



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



## **BROEK IN WATERLAND, VERDEEK 4**

**EXCLUSIEF BUITENLEVEN ONDER DE ROOK VAN AMSTERDAM  
EEN UNIEKE WOONBELEVING MET PROFESSIONELE PAARDENFACILITEITEN**

Aan de rand van het karakteristieke Monnickendam ligt deze uitzonderlijke woonvilla met luxe guesthouse, hoogwaardige paardenfaciliteiten en een perceel van circa 1,4 hectare. Een unieke combinatie van luxe, privacy en ruimte, met een weids uitzicht over het kenmerkende Waterlandse landschap én op korte afstand van Amsterdam.

Deze exclusieve residentie is in 2018 volledig nieuw gebouwd en met veel oog voor detail, comfort en duurzaamheid gerealiseerd. De villa beschikt over drie ruime slaapkamers en drie luxe badkamers. Daarnaast bevindt zich op het erf een hoogwaardig uitgevoerd guesthouse met garage en diverse gebruiksmogelijkheden.

Voor (hobymatige) paardenliefhebbers is dit een droomlocatie. Het perceel beschikt over een professionele buitenrijbaan, vier paardenstallen en voldoende eigen grasland voor het houden van meerdere paarden aan huis. Vanuit de woning en tuin geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de omliggende weilanden en het open polderlandschap.

De combinatie van een hoogwaardige afwerking, uitstekende paardenfaciliteiten, een royaal perceel en een unieke landelijke ligging maakt dit een zeldzaam aanbod binnen het exclusieve woonsegment.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes  
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: [info@waaijmakelaars.nl](mailto:info@waaijmakelaars.nl) – Website: [www.waaijmakelaars.nl](http://www.waaijmakelaars.nl)



## LOCATIE

Wat deze locatie werkelijk uniek maakt, is de combinatie van absolute landelijke rust en een uitstekende bereikbaarheid. Vanuit het woonhuis geniet u van een panoramisch uitzicht over de omliggende landerijen, waar koeien grazen en de seizoenen zich op hun mooist laten zien.

Gelegen in het idyllische Broek in Waterland, een karakteristiek en beschermd dorp midden in het waterrijke landschap, en tevens nabij het historische Monnickendam. Hier bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, jachthavens en diverse horecagelegenheden, die eenvoudig bereikbaar zijn.

Daarnaast bevindt het centrum van Amsterdam zich op korte afstand, waardoor alle stedelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen. Hierdoor geniet u dagelijks van het beste van twee werelden: exclusief wonen in een beschermd en waterrijk natuurgebied met alle dynamiek van de hoofdstad op slechts enkele minuten autorijden.

## KENMERKEN

BOUWJAAR	:	2018
BOUWWIJZE	:	traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE - WONING	:	ca. 280 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE - GUESTHOUSE	:	ca. 35 m <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE - GUESTHOUSE	:	ca. 51 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	:	ca. 63 m <sup>2</sup>
INHOUD	:	ca. 1.309 m <sup>3</sup>
PERCEELSOPPERVLAKTE	:	13.985 m <sup>2</sup>
ENERGIELABEL	:	A+ (geldig tot 02-06-2036)





## WOONHUIS

Het woonhuis is in 2018 volledig nieuw gebouwd en kenmerkt zich door een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau, hoogwaardige materialen en een tijdloze architectuur. Traditionele Waterlandse elementen zijn op stijlvolle wijze gecombineerd met moderne accenten, waardoor de woning naadloos aansluit bij haar omgeving en op natuurlijke wijze opgaat in het authentieke landschap.

Grote glaspartijen zorgen voor een optimale lichtinval en een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Bij de bouw is veel aandacht besteed aan comfort, duurzaamheid en woonkwaliteit, resulterend in een luxueuze woonbeleving op een unieke locatie.





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



BUITENTERREIN





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



KEUKEN



KEUKEN



KEUKEN



KEUKEN

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de royale entreehal wordt de prachtige leefkeuken bereikt, die zonder twijfel het hart van de woning vormt. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, een fraai granieten werkblad en een karakteristieke houtkachel, waardoor functionaliteit en gezelligheid op harmonieuze wijze samenkomen. Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor uitgebreid tafelen en het ontvangen van gasten.

Aangrenzend bevindt zich de woonkamer, voorzien van separaat toilet, afgewerkt met een hoogwaardige keramische vloer en vloerverwarming. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin met terras en de omliggende landerijen.

Daarnaast beschikt de woning over een tweede living, een bijzonder sfeervolle verblijfsruimte die eveneens is voorzien van een houtkachel. Ook hier creëren de raampartijen een optimale verbinding met het buitenleven en laten het natuurlijke licht rijkelijk binnenstromen. De royale vide versterkt het gevoel van ruimte en geeft deze leefruimte een unieke uitstraling en warme ambiance.

Op de tussenverdieping bevindt zich een praktische was- en droogruimte met pantry. Deze ruimte beschikt tevens over een eigen buitendeur, hetgeen extra gebruiksgemak biedt voor het dagelijks gebruik van de woning en het buitenleven.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



LIVING



LIVING



LIVING



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



WAS- EN DROOGRUIMTE MET PANTRY





MASTERBEDROOM



MASTERBEDROOM



BADKAMER ENSUITE



BADKAMER ENSUITE

## INDELING

### EERSTE VERDIEPING

De verdieping is volledig afgewerkt met een warme houten vloer, die bijdraagt aan de luxe en sfeervolle uitstraling van het woonhuis. Dankzij de hoogwaardige afwerking en de royale lichtinval ontstaat op deze verdieping een aangename en comfortabele leefomgeving.

De royale master bedroom vormt een waar privéverblijf en is voorzien van een royaal Frans balkon, die een prachtig uitzicht biedt over het omliggende landschap. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een ruime inloopkast en een luxe badkamer en suite, uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche en toilet. Vanuit de master bedroom is tevens de tweede verdieping bereikbaar, momenteel in gebruik als royale kleedruimte.

De tweede slaapkamer beschikt over een charmant Frans balkon en een dakkapel, waardoor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel worden gecreëerd. Ook deze slaapkamer is voorzien van een eigen badkamer en suite én een separaat toilet, hetgeen het wooncomfort verder vergroot.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



SLAAPKAMER



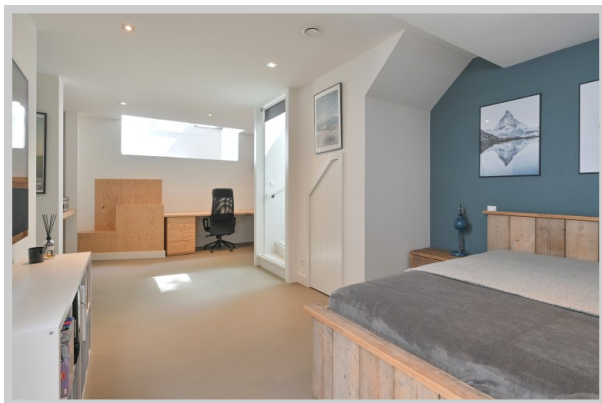
KLEEDRUIMTE - TWEDE VERDIEPING



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



SLAAPKAMER



BADKAMER

## INDELING

### SOUTERRAIN

Vanuit de entreehal is het souterrain bereikbaar. Dankzij de grote raampartijen en de royale lichtinval voelt het souterrain verrassend licht en ruim aan. Ook hier is de afwerking weer uitmuntend te noemen. Het souterrain is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming en beschikt over een royale slaapkamer met aangrenzende badkamer, een separate toiletruimte en een ruime inloopkast.

Vanuit de slaapkamer leidt een andere trap rechtstreeks naar de achtertuin, waardoor het souterrain ook zelfstandig toegankelijk is zonder de hoofdentree van de woning te gebruiken.

Daarnaast bevindt zich hier een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als gym. Tevens zijn in het souterrain de technische installaties ondergebracht.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



## TUIN

De tuin is met veel gevoel voor sfeer en beleving aangelegd en vormt een prachtig verlengstuk van het buitenleven. Verschillende zitplekken zorgen ervoor dat er op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.

Direct aansluitend aan de woning bevindt zich een royaal terras met een adembenemend vrij uitzicht over de uitgestrekte polder. Hier geniet u in alle rust van de ruimte, de natuur en de steeds veranderende vergezichten.



Een bijzonder sfeervol onderdeel van het erf is de eigen boomgaard met diverse appel-, peren- en pruimenbomen, die niet alleen voor karakter zorgen maar ook een heerlijke landelijke ambiance creëren. In de boomgaard bevindt zich tevens een praktisch houten tuinhuis, ideaal voor de opslag van tuinmaterieel en gereedschap.



Door de unieke ligging, met veel water in de omgeving is er een eigen aanlegsteiger gecreëerd. Ideaal voor een eigen sloep. Hiermee vaart u binnen de kortste keren naar het centrum van Monnickendam of zelfs tot helemaal tot Amsterdam.

De gehele tuin is voorzien van een automatische sproei-installatie, waardoor het groen het hele seizoen door optimaal onderhouden blijft. Deze idyllische plek ademt rust, ruimte en landelijke charme en maakt het buitenleven compleet.





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



BEGANE GROND



BEGANE GROND



VERDIEPING



VERDIEPING

## GUESTHOUSE

Een sfeervol en verrassend compleet guesthouse, gerealiseerd in 2018 en afgewerkt met oog voor detail. Volledig geïsoleerd, voorzien van 18 zonnepanelen en uitgevoerd met karakteristieke gepotdekselde gevels en een fraai pannendak met meerdere dakramen. Een perfecte combinatie van charme, comfort en duurzaamheid.

De begane grond ademt ruimte en kwaliteit. De moderne keuken met inbouwapparatuur vormt het hart van de leefruimte, terwijl de gevulderde betonvloer met vloerverwarming zorgt voor een luxe uitstraling en optimaal wooncomfort. Daarnaast beschikt de verdieping over een badkamer en separaat toilet. De mechanische roldeur in de kopgevel maakt het geheel bovendien multifunctioneel; ideaal als garage, hobbyruimte of atelier.

Ook de verdieping is met dezelfde zorg en hoogwaardige materialen afgewerkt. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een toiletruimte met wastafelmeubel. Inbouwspots, fraaie afwerkingen en een nette laminaatvloer zorgen voor een eigentijdse en verzorgde uitstraling.

Een bijzonder veelzijdig bijgebouw dat zich uitstekend leent als gastenverblijf, mantelzorgwoning, kantoor aan huis of luxe hobbyruimte. Een plek waar comfort, uitstraling en functionaliteit moeiteloos samenkomen.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



## PAARDENFACILITEITEN

De paardenstal verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. De sfeervolle stal is voorzien van vier ruime paardenboxen (Brinco), was/poetsplaats met solarium. Ook is er nog een overkapping, ideaal voor een tractor.



De stal bestaat uit RVS met duurzame kunststof wanden, betonvloer en geïsoleerd dak, waardoor onderhoud tot een minimum wordt beperkt. De stallen zijn voorzien van comfortabele rubberen vloermatten. Het karakteristieke pannendak geeft het geheel een stijlvolle en landelijke uitstraling die perfect aansluit bij de omgeving. Het complex combineert een hoogwaardige afwerking met optimaal gebruiksgemak.

Achter het stallencomplex ligt een professioneel aangelegde buitenrijbaan, met Agterberg-bodem, van circa 20 x 45 meter. Dankzij de drainage en sproei-installatie verkeert de bodem het hele jaar door in optimale conditie.



Aangrenzend bevindt zich een royale zandpaddock, ideaal voor extra beweging tijdens de natte maanden. Daarnaast beschikt het perceel over circa 1 hectare grasland, waardoor de paarden volop ruimte hebben om te grazen en te genieten van het buitenleven.

Kortom, een complete paardenaccommodatie, waar paardenwelzijn voorop staat.



**VRAAGPRIJS € 2.650.000,— k.k.**

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

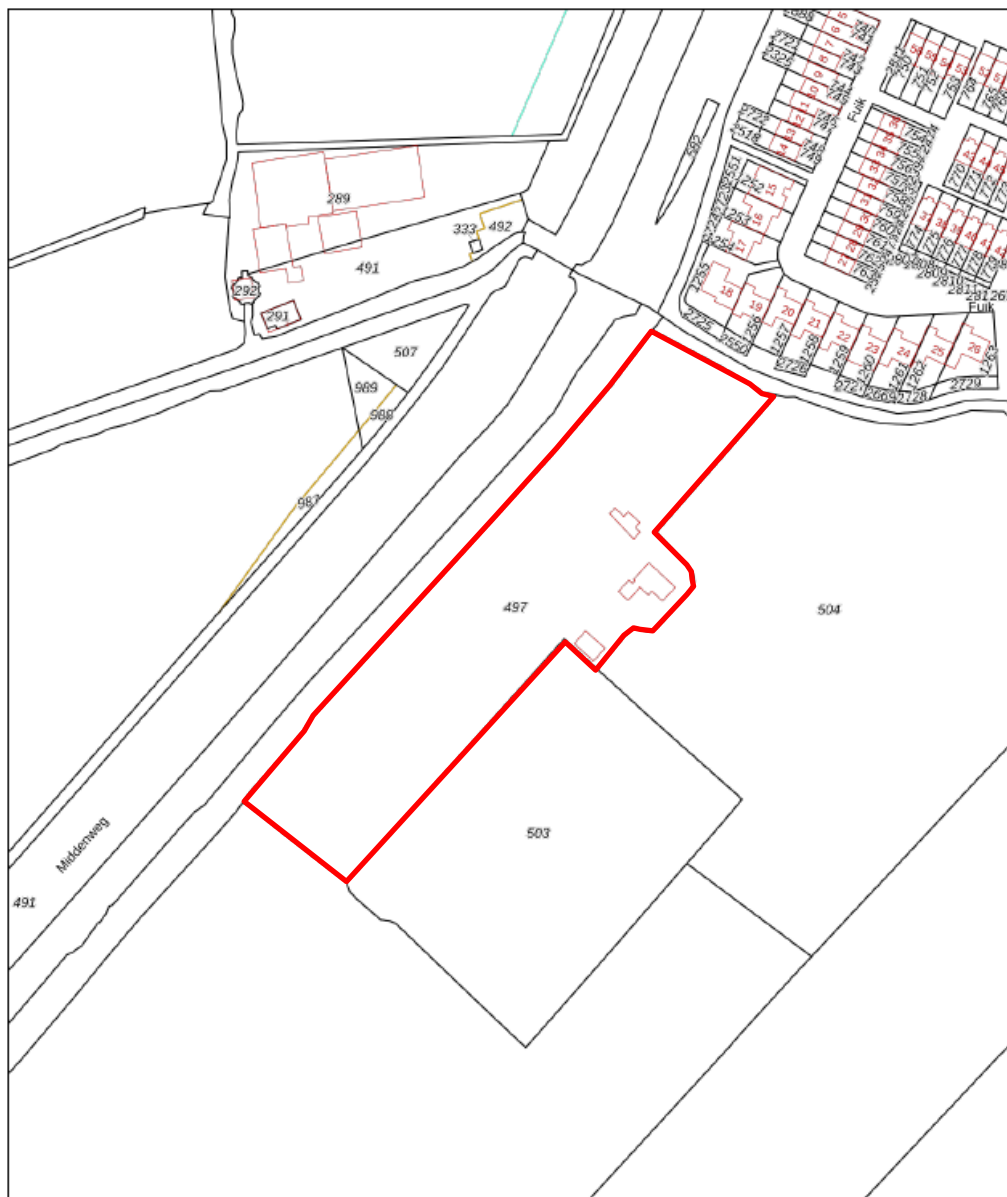




**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND

**K**adaster



0 20 40 60 80 100m

12345  
Perceelnummer  
25  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Broek in Waterland  
Sectie F  
Perceel 497

kadaster



Voor een volledig uitreksel, geleverd op 1 mei 2025  
De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

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

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND

**P**  
lattegrond



WOONHUIS—BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**  
lattegrond



WOONHUIS—EERSTE VERDIEPING

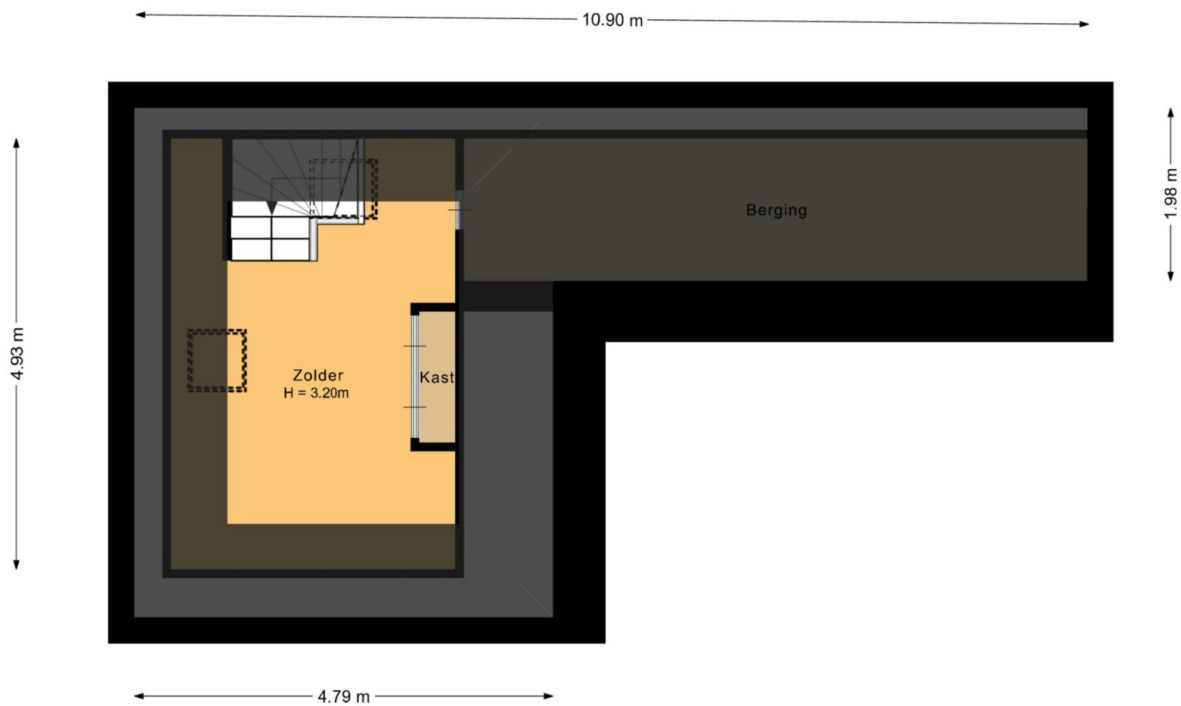
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfenen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**  
lattegrond



WOONHUIS—TWEDE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND

**P**  
lattegrond



WOONHUIS—SOUTERRAIN

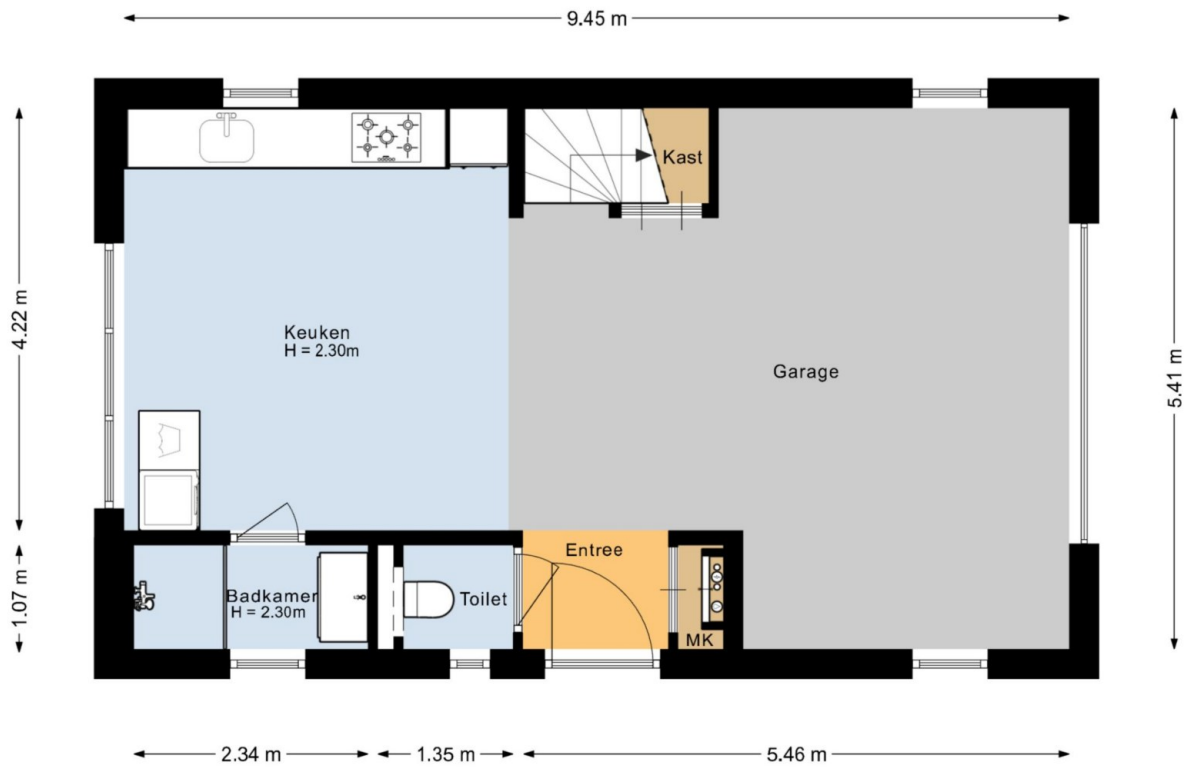
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**  
lattegrond



GUESTHOUSE—BEGANE GROND

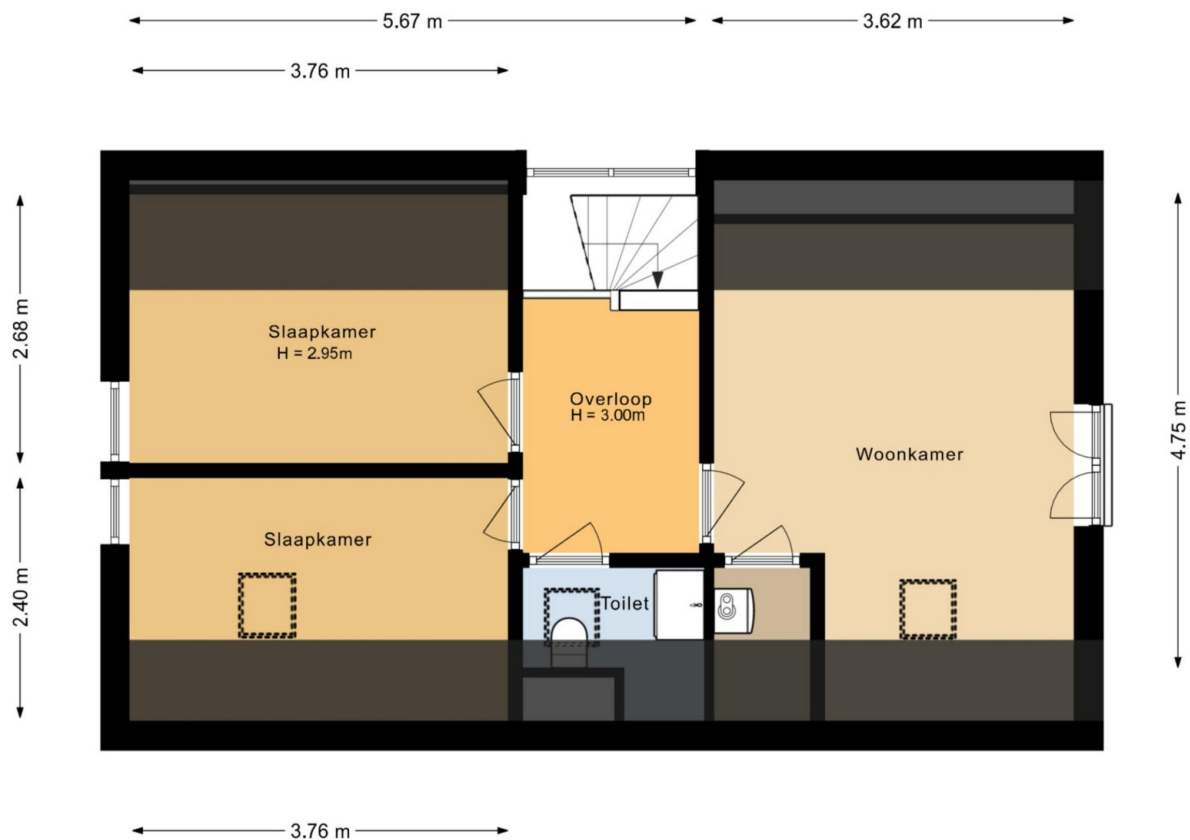
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**  
lattegrond



GUESTHOUSE—VERDIEPING

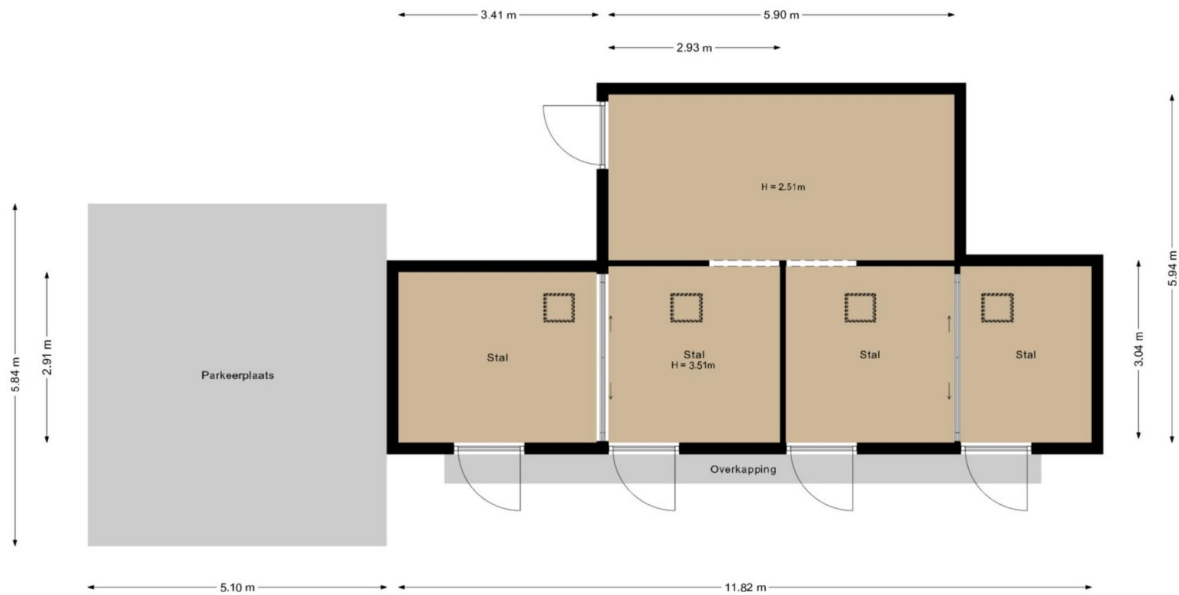
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**  
lattegrond



PAARDENSTALLEN

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

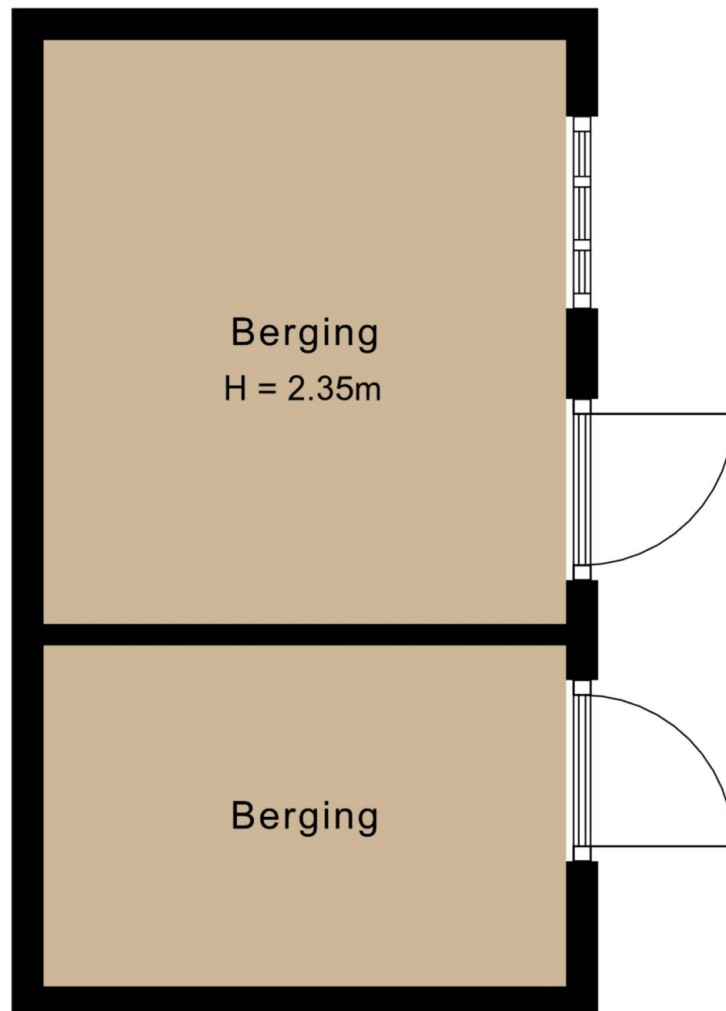
**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**

lattegrond

← 2.45 m →

4.44 m



HOUTEN BERGRING—TUIN

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

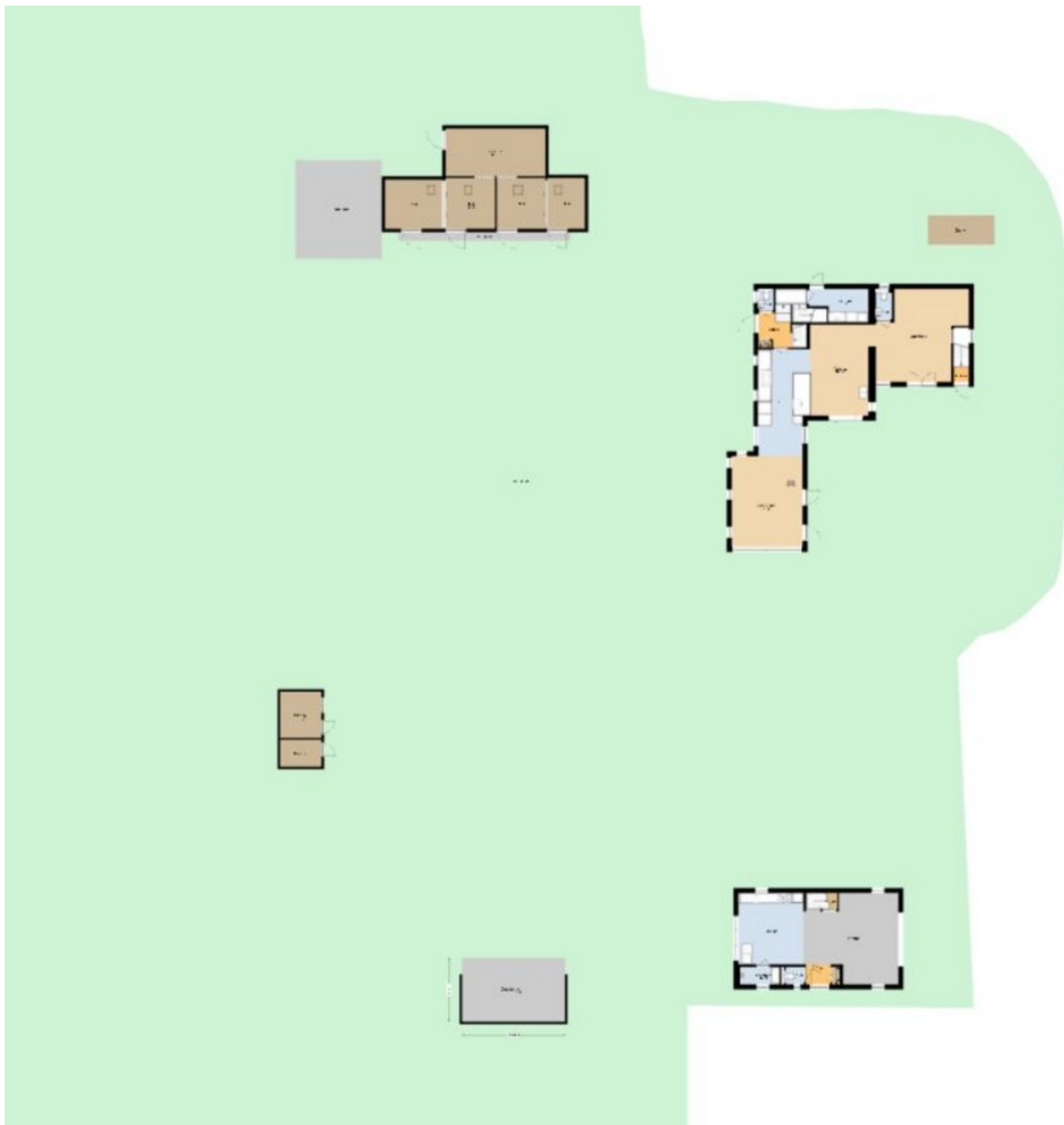


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**P**

lattegrond



TOTAALOVERZICHT PERCEEL

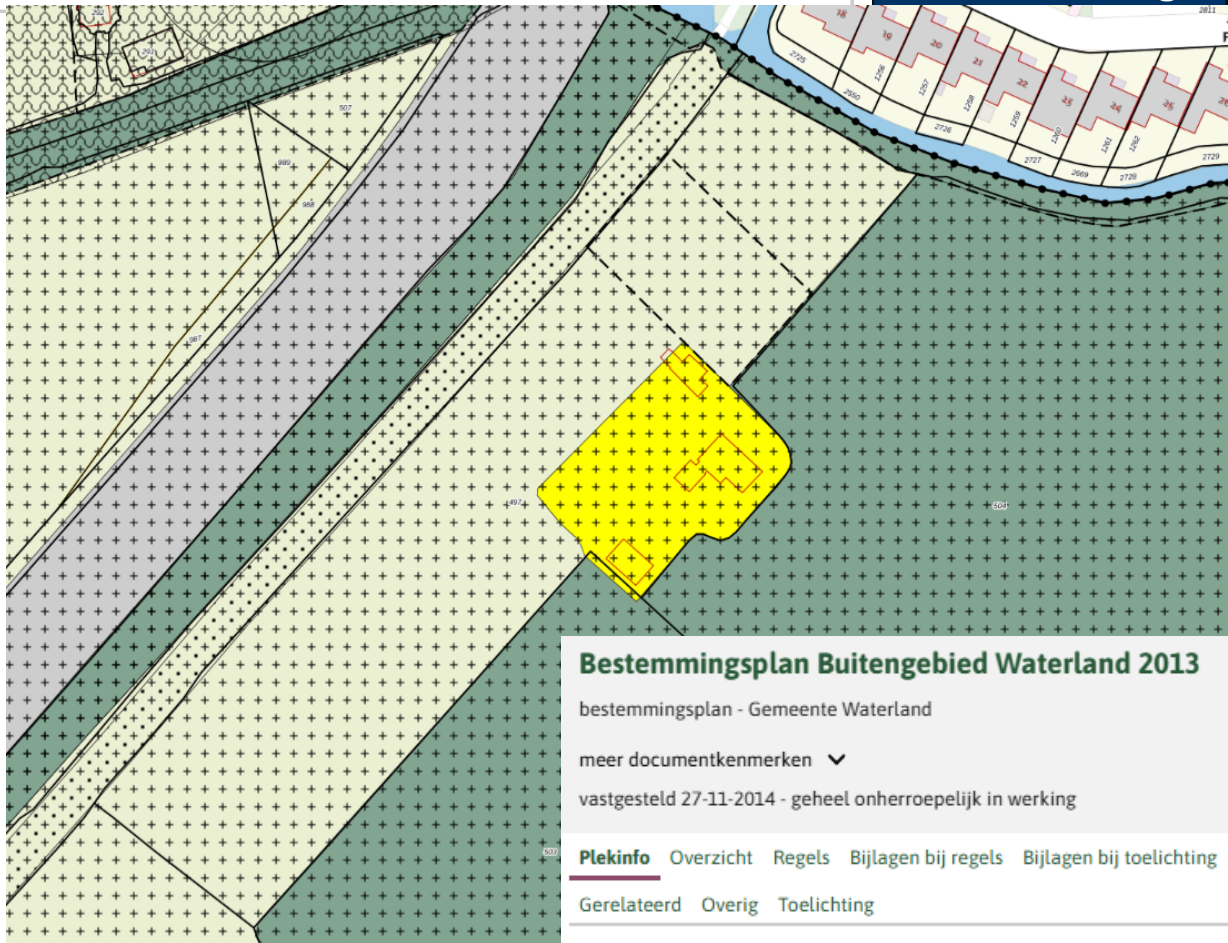
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND

**B**estemming



### Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013

bestemmingsplan - Gemeente Waterland

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 27-11-2014 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

#### Bestemmingen (4)

 [Waarde - Archeologie 3 >](#)

 [Wonen >](#)

 [Agrarisch >](#)

 [Natuur - 3 >](#)

#### Funcieaanduidingen (1)

 [specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak](#)



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## **Artikel 27 Wonen**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. mantelzorg;
  3. kleinschalig toeristisch overnachten;

alsmede in combinatie met:

1. een hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "hovenier";
2. opslag, ter plaatse van de aanduiding "opslag", met uitzondering van brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
3. caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1" en "specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 2";
4. een metaalbewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf";
5. een theetuin en fluisterbotenverhuur, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - theetuin en fluisterbotenverhuur";

waarbij, indien de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. andere bouwwerken.

### **27.2 Bouwregels**

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

#### **27.2.1 Bouwwerken**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt:



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- er worden geen bouwwerken gebouwd, ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" en "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen en overkappingen".

### 27.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak wordt ten hoogste één hoofdgebouw gebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee hoofdgebouwen" in welk geval per bestemmingsvlak ten hoogste twee hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een hoveniersbedrijf, opslag, caravanstalling 1, caravanstalling 2 en een metaalbewerking, ter plaatse van de specifieke aanduidingen, bedraagt respectievelijk ten hoogste 350 m<sup>2</sup>, 300 m<sup>2</sup>, 300 m<sup>2</sup>, 1120 m<sup>2</sup> of 750 m<sup>2</sup>;
- e. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10,00 m;

in afwijking van hetgeen onder c, f, g en h is bepaald, bedraagt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - specifieke regeling" de oppervlakte, de goothoogte, de dakhelling en de bouwhoogte ten hoogste de bestaande maatvoeringen.

### 27.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,00 m.

### 27.2.4 Andere bouwwerken



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

#### 27.3.1 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.2.3](#) onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in [27.2.3](#) onder c, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, mits:

- a. de vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 1000 m<sup>2</sup>;
- b. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het bebouwingsbeeld.

#### 27.3.2 Vergroten verhouding hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.2.3](#) onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder [27.2.3](#) onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:

- a. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 27.3.3 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken ten behoeve van compensatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.2.3](#) onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. bij vervanging boven de in [27.2.3](#) onder b toegestane 40 m<sup>2</sup> ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- b. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 240 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;



## van der Waaj

makelaars & rentmeesters

- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 27.3.4 Veranderen dakhelling bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.2.3](#) onder e in die zin dat de dakhelling van bijbehorende bouwwerken wordt verlaagd dan wel dat een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 27.3.5 Paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.2.4](#) onder a in die zin dat paardrijbakken, zwembaden en/of tennisbanen worden toegestaan, mits:

- tevens de in [27.5.3](#) bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

## 27.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een hoofdgebouw zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een hoofdgebouw zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw, en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan kleinschalig toeristisch overnachten en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een woonhuis gebruikt wordt voor ten hoogste twee woningen;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

## 27.5 Afwijken van de gebruiksregels



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

### 27.5.1 Kleinschalig toeristisch overnachten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.4](#) onder b en e in die zin dat ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van het woonhuis en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 27.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.4](#) onder e in die zin dat afhankelijke woonruimte in de zin van mantelzorg wordt toegestaan in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. eerst alle mogelijkheden van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken optimaal benut worden om door inwoning een oplossing te bieden aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. de mantelzorg geboden wordt in de bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte beperkt blijft tot 60 m<sup>2</sup>;
- e. het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de mantelzorg een ruimtelijke eenheid vormt met het op hetzelfde perceel gesitueerde woonhuis, waarbij de maximale afstand van het woonhuis tot het bijbehorend bouwwerk 20,00 m bedraagt;
- f. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- g. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 27.5.3 Paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [27.4](#) onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor een paardrijbak, een zwembad of een tennisbaan, mits:

- a. de paardrijbak, het zwembad of de tennisbaan binnen het bestemmingsvlak wordt aangelegd op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van het woonhuis;
- b. de paardrijbak, het zwembad of de tennisbaan zoveel mogelijk recht achter de voorgevel van (het hoofd)gebouw(en) wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast;
- c. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- d. geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een ~~paardrijbak~~, een zwembad en/of een tennisbaan worden aangebracht;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

#### 27.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

#### 27.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [27.6.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### 27.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijderen daarvan de karakteristieke hoofdvorm niet onevenredig wordt aangetast.

### 27.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 27.7.1 Wijzigen met compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een bestemmingsvlak "[Wonen](#)" wordt aangebracht ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en/of overkappingen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [27](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis in de directe nabijheid van het bestaande woonhuis wordt gebouwd;
- c. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- e. op het betreffende bouwperceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>, die tenminste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, worden gesloopt;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de verkeers- en parkeersituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 27.7.2 Wijziging naar stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Stolp', inclusief het leggen van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij de inhoud van de stolp ten hoogste 900 m<sup>3</sup> en de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 6,00 en 10,00 m bedraagt;
- b. de omvang van het bestaande perceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en het perceel solitair gelegen is;
- c. het bestaande woonhuis geen rijksmonument is of niet is aangeduid als karakteristiek pand;
- d. deze wijziging wordt toegepast indien ter plaatse het bestaande woonhuis wordt vervangen door een nieuw woonhuis in de vorm van een stolp;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 27.7.3 Wijzigen naar agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding 'bouwvlak' wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de omvang van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;



## van der Waajj

makelaars & rentmeesters

- f. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik uitsluitend op de wijze van veehouderij;
- b. het agrarisch grondgebruik op de wijze van veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw, fruitteelt, sierteelt en wisselteelt van bloembollen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- e. cultuurgrond;
- f. kleinschalige natuurontwikkeling;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open veenweidelandschap, niet zijnde gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";

met daaraan ondergeschikt:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. kleinschalige duurzame energiewinning;
- k. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- l. openbare fiets- en wandelpaden;
- m. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- n. stallingsruimte voor fietsen;
- o. een baggerdepot, ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";
- p. een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- q. vier hotelkamers, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hotelkamers";

met de ~~daarbijbehorende~~:

- r. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, en overkappingen;
- s. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- t. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. mantelzorg;
  3. kleinschalig toeristisch overnachten;

waarbij bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp, ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", waarbij gestreefd wordt naar het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen;

- u. bestaande torensilo's;
- v. andere bouwwerken.

### 3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

#### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt:

- a. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in [3.1](#) onder b en c genoemde agrarische bedrijven gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen de grenzen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. in afwijking van het gestelde onder b mogen melkstallen of schuilgelegenheden buiten de grenzen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" worden gebouwd, waarbij ten hoogste één melkstal of één schuilgelegenheid per agrarisch bedrijf wordt gebouwd;
- d. per bouwvlak worden uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf gebouwd;
- e. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" of "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval respectievelijk een tweede bedrijfswoning of geen bedrijfswoning is toegestaan;



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

- f. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de naar de weg gekeerde zijde(n) van het bouwperceel bedraagt ten minste 10,00 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand;
- h. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de naar de weg gekeerde zijde(n) van het bouwperceel bedraagt ten minste 20,00 m, met dien verstande dat bedrijfsgebouwen en overkappingen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- i. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning worden ten minste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- j. de maatvoering van een gebouw of een overkapping voldoet voorts aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	<del>gezamenlijk</del>		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	5,00	15	60	11,50
Melkstal of schuilgelegenheid	50 m <sup>2</sup>	-	-	15	60	3,00
Bedrijfswoning*	600 m <sup>3*</sup>	-	6,00*	30*	60*	10,00*
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	40 m <sup>2</sup>	3,00	-	60	6,00
Veldschuur	bestaand	-	3,00	-	60°	-
Bestaande torensilo	bestaand	-	-	-	-	bestaand

\* tenzij het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp wordt uitsluitend gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp';
- de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stolp bedragen ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling.

### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:



## van der Waaj

makelaars & rentmeesters

- a. mest-, voeder- en sleufsilos, platen en mestbassins worden uitsluitend gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak", in welk geval een paardrijbak is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin bedraagt ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7,00 m;
- f. de bouwhoogte van voedersilos bedraagt ten hoogste 10,00 m;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 5,00 m;
- h. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 1,50 m;
- i. de plaatsing van tijdelijke boog- en gaaskassen is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" toegestaan.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Biomassa-/mestvergistingsinstallatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.2.1](#) onder d en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie bij een agrarisch bedrijf worden gebouwd, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend ten behoeve van mestvergisting en de verhandeling van de daarbij vrijkomende energie als ondergeschikte tak bij een agrarisch bedrijf;
- b. de gezamenlijke inhoud van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting ten hoogste 10.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 10,00 m bedraagt;
- d. tevens de in [3.5.1](#) genoemde afwijking wordt verleend;
- e. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de afwijking betrekking heeft;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.2 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.2.1](#) onder j in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot respectievelijk tot ten hoogste 6,00 m en 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of maatregelen ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.3 Afwijkende bouwvormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.2.1](#) onder j in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van boogstallen, serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:

- a. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw ten hoogste 7,00 m bedraagt;
- c. de dakhellingsregeling niet van toepassing is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.4 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.2.1](#) onder j in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen, tot ten hoogste 15%, en gevelindeling van de stolp, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

### 3.3.5 Afwijking ten behoeve van kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.2.1](#) onder a in die zin dat ten behoeve van kleinschalig kamperen één gebouw voor sanitaire voorzieningen wordt gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van het gebouw ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het gebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van het gebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten hoogste 6,00 bedraagt;
- e. tevens de in [3.5.2](#) bedoelde omgevingsvergunning voor kleinschalig kamperen is verleend.



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

### 3.3.6 Zwembaden en tennisbanen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder b in die zin dat [paardrijbakken](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] zwembaden en/of tennisbanen worden toegestaan, mits:

- tevens de in [3.5.8](#) bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een biomassa-/mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen installatie, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van mest en/of landbouwproducten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - opslag mest en/of landbouwproducten";
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hotelkamers", kleinschalig toeristisch overnachten en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend dan wel productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning, tenzij het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een bedrijfswoning gebruikt wordt voor ten hoogste twee woningen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning, en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, tenzij ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie", in welk geval logies in een vrijstaand bijbehorend bouwwerken is toegestaan;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- j. het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied", in welk geval opgaande meerjarige teeltvormen met een hoogte van ten hoogste 2,00 m is toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van de teelt van bloembollen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied", in welk geval wisselteelt van bloembollen is toegestaan;
- l. het aanleggen van dammen, tenzij de aanleg plaatsvindt in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- m. de aanleg van nieuwe wegen, paden en verhardingen anders dan kavelpaden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering of de ontsluitingswegen van bebouwde percelen;
- n. het gebruik van gronden voor het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen ter voorziening in meer dan de eigen bedrijfsbehoefte, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- o. het gebruik van de gronden ten behoeve van een ~~paardrijbak~~, zwembad en/of een tennisbaan, anders dan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - ~~paardrijbak~~" en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- p. het gebruik van gronden ten behoeve van het creëren en/of innemen van een ligplaats voor woonschepen en vaartuigen;
- q. het ankeren van woonschepen of vaartuigen.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Biomassa-/mestvergistingsinstallatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4.](#) onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van biomassa en/of mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, mits sprake is van de volgende wijze van biomassa-/mestvergisting:

- a. het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige ~~co-substraten~~ toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en/of naar derden afgevoerd;

mits:

- b. de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
- c. het aantal biomassa-/mestvergistingsinstallaties binnen het gemeentelijk grondgebied ten hoogste 5 bedraagt;
- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- e. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 20 ton per dag bedraagt;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- f. met een ~~erfinpassingsplan~~ wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.2 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder b in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage [3](#) opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwvlak met uitzondering van boerengolf en kleinschalig kamperen;
- b. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- c. de gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie ten hoogste 400 m<sup>2</sup> aan gebouwen dan wel ten hoogste 30% van de bestaande bebouwingsmogelijkheden of 30% van de (onbebouwde) gronden van het bouwvlak bedraagt;
- d. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de afwijking betrekking heeft;
- e. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de gegeven bebouwingsmogelijkheden blijven. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens in beperkte mate de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.3 Opslag buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder c in die zin dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten, mits:

- a. binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte is voor de opslag of de afwijking noodzakelijk is vanuit milieuwetgeving;
- b. de opslag van de mest en/of de andere landbouwproducten aansluitend aan het bouwvlak plaatsvindt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de mestopslag ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.4 Kleinschalig toeristisch overnachten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder d en i in die zin dat ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.5 Inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder f en toestaan dat een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gebruikt voor meer dan één huishouden, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. geen sprake is van een tweede bedrijfswoning;

de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf dan wel de huisvesting noodzakelijk is in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

- c. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.6 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder i in die zin dat afhankelijke woonruimte in de zin van mantelzorg wordt toegestaan in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. eerst alle mogelijkheden van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken optimaal benut worden om door inwoning een oplossing te bieden aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. de mantelzorg geboden wordt in de bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte beperkt blijft tot 60 m<sup>2</sup>;



## van der Waaj

makelaars & rentmeesters

- e. het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de mantelzorg een ruimtelijke eenheid vormt met de op hetzelfde perceel gesitueerde bedrijfswoning, waarbij de maximale afstand van de bedrijfswoning tot het bijbehorend bouwwerk 20,00 m bedraagt;
- f. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- g. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.7 Kleinschalig kampeerterrein bij een paardenhouderij

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder d in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een klein kampeerterrein aansluitend op een kampeerterrein dat met toepassing van [4.5.5](#) binnen de bestemming '[Agrarisch-Paardenhouderijbedrijf](#)' wordt toegestaan, mits:

- deze afwijking tegelijkertijd wordt verleend met de afwijking genoemd in [4.5.5](#) en de daarin genoemde criteria hier eveneens van toepassing zijn.

### 3.5.8 Zwembaden en tennisbanen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [3.4](#) onder o in die zin dat gronden worden gebruikt voor [een paardrijbak](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] een zwembad of een tennisbaan, mits:

- a. [de paardrijbak](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] het zwembad of de tennisbaan bij een agrarisch bedrijf op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik wordt aangelegd, waarbij het zwembad of de tennisbaan uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
- b. [de paardrijbak anders dan bij een agrarisch bedrijf wordt aangelegd op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning of het woonhuis, ten behoeve waarvan de paardrijbak voor het eigen hobbymatig gebruik wordt aangelegd](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1];
- c. [de paardrijbak](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] het zwembad of de tennisbaan zoveel mogelijk recht achter de voorgevel van (het [hoofdgebouw](#)(en)) wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast;
- d. [de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1];
- e. geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij [een paardrijbak](#); [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] een zwembad en/of een tennisbaan worden aangebracht;



## van der Waajj

makelaars & rentmeesters

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

#### 3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het deels of geheel dempen, het verbreden, en/of vergraven van waterlopen;
- b. het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen ter voorziening in de eigen bedrijfsbehoefte;
- c. het ophogen en afgraven van gronden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik.
- e. het (gedeeltelijk) verwijderen van een stomp voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp".

De vergunningplicht voor de onderdelen a. t/m e. geldt niet ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied".

#### 3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [3.6.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 3.6.3 Toetsingscriteria voor 3.6.1. onder a tot en met e

- a. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld onder [3.6.1](#) onder a wordt daarbij slechts verleend mits de karakteristieke verkavelingspatronen, dat is de strokenverkaveling in het veenpolderlandschap en de rationele verkaveling in de droogmakerijen, niet onevenredig worden aangetast.
- c. De omgevingsvergunning bedoeld onder [3.6.1](#) onder b wordt niet verleend in de veenpoldergebieden, zoals weergegeven in bijlage [6](#).

#### 3.6.4 Toetsingscriteria voor 3.6.1. onder e

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- b. het delen van een stolp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp niet onevenredig wordt aangetast.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Wijziging vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwvlak grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'bouwvlak', mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de nieuwe en de oude bedrijfslocatie de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering / verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid en duurzaamheid van de bedrijfsuitbreiding of de noodzakelijke plek voor opslag is aangetoond;
- d. binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte is voor de benodigde uitbreiding of de opslag;
- e. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.7.2 Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. een bedrijfstechnische noodzaak is of milieutechnische redenen zijn om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- b. sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.7.3 Wijziging nieuw agrarisch bouwperceel ten behoeve van verplaatsing



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een nieuw bouwperceel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de verplaatsing van een duurzaam agrarisch bedrijf, waarbij uitbreiding op de bestaande bedrijfslocatie niet mogelijk is;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de nieuwe en de oude bedrijfslocatie de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de omvang van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. de situering van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinpassingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de verkeers- en parkeersituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.4 Wijziging nieuw agrarisch bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een nieuw bouwperceel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de omvang van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.5 Wijziging tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" wordt aangebracht, mits:

- a. sprake is van een bedrijfsomvang van ten minste 100 NGE aanwezig en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
- b. ter plaatse niet al sprake is van inwoning door een tweede huishouden;
- c. met een erfpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- d. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
- e. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. nog niet eerder bij het agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.6 Wijziging waterberging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "waterberging" wordt aangebracht, mits:

- a. ter plaatse de gronden ten behoeve van de waterberging worden ingericht;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.7 Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur - 3' ten behoeve van de natuurontwikkeling, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 18 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling in eigendom zijn verworven;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ter plaatse wordt verwijderd;
- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- e. in de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie wordt ondergebracht;
- f. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.9 Wijziging vergroten bestemmingsvlakken wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' uitsluitend ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- d. de toegevoegde grond uitsluitend als zij- of achtererf wordt gebruikt;
- e. met een erfoppassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.10 Wijziging verplaatsen bestemmingsvlakken wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming '[Agrarisch](#)' wordt gewijzigd in de bestemming '[Wonen](#)' of '[Wonen - Stolp](#)' uitsluitend ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken met de bestemming '[Wonen](#)' of '[Wonen - Stolp](#)', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [27](#) of [28](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' of '[Wonen - Stolp](#)' ter plaatse wordt verwijderd en die betreffende gronden worden voorzien van de bestemming '[Agrarisch](#)';
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' of '[Wonen - Stolp](#)' belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' of '[Wonen - Stolp](#)' niet wordt vergroot;
- e. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- f. met een ~~erfinpassingsplan~~ wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.11 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming '[Agrarisch](#)', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming '~~[Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf](#)~~', ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel [4](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ter plaatse wordt verwijderd;
- c. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- d. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-



## van der Waaij makelaars & rentmeesters

oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;

- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.12 Wijziging naar meerdere woningen in stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van het behoud van de stolp;
- b. ter plaatse tevens de aanduiding "specifieke vorm van wonen - meerdere woningen" wordt aangebracht;
- c. de oppervlakte van het vierkant ten minste 200 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de oppervlakte van iedere bedrijfswoning ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- e. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 39 Waarde - Archeologie 3

### 39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ['Waarde - Archeologie 3'](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### 39.2 Bouwregels

#### 39.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

#### 39.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

#### 39.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m.

#### 39.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in [39.3.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

#### 39.3.3 Toetsingscriteria

De in [39.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

**39.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

**39.4 Wijzigingsbevoegdheid**

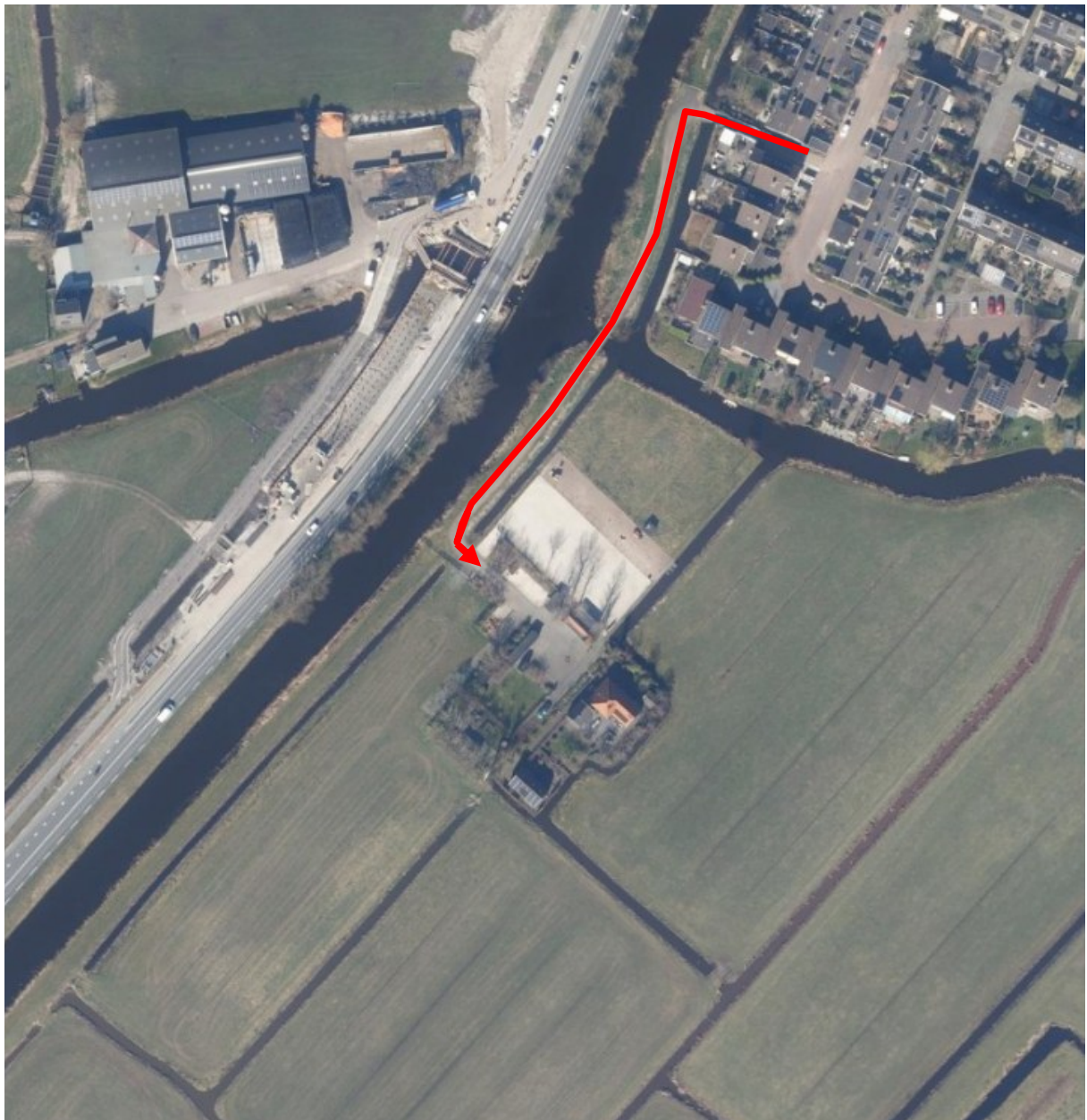
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND**

**R**oute



## VERDEEK 4, BROEK IN WATERLAND

# V

oorwaarden

### **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit houdt in dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe zijn via het Move-account onder andere de verkoopvragenlijst, eigendomsinformatie en overige relevante documenten beschikbaar gesteld. In geval van serieuze belangstelling adviseren wij u deze stukken zorgvuldig door te nemen, zodat u inzicht krijgt in onder meer erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Ook de "lijst van roerende zaken" wordt via het Move-account beschikbaar gesteld.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De vermelde gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. Verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Onderzoeksplicht**

De informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Koper dient zelf onderzoek te verrichten naar alle zaken die voor hem van belang zijn en wordt geacht de via het Move-account verstrekte informatie zorgvuldig te hebben bestudeerd.

Bij verbouwingsplannen adviseren wij een deskundige, zoals een aannemer, architect of constructeur, in te schakelen. Daarnaast ligt er een verantwoordelijkheid bij koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij gemeente en andere openbare instanties. Het kan verstandig zijn zich te laten begeleiden door een eigen aankopend makelaar.

### **Financiering/hypotheek**

Wij adviseren u vóór het uitbrengen van een bod inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Een financieel specialist kan u hierbij begeleiden en adviseren. Desgewenst kan Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters u in contact brengen met een onafhankelijk adviseur.

### **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Onderhandelen en bieden**

Biedingen kunnen via het Move-account worden uitgebracht, eventueel onder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Een uitgebrachte bieding verplicht verkoper niet tot verkoop. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor en kan besluiten met meerdere partijen tegelijkertijd te onderhandelen. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### **Privacy**

Persoonsgegevens die via het Move-account of tijdens het aankoopproces worden verstrekt, worden verwerkt conform de geldende privacywetgeving.

### **Vragen**

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.