

TE KOOP



Spoelwijkerlaan nabij 17 A te Boskoop

Percelen cultuurgrond, groot circa 3.62.50 hectare, gelegen aan
Spoelwijkerlaan nabij 17 A te Boskoop

Vraagprijs: € 575.000,- kosten koper

JACOBS advies & makelaardij b.v.

Burgemeester Smitweg 111 - 2391 NG Hazerswoude-Dorp

T +31 (0)172 53 34 93 | E info@jambv.nl | www.jambv.nl

KvK 27320014 | BTW NL 8195.04.683B01 | IBAN NL98 RABO 0103 1713 71

Kadastrale aanduiding

Gemeente	sectie	nummer	grootte
Boskoop	K	1143	1.52.40 ha
Boskoop	K	1144	<u>2.10.10 ha</u> circa 3.62.50 ha circa

Omschrijving

Percelen cultuurgrond, gelegen aan de Spoelwijkerlaan nabij 17A te Boskoop, met een totale oppervlakte van circa 3.62.50 hectare. Het object is gedeeltelijk ingericht als boomkwekerij en gedeeltelijk ingericht als weiland. Het object wordt aangeboden zonder feitelijke ontsluiting. De grondslag bestaat uit laagveen.

Kwekerijperceel

Het kwekerijperceel, groot 15.240 m², is gesitueerd aan de oostzijde van het object, heeft een lengte van circa 290 meter en een breedte variërend van circa 30 meter (zuidzijde) tot circa 56 meter (noordzijde). De kwekerij is voornamelijk beplant met (overjarige) Ilex verticillata-struiken en heeft een zeer matig onderhoudstoestand. Aan de zuidzijde bevindt zich een gedeelte dat niet (meer) is ingericht voor teeltactiviteiten, voorzien van een foliekas/folietunnel.

De kwekerij is verder voorzien van een tweezijdig autopad met een breedte van 3 meter, bestaande uit betonplaten; onder het pad ligt een fundament van zaagsel.

Drainage : onderbemaling, voorzien van put en pomp; de put en pomp functioneren niet

Beschoeiing : bestaande uit hardhouten palen, asbestvrije golfplaten, stootrand en dekplank, in goede kwaliteit

Weiland

Het weiland bestaat uit 2 parallel aan elkaar gelegen percelen grasland, totaal groot circa 21.010 m², gelegen aan de westzijde van de object. Op dit gedeelte ligt voor een gedeelte een pad van betonplaten. Aan de zuidoostzijde zijn een machineberging en een (voormalige) loopstal gesitueerd, beide in matige kwaliteit. De loopstal is gedekt met asbesthoudende golfplaten.

Bestemmingsplan

Sinds 17 juni 2025 is het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn in werking.

Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' (2012), en de bijbehorende actualisaties, waarin deze is bestemd als "Agrarisch", wat inhoudt dat deze gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven. Het weilandperceel heeft tevens de functieaanduiding "grondgebonden veehouderij". Aan de zuidzijde van het kwekerijperceel is een strook bestemd als "Water".



Uitsnede bestemmingsplankaart

Nadere informatie met betrekking tot de planregels over de bestemming "Agrarisch" zijn toegevoegd aan bijlage 3.

Bijzonderheden

Erfgrens weilandperceel

De nieuwe zuidelijke erfgrens van het weilandperceel komt te liggen op 1 meter uit de noordgevel van de voormalige paardenstal en vervolgens in een doorgetrokken lijn. Deze lijn doorsnijdt daarmee de voormalige loopstal. Als deze loopstal door de koper in de toekomst zal worden gesloopt, zal deze ook het gedeelte van de loopstal dat op het aan verkoper verblijvende perceel staat dienen te slopen en af te voeren.

Waterhuishouding en erfafscheiding

Het polderpeil aan de westzijde van de voorliggende woning ligt hoger dan het weiland- en kwekerijperceel. De dammen van de huiskavel, het westelijke weilandperceel én het kwekerijperceel zijn waterkerend. Een dwarssloot als erfgrens is daarom niet zonder meer mogelijk; de erfafscheiding zal in nader overleg tussen partijen worden vastgesteld.

Erfdienstbaarheden

De koper verkrijgt geen erfdienstbaarheid van weg om via de voorliggende huiskavel (Spoelwijkerlaan 17 A) te komen van en te gaan naar de Spoelwijkerlaan. De bestaande erfdienstbaarheid van het kwekerijperceel over de huiskavel te komen van en te gaan naar de Spoelwijkerlaan zal worden beëindigd.

Ontsluiting

Er is met dit aanbod geen feitelijke ontsluitingsmogelijkheid van het object; deze zal door de koper moeten worden geregeld.

Oplevering en aanvaarding

- Het opleveringniveau is: '**as is, where is**'; koper accepteert het object zoals het erbij ligt. De op het object aanwezige machines in en nabij de machineberging zullen nog door verkoper worden weggehaald.
- De elektriciteitsaansluiting van het kwekerij gaat nu via de huisaansluiting van de voorliggende woning. Deze aansluiting zal komen te vervallen.
- De opleveringsdatum is in overleg te bepalen.

Vraagprijs

€ 575.000,-, 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 nadere informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor op telefoonnummer: (0172) 53 34 93 of e-mail: info@jambv.nl.

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

Bijlage 1 Luchtfoto



Bijlage 2 Kadastrale kaart (niet op schaal)



Bijlage 3 Bestemmingsplan informatie

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij': tevens het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals bedoeld in artikel 1 lid 8 sub a;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': tevens de opslag en stalling van caravans binnen de bestaande bebouwing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens een hoveniersbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': tevens een tuincentrum als onderdeel van het naastgelegen sierteeltbedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- f. 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;
- g. 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;
- h. 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 streekeigen 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:

- a. 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:

- b. 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;
- c. in aanvulling op het gestelde onder a geldt dat gebouwen geconcentreerd op de bedrijfsground 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c zijn pompgebouwen met een oppervlak van 75 m² en een bouwhoogte van 3 m toegestaan;

- e. 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 bedrijfswoning (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 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning 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 bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteen 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. gothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (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 l](#) opgenomen maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen van ten hoogste 3.000 m², met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt uitsluitend verleend ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een groter aaneengesloten bedrijfsoppervlak dan 3 ha;
- b. ten hoogste 10% van het netto aaneengesloten 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, waarbij de toename aan bedrijfsgebouwen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. 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;

f. 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 j](#), 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 j](#) 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 j](#) 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 dichtbij 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 i](#) 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 fietsverhuur	-	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 bedrijfswoning 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);

- i. omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;
- j. 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 bedrijfsgroonden 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 fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente, 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-/hulp technisch 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
dierenpension/hondenfokkerij
kinderopvang
museum/tentoonstellingsruimte
in pandige 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 wijzigen 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.