



# OUDIJK

## MAKELAARDIJ



**Joh. Oudijk & A.J. Oudijk**

**register-makelaars &  
register-taxateurs**

gespecialiseerd in bemiddeling  
en dienstverlening bij agrarische  
bedrijven & landelijk wonen.

- ✦ koop en verkoop
- ✦ taxaties
- ✦ bedrijfsovername / beëindiging
- ✦ pacht- en grondzaken
- ✦ beheer en onteigening
- ✦ ruimte voor ruimte regeling

*Noordeinde 127, 2742 AA Waddinxveen,  
tel. (0182) 649088, gsm.: 06-55108084  
gsm.: 06-28978108, e. info@oudijkmakelaardij.nl.*



**[www.oudijkmakelaardij.nl](http://www.oudijkmakelaardij.nl)**



# TE KOOP



## ***BOSKOOP - RIJNEVELD 73 - 75***

Fraai gelegen vrijstaande woning met schuur, garage, erf en tuin.

Bedrijfsgebouw, kantoor, verwerkingsloods, kas, verhard voor- en zijterrein en verder toebehoren met goede ontsluiting en percelen tuinland, totaal groot 1.96.07 ha..



Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudiijkmakelaardij.nl  
www.oudiijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed  
Ned.

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

### **Kadastrale gegevens:**

Gemeente Boskoop, Sectie B nrs.: 4497, 5326 en 5327 tezamen groot 1.96.07 ha.

### **Ligging / ontsluiting / voorzieningen:**

Het geheel is gelegen in Boskoop Oost, in een sierteeltgebied met kwekerijen en bedrijven met een uitstekende ontsluiting naar de belangrijkste uitvalswegen zoals de N11, N207, A12 en A20.

De dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand in het dorp.

De bereikbaarheid is goed te noemen en voorzien van een ruime en goede in- en uitrit op de openbare weg, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en goed bereikbaar voor vrachtauto's.

### **Erfperceel met bebouwing:**

Het erfperceel is groot ca. 5.000 m<sup>2</sup>, in gebruik en exploitatie als handels-kwekerij met een erfperceel met een verhard voor-, zij- en achter terrein met een goede ontsluiting naar de openbare weg en verder ingericht: aan de voorzijde staat een vrijstaande woning met tuin en een bedrijfsgebouw in gebruik als garage en berging groot circa 150 m<sup>2</sup>, kantoorgebouw (ca. 110 m<sup>2</sup> met uitbreidingsmogelijkheden) met daar aaneen gebouwd een bedrijfsgebouw (ca. 525 m<sup>2</sup>), kas (ca. 475 m<sup>2</sup>) en een aangebouwde verwerkingskasloods (ca. 160 m<sup>2</sup>).

Terreinverharding bestaande merendeel uit asfalt- en betonverhardingen groot ca. 1.560 m<sup>2</sup>.

### **Kwekerij:**

De kwekerij heeft een gemeten oppervlakte incl. betonpad van ca. 13.681 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een lengte van ca. 279 m<sup>1</sup>. De breedte varieert van ca. 45 m<sup>1</sup> tot ca. 50 m<sup>1</sup>, aan de zijden liggen sloten. (Dit is inclusief perceel tuinland nabij de kas en het voorliggende terrein.)

Midden op de kwekerij is een betonplaten pad gesitueerd van ca. 3 mtr. breedte en een lengte van ca. 279 mtr. met een draaiplaats halverwege.

De vollegrondskwekerij is voorzien van drainage, slootkanten zijn beschoeid, 2 x regenleiding en krachtstroom aanwezig.



## Bedrijfsgebouwen en overige voorzieningen

### Bedrijfsgebouw:

- Groot ca. 512,50 m<sup>2</sup> ( binnenmaat: 20,50 x 25 mtr. )
- Bouwjaar medio 1993
- Gefundeerd en onderheide betonvloer.
- Stalen spanten met een vrije overspanning, thermisch verzinkt.
- Gemetselde gevels 2,20 mtr., daarboven geïsoleerde sandwichpanelen, zadeldak gedekt met geïsoleerde sandwichpanelen, voorzien van kozijnen met dubbele beglazing.
- Drie overheaddeuren, waarvan 2 elektrisch bedienbaar.
- Goothoogte 4,40 mtr. en een nokhoogte 7,50 mtr.



### Kantoor:

- Groot ca. 110 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar medio 1960, verbouwd in 1994.
- Gefundeerd en onderheide betonvloer.
- Houten spanten met een vrije overspanning
- Gevels met gemetselde borstwering, daarboven geïsoleerde sandwichpanelen, zadeldak gedekt met geïsoleerde sandwichpanelen, voorzien van kozijnen met dubbele beglazing.
- Ingericht en in gebruik als hal, kantoor, kantineruimte en archiefkamer.
- Voorzien van entree/hal met voorportaal, kantoorkamers, kantineruimte, keuken, toilet, archief- annex bergkamer, cv-ruimte, enz.. ( binnenmaat: 9,80 x 10,50 mtr. )
- Eventuele uitbreidingsmogelijkheden op de verdieping middels een dakkapel.



### Kas en verwerkingsloods:

- Groot ca. 475 m<sup>2</sup> kas en 160 m<sup>2</sup> verwerkingsloods met betonvloer.
- Bouwjaar medio 1975, verbouwd medio 1993.
- Constructie middels tralieligger.
- Gefundeerd met heipalen.
- Gegalvaniseerde onderbouw.
- Gevel v.v. dubbel glas en aluminium roeden, dubbelle schuifdeuren.
- Aluminium goot.
- Luchting: tweezijdig 2 half ruits luchtramen.
- Klimaatcomputer.
- Waterpomp en regenleiding.
- Kas gesplitst in 2 afdelingen en voorzien van betonpad.



## Woonhuis:

Fraai gelegen vrijstaande woning met erf, tuin en ondergrond, bouwjaar medio 1961, gebouwd van gemetselde halfsteensmuren in spouw, houten kozijnen met gedeeltelijke dubbele en enkele beglazing, pannen dakbedekking, gasgestookte CV-installatie met radiatoren verwarming.

Begane grond is ingedeeld als: hal, toilet, meterkast, keuken met rvs aanrechtblad, bijkeuken, kelder en ruime woonkamer.

Verdieping bereikbaar met vaste trap, overloop, badkamer bestaande uit een ligbad, douche, toilet en wastafel, 3 ruime slaapkamers met vaste kasten, bergvliering en tevens boven de bijkeuken een terras.

Aan de woning toe te rekenen woonoppervlakte van ca. 110 m<sup>2</sup> en buiten gebonden buitenruimte van ca. 9 m<sup>2</sup>.

Aan de voorzijde en achterzijde fraai aangelegde tuin met eenvoudige houten berging (in slechte staat) en terras.



### **Bedrijfsgebouw annex schuur:**

- Groot ca. 155 m<sup>2</sup> ( binnenmaat: 14,75 x 9,85 mtr. )
- Bouwjaar medio 1979.
- Betonvloer.
- Deels bezolderd ca. 50 m<sup>2</sup>.
- Inpandige garage.
- Stalen spanten met een vrije overspanning.
- Gemetselde gevels 1 mtr., daarboven damwandprofielbeplating, zadeldak gedekt met abc-golfplaten, voorzien van kozijnen met beglazing.
- Overheaddeur elektrisch bedienbaar.
- Goothoogte ca. 2,50 mtr. en een nokhoogte ca. 6 mtr.



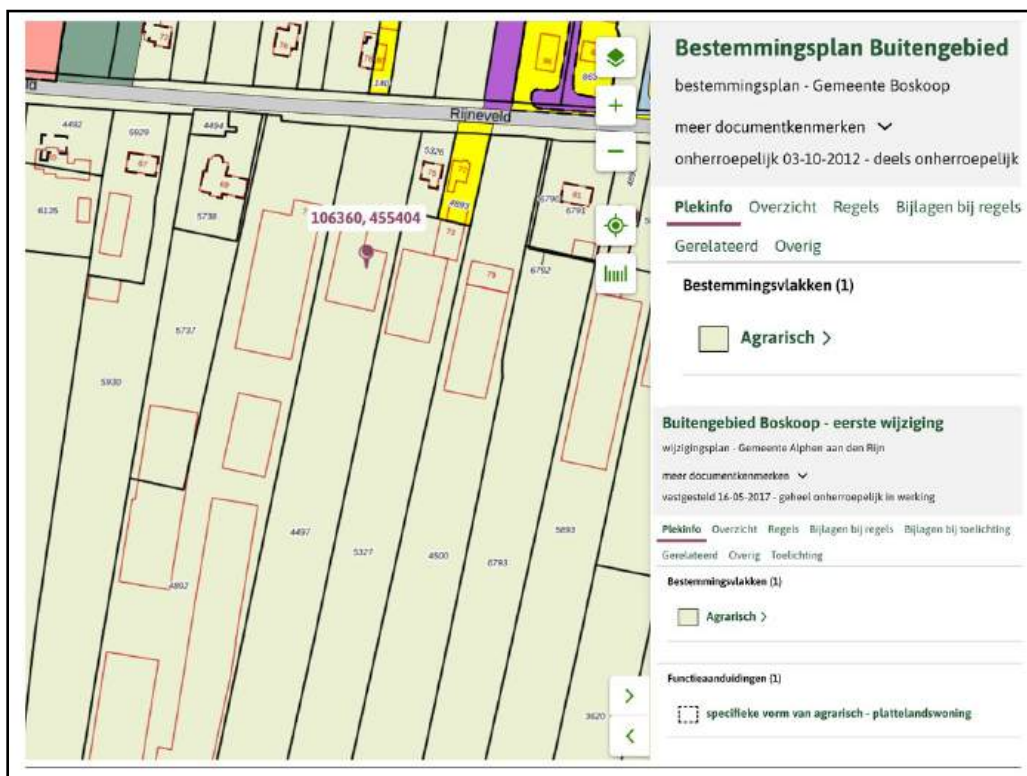
## Bestemmingsplan:

Het object is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch' bestemd voor het uitoefenen van een sierteeltbedrijf.

De woning heeft ingevolge het vigerend bestemmingsplan een plattelandswoning bestemming.

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften zijn gedeeltelijk als bijlage toegevoegd aan deze brochure.

Voor nadere informatie met betrekking tot de bestemming verwijzen wij u naar de website: [www.regelsopdekaart.nl](http://www.regelsopdekaart.nl) en/of het bevoegd gezag.



### **Bezichtigingen en inlichtingen:**

In overleg is gesplitste verkoop bespreekbaar.

Aanvaarding en oplevering in overleg.

Zeer zeker een bezichtiging waard.

### **Vraagprijs op aanvraag**

Eventuele bezichtigingen en inlichtingen uitsluitend volgens afspraak.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Oudijk Makelaardij B.V.  
Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
email: [info@oudijkmakelaardij.nl](mailto:info@oudijkmakelaardij.nl).

tel. 0182 – 649088  
06 - 28978108  
06 - 55108084





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 10 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**  
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed  
Ned.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 11 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed  
Ned.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 12 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed  
Ned.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 13 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**  
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed  
Ned.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 14 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**  
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed  
Ned.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 15 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**  
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

#### Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door Oudijk Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

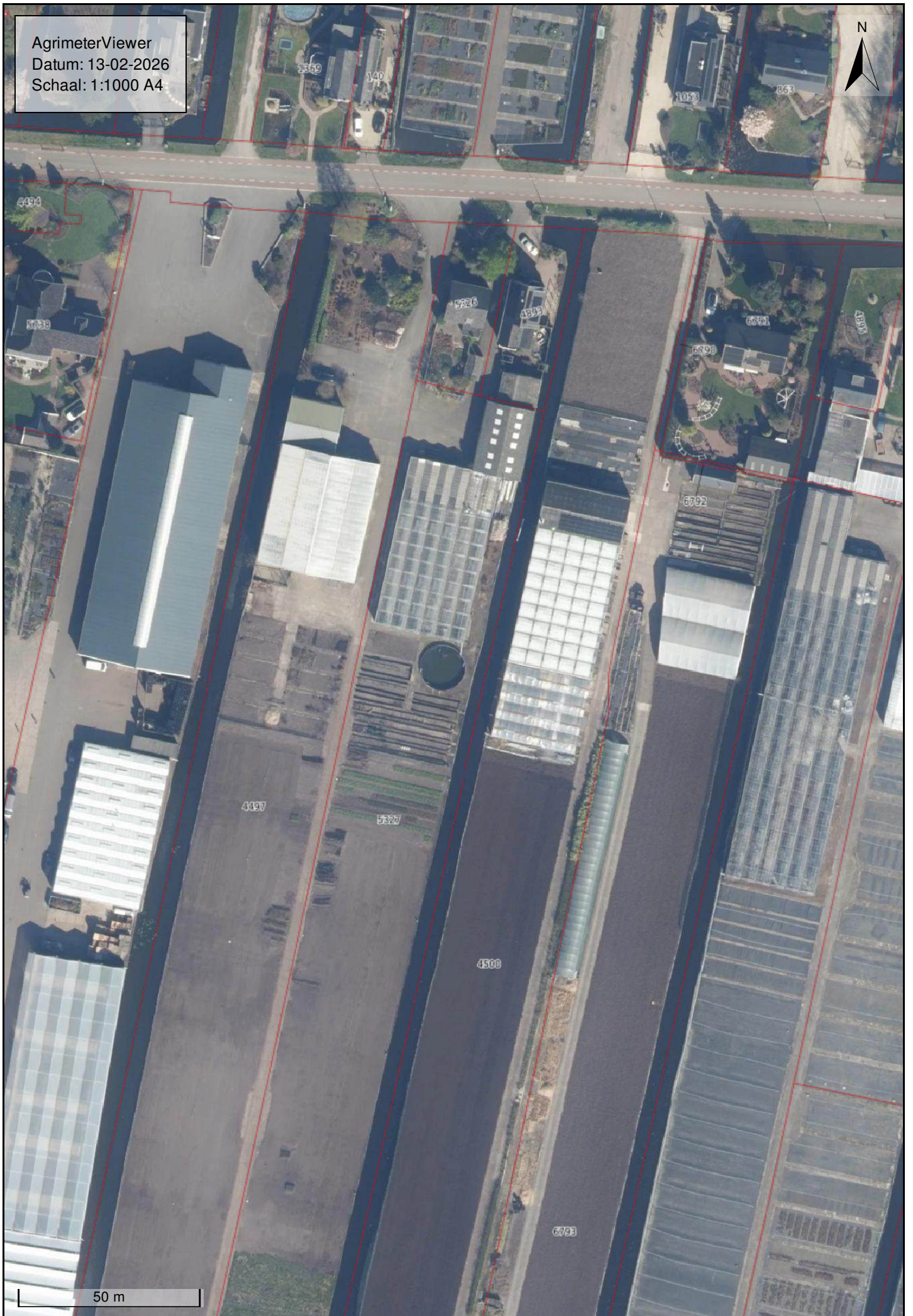
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over details (wijze van oplevering, opsplitsing koopsom, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In geval van aansprakelijkheidsstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd. De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en circa. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.



AgrimeterViewer  
Datum: 13-02-2026  
Schaal: 1:1000 A4



50 m

AgrimeterViewer  
Datum: 13-02-2026  
Schaal: 1:5000 A4



250 m

# Artikel 3 Agrarisch

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in agrarisch bedrijf, 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 agrarisch bedrijf;
- 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;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeren': tevens voor parkeren;

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 <sup>2</sup>
agrarisches 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 b 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 het gebouw bevindende waterloop dient te bevinden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- in afwijking van het bepaalde onder b en c zijn pompgebouwen met een oppervlak van 75 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 m toegestaan;

- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. algehele herbouw van de bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteen waarbij een verschuiving over maximaal 3,5 m mag plaatsvinden;
- h. tussen kassen en naastgelegen bestemmingen Verkeer, Water en/of Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden dient ten minste 10 m afstand aangehouden te worden;
- i. per bedrijf mag één windturbine worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- j. 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 m<sup>2</sup> 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;
- k. overigens geldt het volgende:

bedrijfswoning (incl. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) 750 m<sup>3</sup>

### 3.3 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.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Ten behoeve van het maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in opgenomen maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen van ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup>, 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.

#### 3.4.2 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 , 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 m<sup>2</sup> worden vergroot;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 3.4.3 Ten behoeve van een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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.

#### **3.4.4 Ten behoeve van een grotere goothoogte voor glas**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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.

#### **3.4.5 Ten behoeve van het bouwen dichtbij een watergang**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in en en 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.

#### **3.4.6 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### **3.5 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 m<sup>2</sup> aan bebouwing en 4.000 m<sup>2</sup> 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.

#### **3.5.1 Plattelandswoning**

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

met dien verstande dat:

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

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.2, 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 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**

<b>nevenfuncties</b>		<b>max. aantal m<sup>2</sup></b>
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, 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

### **3.6.2 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 6.1.

## **3.7 Bestemmingsomschrijving**

### **3.7.1 Ten behoeve van de bouw van een 1e bedrijfswoning**

<geschrap>

### **3.7.2 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:

- Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;
- de woning en het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg;
- de burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende agrarisch bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of een andere doelmatige bouwkundige voorziening.

### **3.7.3 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 m<sup>2</sup>;
- f. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m<sup>2</sup>, bij uitzondering is een ontheffing van 75 m<sup>2</sup> 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.

### **3.7.4 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.

### **3.7.5 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, hiervoor wordt het wijzigingsplan getoetst aan de Waarderingskaart;
- 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 oppervlak aan gesloopte gebouwen mag worden herbouwd met een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
  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 bebouwen m<sup>2</sup> 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-/grond-/hulptechnisch bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

inpadige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing

hoveniersbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

dierenpension/hondenfokkerij

kinderopvang

museum/tentoonstellingsruimte

inpadige 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

#### **3.7.6 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m<sup>2</sup> 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.

#### **3.7.7 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 m<sup>2</sup>, 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, hiervoor wordt het wijzigingsplan getoetst aan de Waarderingskaart;
- 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.

#### **3.7.8 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 m<sup>2</sup> 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.

# 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 <sup>2</sup>	
	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:

- 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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
bedrijfswoning (incl. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	750 m <sup>3</sup>		6 m	
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen			3 m	
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen		50 m <sup>2</sup>	3 m	
kassen en teeltondersteunende voorzieningen		3.000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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.1](#) opgenomen maximale oppervlak voor bedrijfsgebouwen van ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup>, 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 I](#), 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 m<sup>2</sup> worden vergroot;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m<sup>2</sup> 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 I](#) 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 I](#) 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 m<sup>2</sup>;
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 m<sup>2</sup> aan bebouwing en 4.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	
	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<sup>e</sup> 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);

- 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 bedrijfsgronden zijn verkocht, waarbij de oppervlakte van het overgebleven perceel beperkt wordt tot een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;
- e. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m<sup>2</sup>; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- f. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m<sup>2</sup>, bij uitzondering is een ontheffing van 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- g. in het wijzigingsplan wordt de vervolgfunctie door middel van een specifieke aanduiding weergegeven, waarbij het aantal te bebouwen m<sup>2</sup> 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**

<b>vervolgfuncties</b>
wonen/hobbyboer
agrarisch handels- en exportbedrijf
agrarisch loon-/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
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 zekergesteld;
- 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.