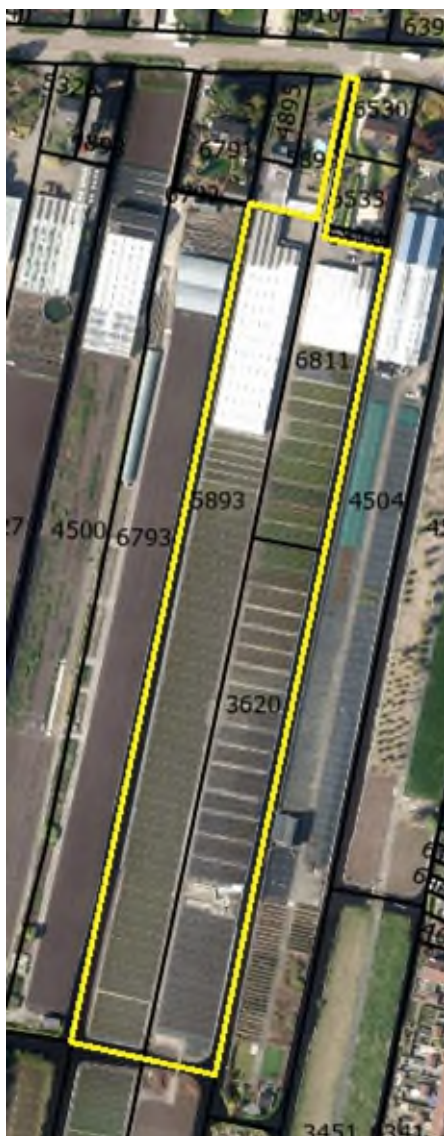


TE KOOP



Rijneveld nabij 85 / Biezen nabij 140-142 te Boskoop

Boomkwekerij met bijbehorend water, opstallen en voorzieningen gelegen in het buitengebied van Boskoop op circa 3.45.10 ha grond

Vraagprijs: € 450.000,- kosten koper

Algemene beschrijving

Kwekerijpercelen met bijbehorend water, opstallen en voorzieningen gelegen in het buitengebied van Boskoop, plaatselijk bekend als Rijnveld nabij 85 en Biezen nabij 140-142 te Boskoop.

Rijnveld nabij 85 te Boskoop

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente:	Boskoop
Sectie:	B
Nummers:	3620, 5893, 6531 en 6811
Grootte:	1.77.31 ha

Omschrijving

Grond

Het perceel boomkwekerijgrond is gelegen ten zuiden van de Rijnveld nabij 85 te Boskoop en is aan de noordzijde zelfstandig ontsloten op de openbare weg (Rijnveld) middels een vaste aansluiting. De kwekerij is over de gehele lengte ontsloten middels een tweezijdig autopad van asfaltbeton, gelegen op een in het verleden gedempte sloot. De lengte van de kwekerij, vanaf de noordelijke erfgrans tot aan de zuidelijke beschoeiing, bedraagt circa 380 meter. De gemiddelde breedte van het perceel bedraagt circa 49 meter. De totale oppervlakte gemeten land van het perceel bedraagt circa 15.900 m².

Drainage	onderbemaling, voorzien van put en pomp
Beschoeiing	rondom; bestaande uit perkoenpalen en asbesthoudende golfplaten aan de westzijde en houten delen aan de oostzijde (in zeer matige kwaliteit).
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">- bovengrondse persleidingen ten behoeve van de beregeningsinstallatie, langs de oostzijde van het perceel- krachtstroompunten, gesitueerd langs de oostzijde van het perceel.- op de oprit is over-en-weer de erfdienstbaarheid van weg gevestigd met de huiskavel gelegen aan Rijnveld 83 te Boskoop

Glazen kas

Glazen kas (noordoostzijde), groot circa 707 m², bouwjaar circa 1980, type 'Venlo', afmetingen circa 9 x 6,4 en 29 x 22,4 meter, opgebouwd uit 7 kappen, bestaande uit een gegalvaniseerde onderbouw, betonnen randbalk, gefundeerd op palen, goothoogte circa 3 meter, gedeeltelijk traliespanen van 6,4 meter, dek van glas in aluminium en (asbestverdachte) eternietplaten, gevels van (asbestverdachte) eternietplaten en glas, kitgedekt.

Voorzieningen:

- ruitsluchting (tweezijdig, handmatig)
- verharding van gestort beton en betontegels
- schuifdeuren
- TL- verlichting
- beregeningspomp
- elektra

Bedrijfsgebouw- / glazen kascomplex noordwestzijde

Bedrijfsgebouw- / glazen kascomplex noordwestzijde, totaal groot circa 1.479 m², bestaande uit:

Bedrijfsgebouw, groot circa 269 m², bouwjaar circa 1980, type 'Venlo', afmetingen circa 12 x 9,6 meter en 6 x 19,2 en 3 x 12,8 meter, opgebouwd uit 6 kappen, bestaande uit een gegalvaniseerde onderbouw, betonnen randbalk, gefundeerd op palen, goothoogte circa 3 meter, traliespanen van 6,4 en 9,6 meter, dek van (asbestverdachte) eternietplaten, gevels halfsteens borstwering en (asbestverdachte) eternietplaten met daarboven glas in aluminium.

Voorzieningen:

- beregeningsautomaat en -pomp
- verharding van gestort beton
- TL- verlichting
- elektra.

Aan de oostzijde is een werkruimte met vaste werktafels, bergkast, keuken en toilet. Het bedrijfsgebouw is aan de zuidzijde vast verbonden met de glazen kas.

Glazen kas, groot circa 1.210 m², bouwjaar circa 2001, type 'Venlo', afmetingen circa 65 x 19,2 meter (-/- 12,8 x 3 meter), opgebouwd uit 6 kappen, bestaande uit een gegalvaniseerde onderbouw, betonnen randbalk, gefundeerd op palen, goothoogte circa 3 meter, traliespanten van 6,4 meter, staand en liggend glas gedekt in aluminium.

Voorzieningen:

- 3- halfruitsluchting (tweezijdig)
- verhard met betontegels
- schuifdeuren
- overgewasberegening
- TL-verlichting
- elektra

Containervelden

Totaal groot circa 10.730 m², inclusief paden, gedeeltelijk bestaande uit lava en antiworteldoek, niet gerecirculeerd, voorzien van bovengrondse sproeiers (westzijde); gedeeltelijk bestaande uit flugsand en antiworteldoek, niet gerecirculeerd.

Verhardingen

Totaal groot circa 1.525 m², bestaande uit asfaltbeton, gesitueerd als autopad (3 meter breed) en pleinen.

Nutsvoorzieningen

- elektra; 2 eigen meters, gesitueerd op huiskavel Rijnveld 85 en de belendende kwekerijkavel aan de oostzijde
- aardgas, eigen meter, gesitueerd op huiskavel Rijnveld 85
- septic tank, gelegen nabij het bedrijfsgebouw- / glazen kascomplex

Biezen nabij 140-142 te Boskoop

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente:	Boskoop
Sectie:	B
Nummers:	4417, 4200 gedeeltelijk en 5707 gedeeltelijk
Grootte:	circa 1.67.80 ha

Omschrijving

Grond

Het perceel boomkwekerijgrond is gelegen ten noorden van de woningen aan de Biezen 140-142 en ten zuiden van de kwekerij Rijnveld nabij 85 te Boskoop en is aan de noordzijde bereikbaar middels een draaibrug. De kwekerij is over de gehele lengte ontsloten middels een tweezijdig autopad van asfaltbeton.

De lengte van de kwekerij, vanaf de noordelijke beschoeiing tot aan de zuidelijke nieuw te realiseren erfgrens met water bedraagt circa 285 meter. De gemiddelde breedte van het perceel bedraagt circa 47 meter. De totale oppervlakte gemeten land van het perceel bedraagt circa 13.350 m², waarvan circa 3.400 m² in gebruik als vollegrondstuin.

Drainage	drainageslangen, te zijner tijd zonder put en pomp
Beschoeiing	rondom; bestaande uit perkoenpalen en asbesthoudende golfplaten aan de westzijde en houten delen aan de oostzijde.
Bijzonderheden	- De nieuwe zuidelijke erfgrens komt op circa 10 meter van het perceel in het te graven water (zie bestemmingsplan). Het water zal op een nog nader te bepalen moment worden gegraven, hierbij zal er door verkoper <u>geen</u> beschoeiing op het te verkopen kwekerijperceel worden gerealiseerd.



---- nieuwe zuidelijke erfgrans

Containervelden

Totaal groot circa 7.800 m² inclusief paden, bestaande uit lava en antiworteldoek, niet gerecirculeerd, voorzien van sproeiers.

Overige voorzieningen

- verhardingen, totaal groot circa 825 m², bestaande uit asfaltbeton
- draaibrug, breedte circa 1,25 meter
- nutsvoorzieningen, niet aanwezig

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn. Ook is het object gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2011), met de daarbij behorende actualisatieplannen. Het object is hierin aangeduid als "Agrarisch", hetgeen inhoudt dat hierop (primaire) sierteeltbedrijven kunnen worden uitgeoefend.

Voor een gedeelte van het object, gelegen aan de Biezen nabij 140-142 te Boskoop, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – elfde wijziging' van toepassing. Hierin is de nieuwe zuidelijke erfgrans aangegeven en de demping van de tussensloot.

Daarnaast zijn de volgende parapluplannen op het object van toepassing:

- Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie
- Parapluplan Archeologie
- Parapluplan Parkeren

Nadere informatie is toegevoegd aan bijlage 4.

Oplevering en aanvaarding

In overleg.

Verkopers leveren de percelen leeg, ontruimd en bezemschoon op.

Bijzonderheden

Met betrekking tot de verkoop van dit object zijn de volgende bijzonderheden te melden:

- Het graven van water en het eventueel dempen van de tussensloot zal in overleg met verkoper plaatsvinden.
- De gas- en elektrameter behorende bij het object staan op het aan de verkoper verblijvende huiskavel aan Rijnveld 85. Deze situatie kan wat verkoper betreft worden gehandhaafd.

Vraagprijs

De vraagprijs van het object als geheel bedraagt **€ 450.000,- kosten koper**.

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

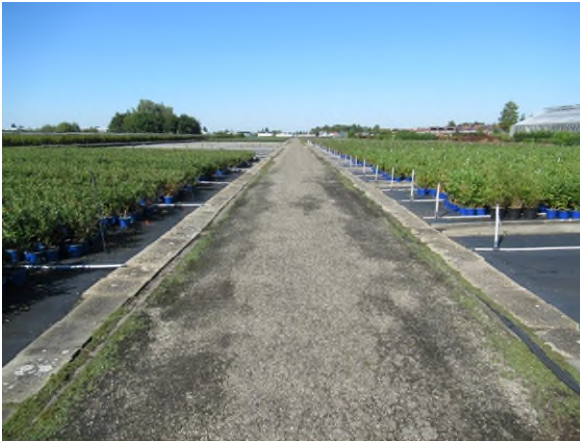
Voor informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met de heer K. Jacobs, telefoon: (0172) 53 34 93.

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

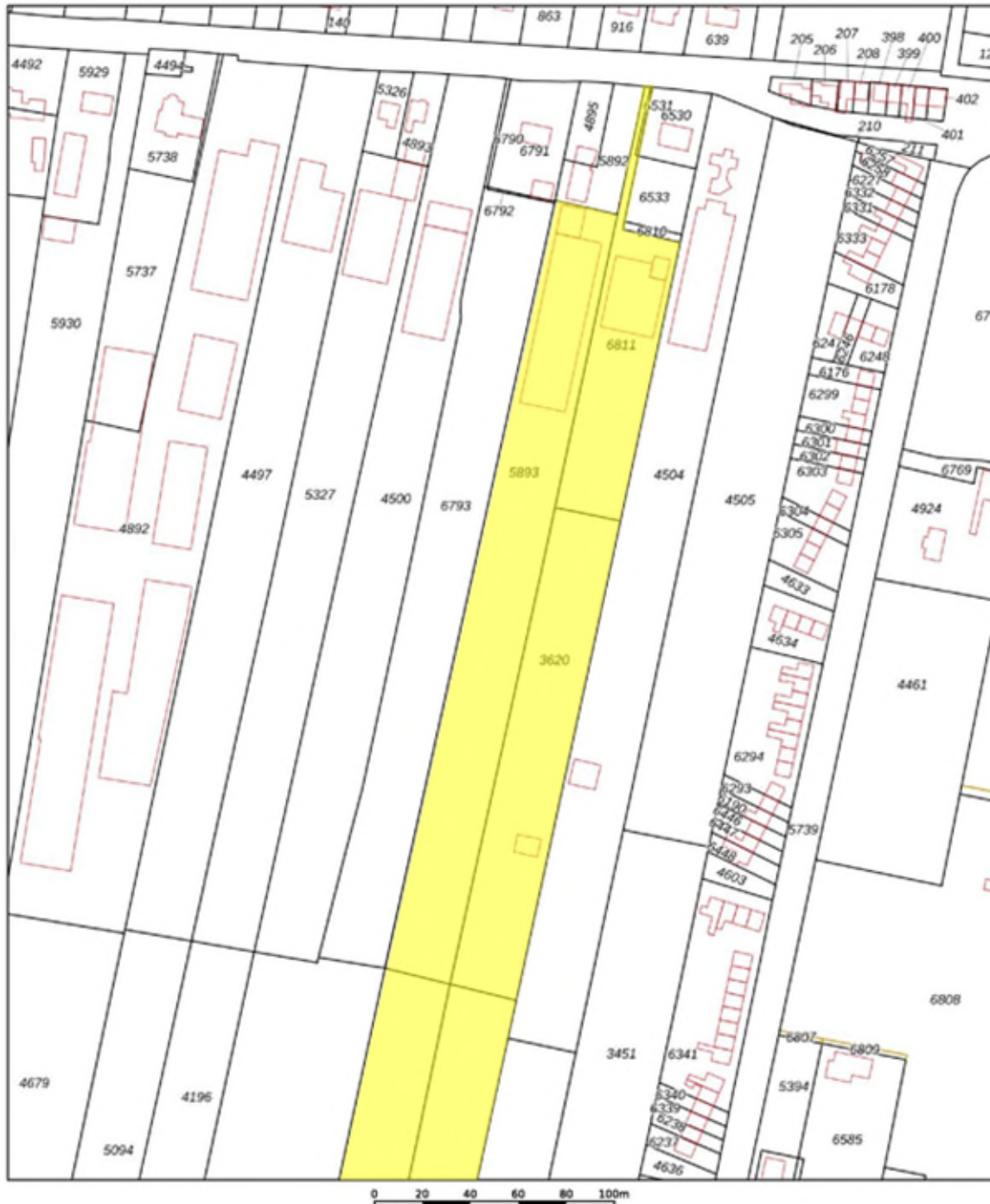
Bijlage 1 – Foto's






BIJLAGE 2

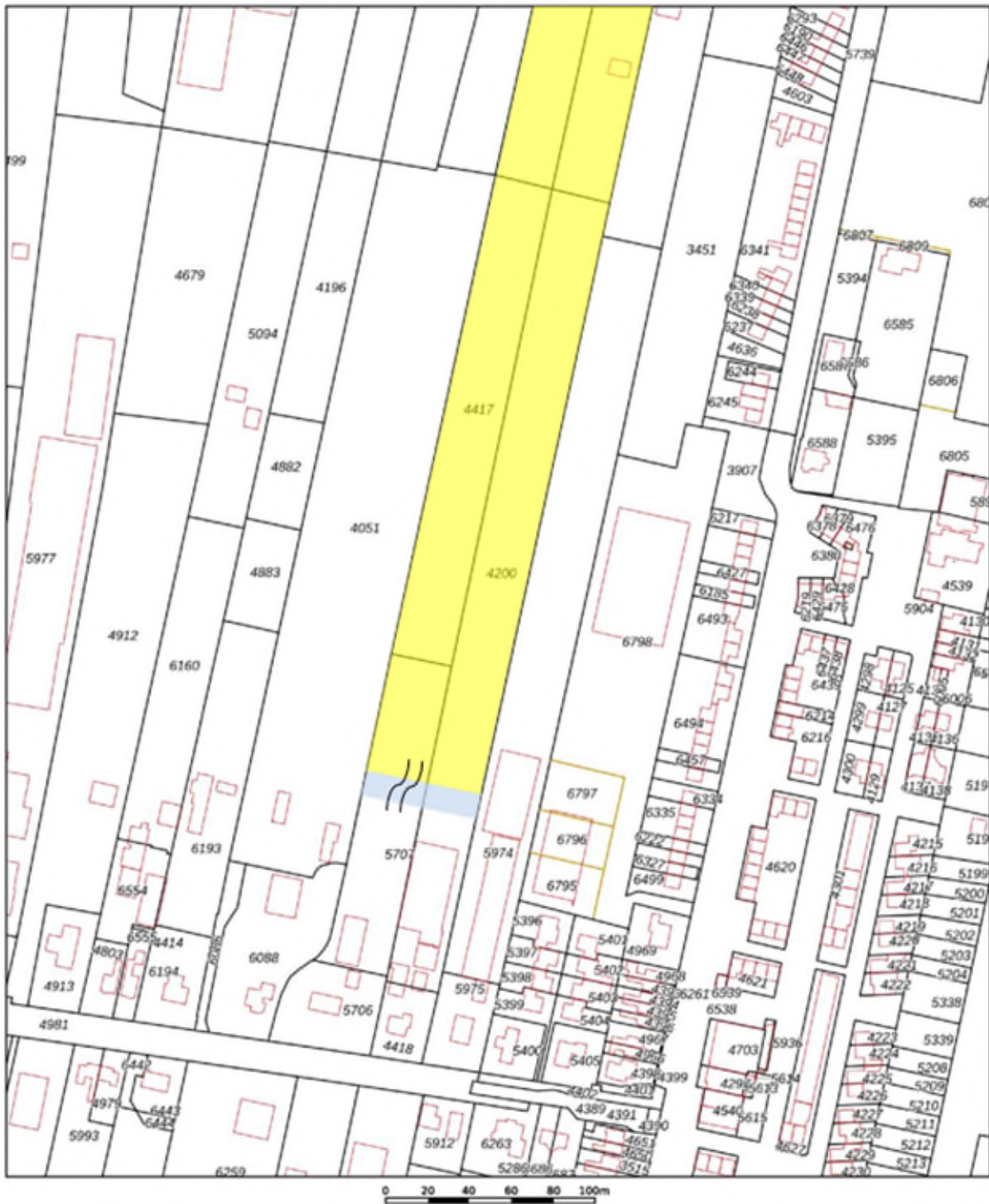
Bijlage 2 – Kadastrale kaart (niet op schaal)



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Voorliggende kadastrale grens</p> <p>— Voorloperige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2100</p> <p>Kadastrale gemeente Boskoop</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5 8 9 3</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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

Voor een aansluitend uittreksel, gelieve op 19 september 2022 De bevoegde van het kadaster en de openbare registers.



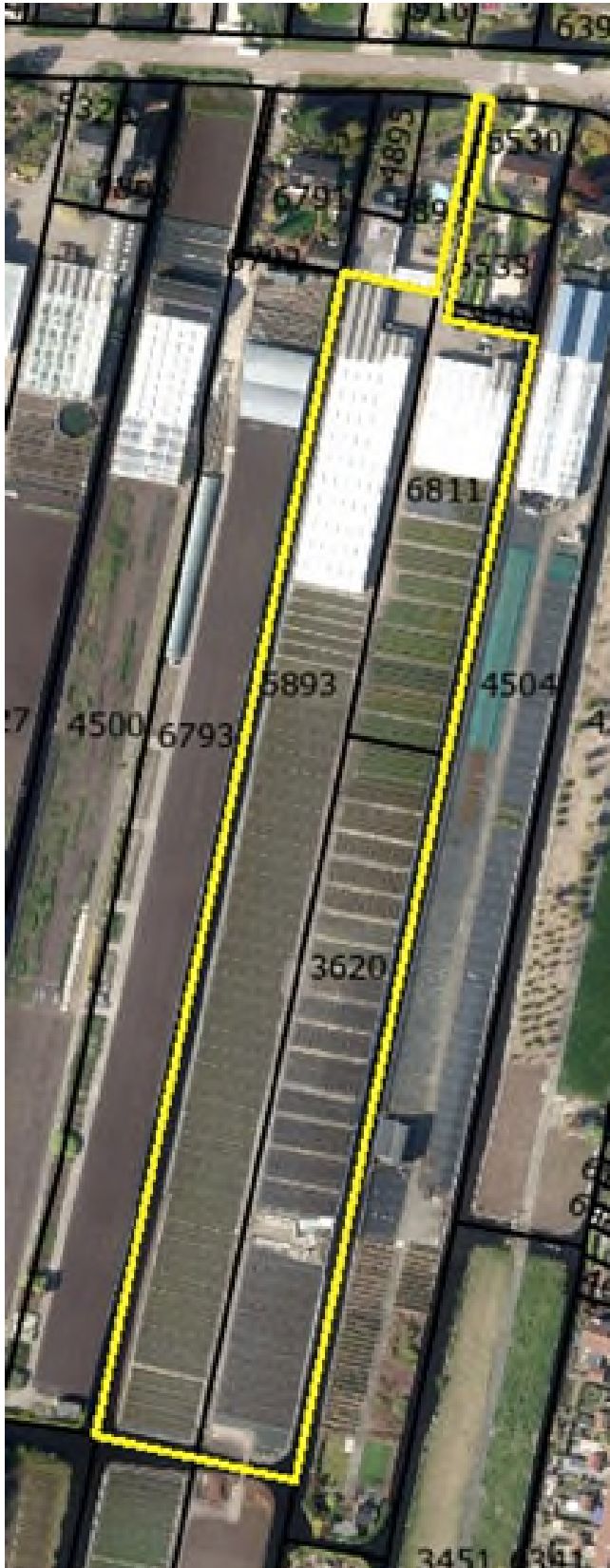
<p>12345</p> <p>12</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— grens Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht.</p> <p>Parceleer- en huurnummers</p> <p>12345</p> <p>12</p>	<p>Schaal 1: 2400</p> <p>Kadastrale gemeente: Boskoop</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 4200</p>	
---	--	---	--

Voor een aanvullend uittreksel, gelieve op 19 september 2022 De bevoerder van het kadaster en de openbare registers

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

BIJLAGE 3

Bijlage 3 – Luchtfoto





BIJLAGE 4

Bijlage 4 - Bestemmingsplan

Ment

Bestemmingsplan Buitengebied
Bestemmingsplan Gemeente Boskoop
meer kenmerken ▾
onherroepelijk 03-10-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plaakinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)
 Agrarisch >

Omgevingsloket Regels op de kaart



Regels

Plan: Buitengebied Boskoop - vierde actualisatie
Status: vastgesteld
Plan type: bestemmingsplan
IMRO-uid: NL.IMRO.0484.D16Buitengebied4act-VA01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2 Herziening artikel 1
- Artikel 3 Herziening artikel 3.1
- Artikel 4 Herziening artikel 3.2
- Artikel 5 Herziening artikel 3.4.5
- Artikel 6 Herziening artikel 3.4.7
- Artikel 7 Herziening artikel 3.6
- Artikel 8 Herziening artikel 3.7.5
- Artikel 9 Herziening artikel 3.7.7
- Artikel 10 Herziening artikel 3.8
- Artikel 11 Herziening artikel 5.1
- Artikel 12 Herziening artikel 15
- Artikel 13 Herziening artikel 27.5
- Artikel 14 Herziening artikel 27.7

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 15 overige zone - parkeren

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 16 Overgangsrecht
- Artikel 17 Slotregel

Bijlage 1 behorende bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 27.5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop - vierde actualisatie van de gemeente Boskoop.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0484.B168buitengebied4act-VA01 met de bijbehorende regels.

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

Deze actualisatie vervangt artikel 1.8 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie) voor het volgende:

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

1. een grondgebonden veehouderijbedrijf: een bedrijf dat gericht is op het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan, zulks met uitzondering van een geitenhouderij;
2. een sierteeltbedrijf: een volwaardig sierteeltbedrijf dat gericht is op de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen

Deze actualisatie voegt het volgende toe aan artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie).

1.94 agrarisch handelsbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de handel in en de export van boom- en sierteelt- en sierteeltgerelateerde producten en dat beschikt over daarvoor benodigde faciliteiten ten behoeve van het vervoer, de opslag, en/of de afzet.

Artikel 3 Herziening artikel 3.1

1. Met deze actualisatie wordt artikel 3.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie), na sub f, aangevuld met

f1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf': een handels- en exportbedrijf voor boom- en sierteelt- en sierteeltgerelateerde producten.

f2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapstuin': een erf/tuin die in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van wonen.

f3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - extensieve sierteelt': extensieve teelten, zoals veenbes, siertakken, energie producerende gewassen.

2. Deze actualisatie vervangt de tabel behorende bij artikel 3.1 sub g van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie):

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koelhuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, handel in zaai- en/of poolgoed)	200 m ²	300 m ²
Hobbymatig houden van paarden en/of ander vee	1.000 m ²	100 m ²
Inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering)	-	500 m ²
Hoveniersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500 m ²
Verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	500 m ²
Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hierboven als ontvangstruimte)	Gehele bedrijf	100 m ²
Aan-huis-gebonden beroepen	-	60 m ²

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/kampeerbeoerlij/trekshutten	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 actualisatie wordt artikel 3.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie), na I, aangevuld met het volgende:

m. in afwijking van het bepaalde onder b en I zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf':

1. ten behoeve van het handels- en exportbedrijf overige bedrijfsgebouwen toegestaan tot ten hoogste 1/3 van het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak met een goothoogte van maximaal 6m en een bouwhoogte van maximaal 10m, waarbij deze gebouwen op een afstand van meer dan 150 meter van de as van de weg, waaraan de toerit van het bedrijf gelegen is, mogen worden gebouwd;
2. ten behoeve van het handels- en exportbedrijf geen kassen en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

n. in afwijking van het bepaalde onder I is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - bebouwing uitgesloten' geen bebouwing toegestaan.

Artikel 5 Herziening artikel 3.4.5

Deze actualisatie vervangt artikel 3.4.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie) voor het volgende:

3.4.5 Afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het bouwen dichtbij een watergang

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub c, e en g voor wat betreft het bouwen van bedrijfsgebouwen, kassen dan wel andere sierteeltondersteunende voorzieningen direct nabij een watergang met inachtneming van het volgende:

1. hieraan voorafgaand overleg is gevoerd met de waterbeheerder;
2. in aansluiting op de watergang geen houtakker gelegen is met de bestemming Natuur.

Artikel 6 Herziening artikel 3.4.7

Deze actualisatie voegt artikel 3.4.7 toe aan het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie). Dit artikel luidt als volgt:

3.4.7 Afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de maximale oppervlakte van kassen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub I opgenomen maximale oppervlakte voor kassen en teeltondersteunende voorzieningen van ten hoogste 3.000 m², met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijkingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en uitbreiding van het oppervlak aan kassen en teeltondersteunende voorzieningen voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. ten hoogste 1/3 van het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak - zijnde het bedrijfsoppervlak waarover het bedrijf beschikt op de locatie waar de kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht - mag bebouwd worden met kassen en teeltondersteunende voorzieningen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de kassen mogen uitsluitend worden gebouwd indien is voorzien in voldoende watercompensatie;
- e. een besluit tot het afwijking van het bestemmingsplan 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;
- f. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de toename aan kassen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, hiervoor wordt de afwijking getoetst aan de Waarderingskaart;
- g. 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, c en f van deze regel wordt voldaan;
- h. in de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen voor het gebruik van assimilatie verlichting;
- i. voor het overige dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van kassen zoals opgenomen in artikel 3.2.

Artikel 7 Herziening artikel 3.6

Deze actualisatie vervangt artikel 3.6 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie):

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub g ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.2, met inachtneming van de tabel en het volgende:

1. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
2. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
3. 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;
4. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
5. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
6. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid 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 3.2 Nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Huisdierenpension/hondenfokkerij	-	100 m2
Kinderdagopvang	-	100 m2
Museum/tentoonstelling	500 m2	200 m2
Agrarisch verwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	Gehele bedrijf	200 m2

3.6.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabellen 3.1 en 3.2, lenende 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 3.6.1;

b. een verruiming van de voor de nevenfuncties in de tabellen 3.1 en 3.2 weergegeven oppervlakte van in gebruik te nemen gronden en/of bebouwing, met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.6.1.

Artikel 8 Herziening artikel 3.7.5

Deze actualisatie vervangt artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie) voor het volgende:

Artikel 3.7.5 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie zoals opgenomen in tabel 3.3, 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, hiervoor wordt het wijzigingsplan getoetst aan de Waarderingskaart;
- 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 onherroepelijk 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 bebouwen m² wordt vastgelegd en het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing;
 - vervolgfuncties die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge tabel 3.3 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 3.3 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
in pandige 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, siertakken, energie producerende gewassen)
enterijen
boom- en sierteelt verwante bedrijven, vallende onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Artikel 9 Herziening artikel 3.7.7

Met deze actualisatie wordt artikel 3.7.7 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie) geschrapt.

Artikel 10 Herziening artikel 3.8

Deze actualisatie voegt artikel 3.8 toe aan het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie). Dit artikel luidt als volgt:

3.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.8.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch 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 sloten, vijvers en andere wateren.

3.8.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 3.8.1 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;

3.8.3 Voorwaarde voor de aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.8.1 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.

3.8.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 3.8.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Herziening artikel 5.1

Met deze actualisatie wordt artikel 5.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie), 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 12 Herziening artikel 15

Deze actualisatie vervangt artikel 15 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie) voor het volgende:

Artikel 15 Water

15.1 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, herstellen en de ontwikkeling van de landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': woonschepenligplaatsen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonneweide': tevens drijvende zonnepanelen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals kades, oevers en schouwpaden, nutsvoorzieningen, bruggen, dammen en duikers.

15.2 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 en zonnepanelen zijnde, worden gebouwd, alsmede bruggen, duikers en keerwanden met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- in afwijking van het gestelde onder a mogen op de gronden met de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' woonschepen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m en een onderlinge afstand van ten minste 3 m. Per woonschip mag ten hoogste 1 bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van 6 m² en met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

15.3 Afwijking van bouwregels

15.3.1 Lagere doorvaarthoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 onder 2 teneinde een lagere doorvaarthoogte toe te laten, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige doorvaart.

15.3.2 Plaatsen zonnepanelen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 onder a teneinde op de gronden met de aanduiding 'zonneweide' drijvende zonnepanelen met een hoogte van maximaal 2 m en een transformatorstation ondersteunend aan de zonneweide met een hoogte van maximaal 4 toe te staan, zulks met inachtneming van het volgende:

- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de plaatsing van de zonnepanelen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mag geen onevenredige schade worden toegebracht vanwege de reflectie van de zonnepanelen;
- een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van deze regel wordt voldaan.

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

15.4.1 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 oeverbeschoeiingen, 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.

15.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in artikel 15.4.1 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.

15.4.3 Voorwaarden voor de aanlegvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 wordt uitsluitend verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige:

- doorvaart;
- waterstructuur;
- waterhuishoudkundige situatie.

15.4.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 15.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

15.5 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 13 Herziening artikel 27.5

Deze actualisatie vervangt artikel 27.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie) voor het volgende:

Artikel 27.5 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:

- Het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;
- Initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;
- Initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit';
- '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;
- 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;
- 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;
- 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:
 - 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. Het aantal woningen dat binnen in het sierteeltconcentratiegebied van het plangebied mag worden gerealiseerd bedraagt voorts maximaal 15;
 - De bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;
 - Er mogen maximaal 25 compensatiewoningen worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar;
 - 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;
- Bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 27.7, tevens van toepassing;
- Het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.

Artikel 14 Herziening artikel 27.7

Deze actualisatie voegt artikel 27.7 toe aan het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. eerste, tweede en derde actualisatie). Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 27.7 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:

- het nut en de noodzaak van de waterberging dient te zijn aangetoond;
- de waterbeheerder heeft een positief advies over de aanleg van de waterberging uitgebracht;
- 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 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;
- de waterberging staat (toekomstige) schaalvergroting of herstructurering, bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven niet in de weg;
- 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;
- artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 overige zone - parkeren

15.1 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.

15.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1, indien:

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

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 15.1, 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 16 Overgangsrecht

16.1 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, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan 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 is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

16.2 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het Buitengebied Boskoop - vierde actualisatie'.

Bijlage 1 behorende bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 27.5

Locatie Zuidkade (Boskoop)



Locatie Biezen/Rijerskoop (Roskoop)



Locatie Laag Boskoop / Zijde Cost (Roskoop)



Locatie Goudse Rijkweg (Roskoop)



Locatie Biezen/Bijneveld (Boskoop)



Artikel 3 Agrarisch

Type plan: bestemmingsplan
 Naam van het plan: Bestemmingsplan Buitengebied
 Status: onherroepelijk
 Plan identificatie: NL.IMRO.0499.BPL09002HBU-OH01

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in [artikel 1 lid 8 sub b](#), met dien verstande dat uitbreiding van niet-grondgebonden sierteeltbedrijven mogelijk is indien er bij de uitbreiding sprake is van zelfvoorzienendheid in de watervoorziening;
- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij': tevens het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals bedoeld in [artikel 1 lid 8 sub a](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': tevens de opslag en stalling van caravans binnen de bestaande bebouwing;
- ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens een hoveniersbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': tevens een tuincentrum als onderdeel van het naastgelegen sierteeltbedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- uitsluitend de in tabel 3.1 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;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- incidentele evenementen.

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. aantal m ²	
	gronden in gebruik	bebouwing in gebruik
agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koelhuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel)	200	300
in pandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering)	-	500
hoveniersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500
verkoop aan huis van streek-eigen agrarische producten	-	250
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/ werktuigen/voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	-	500
aan-huis-gebonden beroepen	-	60

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming, de daarbij behorende bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;

verder geldt het volgende:

- gebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kassen, teeltondersteunende voorzieningen, waterbassins, watersilo's en erf- en terreinafscheidingen, dienen binnen een afstand van 150 m vanaf de as van de weg waaraan de toerit naar het bedrijf gelegen is, te worden gebouwd;
- in aanvulling op het gestelde onder a geldt dat gebouwen geconcentreerd op de bedrijfsgrond dienen te worden gesitueerd, waarbij de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw, geen bedrijfswoning zijnde, zich op minimaal 35 m en maximaal 100 m uit de as van de weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de woning bevindende waterloop dient te bevinden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter. De afstand tot de slootkant mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- in afwijking van het bepaalde onder b en c zijn pompgebouwen met een oppervlak van 75 m² en een bouwhoogte van 3 m toegestaan;
- de naar de weg toegekeerde zijgevel van gebouwen op percelen die aan twee zijden grenzen aan een openbare weg, dient op een afstand van 15 m uit die weg te worden gebouwd, met dien verstande dat indien zich tussen het gebouw en de weg

- een waterloop bevindt de afstand tot deze waterloop 5 m dient te bedragen;
- f. in afwijking van het bovenstaande geldt dat gebouwen ten dienste van de bestemming, de daarbij behorende bedrijfswooning (Inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' mag één bedrijfswooning met bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd waarbij een verschuiving over maximaal 3,5 m mag plaatsvinden;
- h. algehele herbouw van de bedrijfswooning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten waarbij een verschuiving over maximaal 3,5 m mag plaatsvinden;
- i. tussen kassen en naastgelegen bestemmingen Verkeer, Water en/of Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden dient ten minste 10 m afstand aangehouden te worden;
- j. per bedrijf mag één windturbine worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- k. op de gronden direct grenzend aan de bestemming Verkeer ter plaatse van de Otweg, mogen ten dienste van de aan de Otweg gelegen woonschepen vrijstaande bijgebouwen van ten hoogste 9 m² gebouwd worden, met dien verstande dat de afstand tussen de bijgebouwen tot de bestemming Verkeer ten minste 1 m dient te bedragen en ten hoogste 7,5 m;
- l. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswooning (incl. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	750 m ³		6 m	
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen			3 m	
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen		50 m ²	3 m	
kassen en teeltondersteunende voorzieningen		3.000 m ²	5 m	8 m
schaduwhallen/schermhallen				4 m
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'		gehele bouwvlak	6 m	10 m
overige bedrijfsgebouwen		10% van het netto aaneengesloten bebouwde en onbebouwde bedrijfsoppervlak tot een maximum van 3.000 m ²	6 m	10 m
watersilo's				5 m
hooibergen en silo's (niet zijnde watersilo's)				12 m
erf- en terreinafscheidingen				2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde				2 m
vlaggenmasten				6 m
reclamezuilen				3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in [artikel 3 lid 2 sub I](#) opgenomen maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen van ten hoogste 3.000 m², met inachtneming van het volgende:

- afwijking wordt uitsluitend verleend ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een groter aaneengesloten bedrijfsoppervlak dan 3 ha;
- ten hoogste 10% van het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak mag bebouwd worden met bedrijfsgebouwen;
- uitbreiding van het oppervlak mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de toename aan bedrijfsgebouwen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid 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, c en d van deze regel wordt voldaan;
- voor het overige dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van bedrijfsgebouwen zoals opgenomen in dit artikel.

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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de tabel behorende bij [artikel 3 lid 2 sub 1](#), namelijk het maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, 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.

3.3.3 Ten behoeve van een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub 1](#) voor wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt uitsluitend verleend indien een grotere bouwhoogte voor een meer doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk blijkt te zijn;
- b. overwegingen van landschapsbelang dienen zich niet tegen een grotere bouwhoogte te verzetten;
- c. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
 1. 12 m voor bedrijfsgebouwen;
 2. 4 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.4 Ten behoeve van een grotere goothoogte voor glas

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub 1](#) voor wat betreft de goothoogte van kassen met inachtneming van het volgende:

- a. omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien een grotere goothoogte voor een meer doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk blijkt te zijn;
- b. overwegingen van landschapsbelang dienen zich niet tegen een grotere goothoogte te verzetten;
- c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de hogere goothoogte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de goot- en bouwhoogte mag met ten hoogste 2 meter worden overschreden.

3.3.5 Ten behoeve van het bouwen dichterbij een watergang

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub c](#) en [artikel 3 lid 2 sub j](#) voor wat betreft het bouwen van bedrijfsgebouwen dan wel kassen direct nabij een watergang met inachtneming van het volgende:

1. hieraan voorafgaand overleg is gevoerd met de waterbeheerder;
2. in aansluiting op de watergang geen houtakker gelegen is met de bestemming Natuur.

3.3.6 Ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden voor dieren

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor wat betreft het bouwen van schuilgelegenheden van dieren met inachtneming van het volgende:

1. de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
2. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
3. de schuilgelegenheid milieutechnisch inpasbaar is;
4. belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien sprake is van meerdere nevenfuncties op één bedrijf geldt dat ten hoogste 500 m² aan bebouwing en 4.000 m² aan gronden in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de nevenfuncties;
- b. het verlenen van mantelzorg en het gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan gronden te gebruiken voor:
 1. de opslag van goederen buiten de bestaande bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m;
 2. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub f](#) ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.2, 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 ontheffingsbevoegdheid 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 3.2 Nevenfuncties via onafwijking met een omgevingsvergunning

nevenfuncties	max. aantal m ²	
	gronden in gebruik	bebouwing in gebruik
agrarisch loonbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500
huisdierenpension/hondenfokkerij	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij)	500	100
bed & breakfast	-	100
agrarisch verwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	gehele bedrijf	200
kinderdagopvang	100	200
museum/tentoonstellingsruimte	500	200
overige niet-agrarische bedrijven (behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) met uitzondering van horecabedrijven	-	200

3.5.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 3.1 en 3.2, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge tabel 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties, met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in [artikel 3 lid 5.1](#)

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Ten behoeve van de bouw van een 1e bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de realisatie van een 1^e bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- planwijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- planwijziging wordt slechts 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 bedrijfsgrond duurzaam noodzakelijk maakt;
- 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 b op het betrokken bedrijf werkzaam is;
- binnen het bedrijf mag nog geen bedrijfswoning aanwezig zijn;
- het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak dient minimaal 2 ha te bedragen;
- de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning dient zich te bevinden op een afstand van 20 tot 30 m uit de as van die weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de bedrijfswoning bevindende waterloop, of op de afstand die ten minste dient te worden aangehouden in verband met de Wet geluidhinder;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;
- voor het overige zijn de bepaling ten aanzien van de bedrijfswoning uit dit artikel van overeenkomstige toepassing.

3.6.2 Ten behoeve van het omzetten van een 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;
 - I. als schaalvergroting zoals bedoeld onder a wordt mede gezien de 'samenvoeging' van percelen welke gelegen aan eenzelfde weg, dan wel direct aansluitende wegen, hemelsbreed niet meer dan 200 meter van elkaar verwijderd zijn, dan wel 400 meter en/of een andere weg indien een positief agrarisch advies is afgegeven door een agrarisch deskundige;
- 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. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

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

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de bedrijfswoning op de huidige locatie gesloopt dient te worden en er op gronden met de bestemming 'Agrarisch' herbouw van een burgerwoning (nieuw bouwvlak met de bestemming Wonen) plaatsvindt, 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 burgerwoning elders in het plangebied een (voormalige agrarische) bedrijfswoning gesloopt dient te worden;
- 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 nieuwe bestemmingsvlak Wonen 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. de naar de weg gekeerde gevel van de nieuwe burgerwoning dient zich te bevinden op een afstand van 20 tot 30 m uit de as van die weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de bedrijfswoning bevindende waterloop, of op de afstand die ten minste dient te worden aangehouden in verband met de Wet geluidhinder;
- j. bij de sloop en nieuwbouw op een andere locatie van meerdere woningen herbouw van de woningen binnen de aanduiding 'voorkeurslocatie herbouw voormalig agrarische woningen' als eerste mogelijkheid onderzocht wordt;
- k. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

3.6.4 Ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de locatie van de bedrijfswoning is alleen toelaatbaar ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven en voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de nieuwe bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de naar de weg gekeerde gevel van de nieuwe bedrijfswoning dient zich te bevinden op een afstand van 20 tot 30 m uit de as van die weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de bedrijfswoning bevindende waterloop, of op de afstand die ten minste dient te worden aangehouden in verband met de Wet geluidhinder;
- d. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. omtrent het bepaalde in sub a, c en e dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;
- f. voor het overige zijn de bepaling ten aanzien van de bedrijfswoning uit dit artikel van overeenkomstige toepassing.

3.6.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie zoals opgenomen in tabel 3.3, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. het agrarische gebruik is beëindigd;
- b. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- 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 landschappelijke inpassing, waarbij de vervolgfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking;
- f. ten behoeve van vervolgfuncties gelden de volgende bouwregels:
 1. vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande bebouwing;
 2. 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;
- g. in het wijzigingsplan wordt de vervolgfunctie door middel van een specifieke aanduiding weergegeven, waarbij het aantal te bebouwen 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 ingevolge tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties zijn eveneens toegestaan, indien voldaan wordt aan de onder a t/m g genoemde voorwaarden.

Tabel 3.3 Vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

vervolgfuncties
wonen/hobbyboer
agrarisch handels- en exportbedrijf
agrarisch loon-/hulptechnisch bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
inpendige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
hoveniersbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
dierenpensioen/hondenfokkerij
kinderopvang
museum/tentoonstellingsruimte
inpendige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige niet-agrarische bedrijven (behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) met uitzondering van horecabedrijven

3.6.6 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning bij niet verkoop van percelen

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. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk;
- b. de bijbehorende sierteeltpercelen bij de bedrijfswoning voor een periode van minimaal 1 jaar tegen een marktconforme prijs publiek worden aangeboden, waarbij de verkoper gemeente vooraf in kennis stelt van de startdatum van de aanbidding;
- c. alle bedrijfsbebouwing (incl. kassen), met uitzondering van 50 m² aan bijgebouwen bij de woning, wordt gesaneerd;
- d. de ligging van de woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- 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. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

3.6.7 Ten behoeve van het maximale oppervlak voor kassen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het in lid 3.2 sub k opgenomen maximale oppervlak voor kassen en teeltondersteunende voorzieningen van ten hoogste 3.000 m², met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en uitbreiding van het oppervlak aan kassen en teeltondersteunende voorzieningen voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. ten hoogste 1/3 van het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak - zijnde het bedrijfsoppervlak waarover het bedrijf beschikt op de locatie waar de kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht - mag bebouwd worden met kassen en teeltondersteunende voorzieningen;

- c. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de kassen mogen uitsluitend worden gebouwd indien is voorzien in voldoende watercompensatie; een besluit tot het wijzigigen van het bestemmingsplan 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;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de toename aan kassen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- 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 a, c en e van deze regel wordt voldaan;
- g. in het wijzigingsplan kunnen nadere regels worden opgenomen voor het gebruik van assimilatie verlichting;
- h. voor het overige dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van kassen zoals opgenomen in artikel 3.2.

3.6.8 Ten behoeve van de nieuwvestiging van agrarisch gelieerde bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten einde agrarisch gelieerde bedrijven toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. het bestemmingsvlak mag niet meer dan 0,5 ha bedragen;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing per bedrijf is toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
- e. uit een bedrijfsplan moet een duurzame relatie met de sierteeltsector blijken;
- f. uitsluitend bedrijven vallende onder de categorieën 1, 2 en 3a van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- g. alvorens wordt besloten tot planwijziging dient advies ingewonnen te worden bij de inspecteur ruimtelijke ordening, de provincie Zuid-Holland en een agrarisch deskundige;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurt met het hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets);
- k. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- l. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- m. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- n. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

3.7 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van:

- 1. een goede landschappelijke inpassing
- 2. een goede milieusituatie
- 3. een goede woonsituatie,
- 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

nadere eisen stellen aan de plaats, de situering en het gebruik van assimilatieverlichting bij kassen.