, nummer [REDACTED]	0,0805

Eigendomssituatie / Eigenaar

Het eigendom van de percelen is onderverdeeld in een aantal eigenaren.
Deze worden per perceel benoemd:

Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted] buiten verzoek	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
--	-------------------------------

Winterswijk, sectie I, nummer 11196	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie I, nummer 11197	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	Bureau Beheer Landbouwgronden
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	[redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted] buiten verzoek	[redacted]

Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]	[redacted]
Winterswijk, sectie C, nummer [redacted]	

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted] buiten verzoek	[redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	[redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted] buiten verzoek	
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	

H.W. Conreus

Winterswijk, sectie I, nummer 7186	BV Winterse Steen- en Kalkgroeve
Winterswijk, sectie I, nummer 2230 ged.	BV Winterse Steen- en Kalkgroeve
Winterswijk, sectie I, nummer 2231 ged.	BV Winterse Steen- en Kalkgroeve
Winterswijk, sectie I, nummer 2232 ged.	BV Winterse Steen- en Kalkgroeve
Winterswijk, sectie C, nummer [redacted] buiten verzoek	BV Winterse Steen- en Kalkgroeve
Winterswijk, sectie C, nummer [redacted]	BV Winterse Steen- en Kalkgroeve

Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	[redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie C, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted] buiten verzoek	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	

Gebruiker / Pachter

De percelen hebben diverse gebruikers. Ondergetekende heeft geen inzicht gehad in de gebruikers per perceel. Er wordt van uit gegaan dat de percelen die in gebruik zijn bij de particuliere eigenaren door deze eigenaren zelf worden gebruikt, behoudens de percelen in eigendom van [redacted] welke in erfpacht zijn uitgegeven aan [redacted]

Gebruik object

Alle percelen zijn in gebruik als cultuurgrond.

Bijzonderheden / belemmeringen

Uit de kadastrale gegevens en/of het eigendom bewijs blijkt dat er op een aantal percelen een zakelijk recht is gevestigd als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht. Deze zakelijk rechten zijn gevestigd als gevolg van in de bodem liggende leidingen of pompvoorzieningen ten behoeve van rioleringen.

Tevens zijn enkele percelen gerangschikt onder de Natuurschoonwet en maken onderdeel uit van zogenoemde landgoedrangschikkingen.

Informatiebronnen

Ondergetekende heeft naast de in dit rapport vermelde bronnen inzicht gehad in:

- ☐ Boekhouding
- ☐ Milieu dossier
- ☐ Bouwvergunning- en tekening
- ☐ Pachtovereenkomst(en)
- ☐ Registratie melkquotum
- ☐ Maatschapscontract
- ☐ Overig, namelijk:.....



Omschrijving van het onroerend goed

Omschrijving cultuurgronden

Omschrijving perceel 1

Foto's

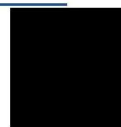


Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel grasland en bos, gelegen aan de Lageweg te Winterswijk. Het perceel grasland omvat circa 00.91.20 ha. Het overige perceelsgedeelte betreft bos met een oppervlakte van circa 01.34.45 ha. De ontsluiting verloopt middels een dam op de onverharde openbare weg. Het perceel is langwerpig van vorm.



De bosopstand is matig onderhouden. De opstanden bestaan uit diverse boomsoorten als eiken, berken en beuken met een forse ondergroei. Er heeft geen dunning plaatsgevonden.

Het grasland is van zeer matige kwaliteit, mede als gevolg van de matige ontwatering en forse schaduwwerking van het aanpalende bos. Op het perceel liggen enige hopen grond, met enkele daarin stenen en puinresten.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED] cultuurgrond	0,9120
Winterswijk, sectie B, nummer [REDACTED] ten verzoo	0,6750
Winterswijk, sectie C, nummer [REDACTED]	0,6695

Gebruik

Het perceel is in gebruik als bos en grasland.

Grondsoort / bodemopbouw

Zandgronden met een leemhoudende ondergrond.

Ontsluiting

Middels dammen op de openbare weg.

Drainage

Nee

Perceelsvorm en ligging

Langwerpig van vorm, gelegen in het buitengebied van Winterswijk.

Belendingen

De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond, bos en een particuliere woning.

Onderhoudstoestand

De algehele kwaliteit van de cultuurgrond, het bos en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is matig te noemen.

Omschrijving perceel 2

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Lageweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als bouwland. Het perceel heeft een rechthoekige vorm, met een gerende zuidgrens. De ontwatering verloopt middels een sloot aan de zuidzijde en een greppel aan de noordzijde. De ontsluiting verloopt middels dammen op de openbare, onverharde weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond en bos.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie B, nummer	1,0850
Winterswijk, sectie B, nummer	0,7620
Winterswijk, sectie B, nummer	0,7600
Winterswijk, sectie B, nummer	0,0190
Winterswijk, sectie B, nummer	0,7368
Winterswijk, sectie B, nummer	0,7558
Winterswijk, sectie B, nummer	0,7558

Gebruik

Het perceel is in gebruik als bouwland.

Grondsoort / bodemopbouw

Zandgrond.

Ontsluiting

Middels dammen op de openbare weg.

Drainage

Nee

Perceelsvorm en ligging

Het perceel heeft een rechthoekige vorm met een gerende zuidgrens.

Belendingen

Diverse percelen cultuurgrond, een perceel bos en een particuliere woning.

Onderhoudstoestand

De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.

Omschrijving perceel 3

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als bouw- en grasland. Het perceel heeft een L-vorm en heeft een lichte glooiing. De ontwatering verloopt middels sloten in het perceel en een sloot aan de noordzijde.

De ontsluiting verloopt middels dammen op de openbare weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond en een particuliere woning. Het perceel wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een houtwal.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer buiten verzoek

2,8275

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen

Het perceel is in gebruik als bouw- en grasland.

Zandgrond.

Middels een dam op de openbare weg.

Nee

Het perceel is L-vormig.

Diverse percelen cultuurgrond, een perceel bos en een particuliere woning.

Onderhoudstoestand

De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.

Omschrijving perceel 4

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als bouwland. Het perceel heeft een langwerpige vorm. De ontwatering verloopt middels een sloot aan de noordzijde. Het perceel is niet omheind. De ontsluiting verloopt direct op de openbare weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door een houtwal en bosschage aan de oostelijke perceelszijde en diverse percelen cultuurgrond.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer 11196

1,5965

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is in gebruik als bouwland.
Zandgrond.
Direct op de openbare weg.
Nee
Het perceel is langwerpig van vorm.
Diverse percelen cultuurgrond, houtwal, bosschage en
De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.

Omschrijving perceel 5

Foto's





Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als bouwland. Het perceel heeft een vierkante vorm. Een deel van het perceel bestaat uit een bosschage, bestaande uit voornamelijk eiken opstanden. De ontwatering verloopt middels een sloot aan de noordzijde. Het perceel is niet omheind. De ontsluiting verloopt direct op de openbare weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door diverse percelen cultuurgrond en op korte afstand een steengroeve.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer 11197	3,1685
Winterswijk, sectie I, nummer 12618	1,6780

Gebruik

Het perceel is in gebruik als bouwland en voor een klein gedeelte als bosschage.

Grondsoort / bodemopbouw

Zandgrond.

Ontsluiting

Direct op de openbare weg.

Drainage

Nee

Perceelsvorm en ligging

Het perceel is langwerpig van vorm.

Belendingen

Diverse percelen cultuurgrond, houtwal, bosschage en

Onderhoudstoestand

De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.

Omschrijving perceel 6



Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als bouwland. Het perceel heeft een vierkante vorm. Een deel van het perceel bestaat uit een bosschage, bestaande uit voornamelijk eiken opstanden. De ontwatering verloopt middels een sloot in het perceel en een sloot aan de noordzijde. Het perceel is niet omheind.

De ontsluiting verloopt direct op de openbare weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door diverse percelen cultuurgrond en op korte afstand een steengroeve.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	2,8000
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]	0,2950

Gebruik

Het perceel is in gebruik als bouwland en voor een klein gedeelte als bosschage.

Grondsoort / bodemopbouw

Zandgrond.

Ontsluiting

Direct op de openbare weg.

Drainage

Nee

Perceelsvorm en ligging

Het perceel is langwerpig van vorm.

Belendingen

Diverse percelen cultuurgrond, houtwal, bosschage en een steengroeve.

Onderhoudstoestand

De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.

Omschrijving perceel 7

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Steengroeveweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als bouwland. Het perceel heeft een driehoekige vorm. De ontwatering verloopt middels een sloot aan de westelijke perceelszijde. Het perceel is niet omheind. Aan de westelijke zijde wordt het perceel begrensd door een houtwal.

De ontsluiting verloopt direct op de openbare weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door diverse percelen cultuurgrond, een particuliere woning en op korte afstand een steengroeve.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer	1,9720
Winterswijk, sectie I, nummer	2,5120

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is in gebruik als bouwland.
Zandgrond.
Direct op de openbare weg.
Nee
Het perceel heeft een driehoekige vorm.
Diverse percelen cultuurgrond.
De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.

Omschrijving perceel 8

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Adamskampweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als grasland. Het perceel heeft een vierkante vorm. Aan de noordoostelijke perceelszijde bevindt zich een opstal in de vorm van een schuurtje. Het schuurtje is zeer eenvoudig van vorm en is rondom open met een houten spantwerk en een (asbest) golfplaten dak. De ontwatering verloopt middels sloten in het perceel en een sloot aan de noordzijde. Het perceel is gedeeltelijk omheind. De ontsluiting verloopt middels een dam op de openbare, onverharde weg. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door diverse percelen cultuurgrond en op korte afstand een steengroeve.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer	0,3380
Winterswijk, sectie I, nummer	2,3300
Winterswijk, sectie I, nummer	0,2740
Winterswijk, sectie I, nummer	1,6310
Winterswijk, sectie I, nummer	1,6600

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage

Het perceel is in gebruik als grasland.
Zandgrond.
Middels een dam op de openbare weg.
Nee

Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is langwerpig van vorm.
Diverse percelen cultuurgrond, houtwal, bos en een particuliere woning.
De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is goed te noemen.



Omschrijving perceel 9

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Adamskampweg te Winterswijk. Het perceel is in gebruik als gras- en bouwland. Het perceel heeft een driehoekige vorm. De ontwatering verloopt middels een greppel aan de zuidwestelijke perceelszijde. Het perceel is geheel omzoomd met bosschages. De ontsluiting verloopt middels een dam op onverharde weg, welke zeer slecht toegankelijk is. De grondsoort betreft zandgronden met een sterk leemhoudende bovenlaag. Als gevolg van de leemhoudende laag is de ontwatering zeer matig. De belendingen worden gevormd door de steengroeve en diverse bosschages.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer 7186

2,7360

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is in gebruik als gras- en bouwland.
Zandgrond met een zeer sterk leemhoudende bovenlaag.
Middels een dam op de openbare weg.
Nee
Het perceel is driehoekig van vorm.
Een steengroeve en diverse bosschages.
De algehele kwaliteit van de cultuurgrond en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk te noemen.

Omschrijving perceel 10

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel bos, gelegen in het buitengebied te Winterswijk. Het perceel heeft een driehoekige vorm. De opstanden bestaan uit diverse boomsoorten, zoals berken en elzen. Recentelijk is er op het perceel nog dunning uitgevoerd.

De ontsluiting verloopt via naastgelegen percelen op onverharde weg, welke zeer slecht toegankelijk is. De grondsoort betreft zandgronden met een sterk leemhoudende bovenlaag. Als gevolg van de leemhoudende laag is de ontwatering zeer matig. De belendingen worden gevormd door de steengroeve, percelen cultuurgrond en diverse bosschages.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie I, nummer 2230 ged.	0,6750
Winterswijk, sectie I, nummer 2231 ged.	0,1200
Winterswijk, sectie I, nummer 2232 ged.	0,1730
Winterswijk, sectie C, nummer 4256 ged.	0,1850

Gebruik

Het perceel is in gebruik als bos.

Grondsoort / bodemopbouw

Zandgrond met een zeer sterk leemhoudende bovenlaag.

Ontsluiting

Middels belendende percelen naar de openbare weg.

Drainage

Nee

Perceelsvorm en ligging

Het perceel is driehoekig van vorm.

Belendingen

Een steengroeve en diverse percelen cultuurgrond.

Onderhoudstoestand

De algehele kwaliteit van het bos en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk tot goed te noemen.



Omschrijving perceel 11

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen in het buitengebied te Winterswijk. Het perceel heeft een langwerpige vorm. De ontsluiting verloopt via een pad met een af naastgelegen percelen op onverharde weg, welke zeer slecht toegankelijk is. De grondsoort betreft zandgronden met een sterk leemhoudende bovenlaag. Als gevolg van de leemhoudende laag is de ontwatering zeer matig. De belendingen worden gevormd door de steengroeve, percelen cultuurgrond en diverse bosschages. Het perceel is licht geaccidenteerd en loopt af in zuidelijke richting.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie C, nummer 4257

2,6554

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting

Het perceel is in gebruik als grasland.
Zandgrond met een zeer sterk leemhoudende bovenlaag.
Middels belendende percelen naar de openbare weg, of via een pad met een afsluitbaar hek.

Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

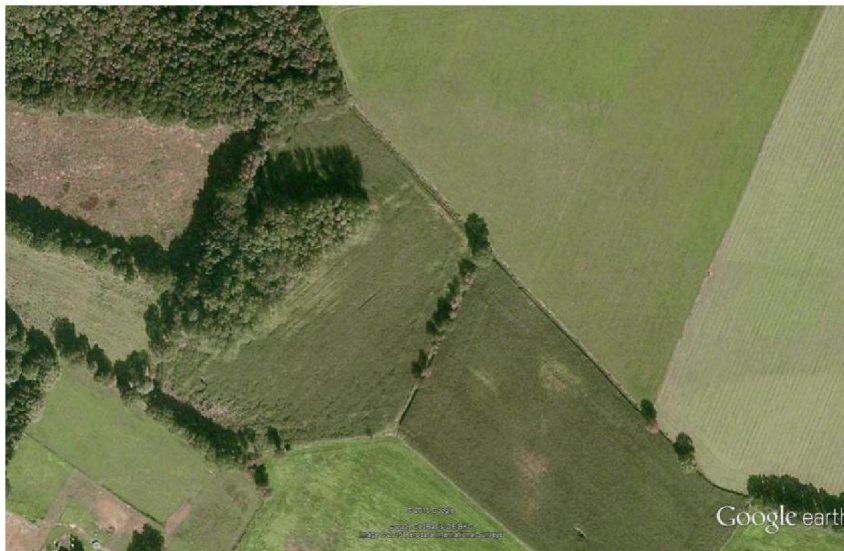
Nee
Het perceel is langwerpig van vorm.
Een steengroeve, diverse percelen cultuurgrond en bosschages.
De algehele kwaliteit van het grasland en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk te noemen.

Omschrijving perceel 12

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond met bos, gelegen in het buitengebied van Winterswijk aan de Bekingweg. Het perceel heeft een grillige vorm. De ontsluiting verloopt via belendende percelen een onverharde openbare weg. Het perceel wordt aan de west, zuid en oostkant begrensd door houtwallen en bosschages. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door bos, percelen cultuurgrond en diverse bosschages.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie D, nummer	0,6170
Winterswijk, sectie D, nummer	2,8680

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is in gebruik als bouwland en bos.
Zandgrond.
Middels belendende percelen naar de openbare weg.
Nee
Het perceel is grillig van vorm.
Bos, diverse percelen cultuurgrond en bosschages.
De algehele kwaliteit van het bouwland en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk te noemen.

Omschrijving perceel 13

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen in het buitengebied van Winterswijk aan de Bekingweg. Het perceel is in gebruik als grasland. Het perceel heeft een vierkante vorm welke aan de noordelijke perceelszijde uitloopt in een punt. De ontsluiting verloopt via een dam op de onverharde openbare weg. De ontwatering verloopt middels een sloot aan de west en zuidzijde. De ontwateringstoestand is niet optimaal, in het perceel zitten enkele natte vlekken. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door bos, percelen cultuurgrond en diverse bosschages.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie D, nummer [redacted] 1,2220
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted] 0,5000

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

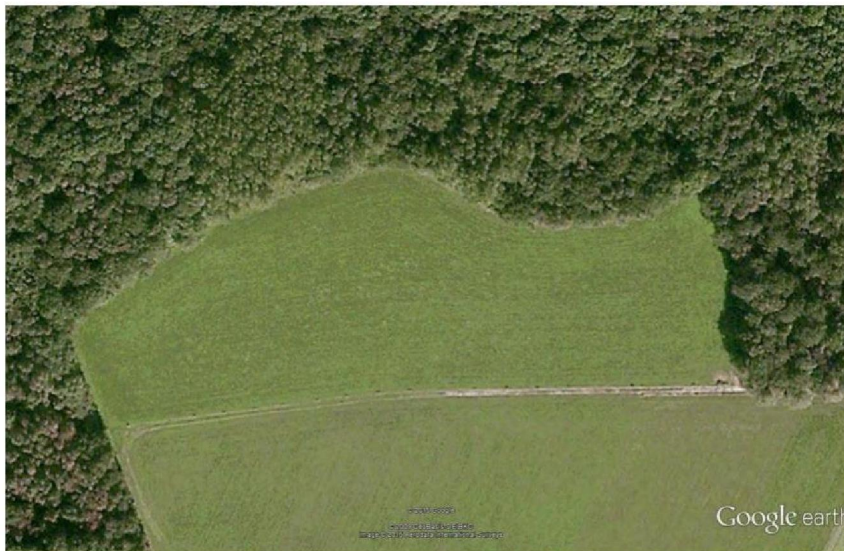
Het perceel is in gebruik als grasland.
Zandgrond.
Middels een dam op de openbare weg.
Nee
Het perceel heeft een rechthoekige vorm.
Diverse percelen cultuurgrond en een particuliere woning.
De algehele kwaliteit van het bouwland en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk te noemen.

Omschrijving perceel 14

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreft een perceel cultuurgrond, gelegen in het buitengebied van Winterswijk aan de Steengroeveweg. Het perceel is in gebruik als grasland. Het perceel heeft een langwerpige vorm. De ontsluiting verloopt via een onverhard pad op de openbare weg. De ontwateringstoestand is niet optimaal, in het perceel zitten enkele natte vlekken. De grondsoort betreft zandgronden met een leemhoudende bovenlaag. De belendingen worden gevormd door bos, percelen cultuurgrond en diverse bosschages.

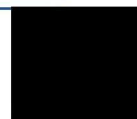
Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie D, nummers [redacted] en verzaged.

3,7000

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is in gebruik als grasland.
Zandgrond.
Middels een onverhard pad op de openbare weg.
Nee
Het perceel heeft een langwerpige vorm.
Diverse percelen cultuurgrond en bos.
De algehele kwaliteit van het grasland en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk te noemen.



Omschrijving perceel 15

Foto's



Luchtfoto



Omschrijving

Het betreffen een tweetal percelen cultuurgrond, gelegen in het buitengebied van Winterswijk aan de Blankhorstweg. De percelen zijn in gebruik als bouw- en grasland en onderverdeeld in diverse deelpercelen. De ontsluiting verloopt via een onverhard pad op de openbare weg. De ontwatering verloopt middels diverse sloten. Een deel van het perceel grasland loopt door over de grens op Duits grondgebied. De grondsoort betreft zandgronden. De belendingen worden gevormd door bos, percelen cultuurgrond en diverse bosschages.

Kadastrale gegevens en oppervlakte

Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	3,0110
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	0,4815
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	0,0190
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]	0,0805

Gebruik
Grondsoort / bodemopbouw
Ontsluiting
Drainage
Perceelsvorm en ligging
Belendingen
Onderhoudstoestand

Het perceel is in gebruik als bouw- en grasland.
Zandgrond.
Middels een onverhard pad op de openbare weg.
Nee
De percelen hebben driehoekige vormen.
Diverse percelen cultuurgrond en bos.
De algehele kwaliteit van het bouw- en grasland en de onderhoudstoestand van de sloten en watergangen is redelijk te noemen.

Milieusituatie

Bodemsituatie

Geraadpleegde informatie

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

Eigenaar / gebruiker: Nee.

Gemeente / Provincie: Ja, middels digitale informatie platforms.

Bijzonderheden

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Historische gegevens

Niets bekend.

Er is negatieve informatie over het object en/of de directe omgeving bekend.

Niet bekend.

Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten.

Gelet op het gebruik als cultuurgrond en op basis van waarneming ter plaatse ziet ondergetekende geen aanleiding om een risico op verontreiniging aanwezig te achten. Desondanks adviseert ondergetekende aan opdrachtgever om bij eventuele aankoop van percelen zekerheidshalve een bodemonderzoek uit te voeren.

Ten aanzien van opslagtanks voor milieu onvriendelijke stoffen geldt:

Niet van toepassing.

Er is een hoeveelheid asbesthoudend materiaal waargenomen in en op de gebouwen.

Niet van toepassing.



Publiekrechtelijke situatie

Provinciale plannen

Bron: Provincie Gelderland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het percelen liggen voor een deel binnen de EHS.

Natuurbeheerplan

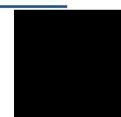
Een deel van de percelen liggen binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan 2015.

Natura 2000 gebied

Gelet op het feit dat alle objecten cultuurgrond betreffen is de ligging nabij of in een Natura 2000 gebied niet relevant en om die reden niet nader onderzocht.

Waterwingebied

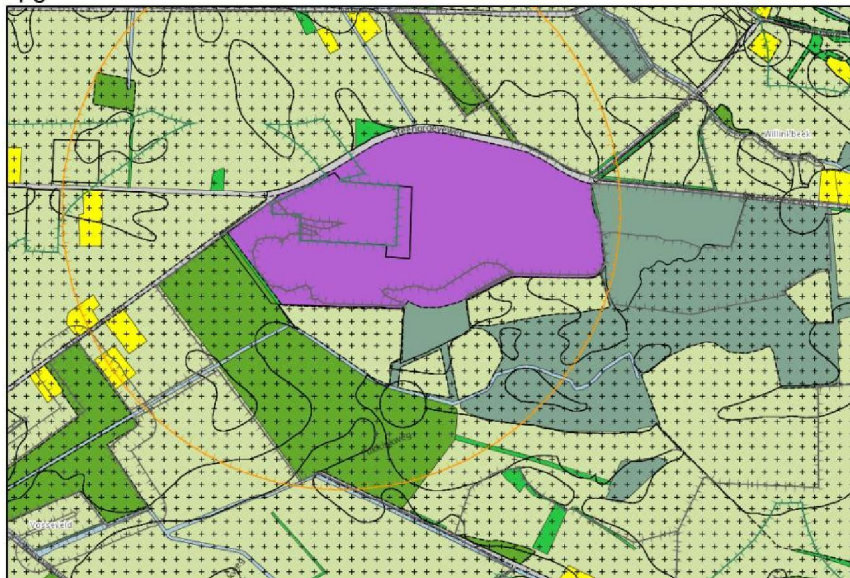
Voor zover bekend liggen de percelen niet in een waterwingebied.



Bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De objecten zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Winterswijk. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart opgenomen:



De bestemming van de objecten betreft voor vrijwel alle percelen 'agrarisch met waarden' waar het cultuurgrond betreft of 'natuur', 'groen' en 'bos' waar het bos betreft.

In de bijlagen zijn de planregels betreffende deze bestemmingen opgenomen.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk op 27 januari 2011.



Marktbenadering

Algemene marktinformatie

De marktsituatie kan als volgt worden omschreven. Momenteel is er landelijk een stijgende tendens waarneembaar ten aanzien van grondprijzen. Agrariërs krijgen te maken met onder meer de Melkveewet en de koppeling tussen de afzet van mest en het beschikbare grondareaal wat in feite bepalend gaat worden voor de omvang van de melkproductie. Hierdoor ontstaat er een stijgende vraag naar grond en dat heeft invloed op de marktprijzen.

Deze tendens is ook zeer licht zichtbaar in het gebied van het getaxeerde. In de omgeving van het getaxeerde zijn afgelopen jaar diverse transacties voorgegaan, die met uitzonderingen daargelaten vrijwel zich op een vrijwel stabiel niveau voordoen. In het gebied schommelen grondprijzen zich vanaf een niveau van € 25.000,- per hectare tot circa € 35.000,- per hectare. Het koperspubliek bestaat veelal uit landgoedeigenaren, particulieren en agrariërs.

Transacties en aanbod

Indien de grondmarkt in ogenschouw genomen wordt dan blijken de volgende percelen onlangs te zijn verhandeld:

Referentie 1:

aktedatum: 8-3-2013
oppervlakte: 0.96.95 ha
koopsom/ha: € 29.912,-
locatie: Dondergoorweg, Winterswijk

Referentie 2:

aktedatum: 16-1-2013
oppervlakte: 01.51.35 ha
koopsom/ha: € 33.036,-
locatie: Pasweg, Winterswijk

Referentie 3:

aktedatum: 22-5-2014
oppervlakte: 01.50.00 ha
koopsom/ha: € 60.000,-
locatie: Scholtemaatweg, Winterswijk

Referentie 4

aktedatum: 29-7-2014
oppervlakte: 01.48.10 ha
koopsom/ha: € 33.361,-
locatie: Kossinkweg, Winterswijk

Overwegingen

5.1.2b



Toelichting op de waarderingen

Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met het voren omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, wordt het registergoed door ondergetekende per opnamedatum gewaardeerd als volgt:

Waarderingen

€ 5.1.2b - (afgerond)
Zegge: 5.1.2b euro.



Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaren ondergetekenden dat noch zij, noch hun kantoor betrokken zijn bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren.

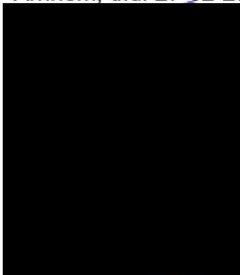
De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekenden aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Arnhem, d.d. 27-02-2015



Rentmeester  NVR



Waardebegrippen

Definitie van de waardebegrippen

Marktwaaarde

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

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Waarde en beleggingswaarde

De waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar als individuele belegging of voor bedrijfsdoeleinden. (Ook: Waarde.)

Reële waarde (volgens IVSC)

Het geschatte bedrag voor overdracht van een object (actief of passief) tussen bekende, geïnformeerde en bereidwillige partijen die de respectievelijke interesses van die partijen weergeeft.



Bijlagen

Kadastrale percelen

Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted] buiten verzoek
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]

Winterswijk, sectie I, nummer 11962

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted] buiten verzoek
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer 12616

Winterswijk, sectie B, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie B, nummer [redacted] buiten verzoek
Winterswijk, sectie C, nummer [redacted]

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted] buiten verzoek

Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted] buiten verzoek
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie I, nummer [redacted]

Winterswijk, sectie I, nummer 7186
Winterswijk, sectie I, nummer 2230 ged.
Winterswijk, sectie I, nummer 2231 ged.
Winterswijk, sectie I, nummer 2232 ged.
Winterswijk, sectie C, nummer 4256 ged.
Winterswijk, sectie C, nummer 4257

Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie C, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted] buiten verzoek
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]

Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted] buiten verzoek
Winterswijk, sectie D, nummer [redacted]

Totaal

opp. ha taxatiewaarde totaal

5.1.2b