

Bijlage 2 Ruimtelijk instrumentarium voor de transformatiegebieden

Voor transformatiegebieden worden het hierna beschreven planologisch regime voorgesteld:

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sierteeltbedrijven, met daarbij behorende bebouwing;
- b. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken;

2. Nadere bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn, naast deze functies tevens bestemd voor:

- a. burger- en plattelandswoningen met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bestaande¹ niet-agrarische bedrijven;
- c. water met bijbehorende voorzieningen;
- d. wonen, tuinen en erven;
- e. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeerplaatsen en -voorzieningen, voorzieningen voor het stallen van fietsen, geluidwerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, berm, beplantingen en andere groenvoorzieningen, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair, bruggen, duikers, nutsvoorzieningen, één en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- f. uitsluitend in onderstaande tabel toegestane agrarische en niet-agrarische nevenfuncties, waarbij in de tabel is aangegeven welk oppervlak aan bebouwing en gronden ten hoogste in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de nevenfunctie:

¹ Bestaand: zoals (legaal) aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan

Tabel toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik			Max. oppervlakte bebouwing in gebruik		
	Huidige situatie		Nieuw	Huidige situatie		Nieuw
	BP Rijnwoude, Beheersverordening	BP Boskoop Buitengebied	Harmonisering Actualisatie 2018	BP Rijnwoude, Beheersverordening	BP Boskoop Buitengebied	Harmonisering Actualisatie 2018
Agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koelhuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, handel in zaai- en/of pootgoed, paardenhandel)	-	200 m2	200 m2	200 m2	300 m2	300 m2
Paardrijactiviteiten (vervallen)	1.000 m2	x	-	200 m2	x	-
Hobbymatig houden van paard en/of ander vee	-	-	1.000 m2	-	-	100 m2
Inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering)	x	-	-	x	500 m2	500 m2
Hoveniersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-(afw.)	-	-	500 m2 (afw.)	500 m2	500 m2
Verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	-	-	100 m2	250 m2	500 m2
Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	-	Gehele bedrijf	Gehele bedrijf	100 m2	100 m2	100 m2
Inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	-	-	-	Bestaand	500 m2	-
Aan-huis-gebonden beroepen	x	-	-	x	60 m2	60 m2

BP = Bestemmingsplan
 - = Opp. niet nader gedefiniëerd
 x = Niet in BP opgenomen
 (afw.) = Via binnenplanse afwijking mogelijk

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik			Max. oppervlakte bebouwing in gebruik		
	Huidige situatie		Nieuw	Huidige situatie		Nieuw
	BP Rijnwoude, Beheersverordening	BP Boskoop Buitengebied	Harmonisering Actualisatie 2018	BP Rijnwoude, Beheersverordening	BP Boskoop Buitengebied	Harmonisering Actualisatie 2018
Agrarisch loonbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	- (afw.)	- (afw.)	-	500 m2 (afw.)	500 m2 (afw.)	500 m2
Kano-, boot- en/of fietsverhuur	-	- (afw.)	-	100 m2	100 m2 (afw.)	100 m2
Kleinschalige horecagelegenheid/ dagrecreatie	500 m2	500 m2 (afw.)	500 m2	100 m2	100 m2 (afw.)	100 m2
Bed & breakfast	200 m2	- (afw.)	200 m2	300 m2	100 m2 (afw.)	200 m2
Kleinschalig kampeerterrein (minicamping)	3000 m2	x	3.000 m2	300 m2	x	300 m2
Recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij	500 m2	x	500 m2	200 m2	x	200 m2
Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	- (afw.)	x	-	200 m2 (afw)	x	200 m2
Kinderboerderij	1.000 m2	x	1.000 m2	100 m2	x	100 m2
Incidentele evenementen	x	-	-	x	-	-
Verkoop van souvenirs/entreetickets	x	x	-	x	x	100 m2

BP = Bestemmingsplan
 - = Opp. niet nader gedefiniëerd
 x = Niet in BP opgenomen
 (afw.) = Via binnenplanse afwijking mogelijk

- g. extensieve teelten;
- h. watercompensatie en -berging;
- i. energieparken;
- j. enterijen;
- k. waterrecreatie;
- l. verblijfsrecreatie;
- m. agrarische aanverwante en andere bedrijven, vallende onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

3. Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken bedoeld in artikelen 1 en 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan mag niet worden gewijzigd in een ander gebruik;
- b. In uitzondering op het bepaalde in het eerste lid is het gebruik onder artikel 2 onder f bij sierteeltbedrijven toegestaan.

4. Afwijken van de gebruiksregels

4.1 Nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3 onder b ten behoeve van

- a. het toestaan van één of meerdere nevenfuncties zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel nevenfuncties via afwijking met een omgevingsvergunning

Nevenfunctie	Max. oppervlakte gronden in gebruik			Max. oppervlakte bebouwing in gebruik		
	Huidige situatie		Nieuw	Huidige situatie		Nieuw
	BP Rijnwoude, Beheersverordening	BP Boskoop Buitengebied	Harmonisering Actualisatie 2018	BP Rijnwoude, Beheersverordening	BP Boskoop Buitengebied	Harmonisering Actualisatie 2018
Huisdierenpension / hondenfokkerij	x	-	-	x	200 m ²	100 m ²
Kinderdagopvang	x	100 m ²	-	x	200 m ²	100 m ²
Museum / tentoonstelling	-	500 m ²	500 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²
Agrarisch verwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	-	Gehele bedrijf	Gehele bedrijf	200 m ²	200 m ²	200 m ²

BP = Bestemmingsplan
- = Opp. niet nader gedefiniëerd
x = Niet in BP opgenomen
(recht) = Bij recht toegestaan

b. het toestaan van nevenfuncties die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de in de tabellen weergegeven nevenfuncties

c. het toestaan van een verruiming van de voor de in de tabellen weergegeven maximale oppervlakte van in gebruik te nemen gronden en/of bebouwing voor de nevenfuncties.

d. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Voorwaarden

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- f. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige (onderdelen a en b) een deskundige inzake natuur en landschap (onderdeel c) met de vraag of aan het gestelde onder onderdeel wordt voldaan.

4.2 Vervolgfunctie t.b.v. transformatiegebieden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd (agrarisch) bedrijf in een transformatiegebied, met inachtneming van het volgende:

- a. vestiging van een sierteeltgerelateerde of sierteeltondersteunende functie is mogelijk;
- b. de wijziging van het gebruik moet bijdragen aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurkwaliteiten;

- c. er moet sprake zijn van een gebied gebonden of een specifieke functie;
- d. ten behoeve van vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
 - de vervolgfunctie maakt gebruik van de bestaande en/of onherroepelijk vergunde bebouwing;
 - indien de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, mag nieuw gebouwd worden nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het oppervlak aan gesloopte gebouwen mag worden herbouwd.
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- g. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- h. in de nabijheid gelegen functies worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- j. ter beoordeling van het vorenstaande punten wordt getoetst aan het Visiedocument Transformatiegebieden.

4.3 Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikelen 1 en 2 voor het gebruik van de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;

- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelgrens van water en/of groen;
- d. de woning en het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg;
- e. de burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- f. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende agrarisch bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- g. indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of een andere doelmatige bouwkundige voorziening.

4.4 Het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikelen 1 en 2 voor het gebruik van de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelgrens van water en/of groen;
- d. het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde blijft toegankelijk, hetzij door een rechtstreekse verbinding met de openbare weg, hetzij door een verbinding met een naastgelegen perceel;

- e. de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op een bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) blijven na wijziging van toepassing;
- f. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- g. de plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. omliggende bestaande agrarische bedrijven mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. indien niet zonder meer aan het gestelde onder g. en h. kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

4.5 Ruimte voor Ruimte regeling

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

- a. Het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;
- b. Initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;
- c. Initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit';
- d. 'Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom -en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels;

- e. Compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren;
- f. Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van 750 m³) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m² gebouwen (boven peil), 5.000 m² kassen of 2,25 ha boom-en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- g. Bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. De bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied;
 - 2. De bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;
 - 3. Er mogen binnen alle locaties samen maximaal 35 compensatiewoningen (waarvan 10 woningen op de transformatielocaties in het plangebied Sierteeltgebied –Hazerswoude- en 25 woningen op transformatielocaties in het plangebied Buitengebied Boskoop) worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar;
 - 4. Percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;

- h. Bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid van toepassing;
- i. Het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.