

TE KOOP

Glastuinbouwbedrijf te Almere



Linnaeusweg 12

- perceel tuinland van 1.46.08 ha met agrarische bedrijfswoning, circa 10.573 m² glasopstanden en circa 307 m² verwerkingsruimte
- bedrijfswoning, bouwjaar 1997, inhoud 567 m³
- overige informatie
- **vraagprijs op aanvraag**

Inlichtingen de heer ing. A.G.M. Bakker T 088 - 4 111 888 of M 06 – 10 27 27 71

Inhoud

Omschrijving / ligging	3
Woning Linnaeusweg 12 A	4
Bedrijfsgebouwen	7
Glasopstanden	8
Ketelhuisinrichting	9
Watervoorziening.....	9
Erfverharding	9
Klimaatregeling	9
Kadastrale gegevens.....	9
Milieuvergunning	9
Bestemming	10
Zakelijke rechten / erfdienstbaarheden	10
Omzetbelasting	10
Exploitatie.....	10
Overdrachtsbelasting	10
Oplevering	10
Algemeen.....	11
Kadastrale kaart	12
Plattegronden Linnaeusweg 12 A	13
Bestemmingsplankaart en planregels.....	15

Omschrijving / ligging

Het glastuinbouwbedrijf met agrarische bedrijfswoning, Linnaeusweg 12 A, is gelegen op een uitstekende locatie met een grondoppervlakte van 1.46.08 ha waarop gebouwd circa 10.573 m² glasopstanden en een verwerkingsruimte van circa 307 m².

Het bedrijf is gevestigd in de het gebied de Buitenvaart behorende bij Almere- Buiten. Dit gebied wordt begrensd door de Oostvaardersplassen en is de groene zone ten noorden van de bebouwing van Almere en wordt direct ontsloten met wandel – , ruit- en fietspaden naar de dijk van het IJsselmeer en de zone aansluitend aan Almere. De gunstige ligging in een groen gebied maar nabij de diverse ontsluitingswegen naar Amsterdam, Amersfoort en Utrecht maar ook naar het noorden van Nederland maken dit object aantrekkelijk voor een ieder die en buiten wilt wonen maar ook graag in de stad wilt zijn. De ligging op slechts 1,5 kilometer afstand van het dorps hart van Almere-Buiten met alle voorzieningen maken dit object aantrekkelijk voor iedereen.



Woning Linnaeusweg 12 A

De woning staat voor het glastuinbouwbedrijf ingericht voor de teelt van zomerbloemen. De woning is geschakeld gebouwd samen met de woning Linnaeusweg 12 B. De ruime woning heeft een inhoud van circa 567 m³ en is gelegen op een zelfstandig perceel, groot 614 m²,

Indeling:

Begane grond:

De entree is voorzien van een ruime hal met in de hal de opgaande hardhouten trap, de meterkast, een net toilet met wandcloset en fonteintje, het kantoor en toegang tot de woonkamer met een schuifpui naar het terras op het zuidwesten. In de ruime woonkamer een moderne gashaard. Vanuit de woonkamer is de toegang tot de open keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken wordt begrensd door de bijkeuken/berging met daarin diverse apparatuur en de verwarmingsketel. Vanuit de bijkeuken is tevens het kantoor bereikbaar.

1^{ste} verdieping:

Vanuit de trapopgang in de gang van het entree komt u op de ruime overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de badkamer met tegelvloer, voorzien van een ligbad, stoomdouche, wandcloset en enkele wastafel. De badkamer heeft een dakkapel.

2^{de} verdieping:

Op de ruime, beloopbare zolder, die bereikbaar is met een vlizotrap, heeft u genoeg bergruimte voor al uw spullen.





Bedrijfsgebouwen

De verwerkingsruimte is gebouwd in 1987 en heeft een oppervlakte van circa 307 m² (afmetingen 48,00 m x 6,40 m). Opgetrokken op een fundering op staal en geheel gebouwd als kasconstructie.

Goothoogte is circa 3,50 m en inrijhoogte is circa 3,25 m. De loods is voorzien van schuifdeuren.

Ingebouwd een koelcel, groot circa 20 m², een kantoor/kantine, groot circa 20 m² en een ketelhuis, groot circa 51 m².



Glaspstanden

Afdeling 1, totale oppervlakte circa 5.453 m², circa 100 m breed en deels 51 meter lang, deels 57 m lang

- bouwjaar 1987. Type tralieligger 6,40 m (9 x), pothoogte 3,50 m (gothoogte circa 3,75 m), vakmaat 4,00 m. Onderbouw verzinkt ijzer met idem goot, met aluminium condensgoot, gevels aluminium dubbel beglaasd, glasmaat dek 1,0 m

Voorzieningen:

- Luchting; spanrailmechaniek, 3 x halveruitsluchtramen om en om
- scherm; trek-duwsysteem, met LS16 doek (oud en niet fire-proof)
- verwarming; buiten gebruik
 - 4 x ø 51 mm buizen als monorail
- beregening; per tralie van 6,40 m, 2 regenleidingen plus 8 druppelleidingen (inline systeem)
- betonpad circa 3,0 m breed

Bijzonderheden:

- een klein deel van de afdeling 1 is buiten gebruik (circa 614 m²).

Afdeling 2, totale oppervlakte circa 5.120 m², circa 100 m breed en circa 51 m lang

- bouwjaar 1993. Type tralieligger 6,40 m (8 x), pothoogte 3,50 m (gothoogte circa 3,75 m) vakmaat 4,00 m. Onderbouw verzinkt ijzer met idem goot, met aluminium condensgoot, gevels aluminium enkel beglaasd, glasmaat dek 1,0 m

Voorzieningen:

- Luchting; spanrailmechaniek, 3 x halveruitsluchtramen om en om
- scherm; trek-duwsysteem, met LS16 doek (oud en niet fire-proof)
- verwarming; buiten gebruik
 - 4 x ø 51 mm buizen als monorail
- beregening; per tralie van 6,40 m, 2 regenleidingen plus 8 druppelleidingen (inline systeem)
- betonpad van circa 3,0 m breed.

Ketelhuisinrichting

- ketel en diverse inrichting, geheel buiten gebruik

Watervoorziening

- waterpomp 5 pk op waterbassin
- mestbakken A en B bakken, 2 x circa 1.000 liter
- waterbassin gegraven, bouwjaar 1998, taludzeil bouwjaar 19987, inhoud circa 1.500 m³
- regenautomaat
- zandfilter

Erfverharding

Divers, circa 350 m².

Klimaatregeling

Merk Indal, bouwjaar 1987, ten behoeve van de sturing van beluchting,

Kadastrale gegevens

Gemeente Almere, sectie F nummer 876, oppervlakte 1.38.94 ha

Gemeente Almere, sectie F nummer 877, oppervlakte 0.06.14 ha.

Milieuvergunning

Activiteitenbesluit van toepassing.



Bestemming

Op de locatie is van toepassing het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart van de gemeente Almere d.d. 30 maart 2017.

De bestemming is:

- enkelbestemming Agrarisch – Verbreed
- dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Zie verder de aan deze brochure gehechte verbeelding en regels en overigens verwijzen wij u voor het gehele bestemmingsplan naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zakelijke rechten / erfdienstbaarheden

Niet aanwezig.

Omzetbelasting

Indien omzetbelasting is verschuldigd over de koopsom, ofwel vanwege de overdracht van de onderneming ofwel in het kader van de herziening in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 van verkoper, komt deze omzetbelasting voor rekening van koper en is niet in de koopprijs begrepen.

Exploitatie

Het bedrijf is thans ingericht voor teelt van snijbloemen (Delphinium) in de vollegrond en is eventueel 'going-concern' over te nemen. De teelt kenmerkt zich door haar lage arbeidskosten en geen energiekosten.

Overdrachtsbelasting

Koper kan mogelijk gebruik maken van vrijstelling overdrachtsbelasting voor de aan te kopen grond (zogenaamde cultuurgrondvrijstelling) op basis van artikel 15, lid 1, letter q van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer. Voor zover verkoper of zijn rechtsopvolger(s) een beroep heeft gedaan op voornoemde vrijstelling zijn de koper(s) en zijn rechtsopvolger(s) verplicht om de termijn van 10 jaar te respecteren.

Oplevering

In overleg.

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 erop 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 terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.

Raadpleeg uw eigen makelaar !

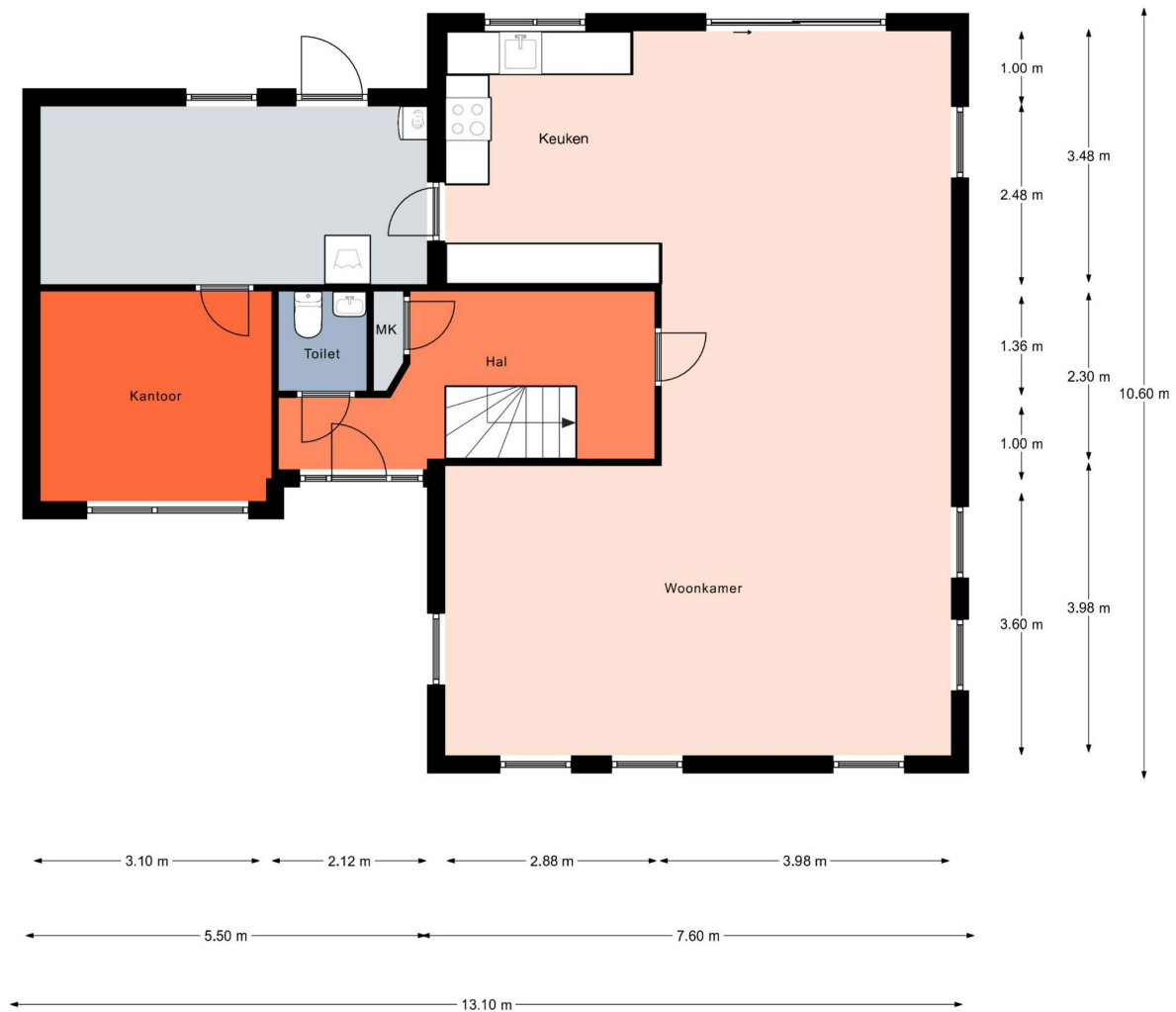
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kadastrale kaart

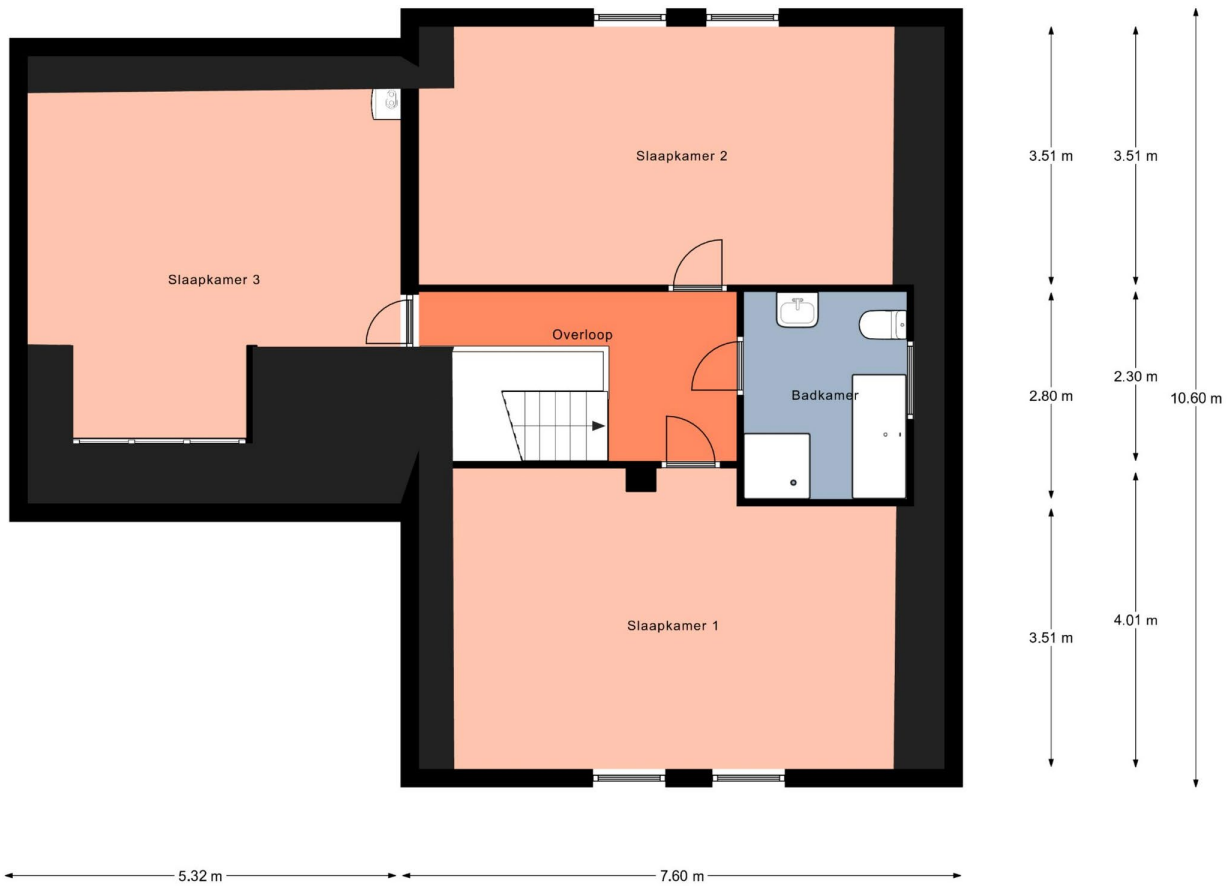

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Almere	
	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 876	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidig uitspraak, geleverd op 3 Juni 2022.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitspraak 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 databankrecht.

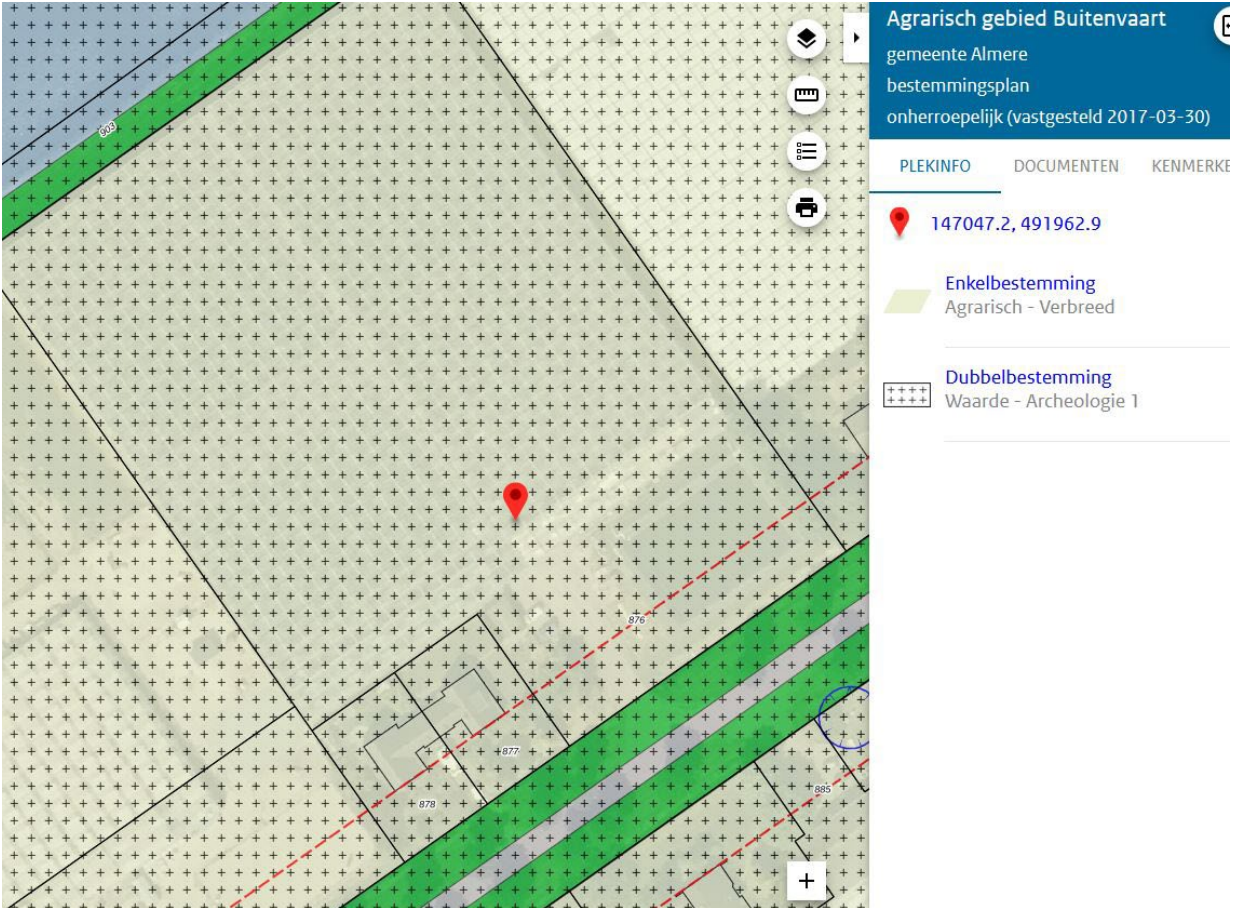
Plattegronden Linnaeusweg 12 A


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Bestemmingsplankaart en planregels



Agrarisch gebied Buitenvaart
gemeente Almere
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-03-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKE

147047.2, 491962.9

Enkelbestemming
Agrarisch - Verbreed

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Artikel 3 Agrarisch - verbreed

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - verbreed](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven als bedoeld in artikel [1.6](#);
- maximaal twee [bedrijfswoningen](#) per oorspronkelijk bouwperceel dan wel het bestaande, legale aantal indien dit meer is, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- een [zorgboerderij](#);
- maximaal vijf [paardenhouderijen](#) en/of [pensionstallingen](#) met bijbehorende stallen, personeels-, ontvangst-, kantoor- en opslagruimten, buitenbakken, stapmolens, opslag voor mest, hooi en voer, paardenweiden met inachtnaam van het bepaalde in lid [3.4](#);
- ter plaatse van de aanduiding '[caravanstalling](#)' ook voor het stallen van niet-gemotoriseerde caravans en aanhangers (o.a. vouwwagens, paardentrailers, boottrailers) tot een bedrijfsvloeroppervlakte in het gehele plangebied van maximaal 91.210 m² met inachtnaam van het bepaalde in lid [3.4](#);
- ter plaatse van de aanduiding '[tuincentrum](#)' ook voor een tuincentrum met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak van de binnen- en buitenverkoopruimte maximaal 8.000 m² mag bedragen met inachtnaam van het bepaalde in lid [3.4](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' ook voor een [hoveniersbedrijf](#) met de daarbij behorende [ondergeschikte detailhandel](#) tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 300 m²;
- [recreatief medegebruik](#), mits ondergeschikt en gelieerd aan de hoofdbestemming '[Agrarisch - verbreed](#)', waaronder in ieder geval in de vorm van [kleinschalige verblijfsrecreatie](#), kleinschalige camping, [kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen](#), kinderboerderij, stadslandbouw en visvijvers, met inachtnaam van het bepaalde in lid [3.4](#);
- [kleinschalige veehouderijen](#) zijn toegestaan, mits ondergeschikt en gelieerd aan de hoofdbestemming '[Agrarisch - verbreed](#)', met inachtnaam van het bepaalde in lid [3.4](#);
- [ondergeschikte horeca](#) als bedoeld in categorie 1 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m² per vestiging;
- [ondergeschikte detailhandel](#) met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m² per vestiging;
- in afwijking van het bepaalde in lid [3.1](#) onder k is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' [ondergeschikte detailhandel](#) toegestaan met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 350 m² met inachtnaam van het bepaalde onder lid [3.4](#);
- [ondergeschikte workshops](#) met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m² per vestiging;
- ondergeschikte functies, functioneel verbonden aan de hoofdfunctie, gericht op [research en development](#) en educatie;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-plattelandswoning' voor een [plattelandswoning](#), al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

met de daarbij behorende

- parkeer- en nutsvoorzieningen;
- terrassen, toegangspaden en in- en uitritten;
- tuinen en erven en sloten;
- overige functioneel verbonden met en aan de bestemming [Agrarisch - verbreed](#) ondergeschikte voorzieningen, zoals een kleinschalige, ondergeschikte kantooruimte als onderdeel van het gevestigde bedrijf, silo's, waterbassins, warmtebuffers en installaties ten behoeve van duurzame energievoorziening zoals warmte-krachtkoppelinginstallaties, zonnecollectoren en zonnepanelen, biomassa centrales,
-

warmtenetten, mestverwerkings- of biovergistingsinstallaties van grondstoffen afkomstig uit het eigen bedrijf en installaties ten behoeve van gietwaterproductie;

een en ander met dien verstande dat:

- [risicovolle inrichtingen](#) niet zijn toegestaan;
- inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan.

onder de voorwaarde dat:

- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in [Bijlage 2 Lijst van parkeernormen](#) en in voldoende laad- en losruimte;

waarbij:

- de in lid w bedoelde parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben, die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen bij langsparkeren tenminste 2 m breed bij 5,5 m lang (waarbij de eerste en laatste parkeerplaats 6 m lang zijn) en bij andere parkeervormen (b.v. haaksparkeren) tenminste 2,5 m breed en 5 m lang bedragen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid [3.1](#) bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

ten aanzien van kassen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van alle toegestane functies (tenzij hieronder in dit lid anderszins is bepaald):

- alleen gebouwd mag worden achter de voorgevelrooilijn, gezien vanaf de weg;
- de afstand tot de bouwperceelsgrens aan de voorzijde van het bouwperceel dient voor de kas minimaal 22,5 m en voor een bedrijfsgebouw minimaal 17,5 m te bedragen met dien verstande dat de kas of het bedrijfsgebouw nooit vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, voor zover aanwezig, mag worden gebouwd;
- de afstand van een kas en bedrijfsgebouw tot de bouwperceelsgrens aan de zij- en achterzijde van het bouwperceel dient minimaal 2 m te bedragen of minder indien dat een vergunde situatie betreft ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan;
- de bouwhoogte van kassen en bedrijfsgebouwen maximaal 13,5 m mag bedragen;

ten aanzien van bedrijfswoningen en plattelandswoningen:

- alleen gebouwd mag worden achter de voorgevelrooilijn, gezien vanaf de weg;
- de voorgevel van een woning dient voor minimaal 50% in de voorgevelrooilijn aan de voorzijde van het bouwperceel te worden gebouwd.
- de afstand van de zijgevel van een woning tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 6 m te bedragen;
- de inhoud van een woning mag 1.000 m³ bedragen;
- de bouwhoogte van een woning mag 10 m bedragen;

- een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of uitbreiden van een woning binnen 350 m vanaf de Buitenring, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege de Buitenring niet meer bedraagt dan 48 dB op de gevel van de woning;

ten aanzien van bij de [bedrijfswoning](#) en [plattelandswoning](#) behorende vrijstaande [bijbehorende](#):

- de oppervlakte van bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken mag maximaal 60 m² bedragen;
- de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken, indien het gebouwen betreft, mogen niet vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- de afstand van de zij- en achtergevel van bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag 3,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag 6 m bedragen;
- dakterrassen zijn niet toegestaan;

uitsluitend ten aanzien van bouwwerken voor een [zorgboerderij](#), [recreatief medegebruik](#) en [kleinschalige](#):

- de [bedrijfsvloeroppervlak \(bvo\)](#) van gebouwen mag per bouwperceel 500 m² bedragen dan wel de [bestaande](#) legaal aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte indien dit meer is met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de zorgboerderij mag worden gebruikt.

ten aanzien van overige functioneel verbonden met en aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen, als bedoeld in lid [3.1](#) onder s:

- waterbassins:
 - de afstand van een waterbassin tot de bouwperceelsgrens aan de voorzijde van het bouwperceel dient minimaal 7,5 m te bedragen;
 - de afstand van de teen van een waterbassin tot de bouwperceelsgrens aan de zij- en achterzijde van het bouwperceel dient minimaal 2 m te bedragen;
- watersilo's, warmtebuffers:
 - de afstand van een watersilo of warmtebuffer tot de bouwperceelsgrens aan de voorzijde van het bouwperceel dient minimaal 12,5 m te bedragen;
 - de afstand van een watersilo of warmtebuffer tot de bouwperceelsgrens aan de zij- en achterzijde van het bouwperceel dient minimaal 2 m te bedragen;
 - de bouwhoogte van een watersilo en warmtebuffer mag 15 m bedragen;
- overige bouwwerken:
 - de oppervlakte mag 500 m² bedragen;
 - de bouwhoogte mag 15 m bedragen;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan: bouwhoogte 1 m;
- terrasafscheidings voor de voorgevel en het verlengde daarvan: bouwhoogte 1,5 m;
- overige erf-, terrein- en terrasafscheidings: bouwhoogte 2 m;
- lichtmasten: bouwhoogte 9 m;
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte 15 m;
- kunstobjecten: bouwhoogte 6 m, oppervlakte 10 m²;
- vlaggenmasten: bouwhoogte 9 m;
- gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen zijn toegestaan aan en binnen de gevel van het hoofdgebouw;

- vrijstaande reclameobjecten: de maximale bouwhoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte voor gebouwen;
- zonnecollectoren en zonnepanelen: bouwhoogte 4 m bij een dakopstelling en 15 m bij een grondopstelling;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte 3 m;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- in lid [3.1](#) onder j ten aanzien van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van [ondergeschikte horeca](#) als bedoeld in categorie 1 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) en voor de vestiging van kleinschalige zelfstandige horeca en in lid [3.1](#) onder m ten aanzien van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van [ondergeschikte workshops](#), mits:
 - het in geval van een kleinschalige zelfstandige horecavestiging een horecavestiging betreft tot en met categorie 3 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#);
 - de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging maximaal 350 m² bedraagt;
 - er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven;
 - de vestiging heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen overeenkomstig de parkeerregeling in artikel [3.1](#) onder w en x;
 - de vestiging is goed bereikbaar en goed ontsloten middels een directe aansluiting op de hoofdwegenstructuur.
- in lid [3.2](#) onder d ten aanzien van maximale bouwhoogten van bedrijfsgebouwen en kassen tot maximaal 20 m, mits:
 - dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is;
 - aangetoond is door een deskundig onderzoek dat de verhoging noodzakelijk is uit bedrijfseconomisch oogpunt;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.
- in lid [3.1](#) onder s en lid [3.2](#) onder t ten aanzien van installaties voor duurzame energieopwekking voor de verwerking van grondstoffen van bedrijven van derden in aanvulling op de verwerking van eigen grondstoffen, mits:
 - de oppervlakte van gebouwen maximaal 1.000 m² bedraagt en de bouwhoogte 10 m;
 - er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven;
 - de vestiging is goed bereikbaar en goed ontsloten middels een directe aansluiting op de hoofdwegenstructuur;
 - de vestiging heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen overeenkomstig de parkeerregeling in artikel [3.1](#) onder w en x;

3.4 Specifieke gebruiksregels

- Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken:
 - in strijd met de regels met betrekking tot het milieu, zoals in ieder geval de regels met betrekking tot geluidhinder, geurhinder, luchtkwaliteit (fijn stof), spuitzones, een en ander voor zover sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat (onevenredige milieuhinder);
 - ten behoeve van seksinrichtingen en detailhandel anders dan de in lid [3.1](#) toegestane vormen van detailhandel.
- Het gebruik van ruimten in de [bedrijfswoning](#) of [plattelandswoning](#) en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - tot 33% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
 - detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximum van 25 m² verkoopvloeroppervlak met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder 1 van dit lid bedoelde 33% regeling;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen overeenkomstig de parkeerregeling in artikel [3.1](#) onder w en x;
 - er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
 - het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
 - catering, seksinrichtingen en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan
- Ten aanzien van de agrarische bedrijven in lid [3.1](#) onder a geldt:
 - dat het be- en verwerken van ter plaatse geproduceerde agrarische producten is toegestaan, mits ondergeschikt en gelieerd aan de hoofdbestemming '[Agrarisch - verbreed](#)' tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m² per vestiging;
 - met betrekking tot aquacultuur (artikel [1.6](#) onder c) dat deze alleen zijn toegestaan, indien recirculatie plaatsvindt van de nutriënten w.o. stikstof.
- In aanvulling op het bepaalde in lid [3.1](#) onder d zijn paardenhouderijen en/ of pensionstallingen alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het aantal paarden bedraagt per paardenhouderij en/ of pensionstalling maximaal 50;
 - de afstand van een dierenverblijf en een mestopslag groter dan 3 m³ tot een geurgevoelig object van derden bedraagt minimaal 50 m;
 - de afstand van stapmolens en andere vergelijkbare onderdelen van een paardenhouderij en/ of pensionstalling, waar met paarden wordt geoefend, niet vallend onder dierenverblijf, tot een geurgevoelig object van derden bedraagt minimaal 30 m;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.
 - een [manege](#) en een [paardenfokkerij](#) niet zijn toegestaan.
- ten aanzien van de aanduiding '[caravanstalling](#)' als bedoeld in lid [3.1](#) onder e geldt, dat tot een gebruik in strijd met deze aanduiding in ieder geval wordt gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor opslag van (antieke) auto's, campers, kampeerauto's en boten.
- ten aanzien van [recreatief medegebruik](#) als bedoeld in lid [3.1](#) onder h geldt het volgende:
 - het aantal mobiele kampeermiddelen op een agriscamping of in geval van 'kamperen in de kas' bedraagt maximaal 15;

- permanente kampeermiddelen of verblijfsrecreatie in de vorm van bijvoorbeeld trekkers- en blokhutten, stacaravans, vakantiehuizen of het innemen van een permanente standplaats is niet toegestaan;
- ten aanzien van een kinderboerderij en kleinschalige veehouderijen geldt dat de afstand van een dierenverblijf en een mestopslag groter dan 3 m³ tot een geurgevoelig object van derden bedraagt respectievelijk minimaal 30 m en 50 m.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' als bedoeld in lid 3.1 onder l is tevens ondergeschikte detailhandel van ondergeschikte nevenartikelen is toegestaan, zoals plantenmest, potgrond, plantenbakken en bloempotten. Niet toegestaan is detailhandel in niet ter plaatse geteelde planten, zoals vaste planten, heesters, bomen, kamerplanten, tuinmeubelen en -gereedschap, zaaigoed, bollen, barbecues, woonaccessoires.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- van het bepaalde in lid 3.1 onder s en lid 3.2 onder t ten behoeve van een zelfstandige, niet ondergeschikte installatie ten behoeve van duurzame energievoorziening zoals warmtekrachtkoppelinginstallatie, zonnecollectoren en zonnepanelen, biomassa-centrale, warmtenet, mestverwerkings- of biovergistinginstallatie, mits:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen maximaal 2.500 m² bedraagt en de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 15 m;
 - het plan stedenbouwkundig inpasbaar is;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven;
 - de vestiging heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen overeenkomstig de parkeerregeling in artikel 3.1 onder w en x;
- van het bepaalde in lid 3.1 onder w:
 - mits uit een parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is;
 - voor functies die niet voorkomen in de [Lijst van parkeernormen](#), indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte.
- van het bepaalde in lid 3.1 onder x ten aanzien van de afmetingen van parkeerplaatsen, mits wordt aangetoond dat met andere afmetingen volstaan kan worden.
- van het bepaalde in lid 3.4 onder b onder 1, onverminderd het overige bepaalde in dit lid, om tot maximaal 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning of plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis te kunnen gebruiken, mits het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer.
- van de genoemde afstanden in lid 3.4 onder d, indien uit een deskundig onderzoek blijkt dat:
 - de gewenste afstand minder dan 50 of 30 m kan bedragen;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.
 - aan de minimale afstandseis van een dierenverblijf van 25 m tot een geurgevoelig object is voldaan.

- van het bepaalde in lid [3.4](#) onder e voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', mits:
 - het uitsluitend campers, kampeerauto's of boten betreft;
 - de maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 91.210 m² (zie lid [3.1](#) onder e) in het gehele plangebied in acht wordt genomen;
 - uit deskundig onderzoek blijkt dat dit vanuit brandveiligheid verantwoord is;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.
- van de genoemde afstanden in lid [3.4](#) onder f onder 3, indien uit een deskundig onderzoek blijkt dat:
 - de gewenste afstand minder dan 30 of 50 m kan bedragen;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" toe te kennen, met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- het betreft een reeds gebouwde, legale (met een vergunning gebouwde) bedrijfswoning, behorend bij een agrarisch bedrijf, die niet meer als zodanig wordt gebruikt;
- aangetoond is door een deskundig onderzoek dat (het gebruik van) de bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is;
- er mogen geen onevenredige beperkingen of hinder voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven;
- aangetoond is door een onderzoek van een deskundig dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geen onevenredige milieuhinder), in ieder geval met betrekking tot geurhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit (fijn stof);
- de plattelandswoning behoudt de bestemming '[Agrarisch - verbreed](#)' met de bijbehorende bouw- en gebruiksregels;
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid en dus realisering van een plattelandswoning is er geen recht meer op het bouwen van een nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning op het betreffende bouwperceel;
- de vertegenwoordiger van het agrarisch bedrijf en van de plattelandswoning stemmen vooraf schriftelijk in met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- het bepaalde in artikel [3](#) onverkort van toepassing is op een plattelandswoning;

3.6.2 Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch - verbreed](#)' te wijzigen in een bestemming '[Recreatie](#)' die niet op basis van deze bestemming mogelijk is, onder de volgende voorwaarden:

- deze functie een aantoonbare relatie heeft met en/ of bijdrage levert aan het toeristisch-recreatief belang van het (toekomstig) Nationaal Park Oostvaardersplassen;
- de bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van deze functie maximaal 1.000 m² bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10 m;
- ondergeschikte horeca als bedoeld in categorie 1 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) ten behoeve van de recreatiebestemming is toegestaan, mits de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
- het aantal mobiele kampeermiddelen mag maximaal 30 bedragen met dien verstande dat niet mobiele kampeermiddelen zoals vakantiehuizen, stacaravans of blokhutten niet zijn toegestaan;
 - het plan landschappelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is;
 - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder);
 - er geen onevenredige beperkingen zijn of hinder is voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven;
 - de vestiging heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen overeenkomstig de parkeerregeling in artikel [3.1](#) onder w en x;
 - de vestiging is goed bereikbaar en goed ontsloten middels een directe aansluiting op de hoofdwegenstructuur.

3.6.3 Uitsterfregeling caravanstallingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding '[caravanstalling](#)' van de verbeelding te verwijderen, indien dit gebruik gedurende zes maanden of langer niet heeft plaatsgevonden, mits de eigenaar en/ of exploitant daarover vooraf wordt geïnformeerd.