



RIANTE 2 ONDER 1 KAPVILLA IN HET CENTRUM VAN LAREN

Met trots mogen wij deze verrassend ruime 2 onder 1 kapvilla te koop aanbieden. Een woning die meer biedt dan alleen comfort en sfeer. Of je nu zoekt naar een luxe gezinshuis met ruimte voor een au pair, een levensloopbestendige woning met slaap- en badkamer op de begane grond, een woning geschikt voor mantelzorg of een stijlvol huis met plek voor een praktijk of kantoor aan huis: deze woning biedt het allemaal!

De woning is in 2007 en 2011 geheel gerenoveerd, vergroot en verduurzaamd, wat terug te zien is in het energielabel (A). Bij de verbouwing is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Eén en ander is terug te zien in de luxe afwerking en de stijlvolle uitstraling zoals de fraaie knipvoeg aan de buitengevel.

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

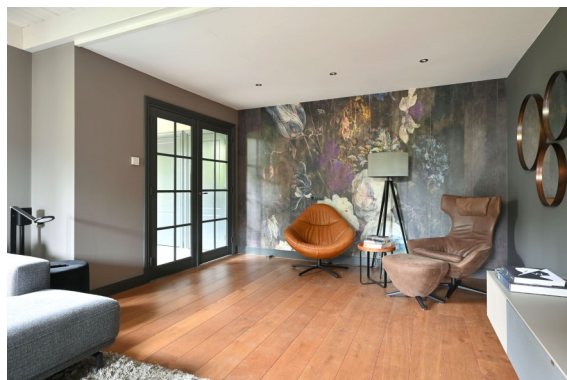
OMGEVING

Laren, gelegen in het hart van de Gooise regio, is een van de oudste en meest geliefde dorpen van Nederland. Dit charmante dorp staat bekend om zijn pittoreske sfeer, rijke historie en een perfecte combinatie van landelijke rust en stedelijke voorzieningen. **Sfeervol en authentiek** Laren heeft zijn authentieke karakter door de jaren heen behouden. Wandelend door het dorp ziet u prachtige historische panden, gezellige winkelstraten en groene lanen. De Brink, het centrale plein, is omringd door bomen, oude boerderijen en sfeervolle cafés en restaurants. Hier komen bewoners en bezoekers samen om te genieten van de ontspannen dorps sfeer. Laren combineert de charme van een idyllisch dorp met de levendigheid van een moderne leefomgeving. Of je nu houdt van natuur, kunst, gezelligheid of rust, Laren heeft voor iedereen wat te bieden.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1930 (2007-2011)
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd met pannen gedekt
ISOLATIE	: volledig geïsoleerd
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 218m ²
EXTERNE BERGRUIMTE garage	: ca. 42m ²
INHOUD	: ca. 809m ³
ENERGIELABEL	: A (geldig tot 2 december 2028)
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 425 m ²





ENTREE & WOONKAMER



BESCHRIJVING

BEGANE GROND

De entree van de woning in een royale hal, die de vertrekken aan elkaar verbindt. In de hal is de moderne meterkast met achterin de hal het moderne gastentoilet met fontein. De hal is duidelijk het hart van de woning met een mooie verdeling tussen het wonen en het koken. Aan de rechterzijde vanuit de hal is de gezellige woonkamer. Mooie raampartijen met roede verdeling, een elegante moderne gashaard en de prachtige houtenvloer creëren een warme en chique sfeer. De dubbele deuren naar de hal zorgen voor een ruimtelijk gevoel.

De moderne leefkeuken is een droom voor kookliefhebbers. De keuken is uitgerust met o.a. een 5 pits gas op glas fornuis, een ingebouwde koffiemachine, een kokend waterkraan, een combi-oven en inbouwkoelkast met vriezer. Verder biedt de leefkeuken ruimte aan een gezellige grote eettafel. De dubbele openslaande deuren naar de tuin verbindt het binnen met buiten. In de keuken is een doorgang naar het guesthouse, die direct aan de woning vastzit.



IMPRESSIE WOONKEUKEN





MASTER BEDROOM



Vanuit de hal is er toegang naar de master-bedroom. De master-bedroom is hotel chique. Over de gehele lengte is er een maatwerk garderobekast. Ensuite is er een badkamer, die voorzien is van een dubbel wastafelmeubel met dubbele kommen en - achter het badkamermeubel - een dubbele inloop/regendouche. Separaat van de badkamer - via een blinde deur in de kastenwand - vindt u het toilet met een toiletmeubel.



VERDIEPING

Via de trap bereikt u de verdieping met een zeer ruime overloop, ideaal als extra werkplek of speelruimte. De verdieping heeft twee royale slaapkamers, die beide zijn voorzien van airconditioning, dus comfortabel in alle seizoenen. Ook vindt u op de verdieping een moderne tweede badkamer met een stijlvol badkamermeubel, douche en een aparte opstelling voor de wasmachine en droger. Naast de badkamer is een separaat toilet. Verder is er nog een praktische afgesloten berging.



GUESTHOUSE

Een van de absolute pluspunten van deze woning is het volledig zelfstandige guesthouse, bereikbaar vanuit de hoofdwoning via de keuken én met een eigen entree aan de buitenzijde. Ideaal voor bijvoorbeeld een au pair, mantelzorger, thuiswonende student, of als luxe logeer- of werkkruimte.

Deze aparte woonunit is met zorg en kwaliteit ingericht en beschikt over:

Een eigen woonkamer met prettige lichtinval, een volwaardige keuken met inbouwapparatuur, een badkamer met douchecabine, toilet en stijlvol badkamermeubel en een vaste trap naar de verdieping met een royale slaapkamer, voorzien van airconditioning voor extra comfort

Dankzij de zelfstandigheid en het hoge afwerkingsniveau voelt het guesthouse als een eigen woning, met volop privacy en vrijheid — maar toch binnen handbereik van de hoofdwoning.

TUIN EN GARAGE

De prachtig aangelegde tuin is een oase van rust en groen. Volledig omsloten met een stijlvolle poort, groene haag en keurig onderhouden schutting biedt deze buitenruimte volop privacy en geborgenheid. De tuin is slim ingedeeld met meerdere terrassen, verzorgde borders met Annabel hortensia's en karaktervolle plataanbomen die zorgen voor een natuurlijke verdeling tussen zon en schaduw.

Naast de woning staat een zeer ruime garage (ca. 10 meter lang) volledig geïsoleerd en verwarmd met plaats voor twee auto's, fietsen en overige spullen. Ook is de garage over de gehele lengte voorzien van een vliering. Voor de garage vindt u twee extra parkeerplaatsen op eigen terrein – ideaal voor bewoners én bezoekers.



GARAGE





TUIN





TUIN





BIJZONDERHEDEN:

Energielabel A – energiezuinig en toekomstbestendig

Deels voorzien van vloerverwarming – aangename warmte waar je het nodig hebt.

Radiatoren per vertrek instelbaar – optimaal comfort en controle per ruimte.

Aquacell waterontharder – voor kalkvrij water en behoud van apparatuur.

Recent geschilderd – instapklaar en uitstekend onderhouden



VRAAGPRIJS € 1.650.000,— 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).

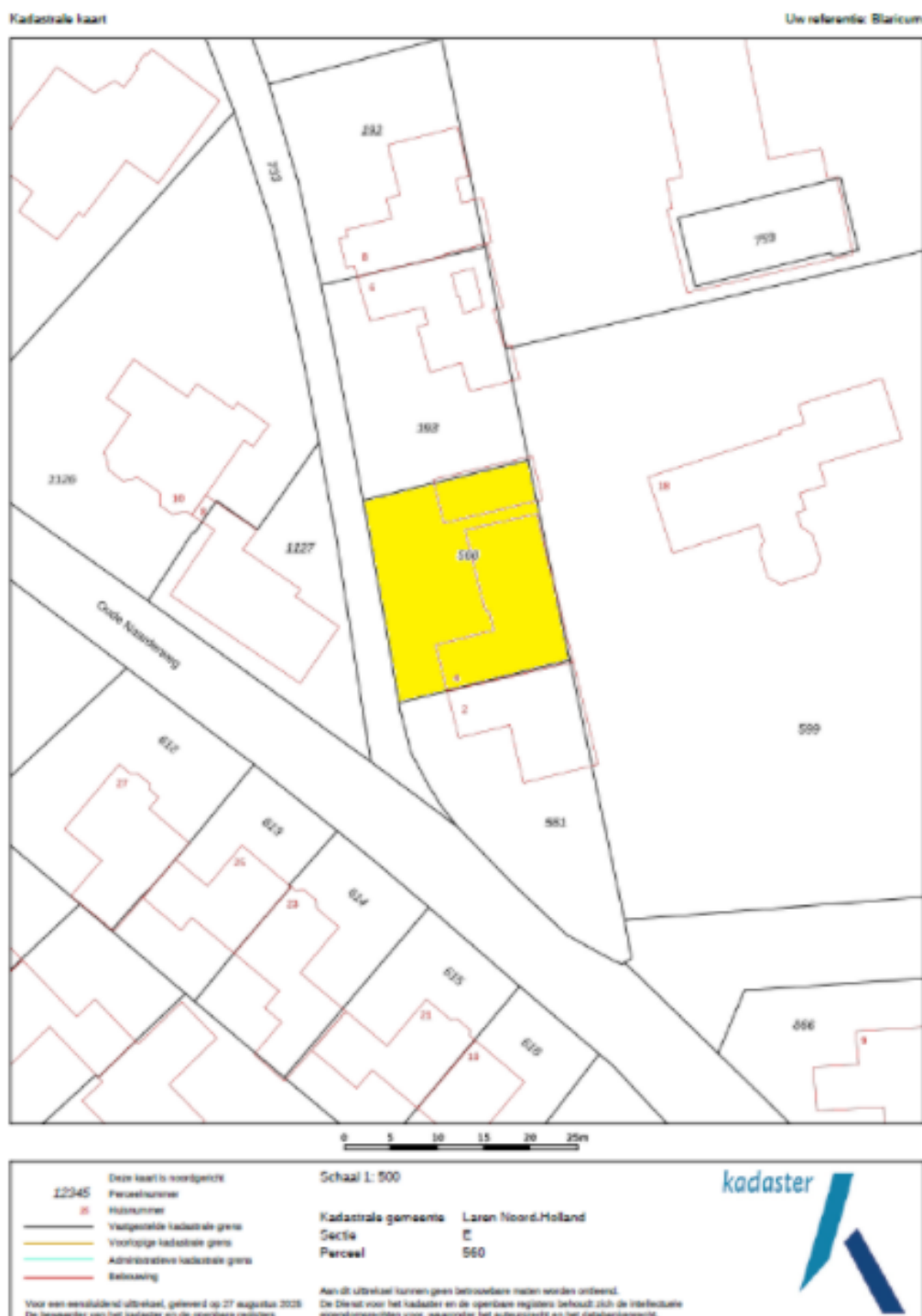
LAREN



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

P
lattegrond



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

P
lattegrond

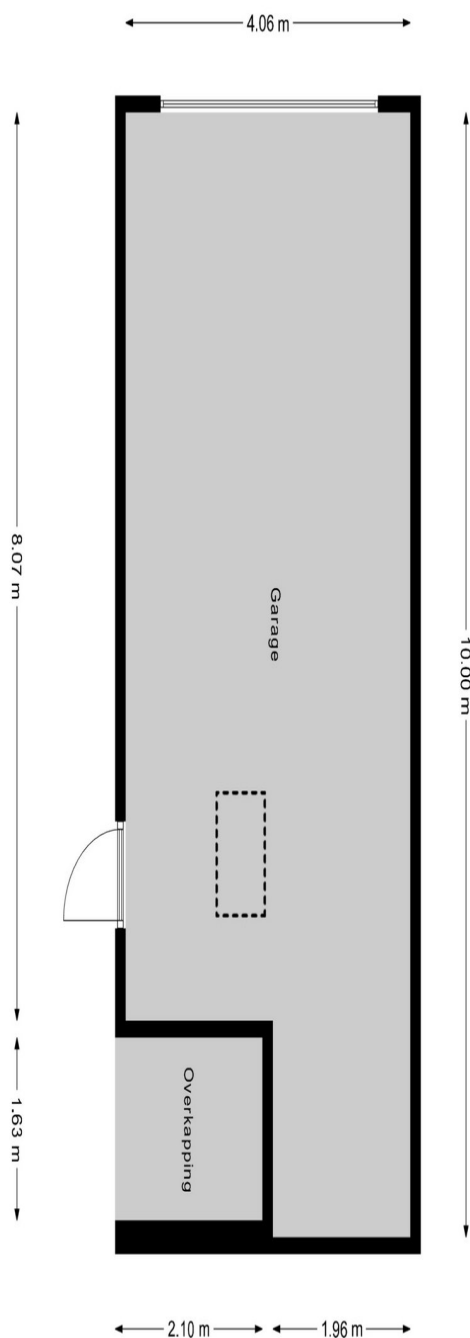


VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

P
lattegrond



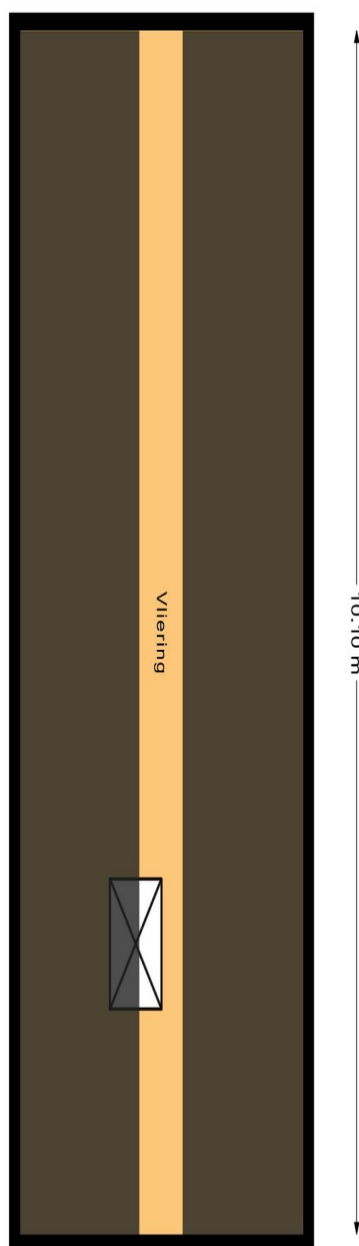
GARAGE BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

P
lattegrond

← 3,79 m →

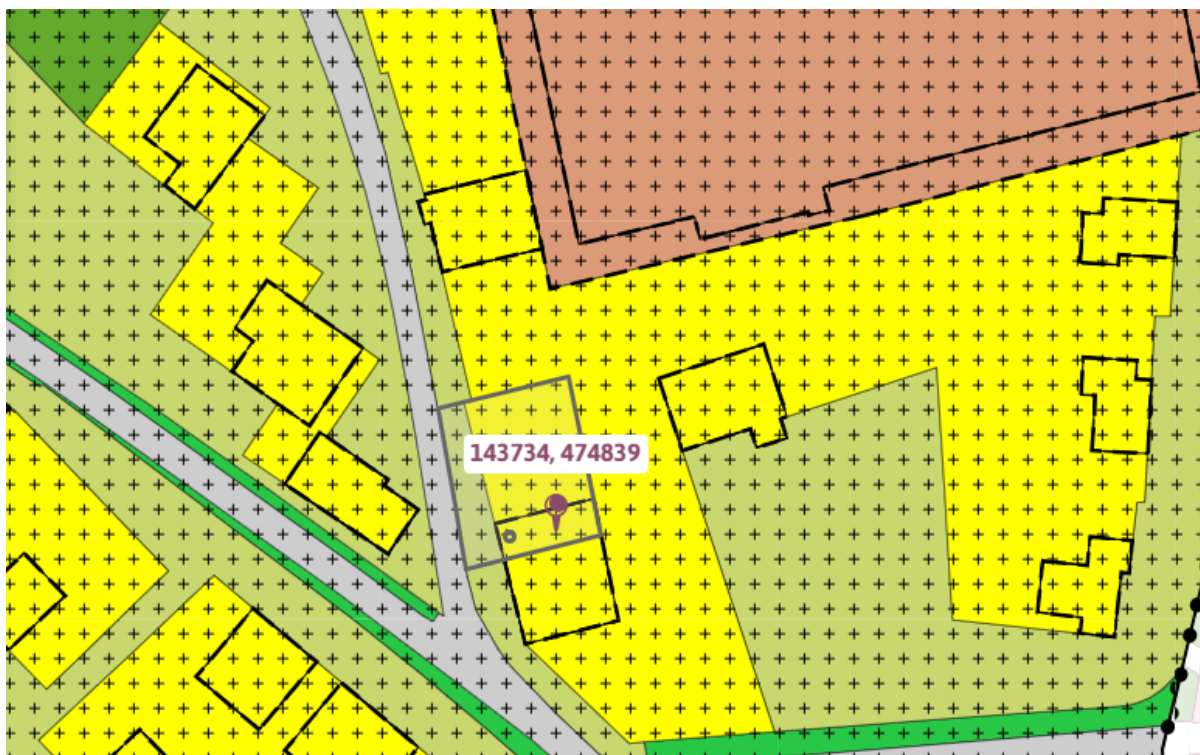


GARAGE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

Bestemming



BP Laren Noord

bestemmingsplan - Laren

[meer documentkenmerken](#) ▼

vastgesteld 24-04-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

 Waarde - Archeologie hoge verwachting >

 Wonen >

Bouwaanduidingen (1)

 twee-aaneen

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

 Waarde - Archeologie hoge verwachting >

 Tuin >

Maatvoeringen (2)

▼ Maximum goothoogte (m) (1)

 Maximum goothoogte (m): 3

▼ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 Maximum bouwhoogte (m): 9

Artikel 19 Wonen

Plan: Laren-Noord
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-2102

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf;
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. een hondenschool, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondenschool';
- d. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- e. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- f. instandhouding, bescherming en herstel van waarvolle bebouwingskenmerken en -elementen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

19.2.1 Hoofdbebouwing

Binnen deze bestemming mogen als hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming uitsluitend woonhuizen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. als woningtypen zijn toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- d. de inhoud van een woning dient ten minste 150 m³ te bedragen;
- e. de voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5 meter te bedragen, tenzij op de verbeelding een kleinere maat is aangegeven.

19.2.2 Erfbebouwingsregeling

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden, mits het achtererfgebied - minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' kleiner is dan 600 m²;
- b. op gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden, mits het achtererfgebied - minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' groter is dan 600 m² en kleiner is dan 700 m²;
- c. op gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' mag maximaal 70 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden, mits het achtererfgebied - minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' groter is dan 700 m² en kleiner is dan 800 m²;
- d. op gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' mag maximaal 80 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden, mits het achtererfgebied - minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' groter is dan 800 m² en kleiner is dan 900 m²;

- e. op gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' mag maximaal 90 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden, mits het achtererfgebied - minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' groter is dan 900 m² en kleiner is dan 1.000 m²;
- f. op gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden, mits het achtererfgebied - minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' groter is dan 1.000 m²;
- g. algemeen geldt dat het gehele achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag worden met bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
- i. zwembaden zijn niet toegestaan.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijken van maximale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder c voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen met ten hoogste 1 meter, tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
4. de aanwezige natuurwaarden.

19.4.2 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 onder e. voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van afscheidingen behorende bij zwembassins mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedoelde bouwwerken moet een woning op hetzelfde perceel aanwezig zijn;
- c. de oppervlakte van zwembassins mag ten hoogste 10% van het gedeelte van het bouwperceel waarop het zwembassin toelaatbaar is beslaan, met een maximum van 200 m²;
- d. indien de bedoelde bouwwerken zijn geprojecteerd binnen een afstand van 5 meter uit de perceelsgrenzen moeten omwonenden gehoord worden voordat een beslissing genomen

wordt op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

19.4.3 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in lid 19.2.3 onder a. voor het bouwen van hekwerken behorende bij tennisbanen met een hoogte van ten hoogste 4 meter;
- b. in lid 19.2.3 voor het oprichten van een vrijstaande antennemast met een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter.

19.5 Specifieke gebruiksregels

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de van deze regels deeluitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Afwijken voor aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.5:

- a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de van deze regels deeluitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

19.6.2 Afwijken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op wonen in een bijgebouw en toestaan dat een bijgebouw bij een woning tijdelijk gebruikt wordt voor bewoning ten behoeve van mantelzorg, door de zorgbehoevende danwel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen gezondheidsinstelling wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de erfbebouwingsregeling;
- c. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 35 m², voor percelen kleiner dan 100 m² en van 70 m², voor percelen groter dan 100 m²;
- d. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende perceel plaatsvindt;
- e. het aantal gebruikers van de afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- f. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend.

19.6.3 Intrekken omgevingsvergunning voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 19.6.2 in, indien:

- a. in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld;
- b. de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;

28-08-2020, 14:13

LARENNOORD. Aankomst is terug

Het vorenstaande kan bijvoorbeeld ontstaan door het beëindigen van het partnerschap of wanneer de zorgbehoevende niet meer woonachtig is op het perceel (bijvoorbeeld door overlijden of verhuizing).

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwvlakken mogen uitsluitend verplaatst worden binnen de bestemming 'Wonen', waarbij bij verplaatsing van het bouwvlak de overige bestemmingen dienen te worden gehandhaafd;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- c. de voorkant van het bouwvlak dient gelijk te lopen met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen of ten hoogste 3 meter achter de huidige voorgevelrooilijn te liggen;
- d. de achterzijde van het bouwvlak mag maximaal gelijk lopen met de achterzijde van de naastgelegen woningen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 m te bedragen;
- f. van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt voor panden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument', 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'karakteristiek'.

28-08-2025, 14:13

Laren-Noord: Artikel 15 Tuin

Artikel 15 Tuin

Plan: Laren-Noord
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-2102

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. in- en uitritten;
- c. een hondenschool, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondenschool';

met de daarbij behorende

- d. parkeervoorzieningen, mits gelegen achter de voorgevelrooilijn van het op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- e. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en terreinen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Erkers en uitbouwen

Binnen deze bestemming mogen erkers en uitbouwen bij een op het bouwperceel aanwezig hoofdgebouw gebouwd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 5 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, met een maximum van 3 meter.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in lid 15.2.1 onder a. voor het vergroten van de daar bedoelde oppervlakte tot ten hoogste 20 m², met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte in mindering wordt gebracht op de op het bouwperceel toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen;
 - 2. de afstand tussen de gebouwen en een aangrenzende bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten minste 5 meter bedraagt;
- b. in lid 15.2.2 onder a. voor het verhogen van de hoogte van tuin- en erfafscheidingen tot ten hoogste 2 meter, indien deze zich achter de voorgevelrooilijn bevinden en niet direct grenzen aan gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Bos' of 'Natuur - Landgoed'.

Artikel 23 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Plan: Laren-Noord
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-2102

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

23.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 23.2.1 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

23.2.3 Uitzonderingen

Lid 23.2.1 en lid 23.2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heilwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;

- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

23.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 23.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 23.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

23.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 23.3.3 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3.4 Wijziging bestemming 'Tuin'

Artikel 15.1 sub c komt te vervallen.

3.5 Wijzigingen bestemming 'Wonen'

In artikel 19, 'Wonen' worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- a. artikel 19.1 sub c komt te vervallen;
- b. in artikel 19.2.2 sub a t/m f wordt de zinsnede '... minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden'...' gewijzigd in '... minus de bestemmingen 'Bos', 'Natuur', 'Agrarisch met waarden' en 'Tuin'...';
- c. in artikel 19.4.2 wijzigt de verwijzing naar lid 19.2.2 onder e in lid 19.2.2 onder i;
- d. in artikel 19.5 wordt aan sub a toegevoegd: 'met een maximum van 60 m²';
- e. aan artikel 19.5 wordt een nieuw sublid 19.5.2 met de titel 'Strijdig gebruik' toegevoegd, luidend:
 1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen als gastenverblijf;

Het oorspronkelijke lid 19.5 wordt daarmee vernummerd naar sublid 19.5.1;

- f. in artikel 19.6.1 'Afwijken voor aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf' wordt onder sub a '60 m²' vervangen door '80 m²';
- g. artikel 19.6.2 'Afwijken voor mantelzorg' komt te vervallen;
- h. artikel 19.6.3 'Intrekken omgevingsvergunning voor mantelzorg' komt te vervallen;
- i. er wordt een nieuw artikel 19.6.2 toegevoegd, luidend:
 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.5.2 voor het gebruik van bijgebouwen als gastenverblijf, onder de volgende voorwaarden:
 - de aanvrager is eigenaar en/of bewoner van hetzelfde perceel;
 - het hoofdgebouw op hetzelfde perceel wordt permanent bewoond;
 - per bouwperceel is maximaal 1 vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf toegestaan;
 - het vloeroppervlak ten behoeve van het gebruik als gastenverblijf is niet groter dan 45 m²;
 - het gastenverblijf wordt uitsluitend voor niet-permanente bewoning gebruikt;
 - het gastenverblijf wordt uitsluitend niet-commercieel en niet-recreatief gebruikt;
 - de afwijking heeft niet tot gevolg dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
 - er wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

3.6 Wijziging dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'

Aan artikel 23.3.2 'Uitzonderingen' wordt een sub f toegevoegd, luidend:

- het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

LAREN, PAVILJOENSWEG 4

Route



LAREN, PAVILJOENSWEG 4

V

oorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen 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 is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

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

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.