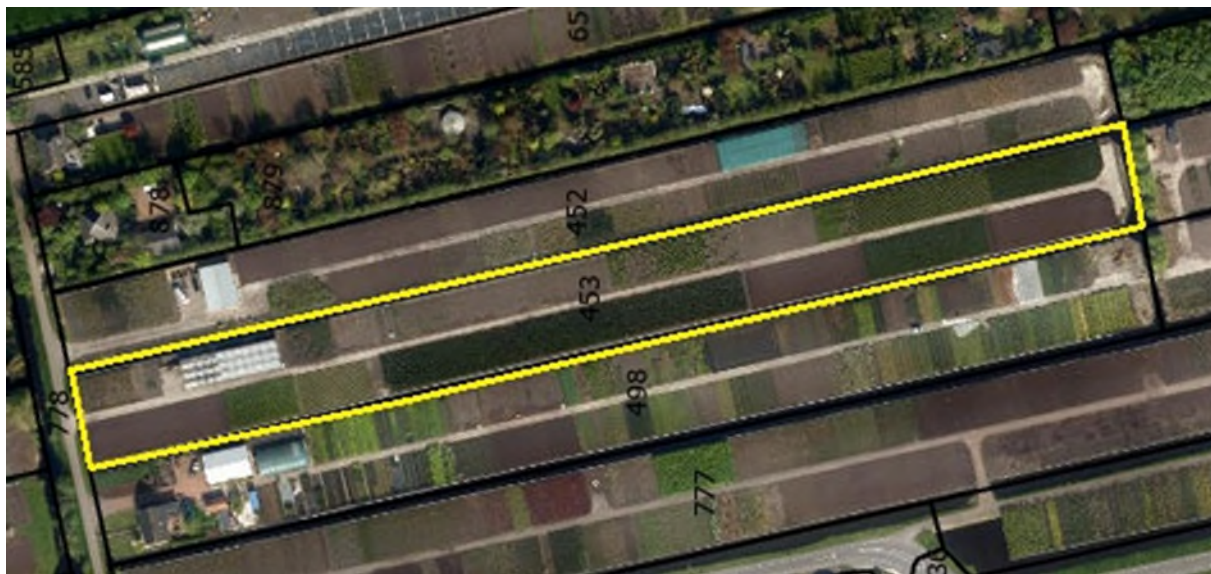


TE KOOP



Dijkgraafweg 10 te Hazerswoude-Dorp

Kwekerijperceel met bedrijfsgebouw-/glazenkascomplex en voorzieningen, gelegen aan de Dijkgraafweg 10 te Hazerswoude-Dorp, gelegen op 1.25.55 hectare grond, ingericht voor vollegrondsteelt.

Vraagprijs bieden vanaf € 250.000,-- kosten koper

Algemene omschrijving

Kwekerijperceel met bijbehorend water, bedrijfsgebouw-/glazenkascomplex en voorzieningen gelegen in het buitengebied van Hazerswoude-Dorp, plaatselijk bekend als Dijkgraafweg 10 te Hazerswoude-Dorp.

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente	: Hazerswoude
Sectie	: K
Nummer	: 453
Grootte	: 1.25.55 hectare

Omschrijving

Grond

De kwekerij is gelegen ten zuiden van de Dijkgraafweg te Hazerswoude-Dorp en bestaat uit één perceel. De kwekerij is zelfstandig ontsloten op de openbare weg (Dijkgraafweg) middels een vaste aansluiting.

De kwekerij heeft een lengte van circa 363 meter. De gemiddelde breedte van de kwekerij is circa 30 meter. De totale oppervlakte gemeten land bedraagt circa 10.890 m².

De kwekerij is ingericht voor vollegrondsteelt.

Drainage	onderbemaling, met put en pomp
Beschoeiing	rondom geheel bestaande uit hardhouten palen met asbestvrije golfplaten, met stootrand en dekplank
Bijzonderheden	- bovengrondse persleidingen langs de beschoeiing aan de oost- en westzijde

Opstallen en voorzieningen

Bedrijfsgebouw- / glazenkascomplex, totaal groot circa 317 m², bouwjaar 1985, bestaande uit:

Bedrijfsgebouw

Groot circa 118 m², afmetingen circa 12,3 x 9,6 meter, opgebouwd uit 3 kappen, bestaande uit een gegalvaniseerde constructie, betonnen randbalk, goothoogte circa 3,2 meter, traliespanen van 9,6 meter, gedekt met damwandprofielplaten, gevels van damwandprofielplaten

Voorzieningen:

- lichtstrook van glas in aluminium
- onderheide betonvloer
- TL-verlichting
- 2 schuifdeuren
- 2 halfruitsluchting, eenzijdig

Aan de noordoostzijde is een werkruimte gesitueerd, opgetrokken in hout.

Glazen kas

Groot circa 201 m², afmetingen circa 21 x 9,6 meter, opgebouwd uit 3 kappen, bestaande uit een gegalaniseerde constructie, traliespanen van 9,6 meter, goothoogte circa 3,2 meter, staand en liggend glas in aluminium

Voorzieningen:

- containerveld
- overgewasberegening
- schermdoek, elektrisch
- 3 halfruitsluchting, tweezijdig

Diversen

Diversen bestaan onder andere uit:

- nutsvoorzieningen, bestaande uit (kracht-)stroom
- erfverharding, groot circa 1.110 m², bestaande uit betonplaten, gesitueerd als autopad (2,5 - 3 meter breed) en pleinen

Bestemmingsplan

De kwekerij is gelegen binnen het omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn. Ook is de kwekerij gelegen in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' (2010), met de daarbij behorende wijzigings- en herzieningsplannen. De kwekerij is hierin aangeduid "Agrarisch-Sierteelt" met functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Er is een bouwvlak aangeduid voor de eerste 150 meter lengte van de Dijkgraafweg.

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

Verkoper zal het gekochte leeg, ontruimd en bezemschoon opleveren. Het moment van oplevering is in overleg. Bij voorkeur tussen 1 augustus 2025 en 1 oktober 2025.

Vraagprijs

Bieden vanaf € 250.000,-- kosten koper

Bijzonderheden

Verkoper verkrijgt het afweekrecht van een gedeelte, groot circa 1.000m² van het vollegrond perceel gelegen aan de oostzijde tot uiterlijk 1 februari 2026, om niet.

Omzetbelasting

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

Informatie

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

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

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Kadastrale kaart (niet op schaal)



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2300	
12345	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
—	Vestigings kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hazerswoude	
—	Voorlopige kadastrale grens	Secție K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 453	
—	grens bebouwing		
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.			

BIJLAGE 2

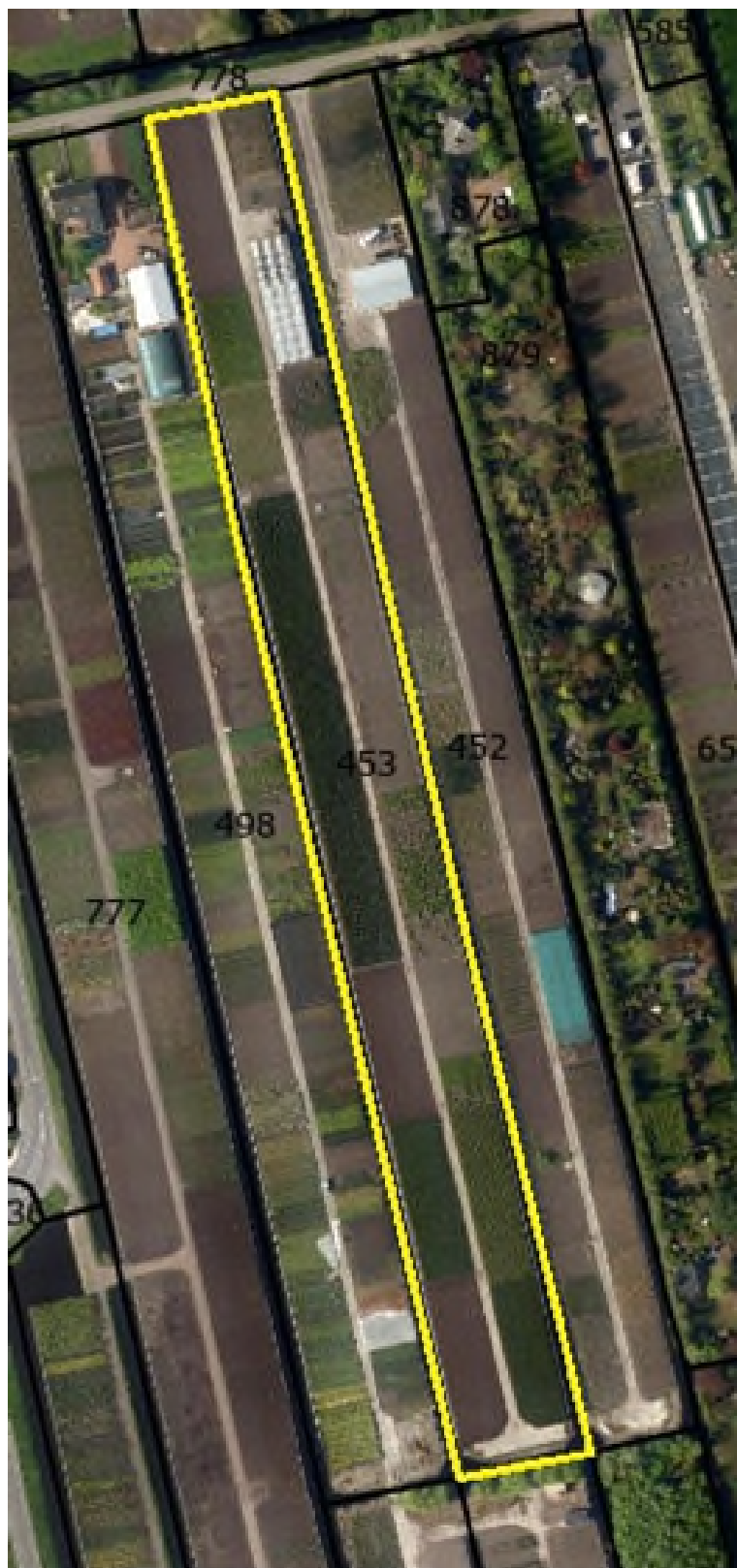
Bijlage 2 Foto's



BIJLAGE 3

Bijlage 3

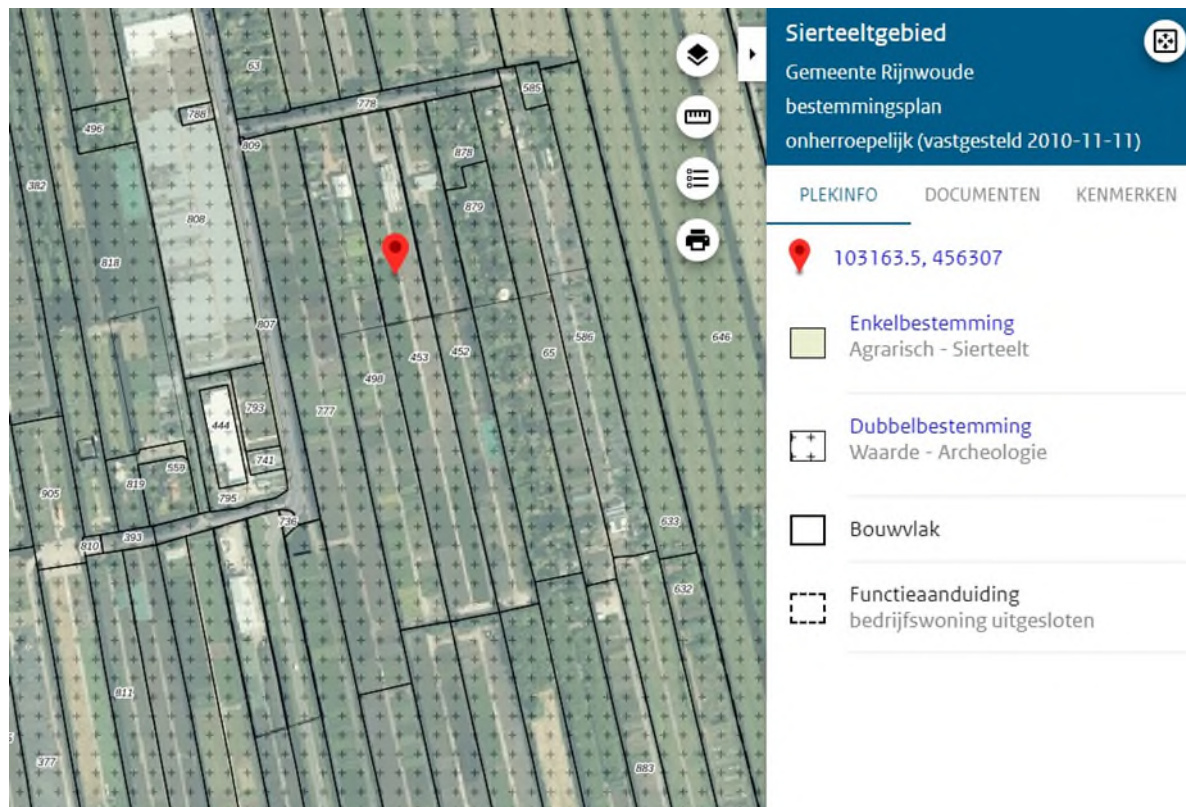
Luchtfoto



BIJLAGE 4

Bijlage 4

Bestemmingsplan



Artikel 3 Agrarisch - Sierteelt

Plan: Sierteeltgebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1672.BPHDSierteelt2010-VG01

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7 sub g; alsmede:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw': het uitoefenen van akkerbouw- en vollegrondstuinbouwbedrijven zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7 sub a;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij': het uitoefenen van grondgebonden veehouderijbedrijven zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7 sub b;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel': tevens een groothandel in planten, bloemen, struiken en groen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-1': tevens paardenbakken en tredmolens; met daaraan ondergeschikt:
- f. de volgende nevenfuncties:
 - 1. verkoop van streekeigen producten, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
 - 2. verhuur van fietsen, kano's en roeiboten, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
 - 3. kleinschalig kampeerterrein (minicamping) waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing en 3.000 m² gronden in gebruik mogen worden genomen en met ten hoogste 15 kampeermiddelen;
 - 4. bed & breakfast waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
 - 5. recreatief nachtverblijf, waarvoor ten hoogste 200 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
 - 6. kleinschalige horecagelegenheid, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
- g. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen.

3.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

3.2.2 Vervolgens geldt het volgende:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kassen, bouwwerken voor waterberging en terreinafscheidingen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. op gronden met de aanduiding 'kas uitgesloten' is de bouw van kassen niet toegestaan;
- c. algehele herbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën;
- d. de minimale afstand van gebouwen tot andere gebouwen dient 3 m te bedragen indien de gebouwen niet aan elkaar worden gebouwd;
- e. de minimale afstand van bouwwerken tot de bestemming Water dient 5 m te bedragen;
- f. de minimale afstand tot overig water dient 1 m te bedragen;
- g. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient 3 m te bedragen;
- h. overigens geldt ook het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouw-hoogte
bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie	één, indien aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan	750 m ³		6 m	10 m
aan- en uitbouwen en				3 m	6 m

aangebouwde bijgebouwen					
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen			50 m ²	3 m	6 m
kassen			3.000 m ²	6 m	10 m
waterbassins					2 m
watersilo's					5 m
overige gebouwen en overkappingen			10% van het netto bedrijfsoppervlak tot een maximum van 3.000 m ²	6 m	10 m
terreinafscheidingen op bouwvlakken					2 m
terreinafscheidingen buiten bouwvlakken					1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde					3 m

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van maximaal oppervlak kassen

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

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

3.3.2 Ten behoeve van het maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen

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

- ontheffing wordt uitsluitend verleend ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een groter aaneengesloten bedrijfsoppervlak dan 3 ha;
- ten hoogste 10% van het netto bedrijfsoppervlak mag bebouwd worden met bedrijfsgebouwen;
- 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;
- een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch en landschapdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a, c en d van deze regel wordt voldaan;
- voor het overige dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van bedrijfsgebouwen zoals opgenomen in dit lid.

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

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

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

3.3.4 Ten behoeve van afstand zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, teneinde gebouwen op de zijdelingse perceelsgrens te kunnen bouwen, met inachtneming van het volgende:

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

3.3.5 Ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen buiten bestaande fundamente

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van niet-agrarische nevenfuncties

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

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

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

- a. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen

- terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- c. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van deze regel wordt voldaan.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegverbod

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

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

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

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

3.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

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

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

3.6.4 Strafbaar feit

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven

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

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt:
 - 1. wanneer te verwachten is dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Sierteelt;
 - 2. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
- c. de bouw van een 1^e agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 2 ha;
- d. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- e. een verzoek om planwijziging wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of voldaan is aan het gestelde in sub b onder 1 en 2;
- f. een besluit tot wijziging is pas toegestaan indien de waterbeheerder een positief advies heeft uitgebracht over de benodigde compenserende maatregelen als gevolg van eventuele demping van sloten en/of toename van verharding;
- g. op nieuwe bouwvlakken is het bepaalde in dit lid van overeenkomstige toepassing.

3.7.2 Ten behoeve van de bouw van een 1e bedrijfswoning

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

- a. planwijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging wordt slecht toegepast indien een doelmatige bedrijfsvoering, mede gelet op de aard, inrichting en de omvang van het betrokken bedrijf, de vestiging van ten minste één volwaardige arbeidskracht in een woning op de bedrijfsground duurzaam noodzakelijk maakt;
- c. de bedrijfswoning dient bestemd te zijn voor de huisvesting van degene die met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en daadwerkelijk als volwaardige arbeidskracht als bedoeld onder 1 op het betrokken bedrijf werkzaam is;
- d. binnen het bedrijf mag nog geen bedrijfswoning aanwezig zijn;
- e. het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak dient minimaal 2 ha te bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e is de bouw van een 1^e agrarische bedrijfswoning tevens toegestaan bij bedrijven met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van 2 ha mits de afzonderlijke percelen elk ten minste 1 ha bedragen;
- g. de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- i. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- j. omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;
- k. voor het overige zijn de bepaling ten aanzien van de bedrijfswoning uit dit lid van overeenkomstige toepassing.

3.7.3 Ten behoeve van het vergroten van bouwvlakken

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

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

3.7.4 Ten behoeve van omzetting voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning

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

- a. er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt, aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- c. de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- d. de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsgronden zijn verkocht, waarbij de oppervlakte van het overgebleven perceel beperkt wordt tot een maximum van 1.000 m²;
- e. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
- f. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. er dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.6 'minimale afstanden landbouwbedrijven';
- i. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

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

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

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

Artikel 15 Waarde - Archeologie

Plan: Sierteeltgebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1672.BPHDsierteelt2010-VG01

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Aanlegvergunning

15.3.1 Aanlegverbod zonder vergunning

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 15.2, onder a en b, in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.3.3 Voorwaarde voor aanlegvergunningverlening

Aanlegvergunning wordt verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

15.3.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in lid 15.3.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

15.3.5 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 15.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Regels

Plan: Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp - tweede herziening
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0484.B169HDSierteelt2hr-VA01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening artikel 1.7
Artikel 3 Herziening artikel 3.1
Artikel 4 Herziening artikel 3.2
Artikel 5 Herziening artikel 3.5
Artikel 6 Herziening artikel 3.6
Artikel 7 Herziening artikel 3.7
Artikel 8 Herziening artikel 4.1
Artikel 9 Herziening artikel 6.1
Artikel 10 Herziening artikel 13
Artikel 11 Herziening artikel 22.3
Artikel 12 Herziening artikel 22.4

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 overige zone - parkeren

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Artikel 15 Slotregel

Bijlage 1 behorende bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 22.3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0484.B169HDSierteelt2hr-VA01 met de bijbehorende regels

1.2 plan

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

1.3 voldoende parkeergelegenheid

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening artikel 1.7

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

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

Artikel 3 Herziening artikel 3.1

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

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

Toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik	Max. oppervlakte bebouwing in gebruik
Agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koeihutten, veehandelsbedrijf, foeragehandel, handel in zaai- en/of pootgoed)	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 streek-eigen agrarische producten	-	500 m ²
Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe 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 m ²
Kano-, boot- en/of fietsverhuur	-	100 m ²
Kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie	500 m ²	100 m ²
Bed & breakfast	200 m ²	200 m ²
Kleinschalig kampeerterrein (minicamping)	3.000 m ²	300 m ² max. 15 kampeermiddelen
Recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij/trekshutten	500 m ²	200 m ²
Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	200 m ²
Kinderboerderij	1.000 m ²	100 m ²

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

Artikel 4 Herziening artikel 3.2

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

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

Artikel 5 Herziening artikel 3.5

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

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van niet-agrarische nevenfuncties

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

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

Tabel Nevenfuncties

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

3.5.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

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

Artikel 6 Herziening artikel 3.6

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

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegverbod

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

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

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

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

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

3.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

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

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

3.6.4 Strafbare feit

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

Artikel 7 Herziening artikel 3.7

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

Artikel 3.7.8 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties

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

- 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 en/of onherroepelijk vergunde 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 oppervlakt aan gesloopte gebouwen mag worden herbouwd met een maximum van 400 m²;
 3. 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.
- g. in het wijzigingsplan wordt de vervolgfunctie door middel van een specifieke aanduiding weergegeven, waarbij het aantal te bouwen m² wordt vastgelegd en het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing;

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

Tabel Vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

vervolgfuncties
hobbykweker
agrarisch loon-/grond-/hulp technisch bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
in pandig opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
hovensierbedrijf 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 8 Herziening artikel 4.1

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

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

Artikel 9 Herziening artikel 6.1

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

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 10 Herziening artikel 13

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

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

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

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

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

13.3 Afwijking van bouwregels

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

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

13.4.1 Aanlegverbod

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

- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water;
- het aanleggen of aanbrengen van 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.

13.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

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

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

13.4.3 Voorwaarden voor de aanlegvergunning

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

- doorvaart;

- b. waterstructuur;
- c. waterhuishoudkundige situatie.

13.4.4 Straftbaar feit

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

13.5 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 11 Herziening artikel 22.3

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

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

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

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

Artikel 12 Herziening artikel 22.4

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

Artikel 22.4 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van geclusterde waterberging

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 overige zone - parkeren

13.1 Algemeen

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

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

13.2 Afwijken

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

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

13.3 Nadere eisen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Sloteetgebied Hazerswoude-Dorp - tweede herziening

Bijlage 1 behorende bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 22.3

Locatie Loeteweg/Pedische Wetering (Hazerswoude-Dorp)



Locatie Voorweg (Hazerswoude-Dorp)

