



Vastgoedinformatie

1e Loosterweg 1 A, Hillegom

OBJECTINFORMATIE



ALGEMENE INFORMATIE

Het betreft hier een bedrijfscomplex met kassen, vrijstaande bedrijfswoning en achtergelegen, uitstekende kwaliteit bloembollengrond op unieke locatie aan de 1e Loosterweg 1A te 2182 BL Hillegom, gelegen op totaal 112.615 m² eigen grond. Het object heeft een aansluiting: elektra 1.308 kw en 945 kw teruglevering, gas 350 Nm³/h.

LOCATIE

Het object is gelegen aan de noordzijde van Hillegom, grenzend aan het landelijke gebied en direct nabij het NS-Station (op loopafstand). Bereikbaar via de Pastoorslaan met de N208, N207 welke aansluit op de A4 en A44, alsmede aan de westzijde via de Margrietenlaan met de N206.

OPPERVLAKTEN

Het geheel bestaat uit:

- A) Een perceel grond ter grootte van circa 60.000 m² met:
- Karakteristieke bollenschuur (3 laags) met op de begane grond circa 720 m² kantoorruimte.
 - Circa 13.200 m² bedrijfshallen voorzien van laad- en losdocks, overheaddeuren en inclusief circa 6.700 m² koelcellen deels met transportgang met op de 1e etage aan de voorzijde circa 315 m² moderne kantineruimte met dakterras.

- Circa 3.600 m² bedrijfsruimte.
- Circa 1.200 m² narcissenloods.
- Circa 14.000 m² kassen (bouwjaar 1986-1994).
- Een vrijstaande bedrijfswoning/villa op circa 1.000 m² grond.

Indien blijkt dat de genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de koopsom. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Geen van partijen kan enig recht ontlenen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte.

B) Circa 52.625m² eerste kwaliteit bollengrond.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Hillegom, sectie: A, nummers: 4899, 7695, 7676, 5171, 5170, 4902, 6071 en 7696. Totale oppervlakte: 11 hectare 26 are 15 centiare (112.615 m²).

BESTEMMING

Omgevingsplan: volgens het omgevingsplan Landelijk gebied 1997, 1e herziening 2007, hebben de hierbij aangeboden percelen de bestemming "Agrarische doeleinden".

OBJECTINFORMATIE



AANVAARDING

Het object is in eigendom van Van Zanten Flowerbulbs Holding RE B.V.. Koop van de aandelen van deze B.V. is eventueel bespreekbaar middels het doen plaatsvinden via een aandelentransactie. Zowel bij een aandelentransactie als bij een transactie van het object zelf zal voor wat betreft het object worden verkocht en geleverd "as is where is". Dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken zonder garantie of vrijwaring van enige soort, waaronder ondermeer maar niet uitsluitend die met betrekking tot (installatie)technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het object. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is where is" bepaling bij de koop en levering, alsmede de beperkingen aan overige garanties bij een transactie van het object of bij een aandelentransactie als opgenomen in de door Verkoper aan te leveren concept koopovereenkomst en akte van levering.

LEVERING EN OVERDRACHT

Levering en overdracht in onderling overleg met onze opdrachtgever. Er is nog sprake van enkele kortlopende pachtovereenkomsten, deze zijn opgenomen in de dataroom.

BIJZONDERHEDEN

- Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de gemeente Hillegom inzake verbouw, cq. nieuwbouw, deze correspondentie is opgenomen in de dataroom.
- Er zijn diverse erfdiensbaarheden/kwalitatieve verbintenissen van toepassing, zie het eigendomsbewijs in de dataroom.
- Recht van opstal: het hierbij aangeboden perceel kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 7696, is belast met een recht van opstal ten behoeve van Hoogheemraadschap van Rijnland gevestigd Archimedesweg 1 te Leiden.
- Verkoop van het object zonder bollengrond is bespreekbaar.

INTERESSE?

- Heeft u interesse en wenst u meer informatie dan vernemen wij dat graag. Wij sturen u vervolgens een geheimhoudingsverklaring waarna u toegang kunt krijgen tot een dataroom waar meer informatie in te vinden is.
- Tevens is het mogelijk een afspraak te maken voor bezichtiging. Voor het maken van een bezichtigingsafpraak of voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.
- Mocht u geïnteresseerd zijn in aankoop nodigen wij u uit om ons schriftelijk een koopvoorstel te doen toekomen. Inhoudende:
 - * Tenaamstelling koper (met uittreksel KvK).
 - * Koopsom (bieding).
 - * Eventuele voorbehouden.

OVERIGE BIJZONDERHEDEN

- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.
- Mocht er door bemiddeling van Noordland OG/ Mens Bedrijfsmakelaardij B.V. voor dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u als koper ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.
- Als makelaar zijn wij in verplicht om in het kader van de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering Terrorisme (Wwft) een cliëntonderzoek uit te voeren.
- De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

NADERE INFORMATIE

Noordland Makelaars
Jan Hopman (06) 22 49 97 07, jan@noordlandog.nl

Mens Bedrijfsmakelaars
Bas Brekelmans (06) 51 29 88 76, bas@mens.nl
Ad Bakker (06) 51 38 18 54, abakker@mens.nl

VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF BEZICHTIGING:

Mens Makelaars B.V.
Heereweg 326
2161 BV LISSE
Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: info@mens.nl
Website: www.mens.nl



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

OBJECTFOTO'S



OBJECTFOTO'S





OBJECTFOTO'S



OBJECTFOTO'S





KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2020.074



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 3300</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegom</p> <p>Secctie A</p> <p>Perceel 6071</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

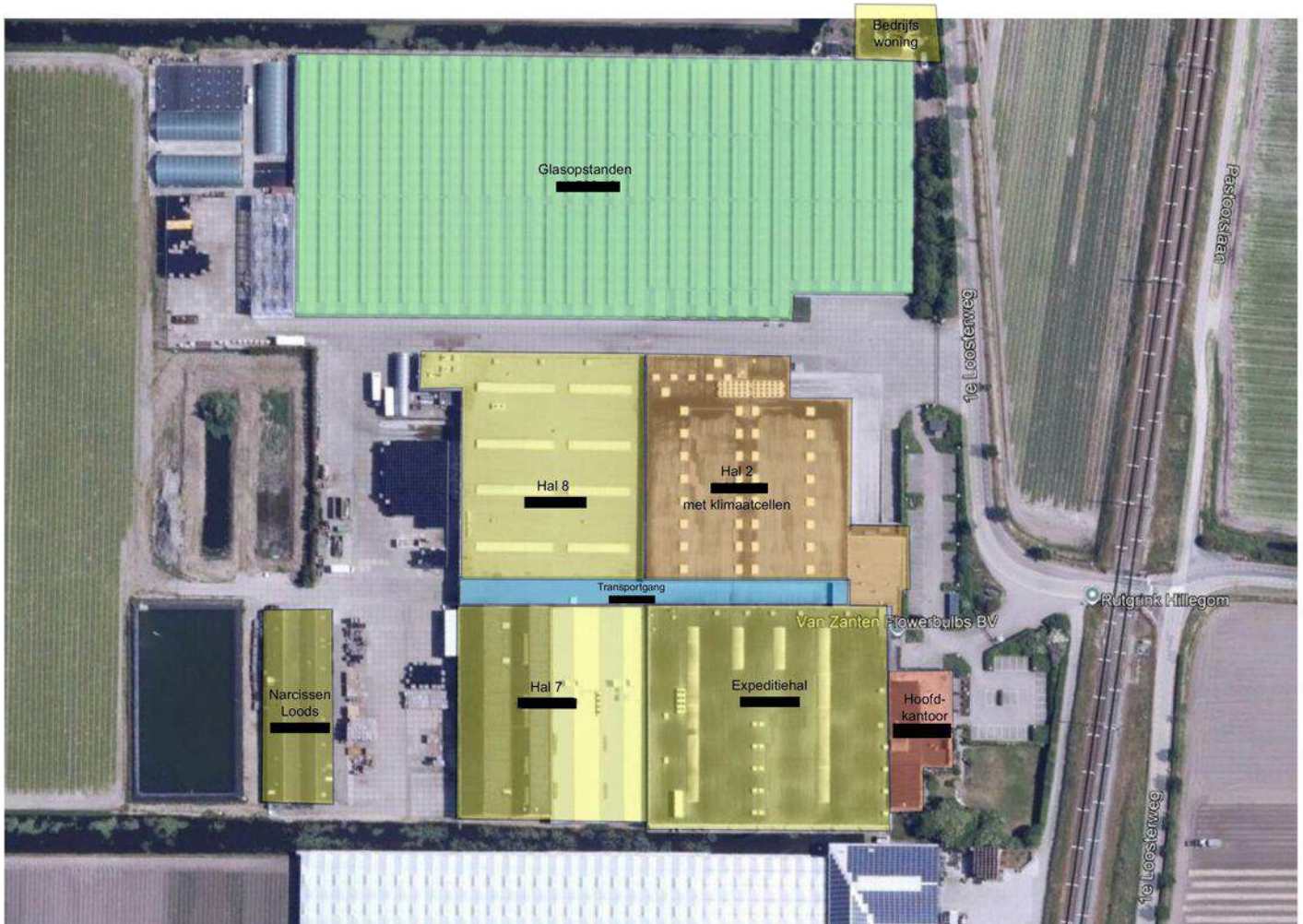
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Rood = kantoor
Geel = hallen met cellen
Groen = spoelrij
Blauw = narcissenloods
Zwart = kassen
Bruin = bedrijfswoning



PLATTEGROND BEGANE GROND

PLATTEGROND VERDIEPING MACHINEKAMER/TECHNISCHE RUIMTE



PLATTEGROND VERDIEPING KANTINE

RENVOOI

[Symbol]	BRANDBLANKET 21 M²
[Symbol]	HANDREINIGER
[Symbol]	TRANSPARANT NOODVELDUTINGE
[Symbol]	HELPER OPTISCHE ROKK
[Symbol]	HELPER THEERING-ORIENTAAL
[Symbol]	DEURHOODMAGNET
[Symbol]	TRANSPARANT UITGANG
[Symbol]	TRANSPARANT NOODUITGANG
[Symbol]	HANDELSDEUR
[Symbol]	SLOW WINDOOF
[Symbol]	SUPTFLUUS TON BRANDWISER
[Symbol]	SENAAS OPTISCH
[Symbol]	AANVOERING SLUICHTWEG

GEBRUIKSMELDING

VELDHOVEN OPDRACHTGEVER:
Royal Van Zanten BV
1e Loosterweg 1A
Postbus 25
2180 AA HILLEGOM

MAASBAPARK 1 - 2151 KK LISBEE
TELEFOON 0252 - 41 20 18
TELEFAX 0252 - 41 69 95

WERK: GEBRUIKSMELDING van Zanten Flowerbulbs BV
aan de 1e Loosterweg 1A te HILLEGOM

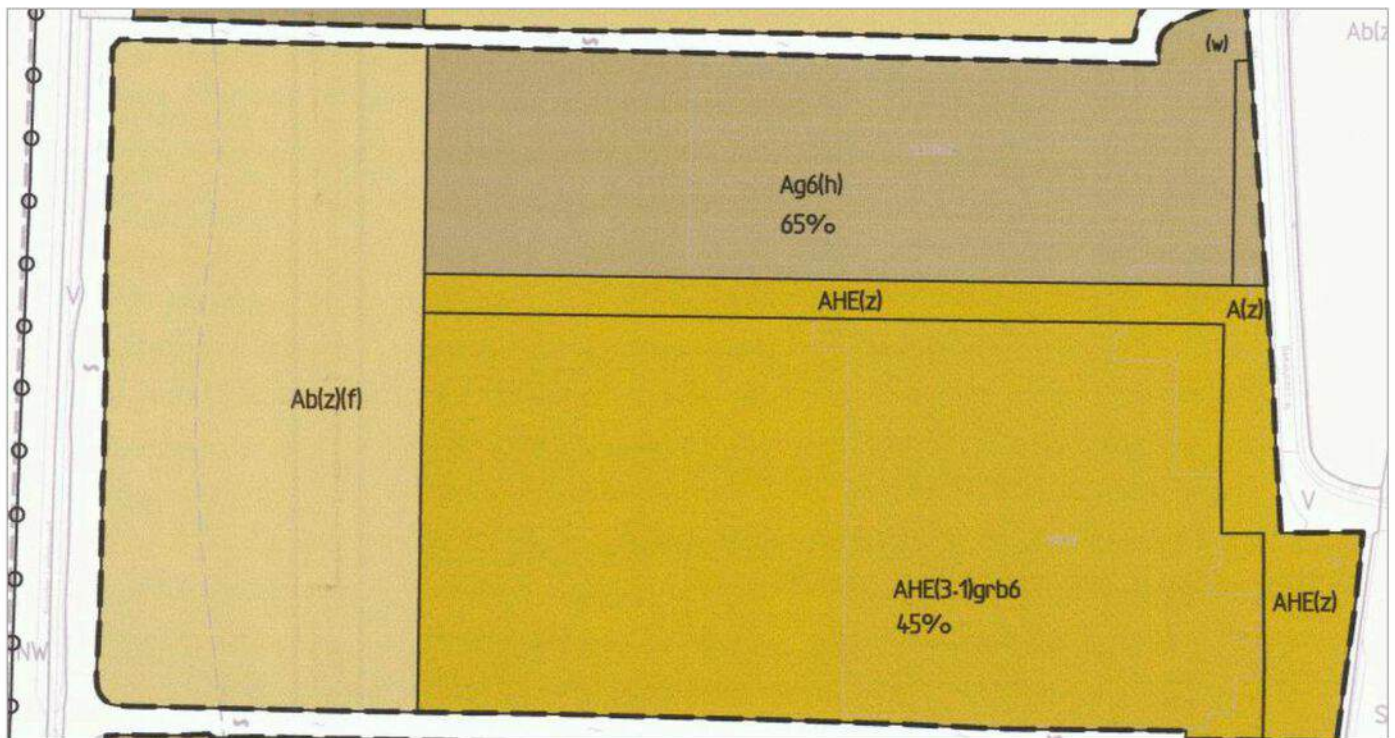
ONDERWERP: **PLATTEGROND**

SCHAAL:	DATUM:	GEWIJZIGD:	WERK NR.	BLAD NR.
1 : 500	OKTOBER 2009	22-10-2009	04.1086-ZN	01

INFO@VELDHOVENENPARTNERS.NL WWW.VELDHOVENENPARTNERS.NL

BESTEMMINGSPLAN

2007 na 1^e herziening



BESTEMMINGSPLAN

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

19

Artikel 12 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Agrarische doeleinden" (A) zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de subbestemming Ab: akker-, bollenteelt- en tuinbouwbedrijven alsmede gemengde tuinbouwbedrijven;
 - ter plaatse van de subbestemming Ag: glastuinbouwbedrijven alsmede bollenteeltbedrijven;
- alsmede:
- ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (h): handels- en exportactiviteiten als deel van de bedrijfsvoering;
 - ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (*) tevens volkstuinten;
 - ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (vr): tevens verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieappartementen.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd.
- bedrijfsgebouwen, waaronder bedrijfswoningen met de daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen en tevens kassen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning mogen uitsluitend binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen dat per bedrijf is toegestaan niet meer mag bedragen dan het aantal malen dat de nadere aanwijzing bedrijfswoning (w) in het betreffende bouwvlak is ingetekend;
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (zw) mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
 - indien een bouwvlak is voorzien van de nadere aanwijzing (w) mogen de bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de gronden met deze aanwijzing worden gebouwd;
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen en geen kassen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden met de subbestemming Ab met de nadere aanwijzing (z) mogen worden gebouwd:
 - terreinafscheidingen;
 - één agrarisch hulpgebouw met een grondoppervlak van ten hoogste 50 m² en een goot- en nokhoogte van ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m, met dien verstande dat de afstand van een hulpgebouw tot de bestemming "Verkeersdoeleinden" ten minste 50 m bedraagt;
 - op de gronden met de subbestemming Ab met de nadere aanwijzing (o) mogen geen hulpgebouwen worden gerealiseerd;
 - voor de agrarische bedrijfsvoering mag per hectare beschikbare teeltgrond ten hoogste 250 m² aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, en overkappingen binnen een bouwvlak worden opgericht met een maximumoppervlakte van 3.000 m² per bedrijf, een en ander met dien verstande dat:
 - uitsluitend op de gronden met de nadere aanwijzing (h) maximaal 50% van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen mag worden opgericht c.q. gebruikt ten behoeve van handels- of exportactiviteiten;
 - het gezamenlijke grondoppervlak aan kassen per bedrijf mag ten hoogste bedragen: op de gronden met de subbestemming Ab 1.500 m²;met dien verstande dat op de gronden met de nadere aanwijzing (m) geen kassen zijn toegestaan;
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (f) zijn lage tunnels toegestaan en op gronden met de nadere aanwijzing (o) zijn lage tunnels uitsluitend gedurende 13

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingen en gebruik

20

- aaneengesloten weken toegestaan;
- h. op de gronden met de subbestemming Ab met de nadere aanwijzing (k) zijn kassen en lage tunnels toegestaan;
- i. op de gronden met de subbestemming Ag mogen de bouwvlakken volledig met kassen worden bebouwd;
- j. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen (inclusief kantoor- en praktijkruimte);
- k. het gezamenlijke grondoppervlak van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- l. de afstand van bedrijfswoningen tot de bestemming Verkeersdoeleinden mag niet meer bedragen dan 50 m en niet minder dan 10 m;
- m. de bedrijfsbebouwing dient ten minste 5 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- n. de afstand van gebouwen tot een waterloop of tot de zij- of achtererfscheiding dient ten minste 3 m te bedragen;
- o. indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 3 m te bedragen;
- p. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
- van bedrijfsgebouwen	zie kaart	1,5 x goothoogte;
- van bedrijfswoningen	6 m	1,5 x goothoogte;
- van garage- en bergplaatsen bij de bedrijfswoning	3 m	4,5 m;
- van windmolens voor de waterbeheersing	-	6 m;
- van terreinafscheidingen	-	2 m;
- waterbassins	-	2 m;
- van andere bouwwerken, geen gebouwen of windturbines zijnde	-	6 m;

- q. op de gronden met de nadere aanwijzing (vr) zijn maximaal 4 recreatieappartementen toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheden

Eerste agrarische bedrijfswoning

3A. Indien nog geen bedrijfswoning aanwezig is, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 3 sub a om de bouw van een eerste agrarische bedrijfswoning mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- deze vrijstelling mag in geen geval worden verleend voor gronden die voorzien zijn van de nadere aanwijzing (zw);
- vrijstelling mag uitsluitend worden verleend voor de huisvesting van een persoon die daadwerkelijk en duurzaam met de bedrijfsvoering is belast;
- vrijstelling mag uitsluitend worden verleend voor volwaardige dan wel reële bollenteeltbedrijven;
- een verzoek om vrijstelling voor een eerste agrarische bedrijfswoning wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of het betreffende bedrijf een volwaardig dan wel reëel bollenteeltbedrijf betreft en omtrent de vraag of er sprake is van huisvesting van een persoon die daadwerkelijk en duurzaam met de bedrijfsvoering is belast.

Wijzigingsbevoegdheid groter bouwvlak (Agrarische doeleinden (A))

4. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 11 WRO – bevoegd ten behoeve van volwaardige bedrijven gelegen op de bestemming Agrarische doeleinden (A) de op de kaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien wijziging van het bouwvlak op grond van de milieuwetgeving noodzakelijk is;
- b. de bebouwing mag op geen grotere afstand van de overige bedrijfsbebouwing worden gebouwd dan voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingen en gebruik

21

- c. op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het bepaalde in lid 3 op overeenkomstige wijze van toepassing;
- d. het bouwvlak mag uitsluitend wat betreft de diepte met ten hoogste 25% worden vergroot;
- e. de diepte van het bouwvlak mag in geen geval meer bedragen dan 150 m;
- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en b van dit voorschrift wordt voldaan;
- g. de uitbreiding van het bouwvlak de kenmerkende landschappelijke openheid niet onevenredig aantast.

Agrarische hulpgebouwen

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder e ten behoeve van de bouw van agrarische hulpgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (o) met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. per agrarisch bedrijf mag ten hoogste één hulpgebouw – met een grondoppervlak van ten hoogste 50 m² en een goot- resp. nokhoogte van ten hoogste 3 m resp. 4,5 m – worden gebouwd;
 - b. de afstand van een hulpgebouw tot de bestemming "Verkeersdoeleinden" dient ten minste 50 m te bedragen;
 - c. de kenmerkende landschappelijke openheid mag door de bouw van het agrarisch hulpgebouw niet onevenredig worden aangetast.

Groter kassenareaal

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 3 onder f teneinde de maximale oppervlaktemaat voor ondersteunend glas van 1.500 m² te kunnen vergroten tot maximaal 3.000 m², met inachtneming van het volgende:
 - a. de totale productieomvang van alle nevenactiviteiten (handel + export + giastuinbouw) inclusief de aangevraagde oppervlakte voor uitbreiding van ondersteunend glas, dient ondergeschikt te blijven aan de vollegrondsbollenteelt;
 - b. vrijstelling wordt alleen verleend voor volwaardige bollenteeltbedrijven;
 - c. een verzoek om vrijstelling voor vergroting van de oppervlakte ondersteunend glas wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en b is voldaan.

Vrijstelling afstandsmaten

7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder n en o voor de bouw van gebouwen op een afstand van ten minste 1,5 m afstand van andere gebouwen, waterlopen en/of erfscheidingen.

Vrijstelling oppervlakte bedrijfsgebouwen grote teeltbedrijven

8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder f voor het vergroten van het maximumoppervlakte voor bedrijfsgebouwen tot 6.000 m² indien en voor zover het betrokken bedrijf over ten minste 30 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikt.

Toetsing agrarische noodzaak vrijstellingsbevoegdheden

9. Alvorens burgemeester en wethouders omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 5, 6 en 8 beslissen, dienen agrariërs de volwaardigheid van het betreffende bedrijf en de noodzaak en doelmatigheid van de overschrijding van het bouwvlak, c.q. de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, aan te tonen, waarbij in ieder geval gelet wordt op:
 1. de aard en inrichting van het bedrijf;
 2. de mate van mechanisatie van het bedrijf;
 3. de omvang van het bedrijf;
 4. de continuïteit van het bedrijf;
 5. het hoofdberoep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf.

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingen en gebruik

22

Adviesprocedure vrijstellingsbevoegdheden

10. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 5 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake natuur en landschap met betrekking tot de vraag of aantasting van de kenmerkende landschappelijke openheid optreedt.

Aanlegvoorschriften

11. Het is verboden op of in de gronden voorzien van de nadere aanwijzing (o) zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds;
- b. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

12. Het verbod als bedoeld in lid 11 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal gebruik, onderhoud en beheer, in verband met de bestemming;
- b. reeds in uitvoering waren of aanwezig waren op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

13. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden van de gronden met de nadere aanwijzing (o) niet wezenlijk worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure aanlegvergunningen

14. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake natuur en landschap met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het verlenen van een aanlegvergunning worden aangetast.

15. Burgemeester en wethouders verlenen, indien wordt afgeweken van het advies als bedoeld in lid 14 geen aanlegvergunning dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

Wijzigingsbevoegdheid na bedrijfsbeëindiging

16. Burgemeester en wethouders kunnen – met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen en het bepaalde in lid 17 – de subbestemming Ab wijzigen:

1. in de bestemming "Woondoeleinden (W)", voor zover en indien het aldaar gevestigde agrarische bedrijf ter plaatse is opgeheven, met inachtneming van het volgende:
 - a. verplaatsing van de (bedrijfs)woning(en) is niet toegestaan;
 - b. de in lid 3 onder p genoemde hoogtematen mogen niet gewijzigd worden in een grotere hoogtemaat;
 - c. het aantal ter plaatse aanwezige woningen mag niet worden vermeerderd, tenzij sprake is van een beeldbepalend pand en voor de instandhouding hiervan de noodzaak aanwezig is hierin meerdere wooneenheden aan te brengen;
 - d. indien meerdere wooneenheden in één beeldbepalend gebouw zijn gerealiseerd, is herbouw alleen toegestaan indien de uitwendige architectonische vormgeving niet wezenlijk wordt aangetast, tenzij het herstel van de oorspronkelijke waarde betreft;
 - e. indien de voormalige agrarische bedrijfswoning aaneen is gebouwd met een (voormalig) bedrijfsgebouw mag de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak "Woondoeleinden" ten hoogste gelijk zijn aan de oppervlakte

BESTEMMINGSPLAN

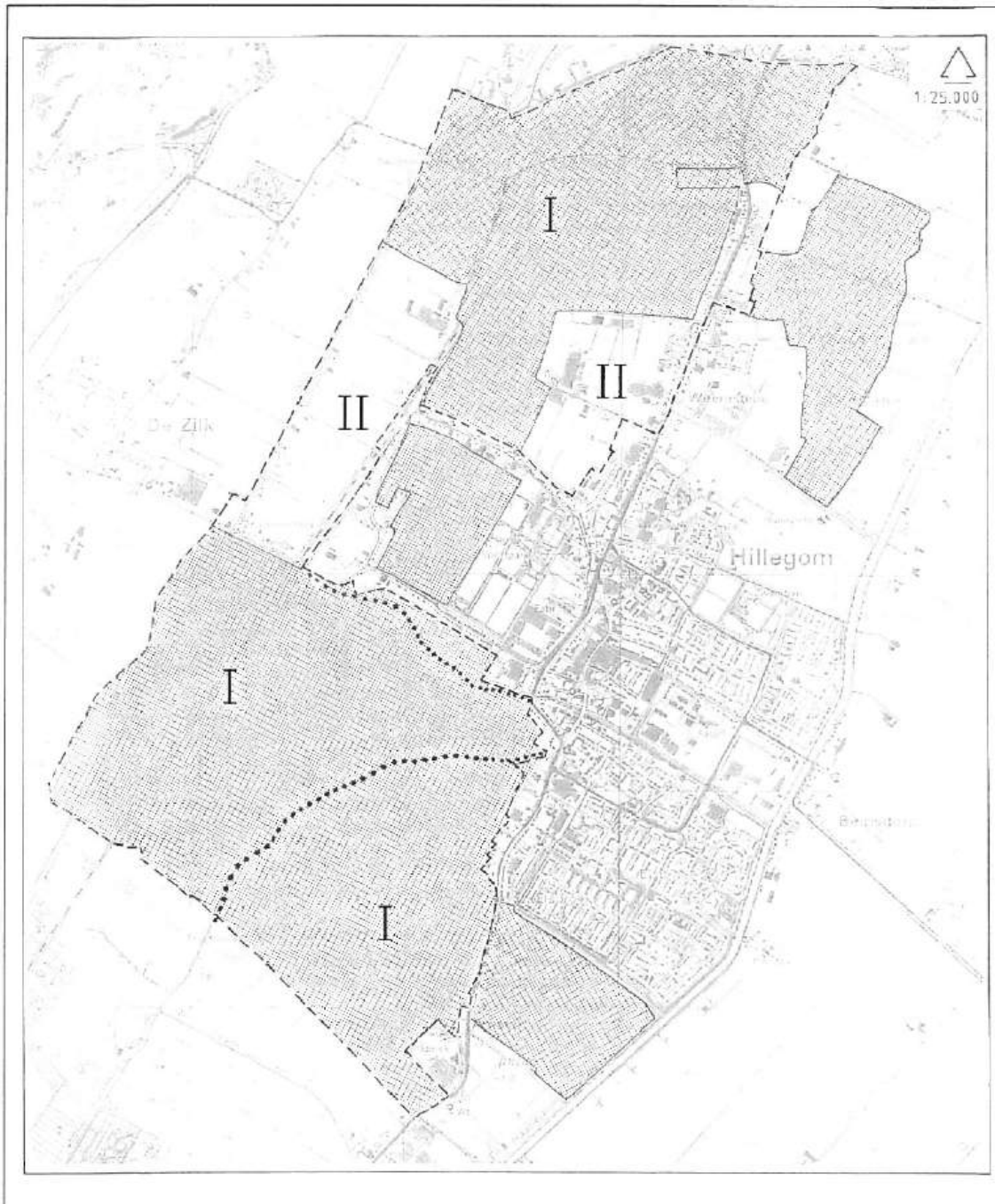
- van de voormalige agrarische bedrijfswoning vermeerderd met de oppervlakte van het aangebouwde bedrijfsgebouw, zoals ter plaatse aanwezig was op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp, een en ander met dien verstande dat deze oppervlakte ten hoogste 200 m² per woning mag bedragen;
- f. functieverandering wordt alleen toegestaan indien de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden belemmerd;
 - g. op het resterende gedeelte van het bouwperceel dient op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de openbare weg de bestemming "Tuinen (T)" te worden geprojecteerd; de overige gronden worden bestemd voor "Agrarische doeleinden, subbestemming Ab" met – afhankelijk van de aanwezige waarden – de nadere aanwijzing (z) of (o);
 - h. het in artikel 18 – met betrekking tot de bestemming woondoeleinden – bepaalde is van overeenkomstige toepassing.


Extra bouwmogelijkheden door sanering bebouwing elders

16A. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 11 WRO – bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van extra uitbreiding van de bebouwing op bouwvlakken in zone II in combinatie met sanering van bouwvlakken in zone I of II, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van extra bebouwing op bouwvlakken die gelegen zijn in zone II zoals aangegeven op de van deze voorschriften deel uitmakende figuur 1, met de bestemming Agrarische doeleinden bollenteelt (Ab);
- b. uitsluitend bouwvlakken in de zones I en II zoals aangegeven op de van deze voorschriften deel uitmakende figuur 1, met de bestemming Agrarische doeleinden bollenteelt (Ab) komen voor sanering in aanmerking;
- c. planwijziging wordt uitsluitend toegepast, indien voldoende zekerheid is verkregen dat alle bedrijfsbebouwing – met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning – op het te saneren bouwvlak volledig wordt gesaneerd, waarbij het agrarische bouwvlak komt te vervallen; de eventueel agrarische bedrijfswoning op het te saneren bouwvlak wordt voorzien van de bestemming Woondoeleinden, met dien verstande dat niet meer dan 1.000 m² bestemd mag worden voor Woondoeleinden (W); het vervallen bouwvlak wordt voorzien van de bestemming Ab zonder bouwvlak;
- d. op de te saneren locatie dient door de sanering een aanmerkelijke landschappelijke verbetering gerealiseerd te worden;
- e. de aanwezige oppervlakte bedrijfsbebouwing (exclusief kassen) op het te saneren bouwvlak kan na sanering worden toegevoegd aan het bouwvlak, met dien verstande dat de totale maximale oppervlakte na de samenvoeging in geen geval meer mag bedragen dan 6.000 m² per bedrijf;
- f. de (eventueel) aanwezige oppervlakte ondersteunend glas op het te saneren bouwvlak kan na sanering worden toegevoegd aan het bouwvlak, met dien verstande dat de totale maximale oppervlakte na de samenvoeging in geen geval meer mag bedragen dan 6.000 m² per bedrijf;
- g. voor de overige bebouwing blijven de overige bouwvoorschriften gelden;
- h. in afwijking van het bepaalde in de leden 3a en 4 mag het bouwvlak ten behoeve van de toe te voegen bebouwing worden uitgebreid voor zover dat hiervoor noodzakelijk is, met dien verstande dat:
 - de diepte van het bouwvlak in geen geval meer mag bedragen dan 200 m;
 - een advies van een landschapsdeskundige is vereist over de gewenste uitbreidingsrichting;
 - uitbreiding van het bouwvlak in geen geval is toegestaan ter plaatse van:
 - de bestemmingen Natuurgebied, Natuurgebied, oeverstroken en water en Groenvoorzieningen (kaartbladen 1 en 2);
- i. een verzoek om planwijziging wordt ter toetsing voorgelegd aan de landschapsdeskundige omtrent de vraag of er op de te saneren locatie sprake is van een aanmerkelijke landschappelijke verbetering.

BESTEMMINGSPLAN



- plangrens
-  landschappelijk waardevol gebied
- landschappelijk waardevol element
- I** zone 1
- II** zone 2

figuur 1
landschappelijk waardevolle gebieden
en elementen (volgens gemeentelijk LBP)

BESTEMMINGSPLAN

16B. Planwijziging voor extra bouw mogelijkheden door sanering van bebouwing elders in afwijking van het advies van de landschapsdeskundige mag niet worden toegepast zonder een schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Toetsing opgeheven agrarisch bedrijf

17. Alvorens burgemeester en wethouders omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 16 beslissen, dienen agrariërs aan te tonen of sprake is van een opgeheven agrarisch bedrijf. Van een opgeheven agrarisch bedrijf is in ieder geval geen sprake indien nog volwaardige agrarische activiteiten, dan wel agrarische activiteiten bij wijze van nevenberoep, worden uitgeoefend.

Wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak

18. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen – de op de plankaart aangegeven bouwvlakken Ab te vergroten met dien verstande dat:

- a. van deze bevoegdheid alleen gebruikgemaakt wordt om samenvoeging van twee thans reeds in het plangebied aanwezige bouwvlakken Ab mogelijk te maken;
- b. de omvang van het vergrote bouwvlak maximaal 1,5 ha mag bedragen;
- c. de bouw mogelijkheden ter plaatse van het vergrote bouwvlak maximaal 150% mogen bedragen van hetgeen in lid 3 per bedrijf is aangegeven, met dien verstande dat het grondoppervlak van kassen maximaal 3.000 m² mag bedragen;
- d. van deze bevoegdheid alleen gebruik wordt gemaakt indien in voldoende mate is zeker gesteld dat het bouwvlak van het te verplaatsen bedrijf komt te vervallen en de aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, met het oog waarop de bestemming van het bouwvlak wordt gewijzigd in Ab zonder bouw mogelijkheden, waarbij de eventuele agrarische bedrijfswoning wordt bestemd voor woondoelinden;
- e. door vergroting van het bouwvlak de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Adviesprocedure wijzigingsbevoegdheid

19. Alvorens omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 18 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de adviseur inzake natuur en landschap omtrent de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden aangetast.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

20. Het is verboden op de gronden voorzien van de nadere aanwijzingen (z) en/of (h) en op onbebouwde gronden goederen op te slaan met een hoogte van meer dan 5,00 m, met dien verstande dat op de gronden met de nadere aanwijzing (o) geen opslag is toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid omtrent gebruik

21. Burgemeester en wethouders kunnen, indien het in lid 12 toegestane gebruik ten behoeve van volkstuinen is beëindigd, het plan zodanig wijzigen dat de nadere aanwijzing (*) ter plaatse vervalt, waardoor de gronden na toepassing van deze bevoegdheid uitsluitend mogen worden gebruikt conform de in lid 1 sub a van dit artikel bedoelde bestemming Ab.

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingen en gebruik

26

Artikel 13 Agrarische hulp- en nevenbedrijven (AHN) en Agrarische handels- en exportbedrijven (AHE)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangewezen zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding AHN(2): agrarische hulp- en nevenbedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor:
 1. ter plaatse van de subbestemming AHN(2)bb: een bloemenhandel en bloemenververij indien en voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. ter plaatse van de subbestemming AHN(2)grbs: een groothandelsbedrijf in bestrijdingsmiddelen indien en voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de subbestemming AHN(2)grbs: een groothandelsbedrijf in bestrijdingsmiddelen indien en voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding AHN(3.1): agrarische hulp- en nevenbedrijven behorende tot maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor:
 1. ter plaatse van de subbestemming AHN(3.1)t: een testcentrum;
 2. ter plaatse van de subbestemming AHN(3.1)l: een loonwerkersbedrijf;
 3. ter plaatse van de subbestemming AHN(3.1)k: een opslagbedrijf voor bloembollen, tevens expeditie;
 4. ter plaatse van de subbestemming AHN(3.1)grb: een groothandel in bloembollen, tevens expeditie;indien en voor zover deze bedrijven behoren tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding AHE(2): agrarische handels- en exportbedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor ter plaatse van de subbestemming AHE(2)m: een museum voor automobielen met bijbehorende voorzieningen; indien en voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding AHE(3.1): agrarische handels- en exportactiviteiten behorende tot maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor:
 1. ter plaatse van de subbestemming AHE(3.1)grb: een groothandelsbedrijf in bloembollen, bloemen, planten en tuinbenodigdheden en tevens eigen expeditie indien en voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. ter plaatse van de subbestemming AHE(3.1)grbd: een groothandelsbedrijf in bloembollen, bloemen, planten en tuinbenodigdheden, een hieraan ondergeschikte drukkerij en tevens eigen expeditie indien en voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. ter plaatse van de subbestemming AHE(3.1)grp: een groothandel in planten voor zover dit bedrijf behoort tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 4. ter plaatse van de subbestemming AHE(3.1)pac: een groothandel in paardenaccessoires voor zover dit bedrijf behoort tot de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en detailhandelsbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 28 en lid 29 niet zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingen en gebruik

27

- bedrijfsgebouwen, waaronder bedrijfswoningen met de daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning mogen uitsluitend binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bedrijf is toegestaan, niet meer mag bedragen dan het aantal malen dat de nadere aanwijzing bedrijfswoning (w) in het betreffende bouwvlak is ingetekend;
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - c. op de gronden met de nadere aanwijzing (zw) mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
 - d. indien een bouwvlak is voorzien van de nadere aanwijzing (w) mag de bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de gronden met deze aanwijzing worden gebouwd;
 - e. de inhoud van een bedrijfswoning – inclusief bijbehorende kantoor- en praktijkruimte(n) – mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
 - f. het gezamenlijk grondoppervlak van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 - g. de afstand van bedrijfswoningen tot de bestemming Verkeersdoeleinden mag niet meer bedragen dan 50 m en niet minder dan 10 m;
 - h. de bedrijfsbebouwing dient ten minste 5 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
 - i. de afstand van gebouwen tot een waterloop of tot de zij- of achtererfseiding dient ten minste 3 m te bedragen;
 - j. indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 3 m te bedragen;
 - k. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	gothoogte	bouwhoogte
- van bedrijfsgebouwen	zie kaart	1,5 x gothoogte;
- van bedrijfswoningen	6 m	1,5 x gothoogte;
- van garage- en bergplaatsen bij de bedrijfswoning	3 m	4,5 m;
- van windmolens voor de waterbeheersing	-	6 m;
- van terreinafscheidingen	-	2 m;
- van andere bouwwerken, geen gebouwen of windturbines zijnde	-	6 m;
 - l. de oppervlakte aan kantoorruimte mag per vestiging ten hoogste 500 m² bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid groter bouwvlak (Agrarische hulp- en nevenbedrijven (AHN) en Agrarische handels- en exportbedrijven (AHE))

4. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 11 WRO – bevoegd ten behoeve van volwaardige bedrijven gelegen op de bestemmingen Agrarische hulp- en nevenbedrijven (AHN) en Agrarische handels en exportbedrijven (AHE) de op de kaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van het volgende:
- a. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien wijziging van het bouwvlak op grond van de milieuwetgeving noodzakelijk is;
 - b. de bebouwing mag op geen grotere afstand van de overige bedrijfsbebouwing worden gebouwd dan voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - c. op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het bepaalde in lid 3 op overeenkomstige wijze van toepassing;

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingen en gebruik

28

- d. het bouwvlak mag uitsluitend wat betreft de diepte met ten hoogste 25% worden vergroot;
- e. de diepte van het bouwvlak mag in geen geval meer bedragen dan 150 m;
- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en b van dit voorschrift wordt voldaan;
- g. de uitbreiding van het bouwvlak de kenmerkende landschappelijke openheid niet onevenredig aantast.

Vergroten bedrijfsgebouwen

5. Burgemeester en wethouders kunnen – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – vrijstelling verlenen van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage teneinde een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken met maximaal 15% van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bedrijfsbebouwing.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders kunnen – met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen – vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze en bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 onder a, b, c respectievelijk d toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 1 teneinde bedrijven – geen geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en geen detailhandelsbedrijven zijnde – toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze en bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Toetsing agrarische noodzaak vrijstellingsbevoegdheden

7. Alvorens burgemeester en wethouders omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 5 beslissen, dient de volwaardigheid van het betreffende bedrijf en de noodzaak en doelmatigheid van de overschrijding van het bouwvlak, c.q. de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, te worden aangetoond, waarbij in ieder geval gelet wordt op:

1. de aard en inrichting van het bedrijf;
2. de mate van mechanisatie van het bedrijf;
3. de omvang van het bedrijf;
4. de continuïteit van het bedrijf;
5. het hoofdberoep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf.

8. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de adviseur inzake milieuhygiëne omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

Wijzigingsbevoegdheid na bedrijfsbeëindiging

9. Burgemeester en wethouders kunnen – met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen – de subbestemming Ab wijzigen:

1. in de bestemming "Woondoeleinden (W)", voor zover en indien het aldaar gevestigde agrarische bedrijf ter plaatse is opgeheven, met inachtneming van het volgende:
 - a. verplaatsing van de (bedrijfs)woning(en) is niet toegestaan;
 - b. de in lid 3 onder p genoemde hoogtematen mogen niet gewijzigd worden in een grotere hoogtemaat;

BESTEMMINGSPLAN

- c. het aantal ter plaatse aanwezige woningen mag niet worden vermeerderd, tenzij sprake is van een beeldbepalend pand en voor de instandhouding hiervan de noodzaak aanwezig is hierin meerdere wooneenheden aan te brengen;
- d. indien meerdere wooneenheden in één beeldbepalend gebouw zijn gerealiseerd, is herbouw alleen toegestaan indien de uitwendige architectonische vormgeving niet wezenlijk wordt aangetast, tenzij het herstel van de oorspronkelijke waarde betreft;
- e. indien de voormalige agrarische bedrijfswoning aaneen is gebouwd met een (voormalig) bedrijfsgebouw mag de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak "Woondoeleinden" ten hoogste gelijk zijn aan de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfswoning vermeerderd met de oppervlakte van het aangebouwde bedrijfsgebouw, zoals ter plaatse aanwezig was op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp, een en ander met dien verstande dat deze oppervlakte ten hoogste 200 m² per woning mag bedragen;
- f. op het resterende gedeelte van het bouwperceel dient op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de openbare weg de bestemming "Tuinen (T)" te worden geprojecteerd; de overige gronden worden bestemd voor "Agrarische doeleinden, subbestemming Ab" met – afhankelijk van de aanwezige waarden – de nadere aanwijzing (z) of (o);
- g. het in artikel 18 – met betrekking tot de bestemming woondoeleinden – bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten

10. Burgemeester en wethouders kunnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen, in die zin dat de categorie-indeling van de bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover de belasting van de desbetreffende bedrijfstypen in positieve zin op het milieu, als gevolg van technologische ontwikkelingen, daartoe aanleiding geeft.

Wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen – de op de plankaart aangegeven bouwvlak te vergroten met dien verstande dat:
- a. van deze bevoegdheid alleen gebruikgemaakt wordt om samenvoeging van twee thans reeds in het plangebied aanwezige bouwvlakken AHE mogelijk te maken;
 - b. de omvang van het vergrote bouwvlak maximaal 1,5 ha mag bedragen;
 - c. de bouwmogelijkheden ter plaatse van het vergrote bouwvlak maximaal 150% mogen bedragen van hetgeen in lid 3 per bedrijf is aangegeven;
 - d. van deze bevoegdheid alleen gebruik wordt gemaakt indien in voldoende mate is zeker gesteld dat het bouwvlak van het te verplaatsen bedrijf komt te vervallen en de aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, met het oog waarop de bestemming van het bouwvlak wordt gewijzigd in Ab zonder bouwmogelijkheden, waarbij de eventuele agrarische bedrijfswoning wordt bestemd voor woondoeleinden;
 - e. door vergroting van het bouwvlak de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Adviesprocedure wijzigingsbevoegdheid

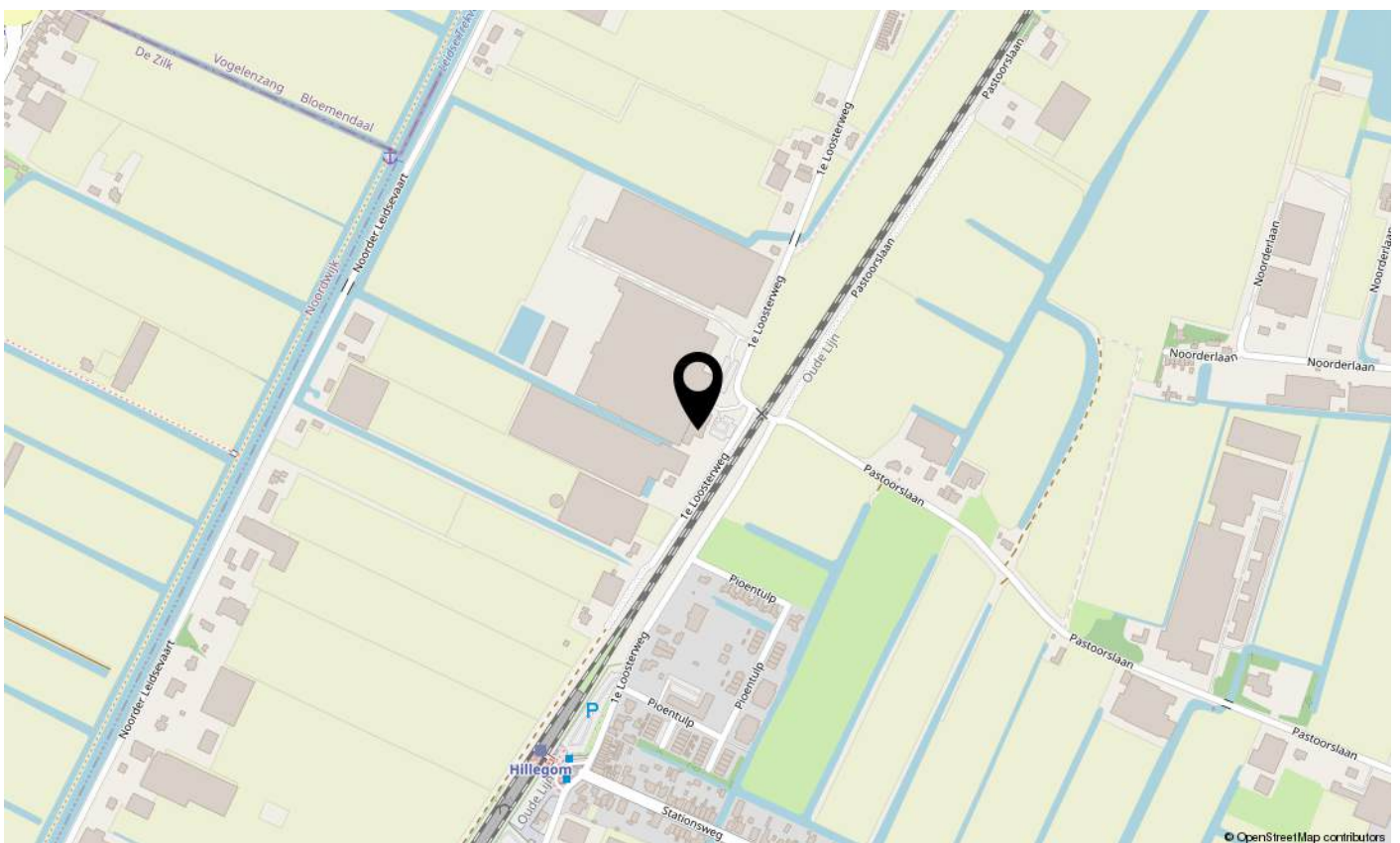
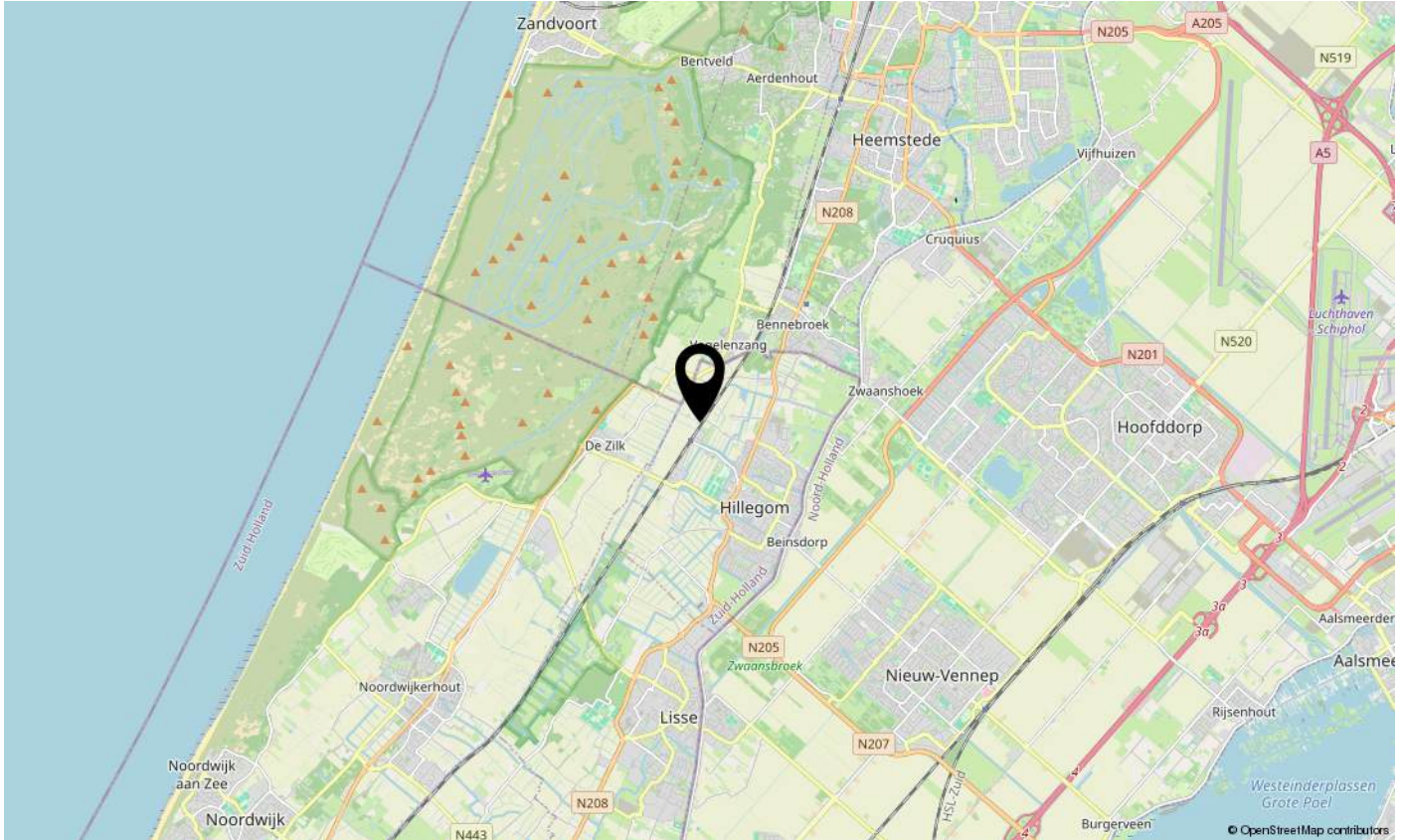
12. Alvorens omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 11 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de adviseur inzake natuur en landschap omtrent de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden aangetast.

13. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de adviseur inzake milieuhygiëne omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 11 aanwezig zijn in geval van een wijzigingsplan als in dat lid bedoeld.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

14. Het is verboden op de gronden voorzien van de nadere aanwijzingen (z) en op onbebouwde gronden goederen op te slaan met een hoogte van meer dan 5 m.

MAPS





Mens Makelaars B.V.

Heereweg 326

2161 BV LISSE

Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: info@mens.nl

Website: www.mens.nl