

TE KOOP



Loeteweg 4b te Hazerswoude-Dorp

Perceel tuinland met bijbehorend water en voorzieningen op 2.45.74 ha grond.

Het perceel is momenteel ingericht voor vollegrondsteelt, maar is zeker ook geschikt voor handelsbedrijven. Er zijn grote bouw mogelijkheden op het perceel en het is hiermee een perfecte locatie voor handelsbedrijven. Gelegen op korte afstand van het ITC/PCT te Hazerswoude-Dorp, maar dan zonder de hoge kosten van een industrieterrein.

Prijs: op aanvraag

Algemene beschrijving

Perceel tuinland met bijbehorend water en voorzieningen op 2.45.74 ha grond. Het perceel is momenteel ingericht voor vollegrondsteelt, maar is zeker ook geschikt voor handelsbedrijven. Er zijn grote bouwmogelijkheden op het perceel en hiermee een perfecte locatie voor handelsbedrijven. Gelegen op korte afstand van het ITC/PCT te Hazerswoude-Dorp, maar dan zonder de hoge kosten van een industrieterrein.

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente:	Hazerswoude
Sectie:	K
Nummers:	732, 733 en 734
Totale grootte:	2.45.74 ha

Omschrijving

Grond

De boomkwekerij bestaat momenteel uit 2 in de breedte geschakelde percelen, welke met elkaar zijn verbonden middels dammen; er kan worden rondgereden.

De lengte van het westelijke perceel bedraagt circa 343,5 meter. De gemiddelde breedte bedraagt circa 29 meter. De oppervlakte gemeten land van dit perceel bedraagt circa 9.980 m². Het perceel is over de gehele lengte ontsloten middels een tweezijdig autopad van betonplaten, breedte 3 meter.

De lengte van het oostelijke perceel bedraagt circa 338 meter. De gemiddelde breedte bedraagt circa 29,7 meter. De oppervlakte gemeten land van dit perceel bedraagt circa 10.090 m². Het perceel is over de gehele lengte ontsloten middels een tweezijdig autopad van betonplaten, breedte 3 meter.

Drainage	onderbemaling, voorzien van putten op beide percelen en pomp
Beschoeiing	bestaande uit hardhouten palen, asbestvrije golfplaten, stootrand en dekplank
Bijzonderheden	- bovengrondse persleidingen aan beide slootkanten, grotendeels telescoopberegening

Voorzieningen

- verhardingen, groot circa 2.434 m², bestaande uit betonplaten, gesitueerd als autopaden (3 meter breed) en dwarspaden.
- toegangshek, stalen constructie, elektrisch bediend
- pomphok, voorzien van beregeningspomp met nachtvorstmelder, gesitueerd aan de zuidzijde
- nutsvoorzieningen, bestaande uit elektra

Bestemmingsplan

Het object is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' (2010), met de daarbij behorende wijzigings- en herzieningsplannen. Het object is hierin aangeduid als "Agrarisch-Sierteelt".

Op het perceel is een zeer ruim bouwvlak aanwezig van circa 9.440 m². Hierop kunt u uw bedrijfsbebouwing laten bouwen en uw dromen realiseren.

Het perceel is ook geschikt voor de uitoefening van diverse nevenactiviteiten, zoals een hoveniersbedrijf.

Naast het bestemmingsplan zijn de volgende parapluplannen op het object van toepassing:

- Cultuurhistorie
- Parapluplan Archeologie
- Parapluplan Parkeren

Nadere informatie is toegevoegd aan bijlage 4.

Oplevering en aanvaarding

In overleg.

Prijs

Op aanvraag.

Omzetbelasting

Eventueel verschuldigde omzetbelasting, hetzij ter zake van de overdracht hetzij ter zake aan de zijde van verkoper van toepassing zijnde herziening in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (herzieningsregeling) komt voor rekening van koper.

Informatie

Voor informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor, T: (0172) 53 34 93, E: info@jambv.nl.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Jacobs Advies & Makelaardij echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

BIJLAGE 1

Bijlage 1 – Foto's





BIJLAGE 2

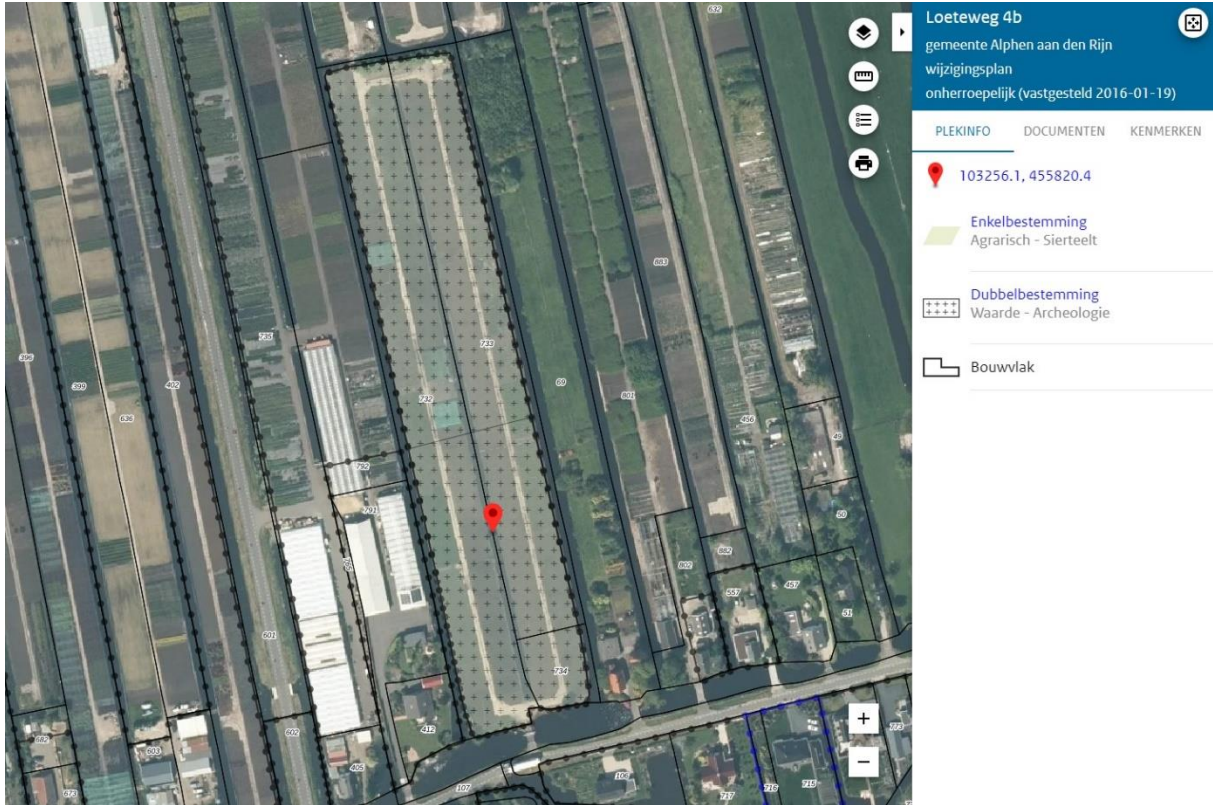
BIJLAGE 3

Bijlage 3 – Luchtfoto



BIJLAGE 4

Bijlage 4 - Bestemmingsplan



Artikel 3 Agrarisch - Sierteelt

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Sierteelt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7 sub g;

alsmede:

b. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw': het uitoefenen van akkerbouw- en vollegrondstuinbouwbedrijven zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7 sub a;

c. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij': het uitoefenen van grondgebonden veehouderijbedrijven zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7 sub b;

d. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel': tevens een groothandel in planten, bloemen, struiken en groen;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-1': tevens paardenbakken en tredmolens;

met daaraan ondergeschikt:

f. de volgende nevenfuncties:

1. verkoop van streekeigen producten, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing ingebruik mag worden genomen;

2. verhuur van fietsen, kano's en roeiboten, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;

3. kleinschalig kampeerterrein (minicamping) waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing en 3.000 m² gronden in gebruik mogen worden genomen en met ten hoogste 15 kampeermiddelen;

4. bed & breakfast waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;

5. recreatief nachtverblijf, waarvoor ten hoogste 200 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;

6. kleinschalige horecagelegenheid, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;

g. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen.

3.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten dienste van de bestemming en de daarbij behorende bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd;

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Vervolgens geldt het volgende:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kassen, bouwwerken voor waterberging en terreinafscheidingen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;

b. op gronden met de aanduiding 'kas uitgesloten' is de bouw van kassen niet toegestaan;

c. algehele herbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten;

d. de minimale afstand van gebouwen tot andere gebouwen dient 3 m te bedragen indien de gebouwen niet aan elkaar worden gebouwd;

e. de minimale afstand van bouwwerken tot de bestemming Water dient 5 m te bedragen;

f. de minimale afstand tot overig water dient 1 m te bedragen;

g. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient 3 m te bedragen;

h. overigens geldt ook het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	Max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	Max. bouwhoogte
bedrijfswooning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie	één, indien aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan	750 m ³		6 m	10 m
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen				3 m	6 m
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswooning			50 m ²	3 m	6 m
kassen			3.000 m ²	6 m	10 m
waterbassins					2 m
waterslo's					5 m
overige gebouwen en overkappingen			10% van het netto bedrijfsoppervlak tot een maximum van 3.000 m ²	6 m	10 m
terreinafscheidingen op bouwvlakken					2 m
terreinafscheidingen buiten bouwvlakken					1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde					3 m

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van maximaal oppervlak kassen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.2.2 sub h opgenomen maximale oppervlak voor kassen van ten hoogste 3.000 m², met inachtneming van het volgende:

- ontheffing wordt uitsluitend verleend indien er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en uitbreiding van het oppervlak aan kassen voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- ten hoogste 1/3 van het netto bedrijfsoppervlak – zijnde het bedrijfsoppervlak waarover het bedrijf beschikt op de locatie waar de kassen worden opgericht – mag bebouwd worden met kassen;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- voor wat betreft de bouw van de kassen dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen';
- de kassen mogen uitsluitend worden gebouwd indien is voorzien in voldoende watercompensatie; een besluit tot het verlenen van ontheffing wordt pas genomen indien de waterbeheerder een positief advies heeft uitgebracht over de benodigde compenserende maatregelen als gevolg van eventuele demping van sloten en/of toename van verharding;
- er dient sprake te zijn van voldoende landschappelijke inpassing, waarbij een toename aan kassen binnen het sierteeltconcentratiegebied afdoende wordt gecompenseerd;
- een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch en landschapdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a, c en f van deze regel wordt voldaan;
- voor het overige dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van kassen zoals opgenomen in dit lid.

3.3.2 Ten behoeve van het maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.2.2 sub h opgenomen maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen van ten hoogste 3.000 m², met inachtneming van het volgende:

- ontheffing wordt uitsluitend verleend ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een groter aaneengesloten bedrijfsoppervlak dan 3 ha;
- ten hoogste 10% van het netto bedrijfsoppervlak mag bebouwd worden met bedrijfsgebouwen;

- c. uitbreiding van het oppervlak mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- e. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch en landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a, c en d van deze regel wordt voldaan;
- f. voor het overige dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van bedrijfsgebouwen zoals opgenomen in dit lid.

3.3.3 Ten behoeve van het maximale oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.2.2 sub h opgenomen maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, namelijk 50 m², met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag tot ten hoogste 75 m² worden vergroot;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m² bedragen.

3.3.4 Ten behoeve van afstand zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 sub g, teneinde gebouwen op de zijdelingse perceelsgrens te kunnen bouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen.

3.3.5 Ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c teneinde algehele herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande funderingen toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

3.4 Specieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om gronden/opstallen te gebruiken voor:

- a. opslag van goederen anders dan in gebouwen;
- b. het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan in een niet-permanent kampeermiddel op een minicamping;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en in een omvang van ten hoogste 50 m²;
- d. het verlenen van mantelzorg en het gebruiken van een aan- of uitbouw, vrijstaand bijgebouw of hoofdgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg;
- e. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping in het winterseizoen;
- f. paardenbakken buiten het bouwvlak;
- g. lichtmasten en lichtreclame;
- h. geluidsinstallatie bij een paardenbak;
- i. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting.

3.4.1 Plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' mag de (voormalige) agrarische bedrijfswoning tevens worden gebruikt voor bewoning door een huishouden zonder functionele binding met het desbetreffende agrarische bedrijf, met dien verstande dat:

'indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, worden deze aangemerkt als één aanduiding'

3.4.2 Voorwaardelijk verplichting aanleg haag

Het gebruik van de woning op het perceel Voorweg 83 overeenkomstig de bestemming (plattelandswoning) is alleen dan toegestaan indien binnen een maand na inwerkingtreding van het bestemmingsplan binnen de naastgelegen bestemming 'Groen-Haag' een, 'in de winter groenblijvende haag' wordt aangelegd en in stand wordt gehouden met een hoogte van tenminste 3 meter, met inachtneming van het burendrecht als bedoeld in artikel 5:42 van het BW.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van niet-agrarische nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de volgende niet-agrarische nevenfuncties:

- a. hoveniersbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarvoor ten hoogste 500 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
- b. kampeerboerderij, waarvoor ten hoogste 200 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
- c. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten, waarvoor ten hoogste 200 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen.

De onder sub a tot en met c bedoelde functies zijn alleen toegestaan als de functies te allen tijde ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, de activiteiten binnen het bouwvlak plaatsvinden en met inachtneming van het volgende:

- a. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- c. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van deze regel wordt voldaan.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Sierteelt zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van sloten waardoor er een kavel van meer dan 80 m breed wordt gerealiseerd;
- b. aanleggen van verhardingen.

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

- a. Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- b. werken of werkzaamheden die worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van agrarische bedrijfsvoering;
- d. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. werken of werkzaamheden ten behoeve van de realisering van bestemmingen en bouw mogelijkheden op grond van planwijziging of ontheffing.

3.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de natuur-, cultuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.6.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 3.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van nieuwe agrarische bouwvlakken, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt:
 1. wanneer te verwachten is dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Sierteelt;
 2. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
- c. de bouw van een 1e agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 2 ha;

- d. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- e. een verzoek om planwijziging wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of voldaan is aan het gestelde in sub b onder 1 en 2;
- f. een besluit tot wijziging is pas toegestaan indien de waterbeheerder een positief advies heeft uitgebracht over de benodigde compenserende maatregelen als gevolg van eventuele demping van sloten en/of toename van verharding;
- g. op nieuwe bouwvlakken is het bepaalde in dit lid van overeenkomstige toepassing.

~~3.7.2 Ten behoeve van de bouw van een 1e bedrijfswoning~~

<vervallen>

3.7.3 Ten behoeve van het vergroten van bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de in lid 3.1 bedoelde gronden wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Sierteelt en voorzien van de aanduiding 'akkerbouw' of 'grondgebonden veehouderij' met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven en voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- c. als het bestaande bouwvlak al de maximaal uit te breiden omvang heeft bereikt, mag het bouwvlak met 15% worden vergroot;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- g. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch en landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a, e en f van deze regel wordt voldaan.

~~3.7.4 Ten behoeve van omzetting voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning~~

<vervallen>

3.7.5 Ten behoeve van de herbouw van een woning als gevolg van schaalvergroting of reconstructie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van herbouw van een burgerwoning (nieuw bouwvlak met de bestemming Wonen) op gronden met de bestemming Agrarisch - Sierteelt, met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van 'saldo minder of nul', dit betekent dat er voor de herbouw van de woning elders in het plangebied een voormalige agrarische bedrijfswoning gesloopt dient te worden en de huidige bestemming Wonen wordt omgezet;
- b. er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt; aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- c. de agrarische functie van de te slopen bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk. Hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- d. de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- e. de maximale oppervlakte van het perceel is zo beperkt mogelijk, met een maximum van 1.000 m²;
- f. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- i. er dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in lid 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en lid 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- j. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

3.7.6 Ten behoeve van omzetting voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;

- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;
- d. de woning en het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg;
- e. de burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende agrarisch bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden; indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of een andere doelmatige bouwkundige voorziening.

3.7.7 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;
- d. het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde blijft toegankelijk, hetzij door een rechtstreekse verbinding met de openbare weg, hetzij door een verbinding met een naastgelegen perceel;
- e. de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op een bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) blijven na wijziging van toepassing;
- f. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- g. de plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn
- h. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. indien niet zonder meer aan het gestelde onder g en h kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsbeschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 4' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 6.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat bij de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

6.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 6.3 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 1.000 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

Regels

Plan: Sierteelgebied Hazerswoude-Dorp - tweede herziening
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0484.B169HDSierteel2hr-VA01

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 2 Herziening artikel 1.7
 - Artikel 3 Herziening artikel 3.1
 - Artikel 4 Herziening artikel 3.2
 - Artikel 5 Herziening artikel 3.5
 - Artikel 6 Herziening artikel 3.6
 - Artikel 7 Herziening artikel 3.7
 - Artikel 8 Herziening artikel 4.1
 - Artikel 9 Herziening artikel 6.1
 - Artikel 10 Herziening artikel 13
 - Artikel 11 Herziening artikel 22.3
 - Artikel 12 Herziening artikel 22.4
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 13 overige zone - parkeren
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 14 Overgangsrecht
 - Artikel 15 Slotregel
- Bijlage 1 behorende bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 22.3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0484.B169HDSierteel2hr-VA01 met de bijbehorende regels

1.2 plan

het bestemmingsplan 'Sierteelgebied Hazerswoude-Dorp - tweede herziening' van de gemeente Alphen aan den Rijn

1.3 voldoende parkeergelegenheid

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening artikel 1.7

Deze herziening vervangt artikel 1.7 sub b van het bestemmingsplan Sierteelgebied (incl. eerste herziening):

grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond, alsmede paardenfokkerij, zulks met uitzondering van een geitenhouderij;

Artikel 3 Herziening artikel 3.1

Deze herziening vervangt artikel 3.1 onder f van het bestemmingsplan Sierteelgebied (incl. eerste herziening):

f. uitsluitend de in de onderstaande tabel toegestane agrarische en niet-agrarische nevenfuncties, waarbij in de tabel is aangegeven welk oppervlak aan bebouwing en gronden ten hoogste in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de nevenfunctie;

Toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koeihuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, handel in zaai- en/of pootgoed)	200 m2	300 m2
Hobbymatig houden van paarden en/of ander vee	1.000 m2	100 m2
Inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering)	-	500 m2
Hoveniersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500 m2
Verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	500 m2
Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	Gehele bedrijf	100 m2
Aan-huis-gebonden beroepen	-	60 m2
Agrarisch loonbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500 m2
Kano-, boot- en/of fietsverhuur	-	100 m2
Kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie	500 m2	100 m2
Bed & breakfast	200 m2	200 m2
Kleinschalig kampeerterrein (minicamping)	3.000 m2	300 m2 max. 15 kampeermiddelen
Recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij/trekkeershutten	500 m2	200 m2
Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	200 m2
Kinderboerderij	1.000 m2	100 m2

Incidentele evenementen	-	-
-------------------------	---	---

Artikel 4 Herziening artikel 3.2

Met deze herziening wordt de tabel behorende bij artikel 3.2 onder h van het bestemmingsplan Siersteeltgebied (incl. eerste herziening) aangevuld met:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
schaduwhallen/schemhallen					4 m

Artikel 5 Herziening artikel 3.5

Deze herziening vervangt artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan Siersteeltgebied (incl. eerste herziening):

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van niet-agrarische nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder f ten behoeve van het bestaan van één of meerdere nevenfuncties zoals opgenomen in de onderstaande tabel, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie omtrent de vraag of aan het gestelde onder a, b en c van deze regel wordt voldaan.

Tabel Nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Huisdierenpension/hondenfokkerij	-	100 m ²
Kinderdagopvang	-	100 m ²
Museum/tentoonstelling	500 m ²	200 m ²
Agrarisch verwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	Gehele bedrijf	200 m ²

3.5.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabellen genoemd in artikel 3.1 onder f en artikel 3.5.1, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge deze tabellen toelaatbare nevenfuncties, met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.5.1.;
- een vermindering van de voor de nevenfuncties, in de tabellen van artikel 3.1 onder f en artikel 3.5.1, weergegeven oppervlakte van in gebruik te nemen gronden en/of bebouwing, met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.5.1.

Artikel 6 Herziening artikel 3.6

Deze herziening vervangt artikel 3.6 van het bestemmingsplan Siersteeltgebied (incl. eerste herziening):

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Siersteelt zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen van verhardingen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning;

3.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- daardoor de natuur-, cultuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- de werken of werkzaamheden (toekomstige) schaalvergroting of herstructurering, bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven, mede gehoord de agrarische deskundige, niet in de weg staan.

3.6.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 3.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Herziening artikel 3.7

Met deze herziening wordt artikel 3.7 van het bestemmingsplan Siersteeltgebied (incl. eerste herziening), aangevuld met het volgende:

Artikel 3.7.8 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie zoals opgenomen in onderstaande tabel, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- het agrarische gebruik is beëindigd;
- vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de vervolgfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking;
- ten behoeve van vervolgfuncties gelden de volgende bouwregels:
 - vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande en/of onheropeelbaar vergunde bebouwing;
 - indien de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, mag nieuw gebouwd worden nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het oppervlak aan gesloopte gebouwen mag worden herbouwd met een maximum van 400 m²;
 - burgemeester en wethouders kunnen afzien van bepaalde onder 2 en algehele nieuwbouw toestaan indien hierdoor een ruimtelijke en landschappelijke verbetering ontstaat en de gemeenteraad hierover een positief advies heeft afgegeven.
- in het wijzigingsplan wordt de vervolgfunctie door middel van een specifieke aanduiding weergegeven, waarbij het aantal te bouwen m² wordt vastgelegd en het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing;

h. vervolgfuncties die naar aard en Invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de Ingevoegde onderstaande tabel toelaatbare vervolgfuncties zijn eveneens toegestaan, mits binnen het sierteeltconcentratiegebied sprake is van sierteeltgerelateerde en/of sierteeltondersteunende functies en indien voldaan wordt aan de onder a t/m g genoemde voorwaarden.

Tabel Vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

vervolgfuncties
hobbykweker
agrarisch loon-/grond-/hulptechnisch bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
inpadige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
hoveniersbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
museum/tentoonstellingsruimte
extensieve teelten (veenbes, slertakken, energie producerende gewassen)
enterijen
boom- en sierteelt verwante bedrijven, vallende onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Artikel 8 Herziening artikel 4.1

Met deze herziening wordt artikel 4.1 van het bestemmingsplan Sierteeltgebied (incl. eerste herziening), onder a, aangevuld met het volgende:

a1 het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a, voor zover het betrokken perceel is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied. Artikel 3 is hierop van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Herziening artikel 6.1

Met deze herziening wordt artikel 6.1 van het bestemmingsplan Sierteeltgebied (incl. eerste herziening), onder a, aangevuld met het volgende:

e1 het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a, voor zover het betrokken perceel is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied. Artikel 3 is hierop van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Herziening artikel 13

Deze herziening vervangt artikel 13 van het bestemmingsplan Sierteeltgebied (incl. eerste herziening) voor het volgende:

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeer te water;
- de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- water ten behoeve van de waterhuishouding;
- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals kades, oevers en schouwpaden, nutsvoorzieningen, bruggen, dammen en duikers;
- overkluizingen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede bruggen, duikers en keërwanden met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- voor overkluizingen gelden de volgende bepalingen:

gemeten op de waterlijn t.o.v. winterpeil			
breedte oppervlaktewater	maximale breedte overkluizing (gemeten haaks op de waterlijn)	maximale lengte (gemeten langs de waterlijn)	maximaal oppervlak overkluizing
< 3 m	niet toegestaan		
3 m en <10 m	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	maximaal de helft van de lengte van het perceel met een maximum van 5 m	n.v.t.
10 m en < 20 m	idem	idem	5 m ²
20 m en < 50 m	idem	idem	10 m ²
50 m	idem	idem	15 m ²
> 100 m	concrete voorwaarden ten aanzien van de waterkwaliteit in brede oppervlaktewateren (meren en plassen) kunnen voor overkluizingen voortsnog niet worden gegeven; het aanbrengen van overkluizingen in deze wateren dient dan ook in overleg met de waterbeheerder te gebeuren (vergunningplicht blijft in stand)		

13.3 Afwijking van bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 onder 2 teneinde een lagere doorvaarhoogte toe te laten, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige doorvaart.

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

13.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders om de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren

- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoelingen, kaden en aanlegplaatsen;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

13.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in artikel 13.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

13.4.3 Voorwaarden voor de aanlegvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 wordt uitsluitend verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige:

- doorvaart;

- b. waterstructuur;
- c. waterhuishoudkundige situatie.

13.4.4 Straftbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 13.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als permanente ligplaats voor vaartuigen en andere voorwerpen.

Artikel 11 Herziening artikel 22.3

Deze herziening voegt artikel 22.3 toe aan het bestemmingsplan Sierteeltgebied (incl. eerste herziening). Het artikel luidt als volgt:

Artikel 22.3 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Ruimte-voor-Ruimte regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' (onbebouwd/zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (onbebouwd/zonder bouwvlak) en/of 'Water', onder toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling ter compensatie daarvan één of meerdere compensatiewoningen toekennen. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. Het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melking/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;
- b. Initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;
- c. Initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit';
- d. 'Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom- en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels;
- e. Compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren;
- f. Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m³) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m² gebouwen (boven peil), 5.000 m² kassen of 2,25 ha boom- en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- g. Bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:
 1. De bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied;
 2. De bestemming 'Agrarisch met waarden' (onbebouwd/zonder bouwvlak) kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;
 3. Er mogen binnen alle locaties samen maximaal 10 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
 4. Percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;
- h. Bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 22.4, tevens van toepassing;
- i. Het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via seldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.

Artikel 12 Herziening artikel 22.4

Deze herziening voegt artikel 22.4 toe aan het bestemmingsplan Sierteeltgebied (incl. eerste herziening). Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 22.4 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van geclusterde waterberging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van een geclusterde waterberging. Hierbij moet worden voldaan de volgende voorwaarden:

- a. het nut en de noodzaak van de waterberging dient te zijn aangetoond;
- b. de waterbeheerder heeft een positief advies over de aanleg van de waterberging uitgebracht;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het landschap, waarbij de waterberging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de waterberging staat (toekomstige) schaalvergroting of herstructurering, bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven niet in de weg;
- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie omtrent de vraag of aan het gestelde onder c en d van deze regel wordt voldaan;
- g. artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 overige zone - parkeren

13.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren' geldt dat het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning kan verlenen voor de activiteit bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in regels strijd met ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

13.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeer ruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verijdend en;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoeftes op te vangen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 13.1 indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiertoe in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Slerteeltgebied Hazerswoude-Dorp - tweede herziening

Bijlage 1 behorende bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 22.3

Locatie Loeteweg /Padesche Wetering (Hazerswoude-Dorp)



Locatie Voorweg (Hazerswoude-Dorp)

