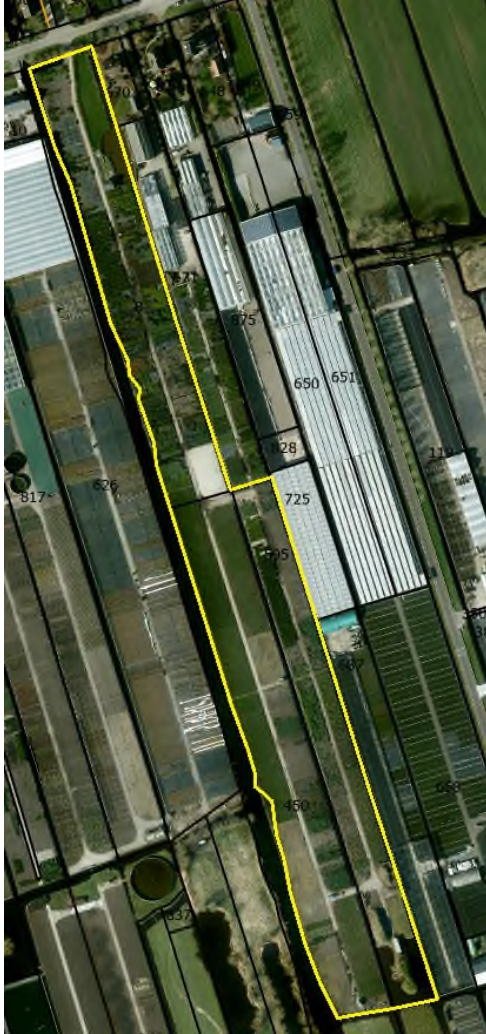


TE KOOP



Burgemeester Smitweg nabij nummer 105 te Hazerswoude-Dorp

Gunstig gesitueerde boomkwekerij op 3.37.25 hectare grond, overwegend ingericht voor vollegrondsteelt en gedeeltelijk voor pot- en containerteelt

Prijs: op aanvraag

Algemene omschrijving

Een boomkwekerijperceel met voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie K nummers 8, 450 en 595, samen groot 3.37.25 hectare, plaatselijk bekend als Burgemeester Smitweg nabij nummer 105 te Hazerswoude-Dorp.

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente	: Hazerswoude
Sectie	: K
Nummers	: 8, 450 en 595
Grootte (gezamenlijk)	: 3.37.25 hectare

Omschrijving

Kwekerij

De kwekerij is gelegen ten zuiden van de Burgemeester Smitweg nabij nummer 105 te Hazerswoude-Dorp. De kwekerij is zelfstandig ontsloten op de openbare weg (Burgemeester Smitweg) middels een dam.

De kwekerij bestaat uit twee percelen, deze zijn met 2 dammen aan elkaar verbonden. Het westelijke perceel is aan de noordzijde vast verbonden met de openbare weg. Het oostelijke perceel is via het westelijke perceel ontsloten.

Het westelijke perceel heeft een gemiddelde lengte van circa 628 meter. De gemiddelde breedte van het perceel is circa 37 meter. Aan de noordzijde van het perceel is een gedeelte in gebruik als weiland.

Het oostelijke perceel heeft een lengte van circa 309 meter. De gemiddelde breedte van het perceel, is circa 17,5 meter. Het zuidelijke gedeelte is in gebruik als opslag. De totale oppervlakte gemeten land van de kwekerij bedraagt circa 30.336 m².

De kwekerij is over de gehele lengte ontsloten middels een tweezijdig autopad van betonplaten en gestort beton, met een breedte van circa 2,5 meter. Langs het pad en de tussensloot ligt een ingegraven persleiding en diverse krachtstroomaansluitingen.

De kwekerij is overwegend ingericht voor vollegrondsteelt en gedeeltelijk voor pot- en containerteelt.

Containervelden

Containervelden, groot circa 6.695 m², bestaande uit antiworteldoek op grond en gedeeltelijk bims, niet recirculerend.

Diversen

Diversen bestaan onder andere uit:

- pomp, met beregeningspomp
- nutsvoorzieningen, bestaande uit (kracht-)stroom
- erfverharding, groot circa 2.310 m², gesitueerd als autopaden, bestaande uit betonplaten en gestort beton.

Bijzonderheden

Het object is belast met het volgende zakelijke recht c.q. kwalitatieve verplichting:

- Kettingbeding; het is de eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) verboden om aanspraak te maken op het resterende gedeelte van het kadastrale perceel, gemeente Hazerswoude sectie K nummer 7.

Bestemmingsplan

Het object is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' (2010) aangeduid als "Agrarisch-Sierteelt". Er is géén bouwvlak aangeduid.

Momenteel is het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied - tiende wijziging' in voorbereiding. Hierin is voor de kwekerij één bouwvlak' aangevraagd aan de noordzijde voor 150 meter lengte.

Nadien zijn de volgende bestemmingsplannen aangenomen:

- 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening' (2016)
- 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – tweede herziening' (2019)
- 'Sierteeltgebied – vijfde wijziging' (2019)

Daarnaast zijn de volgende parapluplannen op het object van toepassing:

- Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie
- Parapluplan Archeologie
- Parapluplan Parkeren

Nadere informatie is toegevoegd aan bijlage 4.

Personeel

Niet van toepassing.

Oplevering en aanvaarding

Nader overeen te komen.

Vraagprijs

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, telefoon: **(0172) 53 34 93**.

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 Kadastrale kaart (niet op schaal)

Uittreksel Kadastrale Kaart op A3 Uw referentie: van Aalsl-van Waaij



0m 25 m 175 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vestigingskadastrale grans</p> <p>Voorlopige kadastrale grans</p> <p>Administratieve kadastrale grans</p> <p>Bevoering</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een e-mailuittreksel, gileverd op 18 juli 2019</p> <p>De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:3500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Secie</p> <p>Perceel</p> <p>Hazerswoude</p> <p>K</p> <p>9</p>	
--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

BIJLAGE 2

Bijlage 2

Foto's



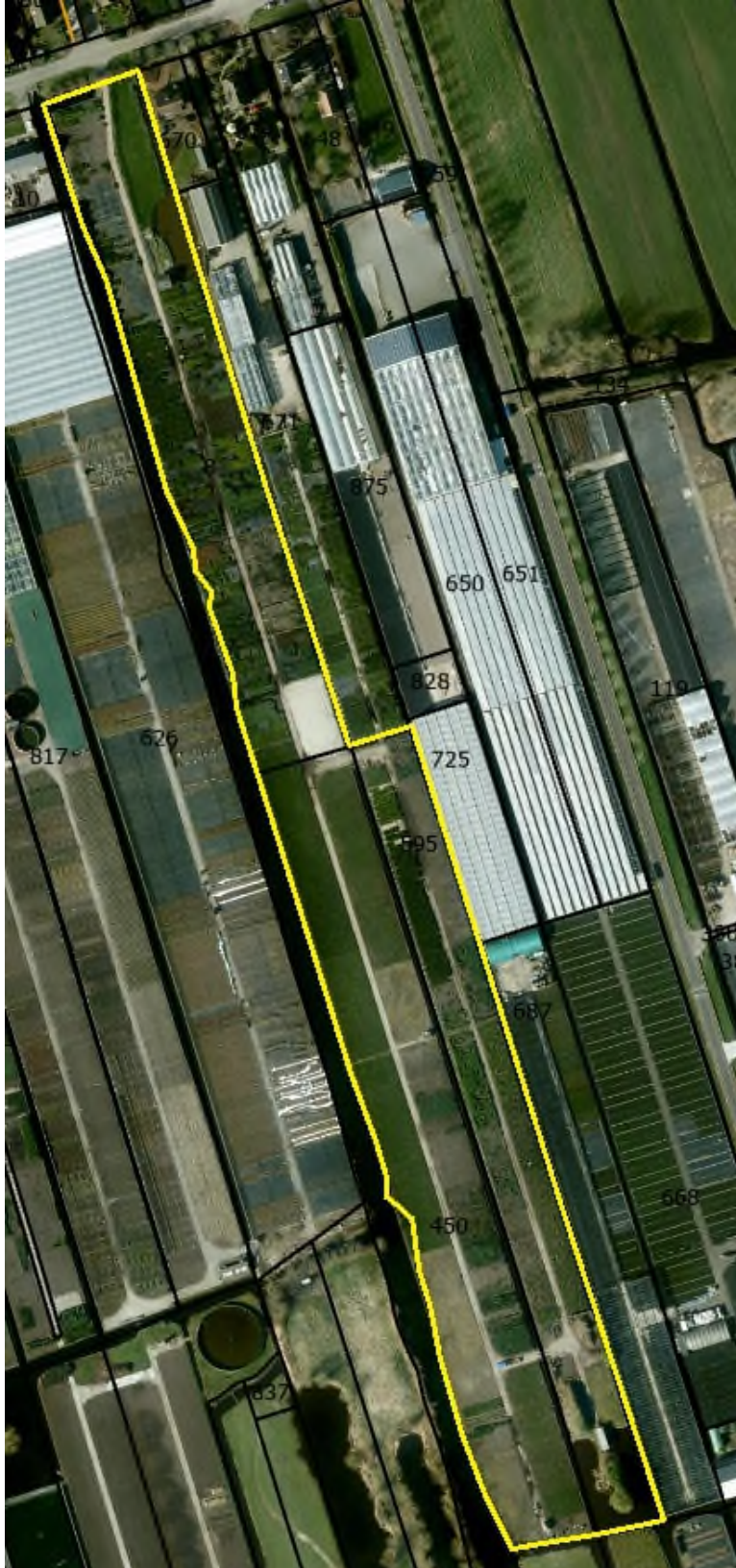




BIJLAGE 3

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 in gebruik 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 fundamenteën;
- 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
bedrijfswoning 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 bedrijfswoningen			50 m ²	3 m	6 m
kassen			3.000 m ²	6 m	10 m
waterbassins					2 m
watersilo'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;

- g. 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;
- h. 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:

- a. ontheffing wordt uitsluitend verleend ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een groter aaneengesloten bedrijfsoppervlak dan 3 ha;
- b. 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 landschapdeskundige 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 3.1, 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 fundamenten

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 Specifieke 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.

3.5 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 bouwmogelijkheden 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 1^e 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

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde een 1^e agrarische bedrijfswoning toe te staan bij volwaardig agrarische bedrijven, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging wordt slecht toegepast indien een doelmatige bedrijfsvoering, mede gelet op de aard, inrichting en de omvang van het betrokken bedrijf, de vestiging van ten minste één volwaardige arbeidskracht in een woning op de bedrijfsground duurzaam noodzakelijk maakt;
- c. de bedrijfswoning dient bestemd te zijn voor de huisvesting van degene die met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en daadwerkelijk als volwaardige arbeidskracht als bedoeld onder 1 op het betrokken bedrijf werkzaam is;
- d. binnen het bedrijf mag nog geen bedrijfswoning aanwezig zijn;
- e. het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak dient minimaal 2 ha te bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e is de bouw van een 1^e agrarische bedrijfswoning tevens toegestaan bij bedrijven met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van 2 ha mits de afzonderlijke percelen elk ten minste 1 ha bedragen;
- g. de bedrijfswoning 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. 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';
- j. omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;
- k. voor het overige zijn de bepaling ten aanzien van de bedrijfswoning uit dit lid van overeenkomstige toepassing.

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

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. 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;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- c. de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- d. de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsgronden zijn verkocht, waarbij de oppervlakte van het overgebleven perceel beperkt wordt tot een maximum van 1.000 m²;
- e. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
- f. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. er 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 18.6 'minimale afstanden landbouwbedrijven';
- i. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

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.