

Te koop: glastuinbouwbedrijf



Naaldwijkseweg 213 te 's-Gravenzande

- 1.40.00 ha tuinland met circa 10.616 m² aan kassen, ruim 1.200 m² aan bedrijfsruimtes
- Gunstig gelegen aan een doorgaande weg in het Westlands glastuinbouwgebied op korte afstand van afzetcentra zoals FloraHolland
- Voorzien van buisverwarming, scherminstallaties, teeltvloeren en recentelijk gerenoveerde bedrijfsruimte met nieuw dak en 181 zonnepanelen, mogelijkheden tot levering van aardwarmte
- Verkoop vrijstaande woning met circa 0.07.53 ha grond bespreekbaar

Vraagprijs op aanvraag, kosten koper, exclusief btw

Introductie

WLTM biedt u een glastuinbouwbedrijf met een kassencomplex van circa 10.616 m², diverse bedrijfsruimtes met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.228 m² aan. Het perceel is gelegen aan de doorgaande weg tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande centraal in het Westlands glastuinbouwgebied en op zeer korte afstand van de snelwegen A20 en A4 en nabij afzetcentrum FloraHolland.

De kassen zijn inzetbaar voor diverse teelten en nu ingericht voor productie van potplanten en onder meer voorzien van buisverwarming, scherming, teeltvloeren.

Recentelijk werd de grootste bedrijfsruimte volledig gerenoveerd en onder meer voorzien van een nieuwe dakbedekking van geïsoleerde sandwichpanelen en een zonnestroominstallatie met 181 panelen.

Bij dit object is een vrijstaande woning aanwezig die onder nader overeen te komen voorwaarden eveneens kan worden gekocht.

Omschrijving en ligging

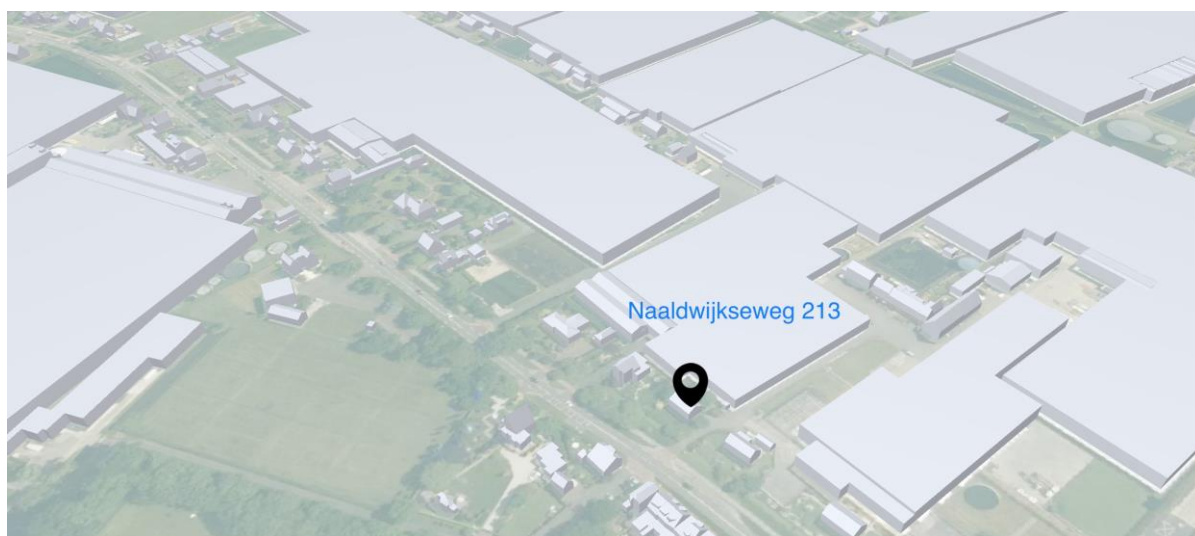
Gunstig centraal in het Westland gelegen glastuinbouwbedrijf met functionele glasopstanden en een royale oppervlakte aan bedrijfsruimtes.



Dit deel van het glastuinbouwgebied van Westland is modern van opzet en kent volop economische activiteit. Het Westland kenmerkt zich door de prima klimatologische omstandigheden; gunstige temperaturen, veel licht.

De korte afstand naar hoofdontsluitingswegen en afzetcentra is een belangrijk voordeel. De dorpen Naaldwijk en 's-Gravenzande beschikken over volop voorzieningen zoals winkels, scholen en gelegenheid voor sport en ontspanning, zoals theater De Naald, restaurants en terrasjes.

Het bedrijf beschikt over een erfterrein wat via een insteeklaan met auto's en vrachtwagens bereikbaar is vanaf de openbare weg.





Het is goed werken en wonen in de gemeente Westland. De dorpen beschikken over prima voorzieningen zoals meerdere supermarkten, een gevarieerd winkelaanbod, een groot aantal basisscholen alsmede alle vormen van voortgezet onderwijs.

De korte afstand tot de steden Delft en Den Haag brengt de stedelijke voorzieningen binnen handbereik, zoals ziekenhuizen, scholen voor HBO- en universitair onderwijs en volop gelegenheid voor sport en ontspanning zoals theaters en restaurants. Bos, strand en duinen in de directe omgeving bieden velen tijdens de vrije tijd een gewaardeerde uitvalsbasis.



Tuinland

De kavel tuinland heeft een oppervlakte van circa 14.00 m² en heeft als grondsoort lichte zavel. In het verleden is in de kas een teeltvloer aangebracht, waarna in de grond niet meer is geteeld.



Bedrijfsopstallen

De glasopstanden en bedrijfsruimtes zijn voor diverse tuinbouwteelten geschikt. Momenteel zijn ze in gebruik voor de teelt van potplanten op teeltvloeren. Het kassencomplex, met een grootte van circa 10.616 m², is in meerdere afdelingen ingedeeld die op gelijke wijze zijn gebouwd, type Venlo, 3,20 m kapbreedte, merendeels 6,40 m tralieligger, poothoogte 3,50 m, vakmaat 4 m (1 pasvak van gemiddeld 2,0 m).



De kas is opgetrokken in een verzinkt ijzeren onderbouw, aluminium goten met geïntegreerde condensgoot, gevels dubbel beglaasd en dek in enkel glas in aluminium roeden (1,00 m glasmaat). Luchting vindt plaats met een spanrailmechaniek met 3 x halveruits luchtramen om en om. De scherminstallatie is een trek/duwsysteem, voorzien PH 66-doek, deels vernieuwd in 2022 en deels in 2023. De buisverwarming omvat per tralie 4 x 51 mm monorailbuis en 8 x 28 mm groeibuis.

De schuurruimtes zijn praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde van het complex bevinden zich bedrijfsruimtes met een oppervlakte van respectievelijk circa 322 m² en 495 m² (waarvan circa 95 m² in warenhuisbouw) met een goothoogte van circa 3,50 m en een nokhoogte van circa 6,00 m.

Bij het erfterrein bevinden zich aan weerszijden van het ketelhuis (oppervlakte circa 154 m²) een tweetal bedrijfsruimtes in warenhuisbouw; een van 154 m² als ruimte voor opslag en distributie en voorzien van aluminium schuifdeur met toegangscontrole, een van circa 103 m² waarin een uit geïsoleerde sandwichpanelen opgetrokken koelcel aanwezig is, merk Geerlofs, met een oppervlakte van ongeveer 40 m².

In de verwerkingsruimte bevindt zich een inbouw, oppervlakte circa 20 m², opgetrokken in metselwerk, houten kozijnen met glas en plat dak met bergzolder, met daarin een kantine (2/3) en kantoorruimte (1/3). In december 2022 werd de bedrijfsruimte gerenoveerd en voorzien van geïsoleerde (6 cm) sandwichpanelen (inclusief dak ketelhuis). Vervolgens is een zonnestroominstallatie geïnstalleerd met 181 zonnepanelen.



Installaties en overige voorzieningen

Qua verwarming beschikt het complex onder meer over een gasgestookte verwarmingsinstallatie met een ketel, merk Dalsem, capaciteit 3 miljoen kilocaloriën, Hamworthy brander, stikstof drukinstallatie met 2 vaten, een verdeelstuk met 2 menggroepen en een transportgroep met menggroepen in de afdelingen en centraal CO₂.



Qua watertechniek kan onder meer gebruik worden gemaakt van een (Elmeco) regenautomaat en zijn drie golfplaatstalen silo's aanwezig, bouwjaar 2006, met een inhoud van 52 m³ (tussenopslag hemelwater), 131 m³ (drainwateropslag) en 475 m³ (opslag regenwater), waarvan in 2021 het silozeil en floatingdeck zijn vernieuwd. In de kasafdelingen bevinden zich 3 regenleidingen met roterende sproeiers.

In de kasafdelingen treft u een middenbetonpad van circa 2,60m breed aan, diverse elektrapunten, ventilatoren, een stoomleiding en op het kasdek daksproeiers.

Diversen

Klimaatregeling: merk Priva Compact, bouwjaar 2021, voor aansturing van beluchting, ketel, verwarmingsgroepen, scherming.

Nutsvoorzieningen: Elektriciteitsaansluiting: 3 x 80 Amp./ 3 fase, rioolaansluiting, leidingwaternaansluiting, gasaansluiting met een actuele maximum leveringscapaciteit van 70 m³ per uur. Onder voorwaarden is de levering van aardwarmte mogelijk.

Zakelijke rechten: op de gronden is op een gedeelte een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht alsmede een opstalrecht nutsvoorzieningen van toepassing ten behoeve van Westland Infra Netbeheer BV te Poeldijk en Dunea NV in Zoetermeer in verband met de aanwezigheid van nutsvoorzieningen/leidingen en een trafohuisje op het perceel en verder opstalrechten in verband met de aanwezige OCAP CO²-leiding in de kavel. Een klein deel van de schuur bevindt zich op een aangrenzend perceel, waarvoor de afspraak geldt dat bij sloop dat deel eveneens wordt gesloopt.

Personeel: binnen de bedrijfsvoering van de verkoper zijn geen werknemers in loondienst werkzaam.

Omzetbelasting: indien een verkoop plaatsvindt aan een koper die niet in aanmerking komt voor btw-af trek, zal de koopsom worden verhoogd met de zogenoemde "herzieningsbtw" als eerder door verkoper in aftrek gebrachte btw daardoor (deels) bij de verkoper wordt nageheven.

Bestemming: agrarisch, glastuinbouw onder voorwaarden toegestaan, bouwvlak voor vrijstaande bedrijfswoning . Voor de verdere details verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeente.

Woning

Onder nader overeen te komen voorwaarden kan in de verkoop een vrijstaande woning, met circa 753 m² onder- en omliggende grond worden betrokken. Dit betreft een eenvoudige woning.

Een verkoop zonder de woning is bespreekbaar, waarbij onder meer zal worden getoetst of de afsplitsing van de woning zal voldoen aan de geldende gemeentelijke richtlijnen ter zake.

Bij een afsplitsing van de woning zal overeenstemming moeten worden bereikt over een logische verkaveling van woonperceel en tuinbouwkavel, waarbij het uitgangspunt is dat wordt gestreefd naar een kavelgrootte van het woonperceel van circa 750 m², inclusief gedeelte insteeklaan naast woning en ondergrond trafohuisje.



Oplevering

Wijze van oplevering en moment van overdracht geschiedt in overleg. Het glastuinbouwbedrijf wordt in de huidige toestand aangeboden met als uitgangspunt een lege ontruimde oplevering, vrij van gewas, rekening houdend met de teeltplanning.

Onder voorwaarden is de oplevering als btw-belast bouwterrein (deels) mogelijk. Verkoper is bereid hieraan medewerking te verlenen onder de voorwaarde van het bereiken van overeenstemming over de condities ter zake van het tot stand brengen van het bouwterrein en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het al dan niet slagen van een btw-belaste levering voor rekening/risico van de koper komt.

Bijlage: kadastrale kaart



Fotobijlagen











Glastuinbouwgebied Westland
gemeente Westland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 71631.6, 445348.1

 **Enkelbestemming**
Agrarisch - Glastuinbouw

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie

 **Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde - 2

 **Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, zoals beschreven in Bijlage 1;
- bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en verkeerskunstwerken ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen, laad- en losvoorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut (transformatorhuisjes);
- voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
- voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf;
- (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- het wonen in een bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

alsmede voor:

- ter plaatse van de functieaanduiding "(ak)", een akkerbouwbedrijf;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(bsd)", een baggerspeciedepot zonder bebouwing;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)", een demokwekerij;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)", een hobbykas;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)", een hoofdwatergang;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-kv)", een kleinschalige veehouderij.
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)", een kwekerij annex verhuurbedrijf, orangerie;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)", een paardenrenbaan;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(pf)", een paardenfokkerij;
- ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;
- ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-2)", een gemeentelijk monument.

3.2 Bouwregels

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

- kassen;
- bedrijfsgebouwen, zoals bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltoren, wkk installaties en installaties voor de winning van warmte;
- werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)" is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van lichtmasten, toegestaan;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

a. de maatvoering van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken bedraagt:

| | maximale goothoogte | maximale bouwhoogte | maximale oppervlakte | maximale inhoud | specifieke regeling |
|---|---------------------|---------------------|---|-----------------|---|
| kas | 8 m | 10 m | | | |
| bedrijfsgebouw | | 12 m | 12,5% van de oppervlakte aanwezige kassen | | |
| (niet-zelfstandige) kantoorruimte | | | 1% van de oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m ² * | | * de kantoorruimte maakt onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met het glastuinbouwbedrijf |
| overige bedrijfsbouwwerken | | | | | |
| watertank, (natte) koeltoren en CO ₂ -tank | | 15 m | | | |
| watersilo | | 4 m | | | |
| windturbine | | 15 m | | | |
| schoorsteen (behorende bij een wkk-installatie) | | 20 m | | | |
| erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn | | 1 m | | | |
| erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn | | 2 m | | | |
| overige bouwwerken, geen gebouw zijnde | | 8 m | | | |

- de gevels van een kas mogen voor maximaal 30% worden voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits dit geen schaduwhinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
- de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1 meter;
- de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de goothoogte;
- de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot het hoofdgebouw van een woning bedraagt minimaal 12,50 meter;
- de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 25 meter;
- de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn, tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;
- de afstand van een windturbine tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
- een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;

- l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, mag maximaal ¼^e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- m. de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- n. de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;
- o. voor een glastuinbouwbedrijf geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per ha.

3.2.2 Uitzonderingen kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)" bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte en bedrijfsgebouw maximaal 40% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)" bedraagt de oppervlakte van een bedrijfsgebouw maximaal 30% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-4)" bedraagt de oppervlakte van een bedrijfsgebouw maximaal 20% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-4)", bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte maximaal 1.300 m²;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-5)", bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte maximaal 1.750 m²;
- f. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de oppervlakte van gebouwen maximaal het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak;
- g. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal de op de planverbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de afstand van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken tot aan de bestemmingsgrens minimaal 5 meter;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de oppervlakte van de hobbykas ten hoogste het oppervlak zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van dit plan;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de goothoogte ten hoogste 3 meter;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 4 meter.

3.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. bij een glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. herbouw van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - o deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen
 - o indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - o de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
 - o de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - o de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - o de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- c. herbouw van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:

wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

- c. herbouw van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - o deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
 - o de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
 - o de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - o de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - o de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- d. vergroting van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - o deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
 - o indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - o de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- e. vergroting van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - o deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - o het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
 - o de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van de woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) bedraagt minimaal 12,50 meter.

3.2.4 Uitzonderingen bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b. en c.:

- a. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)", "(sa-dk)", "(sa-ko)" en "(sa-kv)" is herbouw van de bestaande bedrijfswoning toegestaan, mits de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor:

- a. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor (niet zelfstandige) kantoorruimte behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - o de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - o dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - o de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 - o de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - o voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.



- b. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
- de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen bedraagt;
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.
- c. het bouwen van een wkk-installatie en een installatie voor de winning van warmte door een niet glastuinbouwbedrijf, mits:
- de voorziening is gericht op het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw met daarboven een kas (meervoudig ruimtegebruik) tot maximaal 20 meter, mits:
- de bouwhoogte minimaal 12 meter bedraagt;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 25 meter;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 20 meter;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 15 meter.
 - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- e. de goot- en bouwhoogte van een kas tot respectievelijk maximaal 10 meter en maximaal 13,50 meter, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - voor iedere meter dat de kas hoger is dan toegestaan op grond van lid 3.2.1, de kas 1 meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid 32.3 is toegestaan;
 - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- f. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw tot maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- g. de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte tot een maximum van 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m², mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit.



- g. de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte tot een maximum van 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m², mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit.
- h. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 1,80 meter, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 - het een volledig open erfafscheiding betreft waardoor het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.
- i. het bouwen van een kas waarvan een groter percentage (dan 30%) van de gevels wordt voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- j. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- k. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot minimaal 1 meter van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- l. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichterbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
- een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- m. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, mits:
- uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 - de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
- n. het bouwen een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw, mits:
- wordt gebouwd in een kas (die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex);
 - de kas (gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd minimaal 25,00 meter breed is;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- o. voor de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw groter dan 10 meter, mits:
- dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

- p. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, waar een (vracht) wagen niet op eigen terrein kan keren, mits:
 - o er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
 - o dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op het eigen terrein te kunnen keren;
 - o er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - o dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- q. het aanleggen van minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare, mits:
 - o dit voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - o dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- r. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" tot minimaal 1 meter van de erfscheiding of in de erfscheiding, mits:
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

3.3.2 Afwijken voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b. en c. ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede voor:

- a. de afstand van het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw van een woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) tot de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van het bestemmingsplan, mits:
 - o de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een bedrijfswoning onmogelijk zou zijn;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 - o de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. (niet zelfstandige) kantoorruimte van (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven);
- f. centraal verwerken en verpakken van producten;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- j. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. het bepaalde in lid 3.4.1 onder g. is niet van toepassing voor ondergeschikte particuliere verkoop van uitsluitend op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)" is het bepaalde in lid 3.4.1 onder g. niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken tot een bruto vloeroppervlakte van 250 m² voor detailhandel in planten, bloemen en bomen en bijbehorende attributen;
- c. het bepaalde in lid 3.4.1 onder i. is niet van toepassing op glastuinbouwbedrijven die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds geluidzoneringsplichtig zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en/of 3.4 voor:

- a. het gebruik van gronden en bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits:
 - o er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
 - o er sprake is van dubbel ruimtegebruik;
 - o er sprake is van milieu neutrale visteelt;
 - o de visteelt bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet glastuinbouw) bedrijfseconomisch ondergeschikt is, mits:
 - o dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - o dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- c. het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
 - o de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
 - o dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. (niet zelfstandige) kantoorruimte in een bedrijfsgebouw behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - o de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - o dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - o de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 - o de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - o voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.
- e. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw die elders geteeld zijn, mits:
 - o de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - o dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - o niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - o het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - o de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - o de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

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

3.6.1 Verbod op werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen van waterbassins;
- b. aanleggen van verhardingen.

3.6.2 Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

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

3.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

- de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 onder a. zijn voor zover gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, slechts toelaatbaar, mits:
 - het waterbassin niet zichtbaar of voldoende wordt ingeplant, dit ter beoordeling van de groendeskundige;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de afstand van een waterbassin tot een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 1 minimaal 17,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 2 minimaal 12,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 3 minimaal 9 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 4 meter bedraagt;
- de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.3 onder a. zijn voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg, zoals opgenomen in Bijlage 4, slechts toelaatbaar, mits:
 - de afstand van een waterbassin tot een hoofdgebouw van een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot het hart van de weg minimaal 6,50 meter bedraagt, tenzij een kortere afstand niet op verkeerskundige en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.7.1 Omzetten 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:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwkundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar 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 glastuinbouwkundige;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwkundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.2 Vergroten woonvlak

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

- de vergroting zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwkundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar 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 glastuinbouwkundige;
- het te vergroten woonvlak op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen op het uiteindelijke woonvlak is teruggebracht tot 100 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwkundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.3 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:

- de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de beoogde woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwkundige;
- de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar 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 glastuinbouwkundige;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;
- de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwkundige en de waterbeheerder;
- de te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- 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 Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.4 Uitplaatsen niet-glastuinbouw bedrijven

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" met als doel een bedrijf te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:

- de verplaatsing nodig is vanwege (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de bedrijfskavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- alle bedrijfsbouwwerken op de achter te laten kavel worden gesloopt, binnen twee maanden nadat bedrijfsbouwwerken op de nieuwe kavel gereed zijn gemeld;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- de kavel na bestemmingswijziging een vergelijkbare oppervlakte heeft dan de (vergunde) oppervlakte oude kavel met een bedrijfsbestemming;
- voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf";
- de herstructurering of schaalvergroting waar het bedrijfsperceel onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van het bedrijf die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak binnen de dubbelbestemming "Leiding - ..." komt te liggen, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Algemeen

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

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 met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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.

Informatie

Verkopen makelaar:

Dhr. J.J. Eeltink

Mobiel: 06 - 52074442

Makelaarskantoor:

WLTM

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl

