

Provincie Gelderland

*Taxatie van een melkveehouderij gelegen aan
Haafsweg 9 te Doetinchem*

Datum: 25 maart 2019

Kenmerk: IW190153149

Taxatierapport



Taxatie van een melkveehouderij gelegen aan Haafsweg 9 te Doetinchem

Marktwaaarde in huidige staat (afgerond) € 5.550.000,-

Zegge: VIJFMILJOEN VIJFHONDERDVIJFTIGDUIZEND euro

**Bijzonder uitgangspunt 1 –
herontwikkeling naar wonen (afgerond) € 4.764.000,-**

Zegge: VIERMILJOEN en ZEVENHONDERDVIERENZESTIGDUIZEND euro

**Bijzonder uitgangspunt 2 –
herontwikkeling naar manege (afgerond) € 4.790.000,-**

Zegge: VIERMILJOEN ZEVENHONDERDNEGENTIGDUIZEND euro

**Bijzonder uitgangspunt 3 – waarde na
maatregelen vernatting € 5.254.000,- (afgerond)**

Zegge: VIJFMILJOEN en TWEEHONDERDVIERENVIJFTIGDUIZEND euro

Van Ameyde Waarderingen
vanameydewaarderingen.com
waarderingen@vanameyde.com

Arnhem Postbus 2195, 6802 CD Arnhem T +31 26 352 18 30 KvK 27042639
Assen Postbus 312, 9400 AH Assen T +31 592 30 91 09 KvK 27042639
Zwolle Postbus 1018, 8001 BA Zwolle T +31 38 870 01 86 KvK 27042639

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdracht en opdrachtgever	5
1.2.	Professionaliteit per deelgebied	5
1.3.	Taxateur 1	5
1.4.	Taxateur 2	5
1.5.	Educatie	6
1.6.	Onafhankelijkheid	6
1.7.	Financiële belangen	6
1.8.	Dossiervorming	6
1.9.	Onafhankelijk declaratie	6
1.10.	Inspectie	6
1.11.	Beknopte omschrijving object	7
1.12.	Opdrachtoomschrijving	7
1.13.	Doel van de taxatie	7
1.14.	Waarderingsgrondslag	7
1.15.	Gebeurtenissen na peildatum	7
1.16.	Uitgangspunten	7
1.17.	Bijzondere uitgangspunten	7
2.	Eigendomssituatie	9
2.1.	Adres gegevens	9
2.2.	Omschrijving	9
2.3.	Kadastrale gegevens	9
2.4.	Eigendomssituatie	10
2.5.	Gebruikssituatie	10
2.6.	Bijzonderheden / belemmeringen	10
2.7.	Informatiebronnen	10
3.	Omschrijving van het getaxeerde	11
3.1.	Ondergrond gebouwen	11
3.2.	Wijze van opname	11
3.3.	Omschrijving van de gebouwen	11
3.4.	Omschrijving voorzieningen	20
3.5.	Gebruik	20
3.6.	Omschrijving perceel 1 Huiskavel	21
3.7.	Omschrijving perceel 2 Veldkavel	23
3.8.	Omschrijving perceel 3 Veldkavel	25
4.	Ligging en omgeving	27
4.1.	Lokale ligging	27
4.2.	Omgevingsfactoren	27
5.	Milieusituatie	28
5.1.	Omgevingsvergunning(en)	28
5.2.	Geraadpleegde informatie	28
6.	Publiekrechtelijke situatie	29
6.1.	Provinciale plannen	29
6.2.	Vigerend bestemmingplan	29
7.	SWOT analyse	32
7.1.	Methode	32
7.2.	Beoordeling	32
8.	Optimale aanwending	34
8.1.	Inleiding	34
8.2.	Beoordeling	34
9.	Taxatiemethode	35
9.1.	Taxatiebenadering	35
9.2.	Taxatiemethode(n)	35
10.	Marktbenadering	36
10.1.	Marktontwikkeling sector melkveehouderij	36
10.2.	Marktontwikkelingen cultuurgrond	37

10.3.	Marktontwikkeling wonen.....	39
10.4.	Marktontwikkeling manege	40
10.5.	Marktontwikkeling zorg	41
10.6.	Marktontwikkeling recreatie en showtuin	41
10.7.	Referentietransacties huidige situatie	41
10.8.	Referentietransacties wonen	44
10.9.	Referentietransacties maneges	44
10.10.	Referentietransacties zorg	45
10.11.	Referentietransacties showtuin	45
10.12.	Overwegingen en toelichting op de waardering	45
11.	Toelichting op de waardering	49
11.1.	Omschrijving van de totstandkoming van de waardering	49
11.2.	Waardering	49
11.3.	Aangebrachte wijzigingen	49
11.4.	Back testing	49
11.5.	Waarderingsonzekerheid	49
11.6.	Kwaliteitsborging	50
12.	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	51
13.	Definities.....	53
13.1.	Definitie van de waardebegrippen	53
14.	Bijlagen.....	54

1. Inleiding



1.1. Opdracht en opdrachtgever

Deze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijke opdrachtbrief welke door opdrachtgever is ondertekend op: 9 januari 2019

Met kenmerk 172566 / 2015-007583

Peildatum 1 oktober 2018

Naam opdrachtgever: Provincie Gelderland

Adres opdrachtgever: Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: 5.1.2e

Deze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig het verzoek van opdrachtgever per e-mail d.d. 22 november 2018

Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en): NRVT

1.2. Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een (soort) object op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De professional die de taxatie uitvoert moet voldoende kennis en kunde hebben om het object in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen taxeren.

Wij hebben geconstateerd dat het te taxeren object valt binnen de scope van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) conform het laatst vastgestelde Reglement Kamers van het NRVT. Om die reden wordt deze opdracht uitgevoerd door een taxateur die is ingeschreven in deze Kamer.

1.3. Taxateur 1

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

5.1.2e rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in de registers: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) - kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

Onder nummer(s): RT772968520 (NRVT)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

1.4. Taxateur 2

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

5.1.2e rentmeester NVR en Register-Taxateur, kantoorhoudend

aan de Raalterstraat 26, 8141 RM te Heino

Als taxateur ingeschreven in de registers: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) - kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen

Onder nummer(s): RT529759070 (NRVT)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele attitude voor beginnend taxateurs worden bij Van Ameyde Waarderingen geborgd in de vorm van een mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft **5.1.2e** aan de totstandkoming van dit taxatierapport meegewerkt.

1.5. Educatie

Taxateurs zijn als gecertificeerd taxateur in het NRVT ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Taxateurs zijn daarnaast lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). Al deze registers en verenigingen stellen formele eisen aan permanente educatie, waaraan is voldaan.

1.6. Onafhankelijkheid

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder de algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT (<http://www.nrvt.nl/regelgeving/gedrags-en-beroepsregels/>). Dit betekent dat deze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd.

Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstremgeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

1.7. Financiële belangen

Ondergetekenden verklaren geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het getaxeerde en opdrachtgever.

1.8. Dossiervorming

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS 102 standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming.

Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbrief, de bevestigingsbrief van de opdrachtgever, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s).

1.9. Onafhankelijk declaratie

Taxateur verklaart dat hij gecontroleerd heeft dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor Van Ameyde Waarderingen een minimaal (< 5%) bestanddeel van de jaaromzet bedraagt, zoals bedoeld in aanbeveling 4 van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA).

1.10. Inspectie

De inspectie van het getaxeerde is uitgevoerd door: **5.1.2e** en **5.1.2e**

Het object is geïnspecteerd op 1 februari 2019

1.11. Beknopte omschrijving object	De melkveehouderij, gelegen aan de Haafsweg 9 te Doetinchem.
1.12. Odrachtomschrijving	<p>Het waarden van een melkveehouderij te Doetinchem in full valuation.</p> <p>Het uitvoeren van een 'Full Valuation'.</p> <p><i>Full Valuation: dit is een "volledige taxatie" zoals bedoeld in de NRVt reglementen, op basis van alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, per een bepaalde datum en conform de taxatierichtlijnen van de NRVt. De full valuation omvat o.a. kadastrale gegevens, omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid, kwaliteit locatie, parkeervoorzieningen, bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse. En specifiek de desbetreffende locatie, referentie- transacties, huurgegevens (waaronder het lezen van huurcontracten), verhuurbaarheid/ verkoopbaarheid en een SWOT analyse. In het kader van een full valuation zullen de locatie en het object (intern en extern) geïnspecteerd worden.</i></p>
1.13. Doel van de taxatie	De waardevaststelling geschiedt in verband met mogelijke aankoop ten behoeve van natuurontwikkeling en verwerven van compensatiegrond in het kader van het Gelders Natuurnetwerk. De taxatie is tevens bedoeld om inzicht te geven in de waarde onder diverse varianten van herontwikkeling.
1.14. Waarderingsgrondslag	<p>Marktwaaarde</p> <p><i>Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.</i></p> <p><i>(IVS-raamwerk paragraaf 30, opgenomen in RICS taxatiestandaarden 2017 onder VPS 4 paragraaf 4.1).</i></p>
1.15. Gebeurtenissen na peildatum	<p>Hebben zich gebeurtenissen voorgedaan na waardepeildatum, maar voor de datum van het uitbrengen van het rapport, welke invloed hebben op de te taxeren waarde van het getaxeerde?</p> <p>Voor zover bekend niet.</p>
1.16. Uitgangspunten	<ul style="list-style-type: none"> - Het getaxeerde is vrij van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming en vrij van bodemverontreiniging die de optimale aanwending in de weg staat, tenzij anders vermeld; - Het getaxeerde is vrij van asbest, tenzij anders vermeld; - Het getaxeerde is niet belast met andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen gelden anders dan die blijken uit de openbare registers, tenzij anders vermeld; - Het getaxeerde is vrij van pacht, huur en gebruik, tenzij anders vermeld.
1.17. Bijzondere uitgangspunten	<p>Naast de marktwaaarde in huidige staat zijn op aanvraag van opdrachtgever een aantal waarderings opgesteld aan de hand van de volgende ficties:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sloop en herontwikkeling naar wonen. Sloop van de stallen en toepassen van de regeling functieverandering met herontwikkeling naar acht woningbouw kavels op de bij het object behorende grond i.c.m. behoud van de huidige bedrijfswoning en bestemmingswijziging naar wonen. 2. Sloop en herontwikkeling naar manege. Een gedeelte van de stallen wordt gesloopt. 3. Verhogen van het grondwaterpeil in combinatie met het dempen en verontdiepen van watergangen conform het rapport Effectenstudie de Zumpe, i.o.v. gemeente Doetinchem uitgevoerd door Arcadis d.d. 29-12-2015 met no. 078809324:A – definitief.

4. Herontwikkelen naar een woon-zorglocatie, met een grondoppervlakte van maximaal 6 hectare.
5. Herontwikkelen naar een showtuin/recreatie-object, met een grondoppervlakte van maximaal 10 hectare.

2. Eigendomssituatie



2.1. Adres gegevens

Het getaxeerde is plaatselijk bekend als De Zumpe en Haafsweg 9 te Doetinchem.

2.2. Omschrijving

Het getaxeerde is globaal gelegen in de Zumpe en op onderstaande luchtfoto weergegeven:



2.3. Kadastrale gegevens

Bron: Kadaster (toestandsdatum: 14 januari 2019).

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in ha
Ambt-Doetinchem	D	1985	00.49.00 ha
Ambt-Doetinchem	D	2557	00.01.95 ha
Ambt-Doetinchem	D	2560	01.22.19 ha
Ambt-Doetinchem	D	2562	00.42.00 ha
Ambt-Doetinchem	D	2565	00.04.20 ha
Ambt-Doetinchem	D	2567	00.09.27 ha
Ambt-Doetinchem	D	2569	00.02.24 ha
Ambt-Doetinchem	K	1019	02.06.35 ha
Ambt-Doetinchem	M	196	01.15.90 ha
Ambt-Doetinchem	M	1293	01.76.40 ha
Ambt-Doetinchem	M	1294	01.43.00 ha
Ambt-Doetinchem	M	1348	00.52.90 ha
Ambt-Doetinchem	M	1366	01.07.00 ha
Ambt-Doetinchem	M	2602	01.49.10 ha
Ambt-Doetinchem	M	2604	00.33.40 ha

Ambt-Doetinchem	M	2605	00.03.80 ha
Ambt-Doetinchem	M	2606	05.02.10 ha
Ambt-Doetinchem	M	3636	01.93.40 ha
Ambt-Doetinchem	M	3637	10.64.90 ha
Ambt-Doetinchem	M	4398	22.70.55 ha
Ambt-Doetinchem	M	4399	02.49.60 ha
Ambt-Doetinchem	M	4509	00.01.20 ha
Ambt-Doetinchem	M	4615	04.33.30 ha
Ambt-Doetinchem	M	4832	06.94.82 ha
Ambt-Doetinchem	M	5169	02.45.58 ha
Ambt-Doetinchem	M	5171	02.39.10 ha
Totaal			71.13.25 ha

2.4. Eigendomssituatie

De eigenaar van alle bovengenoemde kadastrale percelen betreft de ^{5.1.2e} [REDACTED] geboren op ^{5.1.2e} [REDACTED] te ^{5.1.2e} [REDACTED] gehuwd met ^{5.1.2e} [REDACTED] en tezamen ^{5.1.2e} [REDACTED] wonend ^{5.1.2e} [REDACTED]

2.5. Gebruikssituatie

Het getaxeerde is in gebruik door de eigenaar ten behoeve van diens melkveehouderij.

2.6. Bijzonderheden / belemmeringen

De kadastrale percelen gemeente Ambt-Doetinchem sectie M nummers 1348, 2604, 2606, 3637 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het Waterschap Rijn en IJssel, kantoorhoudend aan de Liemersweg 2, 7006GG Doetinchem, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09212548.

Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Doetinchem sectie M nummer 3637 en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Doetinchem sectie M nummer 5184 is een erfdiensbaarheid van weg gevestigd naar de Varsseveldseweg.

2.7. Informatiebronnen

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

- Boekhouding
- Milieu dossier
- Bouwvergunning- en tekening
- Pachtovereenkomst(en)
- Bouwtekeningen en plattegronden
- Maatschapscontract
- Kadata en eigen transactiedatabase
- Eigendomsakte(n)
- Overig, namelijk:

3. Omschrijving van het getaxeerde



3.1. Ondergrond gebouwen	Oppervlakte ondergrond en tuin behorende bij de woning.	1.000 m ²
	Oppervlakte ondergrond en erf behorende bij de bedrijfsgebouwen.	14.000 m ²
	Oppervlakte van het bouwblok volgens het bestemmingsplan.	15.000 m ²

3.1.1. Luchtfoto van het erf

Op het erf zijn de volgende gebouwen aanwezig.

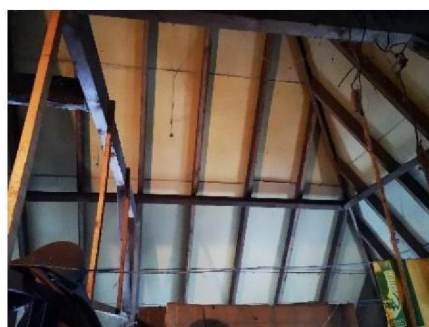
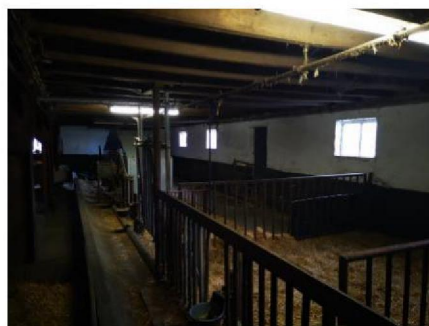
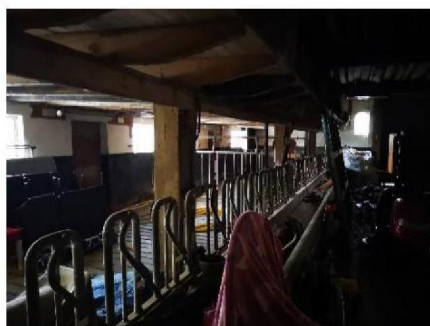
- Woonboerderij
- Ligboxenstal
- Jongveestal (oude ligboxenstal)
- Oude veestal
- Voormalige melkstal
- Aangebouwde berging
- Werkuigenberging



3.2. Wijze van opname	Opname extern: ja
	Opname intern: ja

3.3. Omschrijving van de gebouwen

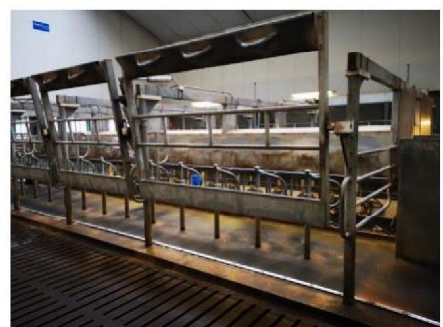
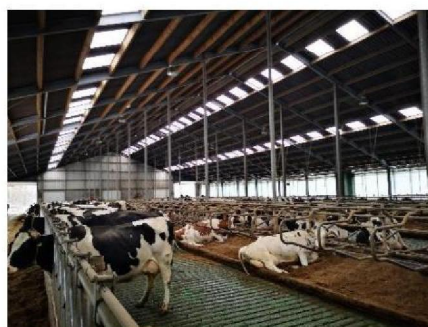
A) Woonboerderij

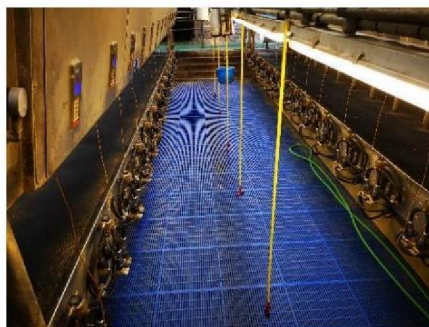


bouwjaar	1920-1930
woonoppervlakte	195 m ² (circa)
totale grondoppervlakte	789 m ² (circa, b.v.o.)
afmetingen	29,94 m x 11,25 m 27,44 m x 16,57 m Zijmuurhoogte deel: 2,5 m Nokhoogte: 7 m lage deel, 9,5 m hoge deel
inhoud gebouw	4.810 m ³ (circa, buitenspouwse maten)
inhoud woongedeelte	953 m ³ (circa, incl. vloering en zolder)
bouwwijze	Traditioneel gebouwde woning, verbonden met een achterhuis. De woning is gefundeerd op staal. De muren zijn opgetrokken uit stenen spouwmuren. De woning heeft een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingvloer. Oorspronkelijk is het achterhuis gebouwd als grupstal. Het achterhuis is gefundeerd op staal. De muren zijn opgetrokken uit steens muren, zonder spouw. Een gedeelte van het achterhuis is later uitgebouwd

		met een staldeel aan de oostgevel. Het bouwwerk bevat drie kappen. De daken zijn gedekt met dakpannen. In de daken zit vermoedelijk asbest dakbeschot.
	isolatie	spouw
	verwarming	CV-installatie Remeha, bouwjaar onbekend
	warmwatervoorziening	CV-installatie
	beglazing	Gedeeltelijk dubbelglas, gedeeltelijk enkelglas en glas-in-lood.
	kozijnen	Het enkelglas is gezet in houten kozijnen. Het dubbelglas is gezet in kunststof kozijnen.
	afwerkingsniveau	Goed
	onderhoudstoestand	Goed
Indeling	begane grond	Entree, deel, woonkeuken, bijkeuken, badkamer met wastafel, ligbad en een douche, hal, toiletruimte, zitkamer, woonkamer, studeerkamer, slaapkamer, toegang tot kelder.
	eerste verdieping	Overloop, slaapkamer met wastafel en inbouwkast, slaapkamer met wastafel en inbouwkast.
	tweede verdieping	Zolder, toegankelijk via de deel.
Nutsvoorzieningen	Elektriciteit is voldoende aanwezig	Ja.
	Aangesloten op het gemeentelijke riool	Ja.
	Aangesloten op aardgas	Ja.
	Eigen waterbron installatie	Ja.

B) Ligboxenstal





bouwjaar	2015
oppervlakte	2.730 m ²
afmeting	35 m x 78,3 m Zijmuurhoogte: 4,2 m Nokhoogte: 10,5 m
capaciteit	163 GVE
bouwwijze	De stal is gefundeerd op staal en gedeeltelijk onderkelderd. De twee voergangen aan weerszijden zijn niet onderkelderd. Het vee is gehuisvest in het middendeel van de stal. De stal is opgetrokken uit betonnen wanden en voorzien van baksteenprofielen. De topgevels zijn voorzien van stalendamwandprofielen. De constructie bestaat uit stalen spanten, stalen tussenstanders en houten gordingen. De constructie heeft geen vrije overspanning. De open zijgevels zijn voorzien van windbreekgaas. Het dak is gedekt middels golfplaten en voorzien van lichtplaten en een halfopen daknok. In het dakdeel boven de melkstal is een lichtstraat en halfopen daknok aangebracht.
isolatie	Melkstal is geïsoleerd middels sandwich dakplaten. De muren zijn eveneens voorzien van sandwich panelen.
stalinrichting	De stalinrichting bestaat uit zwevende ligboxen. Het betreffen diepstrooiselboxen. De stal is voorzien van een emissiearme vloer. De gevels zijn voorzien van winbreekgaas met elektrische, handmatige bediening. Naast de melkstal bevindt zich de ziekenboeg en afkalfruimte.
melkstal	2 x 14 visgraatstal met automatische afname en koeherkenning.

Tanklokaal en technische ruimte	Aparte kantoorruimte Baumatic melktank 18.000 l, eigendom Warmteterugwinning, voorcoeler, koelaggregaat, eigen waterbron door middel van 2 pulspompen.
inhoud mestkelders	3.000 m ³
voersysteem	Nee, voeren doormiddel van voergangen aan weerszijden van de stal.
ventilatie	Natuurlijke ventilatie, open zijgevels, ventilator)
onderhoudstoestand	Goed

C) Jongveestal (oude
ligboxenstal)



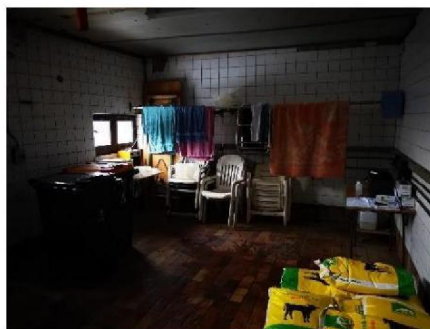
bouwjaar	1978, in 2008 gerenoveerd
oppervlakte	920 m ²
afmeting	35,74 m x 25,74 Zijmuurhoogte: 2,5 m Nokhoogte: 7,0 m
capaciteit	112 GVE / JVE
bouwwijze	De stal is oorspronkelijk gebouwd als ligboxenstal en momenteel in gebruik als jongveestal. De stal is gefundeerd op staal. De wanden van de stal zijn opgetrokken uit stenen muren. De constructie bestaat uit gelamineerde spanten en houten gordingen. De stal heeft vrije overspanning. De betonnen vloer is gedeeltelijk onderkelderd.
isolatie	spouw
stalinrichting	In 2008 is de inrichting volledig vervangen. De inrichting van de stal bestaat uit zelfsluitende voerhekken, diepstrooiselboxen en rubberen matten.
inhoud mestkelders	800 m ³
ventilatie	Natuurlijke ventilatie en een ventilator.
onderhoudstoestand	Redelijk.

D) Oude veestal



bouwjaar	Onbekend, verbreed in 1983.
oppervlakte	196 m ²
afmeting	12,95 m x 15,15 m Zijmuurhoogte: 2,5 m Nokhoogte: 5,4 m
capaciteit	n.v.t.
bouwwijze	Het betreft een traditioneel gebouwde stal, welke in 1983 is verbreed. De stal is gefundeerd op staal. De stal is gedeeltelijk onderkelderd en heeft een betonnen roostervloer. De wanden zijn opgetrokken uit steensmuren. Het dak betreft een samengesteld dak. De dakbedekking bestaat gedeeltelijk uit asbesthoudende golfplaten, lichtplaten, dakpanprofielplaten en dakpannen.
isolatie	Geen.
installaties	Geen.
inhoud mestkelders	100 m ³
ventilatie	Natuurlijke ventilatie
onderhoudstoestand	Gedateerd.
doelmatigheid	Niet doelmatig.

E) Voormalige melkstal



bouwjaar	1977
oppervlakte	93 m ²
afmeting	7,4 m x 12,5 m
	Zijmuurhoogte: 2,5 m
	Nokhoogte: 5,4 m
capaciteit	n.v.t.
bouwwijze	Het betreft een voormalige melkstal, aangebouwd aan de voormalige ligboxenstal (tegenwoordig jongveestalling). Het bouwwerk is gefundeerd op staal. De wanden zijn opgetrokken uit stenen muren. De tussenruimte is geïsoleerd. Het dak is gedekt middels asbesthoudende golfplaten en lichtplaten. De ruimten zijn betegeld. De melkstal is volledig ontmanteld.
isolatie	Isolerend materiaalgebruik
installaties	Geen.
ventilatie	Diverse ventilatoren, natuurlijke ventilatie.
onderhoudstoestand	Ontmanteld.
doelmatigheid	N.v.t.
bijzonderheden	De ruimte is niet meer in gebruik.

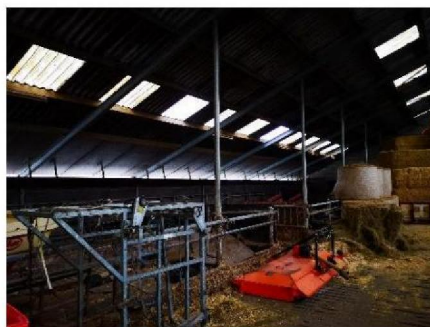
F) Aangebouwde berging



bouwjaar	1960
oppervlakte	152 m ²
afmeting	15,15 m x 10 m
	Zijmuurhoogte: 2,5 m
	Nokhoogte: 5,4 m
capaciteit	n.v.t.
bouwwijze	De berging is gefundeerd op staal. De muren zijn opgetrokken uit baksteen. Het object heeft een vloer van gestort beton. De constructie bestaat uit houten spanten. Het dak is gedekt middels asbesthoudende dakplaten.
isolatie	Niet geïsoleerd.
installaties	C.V.-installatie ten behoeve van de kalverstalling.
onderhoudstoestand	Redelijk.
doelmatigheid	Redelijk.

G) Werktuigenberging





bouwjaar	1991
oppervlakte	586 oppervlakte
afmetingen	35,74 m x 16,40 m
bouwwijze	De kapschuur is oorspronkelijk gebouwd als halve ligboxenstal. Het bouwwerk is gefundeerd op staal en is volledig onderkelderd. De constructie bestaat uit stalen spanten, stalen tussenstaanders en houten gordingen. De constructie heeft geen vrije overspanning. Het gebouw is opgetrokken uit halfopen stenen spouwmuren en voorzien van windbreekgaas. De voorgevel is uitgevoerd in stalen damwandprofielen. Het dak is gedekt middels asbesthoudende dakplaten en lichtplaten.
isolatie	spouw
inhoud mestkelders	1.100 m ²
ventilatie	Goed
onderhoudstoestand	Goed
doelmatigheid	Goed. Het gebouw had oorspronkelijk een stalinrichting voor het houden van melkvee maar is volledig ontmanteld en thans in gebruik als werktuigenberging.

3.4. Omschrijving voorzieningen

- 3.4.1. Erfverhardingen Het erf is voorzien van 3.900 m² verharding en bestaat uit stelcon betonplaten, betonnen H-klinkers en normale betonklinkers.
- 3.4.2. Kuilopslagplaatsen Sleufsilo I 12 m breed, 70 m lang, bouwjaar onbekend
Sleufsilo II 12 m breed, 70 m lang, bouwjaar onbekend
Sleufsilo III 11 m breed, 70 m lang, bouwjaar 2018
- 3.4.3. Kavelpad 430 m², gestort beton
- 3.4.4. Mestopslag(silo/mestzak) 750 m³. Mestzak, bouwjaar onbekend
- 3.4.5. Mestopslag(stalmest) Circa 120 m². Mestvaalt, bouwjaar onbekend
- 3.4.6. Nutsvoorzieningen Elektriciteit is voldoende aanwezig Ja.
Aangesloten op het gemeentelijke riool Ja.
Aangesloten op aardgas Ja.
Eigen waterbron installatie Ja.
- 3.4.7. Krachtvoersilo's Ja, 4 stuks (waarvan 3 krachtvoersilo's, 1 kalvervoersilo)
- 3.4.8. Kunstmestsilo Ja, 1 stuk.

3.5. Gebruik

De melkveehouderij is in een maatschap ondergebracht, te weten Maatschap G.J.W.J. Heuthorst en G.H. Heuthorst-Oosterink, KvK-nummer 09194912. De maatschap bestaat uit vier maten, te weten het echtpaar 5.1.2e en 5.1.2e en hun 5.1.2e en 5.1.2e

3.5.1. Huidig gebruik van de gebouwen

Alle gebouwen zijn in gebruik conform naam en omschrijving, tenzij anders vermeld.

3.5.2. Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed

Ligging en stand

Het bedrijf is gelegen in een aan een eigen weg, de Haafsweg. De Haafsweg is een geasfalteerde toegangsweg met een lengte van circa 430 meter en ontsluit op de openbare weg Varsseveldseweg.

Bereikbaarheid

Via de openbare weg Varsseveldseweg en de toegangsweg Haafsweg is het bedrijf goed bereikbaar.

3.6. Omschrijving perceel 1 Huiskavel



Luchtfoto



3.6.1. Overzicht kadastrale percelen

Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem

Sectie	Nummer	Oppervlak in ha
M	1293	01.76.40 ha
M	1294	01.43.00 ha
M	2602 ged.	01.24.10 ha
M	2606	05.02.10 ha
M	3636	01.93.40 ha
M	3637 ged.	09.39.90 ha
M	4398	22.70.55 ha

M	4399	02.49.60 ha
M	4509	00.01.20 ha
M	4615	04.33.30 ha
M	4832	06.94.82 ha
M	5169	02.45.58 ha
M	5171	02.39.10 ha
M	1348	00.52.90 ha
M	1366	01.07.00 ha
M	196	01.15.90 ha
M	2604	00.33.40 ha
M	2605	00.03.80 ha

Totaal **65.26.05 ha**

- 3.6.2. Cultuurtoestand** De percelen zijn in gebruik als grasland en betreffen de huiskavel.
- 3.6.3. Grondsoort/
bodembouw** De grondsoort van het perceel betreft zand. Het bodemtype betreft ten noorden en rondom het erf een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand, grondwatertrap VII. Ten zuiden van het erf betreft de bodemsoort hoofdzakelijk beekeerdgrond bestaande uit lemig fijn zand, grondwatertrap III en II. In het uiterste oostelijke perceelsgedeelte betreft het bodemtype een jong vlakvaaggrond, lemig fijn zand, grondwatertrap VI.
- 3.6.4. Ontsluiting** De ontsluiting van het perceel verloopt via het agrarisch erf Haafsweg 9. In het zuidelijk perceelsgedeelte ligt een kavelpad met een totale lengte van 430 meter. De perceelsgedeelten ten westen van het erf zijn verbonden middels tussendammen. De westelijk gelegen perceelsgedeelten kunnen ook worden bereikt over het zandpad dat onderdeel uit maakt van het getaxeerde. Dit zandpad sluit aan op de Varsseveldseweg en heeft een totale lengte van 640 meter.
- 3.6.5. Ontwatering** De ontwatering van het perceel verloopt via kavelsloten in en rondom om de huiskavel.
- 3.6.6. Vorm** De huiskavel bestaat uit meerdere deelpercelen en is opgedeeld door middel van sloten. Het perceelsgedeelte ten noorden van het erf is significant hoger gelegen (gem. NAP +15 m), dan het perceelgedeelte ten zuiden (gem. NAP +13,5 m) van het erf en de perceelsgedeelten ten westen (gem. NAP +13 m).
- 3.6.7. Ligging** Het perceel is gelegen in het buitengebied ten oosten van Doetinchem.
- 3.6.8. Belendingen** De belendingen worden gevormd door cultuurgrond, het agrarisch erf Haafsweg 9, houtopstanden, natuurterreinen, agrarische erven van derden, particuliere woonobjecten, Varsseveldseweg en Haafsweg en sloten.
- 3.6.9. Onderhoudstoestand** De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.
- 3.6.10. Bijzonderheden** Geen.

3.7. Omschrijving perceel 2 Veldkavel



Luchtfoto



3.7.1. Overzicht kadastrale percelen

Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem

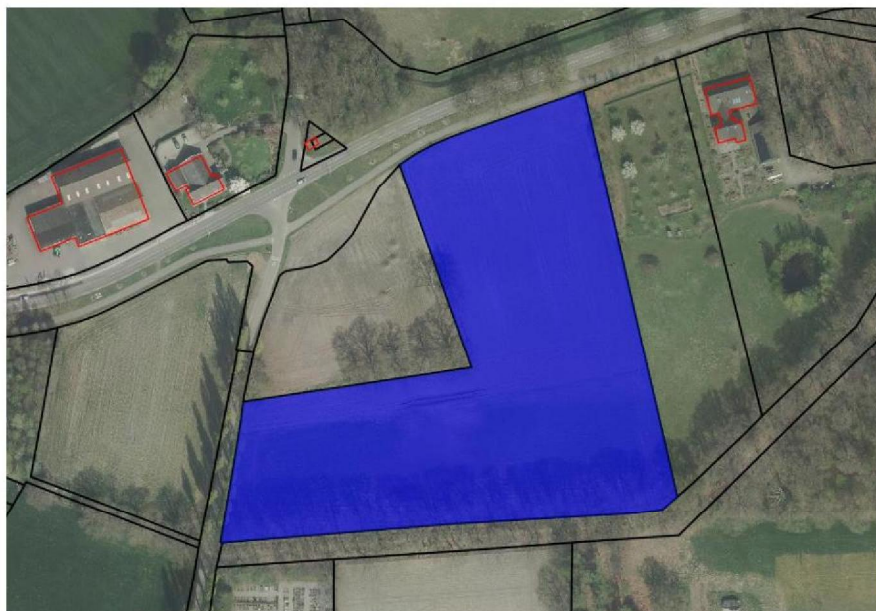
Sectie	Nummer	Oppervlak in ha
D	1985	00.49.00 ha
D	2557	00.01.95 ha
D	2560	01.22.19 ha
D	2562	00.42.00 ha
D	2565	00.04.20 ha
D	2567	00.09.27 ha
D	2569	00.02.24 ha

Totaal

02.30.85 ha

3.7.2. Cultuurtoestand	Het perceel is in gebruik als grasland.
3.7.3. Grondsoort/ bodemopbouw	De grondsoort van het perceel betreft zand. Het bodemtype betreft ten noorden en rondom het erf een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand, grondwatertrap VII.
3.7.4. Ontsluiting	De ontsluiting van het perceel verloopt via drie dammen op de openbare weg, te weten Varsseveldseweg.
3.7.5. Ontwatering	De ontwatering van het perceel verloopt via een sloot ten zuiden van het perceel.
3.7.6. Vorm	Het perceel heeft een rechthoekige vorm met gerende grenzen. Het perceel is geaccidenteerd. Het noordelijke perceelsgedeelte is lager gelegen.
3.7.7. Ligging	Het perceel is gelegen het buitengebied ten oosten van Doetinchem.
3.7.8. Belendingen	De belendingen worden gevormd door cultuurgrond. Ten noorden van het perceel bevindt zich een houtwal en een boomgroep. Ten noorden bevindt zich een hoveniersbedrijf.
3.7.9. Onderhoudstoestand	De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.
3.7.10. Bijzonderheden	Geen.

3.8. Omschrijving perceel 3 Veldkavel



Luchtfoto



3.8.1. Overzicht kadastrale percelen

Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem

Sectie	Nummer	Oppervlak in ha
K	1019	02.06.35 ha
Totaal		02.06.35 ha

3.8.2. Cultuurtoestand

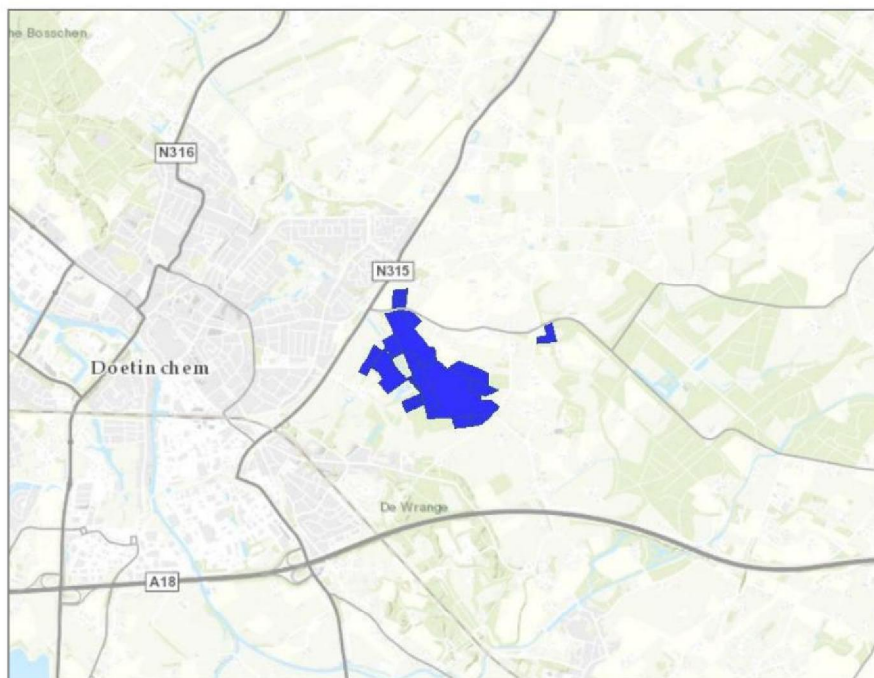
Het perceel is hoofdzakelijk in gebruik als bouwland voor de teelt van snijmaïs. Een strook ten zuiden, gelegen aangrenzend aan de laan, is in gebruik als grasland.

3.8.3. Grondsoort/ bodemopbouw	De grondsoort van het perceel betreft zand. Het bodemtype betreft een veldpodzolgronden, die bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap is VI.
3.8.4. Ontsluiting	De hoofdontsluiting van het perceel verloopt via aanligging op de openbare weg, te weten Kommendijk. Aan de noordzijde kan het perceel via het fietspad langs de Varsseveldseweg middels een (tussen)dam op de noordwesthoek en via een hek aan noordoosthoek betreden worden.
3.8.5. Ontwatering	De ontwatering van het perceel verloopt via de sloot ten zuiden van het perceel en via natuurlijke infiltratie in de bodem.
3.8.6. Vorm	Het perceel heeft een L-vorm met gerende grenzen. Het perceel is geaccidenteerd. In het midden van het perceel bevindt zich een laagte.
3.8.7. Ligging	Het perceel is gelegen het buitengebied ten oosten van Doetinchem.
3.8.8. Belendingen	De belendingen worden gevormd door cultuurgrond, een begraafplaats, een tuin behorende bij een particuliere woning, Kommendijk en Varsseveldseweg. Langs de Kommendijk bevinden zich populieren. Op de perceelgrens met aangrenzende cultuurgrond bevinden zich een solitaire boom en een boomgroep. Aan de zuidelijke perceelsgrens bevindt zich een oude beukenlaan die zorgt voor schaduwwerking op het perceel.
3.8.9. Onderhoudstoestand	De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.
3.8.10. Bijzonderheden	Geen.

4. Ligging en omgeving



4.1. Lokale ligging



Uitsnede lokale ligging getaxeerde

4.2. Omgevingsfactoren

Zijn er omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden?

Nee, voor zover bekend niet.



5.1. Omgevingsvergunning(en)

- 5.1.1. **Natuurbeschermingswet** Het bedrijf beschikt over een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb), verkregen d.d. 02 februari 2013 voor het houden van:
- 198 stuks melkvee;
 - 124 stuks vrouwelijk jongvee;
 - 1 fokstier;
 - 2 volwassen paarden.

De maximale emissie in kilogram NH3 per jaar betreft volgens de Nb wet vergunning 1.531 kg.

- 5.2. **Geraadpleegde informatie** Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar: ja

Gemeente: ja

Provincie: ja

Bodemloket: ja

- 5.2.1. **Historische gegevens** Uit historisch onderzoek blijkt niet dat er aanleiding bestaat om er van uit te gaan dat er sprake is van verontreiniging. Het betreft echter een agrarisch erf en derhalve kan eventuele verontreiniging niet op voorhand kan worden uitgesloten.

5.2.2. Opslagtanks

Er zijn opslagtanks voor milieu onvriendelijke stoffen waargenomen

Er is een dieselolietank waargenomen ter hoogte van de mestvaalt achter de aanbouw van de boerderij. Op het erf bevindt zich een mestzak, ter plaatse van de kapschuur.

5.2.3. Asbest

Er is een hoeveelheid asbesthoudend materiaal waargenomen.

Er zijn asbesthoudende materialen waargenomen, te weten asbesthoudende golfplaten op de oude veestal, voormalige melkstal en de berging, alsmede op de oude ligboxenstal en op de kapschuur. Vermoedelijk is in het dakbeschoot van de boerderij asbest verwerkt.

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

Bij de geraadpleegde bron(nen) is geen inhoudelijke informatie beschikbaar met betrekking tot deze locatie. Er is een bodemlocatie aangemerkt, de inhoud het uitgevoerd (verkennend) onderzoek is niet bekend. De bodemlocatie is geregistreerd onder de kenmerken GE022200782 / AA022200697.

5.2.5. Conclusie

Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van ernstige milieubelastende zaken, die een nadelige invloed op de waarde kunnen hebben. De saneringskosten van asbest zijn in mindering gebracht op de getaxeerde waarde van het desbetreffende object. Eventuele overige, niet begrote saneringskosten dienen in mindering te worden gebracht op de waarde van het object.

6. Publiekrechtelijke situatie



6.1. Provinciale plannen

Bron: Provincie Gelderland

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De objecten liggen gedeeltelijk binnen de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk. Het betreffen de zuidelijke en westelijke delen behorende bij de huiskavel.

Natuurbeheerplan

De objecten liggen gedeeltelijk binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan 2019. Het betreffen de zuidelijke en westelijke delen behorende bij de huiskavel. De graslanden zijn aangeduid op de Ambitiekaart als "N00.01 Functieverandering van landbouw naar nieuwe natuur". Op de bospercelen is het natuurbeheertype "N16.04 Vochtig bos met productie" beoogd.

Natura 2000 gebied

De objecten liggen niet op korte afstand van een Natura 2000 gebied.

Waterwingebied

De objecten liggen niet in een waterwingebied.

6.2. Vigerend bestemmingplan

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De objecten is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van de gemeente Doetinchem. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 29-10-2015.

Erf

De bestemming is "agrarisch", dubbelbestemmingen "waarde – archeologische verwachting 1", "waarde – archeologische verwachting 2", "waarde – archeologische verwachting 3", "waarde – natuur", gebiedsaanduiding "overige zone – waardevol landschap", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied", "vrijwaringszone – molenbiotoop", aanduiding "bouwvlak" en functieaanduiding "cultuurhistorie".

Huiskavel

De enkelbestemmingen zijn "agrarisch", "agrarisch met waarden", dubbelbestemmingen "waarde – archeologische verwachting 1", "waarde – archeologische verwachting 2", "waarde – archeologische verwachting 3", "waarde – archeologische verwachting 4", "waarde – ecologie", "waarde – natuur", gebiedsaanduidingen "overige zone – openheid en reliëf", "overige zone – waardevol landschap", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied", "reconstructiewetzone – verwevingsgebied", "vrijwaringszone – molenbiotoop". Het zuidelijk perceelsgedeelte bevat de gebiedsaanduiding "overige zone – gnn".

Bosperceel huiskavel

Enkelbestemming "natuur", "waarde – archeologische verwachting 4", "waarde – ecologie", gebiedsaanduiding "overige zone – waardevol landschap", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "overige zone – gnn"

Westelijk gedeelte huiskavel

De bestemming is "agrarisch", dubbelbestemmingen "waarde – archeologische verwachting 3", "waarde – archeologische verwachting 4", "waarde – natuur", "waarde – ecologie", gebiedsaanduiding "overige zone – waardevol landschap", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied", "vrijwaringszone – molenbiotoop",

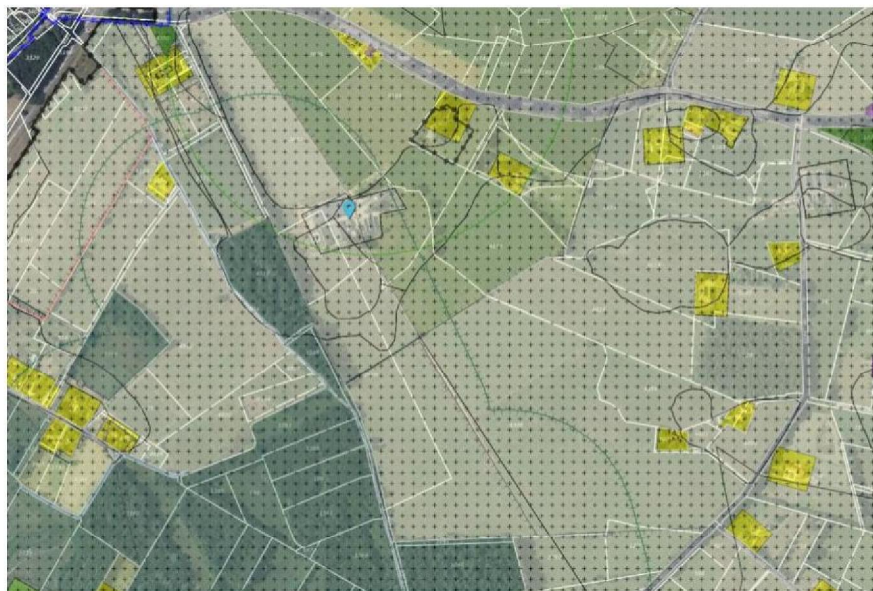
“overige zone – gnn” en een klein gedeelte “reconstructiewetzone verweavingsgebied”.

Perceel 2

De enkelbestemmingen zijn “agrarisch met waarden”, dubbelbestemmingen “waarde – archeologische verwachting 1”, “waarde – natuur”, gebiedsaanduidingen “overige zone – openheid en reliëf”, “overige zone – waardevol landschap”, “reconstructiewetzone – verweavingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

Perceel 3

De enkelbestemmingen zijn “agrarisch met waarden”, dubbelbestemmingen “waarde – archeologische verwachting 3”, “waarde – archeologische verwachting 4”, “waarde – natuur”, gebiedsaanduidingen “overige zone – openheid en reliëf”, “overige zone – waardevol landschap” en “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”.



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van perceel 1 Huiskavel.



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van perceel 2 Veldkavel.



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van perceel 3 Veldkavel.

7. SWOT analyse



7.1. Methode

De beschrijving van de feiten uit dit rapport is gebaseerd op een momentopname. De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper echter ook een rol bij de waardebepaling.

Bij vastgoed zijn er bij die toekomstige waardeontwikkeling twee zaken van belang: enerzijds de locatie waar het object gelegen is, anderzijds de kwaliteiten en mate van geschiktheid van het object ten aanzien van (toekomstig) gebruik.

De eigenschappen van het getaxeerde en ligging van het getaxeerde zijn door de taxateur beoordeeld. Bij die beoordeling wordt met name gekeken naar toekomstbestendigheid. De mix van sterkten en zwakten van object en locatie bepalen in belangrijke mate de toekomstige waardeontwikkeling en de aantrekkelijkheid voor kopers.

De beoordeling van die mix wordt hieronder eerst tekstueel en daarna grafisch weergegeven op twee assen: de locatie-as en de object-as. Die twee assen zijn niet in gelijke mate belangrijk. Een object dat beoordeeld wordt als "zwak" op een locatie die beoordeeld wordt als "sterk" kan door investeringen weer aantrekkelijk worden. Andersom kan het object goede eigenschappen bevatten maar door ongunstige ligging in mindere mate aantrekkelijk zijn voor een koper. De sterkten en zwakten zeggen iets over de eigenschappen van het object, de kansen en bedreigingen zeggen iets over de externe factoren die van invloed (kunnen) zijn op de waarde(ontwikkeling).

Hieronder is met enkele steekwoorden aangegeven wat de eventuele sterke en zwakke eigenschappen en de kansen en bedreigingen zijn (ten aanzien) van het getaxeerde.

7.2. Beoordeling

7.2.1. Beoordeling eigenschappen getaxeerde

Sterke eigenschappen getaxeerde

- Capaciteit bedrijfsgebouwen en vergunningsruimte;
- Grootte huiskavel;
- Situering erf ten opzichte van huiskavel.

Zwakke eigenschappen getaxeerde

- Doelmatigheid enkele gebouwen.

7.2.2. Beoordeling externe factoren

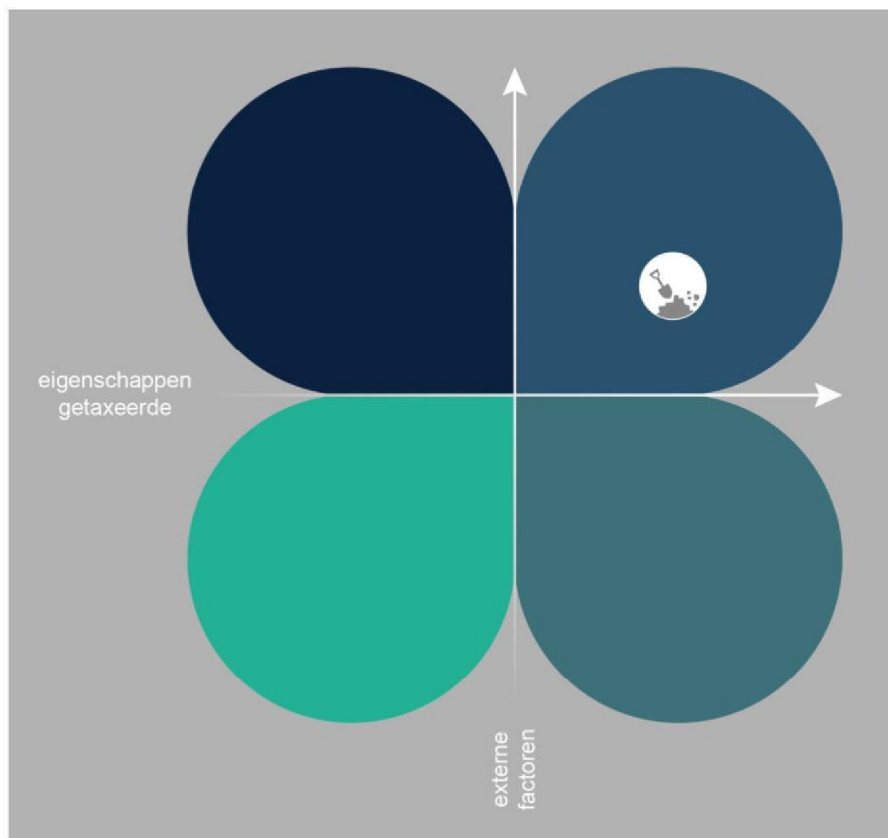
Kansen locatie

- Alternatieve ontwikkelmogelijkheden zoals agrarisch natuurbeheer, recreatie of ontwikkellocatie voor duurzame energie.

Bedreigingen locatie

- Niet bekend.

7.2.3. Grafiek sterkte/zwakte analyse





8.1. Inleiding

Bij elke taxatie zal de taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending, oftewel de “highest and best use” (HaBU). Dit houdt in dat een taxateur moet kijken naar de optimale aanwending uitgaande van de vigerende bestemming en de feitelijke omstandigheden van het vastgoed. In de IVS (IVS, 2017 Nederlandse vertaling) is de volgende definitie opgenomen: *De marktwaarde van een actief zal het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) tot uitdrukking brengen. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik is het gebruik van een actief dat het potentieel maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan betrekking hebben op een voortzetting van het bestaande gebruik van een actief of op een alternatief gebruik. Dit wordt bepaald door het gebruik dat een marktpartij voor het actief in gedachten zou hebben wanneer hij de prijs vaststelt die hij bereid is te bieden.*

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde of werkelijke waarde van het te taxeren vastgoed vanzelfsprekend een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HBU). 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.

8.2. Beoordeling

Gelet op de gebruiksmogelijkheden en de bestemming van het getaxeerde, is het meest voor de hand liggende gebruik het gebruik als cultuurgrond en melkveehouderij. Gelet hierop hebben ondergetekenden marktonderzoek gedaan naar transacties van percelen cultuurgrond en verkopen van gehele melkveehouderijen. Voor wat betreft de percelen bosgrond hebben ondergetekenden marktonderzoek gedaan naar transacties van natuurterreinen en bospercelen. Ten aanzien van de waarderingen onder de bijzondere uitgangspunten met betrekking tot functiewijziging en herontwikkeling is marktonderzoek gedaan naar woonobjecten, recreatieve objecten en zorgobjecten.



9.1. Taxatiebenadering

Er bestaan diverse taxatiemethoden welke afhankelijk van de situatie in meer of mindere mate toepasbaar zijn. Het is aan de taxateur om een geëigende methode te gebruiken en de keuze daarvoor uit te leggen.

De verschillende taxatiemethoden zijn onder te verdelen in drie groepen taxatiebenaderingen, te weten de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Voorgenoemde methoden worden hieronder kort toegelicht.

Comparatieve benadering

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m² of m³) worden overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Dan worden de bekende transactieprijzen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en vervolgens wordt de waarde van het object bepaald. De vergelijkingsmethode valt onder deze benadering.

Inkomstenbenadering

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een object bepaald wordt door de toekomstige inkomsten die het object gaat genereren. Er zijn verschillende methoden die vallen onder deze benadering. Voorbeelden hiervan zijn de DCF-methode, de huurwaardekapitalisatie methode (twee varianten: BAR-methode /NAR-methode) de bedrijfswaarde methode, de dekkingswaarde methode en de GOP-methode (Gross Operating Profit).

Kostenbenadering

De kostenbenadering gaat uit van de kosten om een vergelijkbaar vastgoed te realiseren al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. De uitkomst van deze (technische) waardering wordt opgehoogd met de grondwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode is de meest gebruikte methode behorende tot deze benadering.

Nagenoeg alle methoden uit de inkomsten- en kostenbenadering gebruiken voor bepaalde elementen ook de comparatieve methode. Zo worden bijvoorbeeld de te verwachten inkomsten doorgaans afgeleid door vergelijking van bekende inkomstenstromen van vergelijkbare objecten.

9.2. Taxatiemethode(n)

Voor onderhavige taxatie is gekozen voor de comparatieve methode. Hieronder volgt een korte toelichting van de gekozen methode.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.



10.1. Marktonwikkeling sector melkveehouderij

De droogte en hitte van afgelopen jaar zullen een stempel drukken op de inkomensontwikkelingen in de grondgebonden landbouw. Voor de akkerbouw is een gemiddelde inkomensstijging voorspeld door hogere productprijzen die de lagere fysieke opbrengsten overtreffen. In de sector melkveehouderij staat het gemiddeld inkomen in 2018 naar verwachting onder druk door hogere voerkosten.

Saldo melkveehouderij onder druk.

Het saldo van het standaard melkveebedrijf (102 melkkoeien; 8.360 liter melk per koe) was in januari 2018 nog ruim 1.700 euro hoger dan in januari 2017, maar in de daarop volgende maanden is het saldo steeds verder onder het maandgemiddelde van 2017 uitgekomen. Hierbij moet worden bedacht dat de resultaten vooral in het tweede halfjaar relatief hoog waren.

Het saldo is vervolgens vooral gedrukt door de dalende melkprijs. Terwijl de melkprijs in de eerste vijf maanden zakte, liep de krachtvoerprijs op. In juni keerde het tij en steeg de melkprijs zowel absoluut als ook ten opzichte van het meerjarig gemiddelde. Hierdoor is het saldo in juli iets aangetrokken en uitgekomen op het 10-jaarsgemiddelde van de maand. De droogte en hitte in 2018 zullen in de rest van het jaar naar verwachting een negatieve impact hebben op de resultaten van de melkveehouderij. In een verkenning van medio augustus is het gemiddelde inkomen in 2018 geraamd op circa 29.000 euro per bedrijf, bijna 25.000 euro minder dan het gemiddelde over 2015-2017. Dat is in hoofdzaak te wijten aan de lagere fysieke gras- en maïsoopbrengst waardoor de voerkosten stijgen, bij een vrijwel gelijke melkprijs (+1%). De zandgebieden in het midden, zuiden en oosten van het land lijken in verhouding het meest getroffen door de droogte. Benadrukt wordt dat de verschillen per regio en per bedrijf groot zullen zijn.

Marktsituatie

Het aantal te koop staande melkveebedrijven is na een afname in 2017, in de eerste helft van vorig jaar toegenomen. Halverwege 2018 liggen de verkopen weliswaar nog ruimschoots onder die over het hele voorafgaande jaar, maar het verschil met de verkopen in 2015 en 2016 is veel minder groot. De te koop staande melkveebedrijven zijn gemiddeld 34 hectare groot. Deze omvang is kleiner dan het gemiddelde van de totale voorraad melkveebedrijven in 2017 (53 hectare).

Algemeen beeld van de sector

In de melkveesector heerst enige spanning. Veel melkveehouders worstelen nog steeds met het fosfaatrechtenstelsel dat op 1 januari 2018 is ingegaan. Een deel van de melkveeouders die op peildatum 2 juli 2015 in bijzondere omstandigheden verkeerden (bijvoorbeeld gezondheidsproblemen bij de koeien, verbouwingswerkzaamheden of startende bedrijven) wordt tegemoetgekomen door de knelgevallenregeling. Hierbij worden de fosfaatrechten op verzoek verhoogd. Er is echter door de minister van LNV besloten dat bedrijven die buiten deze knelgevallenregeling vallen, niet financieel bij worden gestaan. Het gaat dan om bedrijven die vóór de peildatum nog hebben geïnvesteerd in stallen terwijl ze toen nog niet het aantal koeien hadden waarvoor ze de investering gedaan hadden. Melkveeouders in deze categorie verkeren financieel in zwaar weer. Daarnaast heeft FrieslandCampina recentelijk aangekondigd dat ze kiezen voor een gereguleerde groei van de melkaanvoer. Hierdoor zal een melkveeouder die sterk uitbreidt niet zomaar meer melk mogen leveren. Dit zorgt voor onrust in de sector doordat melkveebedrijven kiezen om over te stappen naar andere melkafnemers. Het heeft bovendien een remmende werking op de verkoop van complete melkveebedrijven.

Minder melkveebedrijven verkocht

In het eerste halfjaar zijn (NVM cijfers) 30 melkveebedrijven verkocht, dat zijn er 14 minder dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dit relatief grote verschil is verklaarbaar doordat begin 2017 de Subsidieregeling Bedrijfsbeëindiging Melkveehouderij is geïntroduceerd. Deze regeling, beter bekend als de 'Stoppersregeling', is één van de maatregelen om de fosfaatproductie in Nederland terug te dringen. Met de schikking konden melkveehouders een subsidie krijgen om hun bedrijf te beëindigen. Daarvoor hebben zich 567 bedrijven aangemeld. Als we de vergelijking maken met het aantal transacties in de eerste zes maanden van 2015 en 2016, is er wel sprake van een gelijk niveau. De gemiddelde transactieprijs van een melkveebedrijf lag in het eerste halfjaar van 2018 op 3,4 miljoen euro, ruimschoots boven het gemiddelde in 2017 van 2,2 miljoen euro. Deels komt dit door twee recente uitschieters in Flevoland van rond de 10 miljoen euro; twee grote, moderne bedrijven waarvan één met bedrijfswoning. In 2017 was daarentegen de duurste transactie 6 miljoen euro en was één op de drie bedrijven voor niet meer dan één miljoen euro verkocht. Mogelijk lag hier aan ten grondslag dat dit de bedrijven van de 'stoppers' uit de beëindigingsregeling zijn geweest, die over het algemeen minder courante bedrijven verkocht hebben. De verkooptijd van een melkveebedrijf bedroeg in de eerste helft van 2018 gemiddeld 5,5 maanden, ruim drie maanden korter dan over geheel 2017. Specifiek in het eerste halfjaar van 2017 bedroeg de verkooptijd met 9 maanden nog wat langer.

Relatief grote bedrijven verkocht

Met name de grotere melkveebedrijven zijn in het eerste halfjaar van 2018 daadwerkelijk van eigenaar verwisseld. Dit blijkt ten eerste uit het feit dat de gemiddelde oppervlakte van de transacties hoger ligt dan die van het aanbod, namelijk 39 versus 34 hectare. Daarnaast is ook de grootte afgemeten in ligboxen en jongveeplaatsen van de verkochte objecten hoger dan die van het aanbod. In vergelijking met een jaar eerder zien we dat de gemiddelde grootte van een verkocht melkveebedrijf toegenomen is. Dit blijkt uit zowel de oppervlakte als uit het aantal ligboxen en jongveeplaatsen.

Aanbod blijft stabiel

Eind juni 2018 stonden er in totaal 100 melkveebedrijven in aanbod, gelijk aan het aantal medio 2017. Verkopers waren met name de ondernemers die hun bedrijf wilden staken en geen opvolger hebben. De vraagprijs bedroeg gemiddeld 2,5 miljoen euro, en is daarmee iets lager dan de gemiddelde 2,7 miljoen euro medio 2017.

Regionale verschillen

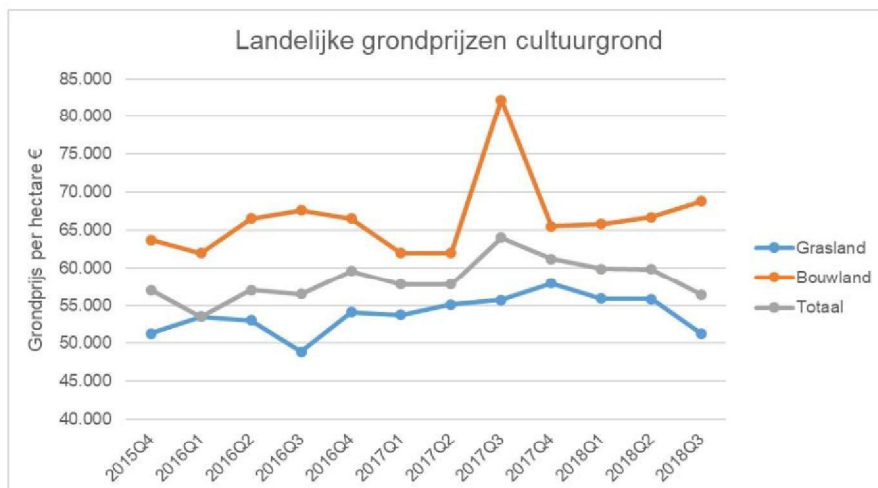
De drie noordelijke provincies vertegenwoordigen de helft van het aantal verkochte melkveebedrijven in het eerste halfjaar van 2018 en dit zijn juist de grootste bedrijven. De gemiddelde omvang van verkochte melkveehouderijen in de noordelijke provincies ligt rond de 45 hectare. Gemiddelde transactiepreisen lopen uiteen van 2,4 miljoen euro in Drenthe tot 3,8 miljoen euro in Groningen. Met name in het noorden is de kopende partij niet zelden een akkerbouwer, mede vanwege de vaak grote percelen grond die bij een melkveebedrijf horen. In Limburg en Noord-Brabant, die meestal ook verantwoordelijk zijn voor een aardig deel van de transacties (eerste helft van 2017 nog bijna een kwart), was het begin 2018 met twee transacties rustig wat betreft de aan- en verkoop van melkveebedrijven. De bedrijven die hier zijn verkocht, zijn van kleinere omvang. In de westelijke provincies zijn 6 transacties tot stand gekomen. Flevoland is begin 2018 een vreemde eend in de bijt geweest met drie transacties die qua prijs en oppervlakte ver boven het gemiddelde liggen. Dit kan worden verklaard door de efficiënte en grote schaal die van toepassing is op de melkveehouderij in Flevoland.

10.2. Marktontwikkelingen cultuurgrond

Landelijke ontwikkeling grondprijzen

Het landelijk gemiddelde voor cultuurgrond in Nederland is opnieuw gedaald in het derde kwartaal. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is de grondprijs met 8% afgenomen. Het landelijk gemiddelde ligt momenteel op € 56.400,- per hectare. De algehele daling is met name het gevolg van de dalende grondprijzen voor grasland, wat in het derde kwartaal een gemiddelde grondprijs van € 51.300,- per hectare heeft opgeleverd. De grondprijzen van bouwland is in het derde kwartaal

opnieuw gestegen, tot een gemiddelde van € 68.800,- per hectare. De grondmobiliteit van het areaal landbouwgrond ligt gemiddeld op 1,95%.



Gemiddelde grondprijzen in euro per hectare cultuurgrond (onverpacht gras- en bouwland) over de periode 2015Q4 - 2018Q3. (Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research)

Landsdeel Oost

De gemiddelde grondprijs voor cultuurgrond in landsdeel Oost is in het derde kwartaal van 2018 ten opzichte van voorgaande kwartaal gestegen met 5%. De gemiddelde grondprijs ligt in het derde kwartaal op € 62.700,- per hectare. De grondmobiliteit van het landbouwareaal in landsdeel Oost is over de afgelopen vier kwartalen 2%.



Gemiddelde grondprijzen in euro per hectare cultuurgrond (onverpacht gras- en bouwland) voor landsdeel Oost over de periode 2015Q4 - 2018Q3. (Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research)



Provincie waar het getaxeerde is gelegen.

Regionaal overzicht

In het gebied waar de objecten zijn gelegen hebben zich in de afgelopen jaren een beperkt aantal transacties voorgedaan. Voor een groot deel betroffen deze transacties verkopen tussen agrariërs, of betrof de koper in de meeste gevallen een agrariër.

Het gebied zelf ligt in feite ingeklemd tussen de stad Doetinchem, het natuurgebied de Zumpe en landgoed Slangenburg. Dat maakt dat de kopersmarkt van partijen uit de directe omgeving in eerste aanleg mogelijk beperkt zijn, vanwege het kleinere aantal gegadigden. Gelet op de gronddruk die er momenteel heerst en het aantal transacties door partijen die grond op afstand kopen is de ligging niet meer zozeer de directe beperkende factor. In dat opzicht bestaat de mogelijkheid dat de kopersgroep groter moet worden ingeschat dan die op voorhand lijkt. In een grotere straal rondom de objecten hebben zich een aantal transacties gedaan. Deze grondprijzen variëren tussen circa € 45.000,- per hectare met uitschieters naar inmiddels boven de € 55.000,- per hectare. Hierbij wordt duidelijk dat de potentiële kopers goed kijken naar de verschillen tussen de percelen. De wat kleinere percelen met incurante perceelsgrenzen of hoeken brengen duidelijk minder op. De grotere percelen met weinig inefficiënte hoeken en perceelsgrenzen brengen daarentegen behoorlijk meer op. In ieder geval kan gesteld worden dat er belangstelling is voor dergelijke percelen cultuurgrond.

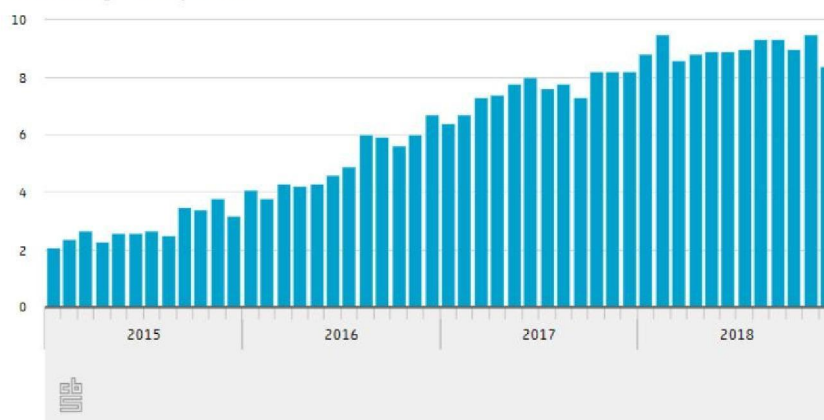
10.3. Marktontwikkeling wonen

Vanaf 2016 lagen elk kwartaal in alle provincies zowel de prijzen van bestaande koopwoningen als het aantal verkopen hoger dan een jaar eerder. In het vierde kwartaal van 2018 waren de koopwoningen opnieuw duurder, maar werden voor het eerst na medio 2013 in alle provincies minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen bedroeg in 2018 ruim 218.000 woningen. Dat is een daling van 9,7% ten opzichte van 2017, maar wel het op een na hoogste aantal verkopen ooit. In alle provincies zijn in het vierde kwartaal minder woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder.

Bestaande koopwoningen waren in december 2018 8,4% duurder dan in december 2017. In oktober en november waren de koopwoningen 9,0 en 9,5% duurder. Met december is ook het jaarcijfer bekend. In 2018 waren bestaande koopwoningen gemiddeld 9,0% duurder dan in 2017.

Prijswontwikkeling van bestaande koopwoningen

%-verandering t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS, Kadaster

10.4. Marktonwikkeling manege

De markt voor paardenbedrijven bestaat uit diverse typen ondernemingen. Ten eerste de maneges en pensionstallen, ten tweede de trainingstallen en ten derde de fokkerijen. Het marktsentiment is in grote lijnen redelijk gelijk voor de verschillende type bedrijven. Voor de fokkerijen en opfokbedrijven geldt dat de vraag en aanbod van veulens op peil blijft. Het klantenbestand van deze bedrijven bestaat uit particulieren en de bedrijfsmatige paardenhouders in binnen- en buitenland. Ook de trainingstallen merken over het algemeen dat het aanbod van het aantal paarden gelijk blijft ten opzichte van het jaar ervoor. Het marktsentiment voor maneges en pensionstallen is wisselend. Er zijn bedrijven goed in de markt liggen en winsten draaien, maar ook zijn er veel bedrijven die ondanks de economische groei niet slechte omzetten laten zien. De verschillen komen doorgaans voort uit de bezettingsgraad en de ligging van het bedrijf. Een manege/pensionstal heeft in de Randstad meer mogelijkheden om een hogere omzet te genereren dan op het platteland. In het stedelijk gebied is over het algemeen een grotere afzetmarkt, doordat in verhouding een groter kapitaalkrachtig consumentenpubliek aanwezig is. In de Randstad is beschikbaarheid van stallingsruimte ook een bepalende factor voor de omzet.

Hippische ondernemers profiteren van de economische groei, aldus de branchemonitor Paardenhouderij¹. Pensionstalhouders zien hun omzet over het algemeen toenemen. In de markt zijn pensionstallen vaker volledig bezet en soms is er sprake van een wachtlijst. Voldoende vraag uit de markt geeft de mogelijkheid om de hogere stallingskosten door te berekenen in de stallingsprijs. De omzet van ruitersportcentra blijft nagenoeg gelijk. Opvallend is dat de omzet uit de manege afneemt terwijl de horeca toeneemt. Ook de paardenhouderij heeft te maken met hogere kosten voor ruwvoer vanwege de droge zomer van 2018.

De koper voor maneges en de fokkerijen zijn met name afkomstig uit Nederland. Het koperspubliek voor de trainingstallen is de laatste jaren internationaler geworden. Te denken valt aan kopers uit China, Amerika, Canada en het Midden Oosten. In 2018 zien we dat er minder buitenlandse kopers waren dan het jaar ervoor. De grotere en luxere accommodaties zijn het meest in trek bij het internationale koperspubliek.

Een deel van de accommodaties zijn extreem luxe te noemen. Dit is inherent aan de paardenhouderij en zien we in deze vorm niet terug in andere agrarische sectoren. In de koopsomsplitsingen zien we soms bedragen terug die nagenoeg het prijsniveau van vergelijkbare burgerwoningen benaderen. Op de grotere bedrijven is het gebruikelijk om extra woonruimte te hebben voor klanten of medewerkers die kunnen overnachten. Ook die ruimtes zijn over het algemeen beter dan gemiddeld.

¹ Hippische monitor 2018

In het algemeen moet voor de aankoop van een professionele paardenhouderij circa 50% van de aankoopssom uit eigen middelen betaald worden. Voor de aankoop van een fokkerij is naast de specifieke kennis ook de aanwezigheid van cultuurgrond noodzakelijk. Meer noodzakelijk dan bij een manege of trainingsstal waarbij de activiteiten voornamelijk in de gebouwen plaatsvinden. De aankoop van cultuurgrond zorgt voor een hogere investering. Maneges en pensionstallen zijn afhankelijk van consumenten. Hierbij is ligging een belangrijke factor.

Op de peildatum is de markt voor paardenhouderijen net als afgelopen jaren stabiel. De financierbaarheid is voor de kopers uit het buitenland meestal geen probleem omdat zij doorgaans over voldoende eigen middelen beschikken. Voor de gemiddelde courante bedrijven zijn doorgaans meerdere kopers te vinden dan zeer luxueuze objecten. Van de potentiële kopersgroep valt een groot aantal kopers af vanwege het niet rond kunnen krijgen van financiering. Over 2018 zien we dat er meer bedrijven verkocht zijn dan het jaar ervoor.

10.5. Marktontwikkeling zorg

Ten aanzien van de sector zorg is geen marktsentiment opgenomen. Zie hiervoor ook de overwegingen onder 10.12.

10.6. Marktontwikkeling recreatie en showtuin

Ten aanzien van de sector recreatie showtuin is geen marktsentiment opgenomen. Zie hiervoor ook de overwegingen onder 10.12.

10.7. Referentietransacties huidige situatie

Voor de waardering zijn de navolgende referenties ter onderbouwing opgenomen. Voor zowel de waarde in huidige staat als onder de bijzondere uitgangspunten zijn referenties aangehaald.

Referentietransacties melkveehouderijen

Transactie 1 Kipkesdijk 5 en 5A te Neede

Koopsom gebouwen en erf: € 1.273.000,- (afgerond)

Kadastraal bekend: Neede A o.a. 5316

Oppervlakte erf: 02.00.00 ha

Transactiedatum: 15-01-2019

Locatie: Kipkesdijk 5 en 5A te Neede

Naam verkoper: 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

Naam koper: 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

Akte no: hyp4 deel 74840 nummer 112

Omschrijving: Moderne melkveehouderij met totaal circa 52 hectare cultuurgrond waarvan circa 32 hectare huiskavel. Het bedrijf omvat een ruime woning, ligboxenstal met twee melkrobots, jongveestal, werktuigenberging met een gedeelte rosékalverstal voor 96 kalveren. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor het houden van o.a. 190 stuks melkvee en 124 stuks jongvee.



Luchtfoto van de melkveehouderij Kipkesdijk 5 en 5A te Neede

Transactie 2 Weerdseweg 3 Wilp

Koopsom gebouwen en erf: € 850.000,-

Kadastraal bekend: Voorst T 27

Oppervlakte erf: 01.50.00 ha

Transactiedatum: 01-05-2018

Locatie: Weerdseweg 3 Wilp

Naam verkoper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]

Naam koper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]

Akte no: hyp4 deel 73087 nummer 193

Omschrijving: verkocht is een modern melkveebedrijf met een huiskavel van 60 hectare waarvan 38 hectare eigendomsgrond. Het bedrijf omvat een woning, ligboxenstal met o.a. drie melkrobots, een jongveestal en werktuigenberging. Het bedrijf beschikt over een ruime vergunning voor het houden van o.a. 222 stuks melkvee en 190 stuks jongvee.



Luchtfoto van de melkveehouderij Weerdseweg 3 Wilp

Transactie 3 Veenweg 25 Heelweg

Koopsom gebouwen en erf: € 510.000,- (afgerond)

Kadastraal bekend: Varsseveld A o.a. 1869

Oppervlakte erf: niet uitgesplitst in akte

Transactiedatum: 23-02-2018

Locatie: Veenweg 25 Heelweg

Naam verkoper: [5.1.2e] [5.1.2e]

Naam koper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]

Akte no: hyp4 deel 72592 nummer 29 (kavelruilovereenkomst) en hyp4 deel 72659 nummer 21 (kavelruilakte)

Omschrijving: Verkocht is een bedrijf met ca. 33 hectare cultuurgrond in volle eigendom. Het erf omvat een woning, ligboxenstal, werktuigenloods en jongveestalling. Na de koop zijn investeringen gedaan in het saneren van de asbestdaken. Het bedrijf betreft voor koper een uitbreidingslocatie.



Luchtfoto van de melkveehouderij Veenweg 25 Heelweg

Referentietransacties cultuurgrond

Transactie 1:

Koopsom per ha: € 50.000,-
Kadastraal bekend: Ambt-Doetinchem D 2794
Oppervlakte: 01.16.45 ha
Transactiedatum: 03-01-2018
Locatie: Bultensweg te Doetinchem
Naam verkoper: [5.1.2e] [5.1.2e]
Naam koper: [5.1.2e] [5.1.2e]
Akte no: Hyp4 deel 72355 nummer 58

Transactie 2:

Koopsom per ha: € 61.500,-
Kadastraal bekend: Zelhem W 701 en 951
Oppervlakte: 02.47.19 ha
Transactiedatum: 28-12-2018
Locatie: Garvelinkweg te Zelhem
Naam verkoper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]
Naam koper: [5.1.2e] [5.1.2e]
Akte no: Hyp4 deel 747450 nummer 37

Transactie 3:

Koopsom per ha: € 50.600,-
Kadastraal bekend: gemeente Ambt-Doetinchem sectie F nummer 2404
Oppervlakte: 01.69.43 ha
Transactiedatum: 30-04-2018
Locatie: Stadsheidelaan, Doetinchem
Naam verkoper: [5.1.2e] [5.1.2e]
Naam koper: [5.1.2e] [5.1.2e]
Akte no: Hyp4 deel 73069 nummer 185

Referentietransacties bos- en natuurterreinen

Transactie 1:

Koopsom per ha: € 15.200,-
Kadastraal bekend: div. o.a. gemeente Lonneker sectie AC nummer 300, 458
Oppervlakte: 01.93.61 ha
Transactiedatum: 11 december 2015
Locatie: div. o.a. Usselerveenweg en Ontginningsweg, Enschede
Naam verkoper: Provincie Overijssel gevestigd Luttenbergstraat 2 te Zwolle
Naam koper: C.J.M. Van Wijk B.V., Bruninkslaan 32 te Enschede
Akte no: Hyp4 dl. 67364 nr. 45
Opmerking: Betreft pakket N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland

Transactie 2:

Koopsom per ha: € 12.500,- (afgerond)
Kadastraal bekend: gemeente Eibergen sectie P nummer 516 en 517 (ged.)
Oppervlakte: circa 12.98.33 ha
Transactiedatum: 13 mei 2016
Locatie: Zwiibroekseweg 56 te Eibergen
Naam verkoper: [5.1.2e] wonende [5.1.2e]
Naam koper: [5.1.2e], wonende [5.1.2e]
Akte no: Hyp4 dl. 68272 nr. 70
Opmerking: bosperceel onderdeel van landgoed

Transactie 3:

Koopsom per ha: € 19.800,-
Kadastraal bekend: Vorden sectie B nummer 2525
Oppervlakte: 00.81.00 ha
Transactiedatum: 30-06-2017
Locatie: nabij Galgengoorweg, Lochem
Naam verkoper: [5.1.2e]
Naam koper: [5.1.2e]
Akte no: Hyp4 dl. 70989 nr. 31
Opmerking: Betreft natuurbeheerpakket N11.01 Droog schraalland

10.8. Referentietransacties wonen

Voor de waardering onder bijzonder uitgangspunt 1 "herontwikkeling naar wonen" zijn de navolgende referenties met betrekking tot **bouwkavels** ter onderbouwing opgenomen:

Transactie 1:

Koopsom: € 235.500,- (afgerond, incl. omzetbelasting)

Kadastraal bekend: Zelhem V 701 en 704

Oppervlakte: 00.83.73 ha

Transactiedatum: 15-06-2018

Locatie: Wittebrinkweg 1B te Zelhem

Naam verkoper: Woldenmaat B.V., Rundedal 16 Ter Apel

Naam koper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]

Akte no: Hyp4 deel 73407 nummer 137

Omschrijving: Gesitueerd aan de rand van een klein erf met in totaal drie woningen met vrij uitzicht over landerijen en natuurgebied.

Transactie 2:

Koopsom: € 190.000,- (excl. 2% overdrachtsbelasting)

Kadastraal bekend: Ambt-Doetinchem H 1987 en 1984

Oppervlakte: 00.42.20 ha

Transactiedatum: 15-05-2018

Locatie: Steverinkstraat 77 Gaanderen

Naam verkoper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]

Naam koper: [5.1.2e] [5.1.2e]

Akte no: hyp4 deel 73194 nummer 42

Omschrijving: het object is verkocht onder de VAB-regeling van de gemeente Doetinchem. Verkoper en gemeente hebben reeds een VAB-overeenkomst gesloten.

Transactie 3:

Koopsom: € 205.000,- (incl. omzetbelasting)

Kadastraal bekend: Varsseveld E 5329 (volle eigendom)

Oppervlakte: 00.10.00 ha

Transactiedatum: 23-08-2018

Locatie: Doetinchemseweg 133 Westendorp

Naam verkoper: Th.H.W. ten Brinke B.V., Oude doetinchemseweg 9 te Varsseveld

Naam koper: [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e]

Akte no: Hyp4 deel 73837 nummer 46

Omschrijving: redelijk korte afstand tot de A18, gesitueerd aan de rand van een erf en nabij een bosgebied.

10.9. Referentietransacties maneges

Voor de waardering onder bijzonder uitgangspunt 2 "herontwikkeling naar - manege" zijn de navolgende referenties met betrekking tot **maneges** ter onderbouwing opgenomen:

Transactie 1 Grotenhuisweg 59 te Wilp Gld

Koopsom gebouwen en erf: € 636.000,-

Kadastraal bekend: Voorst R 733, 731 en 676

Oppervlakte: 01.05.29 ha

Transactiedatum: 26-04-2018

Locatie: Grotenhuisweg 59 te Wilp (Gelderland)

Naam verkoper: [5.1.2e] en [5.1.2e] Hippisch Centrum Zuidwijk VOF,

[5.1.2e]

Naam koper: [5.1.2e] [5.1.2e]

Akte no: hyp4 deel 73069 nummer 55

Omschrijving: Het betreft een faillissementsverkoop. Het object is verkocht door de curator en heeft openbaar te koop gestaan. De koopsom lijkt vooralsnog een marktconforme prijs. Het verkochte object betreft een pension- en trainingsstal met woning, rijhal met kantine, loods, stapmolen, en cultuurgrond. Het object wordt voortgezet als pensionstalling en trainingslocatie.



Luchtfoto van de manege Grotenhuisweg 59 Wilp

Transactie 2 Lijkweg 18a Groessen

Koopsom gebouwen en erf: € 540.000,-

Kadastraal bekend: Duiven H 725, 724 en 726

Oppervlakte: 00.94.15 ha

Transactiedatum: 15-05-2018

Locatie: Lijkweg 18a Groessen

Naam verkoper: 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

Naam koper: 5.1.2e 5.1.2e

Akte no: hyp4 deel 73194 nr 45

Omschrijving: De manege omvat een bedrijfswoning, rijhal en omvat 42 paardenboxen. Er is voldoende parkeergelegenheid, op de rijhal liggen zonnepanelen. De gebouwen zijn vrij oud maar zowel de inrichting als dakbedekking is in de afgelopen jaren vernieuwd.



Luchtfoto van de manege Lijkweg 18a te Groessen

10.10. Referentietransacties zorg

Ten aanzien van de markt voor zorgobjecten zijn geen referentietransacties opgenomen. Zie hiervoor ook de overwegingen onder 10.12.

10.11. Referentietransacties showtuin

Ten aanzien van de markt voor showtuinen zijn geen referentietransacties opgenomen. Zie hiervoor ook de overwegingen onder 10.12.

10.12. Overwegingen en toelichting op de waardering

Huidige staat

Ondergetekenden overwegen ten aanzien van de marktwaarde van het object als volgt. Het getaxeerde betreft een gemoderniseerde melkveehouderij, met een vergund dierenaantal van 198 stuks melkvee en 124 stuks jongvee. Tot het bedrijf behoort in totaal 66,5 hectare cultuurgrond, waarvan ruim 62 hectare deel uitmaakt van de huiskavel. Dat is voor 'Achterhoekse' begrippen zeer ruim te noemen.

Ondergetekenden overwegen dat het bedrijf, in verband met de huidige vergunningsruimte en de nieuwe ligboxenstal, goed in de markt ligt. Met name de combinatie van de forse huiskavel en recent gebouwde ligboxenstal zal naar verwachting een bepaald koperspubliek trekken. De markt cijfers van vergelijkbare verkochte bedrijven laten zien dat er verhoudingsgewijs voor opstallen relatief weinig wordt betaald als dat wordt vergeleken met de stichtingskosten. Dat gaat met name op bij nieuwere opstallen waar in verhouding tot de marktwaarde een relatief grote onrendabele top ontstaat. Dat is bij het onderhavige object ook het geval. Naar verhouding ontstaat ten opzichte van de bouwkosten van een ligboxenstal en de waarde die het op dit moment nog vertegenwoordigt een fors verschil, wat ook wel als onrendabele top wordt aangemerkt. Ondergetekenden gaan er bij de waardering conform de marktwaarde sprake is van een bereidwillige verkoper (wat in het onderhavige geval zeer waarschijnlijk niet het geval is). Een bereidwillige verkoper zou een verlies ten opzichte van de stichtingskosten makkelijker accepteren om de reden dat hij het object graag wil verkopen.

Ondergetekenden hebben het erf en de gebouwen gewaardeerd naar rato van hun functionaliteit, doelmatigheid en onderhoudstoestand. Verhoudingsgewijs zijn er op het erf ruim voldoende dierplaatsen beschikbaar om de ligboxenstal volledig te benutten voor volwassen dieren en de andere stallen te gebruiken voor jongvee opfok en aanwas. Dat houdt in dat het bedrijf toekomstbestendig is en eventueel nog kan doorgroeien wat betreft dieraantallen. Ondergetekenden hebben bij de waardering aansluiting gezocht bij vergelijkbare verkochte bedrijven. De bandbreedte voor marktwaardes van vergelijkbare bedrijven ligt grofweg tussen circa € 1.000.000,- tot € 1.500.000,-. In het onderhavige geval kan gesteld worden dat gelet op het object dat deze zich aan de bovenkant van de bandbreedte beweegt. Ondergetekenden hebben gelet hierop het erf met opstallen en overige voorzieningen gewaardeerd op € 1.525.000,-.

Ten aanzien van de percelen cultuurgrond overwegen ondergetekenden dat deze percelen onderling licht verschillen qua hoogte en onderlinge kwaliteit. Echter zal een redelijk handelend koper in de prijs gelet op de forse oppervlakte, de daarmee efficiënte bewerkingmogelijkheden en de beweidingmogelijkheden vanwege de ligging van vrijwel alle eigendomsgrond rondom het erf daar niet snel onderscheid in maken. Gelet hierop en rekening houdend met de referenties hebben ondergetekenden de huiskavel gewaardeerd op € 60.000,- per ha. De veldkavels zijn gewaardeerd op respectievelijk € 57.500,- en € 58.000,- per ha.

De waarde van het complex in huidige staat is door ondergetekenden getaxeerd op totaal € 5.550.000,- (afgerond).

Bijzonder uitgangspunt 1 – functiewijziging en herontwikkeling naar wonen

Oprachtgever heeft gevraagd een waardering op te stellen van het object met als bijzonder uitgangspunt de herontwikkeling van het object naar de bestemming wonen met bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning naar "wonen" en de realisatie van acht bouwkavels middels VAB-regeling van de gemeente Doetinchem. Middels de VAB-regeling kan in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen de locatie worden herontwikkeld. Conform het bijzondere uitgangspunt van opdrachtgever is gerekend met de realisatie van acht bouwkavels. Er is bij de waardering geen rekening gehouden met haalbaarheid en eventuele bezwaren vanuit de omgeving.

In de omgeving van Doetinchem is een divers aanbod op de woningmarkt. In de regio zijn in het buitengebied diverse bouwkavels verkocht voor het bouwen van vrijstaande woningen. Enkele objecten waren onderdeel van een project waarbij meer dan één bouwkavels tot het nieuwbouwproject behoren. Ondergetekenden hebben marktonderzoek uitgevoerd en concluderen dat er naar verwachting vraag is naar dergelijke bouwkavels in omgeving Doetinchem. De markt alsmede de gehanteerde referentietransacties opgenomen in voorgaande paragraaf 10.3 en 10.8 laten voor onbebouwde bouwrijpe kavels een bandbreedte zien van € 150.000,- voor kleinere kavels en tot € 250.000,- voor grotere bouwkavels met een vrije ligging. De referenties in ogenschouw genomen taxeren ondergetekenden de opbrengst per bouwkavel, elk met een oppervlakte van 2.500 vierkante meter, op € 200.000,- v.o.n. De aanleg kosten, sloopkosten, kosten voor bouwrijp maken, legekosten, marketing en overige ontwikkelkosten dienen hierop in mindering te

worden gebracht. De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 1 herontwikkeling naar acht bouwkavels en behoud van de woonboerderij is door ondergetekenden getaxeerd op een totaalbedrag van € 4.764.000,- (afgerond).

Bijzonder uitgangspunt 2 – functiewijziging en herontwikkeling naar manege

Bij de waardering van het object als zijnde manege overwegen ondergetekenden het volgende ten aanzien van de bestaande bebouwing. Een gedeelte van de bestaande gebouwen is geschikt voor het gebruik als manege. Ten aanzien van de gebouwen zal een grote investering moeten worden gedaan om deze geschikt te maken voor het gebruik als manege. Ondergetekenden overwegen hierbij dat het sterk de vraag is of een redelijk handelend koper bereid is tot het doen van een dergelijke investering. In de meeste gevallen zal een redelijk handelend koper een object kopen dat reeds geschikt is voor het gebruik als manege. Een redelijk handelend koper zal fors minder bereid zijn te betalen voor complex waarbij een grote investering moet worden gedaan om de gebouwen geschikt te maken voor het gebruik als manege. In veel gevallen kan dat naast aanpassen van een bestaande locatie nieuwbouw aantrekkelijker zijn. De manege kan dan geheel naar eigen inzicht worden gerealiseerd.

Ondergetekenden overwegen dat van een manege in elk geval een rijbak of rijhal, paardenstalling onderdeel moet uitmaken om te kunnen functioneren, evenals bergingen en wasplaatsen. De ligboxenstal is vanwege haar oppervlakte geschikt als rijhal. De constructie van de ligboxenstal heeft echter geen vrije overspanning. Om de stal geschikt te maken voor het gebruik als rijhal dienen in de basis de vloer en de overspanning van de stal te worden aangepast. De kosten voor de aanpassing van de constructie en verbouwing zijn door ondergetekenden ruwweg ingeschat en zijn slechts een indicatie. De jongveestalling, oude veestal en kapschuur zijn na enige aanpassingen goed bruikbaar als paardenstalling of opslag. Aan de sleufsilos en plaatsilo zijn door ondergetekenden geen waarde toegekend, voor een manege vormen deze geen toegevoegde meerwaarde. Datzelfde geldt in feite ook voor de voormalige melkstal en de aangebouwde berging. Ondergetekenden overwegen dat een potentiële koper deze gebouwen op de koop toeneemt en er geen waarde aan toekent. Er is bij de waardering geen rekening gehouden met haalbaarheid en eventuele bezwaren vanuit de omgeving, alsmede met de constructieve haalbaarheid van het aanpassen van de logboxenstal naar een rijhal. Mocht blijken dat aan de hand van offertes van aannemers de kosten van verbouwing anders uitvallen dan De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 2 herontwikkeling van het erf naar manege is door ondergetekenden getaxeerd op een totaalbedrag van € 4.790.00,- (afgerond).

Bijzonder uitgangspunt 3 – natschade

Oprachtgever heeft verzocht een waardering op te stellen van het complex rekening houdend met de verwachte vernatting die zal optreden in het kader van de beoogde natuurontwikkeling 'De Zumppe'. Om verdroging van het bestaande natuurgebied te voorkomen, zijn anti-verdrogingsmaatregelen voorgesteld, waaronder het verondiepen de Doetinchemse Slinge. Door ingenieursbureau Arcadis is een effectenstudie opgesteld waarin de effecten van de verondieping op omliggende gebied zijn onderzocht. De resultaten zijn door ondergetekenden vertaald naar een nieuwe situatie waarbij de cultuurgrond die onderhevig is aan vernatting een lagere waarde toekomt. De hoogte van de waarde van de grond 'na de ramp' hangt af van de mate van de vernatting en de huidige cultuurtoestand. Ondergetekenden hebben een schets gemaakt van de verwachte vernatting op de huiskavel. Aan de hand van de klassenindeling is een waardering opgesteld.

Als gevolg van de vernattingsmaatregel zal met name het zuidelijk perceelsgedeelte aan ernstige natschade onderhevig zijn. Met name op het zuidelijk perceelsgedeelte worden vernattingseffecten verwacht. Op het zuidelijk perceelsgedeelte wordt een gemiddelde waterstandsverhoging van 25 centimeter verwacht. Hierdoor zal gedurende een groot deel van het jaar water op de grond blijven staan. Aan het zuidelijk perceelsgedeelte is een waarde toegekend van € 25.000,- per hectare. Het betreft een afwaardering van € 35.000,- per hectare.

Ten aanzien van de perceelsgedeelten onderhevig aan ernstige en gematigde natschade overwegen ondergetekenden het volgende. Als gevolg van de

vernattig verminderd de gewasopbrengst permanent. De grond is in beperkte mate geschikt voor agrarisch gebruik. Ondergetekenden hebben de waarde na de maatregelen getaxeerd op respectievelijk € 45.000,- en € 55.000,- per hectare.

Percelen waarop de verhoging van de grondwaterstand niet tot uiting komt vernattig, alsmede gelegen percelen buiten het invloedsgebied van de vernattigingseffecten zijn door ondergetekenden getaxeerd op € 60.000,- per hectare.

Ondergetekenden hebben onder het bijzonder uitgangspunt de waarde van het complex voorafgaand aan vernattingsmaatregelen gelijkgesteld op de marktwaarde in huidige staat (zijnde afgerond € 5.550.000,-). De waarde na de maatregelen is getaxeerd op € 5.254.000,- (afgerond). De natschade is begroot op € 296.000,-.



Verwachte natschade (schetsmatig), opgesteld a.d.h.v. Hydrologische effectenstudie De Zumpe, Arcadis

Bijzondere uitgangspunten 4 en 5 – niet nader uitgewerkt

Conform de uitvraag van opdrachtgever zijn door ondergetekenden de volgende ficties en waardering onderzocht, te weten bijzonder uitgangspunt 4 'herontwikkelen naar een woon-zorglocatie, met een grondoppervlakte van maximaal 6 hectare' en bijzonder uitgangspunt 5 'herontwikkelen naar een showtuin/recreatie-object, met een grondoppervlakte van maximaal 10 hectare'.

Ondergetekenden overwegen ten aanzien van de bijzondere uitgangspunten 4 en 5 het volgende. Om een reële inschatting te kunnen maken van de waarde onder de bijzondere uitgangspunten beschikken ondergetekenden over onvoldoende randvoorwaarden op basis waarvan een herontwikkeling kan worden doorgerekend. Het is bij de bepaling van de waardering onder deze bijzondere uitgangspunten en het invullen van de verschillende ficties van belang te beschikken over concrete parameters te beschikken zoals bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan, aantal eenheden/kamers, totale omvang, type dienstverlening en algemene exploitatie van het object. Veelal worden dergelijke objecten gewaardeerd aan de hand van de DCF methodiek. Daarbij spelen opbrengsten en kosten een grote rol. Door de algemene opzet van de bijzondere uitgangspunten en na bespreking met de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Doetinchem is het voor ondergetekenden onvoldoende concreet om een betrouwbare schatting te kunnen geven van een waarde onder dit uitgangspunt. Op basis van de door opdrachtgever aangedragen randvoorwaarden is het niet mogelijk om tot een goede inschatting te komen van de waarde onder de genoemde bijzonder uitgangspunten.

11. Toelichting op de waardering



11.1. Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, is aan de hand van de uitgangspunten, is het getaxeerde door ondergetekende op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het object.

De gebruikte methodiek betreft:

- Vergelijkingsmethode
- Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

11.2. Waardering

I. De marktwaarde van het complex in huidige staat wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 5.550.000,- (afgerond)

Zegge: VIJFMILJOEN VIJFHONDERDVIJFTIGDUIZEND euro

II. De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 1 'herontwikkeling naar wonen' wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 4.764.000,- (afgerond)

Zegge: VIJFMILJOEN en ZEVENHONDERDVIERENZESTIGDUIZEND euro

III. De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 2 'herontwikkeling naar manege' wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 4.790.000,- (afgerond)

Zegge: VIJFMILJOEN ZEVENHONDERDNEGENTIGDUIZEND euro

IV. De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 3 'effect van de natschade op de percelen' wordt door ondergetekenden bepaald op:

€ 5.254.000,-

Zegge: VIJFMILJOEN TWEEHONDERDVIERENVIJFTIGDUIZEND euro

De waarde van het complex onder bijzonder uitgangspunt 4 en 5 is niet nader uitgewerkt.

11.3. Aangebrachte wijzigingen

t.o.v. het concept taxatierapport

Aantal conceptversies: 1

Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste concept rapport? n.v.t.

11.4. Back testing

Het getaxeerde is binnen een periode van vijf jaar niet eerder getaxeed door Van Ameyde Waarderingen.

11.5. Waarderingonzekerheid

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid?

Nee

11.6. Kwaliteitsborging

Borging van de geleverde kwaliteit gebeurt op diverse momenten door verschillende organisatie onderdelen door een afgewogen proces van compliance audits en (zelf)evaluatie.

Evaluatie

Onder evaluatie verstaan wij: het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere taxateur, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in voldoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

Deze evaluatie geschiedt altijd voorafgaand aan de oplevering van het taxatierapport door een tweede lezing van een collega taxateur. Een bepaalde steekproef en bepaalde complexe taxaties worden, naast de tweede lezing, ook geëvalueerd door een senior taxateur. Ten slotte wordt, na afsluiten van het dossier, een steekproefsgewijze evaluatie uitgevoerd.

Tweede lezing

Bij alle door ons geleverde taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update, inclusief niet marktwaarde taxaties) zorgt de geregistreerde taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een tweede controlerend taxateur. Dit heet het 4-ogen principe.

Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van onder meer het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS/IVS) is uitgevoerd. Tevens dient de gegevensverzameling / het dossier te worden geverifieerd op compleetheid.

De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport is gevoegd als bijlage.

12. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid



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

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

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

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat noch hij/zij, noch het kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

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

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

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

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

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

Arnhem, 25 maart 2019

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Rentmeester  NVR

 NRVT
Register-Taxateur

 DOBS

Rentmeester  NVR

 NRVT
Register-Taxateur

Dit rapport is digitaal ondertekend middels een geavanceerde elektronische handtekening. Dit houdt in dat:

- Conform een interne procedure het rapport door ondertekenaar(s) is geaccordeerd en de inhoud van het rapport ook als zodanig op unieke wijze aan ondertekenaar is verbonden;
- het mogelijk is de ondertekenaar(s) te identificeren;
- deze ondertekening tot stand is gekomen met middelen die de ondertekenaar onder zijn uitsluitende controle kan houden (two step authentication);
- elke wijziging achteraf van de gegevens waarop de ondertekening betrekking heeft, kan worden opgespoord.

Gebruikers van dit rapport kunnen de authenticiteit ervan achterhalen door in de pdf-viewer onder de aanduiding "handtekening" te letten op de volgende kenmerken:

- het document is afkomstig van postmaster@vanameyde.com
- de identiteit van de ondertekenaar staat op "geldig"

de pdf mag niet zijn gewijzigd sinds de handtekening is toegepast



13.1. Definitie van de waardebegrippen

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.

Werkelijke waarde

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. (artikel 40b van de Onteigeningswet).

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.



Deze pagina's zijn reeds openbaar of niet openbaar. Voor de reden verwijzen wij u naar het woo-besluit en de inventarislijst.

55 - 59

5.1.2b

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

8.8

Inzien uittreksel - Maatschap G.J.W.J. Heuthorst en G.H. Heuthorst-Oosterink (09194912)

8.8

ALDUS VASTGESTELD 29 OKTOBER 2015

Bestemmingsplan Buitengebied - 2012

Voorstel:

1. **De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vaststellen.**
2. **De milieueffectrapportage Bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' d.d. 20 december 2012 inclusief de Aanvulling MER bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' als reactie op het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. vaststellen.**
3. **Het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' opnieuw gewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0222.R07B300A-0003, waarbij als ondergrond is gebruikt de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), versie 01-01-2012 en de kadastrale kaart, versie 01-01-2012.**
4. **Geen exploitatieplan vaststellen.**

Inleiding

Op 18 juli 2013 hebt u het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 gewijzigd vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan/besluit zijn beroepen ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS).

Op 5 november 2014 heeft de ABRS uitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen. De ABRS heeft vastgesteld dat het bestemmingsplan op onderdelen niet juist is. Over de exacte gevolgen van deze uitspraak hebben wij u eerder geïnformeerd in raadsmededeling 2014-107. In de betreffende mededeling is ook aangegeven op welke onderdelen en individuele percelen het bestemmingsplan gerepareerd moet worden. Bij raadsbesluit van 26 maart 2015 hebt u ingestemd met de manier waarop wij het bestemmingsplan repareren.

Het belangrijkste onderdeel dat gerepareerd moet worden, heeft betrekking op de regeling voor ammoniakemissie en stikstofdepositie. De ABRS is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid in de planregels en de verwijzing naar externe saldering onvoldoende waren verantwoord in het planMER en Passende Beoordeling. Daardoor bleef er een te groot risico op een toename van de stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden. Na afweging van alle belangen heeft de ABRS besloten uw raad in de gelegenheid te stellen het bestemmingsplan binnen een termijn van één jaar te herstellen.

Het gerepareerde bestemmingsplan Buitengebied - 2012 voorziet in het repareren van het vernietigde plan, alsmede het repareren van geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan Buitengebied - 2012. Het voorliggende bestemmingsplan omvat het gehele buitengebied. Bij de eerste vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012, zijn enkele verzoeken van initiatiefnemers afgewezen, omdat zij op dat moment nog onvoldoende onderbouwd waren. In de tussenliggende periode hebben verschillende initiatiefnemers deze verzoeken nu goed onderbouwd en worden daarom in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

Een beknopt overzicht van de aanpassingen van het bestemmingsplan als gevolg van de uitspraak van de ABRS alsook de nu mee te nemen ontwikkelingen naar aanleiding van zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Wettelijke grondslag

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik. Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Als er bouwplannen mogelijk worden gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit is gedaan door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemers. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat onze inwoners het bestemmingsplan zowel op de gemeentelijke website als in de gemeentewinkel kunnen raadplegen. Daarnaast moet het plan tevens ook op de wettelijk voorgeschreven site ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

Inhoud voorstel

Het plan

Met het voorliggende gerepareerde bestemmingsplan ontstaat één geactualiseerd bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Met daarin opgenomen onder meer de volgende aanvullende of gewijzigde onderwerpen:

- Aanvulling toelichting met paragraaf conclusies milieuaspecten planMER.
- Opname emissieregeling / uitsluiten toename ammoniakemissie.
- Een aantal ondergeschikte verzoeken / hiaten en gebreken van het bestemmingsplan.
- Aanpassing begrenzing EHS en bewoording aan Omgevingsverordening Gelderland.
- Aanpassing grondwaterbeschermingsgebied De Pol.
- Diverse aanpassingen van agrarische bouwvlakken als gevolg van onderbouwde zienswijzen.
- Opname Rijksinpassingsplan Doetinchem-Wesel 380 kV.

De te volgen procedure

Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied - 2012 wordt alleen gewijzigd vastgesteld en niet eerst als ontwerp ter inzage gelegd. Dit is in overeenstemming met vaste jurisprudentie van de ABRS.

Wanneer een besluit door de bestuursrechter wordt vernietigd, mag het bevoegd gezag bij het nemen van een nieuw besluit in beginsel terugvallen op de eerder gevolgde voorbereidingsprocedure en een nieuw besluit nemen, zonder eerst een nieuw ontwerpbesluit te nemen. Daarbij is wel van belang dat het gewijzigd vast te stellen plan naar aard en omvang niet leidt tot een wezenlijk ander plan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen die wij nu doorvoeren in de planregels leiden niet tot een wezenlijk ander plan. De bestaande planologische kaders voor de agrarische veehouderijen blijven behouden en er zal geen sprake zijn van een gewijzigde ruimtelijke uitstraling. De door te voeren wijzigingen vloeien voort uit de natuurbeschermingswetgeving en zijn in zoverre ook niet extra belastend.

Doetinchem, 23 oktober 2015

Geen nieuwe planMER

Er is geen nieuwe planMER opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie m.e.r., omdat niet het planMER ter discussie stond bij de ABRS, maar de planologische borging ervan in het bestemmingsplan.

Het planMER is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied 2012. De ABRS heeft uw raadsbesluit inzake de vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd.

De belangrijkste redenen daarvoor waren:

- a) Het planMER, de Passende Beoordeling en de aanvulling planMER zijn ten onrechte niet gebaseerd op de maximale mogelijkheden van het plan, en
- b) De opgenomen voorwaarden voor uitbreiding van (intensieve) veehouderijen om de toenamen van stikstofdeposities in Natura 2000 gebieden uit te sluiten, zijn niet aanvaardbaar. De regeling maakt ook saldering tussen bedrijven mogelijk, terwijl deze niet in het planMER waren onderzocht.

Tegen deze achtergrond zijn aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd en is een kleine aanpassing in het planMER aangebracht. Een belangrijke aanpassing in het bestemmingsplan is dat er onderscheid is aangebracht tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen en omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden veehouderijen expliciet is uitgesloten. Hierdoor sluiten de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan wel aan bij het planMER.

Daarnaast is de regeling in het bestemmingsplan om negatieve effecten in Natura-2000 gebieden op het gebied van stikstofdepositie te voorkomen aangepast. Op basis van een analyse van jurisprudentie op dit vlak is ervoor gekozen om in de planregels vast te leggen dat de huidige (vergunde) ammoniakemissie per agrarisch bedrijf niet mag toenemen (en dus saldering buiten beschouwing te laten). Daarmee is gegarandeerd dat de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij niet leiden tot negatieve effecten in Natura-2000 gebieden. Deze wijze van regeling kan gezien worden als een mitigerende maatregel (maatregel om de nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu te voorkomen of te beperken) naar aanleiding van de uitgevoerde Passende Beoordeling, behorende bij het planMER.

Gevolgen agrarische bedrijven

De wijziging in de planregels met betrekking tot de ammoniakemissie vloeit voort uit de natuurbeschermingswetgeving en is in zoverre ook niet extra belastend, omdat de agrariërs hier in ieder geval aan moeten voldoen. Het is tevens ook in overeenstemming met uw uitgangspunt dat er geen verdere toename mag zijn van stikstofdeposities op de gevoelige gebieden. De wijziging leidt ertoe dat externe saldering (in tegenstelling tot interne saldering) niet meer binnen de planologische kaders van het bestemmingsplan mogelijk is. Het is door recente wetgeving (aanpassing Natuurbeschermingswet) overigens niet meer mogelijk om externe saldering nog te regelen in een bestemmingsplan. De gevolgen van nieuwe wetgeving en beleid betekenen ook dat voor iedere verdere bedrijfsuitbreiding dat per saldo gepaard gaat met een toename van de ammoniakemissie, een Passende Beoordeling moet worden opgesteld en vergezeld moet gaan met een artikel 19d Nbw-vergunning. Een partiële bestemmingsplanherziening is dan noodzakelijk.

Overige aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak

De overige aanpassingen van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 naar aanleiding van de uitspraak zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft een aantal individuele locaties waarbij op perceelniveau een aanpassing is gedaan en een aanvullende motivering en verantwoording ten aanzien van diverse milieuaspecten.

Doetinchem, 23 oktober 2015

Ondergeschikte verzoeken / correcties van het bestemmingsplan

Wij stellen voor om een aantal relatief ondergeschikte wijzigingen door te voeren in dit bestemmingsplan. Dit zijn verzoeken van burgers en bedrijven om een aangepaste bestemming, die voor het merendeel al betrokken zijn geweest bij de besluitvorming in 2013 of op een andere wijze al vergund zijn geworden. Op grond van jurisprudentie van de ABRS dienen wij met dit aspect bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden.

Daarnaast zijn er ambtelijke foutjes in het bestemmingsplan geconstateerd die na de vaststelling gecorrigeerd zijn. Hiermee verbetert de kwaliteit van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn waar nodig opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het overzicht van alle wijzigingen is ook als bijlage (Nota van wijzigingen) bij dit voorstel opgenomen.

Grondwaterbeschermingsgebied De Pol

De nieuwe begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied zal naar verwachting op 11 november 2015 door provinciale staten worden vastgesteld. Vooruitlopend op deze vaststelling stellen wij u voor om deze nieuwe grens op te nemen in het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan. Mochten provinciale staten de begrenzing anders vaststellen, dan zal die nieuwe begrenzing beschouwd worden als vastgesteld in het voorliggende bestemmingsplan. Mochten provinciale staten de begrenzing op 11 november 2015 niet vaststellen, dan wordt de begrenzing zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan beschouwd als zijnde vastgesteld in het voorliggende bestemmingsplan.

Ingediende zienswijzen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 op 18 juli 2013 hebt u al een besluit genomen over de afhandeling van de ingediende zienswijzen. De inhoud van die zienswijzen staat nu niet weer ter discussie noch zijn aanvullingen op de reeds ingediende zienswijzen mogelijk. De beantwoording van de zienswijzen blijft in hoofdzaak gelijk zoals deze door uw raad op 18 juli 2013 is vastgesteld. De beantwoording van een aantal ingediende zienswijzen moet als gevolg van de uitspraak van de ABRS wel gewijzigd worden evenals de beantwoording van een aantal zienswijzen waarvoor nu een aanpassing van het bestemmingsplan kan worden toegestaan, omdat wij nu beschikken over een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief de noodzakelijke onderzoeken en overeenkomsten. De bij dit voorstel behorende Nota van zienswijzen hebben wij daarom aangevuld en aangepast.

Exploitatieplan

Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels, zoals bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd.

Verdere procedure

Het voorliggende bestemmingsplan heeft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ondergaan. Bij gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht met de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Deze periode geeft gedeputeerde staten en het Rijk de mogelijkheid om een 'aanwijzing' te geven. Het bestemmingsplan zal naar verwachting op 16 december 2015 op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze kenbaar te maken, kunnen na publicatie beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de ABRS. Ook belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kunnen dit doen.

Doetinchem, 23 oktober 2015

Communicatie

Zoals gebruikelijk, krijgen alle indieners van een zienswijze bericht dat het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 gewijzigd is vastgesteld en daarbij de reactie op de ingediende zienswijze. De appellanten die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 (vastgesteld 18 juli 2013) zullen specifiek worden geïnformeerd dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de ABRS gewijzigd is vastgesteld. Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de website van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan Buitengebied - 2012;

overwegende, dat:

- het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 op 18 juli 2013 gewijzigd is vastgesteld;
- tegen dit besluit door 12 appellanten beroep werd ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- op 5 november 2014 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak is gedaan;
- de raad is opgedragen om binnen 52 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen;
- het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld;
- het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening niet van toepassing is en de vaststelling van een exploitatieplan daardoor achterwege kan blijven;
- burgemeester en wethouders bij besluit van 26 oktober 2015 (nummer zk019539/15g0018386), de vereiste ontheffing hogere waarde geluidsbelasting wegverkeerslawaaai voor de Nieuwestraat 24 Wehl hebben verleend;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2. van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. De milieueffectrapportage Bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' d.d. 20 december 2012 inclusief de Aanvulling MER bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' als reactie op het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R07B300A-0003, waarbij als ondergrond is gebruikt de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), versie 01-01-2012 en de kadastrale kaart, versie 01-01-2012.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 29 oktober 2015,

5.1.2e

, griffier

5.1.2e

, voorzitter

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
 1. grondgebonden agrarische bedrijven;
 2. intensieve veehouderijbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- b. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6);
- c. een kampeerterrein voor maximaal 25 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- d. een recreatiewoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e. een bed & breakfast-accommodatie, bestaande uit twee kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. een agrarisch technisch bedrijf met veestalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. een grondverzetbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondverzetbedrijf';
- h. bedrijfswoningen, tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
- i. uitsluitend een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- j. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- k. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- l. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- m. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- n. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- o. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- p. een keerlus voor het vrachtverkeer behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende bedrijf met de bestemming 'Bedrijf', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in pluimvee en transport';
- q. een veehandelsbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehandel'; en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'silo' geen andere bebouwing is toegestaan dan kuilvoerplaten;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een grotere oppervlakte (binnen de mogelijkheden die het plan biedt) is toegestaan als er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;
 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.

Onder toename van ammoniakemissie wordt niet begrepen een project of handeling waarbij stikstofdepositie wordt veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor een programma - als bedoeld in artikel 19kg eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 geldt, niet een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur gebaseerd op artikel 19kh lid 7 onder a sub 1 van de Natuurbeschermingswet 1998;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m² per bouwvlak bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)';
- d. mest/co-vergistinginstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (40.3) of 'veiligheidszone - lpg' (40.6) of gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
 - 2. er is sprake van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:
 - categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt of naar derden afgevoerd;
 - categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - 3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
 - 4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
 - 5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
 - 6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig, als bedoeld in 3.1 sub b;
- e. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a, e en f mag ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' ten dienste van het kampeerterrein bebouwing met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m aanwezig zijn.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen', maximaal het daar aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m³ bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

3.2.4 Recreatiewoning

Voor het bouwen van een recreatiewoning gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de bestemming 'Wonen', met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's en trainingsmolens is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
 - 2. terreinafscheidingen voor paardrijbakken buiten het bouwvlak maximaal 2 m bedragen;
 - 3. bouwwerken voor kuilvoerplaten maximaal 3 m bedragen;
 - 4. trainingsmolens en kassen maximaal 6 m bedragen;

5. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
6. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
7. windmolens maximaal 15 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moet worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen in artikel 41.2.1, 41.2.2, 41.2.3 en 41.2.5 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch'.

3.4.1 Mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolens en/of paardrijbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 sub a voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. het bouwwerk moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting, een en ander ter beoordeling van een deskundige op het gebied van landschap;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

3.4.2 Bijbehorende bouwwerken voor de bestemming 'Wonen'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de eis dat bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de locatie in het verleden een gebouw heeft gestaan en herbouw het vanuit cultuurhistorisch perspectief een meerwaarde heeft;
- b. het bouwwerk aansluit bij de vorm en massa van het oorspronkelijke bouwwerk;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk meetelt bij de maximaal toelaatbare oppervlakten voor bijbehorende bouwwerken in artikel 21.2.3;
- d. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

3.4.3 Overschrijding bouwgrens bij intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak voor de huisvesting van landbouwhuisdieren behorende bij een intensief veehouderijbedrijf onder voorwaarden dat:

- a. de gebouwen buiten het bouwvlak direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de realisatie noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren dan wel een verbetering van de milieuhygiënische situatie met zich meebrengt;
- c. er geen sprake is van toename van het aantal dierplaatsen binnen het betreffende bedrijf;
- d. vaststaat dat de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;
 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit;
- e. de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.5.2 Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf

Voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gelden de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6) zijn toegestaan;
- b. in 'overige zone - gnn' is alleen verblijfs-, dagrecreatie en zorg toegestaan;
- c. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- d. de oppervlakte van de nevenactiviteiten mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m²;
- e. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
 1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de woonfunctie van de bedrijfswoning;
 2. in een monument;
 3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', of;
 4. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft.

3.5.3 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

3.5.4 Keerlus voor vrachtverkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in pluimvee en transport' mogen vrachtwagens van en voor het aangrenzende pluimveehandel- en transportbedrijf rijden; parkeren van vrachtwagens is niet toegestaan.

3.5.5 Groepsaccommodatie

Daar waar de aanwezige recreatieverblijven (aangeduid met 'recreatiewoning' of 'bed & breakfast') ook voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' mogen de recreatieverblijven ook gebruikt worden als groepsaccommodatie.

3.5.6 Voorwaardelijke verplichting Goorstraat 6 Doetinchem

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het perceel behorend bij Goorstraat 6 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 30-04-2014, projectnummer 435, versie 1.0, bijlage 10 bij de regels.

3.5.7 Voorwaardelijke verplichting Halseweg 8 Doetinchem

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het perceel behorend bij Halseweg 8 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 16-04-2014, projectnummer 444, versie 1.0, bijlage 11 bij de regels.

3.5.8 Voorwaardelijke verplichting Stadsheidelaan 10 Doetinchem

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het perceel behorend bij Stadsheidelaan 10 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan 'landschappelijke inpassing', bijlage 12 bij de regels.

3.5.9 Voorwaardelijke verplichting Stadsheidelaan 15 Doetinchem

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het perceel behorend bij Stadsheidelaan 15 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 16-04-2014, projectnummer 437, versie 1.0, bijlage 13 bij de regels.

3.5.10 Voorwaardelijke verplichting Stadsheidelaan 16 Doetinchem

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het terrein behorend bij Stadsheidelaan 16 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 30-04-2014, projectnummer 446, versie 1.0, bijlage 14 bij de regels.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheden, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 41.3 van toepassing, voor zover van toepassing op de bestemming 'Agrarisch'.

3.6.1 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst als nevenactiviteiten zijn aangeduid voor,

1. een oppervlakte groter dan 350 m², en/of;
2. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de open lucht, en/of;
3. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden', of in een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte nevenactiviteit(en) in m ²	'overige zone - gnn' 'overige zone - go'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' 'overige zone - waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500	750
Dagrecreatie	500	750
Zorg	500	750
Opslag	x	500
Overige nevenactiviteiten	x	500

- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gnn' of 'overige zone - go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingszones;

- c. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- d. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers;
- f. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- g. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.6.2 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte 150 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 6 mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

3.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Naast de hieronder genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn ook de wijzigingsbevoegdheden in artikel 42 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch'.

3.8.1 Veranderen en/of vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de vorm van het bouwvlak veranderen of het bouwvlak vergroten, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. vaststaat dat de ammoniakemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;
 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit;
- c. het bouwvlak na wijziging voor minstens 50 % het oorspronkelijke bouwvlak overlapt;
- d. geen gebouw door de wijziging buiten het bouwvlak komt te liggen;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,5 hectare mag worden vergroot, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,2 hectare, die oppervlakte met ten hoogste 25 % mag worden vergroot;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- g. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- h. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- i. de ruimtelijke uitwerking van ~~de~~ het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- k. bij vergroting van het bouwvlak door het college advies wordt ingewonnen bij een extern deskundige adviesbureau.

3.8.2 Mest-/co-vergistingsinstallatie buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, aansluitend aan een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mest/co-vergisting' toevoegen, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- c. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- d. het gestelde in lid 3.2.2 sub c, d en e is van overeenkomstige toepassing;
- e. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

3.8.3 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, op een agrarisch bouwvlak nevenactiviteiten toestaan die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst voor nevenactiviteit zijn aangeduid, door toekenning van een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde nevenactiviteit(en), onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlaktenorm is toegestaan:

maximale oppervlakte in m ²	gebiedsaanduiding		
nevenactiviteit	'overige zone - gnn'	'overige zone - go'	'reconstructiewetzone - verweingsgebied ' 'overige zone - waardevol landschap'
verblijfsrecreatie	x	750	x
dagrecreatie	x	750	x
zorg	x	750	x
opslag	x	500	750
overige nevenactiviteiten	x	500	750

- b. voor zover de dag- en verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten in de openlucht plaatsvinden mag, in aanvulling op het bepaalde onder a, de hiervoor gebruikte oppervlakte maximaal 300 m² bedragen;
- c. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair in het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- g. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- h. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- k. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is.

3.8.4 Verwijderen agrarisch bouwvlak

Als sprake is van beëindiging van het agrarisch bedrijf kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het agrarisch bouwvlak verwijderen en de bestemming van de daarin aanwezige gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

3.8.5 Landschappelijke inpassing Oostelijke randweg

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' en/of 'Recreatie', onder voorwaarden dat:

- a. de wijziging ten dienste van de landschappelijke inpassing van de Oostelijke randweg is, waarbij maximaal één uitkijktoren in het gehele wijzigingsgebied gerealiseerd kan worden;
- b. de ruimtelijke ingrepen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- c. na wijziging de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' of 'Recreatie' van overeenkomstige toepassing is, waarbij binnen de bestemming 'Groen':
- op de kaart de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren' opgenomen kan worden, én
 - artikel 11.1 aangevuld kan worden met "h. maximaal één uitkijktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren';", én
 - artikel 11.2.3.b.2 na "antennedragers inclusief antennes" de regel aangevuld kan worden met "en een uitkijktoren";

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
 1. grondgebonden agrarische bedrijven;
 2. intensieve veehouderijbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 met dien verstande dat:
 1. kwekerijen niet zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - openheid';
 2. fruitteelt niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - openheid', uitgezonderd de bestaande fruittelers ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
 - b. instandhouding van de aanwezige voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf' en de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf', waarbij als richtlijn geldt de laatste tabel van bijlage 1, gebaseerd op de landschapstypen als weergegeven in bijlage 2;
 - c. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6);
 - d. gebruiksgerichte paardenhouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
 - e. trekkershutten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten';
 - f. een natuurkampeerterrein met maximaal 45 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 - g. een evenemententerrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
 - h. een wijngaard uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard';
 - i. (een) volkstuin(en) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
 - j. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en uitsluitend ten dienste van het nabij gelegen horecabedrijf;
 - k. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - l. uitsluitend een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
 - m. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
 - n. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
 - o. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
 - p. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
 - q. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - r. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
 - s. een groenbedrijf, glastuinbouwbedrijf, kwekerij voor sierteelt en daaraan gekoppelde onderwijsmogelijkheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
 - t. dagrecreatie behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende recreatieve bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een grotere oppervlakte (binnen de mogelijkheden die het plan biedt) is toegestaan als er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;

2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.

Onder toename van ammoniakemissie wordt niet begrepen een project of handeling waarbij stikstofdepositie wordt veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor een programma - als bedoeld in artikel 19kg eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 geldt, niet een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur gebaseerd op artikel 19kh lid 7 onder a sub 1 van de Natuurbeschermingswet 1998;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m² per bouwvlak bedragen;
- d. mest/co-vergistinginstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
 1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (40.3) of 'veiligheidszone - lpg' (40.6) of gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
 2. er is sprake is van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:
 - categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt of naar derden afgevoerd;
 - categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
 4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
 5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
 6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig als bedoeld in 4.1 sub c;
- e. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e en f zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten' maximaal vier trekkershutten toegelaten met een oppervlakte van maximaal 50 m² per trekkershut, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a zijn op gronden met de aanduiding 'kampeerterrein', gebouwen ten behoeve van het natuurkampeerterrein toegelaten met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard' een gebouw ten behoeve van de wijngaard gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 96 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m³ bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 Bijbehorende bouwwerken van de bestemming 'Wonen', met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de navolgende bepalingen:

- a. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's en trainingsmolen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
 2. terreinafscheidingen voor paardrijbakken buiten het bouwvlak maximaal 2 m bedragen;
 3. bouwwerken voor kuilvoerplaatsen maximaal 3 m bedragen;
 4. teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen, ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', maximaal 4,5 m bedragen;
 5. trainingsmolens en kassen maximaal 6 m bedragen;
 6. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
 7. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 8. windmolens maximaal 15 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie', uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moet worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen als opgenomen in artikel 41.2.1, 41.2.2, 41.2.3 en 41.2.5 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.4.1 Bouwen van mestopslag, trainingsmolens en kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub a voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. het bouwwerk moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting, een en ander ter beoordeling van een deskundige op het gebied van landschap;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gnn' of 'overige zone - go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

4.4.2 Bijbehorende bouwwerken voor de bestemming 'Wonen'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de eis dat bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten worden gerealiseerd op het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de locatie in het verleden een gebouw heeft gestaan en herbouw vanuit cultuurhistorisch perspectief een meerwaarde heeft;
- b. het bouwwerk aansluit bij de vorm en massa van het oorspronkelijke bouwwerk;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk meetelt bij de toegestane oppervlakten in artikel 21.2.3;
- d. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

4.4.3 Overschrijding bouwgrens bij intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak voor de huisvesting van landbouwhuisdieren behorende bij een intensief veehouderijbedrijf onder voorwaarden dat:

- a. de gebouwen buiten het bouwvlak direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de realisatie noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren dan wel een verbetering van de milieuhygiënische situatie met zich meebrengt;
- c. er geen sprake is van toename van het aantal dierplaatsen binnen het betreffende bedrijf;
- d. vaststaat dat de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf niet toeneemt opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;
 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit;
- e. de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

4.5.2 Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf

Voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gelden de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten, genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6) zijn toegestaan;
- b. in 'overige zone - gnn' is alleen verblijfs-, dagrecreatie en zorg toegestaan;
- c. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagreactie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- d. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m²;
- e. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
 1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de functie bedrijfswoning;
 2. in een monument;
 3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', of;
 4. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft.

4.5.3 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting Nieuwe Kerkweg 63 Wehl

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het perceel behorend bij Nieuwe Kerkweg 63 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 31-03-2014, projectnummer 418, versie 1.0, bijlage 15 bij de regels.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting Rijksweg 6-8 Gaanderen

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de bestemming moet op het perceel behorend bij Rijksweg 6 - 8 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 22-04-2014, projectnummer 445, versie 1.0, bijlage 16 bij de regels.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheden, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 41.3 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.6.1 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst als nevenactiviteiten zijn aangeduid, voor

1. een oppervlakte groter dan 350 m², en/of;
2. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de openlucht, en/of;
3. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden', of in een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlaktenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte nevenactiviteit(en) in m ²	'overige zone - gnn' 'overige zone - go'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied ' 'overige zone - waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500	750
Dagrecreatie	500	750
Zorg	500	750
Opslag	x	500
Overige nevenactiviteiten	x	500

- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gnn' of 'overige zone - go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- c. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- d. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers;
- f. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- g. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.6.2 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte 150 m² mag bedragen;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen
 3. de bouwhoogte maximaal 6 mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

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

4.7.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het scheuren van grasland;
- c. het aanleggen van - niet als bouwwerk aan te merken - mestbassins en silo's buiten de het bouwvlak.

4.7.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 2. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

4.7.3 Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

4.7.4 Voorwaarden

Als het perceel, waarvoor een omgevingsvergunning is gevraagd, voorzien is van de aanduiding 'overige zone - GNN' of 'overige zone - GO', dan gelden de 'spelregels voor mitigatie, compensatie en saldering' voor de EHS, zoals opgenomen is in artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Gelderland.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.8.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.8.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.8.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende bouw-/sloopvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die zijn getroffen door een calamiteit en blijkens een advies van een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige als gevolg van die calamiteit geen cultuurhistorische waarden meer hebben;
 - c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
 - d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

4.8.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.8.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige bij twijfel of als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt door de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.8.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Naast de hieronder genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn ook de wijzigingsbevoegdheden in artikel 42 van toepassing, voor zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.9.1 Veranderen en/of vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de vorm van het bouwvlak veranderen of het bouwvlak vergroten, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. vaststaat dat de ammoniakemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;
 2. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit;
- c. het bouwvlak na wijziging voor minstens 50 % het oorspronkelijke bouwvlak overlapt;
- d. geen gebouw door wijziging buiten het bouwvlak komt te liggen;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,25 hectare mag worden vergroot, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1 hectare, die oppervlakte met ten hoogste 25 % mag worden vergroot;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- g. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;

- h. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- i. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- k. bij vergroting van het bouwvlak door het college advies wordt ingewonnen bij een extern deskundige adviesbureau.

4.9.2 Mest-/co-vergistingsinstallatie buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, aansluitend aan een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mest/co-vergisting' toevoegen, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- c. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- d. het gestelde in lid 4.2.2 sub c, d en e is van overeenkomstige toepassing;
- e. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

4.9.3 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, op een agrarisch bouwvlak nevenactiviteiten toestaan die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst voor nevenactiviteit zijn aangeduid, door toekenning van een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde nevenactiviteit(en), onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

maximale oppervlakte in m ²	gebiedsaanduiding		
	'overige zone - gnn'	'overige zone - go'	'reconstructiewetzone - verweingsgebied 'overige zone - waardevol landschap'
verblijfsrecreatie	x	750	x
dagrecreatie	x	750	x
zorg	x	750	x
opslag	x	500	750
overige nevenactiviteiten	x	500	750

- b. voor zover de dag- en verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten in de openlucht plaatsvinden mag, in aanvulling op het bepaalde onder a, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 300 m² bedragen;
- c. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;

- f. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair in het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- g. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- h. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- k. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is.

4.9.4 Verwijderen agrarisch bouwvlak

Als sprake is van beëindiging van het agrarisch bedrijf kunnen burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het agrarisch bouwvlak verwijderen en de bestemming van de daarin aanwezige gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

4.9.5 Landschappelijke inpassing Oostelijke randweg

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch met waarden', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' en/of 'Recreatie', onder voorwaarden dat:

- a. de wijziging ten dienste van de landschappelijke inpassing van de Oostelijke randweg is, waarbij maximaal één uitkijktoren in het gehele wijzigingsgebied gerealiseerd kan worden;
- b. de ruimtelijke ingrepen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- c. na wijziging de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' of 'Recreatie' van overeenkomstige toepassing is, waarbij binnen de bestemming 'Groen':
 - op de kaart de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren' opgenomen kan worden, én
 - artikel 11.1 aangevuld kan worden met "g. maximaal één uitkijktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren';", én
 - artikel 11.2.3.b.2 na "antennedragers inclusief antennes" de regel aangevuld kan worden met "en een uitkijktoren";
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- e. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen, alsmede zandwegen, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen, inclusief bijbehorende oevers;
- d. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd.

15.2.2 Veldschuur

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag een veldschuur staan voor de opslag van materieel en materiaal ten dienste van de geldende bestemming. De oppervlakte, bouw- en goothoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. alleen erfafscheidingen en extensieve recreatieve voorzieningen zijn toegestaan, bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2, op gronden met de bestemming 'Natuur' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Materieelberging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 voor het bouwen van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de materieelberging of een vergelijkbaar gebouw noodzakelijk is voor het doelmatig uitvoeren van werkzaamheden voor de bestemming 'Natuur';
- b. bij elke 25 aaneengesloten hectare met de bestemming 'Natuur' één materieelberging van 50 m² is toegelaten met dien verstande dat de oppervlakte van het gebouw maximaal 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van het gebouw maximaal 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- e. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- f. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

15.4.2 Verlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 sub b voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 meter, onder voorwaarden dat:

- a. de (ontwikkeling van) natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

15.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Natuur' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

15.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en van vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een andere vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

15.5.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

29.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 29.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

29.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 29.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 29.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

29.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

29.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 29.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

29.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 29.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

29.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbepanning 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische

- waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Archeologische verwachting 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

30.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 30.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

30.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 30.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 30.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

30.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid [30.4.1](#) opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

30.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid [30.4.1](#) genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

30.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder;
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [30.4.1](#) wint het advies in bij een archeologische deskundige.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 31 Waarde - Archeologische verwachting 3

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

31.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 31.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

31.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 31.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 31.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

31.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid [31.4.1](#) opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

31.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid [31.4.1](#) genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

31.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder;
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 32 Waarde - Archeologische verwachting 4

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologisch waarden in de bodem.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

32.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 32.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

32.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 32.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

32.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 32.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. De situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

32.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

32.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid [32.4.1](#) opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

32.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid [32.4.1](#) genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

32.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dat doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 32.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 33 Waarde - Ecologie

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Kwekerijen

In afwijking van het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen geldt dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Ecologie' geen kwekerijen zijn toegelaten.

33.2.2 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora- en faunabeleid;
- c. in aanvulling op sub b kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

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

33.3.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- d. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
- e. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, vanaf een diepte van 0,3 m;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- i. het verrichten van exploitatieboringen en seismologisch onderzoek;
- j. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- k. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

33.3.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. op basis van een natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast danwel bij besluit van de bevoegde minister vrijstelling van afwijking van de Flora- en faunawet is verleend; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;

2. binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen' en 'Wonen - Landgoed' binnen een bestemmingsvlak worden uitgevoerd;
3. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
4. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

33.3.3 Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora -en faunabeleid. In aanvulling op het hiervoor gestelde kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

33.3.4 Voorwaarden

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gnn' of 'overige zone - go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

Artikel 35 Waarde - Natuur

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de vochtgebonden natuurwaarden, met dien verstande dat in geval van strijdigheid de regels van de bestemming 'Waarde - Natuur' vóór de regels van de andere bestemming gaan. Voor de bestemming 'Wonen' is deze dubbelbestemming niet van toepassing, ondanks het voorkomen van de dubbelbestemming op deze enkelbestemming.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Op de in lid 35.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde voor terreinafscheiding worden gebouwd.

35.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

35.2.3 Kwekerijen

In afwijking van het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen geldt dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Natuur' geen kwekerijen zijn toegelaten.

35.2.4 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de vochtgebonden natuurlijke waarden in het gebied;
- vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het natuur- en waterbeleid;
- in aanvulling op sub b kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Kwekerijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.2.3 voor het realiseren van kwekerijen, onder voorwaarden dat:

- de noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- de aanwezigheid en het kwaliteit van flora en fauna en de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden niet onevenredig worden aangetast;
- advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van flora en fauna omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de flora en fauna en de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- in aanvulling op sub c kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

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

35.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Natuur' de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);

- e. diepplougen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, vanaf een diepte van 0,3 m;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- i. het verrichten van exploitatieboringen en seismologisch onderzoek.

35.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist, als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. door de werken c.q. werkzaamheden of door direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan de natuurlijke en/of waterhuishoudkundige waarden, maar ook de kwaliteit, de waterstand en de stroming van het oppervlakte- en grondwater niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de waterbeheerder daaromtrent is gehoord; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 - 2. binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen' en 'Wonen - Landgoed' binnen een bestemmingsvlak worden uitgevoerd;
 - 3. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 4. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

35.4.3 Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem, die verantwoordelijk is voor het natuur- en waterbeleid. In aanvulling op het hiervoor gestelde kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

35.4.4 Voorwaarden

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn' of 'overige zone – go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

40.7 Vrijwaringszone - molenbiotoop

40.7.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

40.7.2 Bouwregels

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/140 + 0,2 * Z$$
 Waarin:
 H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
 X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;
 Z = ashoogte in meters
- c. bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

40.7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [40.7.2](#), voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel [40.7.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel [40.7.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel [40.7.2](#) is toegestaan voor bouwwerken.

2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid [40.7.4](#) onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

3. Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in [40.7.4](#) onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in onvoldoende mate aan tegemoet gekomen worden.

4. Advies deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in [40.7.4](#) onder 1 moet advies ingewonnen worden bij de beheerder van de molen.

40.8 Waarden

40.8.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - go' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van de ecologische hoofdstructuur in de weg staan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gnn' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - go' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.
Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur en moeten de kernkwaliteiten zo mogelijk verder worden ontwikkeld;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn de gronden ook bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

40.8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden de opgenomen werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren ter plaatse van de genoemde aanduiding:

- a. het bebossen of anderzins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf', 'overige zone - openheid en reliëf' en 'overige zone - go';
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf', 'overige zone - openheid en reliëf' en 'overige zone - go';
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - go'.

2. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid [40.8.2](#) onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

3. Weigeringsgrond

De omgevingsvergunning als bedoeld in [40.8.2](#) onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarde(n).

4. Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid, voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduidingen 'overige zone - openheid', 'overige zone - reliëf' en 'overige

zone - openheid en reliëf' en bij de verantwoordelijke voor het flora- en faunabeleid voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'overige zone - go'.

5. Voorwaarden

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gnn' of 'overige zone - go', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

40.4 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

40.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van natuurwaarden in aangrenzende voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden.

Artikel 42 Algemene wijzigingsregels

42.1 Algemeen

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:
 - a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
 - b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
 - c. het geheel of gedeeltelijk wijzigen of verwijderen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 40, als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding hetzij de begrenzing van de functie of waarde is gewijzigd, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is die de aanduiding rechtvaardigt. Vooraf moet advies ingewonnen worden bij een terzake deskundige;
2. als bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 1 uitbreiding van een agrarisch bedrijf mogelijk is, is dit slechts toegestaan als de ammoniakemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 - a. een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel;
 - b. als geen vergunning als bedoeld onder 1 is verleend, een aan het bedrijf op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit.

Onder toename van ammoniakemissie wordt niet begrepen een project of handeling waarbij stikstofdepositie wordt veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor een programma - als bedoeld in artikel 19kg eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 geldt, niet een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur gebaseerd op artikel 19kh lid 7 onder a sub 1 van de Natuurbeschermingswet 1998.

42.2 Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'cultuurhistorie'

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en/of 'cultuurhistorie' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of een samenhang van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Vooraf moet advies ingewonnen worden bij de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

42.3 Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, binnen de bestemmingen

- Agrarisch of
- Agrarisch met waarden

een (deel van een) bouwvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', uitsluitend ter plaatse van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning en het daarbij behorende deel van het erf, onder de volgende voorwaarden dat:

- a. vaststaat dat sprake is van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is of niet meer noodzakelijk is voor het agrarische bedrijf;
- b. vaststaat dat het bijbehorende agrarische bedrijf nog als agrarisch bedrijf actief is;
- c. het realiseren van een nieuwe agrarische bedrijfswoning uitgesloten wordt;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is, waaronder begrepen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de betreffende plattelandswoning;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

42.4 Functieverandering naar werken

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport en
- Wonen

wijzigen naar de bestemming

- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie of
- Sport

met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), met dien verstande dat bij de geldende bestemming 'Wonen' aantoonbaar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf.

De bevoegdheid is niet van toepassing bij de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend functies zijn toegestaan die behoren tot de Lijst van neven-/ hergebruiksactiviteiten zoals deze zijn opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst als hergebruik zijn aangeduid;
- b. de doelmatigheid van de nieuwe bestemming door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
- c. vast is komen te staan dat de bedrijfsvoering vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- d. na wijziging de bestemming 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' of 'Sport' van overeenkomstige toepassing is, afhankelijk van de nieuwe functie;
- e. als een monument, een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft, op het perceel aanwezig is, mag dit gebouw niet worden gesloopt en moet dit gebouw onderdeel uitmaken van de functieverandering;
- f. maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen, die meer dan 3 jaar ten behoeve van de bedrijfsvoering in gebruik zijn geweest mag voor functieverandering worden ingezet, alle overige bebouwing moet worden gesloopt met dien verstande dat de bestaande bedrijfswoning en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij deze bedrijfswoning niet bij de slooppoppervlakte wordt meegeteld;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f kan, als een monument, een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft op het perceel aanwezig is, worden afgeweken van het gestelde percentage, om te kunnen voldoen aan het bepaalde onder e;
- h. bij nieuwbouw geldt de hoogste goot- en bouwhoogte zoals deze bestond voor een bestaand bedrijfsgebouw als maximale goot- en bouwhoogte;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van functieverandering niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de onderscheiden gebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meerdere nieuwe activiteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

maximale oppervlakte in m ²	gebiedsaanduiding		
nevenactiviteit	'overige zone - gnn'	'overige zone - go'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied ' 'overige zone - waardevol landschap'

verblijfsrecreatie	750	750	900
dagrecreatie	750	750	900
zorg	750	750	900
opslag	X	750	750
overige nevenactiviteiten	X	750	750

- j. voor zover de dag- en verblijfsrecreatieve of zorgactiviteiten in de openlucht plaatsvinden mag, in aanvulling op het bepaalde onder i, het hiervoor gebruikte oppervlakte maximaal 300 m² bedragen;
- k. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- l. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- m. de activiteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair in het bestemmingsvlak moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- n. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemmig 'Waarde - Natuur';
- o. de activiteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- p. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- q. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- r. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is.

42.5 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk en
- Recreatie,
- Wonen

wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat bij de geldende bestemming 'Wonen' aantoonbaar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf.

De bevoegdheid is niet van toepassing bij de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. vast is komen te staan dat de bedrijfsvoering vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- b. maximaal 2 gebouwen voor maximaal 4 woningen worden hergebruikt of gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 2 woningen per gebouw zijn toegelaten;
- c. de extra woning/woningen past/passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. alle aanwezige gebouwen moeten worden gesloopt, met uitzondering van:
 - monumentale gebouwen;
 - gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
 - gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorie';
 - bestaande bedrijfswoning(en) met 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning;

met dien verstande dat het bepaalde in de hiernavolgende tabel van toepassing is:

minimale sloop-	maximaal aantal (nieuwe) gebouwen voor functie-	maximaal aantal toegestane	maximale inhoud (m ³)	maximaal oppervlakte (m ²) bijbehorende
-----------------	---	----------------------------	-----------------------------------	---

oppervlakte (m ²)	verandering (geen bijbehorend bouwwerk)	woningen per gebouw	per woning per gebouw	bouwwerken per woning
850	1	1	750	100
850	1	2	375	50
1.700	1	2	750	100
1.700	2	1	750	100
1.700	2	2	375	50
3.400	2	2	750	100

- e. als een monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft op het perceel aanwezig is, mag dit gebouw niet worden gesloopt;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d is, als door de aanwezigheid van monumentale en/of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en/of gebouwen met cultuurhistorische waarden binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' niet kan worden voldaan aan de minimale sloopoppervlakte, een kleiner sloopoppervlakte toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d is, als door hergebruik van een monumentaal of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouw(en) met cultuurhistorische waarden binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' de maximale inhoud per woning wordt overschreden, voor de maximale inhoud per woning de bestaande inhoud als maximum geldt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d, de minimale sloopondergrens, kan een tweede slooplocatie worden ingezet onder voorwaarden dat:
1. de sloopoppervlakte per locatie minimaal 500 m² moet bedragen, exclusief de bestaande (bedrijfs)woning(en) en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning,
 2. alle aanwezige gebouwen op beide bouwpercelen worden gesloopt, met uitzondering van de bestaande (bedrijfs)woning(en) en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning en monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouwen met cultuurhistorische waarden binnen de aanduiding 'cultuurhistorie';
 3. het (agrarische) bouwvlak op de tweede slooplocatie komt te vervallen of, als een bedrijfswoning aanwezig is, wordt eveneens gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
- i. in afwijking van het bepaalde onder d kan in geval van hergebruik van gebouwen worden afgeweken van het slopen van alle aanwezige gebouwen, het bepaalde in de tabel blijft daarbij van toepassing;
- j. na wijziging de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat in geval van een woninginhoud van 375 m³ deze kleinere inhoud op de kaart wordt vastgelegd;
- k. er moet sprake zijn van een compacte perceelsvorm;
- l. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- m. aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gnn of 'overige zone – go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- n. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemmig 'Waarde - Natuur';
- o. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- p. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- q. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is.

42.6 Veranderen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij de bestemmingen

- [Bedrijf](#)
- [Cultuur en ontspanning](#)
- [Detailhandel](#)
- [Dienstverlening](#)
- [Horeca](#)
- [Kantoor](#)
- [Maatschappelijk](#)
- [Recreatie](#)
- [Sport](#)
- [Wonen](#)

- Wonen - Landgoed

de vorm van het bestemmingsvlak veranderen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
- het bestemmingsvlak na wijziging voor minstens 50% het oorspronkelijke bestemmingsvlak overlapt;
- geen bouwwerk na wijziging buiten het bestemmingsvlak komt te liggen, dat vóór de wijziging wel binnen het bestemmingsvlak lag;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- (voor alle genoemde bestemmingen, behalve de bestemming Wonen) de inrichting van het bestemmingsvlak moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat ~~passend is in het landschap; zo nodig voorzien van een landschappelijk inpassingsplan~~ die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting, een en ander ter beoordeling van een deskundige op het gebied van landschap;
- aan een bestemmingsplanwijziging kan niet worden meegewerkt als de locatie waarvoor een bestemmingswijziging is gevraagd is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gnn of 'overige zone - go', tenzij toepassing wordt gegeven aan het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) zoals opgenomen in artikel 2.7.1 en 2.7.2 van de Omgevingsverordening Gelderland;
- de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- de overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

42.7 Wijziging naar Agrarisch of Agrarisch met waarden, zonder bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie en
- Sport

wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- vast is komen te staan dat de de bedrijfsvoering van de geldende bestemming vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' gelden, waarbij de keuze voor de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' aansluit op de omliggende agrarische bestemming;
- de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- het woon- en leefklimaat niet verslechtert.

42.8 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de ter plaatse geldende bestemming (en) wijzigen in de bestemming 'Natuur', voor zover de gronden aangeduid zijn met 'overige zone - go' of vallen binnen de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bouw- of bestemmingsvlak behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- de invulling in overeenstemming is met het rijks en provinciaal beleid voor de EHS en het landschapsbeleid van de gemeente;
- de bestemmingswijziging betrekking heeft op een gebied van ten minste 2 ha;
- de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden dit wensen;

- e. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

42.9 Wijziging naar Natuur in Wehlse broeklanden

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, als gevolg van de uitvoering van de gebiedsvisie Wehlse Broeklanden, de ter plaatse geldende bestemming (en) wijzigen in de bestemming 'Natuur', voor zover de gronden gelegen zijn in het gebied Wehlse broeklanden en voorzien zijn van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de invulling in overeenstemming is met de gebiedsvisie 'Wehlse broeklanden' en het betreffende gebied openbaar toegankelijk wordt en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- b. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bouw- of bestemmingsvlak behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

42.10 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie en
- Sport

wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. op het bouw- of bestemmingsperceel minimaal één bedrijfswoning aanwezig is;
- b. vast is komen te staan dat de de bedrijfsvoering van de geldende bestemming vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- c. aangegeven is dat, voor zover van toepassing, tot intrekking van de milieurechten kan worden overgegaan;
- d. het totale aantal woningen op het bouw- of bestemmingsvlak niet mag toenemen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- f. de ruimtelijke uitwerking van het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- h. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' gelden.

42.11 Woningsplitsing voor monumenten en bij functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie'

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij

- bedrijfswoningen en woningen die monument zijn;
- bedrijfswoningen en woningen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', en;
- bedrijfswoningen en woningen binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of 'twee-aaneen' toevoegen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning of woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;
- b. de wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument of de cultuurhistorische waarden van de bedrijfswoning of woning;
- c. de extra woning voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma;

- d. bij het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', deze maximaal twee woningen toelaat;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de het wijzigingsplan aanvaardbaar is;
- g. de overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

42.12 Functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' toevoegen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' toekennen aan een woning of bedrijfswoning als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een legaal woongebouw;
- b. er is sprake van in gebruik name voor twee zelfstandige huishoudens ("dubbele bewoning") vóór 4 april 2012 (datum vaststelling nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied);
- c. er is bouwkundig sprake van twee zelfstandige woningen.

In aanvulling op de regels voor woningen en bedrijfswoningen gelden na wijziging de regels als opgenomen in artikel 21.2.2 onder d voor het hoofdgebouw en artikel 21.2.3 onder d en het tweede deel van e voor de gesplitste woningen.

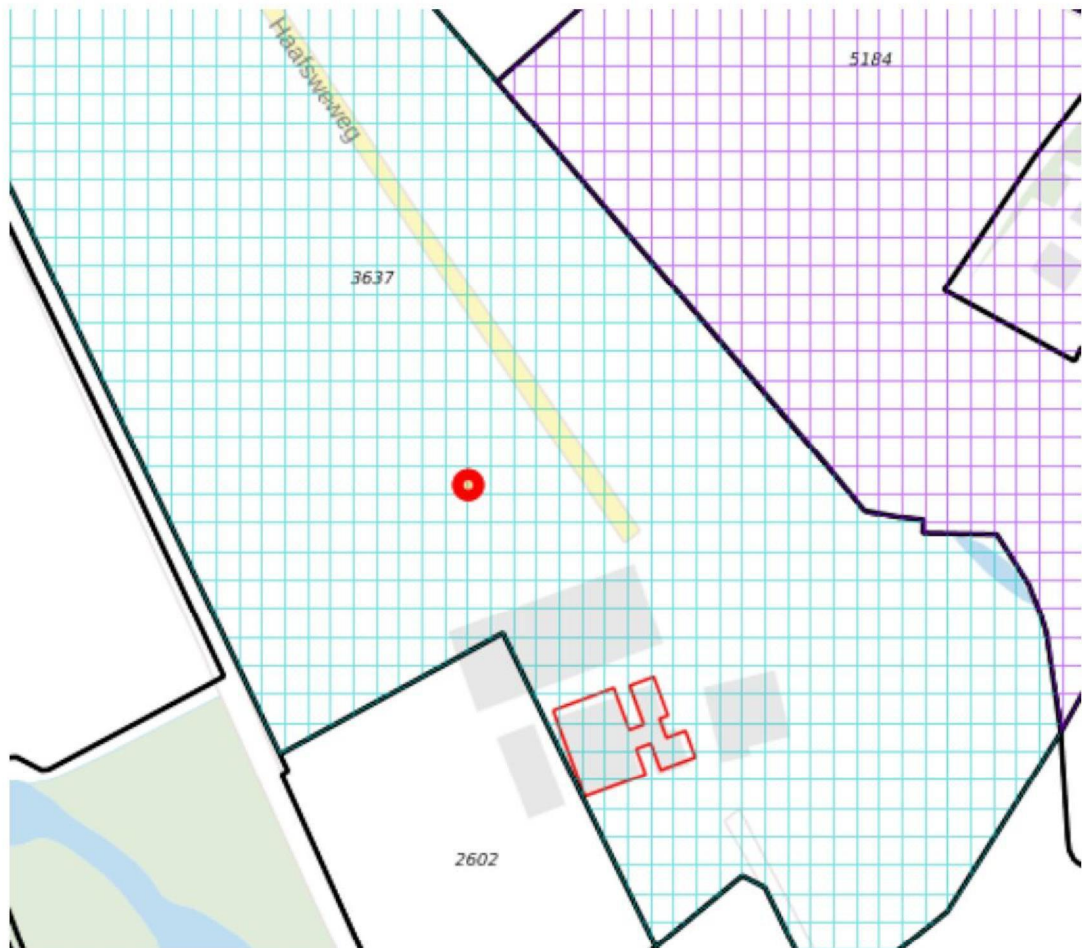


Rapport Bodemloket

GE022200782

HBB: 5.1.2e Haafsweg 9

Datum: 08-02-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: HBB: 5.1.2e Haafsweg 9
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag: GE022200782
 Locatiecode gemeentelijk BIS: AA022200697
 Adres: Haafsweg 9 7004HK Doetinchem
 Gegevensbeheerder: Provincie Gelderland
 Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: Uitvoeren historisch onderzoek.
 Omschrijving: Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

Contact

- 1.7** Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Provincie Gelderland

Bezoekadres: Markt 11, 6811 CG Arnhem (route)
Postadres: Postbus 9090, 6800 GX Arnhem
Telefoon: (026) 359 99 99
Fax: (026) 359 94 80
E-mail: provincieloket@gelderland.nl
Twitter: twitter.com/provgelderland

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.