

Poeldijksepad 5
2675 CL Honselersdijk

Telefoon (0174) 63 11 31
Fax (0174) 62 08 53
E-mail info@volbar.nl
www.volbar.nl

IBAN NL16RABO0126518807
BIC RABONL2U
BTW NL 8087.40.362 B.01

VERKOOPBROCHURE

**Zwethkade Zuid 35a en 39
Den Hoorn Zh**



INHOUDSOPGAVE:

	pagina
KENMERKEN	1
Omschrijving	1
Kadastrale gegevens	1
Vraagprijs	1
Oplevering	1
Bezichtiging	1
OMSCHRIJVING REGISTERGOED: Tuin I	3
OMSCHRIJVING REGISTERGOED: Tuin II	9
BIJZONDERHEDEN	14
BIJLAGEN	
I Uittreksel van de kadastrale kaart	
II Luchtfoto	
III Divers fotomateriaal	
IV Inrichtingstekening Zwethkade Zuid 35	
V Informatie m.b.t. het bestemmingsplan	

KENMERKEN:

OMSCHRIJVING:

Een perceel tuinland met thans twee tuinbouwbedrijven van ca. 39.950 m² en ca. 8.205 m² glasopstanden, één agrarische bedrijfswoning en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Zwethkade Zuid 35a en 39 te Den Hoorn Zh, gemeente Midden-Delfland, momenteel buiten gebruik, (voorheen gerbera's) en potplanten (Zwethkade Zuid 39).

KADASTRALE GEGEVENS:

Omschrijving Tuin I Zwethkade Zuid 35a:

Gemeente Schipluiden, sectie G, nummers:

828	groot	0,01.07 ha.
960	groot	0,99.70 ha.
1295	groot	2,54.63 ha.
1318	ged. groot ca.	0,07.35 ha. *
1319	groot	0,00.65 ha.
1320	groot	0,00.28 ha.
1322	groot	0,06.50 ha.
1323	groot	0,00.90 ha.
1324	groot	0,07.46 ha.
1325	groot	0,00.29 ha.
1326	groot	0,00.32 ha.
1514	groot	0,00.18 ha.
1515	ged. groot ca.	0,22.07 ha. **
1516	groot	0,02.43 ha.
1623	groot	0,00.92 ha.
1624	groot	1,52.55 ha.
		5,57.30 ha.

Omschrijving Tuin II Zwethkade Zuid 39:

Gemeente Schipluiden, sectie G, nummers:

959	groot	1,00.90 ha.
-----	-------	-------------

Omschrijving agrarische bedrijfswoning Zwethkade Zuid 39a:

1518	groot	0,00.33 ha.
1519	groot	0,10.00 ha.
		0,10.33 ha.

alzo tezamen	groot	6.68,53 ha.
--------------	-------	-------------------

* Geheel groot 1.735 m² echter met uitzondering van ca. 1.000 m² welke buiten de verkoop blijft.

** Geheel groot 2.622 m² echter met uitzondering van ca. 415 m² welke buiten de verkoop blijft.

VRAAGPRIJS:

€ 3.950.000,000

OPLEVERING:

Glastuinbouwbedrijven: in onderling overleg
Woonhuis: in onderling overleg, met in achtneming van hetgeen is omschreven
in de bijzonderheden

BEZICHTIGING:

Eventuele bezichtigingen uitsluitend volgens afspraak.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED:**TUIN I: Zwethkade 35a****TUINLAND:**

Oppervlakte	: 55.730 m ²
Grondsoort	: zavel / oplopend naar klei
Kavellengte	: grotendeels ca. 478 m. en gedeeltelijk ca. 235 m.
Kavelbreedte	: grotendeels ca. 86 m. en gedeeltelijk ca. 130 m.
Bebouwde breedte	: grotendeels ca. 80,30 m. en gedeeltelijk ca. 125,40 m.
Bebouwingspercentage (glasopstanden)	: 71%
Gedraineerd	: met onderbemaling (voorzien van put met pomp en literteller)
Beschoeiing	: grotendeels hardhout

NUTSVOORZIENINGEN:

- Gas;
- elektra (trafostation geen eigendom);
- water;
- OCAP;
- riool.

ERFVERHARDING:

Oppervlakte	: 1.350 m ²
Soort	: asfalt
Voorzieningen	: hemelwaterafvoeren, trottoirbanden en beplanting

GLASOPSTANDEN EN VOORZIENINGEN:
Kas 1

Oppervlakte	: 29.970 m ²
Bouwer	: Dalsem
Afdelingen	: 1 t/m 8
Bouwjaar	: 2000
Constructie	: 8 m. tralieligger
Vakmaat	: 5 m.
Fundering	: houten kleefpalen
Onderbouw	: gegalvaniseerd 4,50 m.
Gevel	: enkel beglaasd, aluminium roeden
Goot	: aluminium goot met condensopvang
Dek	: 1,25 m. glas, aluminium roeden
Lucht	: tweezijdig 2 ruits luchtramen, spant-railmechaniek
Betonpad	: middenpad, 3 m. breed voorzien van geleide rails ten behoeve van intern transport

<u>Verwarming per 8 m.</u>	- 10 x Ø45 als buisrail op gegalvaliseerde steunen;
	- 5 x Ø32 als gewasverwarming.

<u>CO₂ per 8 m.</u>	- 5 darmen aan weerszijde van het betonpad aan de kopgevel in de grond.
--------------------------------	---

<u>Watertechnisch per 8 m.</u>	- 10 aansluitingen voor druppelleidingen.
--------------------------------	---

<u>Scherminstallatie</u>	- draadsysteem, bjr. 2009, XLS Revolux doek brandvertragend, bjr. 2009 (dradenbed en omkeerwielen vervangen in 2020);
	- rondom rolgevelschermen;
	- 2 tussenrolschermen.

<u>Assimilatiebelichting</u> (50 micromol, 5.000 lux)	- 2.142 Hortilux Schröder armaturen, type HS2000, bjr. 2003, 600 Watt / 400 Volt, met reflectoren en bollen.
--	--

<u>Teeltsysteem per 8 m.</u>	- aan weerszijden van het betonpad in het midden in de grond een opvang-/ afvoerleiding naar opvangput met pomp en literteller.
------------------------------	---

<u>Diversen</u>	- zwavelpotten;
	- krachtstroom aansluitingen;
	- ca. 80 m ² in gebruik als WKK-ruimte.

Kas 2

Oppervlakte	: 9.815 m ²
Afdelingen	: 9 t/m 12
Bouwjaar	: 1986/1989
Constructie	: 6,40 m. tralieligger
Vakmaat	: 4 m.
Fundering	: houten kleeipalen
Onderbouw	: gegalvaniseerd 3 m.
Gevel	: enkel beglaasd, aluminium roeden
Goot	: gegalvaniseerde goot met condensopvang
Dek	: 1 m. glas, aluminium roeden
Lucht	: tweezijdig 2 ruits luchtramen, trek-duw/schommel mechaniek
Betonpad	: middenpad, 2,50 m. breed

Verwarming per 6,40 m. - 4 x Ø51 als monorail.

CO2 - aansluiting aanwezig (thans buiten gebruik).

Watertechnisch - een hoofdleiding.

Scherminstallatie - trek-duwsysteem, met PH55 doek;
- één zijde meelopend rolgevelschermen.

Diversen - schuifdeur.

BEDRIJFSGEBOUWEN:**Bedrijfsruimte incl. ketelhuis en watertechnische ruimte**

Oppervlakte	: 1.485 m ²
Bouwjaar	: 2000 (kasconstructie) en jaren '80 (inbouw)
Constructie	: vakwerkspant
Fundering	: betonvoet
Gevel	: glas in aluminium roeden en gedeeltelijk uit halfsteens metselwerk met dubbel glas in hardhouten kozijnen afgewerkt met damwandprofielplaten
Dek	: eternietgolfplaten op houten leggers en melkwit glas in aluminium roeden voorzien van luchtramen
Vloer	: beton

<u>Voorzieningen</u>	- heaterverwarming en vloerverwarming; - automatische overheaddeur, loopdeuren en aluminium schuifdeuren; - LED verlichting; - betonnen laad-/ loskuil (afm. 21 m. x 5 m.) met vloerverwarming, waterafvoer, dockboard en automatische overheaddeur; - Geerlofs koelcel, inhoud 200 m³, oppervlakte 67,5 m² met tl-verlichting en schuifdeur.
----------------------	---

Inbouw

Bouwaard	: halfsteens metselwerk met glas in hardhouten kozijnen
----------	---

Indeling

- entree/gang met vaste kast en vaste wastafel en vaste rvs-trap naar zolder;
- kantine met keukenblok;
- toilet;
- kantoor met vergaderruimte;
- sanitaire groep dames, omvattende kleedruimte, 2 toiletten, douche en rvs-wasbak;
- sanitaire groep heren omvattende kleedruimte, 2 urinoirs, toilet, douche en rvs-wasbak;
- zolder.

<u>Voorzieningen inbouwen</u>	- toegangscontrolesysteem.
-------------------------------	----------------------------

WKK-ruimte

Oppervlakte	: 80 m ²
Constructie	: tralieligger
Gevel	: halfsteens metselwerk waarboven sandwichpaneelplaten
Dek	: sandwichpaneelplaten
Vloer	: beton

<u>Voorzieningen</u>	- loopdeur
----------------------	------------

TECHNISCHE INSTALLATIES:**Klimaatregeling**

Hoogendoorn klimaatcomputer, type: ISSI, bjr. 2019 (update tot heden) voor de sturing van lucht, verwarming, scherm, ketel, warmwateropslag, CO₂, WKK-installatie, assimilatiebelichting en watertechnische voorzieningen.

Verwarming

- SMD ketel, bjr. 1972, 6 milj. Kcal.;
- Thermeta brander, bjr. 1998, 6.960 kW;
- enkele rookgascondensor, bjr. 2021;
- liggende warmwateropslagtank, bjr. 1998, inhoud 300 m³;
- drukinstallatie, stikstof, 4 vaten met airpress luchtdrukcompressor;
- verdeelstuk, 7 groepen, 1 transportgroep met transportleidingen in de grond als zgn. "stadsverwarming" en in kas 1 en 6 groepen alsmede ketelwaterfilter met pomp;
- CO₂-installatie: Zantingh CO₂ meter en Zantingh CO-beveiliging;
- noodstroomaggregaat.

WKK-installatie

- Jenbacher WKK-installatie, type: JMS616 GS, bjr. 2003, 1,6 MW, aantal draaiuren: 38.557 d.d. 11 april 2022 (onderhoudscontract tot 60.000 draaiuren) (thans geconserveerd);
- rookgasreiniger met CodiNox meetapparatuur, filters, voorraadvat en verder toebehoren;
- vermogensautomaat (gereviseerd in 2020).

Voorzieningen

- geluiddempende cabine;
- condensoren, 2 olievaten t.b.v. schone en afgewerkte olie.

Watertechnische voorzieningenInstallaties

- Hoogendoorn voedingsdoseerunit, met dubbele A. en B. bakken, loog-, zuur- en mengbak, zandfilter, filter, literteller, pompen, leidingen en EC-voorregeling;
- vloeibare meststoffenopslag, omvattende 8 vaten, opgesteld in een lekbak, halfautomatisch doseersysteem met pomp, literteller en leidingen;
- Priva Vialux M-Line drainwater ontsmetter, bjr. 2019, op basis van UV-ontsmetting, capaciteit 15 m³ per uur, met zandfilter, pompen en leidingen.

Waterberging

- stalen watersilo, inhoud 45 m³ t.b.v. rioolbufferwater;
- 2 stalen watersilo's, inhoud 70 m³ t.b.v. "vuil"drainwater;
- stalen watersilo, inhoud 150 m³ t.b.v. "schoon"drainwater;
- stalen watersilo, inhoud 130 m³ t.b.v. leidingwater;
- doorpompsilo 50 m³ t.b.v. hemelwater kas 2;
- waterbassin, inhoud 9.000 m³ t.b.v. hemelwater (3 compartimenten voor 3.000 m³).

Diversen

- geluidsinstallatie met tuner, versterker en boxen;
- telefooninstallatie met telefoonalarm.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED:**TUIN II: Zwethkade Zuid 39****TUINLAND:**

Oppervlakte	: 10.090 m ²
Grondsoort	: klei
Kavellengte	: grotendeels ca. 235 m ²
Kavelbreedte	: grotendeels ca. 45 m ²
Bebouwde breedte	: overwegend 35,5 m.
Bebouwingspercentage (glasopstanden)	: 81%
Gedraineerd	: ja
Beschoeiing	: geen

NUTSVOORZIENINGEN:

- 2x Gas (1x voor het glastuinbouwbedrijf en 1x voor de woning);
- elektra (thans via de woning Zwethkade Zuid 39a);
- water;
- riool.

ERFVERHARDING:

Oppervlakte	: ca. 220 m ²
Soort	: asfalt
Voorzieningen	: hemelwaterafvoeren en beplanting

GLASOPSTANDEN EN VOORZIENINGEN:**Kas 1**

Oppervlakte	: 8.205 m ²
Afdelingen	: 3
Bouwjaar	: ca. 1980
Constructie	: 6,40 m. tralieligger
Vakmaat	: 3 m.
Onderbouw	: gegalvaniseerd 3 m.
Gevel	: enkel beglaasd, aluminium roeden
Tussengevel	: enkel beglaasd, aluminium roeden
Goot	: aluminium goot met condensopvang
Dek	: 0,73 m. glas, aluminium roeden
Lucht	: tweezijdig 2 ruits luchtramen, schommelmechaniek
Betonpad	: middenpad, 1,50 m. breed

Verwarming - 12 Holland Heater heteluchtkanonnen, type HH Nox , bjr 1991, 86 kW.

Watertechnisch per 6,40 m. - 3 regenleidingen met sproeiers;
- 2 druppelleidingen met druppelaars (bovenin).

Teeltvloeren - geprofileerde grond met gronddoek.

Diversen - padgietleiding;
- per 6,40 m. 2 x Ø51 als monorail (geen verwarming);
- hogedrukleiding;
- kantine met keukenblok.

BEDRIJFSGEBOUWEN:**Bedrijfsruimte**

Oppervlakte	: 230 m ²
Lengte	: 23 m.
Breedte	: 10 m.
Constructie	: houten spanten en tralieligger
Gevel	: grotendeels betonelementen en gedeeltelijk glas in aluminium roeden
Dek	: eternietgolfplaten, eterniet platen in aluminium roeden en glas in gegalvaniseerde roeden (kit)
Vloer	: beton

Voorzieningen

- automatische overheaddeur en loopdeuren;
- verlichting;
- toilet;
- computerruimte.

TECHNISCHE INSTALLATIES:

Klimaatregeling

Handmatig.

Watertechnische voorzieningen

Installaties

- Van Vliet regenautomaat watermotor met leidingen, 2 mestbakken;

Waterberging

- 2 stalen watersilo's, inhoud 200 m³ t.b.v. "hemel"water (binnen);
- 2 stalen watersilo's, inhoud 30 m³ t.b.v. "drain"water (buiten).

WOONHUIS: Zwethkade Zuid 39A met 1.033 m² onder en omliggende grond

Type	: vrijstaand woonhuis
Bouwjaar	: 1983
Inhoud	: ca. 900 m ³
Gevels	: gemetselde spouw
Kozijnen	: hardhout met dubbel glas en enkel glas
Dak	: rieten kap (vernieuwd in ca. 2020)

<u>Voorzieningen</u>	- Nefit Excellent cv-ketel; - gedeeltelijk siertegelvloer met vloerverwarming op de begane grond; - siertuin met bestrating, terrassen en beplanting; - carport; - zonwering;
----------------------	---

<u>Indeling</u>	
<u>begane grond</u>	- hal met meterkast, een trap naar de etage en souterrain; - toilet met fonteintje; - woonkamer met open haard en openslaande deuren naar het terras / siertuin; - keuken met inbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur (elektrische kookplaat, oven, koel-/ vrieskast en vaatwasmachine); - bijkeuken met keukenblok; - badkamer met ligbad, douche, vaste wastafel, vaste kast en toilet; - slaapkamer.

<u>1e etage</u>	- overloop; - badkamer met ligbad, douche-cabine, vaste wastafel en toilet; - 5 slaapkamers; - hobbyruimte; - kantoor.
-----------------	--

<u>2e etage / zolder</u>	- te bereiken via een vlizotrap en geheel bevloerd; - in gebruik als berging.
--------------------------	---

<u>Souterrain</u>	- 3 compartimenten voorzien van diverse ruimten voorzien van elektra, water, wasmachine-aansluiting.
-------------------	--

BIJZONDERHEDEN:

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden Gemeente Midden Delfland d.d. 28 mei 2013 hebben de hierbij aangeboden percelen de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw".

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften zijn als bijlage toegevoegd aan deze brochure. Voor nadere informatie met betrekking tot de bestemming verwijzen wij u naar de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omzetbelasting:

Eventueel verschuldigde omzetbelasting, hetzij terzake van de overdracht hetzij terzake aan de zijde van verkoper van toepassing zijnde herziening in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (herzieningsregeling) is niet in de prijs inbegrepen en komt voor rekening van koper c.q. zal door koper aan verkoper worden vergoed.

Overdrachtsbelasting:

Bij aankoop kan koper mogelijk gebruik maken van vrijstelling overdrachtsbelasting voor de grond voor zover er sprake is van cultuurgrondvrijstelling (artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer). Voor zover verkoper of zijn rechtsvoorgangers een beroep hebben gedaan op bedoelde vrijstelling zijn de opvolgend eigenaar en zijn rechtsopvolgers verplicht om de termijn van 10 jaar welke alsdan aan de orde is te respecteren. Hiervoor zal een kwalitatieve verbintenis en een ketting boetebeding worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bouwterrein:

De mogelijkheid bestaat om de hierbij aangeboden percelen aan te kopen als bouwterrein. Door en voor rekening van de huidige eigenaar zullen de thans op de hierbij aangeboden percelen staande opstallen en installaties worden afgebroken, verwijderd en afgevoerd. Op verzoek van en voor rekening van koper kunnen desgewenst door verkoper bewerkingen aan het perceel plaatsvinden welke noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van de fiscale status "bouwterrein". De levering is dan in principe belast met B.T.W. (21 %) en vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Aankoop zal dan geschieden onder nader overeen te komen voorwaarden en condities.

Staat van onderhoud (glas)opstanden en installaties:

Voor dit registergoed (Zwethkade Zuid 35a: kas 2 en Zwethkade Zuid 39) zal onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Koper verklaart zich bekend met de leeftijd en kwaliteit van de tot het verkochte behorende (glas)opstanden en installaties. Bouwkundige en/of technische gebreken worden geacht niet belemmerend te werken voor het huidige gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken."

Kwalitatieve verbintenis:

De hierbij aangeboden percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie G, nummers 959, 960, 1295, 1322, 1323, 1515, 1519 en 1624 zijn belast met een kwalitatieve verbintenis.

Zakelijke rechten:

De hierbij aangeboden percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie G, nummers 1318, 1319, 1320, 1323, 1325, 1329, 1518 en 1519 zijn belast met één of meer zakelijke rechten als bedoeld ingevolge de belemmeringenwet privaatrecht.

Recht van opstal:

De hierbij aangeboden percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie G, nummers 1318, 1319, 1320, 1322 en 1323 en 1515 zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van OCAP CO2 B.V. gevestigd te Havenstraat 23A te Schiedam.

Recht van opstal:

Op de hierbij aangeboden percelen gemeente Schipluiden, sectie G, nummer 1514 en 1518 zijn door de besloten vennootschap: Westland Infra Netbeheer B.V. een trafostation geplaatst, waarvoor een opstalrecht is gevestigd.

Oplevering woonhuis Zwethkade Zuid 39a:

Het woonhuis Zwethkade Zuid 39a te Den Hoorn Zh wordt thans bewoond door de moeder van de huidige eigenaren van de woning.

Uitgangspunt bij deze verkoop is dat de woning (feitelijk) wordt opgeleverd op het moment dat de huidige bewoonster op eigen initiatief de woning definitief verlaat.

Bestemmingswijziging Zwethkade Zuid 35:

Eigenaar van het woonhuis Zwethkade Zuid 35 te Den Hoorn Zh. Is voornemens een bestemmingsplanwijzigingsprocedure te volgen met als doel de bestemming van zijn woning met ca. 1.415 m² (zoals aangegeven in bijlage IV inrichtingstekening Zwethkade Zuid 35) onder en omliggende grond te wijzigen van "Agrarisch - Glastuinbouw" naar "Wonen", voor betreffende woning zullen erfdienstbaarheden opgenomen worden één en ander in onderling overleg.

Personeel:

Overname van personeel is niet aan de orde.

Roerende zaken:

Overname van roerende zaken behoort tot de mogelijkheden, prijs nader overeen te komen.

Energie label woonhuis:

Indien het originele energie label voor het woonhuis Zwethkade Zuid 39a te Den Hoorn aanwezig is wordt dit bij de notariële overdracht overhandigd door verkoper aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is geheel voor rekening en risico van verkoper.

Aardwarmteproject Wippolderlaan: Het hierbij aangeboden glastuinbouwbedrijf heeft een aansluitmogelijkheid op aardwarmte project Wippolderlaan, welk project nog in oriëntatiefase is.

Gezamenlijke verkoop:

Het hierbij aangeboden registergoed wordt aangeboden als één onverbrekelijk geheel.

Aansprakelijkheid:

Alle gegevens worden geheel vrijblijvend verstrekt en zijn bestemd om u een indruk te geven van het registergoed. Circa maten en afrondingen hebben plaatsgevonden. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee deze brochure is opgesteld, kunnen er onjuistheden voorkomen. Aan de exacte juistheid van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onderhavige informatie is niet bedoeld als aanbod, maar is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er wordt alleen van een overeenkomst gesproken indien over alle zaken, hetgeen relevant voor beide partijen, overeenstemming is bereikt.

BIJLAGE I

Uittreksel van de kadastrale kaart

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



BIJLAGE II

Luchtfoto

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Luchtfoto gebied



Luchtfoto object

BIJLAGE III

Divers fotomateriaal

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE

TUIN I: Zwethkade Zuid 35a



Overzicht glasopstanden kas 1





Aanzicht bedrijfsruimte



Overzicht bedrijfsruimte



Overzicht glasopstanden kas 2





Verwarming



WKK-installatie



Vialux-ontsmetter

TUIN II: Zwethkade Zuid 39



Overzicht glasopstanden





Overzicht glasopstanden





Technische installaties



Woonhuis Zwethkade Zuid 39a



Woonhuis Zwethkade Zuid 39a



BIJLAGE IV

Inrichtingstekening Zwethkade Zuid 35

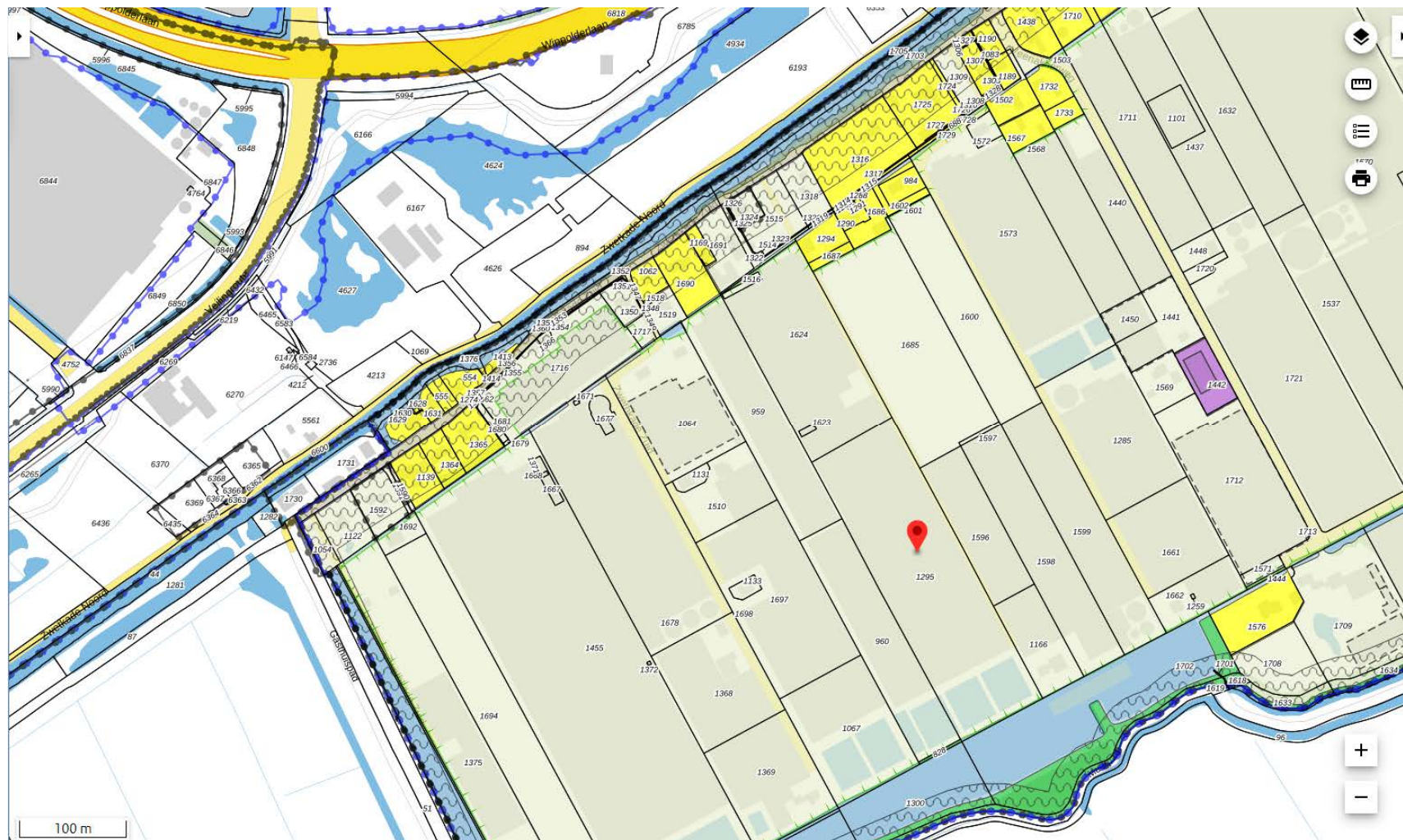
AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



BIJLAGE V

Informatie m.b.t. het bestemmingsplan

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden

Gemeente Midden-Delfland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-05-28)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

 80219, 446970.8

Enkelbestemming
Agrarisch - Glastuinbouw

 Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - glas

Status: vastgesteld
Datum: 28 mei 2013
imro: NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01

ARTIKEL 3 Agrarisch - Glastuinbouw

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

A-GT Agrarisch - Glastuinbouw

(gm) gemaal

(sagt-po1)specifieke vorm van glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 1

(sagt-po2)specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 2

(sagt-pw)specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning

(sagt-kvg)specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – klein volwaardig glastuinbouwbedrijf

(sm-zk) specifieke vorm van maatschappelijk – zorgkas

(vk) viskwekerij

(bw) bedrijfswoning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch - Glastuinbouw” (A-GT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven;
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- e. Aardwarmte energiebedrijven voor de levering van energie aan glastuinbouwbedrijven uit aardwarmte met de daarbij behorende voorzieningen;

- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'gemaal' (gm), alsmede een gemaal;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'viskwekerij' (vk), alsmede een viskwekerij;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 1' (sagt-po1), alsmede een hovenier;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 2' (sagt-po2), alsmede een caravanstalling;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgkas' (sm-zk), alsmede een zorgkas;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – voormalige bedrijfswoning' (sagt-pw); een plattelandswoning;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – klein volwaardig glastuinbouwbedrijf' (sagt-kvg); een volwaardig glastuinbouwbedrijf kleiner dan 5000 m²;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw): een nieuwe bedrijfswoning.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, waaronder onder andere bedrijfshal, verwerkingshal, laboratoria, (niet zelfstandige) kantoren, presentatieruimte en onderzoeksruimte;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, waterbassins, watersilo's en WKK-installaties, windturbines en voorzieningen ten behoeve van aardwarmteboringen;
- d. herbouw van bestaande bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken.

en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

3.2.1 Kassen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte van kassen bedraagt 8,00 meter;

- b. de maximale bouwhoogte van kassen bedraagt 10,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 12,00 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, behorende bij een gemaal, bedraagt 5 meter;
- e. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – distributiecentrum' (sagt-dc) geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen een maximum bebouwingspercentage van 70%;
- f. bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, mogen in oppervlakte maximaal 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen beslaan;
- g. de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, dient ondergeschikt te zijn aan de totale oppervlakte kassen;
- h. kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw en/of zijn verbonden met het glastuinbouwbedrijf en beslaan in oppervlakte maximaal 1% van de aanwezige kassen met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m²;
- i. de maximale bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren bedraagt 15,00 meter;
- j. de maximale bouwhoogte van een watersilo bedraagt 4,00 meter;
- k. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een woning moet ten minste 12,50 meter bedragen;
- l. de afstand van kassen, bouwwerken en bedrijfsgebouwen (waarin geluidsbronnen aanwezig zijn) tot aan de (oorspronkelijke) achtergevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk moet ten minste 30,00 meter bedragen;
- m. de afstand van een WKK-installatie en een (natte) koeltoren moet naar een woning tenminste 12,50 meter bedragen;
- n. WKK-installaties en CO₂-tanks dienen achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gesitueerd te worden;
- o. de afstand van bedrijfsgebouwen, ten opzichte van de bedrijfswoning, bedraagt minimaal 5,00 meter;
- p. tussen een bedrijfswoning en niet bestemde bedrijfsgebouwen moeten de afstanden aan drie zijden van de woning ten minste 5 meter bedragen;

q. de afstand van gebouwen tot de as van een weg, dient ten minste te bedragen:

- langs de Woudseweg 50,00 meter;
- langs de Gaagweg 20,00 meter;
- langs de overige wegen 15,00 meter;

met dien verstande dat de afstand van kassen tot de as van overige wegen ten hoogste mag bedragen:

- ten minste 3,00 meter indien de weg smaller is dan 3,00 meter;
- ten minste 4,50 meter indien de weg breder is dan 3,00 meter.

3.2.2 Bedrijfswoningen en bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'(bw) is een nieuwe bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf toegestaan;

b. bij een glastuinbouwbedrijf zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan;

c. een bestaande bedrijfswoning mag worden herbouwd mits:

- deze zal gaan dienen voor de bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, gewenst is;
- het bedrijf beschikt over ten minste 20.000 m² aan grond;
- het bedrijf beschikt over ten minste 15.000 m² aan glasopstanden;
- indien het bedrijf beschikt over minder dan 15.000 m² aan glasopstanden moet worden aangetoond dat de teelt van het glastuinbouwbedrijf zodanig gespecialiseerd is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. Er geldt een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5.000 m²;
- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming wonen;
- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
- de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;

- de woning wordt herbouwd op een zodanige plek dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;

d. een tweede bedrijfswoning mag worden herbouwd mits:

- deze zal gaan dienen voor de bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, gewenst is;

- het bedrijf beschikt over ten minste 40.000 m² aan grond;

- het bedrijf beschikt over ten minste 30.000 m² aan glasopstanden;

- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting, reconstructie of herstructurering;

- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;

- de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;

- de woning wordt herbouwd op een zodanige plek dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;

e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;

f. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 1,5 maal de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1000 m³, bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m³ mag bedragen;

g. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;

h. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;

i. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 meter;

j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5,00 meter;

- k. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd;
- l. de breedte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw;
- m. de diepte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter;
- n. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- o. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3.00 meter bedragen;
- p. de minimale afstand tussen niet aaneengesloten bedrijfswoningen bedraagt 6,00 meter;
- q. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- r. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" ten minste 12,5 meter bedragen;
- s. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;
- t. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

3.2.3 Plattelandswoningen

Voor het bouwen en herbouwen van plattelandswoningen op gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning' (sagt-pw) zijn de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met p, r en s overeenkomstig van toepassing.

3.2.4 Nieuwe bedrijfswoningen

Voor het bouwen een nieuwe bedrijfswoning op gronden met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw) gelden de volgende regels:

- a. Per functieaanduiding is de bouw van één bedrijfswoning toegestaan;
- b. De regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met s, zijn overeenkomstig van toepassing.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 8,00 meter bedragen;
- b. de afstand van een windturbine tot een woning van een derde of een andere geluidsgevoelige bestemming van een derde moet ten minste 4 x de as-hoogte bedragen;
- c. de afstand van bouwwerken tot de erfscheiding moet ten minste bedragen;
 - van windturbines 0,5 x de as-hoogte;
 - van andere bouwwerken 3,00 meter.
- d. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 50 m² bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,00 meter;
- f. overkappingen dienen ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. wanneer overkappingen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- h. vrijstaande overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfswoning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
- j. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
- k. het bouwen van buitenbakken ten aanzien van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor;

a. het bouwen van een bedrijfsgebouw met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter, mits:

- tot aan het hart van wegen een afstand wordt aangehouden van tenminste 1,25 maal de bouwhoogte met een minimum afstand van 15,00 meter;
- natuur-, landschaps- en /of cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
- dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende percelen;
- de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige.

b. het bouwen van kassen dichtbij de (oorspronkelijke) gevel van een woning, mits;

- een efficiënte en logistiek verantwoorde bouw het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
- aan alle overige bouwregels is voldaan;
- de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
- geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt tot de aangrenzende percelen.

c. het herbouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken dichtbij de (oorspronkelijke) gevel van de bij die gebouwen behorende bedrijfswoning, mits:

- een efficiënte en logistiek verantwoorde bouw het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
- aan alle overige bouwregels is voldaan;
- de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
- geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt tot de aangrenzende percelen;

d. het bouwen van een WKK-installatie of een (natte) koeltoren dichtbij een woning, mits:

- uit onderzoek voldoende gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt, dit ter beoordeling van de gemeentelijke milieudeskundige;

- de WKK-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 30,00 meter van de gevel van de woning;

e. het bouwen van een watertank, WKK-installatie of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/verwerkingsruimte, mits:

- wordt gebouwd in een kas, waardoor het bouwwerk van buitenaf niet zichtbaar is, of geacht moet worden onderdeel uit te maken van het totaal van de glasopstanden;

- de kas (gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd ten minste 25,00 meter breed is;

- ten opzichte van een gecategoriseerde weg of hoofdwatergang ten minste de afstand wordt aangehouden die volgens dit bestemmingsplan voor een kas moet worden aangehouden;

- het bouwwerk en de wijze van inpassen in de kas (gevel) de instemming heeft van de stedenbouwkundige;

f. het bouwen van grotere (niet-zelfstandige) kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1,5 % van de op het perceel aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m², mits;

- deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;

- het bouwplan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en waterstaatkundige bezwaren stuit;

g. het bouwen van een gezamenlijke WKK-installatie en warmwatertank en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:

- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;

- de op te wekken stroom uitsluitend wordt gebruikt voor de levering van energie aan omliggende kassen;

- geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt tot de aangrenzende percelen;

h. het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het (centraal) verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:

- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;

- de kassen waarin de producten geteeld zijn of worden onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal drie keer de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - de bedrijfsruimte/verwerkingsruimte een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de infrastructuur waaraan het bedrijf is gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoerbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - het bouwplan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - voldaan wordt aan de maximale oppervlakte, zoals opgenomen in dit artikel;
- i. het bouwen van een ondergrondse (giet)waterbassin, waterberging of kelder voor de berging van oppervlaktewater en/of hemelwater, mits:
- uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijzigingen van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
 - het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder;
- j. voor het bouwen en gebruiken van kantoren ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf met meerdere, verspreid liggende kassen binnen het plangebied, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kantoren onderdeel uitmaken van de bedrijfsruimte/het glastuinbouwbedrijf;
 - het bouwplan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de ontsluiting en het aantal parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit;
 - voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in dit artikel;
- k. het bouwen van hogere hekwerken dan 1,00 meter voor de voorgevelrooilijn, mits:
- dit aantoonbaar bedrijfsmatig noodzakelijk is;

- de hoogte maximaal 1,80 meter is;
- het hekwerk als erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
- het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg altijd behouden blijft;

l. voor een bredere in/uitrit dan 10,00 meter, mits;

- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
- er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen het privé en openbaar terrein, bij voorkeur door middel van een groene afscheiding;
- goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

3.3.2 Afwijken voor bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor;

a. het herbouwen van een bedrijfswoning dichterbij de overige bedrijfsbebouwing dan in 3.2.2 is toegestaan, mits:

- de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van een bedrijfswoning onmogelijk zou zijn;
- aan alle overige bouwregels wordt voldaan;
- de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
- geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;

b. het herbouwen van een bedrijfswoning in de erfgrens mits:

- op aangrenzende gronden eveneens een woning in de erfgrens is of wordt gebouwd;

c. het herbouwen van een hoofdgebouw op een kortere onderlinge afstand dan 6,00 meter, mits aaneen gebouwd.

3.3.3 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van een buitenbak ten behoeve van paardrijactiviteiten, mits wordt voldaan aan het paardenbakkenbeleid van de gemeente Midden-Delfland:

- a. per (vrijkomende) agrarische bedrijfswoning of bouwstede, is een buitenbak toegestaan met een maximale omvang van 400 m²;
- b. de buitenbak dient bij voorkeur binnen de (voormalige) agrarische bouwstede gelegen te zijn of indien niet mogelijk, direct aansluitend;
- c. de hoogte van de buitenbak en de afscheiding mag niet hoger zijn dan 1,5 meter gemeten vanaf het maaiveld;
- d. een eventuele afscheiding moet, wat betreft kleur en materiaalgebruik, in overeenstemming zijn met de Algemene Welstandscriteria van de Welstandsnota van de gemeente Midden-Delfland;
- e. verlichting is niet toegestaan;
- f. de buitenbak mag de kwaliteit van het omringende natuurlijke milieu of het landschap niet evenredig aantasten;
- g. buitenbakken mogen de ontwikkeling van het glastuinbouwcluster niet verhinderen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. privé gebruik van gronden met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bouwwerken;
- b. de oppervlakte van de viskwekerij ter plaatse van de functieaanduiding (vk) bedraagt maximaal 7000 m²;
- c. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. detailhandel, indien deze niet ondergeschikt is aan de agrarische glastuinbouw functie;
- f. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- g. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

h. de verkoop van meer dan 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven.

3.4.1 Afwijken voor het leveren van meer energie aan energieleveranciers

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid, h voor;

a. De verkoop van meer dan 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven mits:

- Het overschot aan aardwarmte op geen enkele wijze meer aangeboden kan worden ten behoeve van de glastuinbouw.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.5.1 Agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Van de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” in de bestemming “Wonen” met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;

b. de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;

c. de woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, danwel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;

d. de afstand van de woning tot de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw minimaal 12,5 meter bedraagt;

e. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;

- f. voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoudsmaat respectievelijk oppervlaktemaat van alle bestaande bijgebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m³ of 100 m²;
- g. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.
- h. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

3.5.2 Agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning

Binnen de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning’ (sagt-pw) aan te brengen met als doel een bedrijfswoning te laten bewonen door derden op een kortere afstand dan 12,5 meter van het achterliggende glastuinbouwbedrijf en/of de woning niet gewijzigd kan worden in de bestemming Wonen vanwege milieu hygiënische bezwaren, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- b. de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- c. de woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, danwel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouwverkaveling in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- d. na het aanbrengen van de functieaanduiding geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- e. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met p, r en s van dit plan;
- f. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.
- g. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en waterstaatkundige bezwaren stuit.

3.5.3 Agrarisch naar bedrijfswoning

Binnen de gebiedsaanduiding Wro-zone – wijzigingsgebied de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ (bw) aan te brengen, waarbij vast dient te staan dat:

- a. Het bouwen van de nieuwe bedrijfswoning onderdeel is van de bouw van een nieuw glastuinbouwbedrijf;
- b. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met s van dit plan;
- c. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige en milieu hygiënische bezwaren stuit.

3.5.4 Vergroten woonvlak

Van de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” in de bestemming “Wonen” met als doel een bestaand aangrenzend woonbestemmingsvlak te vergroten, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de uitbreiding zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de uitbreiding op zich, danwel situering door de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- b. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceeleigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- c. dat de om te zetten kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- d. voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoudsmaat respectievelijk oppervlaktemaat van alle bestaande bijgebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m³ of 100 m²;
- e. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- f. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

3.5.5 Uitplaatsen/verplaatsen (bedrijfs)woning

Van de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” in de bestemming “Wonen” met als doel een te slopen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te slopen en te herbouwen, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning noodzakelijk is vanwege de schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;

- b. de woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- c. de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereed melding van de nieuwe woning;
- d. alle op de te saneren kavel bestaande opstallen zijn gesloopt;
- e. voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden;
- f. de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- g. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- h. voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Wonen" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in 20.2 van dit plan.

3.5.6 Water

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Water" met als doel een waterloop en/of berging aan te leggen en/of te vergroten, mits: de locatie en inrichting van de waterloop en/of waterberging de instemming hebben van de stedenbouwkundige, de glastuinbouwdeskundige, waterbeheerder en de groendeskundige.

3.5.7 Verkeer

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Verkeer" met als doel het aanleggen en/of reconstrueren van wegen, mits:

- a. de weg deel zal uitmaken van de permanente infrastructuur;
- b. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel de instemming hebben van de verkeerskundige en de glastuinbouwdeskundige.

Bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden"

Status: vastgesteld

Datum: 28 mei 2013

imro: NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01

ARTIKEL 15

Waterstaat – Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

Functieaanduiding:

WS-WK Waterstaat – Waterkering

(-)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" (WS-WK) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming "Waterstaat - Waterkering".

15.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Voor het bouwen volgens de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. op de gronden worden ten behoeve van de bestemmingen, zoals in onderdeel 15.1 bedoelt, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 15.2 voor het bouwen op de onderliggende bestemming. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door de waterbeheerder.