



'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

WONEN EN WERKEN OP EEN BIJZONDERE LOCATIE

In het hart van het pittoreske 's-Graveland staat dit unieke, voormalige maalderij te koop. Dit karakteristieke pand combineert wonen en werken op een prachtige plek aan het water. Met een eigen steiger, een ruime tuin met parkeerplaatsen en hobbyweide biedt deze woning een zeldzame kans voor liefhebbers van historie, ruimte en veelzijdigheid.

De begane grond is ideaal voor een kantoor of atelier, terwijl de bovenverdieping een sfeervolle woonruimte biedt. Het pand ademt geschiedenis en karakter, maar biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om het geheel naar eigen wens in te richten.

Noordereinde is een historische en schilderachtige straat in 's-Graveland, bekend om zijn rijke geschiedenis en culturele erfgoed. In 1986 werd 's-Graveland, inclusief Noordereinde, aangewezen als beschermd dorpsgezicht vanwege de unieke combinatie van historische buitenplaatsen en de karakteristieke lintbebouwing.

Of u nu zoekt naar een inspirerende woon-werkplek of een pand met unieke uitstraling voor uw onderneming, deze kans mag u niet missen!

's-Graveland is een charmant dorp omgeven door uitgestrekte bossen en kronkelende waterwegen en biedt niet alleen prachtige natuurgebieden en historische monumenten voor wandelingen, fietstochten en vogelspotten, maar ook uitstekende mogelijkheden voor watersport. Een schilderachtige omgeving die perfect is voor iedereen die van rust en ruimte houdt.

Op fietsafstand ligt het winkelcentrum De Meenthof waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Het openbaar vervoer brengt u moeiteloos naar de nabijgelegen dorpen en steden, zoals Bussum, Loosdrecht en Hilversum. Utrecht en Amsterdam zijn binnen 30 autominuten bereikbaar.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: ca. 1895
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 255 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: ca. 6 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 17 m ²
INHOUD	: ca. 960 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE ondergrond en tuin	: ca. 368 m ²
PERCEELSOPPERVLAKTE hobbyweide	: ca. 342 m ²
ENERGIELABEL	: F geldig tot 31 december 2030





LANDGOED 'SPERWERSHOF'



UITZICHT RICHTING BOERDERIJ BRAMBERGEN



UITZICHT VANAF TUIN



UITZICHT VANAF HOBBYWEIDE

TUIN

De tuin is gelegen aan de 's-Gravelandse Vaart, waar het water zachtjes kabbelt en de natuur haar eigen ritme volgt. Hier kunt u uw eigen groene paradijs creëren in een combinatie van sierlijk aangelegde beplanting en een klein terras aan de rand van de vaart. Verderop in de tuin, aan het einde van het perceel, komt een hobbyweide. Hier is ruimte voor een moestuin vol verse groenten en kruiden. Wat de invulling ook is, deze plek biedt eindeloze mogelijkheden voor natuurliefhebbers en hobbyisten.

ERFPACHT

De kavel wordt door landgoed 'Sperwershof' in erfpacht uitgegeven voor een periode van 30 jaar. De jaarlijks terugkerende canon gaat € 12.600,— bedragen en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens, van het CBS. Na 10 jaar kan door ieder der partijen een verzoek tot herziening van de canon worden gedaan. Fiscaal is de hypotheekrente, evenals de canon (rentevergoeding) over de grond, aftrekbaar. Financiering van de opstal kan volgens de reguliere voorwaarden.



BESCHRIJVING

BEGANE GROND

Entreehal, toilet, meterkast, tweede hal met trapopgang.

Werkruimte voorzien van keuken met aan de achterzijde toegang naar het steigerterras aan de 's-Gravelandse Vaart. Tweede werkkamer met uitzicht op de naastgelegen tuin met terras op het Zuiden. Royale badkamer voorzien van toilet, douche en dubbel wastafelmeubel.

VERDIEPING

Overloop, ruimte voorzien van aansluiting voor de wasmachine en doorloop naar de technische ruimte met c.v.-installatie, slaapkamer achterzijde voorzien van frans balkon, badkamer met toilet en wastafel, slaapkamer voorzijde, tweede badkamer voorzien van wastafel en douche, royale woonkamer voorzien van dakvensters en keuken.

De verdieping is gedeeltelijk voorzien van een (berg-)vliering. Tevens is er vanuit de woonkamer toegang naar een dakterras.



WERKRUIMTE



WERKRUIMTE



WERKRUIMTE



WOONKAMER





WOONKAMER / KEUKEN





BIJZONDERHEDEN

- voor de grondeigenaar – zijnde landgoed 'Sperwershof' – is het van groot belang dat de koper c.q. erfpachter het object met respect voor de natuurlijke omgeving gaat gebruiken;
- De juridische overdracht (datum in overleg) dient plaats te vinden bij Notariaat Wijdemeren te Loosdrecht.

Voorbehoud goedkeuring verkoper

VRAAGPRIJS voor de opstallen € 525.000,— k.k

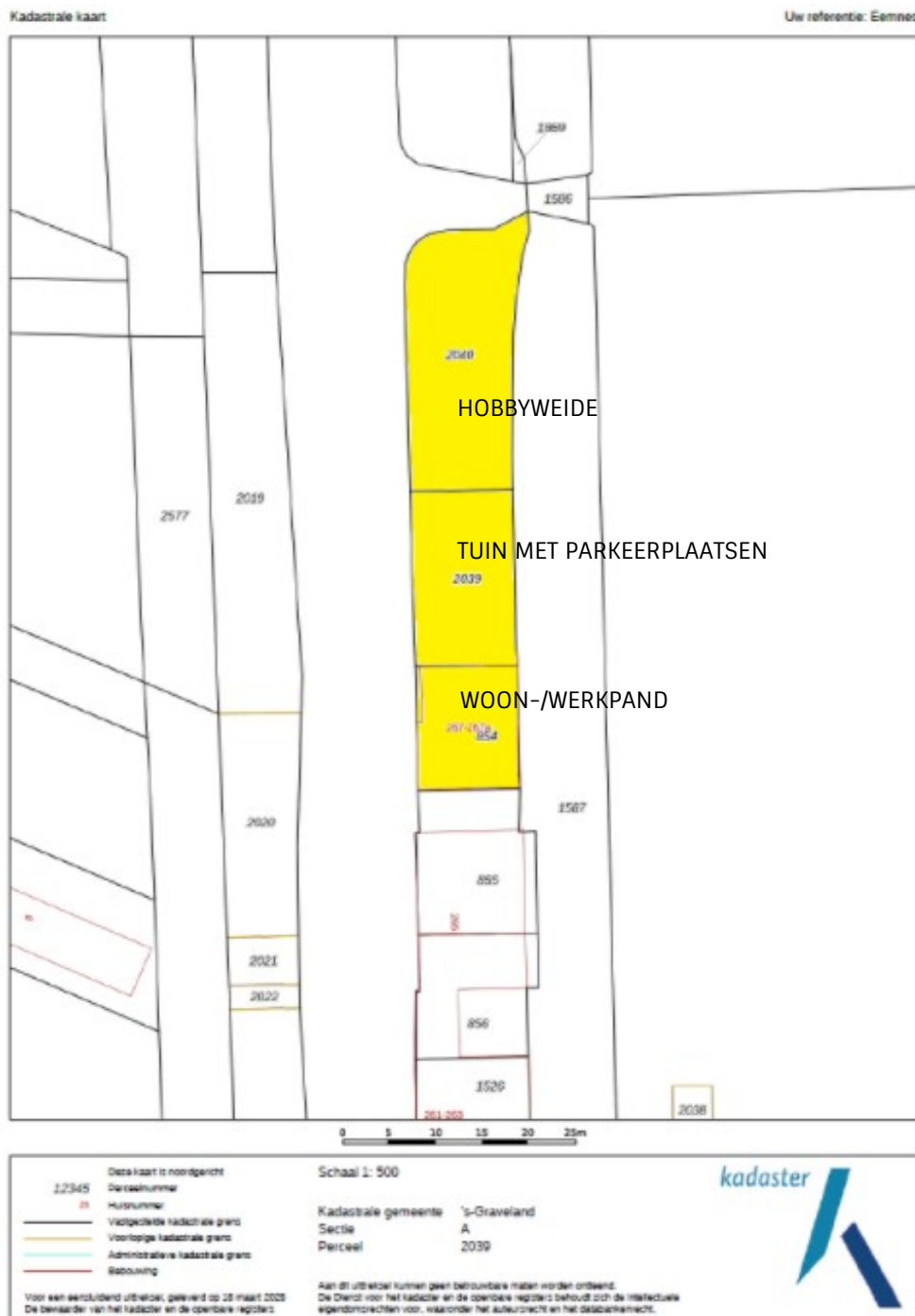
ERFPACHTCANON voor de grond € 12.600,— per jaar

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).



'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfen

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



Plattegrond

Architectural floor plan of a building. The plan shows a central corridor (overloop) with a width of 2.02 m. To the left of the corridor is a storage space (bergruimte) with a width of 1.35 m and a depth of 42 cm. To the right of the corridor is a void (vide) with a width of 1.57 m. The building has a flat roof (plat dak) and a total width of 2.83 m. The overall height of the building is 1.66 m. The plan also shows a section with a width of 66 cm and a depth of 42 cm. The plan is divided into several rooms, including a storage space (bergruimte) and a void (vide).

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

Bestemming



Wijdmeren, Kern 's Graveland en landgoederen

Bestemmingsplan Gemeente Wijdmeren

meer kenmerken ▼

vastgesteld 26-05-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting G

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

 **Waarde - Archeologie - 3** >

 **Waarde - Cultuurhistorie** >

 **Gemengd - 1** >  **Groen** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak** >

Functionaanduidingen (1)

 **bedrijf** >

Maatvoeringen (1)

▼ **Maximum goothoogte (m) (1)**

 **Maximum goothoogte (m): 4** >

13-02-2025, 13:41

Wijdmeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen: Artikel 7 Gemengd-1

Plan: Wijdmeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1696.BP0200kernGVL2008-va03

Artikel 7 Gemengd-1

- 7.1 Bestemmingsomschrijving
- 7.2 Bouwregels
- 7.3 Specifieke gebruiksregels
- 7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. kantoren zonder baliefunctie;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horecabedrijven, met de daarbij behorende terrassen, tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3': tevens horeca tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend kantoor zonder baliefunctie;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater;

waarbij geldt dat:

- l. de onder b tot en met i genoemde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

7.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak.

7.2.2 Hoofdgebouw

- a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c. indien geen maatvoeringaanduiding voor de bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte niet meer dan 9 m bedragen.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% tot een maximum van 50 m² bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 1 ten minste 250 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
- c. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
- d. 3 m voor schotelantennes;
- e. 5 m voor vlaggenmasten;
- f. 2 m voor tuinmeubilair;
- g. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.
- e. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag is niet toegestaan;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

7.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In een woning zijn een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt;
- b. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat ingeval van bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie A en B1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- e. de activiteiten mogen geen detailhandel of horeca betreffen;

13-02-2025, 13:41

Wijdemeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen: Artikel 7 Gemengd-1

- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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

- a. lid 7.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in lid 7.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. lid 7.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

met dien verstande dat:

- c. Bevi- en Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

7.4.2 Afwijking van de Staat van Horeca-activiteiten

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

- a. lid 7.1 onder h teneinde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan de in lid 7.1 onder h genoemde categorieën, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 7.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. lid 7.1 onder h teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten als genoemd in lid 7.1.

7.4.3 Afwijking tbv mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. een vloeroppervlak van ten hoogste 75 m² van de op grond van de bouwregels toegestane bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

7.4.4 Voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt alleen verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4.5 Intrekken omgevingsvergunning tbv mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning voor het afwijken, verleend op grond van lid 7.4.1 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

13-02-2025, 13:41

Wijdmeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen: Artikel 9 Groen

Plan: Wijdmeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1696.BP0200kernGVL2008-va03

Artikel 9 Groen

- 9.1 Bestemmingsomschrijving
- 9.2 Bouwregels
- 9.3 Specifieke gebruiksregels
- 9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. bermen, bermsloten en beplanting;
- c. paden;
- d. speel- en recreatieve voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- f. particuliere tuinen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. het behoud en het beheer van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- i. de daaraan ondergeschikte verhardingen en parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 2 m voor straatmeubilair;
- b. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen, geen overkappingen en geen erfafscheidingen zijnde.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag is niet toegestaan.

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

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is - onverminderd het bepaalde in artikel 19, 20 en 21 - niet toegestaan 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 of werkzaamheden aan te leggen of uit te voeren:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren;
- b. aanbrengen van wandel- en fietspaden en verhardingen;
- c. verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie, waaronder begrepen het scheuren of frezen van graslandvegetaties;

13-02-2025, 13:41

Wijdemeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen: Artikel 9 Groen

- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- e. aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
- g. verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten;
- h. bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid.

9.4.2 Uitzondering op aanlegverbod

De verbodsbepaling van lid 9.4.1 geldt niet voor:

- a. de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
- b. werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- c. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming.

9.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.2 Bouwregels

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

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

19.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 19.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 19.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

19.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie

Plan: Wijdmeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1696.BP0200kernGVL2008-va03

- 22.1 Bestemmingsomschrijving
- 22.2 Bouwregels
- 22.3 Afwijken van de bouwregels
- 22.4 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor behoud, herstel en versterking van de aanwezige landschappelijke, ruimtelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 7 van de toelichting.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens, die grenst aan het openbaar gebied of de bestemming Tuinen, te worden gebouwd;
- b. lid a geldt niet voor de gronden die aangewezen zijn voor Gemengd-2;
- c. indien de gebouwen bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voorzien zijn van een kap, dan dienen de gebouwen te worden uitgevoerd met een kap waarbij de bestaande kapvorm, dakhelling en nokrichting zoals weergegeven op de kappenkaart behouden dienen te blijven;
- d. de voorgevelbreedte zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient behouden te blijven;
- e. de goot- of het boeibord dient voor ten minste 75% te worden gebouwd op de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. samenvoeging van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

22.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 sub e voor zover het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 sub f om samenvoegen van hoofdgebouwen toe te staan voor zover geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie omtrent de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

22.4 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, gebouwen te slopen.

Hoofdstuk 7 Ecologie

Aanleiding en doel onderzoek

Het bestemmingsplan maakt enkele algemene kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in 's-Graveland en Landgoederen mogelijk. Bij een toekomstige ruimtelijke ingreep geldt er volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een onderzoeksplicht. Deze onderzoeksplicht geeft aan dat er voor een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling onderzoek verricht moet worden naar de bestaande toestand van het gebied en naar de mogelijke, wenselijke ontwikkelingen in dat gebied. Hieronder valt ook een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw). Deze wet beschermt aangewezen dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Door een ruimtelijke ingreep in of nabij het plangebied, kunnen in het kader van de Flora- en faunawet negatieve effecten optreden, waardoor er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen indien aan bepaalde ontheffingscriteria is voldaan. Het is daarom van belang om in deze ecologische paragraaf aan te geven of aan deze ontheffingscriteria kan worden voldaan en daarbij dient tevens te worden ingegaan op de vraag of de ontheffing zal worden verleend.

Naast soortenbescherming dient tevens onderzocht te worden of gebiedsbescherming van toepassing is. Daarbij is het onderzoek in het bijzonder gericht op een eventuele aanwezigheid van beschermde gebieden volgens de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet kent naast een interne ook een externe werking: ook indien een ruimtelijke ingreep in de nabijheid van zo'n gebied is voorgenomen, dient onderzocht te worden wat de effecten zijn binnen het beschermde gebied.

Samenvatting resultaten

Hieronder volgt een korte samenvatting van de resultaten van het bureauonderzoek in Bijlage 2.

Gebiedsbescherming

Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en daarmee alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 worden uitgesloten.

Het plangebied maakt verder deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan zal ook de kwaliteit en het functioneren van deze EHS niet worden aangetast.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er zijn geen ontwikkelingen voorzien. De Ffw staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Binnen het bestemmingsplan zijn kleine ontwikkelingen mogelijk. Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn

13-02-2025, 14:55

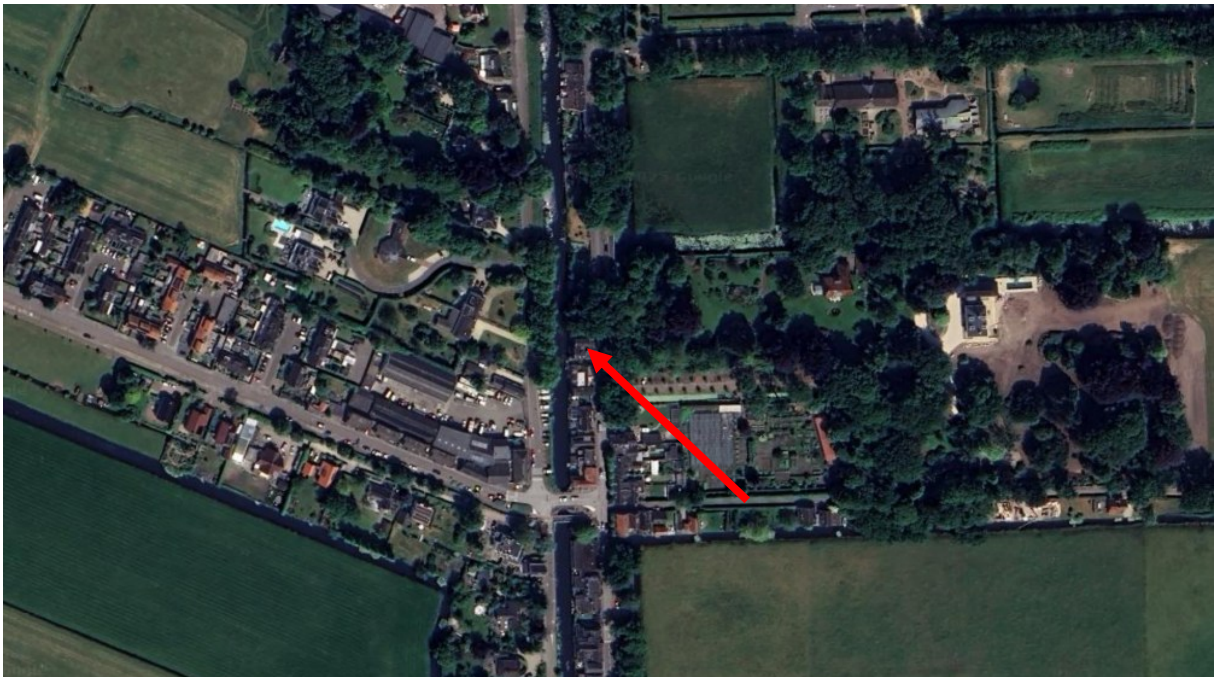
Wijdmeren, Kern 's-Graveland en Landgoederen: Hoofdstuk 7 Ecologie

jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Voorafgaand aan een ontwikkeling dient onderzocht te worden of deze soorten aanwezig (kunnen) zijn. Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.

- De bomen en bebouwing kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Groenstructuren en tuinen kunnen daarnaast fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een migratieroute van vleermuizen. Voorafgaand aan een ontwikkeling dient onderzocht te worden of de ingreep van invloed kan zijn op vleermuizen. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

‘S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

Route



'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 267-267A

Voorwaarden

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.