

Zienswijze

Ontwerp-Inpassingsplan Windpark 'de Bijvanck' en ontwerp-vergunningen van 6 december 2016.  
Zaaknummer 2012-010729

Aan

**Gedeputeerde Staten van Gelderland**

**t.a.v. dhr A.N. Janse**

**Postbus 9090**

**6800 GX ARNHEM**

24 januari 2017

Geacht college,

De omwonenden van het voornemen Windpark Bijvanck zijn nu al jaren gefrustreerd over ook de financiële gang van zaken. Een klein aantal burens is aanstichter en wordt er overmatig beter van. Een groot aantal andere burens wordt niet alleen woon- en leefgenot ontnomen, maar zal de marktwaarde van hun vastgoed zien dalen, of hebben dat alleen al door het lopende planproces al ondervonden.

U als provincie neemt het woord participatie in de mond, dat zou moeten gaan over echte inspraak vroeg in het planproces. En over mogelijkheden tot deelneming in de exploitatie. Maar wij zagen alleen een afkoopregeling, af te handelen achter een keukentafel, om daar een handtekening bij te moeten zetten om verder niet in verweer te mogen komen. De afkoopregeling dekt bij lange na niet de door ons te verwachten schade. Wij hebben ook u er op gewezen dat dat wij op voorhand een compensatieregeling wensten die verder gaat dan een simpele planschade-procedure volgens de Wro, om onderstaande redenen. Ook stuurden wij u een Aansprakelijkheidsstelling, die u slechts en in weinig woorden hebt afgewezen. U als provincie vond het niet nodig dit aspect open en tijdig met ons te bespreken, terwijl dit zoals u hebt kunnen vernemen een van de grootste blokkades is om draagvlak bij omwonenden te verkrijgen. U stak dus geen vinger voor ons uit, onder het flauwe verweer dat daar de burens of de initiatiefnemer maar voor moeten zorgen. Dit is niet in lijn met uw uitspraken als Gedeputeerde Staten het nodige te doen voor draagvlak. U hebt u ook geen hoeder van een goede ruimtelijke ordening getoond door ook de belangen van omwonenden serieus te nemen.

Erger nog, u hebt een planschade-analyse geaccepteerd, zoals bijgesloten in uw Samenwerkings-overeenkomst d.d. 1 mei 2014 met de initiatiefnemer. Misschien weet u het niet meer, maar daarin zijn slechts 22 woningen via internet bekeken door een Rotterdammer, die de woningen vervolgens in groepjes heeft ingeschat op mogelijk te vergoeden planschade na eigen maatschappelijk risico. De uitkomst is ca. € 4.000,= vergoeding eenmalig, in totaal € 80.000,= planschade. En terwijl u dit leest heeft u nog het vertrouwen dat de initiatiefnemer u helpen zal dit streefbedrag te behalen met hulp van hun juristen. Want de directeur van de initiatiefnemer heeft in de Volkskrant van 19 april 2016 al laten weten dat zij sinds 1995 tientallen windmolens en drie windparken hebben gebouwd en dat men in geen van die gevallen planschade heeft hoeven betalen! Ziehier de door ons ervaren stijl van de initiatiefnemer ten aanzien van participatie en kweken van draagvlak. Dit ontslaat u als provincie echter niet wakker te blijven en een reële planschade-analyse bij uw planconcepten te voegen.

U heeft namelijk niet te maken met een doorsnee-locatie voor windmolens. Het gebied heeft door besluiten van gemeenten, regio en provincie namelijk de status van landschappelijk van belang, en wel als waardevol open landschap. Het grenst aan Gelders Natuurnetwerk van Bingerden en de Eldrik, en na het vlakke ruilverkavelde Liemers, begint hier de Achterhoek met haar coulissenlandschap van alle soorten meidoornen met oude eiken en essen. Een geweldige vestigingsplaats voor huidige en toekomstige omwonenden. De waarde van het vastgoed wordt dan ook voornamelijk bepaald door die omgeving. Het

is dan ook niet verwonderlijk dat hier het percentage waardedaling belangrijk hoger is dan in een gemiddeld geval van windmolenbestemmingen. Van invloed is ook het aantal betrokken adressen, dat tot 2000m afstand van de gedachte windmolens veel groter is dan in uw planschade analyse opgenomen. De verwoestende invloed van megatoren met industrieel draaiende hectaren hoog in de lucht reikt juist in open landschap tot ver in de omgeving. U had dit beter moeten laten onderzoeken, of u weet zelf niet van de Mooie Gelderse Streken. Zou u toch twijfelen aan de grote impact vanuit wijziging van landschap, dan aarzelen wij niet getuigen op te roepen die verklaard hebben niet of laag te bieden, die opgetreden hebben als makelaars, die bankverklaringen moesten opstellen of die (bank)taxaties hebben uitgevoerd, betreffende drie panden die onlangs verkocht zijn of nog te koop staan.

Omdat wij door uw planschade-analyse ons behoorlijk in het kruis getast voelen, hebben wij planschade taxaties laten uitvoeren door een erkende taxateur in deze materie met kennis van deze regio. De 14 taxaties zijn nu geregistreerd bij NVM/NVA. Wij willen u in deze zienswijzetekst niet de somma verklappen, die leest u maar in de bijlage, maar uw planschade analyse blijkt geheel onjuist met een uitermate grote factor. Wij als omwonenden hebben het altijd al zo aangevoeld. Met name voor hen die de afgelopen tijd gevangen zaten of dat in de toekomst zullen zijn om hun investering om te zetten in pensioen komt nu de waarheid boven. U hebt uzelf, de politiek, de Gelderse energietransitie en ons een slechte dienst bewezen. Wij verzoeken u dan ook onmiddellijk de planschade-analyse van het SOAZ in te trekken wegens misleidend, en de bankgarantie van de initiatiefnemer eerst te verhogen tot bijgaande sommatie. Beter nog trekt u het gehele plan in wegens een onmogelijke goede ruimtelijke ordening.

Voor de goede orde vermelden wij nog dat de bijgaande sommatie alleen vastgoed betreft, bestaande uit burgermanswoningen en (nu) agrarische (bedrijfs)woningen met schuren en landerijen. De sommatie is dus exclusief (bedrijfs)schaden in omzet en inkomen, zoals tenminste van bedrijfskantoren en recreatieve ondernemingen. U kunt voorlopig denken aan overall nog 50% verhoging van de in bijlage aangegeven vastgoedschade.

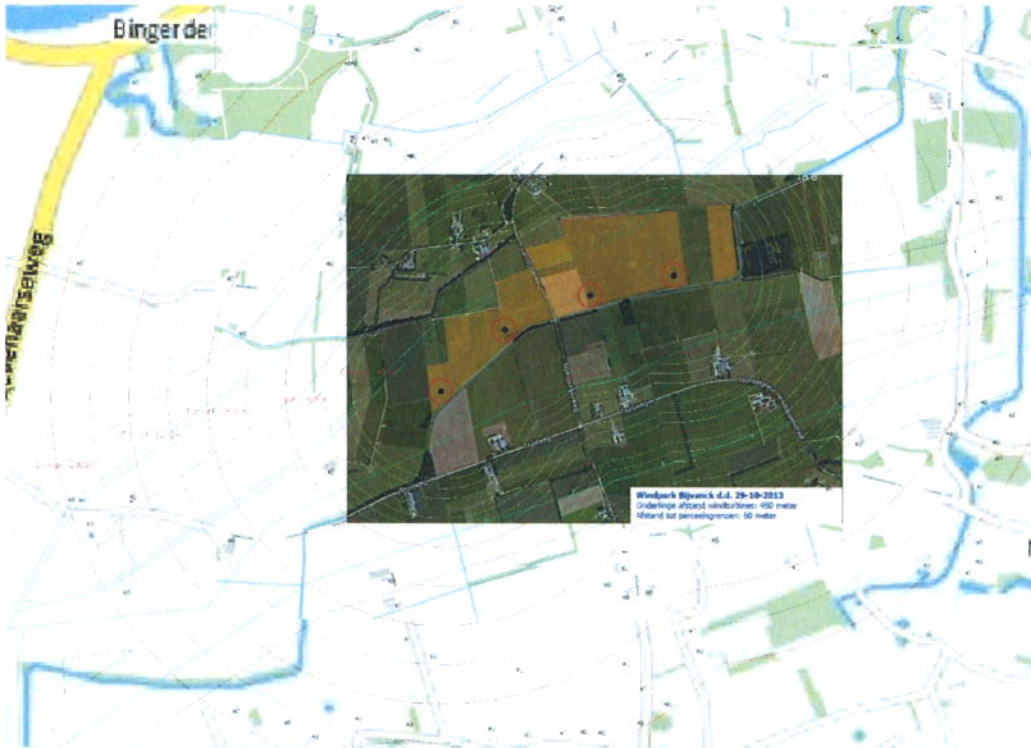
Per email akkoord en namens, hoogachtend:

De heer en mevrouw Arends	Truisweg 8	Didam
De heer en mevrouw Bellamy	Broekzijdestraat 1	Angerlo
De heer Boerhoop	Broekzijdestraat 8	Angerlo
De heer Cave	Kruisstraat 7	Angerlo
De heer en mevrouw de Jong- Schaufele	Bevermeerseweg 12	Angerlo
De heer en mevrouw Looman	Broekzijdestraat 3	Angerlo
De heer en mevrouw Peters	Truisweg 2	Didam
De heer en mevrouw Peters	Bevermeerseweg 11	Angerlo
De heer en mevrouw Rasing	Truisweg 2A	Didam
De heer van Rooij	Ganzevoelweg 12	Angerlo
De heer en mevrouw van Schriek	Ganzevoel 7	Angerlo
De heer J.C. Stolk	Kruisstraat 3	Angerlo
De heer en mevrouw Tiemersma	Broekzijdestraat 6	Angerlo
De heer Wijlhuizen	Kruisstraat 5	Angerlo

Hun onderschrijving van deze zienswijze blijkt uit hun investering in de taxaties en de mailverzending in CC. Desgewenst leveren wij u alle handtekeningen. Met vriendelijke groet,  
Jan Jaap Tiemersma Broekzijdestraat 6, 6986 CK ANGERLO

Bijlage "Totale taxatie en inschatting Planschade door windturbines Bijvanck Angerlo incl bijlagen", Bolck Makelaardij & Taxaties BV, 23 januari 2017, met daarbij behorende bijlagen

# Totale taxatie en inschatting Planschade door windturbines Bijvanck Angerlo



Opmnamedatum: 23-01-2017  
Taxateur: De heer G.H.T. Bolck



bemiddeling  
grondzaken  
productierechten  
onteigening

Bolck-Makelaardij & Taxaties bv  
Roodwilligen 1  
6903 TA Zevenaar  
Handelsregister 09079384  
BTW.nr. 8023.17.662.B01  
Rabobank nr. 38.48.38.049

Telefoon (0316) 52 41 28  
Mobiel 06 51 34 40 99  
Telefax (0316) 33 23 43

website [www.bolckmakelaardij.nl](http://www.bolckmakelaardij.nl)  
e-mail [info@bolckmakelaardij.nl](mailto:info@bolckmakelaardij.nl)

IBAN rekeningnummer: NL97 RABO 0384838049

## Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens .....	3
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang.....	4
C.	Verklaringen taxateur .....	5
D.	Juridische status van het object .....	6
E.	Omschrijving gebruik en omgeving .....	7
F.	Protocol en conclusie .....	8
G.	Onderbouwing van de getaxeerde waarde .....	10
H.	Overige mededelingen .....	16
I.	Datering en ondertekening.....	16
J.	Bijlagen .....	16



## A. Algemene gegevens

### Opdrachtgever

**Naam opdrachtgever:** Omwonende plangebied Windpark Bijvanck  
**Adres opdrachtgever:** Broekzijdestraat 6, 6986 CK Angerlo  
**Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:** J.J. Tiemersma, Broekzijdestraat 6, 6986 CK Angerlo  
**Functie:** Post adres (Secretaris)

### Taxateur

Als RT/RMT, of Recognised European Valuer (REV) ingeschreven in het register van:

**Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

Onder registratienummer:

RT179612263 op 01-01-2017

Geldig tot en met:

31-12-2017

**Naam kantoor:**

**Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.**

**Adres kantoor:**

**Roodwilligen 1, 6903 TA, Zevenaar**

**Naam taxateur**

**De heer G.H.T. Bolck**

**Kwalificatie van de taxateur**

**Lid van / aangesloten bij waar wordt naar gerefereerd (NRVT ed):**

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

**Ingeschreven in register:**

Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ

**Specialisatie / deskundigheid:**

Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, onteigeningsdeskundige

**Datum opname en inspectie:**

Gedurende maand januari 2017

**Datum opdracht:**

15-12-2016

**Waardepeildatum:**

Januari 2017

**Conceptrapportagedatum:**

24-01-2017

**Rapportagedatum:**

25-01-2017



## B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

### Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Omliggende objecten binnen een straat van 2 kilometer rondom de het Windpark Bijvanck

Adres: postcode /woonplaats

Zie bijlagen.

### Doel van de taxaties en inschatting

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

De opdracht bestaat uit het uitvoeren van een planschade onderzoek betreffende de voorgenomen planologische ontwikkelingen bij de uitwerking van het Inpassingsplan Windpark Bijvanck. Daarin worden 4 windturbines gerealiseerd nabij de Ganzepoelweg/Broekzijdestraat in Angerlo. De rapportage zal een verkenning geven van de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime waardoor de opdrachtgever in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Een inschatting zal gemaakt dienen te worden of de eventueel gevonden schade redelijkerwijs geheel of ten dele ten laste van de aanvrager moet blijven en of de schadevergoeding op een andere manier is verzekerd.

Waardering:

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum 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 2012/IVS 2013)

Planschade die het normaal maatschappelijk risico(NMR) van de 14 getaxeerde objecten overstijgt:

1. **Waarde: € 2.149.350,-** ,

Zegge:

TWEEMILJOENHONDRDNEGENENVEERTIGDUIZEND DRIEHONDERDVIJFTIG EURO

Inschatting van de resterende omliggende 214 objecten aan planschade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt:

2. **Waarde: € 6.100.00,-** ,

Zegge: ZESMILJOENHONDERDDUIZEND EURO

Inschatting van het algemeen maatschappelijk risico(2%) voor alle 228 objecten die dient te worden gedragen door de omwonende.

3. **Waarde € 1.800.000,-**

Zegge: ÉÉN MILJOENACHTHONDERDDUIZEND EURO

Deze taxatie betreft een:

Full valuation( 14 OBJECTEN) + een inschatting van 214 objecten.

Uitgangspunten:

1. Huidige marktsituatie
2. de vigerende bestemming en de planologische mutatie ten behoeve van Windpark Bijvanck
3. milieu aspecten
4. indeling, bouwkundige kenmerken, voorzieningen en Installaties, onderhoudskosten.
5. situering en omgevingsfactoren



**Bijzondere uitgangspunten:**

1 planologische mutatie ten behoeve van Windpark Bijvanck; Bekendmaking Provinciaal ontwerp-inpassingsplan en de ontwerp-vergunningen voor het Windpark Bijvanck.

**Onderhoudstoestand**

*Dit rapport is bedoeld als waardebeoordeling van de getaxeerde onroerende zaken op de waardepeildatum, alsmede van een geveltaxatie van de ingeschatte objecten. De beoordeling van de onderhoudstoestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek en rapportage.*

## C. Verklaringen taxateur

**Verklaringen taxateur intern / extern:**

De taxateur verklaart **niet** in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

**Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object:**

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object en opdrachtgever.

**Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object:**

De taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken, in welke hoedanigheid dan ook, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming (NRVT 19.1 kamer LV)

**De taxateur hanteert het normblad:**

**wel**

**Van toepassing zijnde tuchtrecht**

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de betrokken branchevereniging. Het bedrijf waar taxateur voor werkzaam is beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen die het AMA daaraan stelt. Taxateur verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering heeft voldaan en onder dekking valt.

**Gehanteerde valuta**

Alle bedragen zijn in euro's €. Exclusief omzetbelasting, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting

**Verklaring beperkte geldigheid taxatie**

De taxatie is uitgevoerd per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

**Lokale kennis taxateur**

De taxateur dient te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken

**Copyright**

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

## D. Juridische status van het object

### Privaatrechtelijke aspecten

#### Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

Voor de ingeschatte objecten heeft een beperktere inspectie plaats gevonden. De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten;

#### 1. Geraadpleegde informatie

*Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:*

- Akte van levering:	Wel
- Splitsingsakte:	Niet
- Kadastraal plan:	Wel
- Kadastraal uittreksel:	Wel
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen:	Wel
- Overig:	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning, milieuvergunningen Bekendmaking Provinciaal ontwerp-inpassingsplan en de ontwerp-vergunningen voor het Windpark Bijvanck, met alle relevante documenten.

### Publiekrechtelijke aspecten

#### 1. Geraadpleegde informatie

*Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:*

Gemeente **Zevenaar**, Provincie **Gelderland** en bestemmingsplan.

- x Kadaster
- x Gemeente
- x Provincie
- x Ruimtelijke plannen
- x Bodemloket
- x Overig NVM Geografische Informatie  
16-12-2016 Bekendmaking Provinciaal ontwerp-  
inpassingsplan en de ontwerp-vergunningen voor het  
Windpark Bijvanck, met alle relevante documenten

#### 2. Vigerend bestemmingsplan

*De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:*

Conform opgave gemeenten en ruimtelijkeplannen.nl





### 3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Toekomstige planologische ontwikkelingen:

16-12-2016 Bekendmaking Provinciaal ontwerp-inpassingsplan en de ontwerp-vergunningen voor het Windpark Bijvanck, met alle relevante documenten

## Fiscale aspecten

### 1. Bijzondere fiscale aspecten:

Geen bijzondere fiscale aspecten

### 2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en of de volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of het gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen, voor zoverre niet anders vermeldt.

## E. Omschrijving gebruik en omgeving

### Omschrijving omgeving

e.	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende bedrijven, bouwplannen, woonwijken, landbouwonwikkelingsgebied, extensiveringsgebied, intensiveringsgebied, natuurontwikkeling)	<b>Nieuwe planologische regime.</b> Ten tijde van het uitbrengen van deze taxatie is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. Het project betreft de realisering van een lijnopstelling van vier windturbines in het plangebied, met bijbehorende opstelplaatsen. Doch in dit onderzoek wordt aan de hand van de bekendmaking: Provinciaal ontwerp-inpassingsplan en de ontwerp-vergunningen voor het Windpark Bijvanck, met alle relevante documenten uitgegaan van windturbines met een ashoogte van maximaal 124 meter en een tiphoogte van maximaal 185 meter (rotordiameter 122 meter). Het project zal worden gerealiseerd door middel van een provinciaal inpassingsplan.
----	---	--

## F. Protocol en conclusie

### 1. Werkwijze

Voorafgaande aan de uitvoering van deze rapportage zijn de uitgangspunten van het planschade onderzoek in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld is de taxateur tot uitvoering overgegaan.

De voorlopige resultaten van het onderzoek zijn vervolgens besproken met de opdrachtgever waar na noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. De eventuele wijzigingen zijn uitsluitend noodzakelijk geworden wegens aanvankelijke feitelijke onjuistheden.

### 2. Gehanteerde definities

Het betreft een planschade onderzoek. Er zijn twee verschillende soorten planschade te onderscheiden, wetende, directe en indirect planschade. In het rapport wordt alleen een eventuele mogelijkheid van het optreden van indirecte schade belicht, omdat er geen planologische verandering plaatsvindt betreffende de omliggende percelen. De gebruiksfunctie en bebouwingsmogelijkheden van de omliggende percelen zal niet veranderen:

Onder planschade wordt verstaan:

#### Planschade

Waardevermindering als een percentage van de waarde voorafgaande aan de planologische mutatie.

Onder indirecte planschade wordt verstaan:

#### Indirecte planschade

Indirecte planschade kan het gevolg zijn van de uitvoering van hetgeen de planologische wijziging mogelijk maakt. Er kan pas sprake zijn van indirecte planschade als de schade het gevolg is van de aanwezigheid van hetgeen planologisch mogelijk is gemaakt door het nieuwe planologische regime. Indirecte planschade kan ook optreden als gevolg van het gebruik van gronden of gebouwen, welk gebruik door het nieuwe regime mogelijk is gemaakt.

Onder indirecte schade wordt verstaan:

- uitzichtverlies
- privacy aantasting
- overlast (geluid-verlichting)
- toename sociale onveiligheid
- verminderde zon- en daglichttoetreding
- toename verkeer- en parkeerdruk
- (verdere) aantasting situeringswaarde (flora en fauna, ontvangst telecommunicatie, radar en straling)

Bij het planschade onderzoek zullen alle genoemde factoren betreffende indirecte planschade belicht worden en in de conclusie worden meegenomen.

### 3. Rekenmethodiek

Teneinde te komen tot een objectieve bepaling van de marktwaarde van de getaxeerde onroerende zaak voor en na de planologische mutatie, wordt veelal gebruik gemaakt van de zogenoemde vergelijkingsmethode en Discount Cash Flow methode. Alsdan wordt de waarde van vergelijkbaar onroerend goed op de peildatum in de beoordeling betrokken. De referenties dienen zodanig te zijn dat deze inzicht geven in de prijs die een redelijk denkend en handelend koper voor het onroerend goed op de peildatum onder het oude en onder het nieuwe planologische regime zou bedingen. De prijzen van vergelijkbare objecten in en rond de vergelijkbare windmolen parken, die in de afgelopen jaren zijn verkocht, worden daarbij veelal gemiddeld en teruggerekend naar de waarde op het in acht te nemenpeilmoment. Vanzelfsprekend dienen de vergeleken objecten wat betreft ligging, inhoud en oppervlakte enigszins vergelijkbaar te zijn met het te taxeren object en dient ook rekening te worden gehouden met factoren als bouwjaar, kwaliteit, uitrusting en dergelijke.

Om tot een inzicht in eventuele planschade te komen is in de rapportage gebruik gemaakt van de Comparatieve Methode

Hieronder wordt verstaan:

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met aanwezige referentietransacties, die van vergelijkbare objecten in dezelfde wijk, gemeente of in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke omstandigheden, zoals het woonoppervlakte, perceel grootte, niveau van afwerking en situering. Verschillen in deze, bij het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten dienen van een positieve dan wel negatieve



correctie te worden voorzien. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de databank gegevens van de NVM.

Bij de bepaling van een eventuele planschade blijft het criterium:

Welke invloed kent een redelijk handelend koper qua waarde toe aan de planologische mutatie.

NB: De Wro stelt dat indien er sprake is van de aanwezigheid van indirecte planschade er een waardering behoeft te geschieden. Dit omdat er een sprake is van een optredende waardevermindering van de onroerende zaak, die buiten het normaal maatschappelijk risico valt.

#### **4. De volgende in- en uitsluitingen zijn van toepassing op deze rapportage:**

Omzetbelasting: alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Voor- en nadelen planologische veranderingen:

De inschatting die bij de waardering van de onroerende zaak gemaakt wordt in de 'oude' planologische situatie en in de 'nieuwe' planologische situatie, is dat een wijziging van de gebruiksfunctie van Agrarisch gronden in een open agrarisch gebied met landschappelijk waarden naar "Windmolenpark Bijvanck" een zeer negatief effect heeft op de waarde. De gebruiksfunctie wonen en woongenot in een nagenoeg stiltegebied wordt hierdoor ernstig aangetast. De inschatting hierbij is dat een redelijk denkend en handelend koper liever een woonobject zonder de nabijheid van een windmolenpark, dan een object met een windmolenpark tot op ca. 2.000 meter afstand en met een slagschaduw door de **rotordiameter van 122 meter**.<sup>\*</sup> Dit heeft te maken met voorspelbaarheid, een koper en/of een recreant vindt het in de regel moeilijk voor te stellen wat een Windmolenpark voor impact heeft op de leefbaarheid en toekomstige lichamelijke gezondheid van mens en dier in het te kopen of te recreëren object. Van een woning en bedrijvigheid of camping zonder windmolenpark weet een redelijk denkend en handelend koper wat er valt te verwachten. Een risico inschatting op het gebied van eventuele overlast, calamiteiten en niet te voorziene toekomstige gezondheid risico's en/of uitbreiding van het windpark wordt hierbij vermeden en beter een keuze te maken voor een object zonder de nabijheid van een windmolenpark. Dit psychologisch effect van voorspelbaarheid en herkenbaarheid dient niet onderschat te worden bij de subjectieve besluitvormen die een koper en camping gasten maken bij een dergelijk object.

#### **5. Informatie**

Het planschade onderzoek is gebaseerd op inspectie van de onroerende zaak op locatie, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de gestelde informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

#### **6. Disclaimer**

Afzonderlijke beschouwingen kunnen binnen de rapportage niet afzonderlijk worden beschouwd. De parameters, gehanteerd in de rapportage, kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens gebruikt worden.

Een eventuele aanwezige rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd en te worden gehanteerd als slechts een indicatie en kan uitdrukkelijk afwijken van overige conclusies. Meerdere scenario's kunnen binnen de rapportage zijn doorgerekend, maar behoeven niet allen vermeld te zijn. De rapportage is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de bij de rapportage behorende opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking worden gesteld aan derden, tenzij met voorafgaande toestemming.

<sup>\*</sup> Bron: Slagschaduwonderzoek t.b.v. omgevingsvergunning Windpark Bijvanck d.d. 3 augustus 2016.

## G. Onderbouwing van de getaxeerde waarde

### 1. Methodiek

- A. Voor het berekenen van de planschades is de comparatieve/vergelijkingsmethode toegepast. Daarnaast is bij de (agrarische) bedrijfsobjecten de kuberings en DCF methode gebruikt.
- B. In het planschade onderzoek wordt uitgegaan van artikel 6.2 lid 2 sub a Wro: **2%** waardevermindering algemeen maatschappelijk risico.
- C. Zie bijlagen berekeningen en waardering van de getaxeerde objecten voor een duidelijk overzicht.

### 2. Beoordeling planschaderisico per cluster

De beoordeling van welke objecten in waarde zullen verminderen en in welke mate is afhankelijk van meerdere aspecten. Naast de locatie, de afstand ten opzichte van de locatie van de windmolens en de oriëntatie, is de waarde ook afhankelijk van het algemeen nut van het object en de grond. Zo zal bijvoorbeeld een burgerwoning relatief meer in waarde dalen dan een perceel Landbouwgrond. Daarnaast worden enkele woningen visueel geheel of gedeeltelijk van de windmolens gescheiden door bedrijfsopstallen of door bomen en bossen.

De 14 stuks woningen die separaat zijn getaxeerd betreffen zowel (agrarische) bedrijfswoningen als burgerwoningen. Deze objecten liggen allen betrekkelijk dicht bij het geplande Windpark Bijvanck en zeer enkele objecten binnen de slagschaduw en geluidcontouren daarvan. Gezien de vergelijkingen en de hiervoor geldende overwegingen zal het waarde niveau van de objecten na de uitvoering van het Windpark zeker dalen. Hieronder staat een overzicht van de getaxeerde objecten met de totale planschade claim boven het normaal maatschappelijk risico (NMR) weergegeven.

Adres	Plaats	Datum opname	Planschade
Broekzijdestraat 6	Angerlo	2-1-2017	€ 127.500,00
Broekzijdestraat 1	Angerlo	2-1-2017	€ 116.150,00
Truisweg 2A	Didam	4-1-2017	€ 210.000,00
Broekzijdestraat 3	Angerlo	5-1-2017	€ 115.000,00
Bevermeerseweg 12	Angerlo	5-1-2017	€ 78.800,00
Truisweg 2	Didam	10-1-2017	€ 380.000,00
Kruisstraat 3	Angerlo	13-1-2017	€ 57.200,00
Bevermeerseweg 11	Angerlo	17-1-2017	€ 72.000,00
Truisweg 8	Didam	17-1-2017	€ 378.000,00
Ganzepoelweg 12	Angerlo	18-1-2017	€ 195.000,00
Kruisstraat 5	Angerlo	18-1-2017	€ 82.550,00
Broekzijdestraat 8	Angerlo	20-1-2017	€ 182.450,00
Kruisstraat 7	Angerlo	14-2-2014	€ 75.100,00
Ganzepoel 7	Angerlo	18-1-2017	€ 79.600,00
<b>Totale planschade:</b>			<b>€ 2.149.350,00</b>



Ondanks dat er verschillen zijn in de afstand van de objecten ten opzichte van de locaties van de windmolens, zal het merendeel overlast ondervinden van het uitzicht, de slagschaduw, geluidcontouren en niet te voorzien toekomstige calamiteiten en gezondheidsrisico's voor mens en dier. Hierdoor is te concluderen dat de afstand het meest doorslaggevende aspect is in de beoordeling van de hoeveelheid waarin de geschatte objecten in waarde zullen dalen.

Binnen de straal van 2 kilometer bevinden zich nog ongeveer 215 objecten, deze objecten verschillen van burgerwoningen tot grote agrarische bedrijven. De objecten zijn geclusterd per afstand, waarin de afstand tussen 1.500 en 2.000 meter van het toekomstige Windmolen Park het grootste aantal objecten bevat. Deze objecten zullen apart hoogstwaarschijnlijk niet extreem boven het normaal maatschappelijk risico (NMR) stijgen. Echter betreft het wel een zeer grote groep van 150 objecten wat gezamenlijk al een planschade van € 1.875.000,- bevat. Het percentage waardedaling is naar rato berekend in hoeverre het object van het toekomstige Windpark is gelegen.

Met welk percentage de waardes zullen afnemen staat hieronder schematisch weergegeven. Een uitgebreid overzicht is in de bijlage te vinden.

Afstand tot windmolens	Aantal objecten	Totale begrote waarde	Waarde daling %	Totale begrote schade
1500 tot 2000 meter	150	€ 37.500.000,00	5,0%	€ 1.875.000,00
1.250 meter tot 1.500 meter	39	€ 23.300.000,00	7,5%	€ 1.747.500,00
1.000 meter tot 1.250 meter	9	€ 8.250.000,00	12,5%	€ 1.031.250,00
500 meter tot 1.000 meter	6	€ 10.850.000,00	17,5%	€ 1.898.750,00
Minder dan 500 meter	7	€ 4.975.000,00	25,0%	€ 1.243.750,00

Algemeen maatschappelijk risico		Planschade claim begroot	
2%	€ 750.000	€	1.125.000,00
2%	€ 466.000	€	1.281.500,00
2%	€ 165.000	€	866.250,00
2%	€ 217.000	€	1.681.750,00
2%	€ 99.500	€	1.144.250,00
<b>Totaal</b>		<b>€</b>	<b>6.098.750,00</b>



### 3. Referenties

#### Referentie 1:

Broekzijdestraat 8  
6986 CK Angerlo

<b>Prijsverloop</b>		
<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Prijs</b>
14-8-2007	Aangemeld	€ 1.295.000,00
26-1-2009	Ingetrokken	€ 1.295.000,00
29-1-2009	Aangemeld	€ 1.095.000,00
2-4-2010	Ingetrokken	€ 1.095.000,00
28-6-2012	Aangemeld	€ 895.000,00
29-9-2013	Gewijzigd	€ 750.000,00
6-5-2014	Gewijzigd	€ 675.000,00
19-6-2014	Verkocht	€ 525.000,00

<b>Totale tijd op de markt</b>	
Aantal dagen	532
Aantal dagen	429
Aantal dagen	722
<b>Totaal aantal dagen</b>	<b>1683</b>
<b>Totaal aantal jaar</b>	<b>4,61</b>

<b>Start vraagprijs 2007</b>	€ 1.295.000,00
<b>Transactieprijs 2014</b>	€ 525.000,00
<b>Geïndexeerde koopsom:</b>	€ 560.838,00
<b>Verschil</b>	€ 770.000,00
<b>In percentage</b>	40,54%
<b>In percentage gedaald</b>	59,46%

Peildatum: januari 2017 (+ 6,8%)



**Referentie 2:**

Kievitstraat 6 6921 RD Duiven
----------------------------------

<b>Prijsverloop</b>		
<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Prijs</b>
16-7-2008	Aangemeld	€ 1.475.000,00
28-1-2009	Gewijzigd	€ 1.245.000,00
13-11-2013	Ingetrokken	€ 1.245.000,00
29-7-2015	Aangemeld	€ 1.475.000,00
4-11-2015	Gewijzigd	€ 1.300.000,00
11-10-2016	Gewijzigd	€ 975.000,00
22-11-2016	Verkocht	€ 1.050.000,00

*Bieden vanaf prijs*

<b>Totale tijd op de markt</b>	
Aantal dagen	1947
Aantal dagen	483
<b>Totaal aantal dagen</b>	<b>2430</b>
<b>Totaal aantal jaar</b>	<b>6,66</b>

<b>Start vraagprijs:</b>	€ 1.475.000,00
<b>Transactieprijs:</b>	<b>€ 1.050.000,00</b>
<b>Verschil:</b>	€ 425.000,00
<b>Percentage:</b>	71,19%
<b>In percentage gedaald:</b>	28,81%





**Referentie 3:**

Ganzepeelweg 7  
6986 CM Angerlo

<b>Prijsverloop</b>		
<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Prijs</b>
12-2-2008	Aangemeld	€ 975.000,00
9-4-2009	Gewijzigd	€ 895.000,00
3-9-2010	Ingetrokken	€ 895.000,00
27-1-2011	Aangemeld	€ 725.000,00
14-9-2011	Gewijzigd	€ 645.000,00
2-10-2015	Gewijzigd	€ 585.000,00
22-7-2016	Gewijzigd	€ 495.000,00
<b>Totale tijd op de markt</b>		
Aantal dagen		935
Aantal dagen		2171
<b>Totaal aantal dagen</b>		<b>3106</b>
<b>Totaal aantal jaar</b>		<b>8,51</b>

<b>Start vraagprijs:</b>	€ 975.000,00
<b>Huidige vraagprijs:</b>	€ 495.000,00
<b>Verschil:</b>	€ 480.000,00
<b>Percentage:</b>	50,77%
<b>In percentage gedaald:</b>	49,23%



#### Referentie 4:

Bevermeerseweg 8  
6986 BK Angerlo

<b>Prijsverloop</b>		
<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Prijs</b>
22-8-2013	Aangemeld	€ 475.000,00
21-7-2014	Verkocht	€ 410.000,00

<b>Totale tijd op de markt</b>	
Aantal dagen	334
<b>Totaal aantal dagen</b>	<b>334</b>
<b>Totaal aantal jaar</b>	<b>0,92</b>
<b>Start vraagprijs</b>	€ 475.000,00
<b>Transactieprijs</b>	€ 410.000,00
<b>Geïndexeerde koopsom</b>	€ 436.000,00
<b>Verschil</b>	€ - 65.000,00
<b>Percentage</b>	86,00%
<b>In percentage gedaald</b>	14,00%

*Peildatum: januari 2017 ( + 6,3%)*

### 3. Overige bronnen

- a. Kadaster
- b. NVM uitwisselingssysteem Tiara
- c. Eigen archief

Bovenstaande leidt tot een besloten oordeel over de waarde van het object. Ook bevat het een verklaring van de analytische procedures die gebruikt zijn bij de uitvoering van de taxatie, en een weergave van de ondersteunende gegevens.



## H. Overige mededelingen

Wij maken u erop attent dat dit rapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm niet mag worden gepubliceerd zonder onze vooraf gegeven schriftelijke toestemming, aan welke toestemming wij voorwaarden kunnen verbinden met betrekking tot de wijze van publicatie.

Om formele redenen benadrukken wij dat dit rapport uitsluitend bestemd is ten behoeve opdrachtgever en dat door ons geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard voor gebruik van dit rapport jegens derden, tenzij dit geschiedt met schriftelijke toestemming onzerzijds.

## I. Datering en ondertekening

*Taxateur: De heer G.H.T. Bolck*

*Plaats / Datum: Zevenaar 23 januari 2017*

*Handtekening:*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a long, sweeping horizontal stroke that tapers to a point on the right.

## J. Bijlagen

Toelichting norm- en waarde begrippen  
Planschade Taxaties Windturbine park de Bijvanck  
Inschatting planschade omliggende objecten tot 2.000 meter.  
Stamkaarten referentie objecten (4 x)  
Referenties foto's

# Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

## Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

## Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

## 1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

### 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.

#### 1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

#### 1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

##### Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met



wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste markt informatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

- 1.2.10. *niet onder dwang*; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11. *Marktwaaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

### 1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare markt informatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

### 1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

### 1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

### 1.6. Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

### 1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren,

Object: Planschade taxaties en inschatting

Windpark Bijvanck te Angerlo

Datum: 23-01-2017

Paraaf taxateur:

18

bovenloopkranen, weegbruggen enz.

## 2. Kwalificaties van de taxateur

**Definitie** – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

### 2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

#### **Toelichting**

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

### 2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

### 2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

#### **Toelichting**

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

### 2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

#### **Toelichting**

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*



## 1.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

### **Toelichting**

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstremgeling.*

## 1.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

### **Toelichting**

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstremgeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstremgeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstremgeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

## 1.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

### **Toelichting**

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

*Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

## 1.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.





## PLANSCHADE TAXATIES WINDTURBINE PARK DE BIJVANCK ANGERLO

Adres	Plaats	Naam	Datum opname	Status	Planschade
Broekzijdestraat 6	Angerlo	De heer en mevrouw Tiemersma	2-1-2017	Definitief	€ 127.500,00
Broekzijdestraat 1	Angerlo	De heer en mevrouw Bellamy	2-1-2017	Definitief	€ 116.150,00
Truisweg 2A	Didam	De heer en mevrouw Rasing	4-1-2017	Definitief	€ 210.000,00
Broekzijdestraat 3	Angerlo	De heer en mevrouw Looman	5-1-2017	Definitief	€ 115.000,00
Bevermeerseweg 12	Angerlo	De heer en mevrouw de Jong- Schaufele	5-1-2017	Definitief	€ 78.800,00
Truisweg 2	Didam	De heer en mevrouw Peters	10-1-2017	Definitief	€ 380.000,00
Kruisstraat 3	Angerlo	De heer J.C. Stolk	13-1-2017	Definitief	€ 57.200,00
Bevermeerseweg 11	Angerlo	De heer en mevrouw Peters	17-1-2017	Definitief	€ 72.000,00
Truisweg 8	Didam	De heer en mevrouw Arends	17-1-2017	Definitief	€ 378.000,00
Ganzepoelweg 12	Angerlo	De heer van Rooij	18-1-2017	Definitief	€ 195.000,00
Kruisstraat 5	Angerlo	De heer Wijlhuizen	18-1-2017	Definitief	€ 82.550,00
Broekzijdestraat 8	Angerlo	De heer Boerhoop	20-1-2017	Definitief	€ 182.450,00
Kruisstraat 7	Angerlo	De heer Cave	14-2-2014	Getaxeerd door dhr Stroet	€ 75.100,00
Ganzepoel 7	Angerlo	Familie van Schriek	18-1-2017	Getaxeerd door Klein Wolterin	€ 79.600,00
<b>Totaal</b>					<b>€ 2.149.350,00</b>

Totale waarden cluster		Percentage waarde daling	Totale begrote schade	Algemeen maatschappelijk risico percentage	Waarde algemeen maatschappelijk risico	Begrote planschade claim
€ 37.500.000	1500 tot 2000 meter (150 objecten)	5	€ 1.875.000,00	2	€ 750.000,00	€ 1.125.000,00
€ 23.300.000	1.250 meter tot 1.500 meter(39 objecten)	7,5	€ 1.747.500,00	2	€ 466.000,00	€ 1.281.500,00
€ 8.250.000	1.000 meter tot 1.250 meter(9 objecten)	12,5	€ 1.031.250,00	2	€ 165.000,00	€ 866.250,00
€ 10.850.000	500 meter tot 1.000 meter(6 objecten)	17,5	€ 1.898.750,00	2	€ 217.000,00	€ 1.681.750,00
€ 4.975.000	minder dan 500 meter( 7 objecten)	25	€ 1.243.750,00	2	€ 99.500,00	€ 1.144.250,00
<b>Totaal</b>					<b>€ 1.697.500,00</b>	<b>€ 6.098.750,00</b>

Inschatting overige objecten	Totale inschatting:	€ 6.098.750,00
Getaxeerde objecten	Totale planschade getaxeerde objecten	€ 2.149.350,00
	<b>Planschade totaal</b>	<b>€ 8.248.100,00</b>

straat	dorp	type	afstand
akkerweg 15	angerlo	o	1750
akkerweg 17	angerlo	o	1700
akkerweg 18	angerlo	o	1800
akkerweg 19	angerlo	o	1700
akkerweg 21	angerlo	o	1650
akkerweg 23	angerlo	o	1650
bevermeerse weg 8	angerlo	o	1800
bevermeerseweg 1	angerlo		1700
bevermeerseweg 10	angerlo		1700
bevermeerseweg 11	angerlo	o	1850
bevermeerseweg 12	angerlo		1700
bevermeerseweg 17	angerlo	o	1850
bevermeerseweg 19	angerlo	o	1850
bevermeerseweg 2	angerlo		1650
bevermeerseweg 21	angerlo	o	1800
bevermeerseweg 3	angerlo		1750
bevermeerseweg 4	angerlo		1650
bevermeerseweg 5	angerlo	o	1750
bevermeerseweg 7	angerlo	o	1800
bevermeerseweg 9	angerlo	o	1800
bosslagstraat 12	loil		1950
bosslagstraat 16	loil	o	1850
bosslagstraat 18	loil	o	1800
bosslagstraat 20	loil	o	1600
bosslagstraat 24	loil	B	1350
broekzijdestraat 4	angerlo	o	500
broekzijdestraat 1	angerlo	B	500
broekzijdestraat 10	angerlo	o	1200
broekzijdestraat 12	angerlo	B	1950
broekzijdestraat 1A	angerlo	P	450
broekzijdestraat 2	angerlo	o	500
broekzijdestraat 3	angerlo	o	600
broekzijdestraat 5	angerlo	B	1150
broekzijdestraat 6	angerlo	K	650
broekzijdestraat 8	angerlo	o	900
didamseweg 10	angerlo	o	1500
didamseweg 12	angerlo	o	1500
didamseweg 13	angerlo		1550
didamseweg 14	angerlo	o	1450
didamseweg 15	angerlo	o	1500
didamseweg 16	angerlo	o	1450
didamseweg 17	angerlo	o	1400
didamseweg 18	angerlo	o	1400
didamseweg 19	angerlo	B	700
didamseweg 8	angerlo	o	1550
doesburgseweg 11	loil		1800
doesburgseweg 13	loil		1800
doesburgseweg 15	loil		1700
doesburgseweg 16	loil		1950

doesburgseweg 17	loil	o	1700
doesburgseweg 19	loil	o	1500
doesburgseweg 20	loil	B	1450
doesburgseweg 21	loil	B	1400
doesburgseweg 23	loil	o	1300
doesburgseweg 25	loil	o	1300
doesburgseweg 27	loil	o	1050
doesburgseweg 5	loil	B	2000
doesburgseweg 54A	loil		1850
doesburgseweg 56	loil		1850
doesburgseweg 9	loil		1850
dorpstraat 65 O	angerlo	o	1750
dorpstraat 71 O	angerlo	o	1750
dorpstraat 73 O	angerlo	o	1750
dorpstraat 75 O	angerlo	B	1750
dorpstraat 54	angerlo		1700
dorpstraat 56	angerlo		1650
dorpstraat 58	angerlo		1650
dorpstraat 60	angerlo		1650
dorpstraat 63 O	angerlo	o	1750
dorpstraat 66	angerlo		1650
dorpstraat 67 O	angerlo	o	1750
dorpstraat 68	angerlo		1650
dorpstraat 72	angerlo		1650
dorpstraat 77 O	angerlo		1750
dorpstraat 79 O	angerlo		1700
dorpstraat 81 O	angerlo		1700
dorpstraat 83 O	angerlo		1700
dorpstraat 85 O	angerlo		1700
dorpstraat 95	angerlo		1700
dorpstraat 97	angerlo		1700
dorpstraat W 35	angerlo	o	1650
dorpstraat W 37	angerlo	o	1650
dorpstraat W 38	angerlo	o	1650
dorpstraat W 39	angerlo	o	1650
dorpstraat W 41	angerlo	o	1650
dorpstraat W 45	angerlo	o	1650
dorpstraat W 46	angerlo	o	1650
dorpstraat W 47	angerlo	o	1700
dorpstraat W 49	angerlo	o	1700
dorpstraat W 51	angerlo		1700
dorpstraat W 53	angerlo		1700
dorpstraat W 55	angerlo		1750
dorpstraat W 55a	angerlo		1750
ds de grootstraat 1	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 11	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 13	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 15	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 17	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 19	angerlo	o	1600

ds de grootstraat 2	angerlo	o	1550
ds de grootstraat 21	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 23	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 25	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 27	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 29	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 3	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 31	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 33	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 35	angerlo	B	1600
ds de grootstraat 37	angerlo		1650
ds de grootstraat 39	angerlo		1650
ds de grootstraat 4	angerlo		1550
ds de grootstraat 5	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 7	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 7a	angerlo	o	1600
ds de grootstraat 9	angerlo	o	1600
eldrikseweg 2	angerlo	o	1500
eldrikseweg 5	angerlo	o	1550
ganzepoelweg 1	angerlo		1450
ganzepoelweg 10	angerlo		1450
ganzepoelweg 12	angerlo	o	1050
ganzepoelweg 2	angerlo		1150
ganzepoelweg 7	angerlo	o	700
ganzepoelweg 8	angerlo		1450
ganzepoelweg 9	angerlo	P	650
gat van Kroon	loil	L	500
greffelkampseweg 27	loil	o	1850
greffelkampseweg 60	loil	o	1850
hoeveslag 1	loil	o	1300
hoeveslag 2	loil	B	1350
hoeveslag 3	loil	B	1100
hoeveslag 5-7	loil	B	1000
kerkedijk 3	angerlo	o	1450
kleefseslagstraat 1	wehl	o	1600
kleine veldstraat 1	loil	B	2000
kleine veldstraat 2a	loil	B	1950
kleine veldstraat 4	loil	o	1900
kleine veldstraat 5	loil	o	1700
kleine veldstraat 6	loil	B	1400
kleine veldstraat 7	loil	B	700
klompenhorstweg 10	loil	o	1950
klompenhorstweg 2a	loil	B	1850
klooster 1	angerlo	o	1950
klooster 10	angerlo	o	1800
klooster 12	angerlo	o	1800
klooster 14	angerlo	B	1850
klooster 16	angerlo		1900
klooster 18	angerlo	o	1950
klooster 3	angerlo	o	1900

klooster 5	angerlo	o	1850
klooster 6	angerlo	o	1950
klooster 7	angerlo	o	1800
klooster 8	angerlo		1900
klooster 9	angerlo	o	1800
kruisstraat 1	angerlo	o	1200
kruisstraat 2	angerlo	o	1600
kruisstraat 3	angerlo	o	1150
kruisstraat 4	angerlo	o	1200
kruisstraat 5	angerlo	o	1150
kruisstraat 6	angerlo	o	1200
kruisstraat 7	angerlo	o	1000
kruisstraat 8	angerlo	o	1000
kruisveld 1 3	angerlo		1650
kruisveld 11	angerlo		1650
kruisveld 15	angerlo		1650
kruisveld 17	angerlo	o	1690
kruisveld 19	angerlo	o	1670
kruisveld 21	angerlo	o	1650
kruisveld 23	angerlo	o	1600
kruisveld 25	angerlo	o	1600
kruisveld 27	angerlo	o	1600
kruisveld 29	angerlo	o	1550
kruisveld 3	angerlo	o	1700
kruisveld 31	angerlo	o	1550
kruisveld 33	angerlo	o	1500
kruisveld 35	angerlo	o	1500
kruisveld 5	angerlo		1700
kruisveld 7	angerlo		1700
kruisveld 9	angerlo		1650
m hendriksenstraat 18	wehl		1850
m hendriksenstraat 20	wehl		1400
m hendriksenstraat 26	wehl	o	1100
m hendriksenstraat 27	wehl		1950
m hendriksenstraat 29	wehl	o	1350
m hendriksenstraat 31	wehl	o	600
mariendaalseweg 12	angerlo	o	1600
mariendaalseweg 16	angerlo	o	1700
mariendaalseweg 17	angerlo	o	1550
mariendaalseweg 19	angerlo	o	1500
mariendaalsweg 15	angerlo		1600
oude maatsestraat 12	loil		1900
oude maatsestraat 14	loil	o	1800
oude maatsestraat 16	loil	B	1800
oude maatsestraat 20	loil	o	1750
oude maatsestraat 3	loil	o	1900
oude maatsestraat 5	loil	o	1850
oude maatsestraat 7	loil	o	1850
oude maatsetstraat 4	loil		1850
oude maatsetstraat 6	loil		1850

oude maatsetstraat 8	loil		1900
pierikseweg 1	wehl	o	1600
pierikseweg 3	wehl	P	1550
pierikseweg 5	wehl	o	1550
spinnerij 1	angerlo	o	1450
spinnerij 3	angerlo	o	1500
spinnerij 5	angerlo	o	1500
truisweg 2	loil	B	500
truisweg 2A	loil	R	500
truisweg 4	loil	o	500
truisweg 6	loil	B	450
truisweg 7	loil	B	450
truisweg 8	loil	B	450
truisweg 9	loil	B	450
walbekerveld 2	angerlo		1650
weth tieckenstraat 43	angerlo		1700

## Broekzijdestraat 8, 6986 CK Angerlo



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 675.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 1.824,32  
Transactieprijs € 525.000,00  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 1.418,92  
Looptijd: 2 jaren (28-06-2012)  
Transportdatum: 15-08-2014  
Transactiedatum: 19-06-2014  
Afgemeld op: 15-07-2014  
Aanvaarding: in overleg

### Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) : € 895.000,- op 28-06-2012  
Gewijzigd naar (Koop) : € 750.000,- op 29-09-2013  
Gewijzigd naar (Koop) : € 675.000,- op 06-05-2014

## Verkocht



Hoog&Kamp Makelaars DOESBURG  
Telefoon: 0313-483215  
E-mail: info@hoogenkampmakelaars.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 370 m<sup>2</sup>  
Overige gebruiksoppervlakte: 10 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte: 60 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 5163 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1100 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers: 1  
Badkamervoorzieningen: toilet, douche  
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder  
Voorzieningen: Dakraam, satellietshotel, rookkanaal

### Energie

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: Elektrische boiler eigendom  
Cv-ketel: Nefit

### Onderhoud

Binnen: Goed  
Buiten: Goed

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1880

### Buitenruimte

Ligging: Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom  
Tuin: Tuin rondom  
Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand steen  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

### Garage

Soort garage: Vrijstaand hout (10.0 m diep en 6.0 m breed)  
Capaciteit: 4

## Kadastrale gegevens

Angerlo H 85  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 5163

## Aanbiedingstekst

Sterk in prijs verlaagd, nu € 750.000.- k.k.

Op een bijzondere locatie in de nabijheid van Landgoed Bingerden vindt u deze verbouwde T- boerderij. De woning die dateert uit 1880 is gedeeltelijk gemoderniseerd en is uitermate geschikt om wonen en werken met elkaar te combineren. Het authentieke voorhuis wordt gescheiden door een moderne corridor, de oorspronkelijke deel is voorzien van een moderne glaspartij, originele gebinten en een vide.

Dit sfeervolle woonobject is gesitueerd op een perceel grond van 5163 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de weilanden en een adembenemend fraai aangelegde tuin.

De tuin bestaat uit een doordacht lijnenspel van hagen en doorkijkjes die deze woning werkelijk uniek maken. Een paradijs voor de echte tuinliefhebber.

De woonboerderij ligt zeer gunstig t.a.v. de A12 richting de Randstad en Duitsland. Ervaar de rust, ruimte, vrijheid en privacy van dit bijzondere object.

### Indeling

#### Begane grond:

Royale entree, hal met garderobe, voorkamer met ingang naar de kelder, meterkast, berging, trap en een toilet. Het authentieke rietgedekte voorhuis met originele schouw is momenteel in gebruik als kantoorruimte.

De uiterst royale woonkamer met open keuken, vide en fraaie tuingerichte glaspartij is gelegen in de half rietgedekte achterdeel.

#### Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, overloop met mogelijkheid voor een derde slaapkamer, badkamer met toilet, tussen portaal, C.V. ruimte, casco badruimte en vide met mogelijkheden voor een 4e slaapkamer en/of werkruimte.

Buiterterrein:

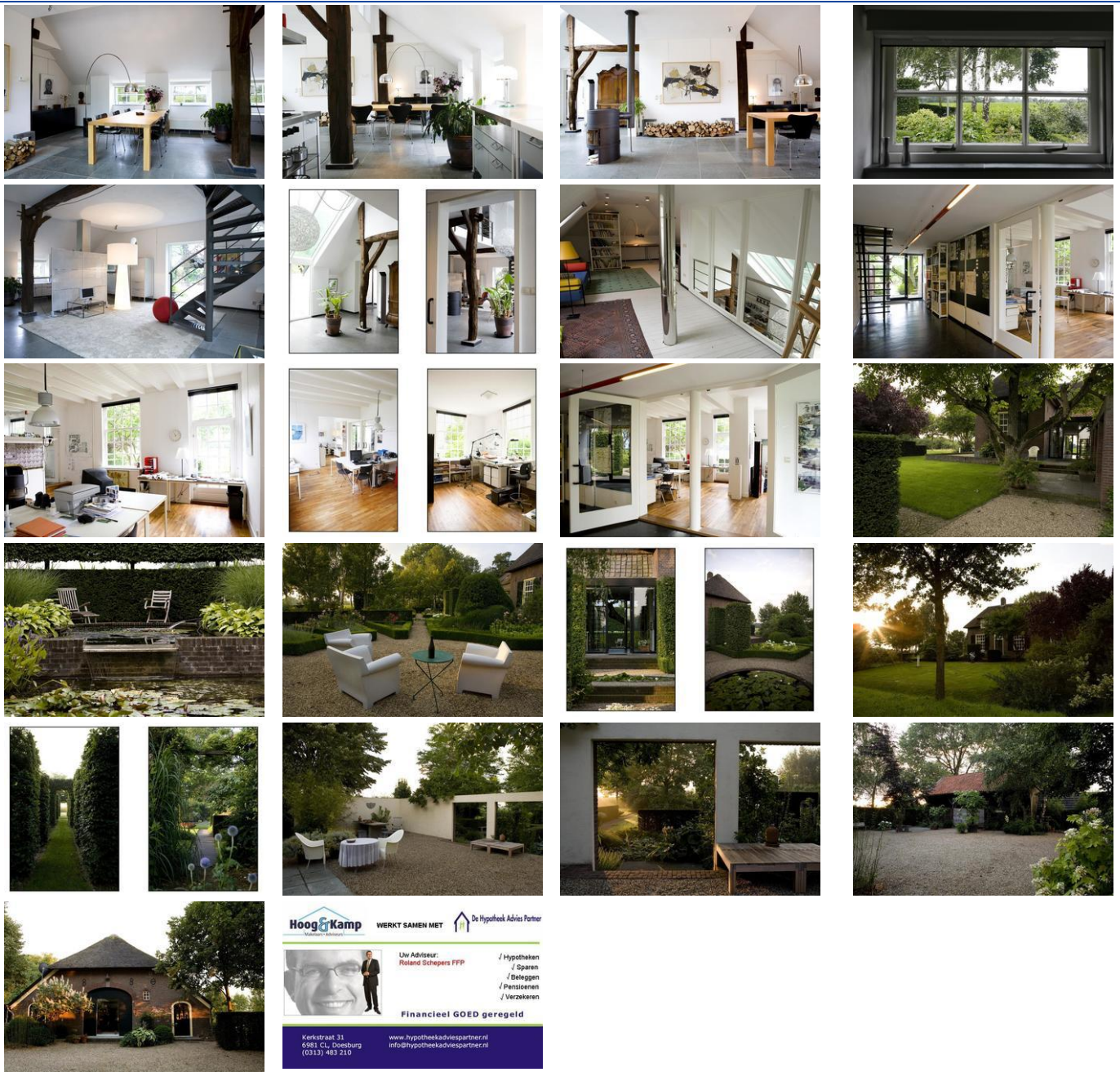


# Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.

Een royaal boeren erf met originele kapschuur en vrijstaande stenen schuur.

De zeer bijzondere tuin met vijverpartijen, zithoekjes, graspartijen, hagen, doorkijkjes en terrassen zijn door de eigenaar met als professionele tuinarchitectuur zelf gecreëerd. Het geheel straalt een uitzonderlijke klasse en allure uit!

## Foto's



## Broekzijdestraat 8, 6986 CK Angerlo



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 1.095.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 2.881,58  
Looptijd: 1 jaar (29-01-2009)  
Transactiedatum: 02-04-2010  
Afgemeld op: 02-04-2010  
Aanvaarding: in overleg

## Ingetrokken



Hoog&Kamp Makelaars DOESBURG  
Telefoon: 0313-483215  
E-mail: info@hoogenkampmakelaars.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 380 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 5163 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1300 m<sup>3</sup>

### Energie

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwvorm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1880  
Bouwperiode: -1906

### Buitenruimte

Ligging: Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom

# Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.

Warm water: Elektrische boiler eigendom  
Cv-ketel: Nefit

## Onderhoud

Binnen: Uitstekend

Tuin: Tuin rondom  
Tuin rondom  
**Bergruimte**  
Schoor/berging: Vrijstaand hout  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

## Garage

Soort garage: Geen garage

## Kadastrale gegevens

Angerlo H 85  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 5163

## Aanbiedingstekst

Op een unieke locatie in de nabijheid van Landgoed Bingerden vindt u deze verbouwde T- boerderij.

De woning die dateert uit 1880 is recent op een unieke wijze verbouwd en uitermate geschikt voor de combinatie wonen en werken. Het geheel authentieke voorhuis is ingericht als werk/praktijk ruimte en in de deel met originele gebinten en vide bevinden zich de woonkamer en keuken.

Dit sfeervolle woonobject is gesitueerd op een perceel grond van 5163 m2 met vrij uitzicht over de weilanden en een adembenemend fraai aangelegde tuin.

De tuin bestaat uit een doordacht lijnenspel van hagen en doorkijkjes die deze woning werkelijk uniek maken. Een paradijs voor de echte tuinliefhebber.

De woonboerderij ligt zeer gunstig t.a.v. de A12 richting de Randstad en Duitsland.  
Ervaar de rust, ruimte, vrijheid en privacy van dit bijzondere object.

### Indeling

#### Parterre:

Royale entree, hal met garderobe, voorkamer met ingang naar de kelder, meterkast, berging, trap en een toilet. Het authentieke rietgedekte voorhuis met originele schouw is momenteel in gebruik als kantoorruimte.

De uiterst royale woonkamer met open keuken, vide en fraaie tuingerichte glaspartij is gelegen in de half rietgedekte achterdeel.

#### Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, overloop met mogelijkheid voor een derde slaapkamer, badkamer met toilet, tussen portaal, C.V. ruimte, casco badruimte en vide met mogelijkheden voor slaapkamers of werkruimtes.

#### Buiterterrein:

Een royaal boerenerf met originele kapschuur en vrijstaande stenen schuur.

De zeer bijzondere tuin met vijverpartijen, zithoekjes, graspartijen, hagen, doorkijkjes en terrassen zijn door de eigenaar met als professionele tuinarchitectuur zelf gecreëerd.

Het geheel straalt een uitzonderlijke klasse en allure uit!

Voor meer informatie kunt u ook onze brochure op [funda.nl](http://funda.nl) downloaden.

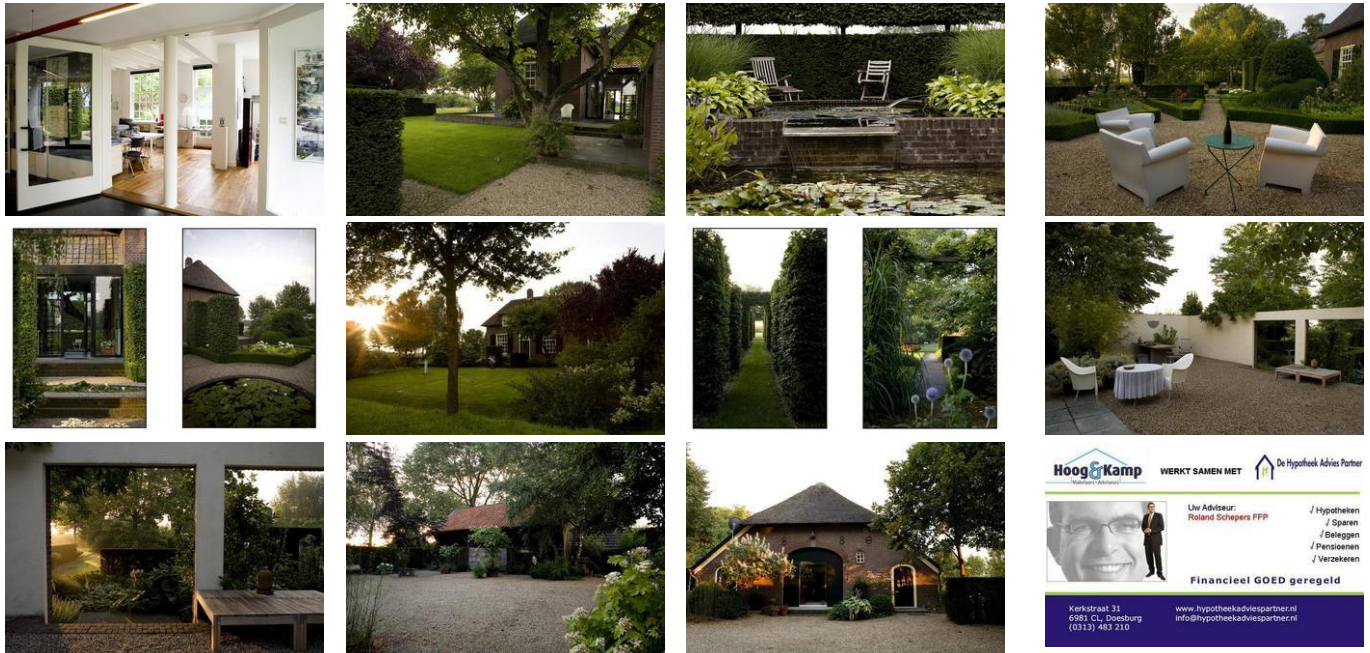
In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over het woonhuis. Een aantal foto's, en plattegronden (indien beschikbaar) complementeren het geheel. Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen, ondanks deze brochure onbeantwoord blijven. Bel ons dan gerust voor nadere uitleg of informatie. Ook voor een vrijblijvende afspraak voor een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen. Ons kantoor is geopend van 9.00 uur tot 17.30 uur.

Wij staan graag voor u klaar!

## Foto's







## Broekzijdestraat 8, 6986 CK Angerlo



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 1.295.000,00  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 3.407,89  
Looptijd: 2 jaren (14-08-2007)  
Transactiedatum: 26-01-2009  
Afgemeld op: 26-01-2009  
Aanvaarding: in overleg

## Ingetrokken



Hoog&Kamp Makelaars DOESBURG  
Telefoon: 0313-483215  
E-mail: info@hoogenkampmakelaars.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 380 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 5163 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1300 m<sup>3</sup>

### Energie

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: Elektrische boiler eigendom  
Cv-ketel: Nefit

### Onderhoud

Binnen: Uitstekend

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwvorm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1880  
Bouwperiode: -1906

### Buitenruimte

Ligging: Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom  
Tuin: Tuin rondom  
Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

### Garage

Soort garage: Geen garage

## Aanbiedingstekst

Op een unieke locatie in de nabijheid van Landgoed Bingerden vindt u deze verbouwde T- boerderij.

De woning die dateert uit 1880 is recent op een unieke wijze verbouwd en uitermate geschikt voor de combinatie wonen en werken. Het geheel authentieke voorhuis is ingericht als werk/praktijk ruimte en in de deel met originele gebinten en vide bevinden zich de woonkamer en keuken.

Dit sfeervolle woonobject is gesitueerd op een perceel grond van 5163 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de weilanden en een adembenemend fraai aangelegde tuin.

De tuin bestaat uit een doordacht lijnenspel van hagen en doorkijkjes die deze woning werkelijk uniek maken. Een paradijs voor de echte tuinliefhebber.

De woonboerderij ligt zeer gunstig t.a.v. de A12 richting de Randstad en Duitsland. Ervaar de rust, ruimte, vrijheid en privacy van dit bijzondere object.

### Indeling

#### Parterre:

Royale entree, hal met garderobe, voorkamer met ingang naar de kelder, meterkast, berging, trap en een toilet. Het authentieke rietgedekte voorhuis met originele schouw is momenteel in gebruik als kantoorruimte.

De uiterst royale woonkamer met open keuken, vide en fraaie tuingerichte glaspartij is gelegen in de half rietgedekte achterdeel.



## Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, overloop met mogelijkheid voor een derde slaapkamer, badkamer met toilet, tussen portaal, C.V. ruimte, casco badruimte en vide met mogelijkheden voor slaapkamers of werkruimtes.

## Buitenterrein:

Een royaal boerenerf met originele kapschuur en vrijstaande stenen schuur.

De zeer bijzondere tuin met vijverpartijen, zithoekjes, graspartijen, hagen, doorkijkjes en terrassen zijn door de eigenaar met als professe tuinarchitectuur zelf gecreëerd.

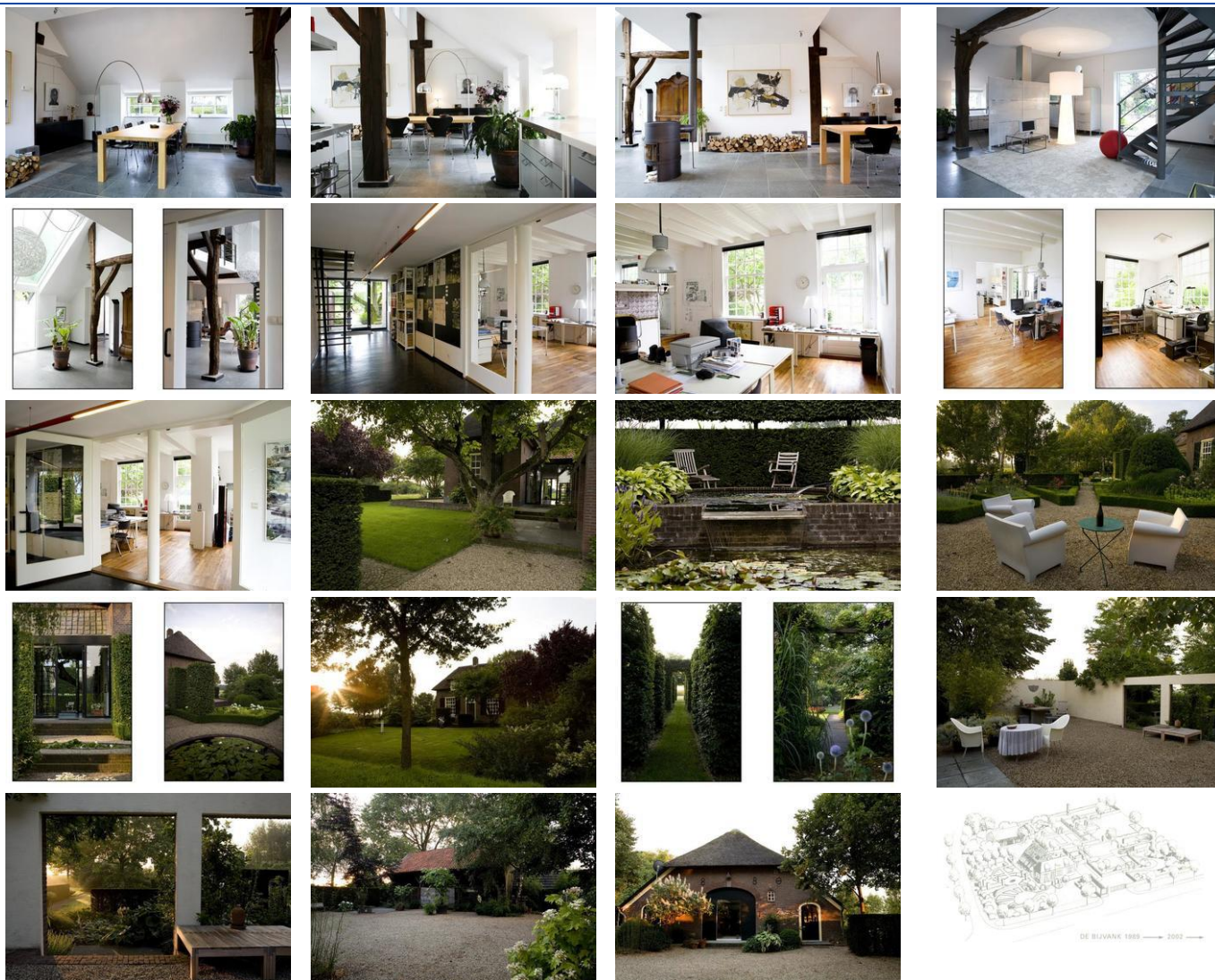
Het geheel straalt een uitzonderlijke klasse en allure uit!

Voor meer informatie kunt u ook onze brochure op [funda.nl](http://funda.nl) downloaden.

In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over het woonhuis. Een aantal foto's, en plattegronden (indien beschikbaar) complementeren het geheel. Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen, ondanks deze brochure onbeantwoord blijven. Bel ons dan gerust voor nadere uitleg of informatie. Ook voor een vrijblijvende afspraak voor een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen. Ons kantoor is geopend van 9.00 uur tot 17.30 uur.

Wij staan graag voor u klaar!

## Foto's



**HoogKamp** WERKT SAMEN MET De Hypotheek Advies Partner

Uw Adviseur:  
Roland Scheepers FFP

- / Hypotheken
- / Sparen
- / Beleggen
- / Pensioenen
- / Verzekeren

**Financieel GOED geregeld**

Kerkstraat 31  
6981 CL, Doesburg  
(0313) 483 210

[www.hypotheekadviespartner.nl](http://www.hypotheekadviespartner.nl)  
[info@hypotheekadviespartner.nl](mailto:info@hypotheekadviespartner.nl)

## Kievitstraat 6, 6921 RD Duiven



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 975.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 4.012,35  
Transactieprijs € 1.050.000,00  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 4.320,99  
Looptijd: 1 jaar (29-07-2015)  
Transportdatum: 20-01-2017  
Transactiedatum: 22-11-2016  
Afgemeld op: 28-11-2016  
Aanvaarding: in overleg

### Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) : € 1.475.000,- op 29-07-2015  
Gewijzigd naar (Koop) : € 1.300.000,- op 04-11-2015  
Gewijzigd naar (Koop) : € 975.000,- op 11-10-2016

## Verkocht



GABA Makelaardij Westervoort  
WESTERVOORT  
Telefoon: 026 4435555  
E-mail: westervoort@gaba.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 243 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 68420 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1105 m<sup>3</sup>

### Energie

Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: Geiser eigendom  
Cv-ketel: Palletkorrel gestookt

### Onderhoud

Binnen: Redelijk  
Buiten: Redelijk

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1937  
Bouwperiode: 1931-1944

### Buitenruimte

Tuin: Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

### Garage

Soort garage: Vrijstaand steen (10.0 m diep en 6.5 m breed)  
Capaciteit: 2

## Kadastrale gegevens

Duiven I 18

Soort: Volle eigendom  
Omvang: Deelperceel  
Oppervlakte: 43910

Duiven F 143

Soort: Volle eigendom  
Omvang: Deelperceel  
Oppervlakte: 24510

## Aanbiedingstekst

Inruil mogelijk: woning in een straal van 5 km om Duiven.

Compleet gerenoveerde boerderij met ruim 68.420m<sup>2</sup> grond en diverse bijgebouwen. Het geheel is momenteel in gebruik als handelsstal voor paarden en bestaat onder meer uit:

- Dubbel woonhuis;
- Grote, nieuwe loods (20 x 45m) met binnenbak (37 x 20m) ;
- Grote stal (ca. 400 m<sup>2</sup>) met 15 paardenboxen, zadelkamer en wasplaats;
- Karrenloods (ca. 320 m<sup>2</sup>) met 8 aparte paardenboxen;
- Garage-werkplaats (ca. 65 m<sup>2</sup>);
- Buitenbak (40 x 20m) en weilanden.

De indeling van de woonruimtes bestaat uit:

Woonruimte 1:

Begane grond:

deel met keukenblok, hal met kantoorruimte, luxe wandcloset met fontein. Compleet vernieuwde luxe badkamer met hoek whirlpool, designradiator, inloopdouche, mechanische ventilatie en dubbele vaste wastafel met meubel. Bijkeuken met geiser-opstelling (Vaillant). Toegang tot de tuin en cv-ruimte. Gezellige woonkamer met siergrindvloer en dubbele openslaande tuindeuren alsmede een fraaie schouw. Open, luxe, inbouwkeuken met spoelbak, marmeren aanrechtblad, oven, magnetron, koelkast, RVS afzuigschouw en inductiekookplaat. Kelderruimte (stahoogte en betegeld). Opkamer met wasmachine-/drogeraansluiting.

1e Verdieping:

4 slaapkamers allen voorzien van laminaatvloer en 1 met hoogslaperruimte. Badkamer met toilet, vaste wastafel en douche. Recreatieruimte welke nog vele andere indelingsmogelijkheden biedt!



Woonruimte 2:

Begane grond:

entree/hal. Badkamer voorzien van ligbad, douchecabine en wasmachineaansluiting. Woonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>) met gashaard en open (inbouw)keuken. Bergruimte. Toilet met fontein.

1e Verdieping:

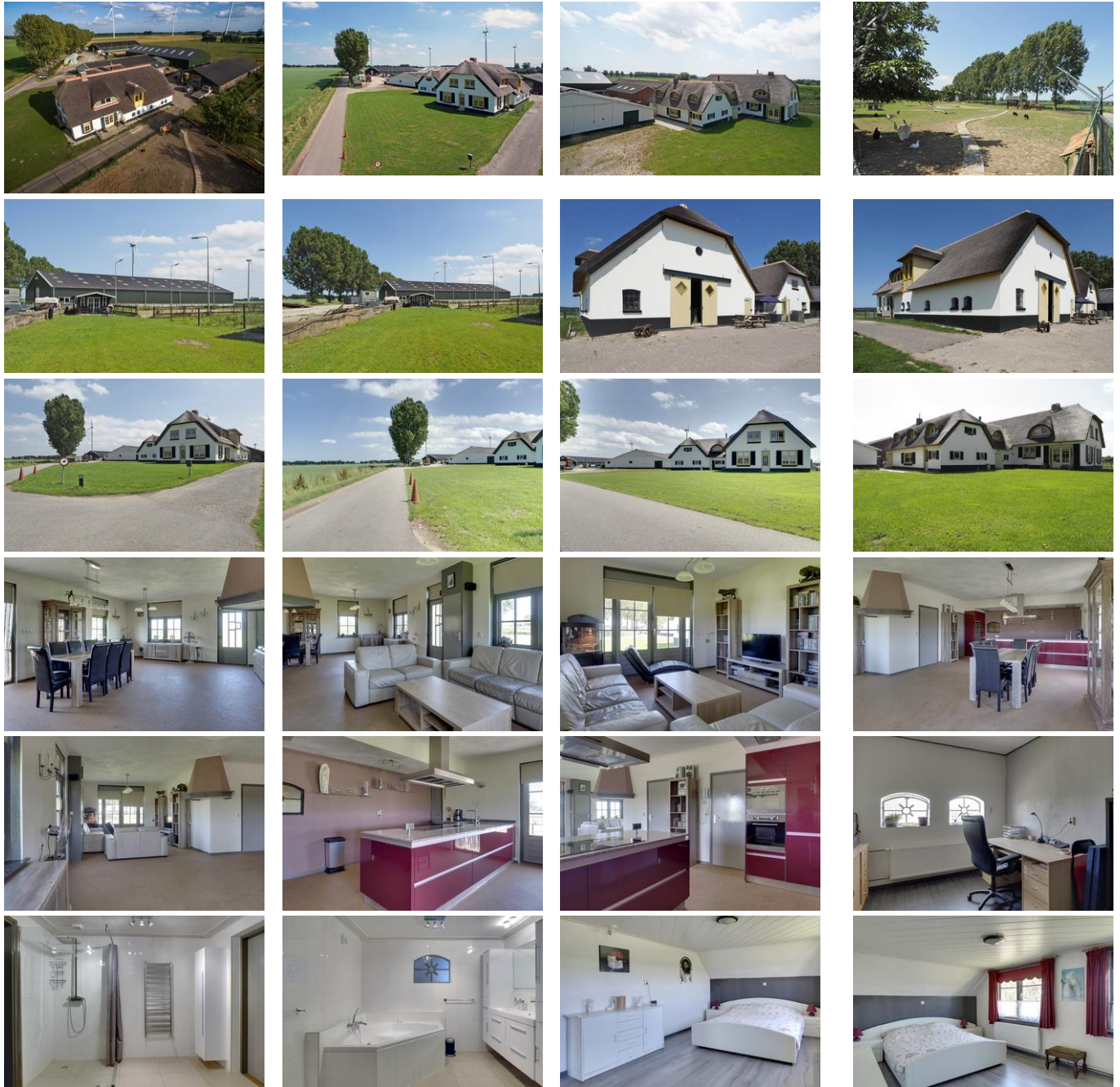
Overloop en toegang tot 3 slaapkamers. Toilet met fontein.

Het geheel is gunstig nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen gelegen en is in overleg leeg te aanvaarden.

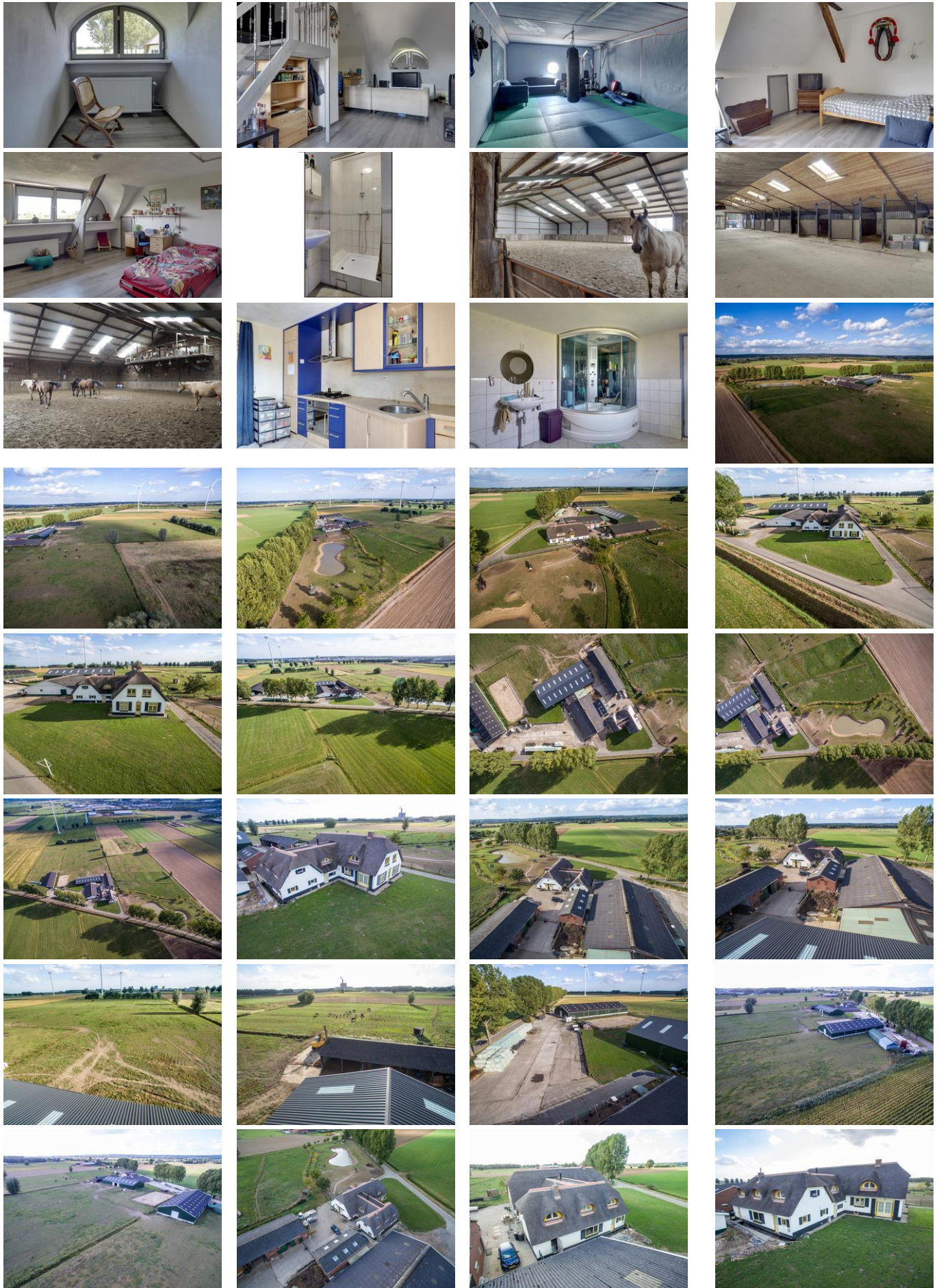
Het perceel dient kadastraal ingemeten te worden, de kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper.

De Liemers helemaal goed! zie [www.dlhg.nl](http://www.dlhg.nl)

## Foto's











## Kievitstraat 6, 6921 RD Duiven

Ingetrokken



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 1.245.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 5.123,46  
Looptijd: 5 jaren (16-07-2008)  
Transactiedatum: 13-11-2013  
Afgemeld op: 13-11-2013  
Aanvaarding: in overleg

### Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) : € 1.475.000,- op 16-07-2008  
Gewijzigd naar (Koop) : € 1.245.000,- op 28-01-2009



Gaba Makelaardij DUIVEN  
Telefoon: 026-4435555  
E-mail: info@gaba.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 243 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 68420 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1105 m<sup>3</sup>

### Energie

Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas  
Verwarming: Gaskachels  
Warm water: Geiser eigendom

### Onderhoud

Binnen: Redelijk  
Buiten: Redelijk

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1937  
Bouwperiode: 1931-1944

### Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom  
Tuin: Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

### Garage

Soort garage: Vrijstaand steen (10.0 m diep en 6.5 m breed)  
Capaciteit: 2

## Kadastrale gegevens

Duiven I 18  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Deelperceel  
Oppervlakte: 43910

Duiven F 143  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Deelperceel  
Oppervlakte: 24510

## Aanbiedingstekst

Boerderij met ruim 6,75 HA grond en diverse bijgebouwen. Het geheel is momenteel in gebruik als handelsstal voor paarden en bestaat ondermeer uit:

- Dubbel woonhuis;
- Grote, nieuwe loods (20 x 45m) met binnenbak (37 x 20m) en kantine (ca. 160 m<sup>2</sup>);
- Grote stal (ca. 400 m<sup>2</sup>) met 15 paardenboxen, zadelkamer en wasplaats;
- Karren loods (ca. 320 m<sup>2</sup>) met 8 aparte paardenboxen;
- Garage-werkplaats (ca. 65 m<sup>2</sup>);
- Buitenbak (40 x 20m) en weilanden.

De indeling van de woonruimtes bestaat uit:

Woonruimte 1:  
Begane grond:  
Entree, woonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>), open keuken, tussenhal met toilet en badkamer alsmede 2 aparte kamers en deel.  
1e Verdieping:  
Overloop en 3 slaapkamers.

Inhoud: ca. 770 m<sup>3</sup> (incl. deel).  
Woonoppervlakte: ca. 135 m<sup>2</sup> (excl. deel).

Woonruimte 2:



# Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.

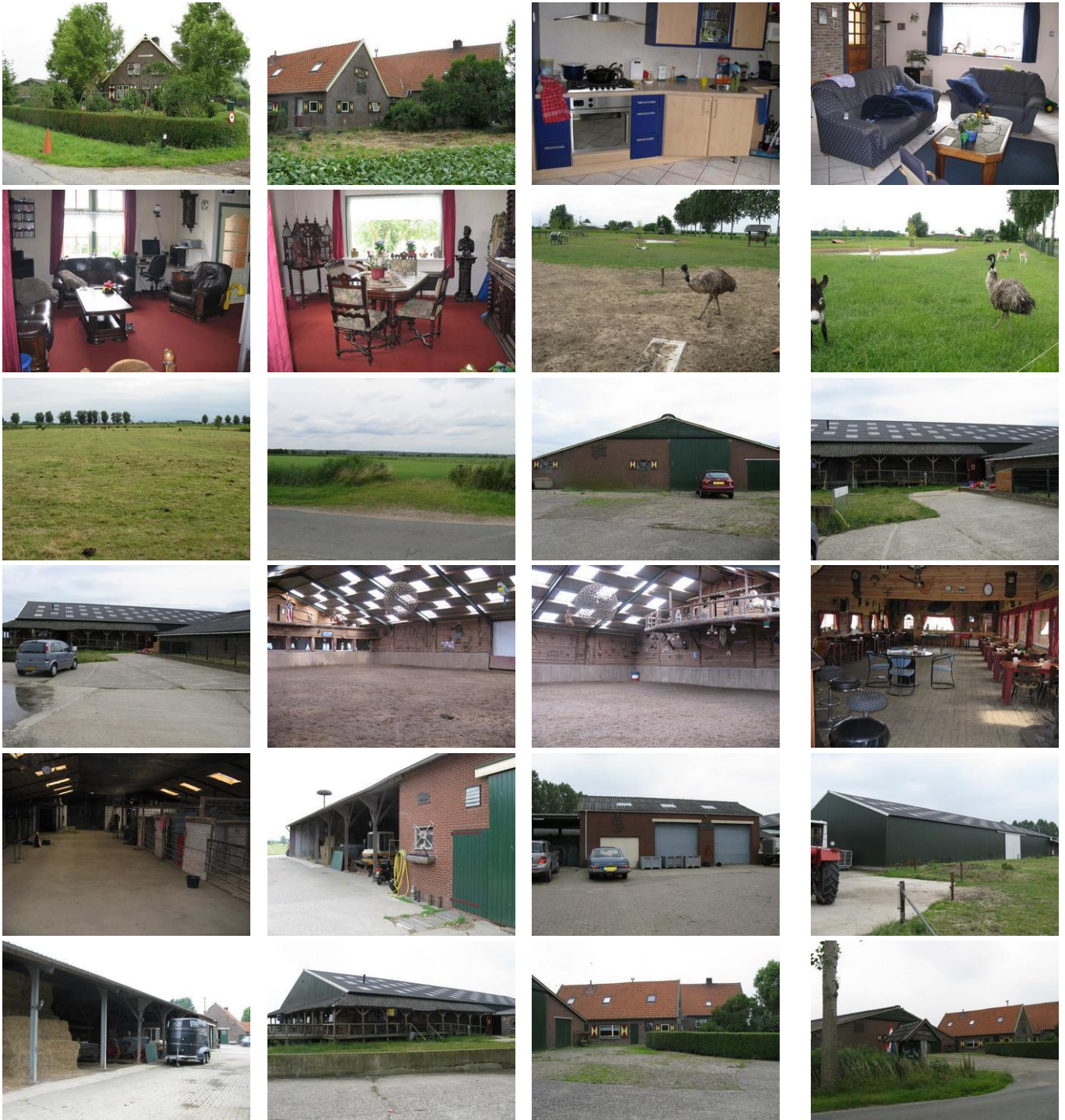
Begane grond:  
Entree met aansluitend wasruimte en douche. Woonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>) en open inbouwkeuken.  
1e Verdieping:  
Overloop en 3 slaapkamers.

Inhoud: ca. 335 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte: ca. 108 m<sup>2</sup>.

Het geheel is gunstig nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen gelegen en is in overleg leeg te aanvaarden.

Het perceel dient kadastraal ingemeten te worden, de kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper.

## Foto's







Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 2.062,50  
Aangeboden sinds: 6 jaren (27-01-2011)  
Werkelijk aantal dagen te koop: 3.105 (Intrekkingen: 1)  
Aanvaarding: in overleg

### Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) : € 725.000,- op 27-01-2011  
Gewijzigd naar (Koop) : € 645.000,- op 14-09-2011  
Gewijzigd naar (Koop) : € 585.000,- op 02-10-2015  
Gewijzigd naar (Koop) : € 495.000,- op 22-07-2016



Klein Wolterink Vastgoed AALTEN  
Telefoon: 0543-478113  
E-mail: info@kleinwolverinkvastgoed.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 240 m<sup>2</sup>  
Overige gebruiksoppervlakte: 124 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte: 511 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 15897 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1000 m<sup>3</sup>

### Energie

Isolatie: Dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: C.V.-Ketel

### Onderhoud

Binnen: Redelijk  
Buiten: Goed

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1954

### Buitenruimte

Ligging: Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom  
Tuin: Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd steen (aantal: 3)  
Voorzieningen: Voorzien van elektra, Voorzien van water  
Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

### Garage

Soort garage: Aangebouwd steen (0.08 m diep en 0.15 m breed)  
Capaciteit: 4  
Isolatie: Volledig geïsoleerd

## Kadastrale gegevens

Angerlo K 392  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 15890

Angerlo K 41  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 7

## Aanbiedingstekst

Aangeboden in het prachtige landelijke gebied van de gemeente Zevenaar een: Woonboerderij geschikt voor woon-werk combinatie.

### Omschrijving:

De locatie is vrij gelegen, op ca. 1 km van het dorp Angerlo (ca. 1.360 inwoners). Angerlo is gelegen aan de zuidelijke oever van de IJssel, ongeveer 3 km van Hanzestad Doesburg. De locatie ligt in het ruime en rustige buitengebied tussen Doetinchem en Arnhem, op enkele autominuten van de snelweg A12.

De locatie bestaat uit een woonboerderij met aangebouwde berging, garage en diverse schuren, op een perceel grond van in totaal 15.897 m<sup>2</sup>. De woonboerderij (bouwjaar 1954) is in 1975 verbouwd en daarbij opgesplitst in twee wooneenheden. Met name het achterhuis is toen gemoderniseerd. In de jaren 1993-1997 is de bovenverdieping geheel en de begane grond gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. De boerderij is in 2011 voorzien van spouwisolatie.

### Kavelgegevens:

De kavel heeft een totale oppervlakte van ca. 15.897 m<sup>2</sup> en is ontsloten op de Ganzepeelweg. Wat dit object bijzonder maakt is dat er binnen het gemeentelijk beleid mogelijkheden zijn om nieuwe functies te realiseren. Hierbij kan worden gedacht aan mogelijkheden zoals een werkplaats, een atelier, maar ook recreatie of zorg. Vraag ons naar de voorwaarden en mogelijkheden.

### Woonhuis:

Het woongedeelte heeft een inhoud van circa 1.000 m<sup>3</sup>. Het woonhuis is als volgt ingericht:

Voorhuis : Begane grond: hal, woonkamer, woonkeuken, kelder, werkkamer, achterhal met toilet en CV-ruimte.

Verdieping: overloop met vaste kasten, drie slaapkamers, badkamer met ligbad.

Achterhuis : Entree met vide en toilet, woonkamer, open inbouwkeuken (2006), bijkeuken.

Verdieping: overloop met inloopkast, drie slaapkamers met vaste kasten, douche met toilet (2013).

Het woonhuis is voorzien van alle in het buitengebied gangbare voorzieningen zoals gas, water, elektra en riool. De verwarming van de woning geschiedt door middel van CV (2005). De woning is aangesloten op een zonnepaneleninstallatie met een capaciteit van 8.000 Wp, daarmee woont u elektriciteitsneutraal.

Bedrijfsgebouwen en erf:



# Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.

Naast de woning en de aangebouwde garage/berging staan nog twee schuren op het erf, met een oppervlakte van respectievelijk ca. 225 m<sup>2</sup> en 195 m<sup>2</sup>. Deze schuren zijn toegankelijk middels grote deuren en zeer geschikt als werkplaats en stalling. De schuren zijn gedekt met asbestvrije golfplaten (2015). Op de grootste schuur zijn de zonnepanelen gelegd. Naast de schuren is een met bomen omzoomd grasveld met pool aangelegd. Tevens behoort een perceel cultuurgrond van ca. 1 hectare tot het geheel, dit maakt de locatie ook geschikt voor het houden van hobbyvee. Ook het oprichten van een kleinschalige campeergelegenheid behoort tot de mogelijkheden.

## Omgeving:

De locatie ligt in de gemeente Zevenaar, in de Liemers. De gemeente Zevenaar grenst aan het natuurgebied De Gelderse Poort en de Oude Rijnstrangen. De gemeente bestaat uit 5 kernen (Angerlo, Babberich, Giesbeek, Lathum en Zevenaar) en telt in totaal ca. 32.000 inwoners. Zevenaar is een centrumgemeente en biedt daarom een goed voorzieningenniveau. Zowel op het terrein van onderwijs (basisscholen en voortgezet onderwijs), sport, gezondheidszorg als cultuur voorziet de gemeente in de behoeften. De gemeente kent een ruim winkelbestand en beschikt over een goede aansluiting op het openbaar vervoer (busverbinding en NS-station). Daarnaast is sprake van een actief verenigingsleven.

De locatie ligt dicht bij de Hanzestad Doesburg. Doesburg, het drielandpunt op de grenzen van Achterhoek, Veluwe en Liemers, geniet grote bekendheid door haar prachtige gerestaureerde binnenstad en vestigingwerken. Als onderdeel van het historische Hanzeverbond is het roemrijk verleden nog steeds zichtbaar in het dagelijks leven. Doesburg heeft een mooie binnenstad waar gezellig gewinkeld kan worden, maar onderscheidt zich ook door de vele activiteiten op het gebied van kunst en cultuur. Daarnaast manifesteert Doesburg zich door haar ligging aan de IJssel en Oude IJssel als de stad aan het water.

De stad Doetinchem (ca. 10 autominuten van de locatie) vervult vanwege haar omvang (57.000 inwoners) een centrumfunctie op maatschappelijk, cultureel en economisch terrein in de Achterhoek. Doetinchem heeft voorzieningen als een ziekenhuis, bioscoop, muziekschool en theater. Ook sportfaciliteiten zijn ruim aanwezig. Doetinchem profileert zich als onderwijsstad met basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Wat betreft het vervolgonderwijs is met name het MBO goed vertegenwoordigd.

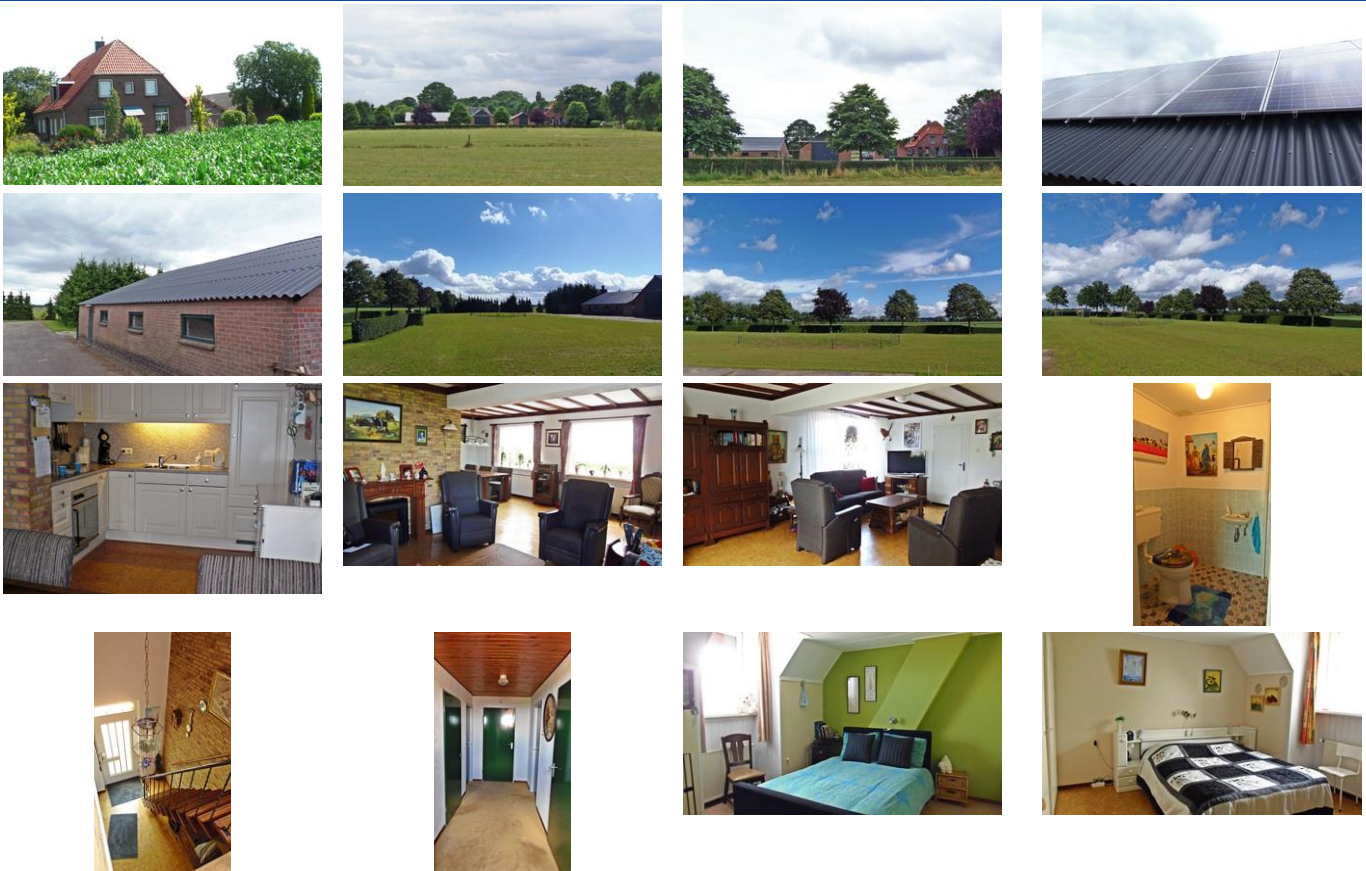
Arnhem, op ca. 15 autominuten van de locatie, is een moderne stad en telt ca. 150.000 inwoners. De stad kent een gezellige binnenstad vol winkels en horeca. Bezoekers kunnen een keuze maken uit vele attracties, musea en parken. Arnhem kent vele grootstedelijke voorzieningen op economisch terrein, maar ook op het gebied van gezondheidszorg en sport. Daarnaast worden ruime onderwijsmogelijkheden aangeboden. Niet alleen basis- en voortgezet onderwijs maar ook instellingen voor MBO- en HBO-onderwijs zijn aanwezig.

## Meer informatie:

De aangeboden locatie aan de Ganzepoelweg 7 te Angerlo vormt een ideale combinatie voor wonen en werken. Wonen in een prachtig landelijke omgeving, gecombineerd met verschillende mogelijkheden voor bedrijvigheid. En dat in goed ontsloten gebied, waarin binnen een straal van 15 kilometer steden met vele voorzieningen prima bereikbaar zijn.

Wenst u meer informatie over deze locatie, of wenst u een bezichtiging, neem dan contact op met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0543-478113.

## Foto's





## Ganzepoelweg 7, 6986 CM Angerlo

## Ingetrokken



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 3.254,55  
Looptijd: 2 jaren (12-02-2008)  
Transactiedatum: 03-09-2010  
Afgemeld op: 27-09-2010  
Aanvaarding: in overleg

### Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) : € 975.000,- op 12-02-2008  
Gewijzigd naar (Koop) : € 895.000,- op 09-04-2009



Lammers Makelaardij DIDAM  
Telefoon: 0316-294112  
E-mail: info@lammersmakelaardij.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 275 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 15897 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1000 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers: 9 kamers (6 slaapkamers)  
Aantal badkamers: 2  
Badkamervoorzieningen: ligbad ligbad, toilet, douche  
Aantal woonlagen: 4 woonlagen  
Voorzieningen: Rollluiken

### Energie

Isolatie: Dakisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: C.V.-Ketel  
Cv-ketel: HR combiketel

### Onderhoud

Binnen: Goed

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1954

### Buitenruimte

Ligging: Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom  
Tuin: Tuin rondom  
Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand steen (aantal: 3)

### Garage

Soort garage: Vrijstaand steen, Parkeerplaats (9.0 m diep en 17.0 m breed)  
Capaciteit: 4  
Isolatie: Dakisolatie

## Kadastrale gegevens

Angerlo K 392  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 15890



# Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.

Angerlo K 41  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 7

## Aanbiedingstekst

In een landschappelijke omgeving op een prachtige locatie gelegen woonboerderij met aangebouwde berging, garage en diverse schuren, op een perceel grond van totaal 15.897 m2.

De boerderij is vrij gelegen, op korte afstand van het dorp Angerlo en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden wat betreft de A12 richting Arnhem.

Het bouwjaar van de boerderij is 1954. In 1975 is de boerderij verbouwd en is opgesplitst in twee wooneenheden. In die tijd is voornamelijk het achterhuis gemoderniseerd. De gehele bovenverdieping en gedeeltelijk de begane grond van de woning is in de jaren '93-'97 voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Indeling voorhuis:

Hal met meterkast, woonkamer, woonkeuken, grote provisiekelder, werkkamer, achterhal met toilet en CV-ruimte.

Verdieping: Overloop met vaste kasten, drie slaapkamers (voorheen vier), badkamer met ligbad en wastafel.

Indeling achterhuis:

Entree met vide en toilet, woonkamer met voorraadkast, open inbouwkeuken (2006) met o.a. een inductiekookplaat, een elektrische/heteluchtoven, een koelkast en een afzuiger, bijkeuken.

1e verdieping: Overloop met inloopkast, drie slaapkamers met vaste kasten en badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.

Bijzonderheden

Naast de woning en de aangebouwde garage / berging staan nog diverse andere schuren op het erf. Twee gemetselde schuren van respectievelijk 225 m2 en 195 m2 groot en een grotendeels houten schuur van totaal 870 m2 oppervlakte.

Gezien het beleid van de provincie Gelderland is het de verwachting, dat in de toekomst, op het perceel in plaats van de schuren één of meer bouwkelevs voor vrijstaande woningen gecreëerd kunnen worden.

Inhoud 1.000 m2.

Aanvaarding in overleg.

Een brochure van deze woning kunt u downloaden via "[www.funda.nl](http://www.funda.nl)" of "[www.lammersmakelaardij.nl](http://www.lammersmakelaardij.nl)".

## Foto's





## Bevermeerseweg 8, 6986 BL Angerlo

Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 439.000,00 kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 2.743,75  
Transactieprijs € 410.000,00  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 2.562,50  
Looptijd: 1 jaar (22-08-2013)  
Transportdatum: 17-10-2014  
Transactiedatum: 21-07-2014  
Afgemeld op: 16-09-2014  
Aanvaarding: in overleg

### Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) : € 475.000,- op 22-08-2013  
Gewijzigd naar (Koop) : € 439.000,- op 18-04-2014



Siebelink Makelaardij DOETINCHEM  
Telefoon: 0314-362444  
E-mail: info@siebelinkmakelaardij.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 160 m<sup>2</sup>  
Overige gebruiksoppervlakte: 100 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte: 63 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 5800 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 1270 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers: 1  
Badkamervoorzieningen: ligbad, toilet, douche  
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder  
Voorzieningen: Dakraam, satelliet, rookkanaal

### Energie

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: C.V.-Ketel  
Cv-ketel: Vaillant HR Solide

### Onderhoud

Binnen: Goed  
Buiten: Goed

### Bouw

Soort woonhuis: Woonboerderij  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1910

### Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, Beschutte ligging, Open ligging, Buiten bebouwde kom  
Tuin: Tuin rondom

### Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand steen  
Voorzieningen: Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering

### Garage

Soort garage: Inpandig  
Capaciteit: 1

## Kadastrale gegevens

Angerlo K 111  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Geheel perceel  
Oppervlakte: 5800

## Aanbiedingstekst

Bevermeerseweg 8, Angerlo.

Prachtig gelegen karakteristieke, rietgedekte woonboerderij met vrijstaande paardenschuur en een grondperceel van 5800m<sup>2</sup>. Hemelsbreed op korte afstand van zowel Doetinchem als Doesburg. Hierdoor ontstaat de prettige combinatie van de romantiek, rust en privacy van het buitenleven en de voorzieningen van Doetinchem / Doesburg binnen handbereik.

Op de begane grond vindt u een riante woonkamer met een fraaie houten vloer, grote schouw en houtkachel. Daar aansluitend de woonkeuken en bijkeuken. Vanuit de bijkeuken loopt u de oude deel in die nu in gebruik is als schuur annex garage.

Verder op de begane grond nog een ruime slaapkamer, toilet en toegang tot de riante kelder. De eerste verdieping biedt u drie slaapkamers, inbouwkasten en een badkamer met ligbad, douche en 2e toilet.

Buiten:

Een fraaie oprijlaan, diverse zitjes rondom de woning, een moestuin en op het achtererf een paardenweide. De paardenschuur is in 2000 gebouwd en beschikt over 3 stallen (een 4e stal is optioneel), een toilet, een grote vliering en veel bergruimte. Het toilet is aangesloten op een septictank.

Bijzonderheden:

- 2012: het rietgedekte gedeelte van het dak deels vernieuwd middels een gesloten constructie.
- 2012: nieuwe nokvorsten geplaatst en het lood rondom vernieuwd.
- 2011: buitenschilderwerk uitgevoerd.
- 2009: CV installatie Vaillant HR (huur).
- 2000: bouw paardenschuur.

Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra en riolering (paardenschuur v.v. septictank). Verwarming middels CV-installatie en houtkachels, warm water middels CV-installatie.







