



'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

WONEN IN HISTORISCHE CHARME AAN HET WATER

Aan het idyllische Noordereinde, gelegen in het prachtige beschermde dorpsgezicht van 's-Graveland, ligt dit sfeervolle en karakteristieke huis vol historie en authentieke details. Een unieke kans om te wonen op een plek waar de tijd lijkt te hebben stilgestaan, omringd door statige buitenplaatsen, groene lanen en de kabbelende vaart.

'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.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters



KENMERKEN

BOUWJAAR	: ca. 1810
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 112 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: ca. 7 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 11 m ²
INHOUD	: ca. 486 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE	: ca. 164 m ²
ENERGIELABEL	: G geldig tot 1 april 2035





KEUKEN



KEUKEN



WOONKAMER



WOONKAMER

BESCHRIJVING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de zijentree valt direct de warme, huiselijke sfeer op. De keuken is voorzien van een kunststof raam met dubbel glas (ca. 4 jaar oud), waardoor het licht mooi naar binnen valt. De ruime woonkamer ademt gezelligheid, met een schuifraam, dubbel glas, een elektrische kachel en een sfeervolle haard — de ideale plek om lange avonden te genieten.

Via de opkamer betreedt u de kelder, die dankzij de nieuwe kozijnen en goede staat altijd droog blijft: perfect als wijnkelder of extra opslagruimte. De entreehal beschikt over een meterkast en een voorportaal, waarna u via de gang het toilet met fontein bereikt.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

VERDIEPING

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met bergkast, een slaapkamer aan de achterzijde, en een badkamer met toilet en douchecabine. Vanuit de badkamer loopt u door naar de tweede slaapkamer, een bijzondere indeling die veel mogelijkheden biedt. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over karakteristieke enkelglasramen, waardoor het authentieke karakter behouden blijft.

Een mansardekap zorgt voor extra ruimte en geeft het huis een charmante uitstraling. Op de overloop is een toegang tot de bergzolder, handig voor al uw seizoensspullen.



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



BADKAMER



van der Waaij
makelaars & rentmeesters





TUIN

De tuin met schuur biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Bovendien is er de mogelijkheid om een steiger aan het water te realiseren: ideaal voor de waterliefhebber die graag vaart of gewoon wil genieten van het uitzicht over het water.

PARKEREN

De koper dient ervoor zorg te dragen dat auto's op eigen terrein worden geparkeerd. In de verkoopbrochure zijn twee sfeerimpressies opgenomen die een idee geven van de tuin met twee parkeerplaatsen. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

Noordereinde 263 combineert historie, karakter en een unieke ligging in het beschermde dorpsgezicht van 's-Graveland. Hier woont u in alle rust, met de natuur en cultuurhistorie letterlijk voor de deur, en toch op korte afstand van Hilversum, Amsterdam en Utrecht.

VRAAGPRIJS € 549.000,— 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

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleenen

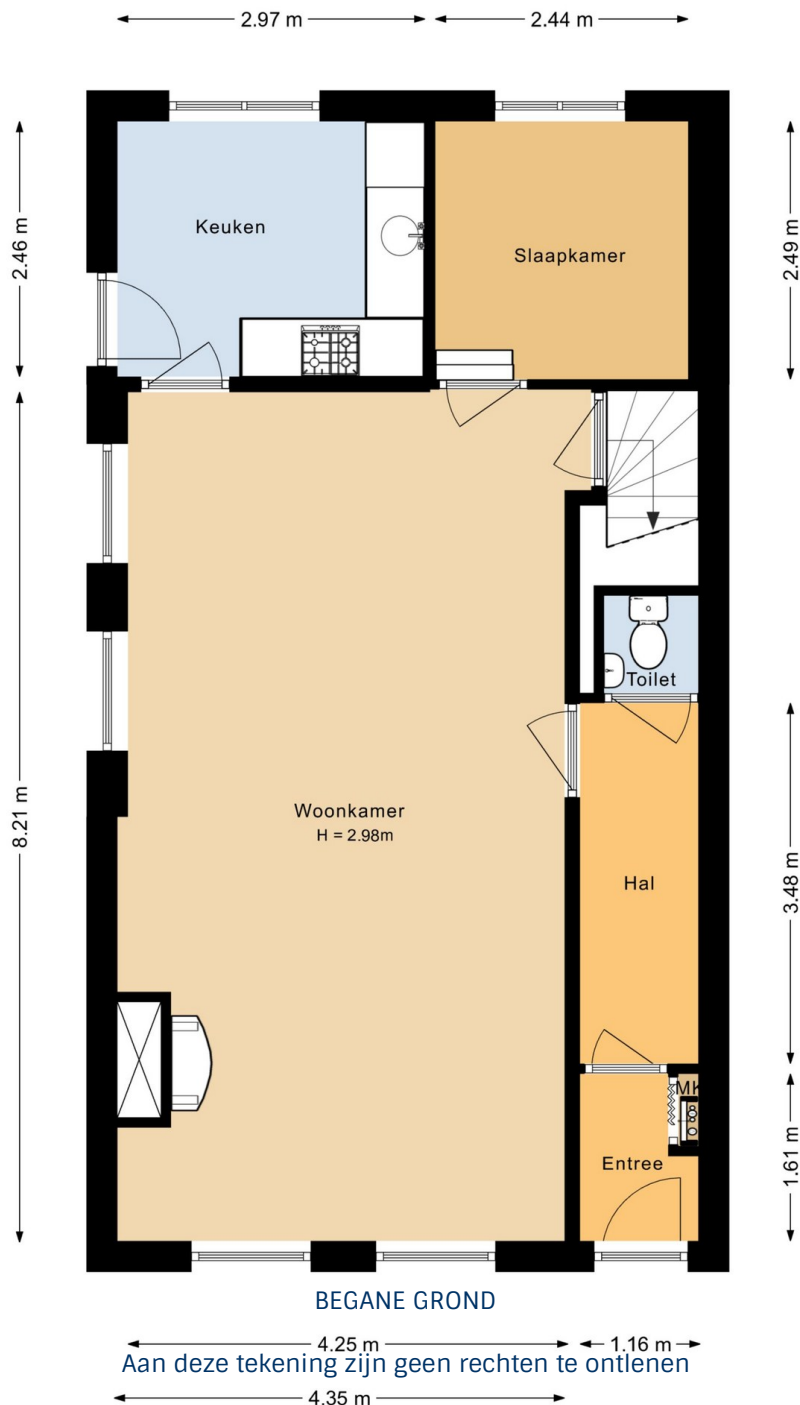


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

P

lattegrond



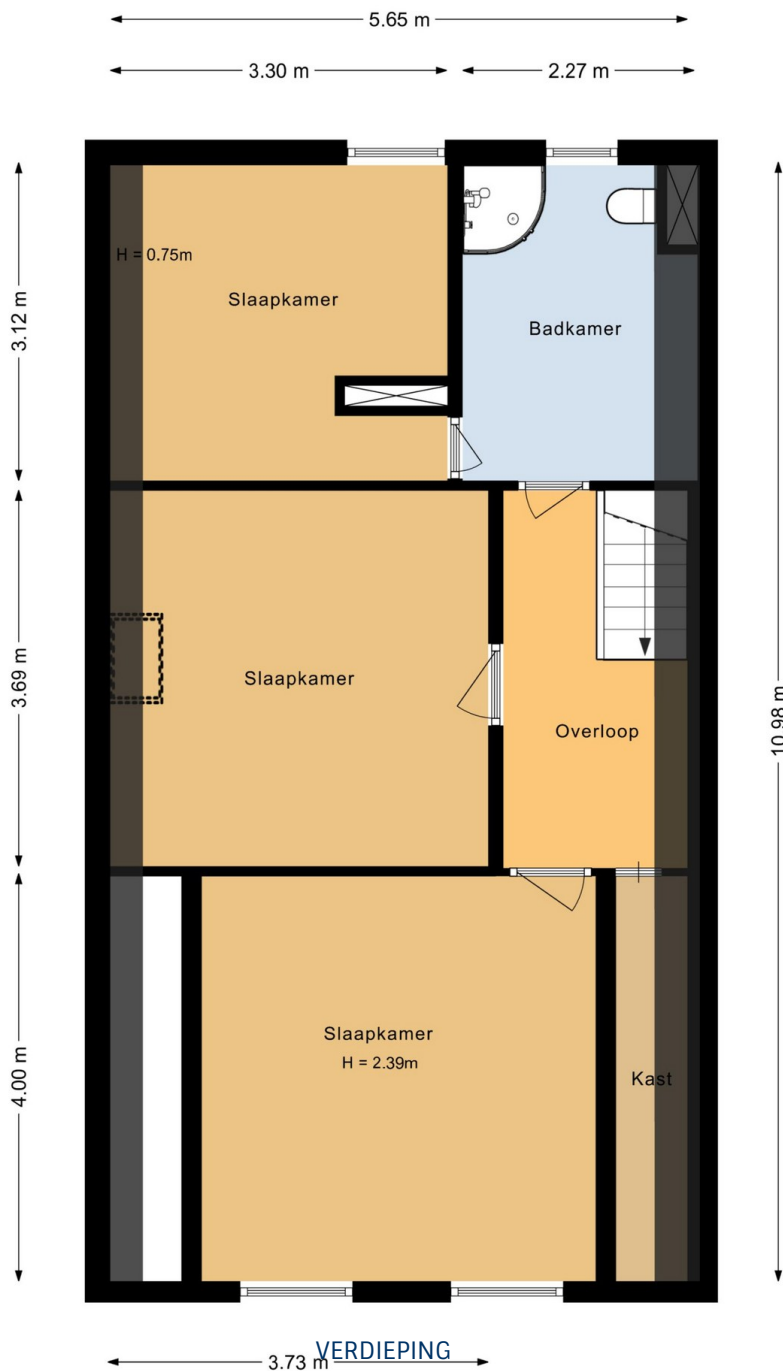


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

P

lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

P
lattegrond



SITUATIE

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

P
lattegrond



SFEERBEELD TUIN (geen vergunning voor aangevraagd)

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

P
lattegrond



SFERBEELD TUIN (geen vergunning voor aangevraagd)

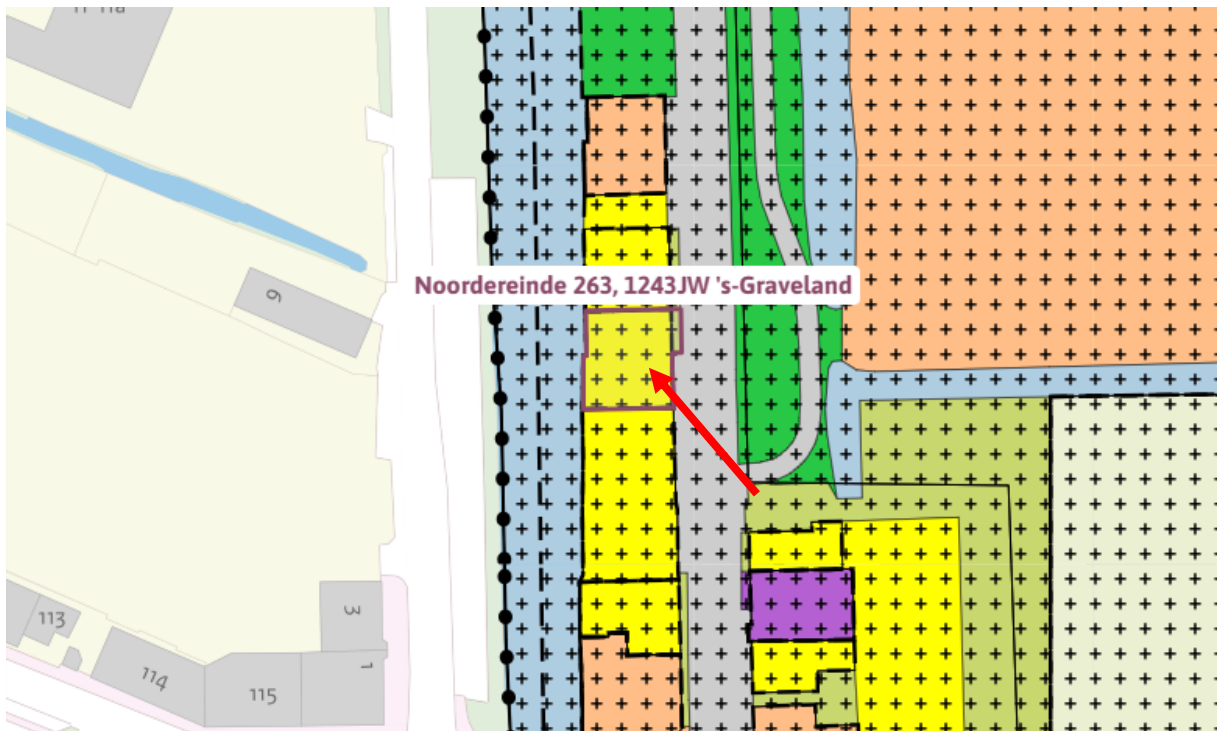
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

B
estemming



Wijdmeren, Kern 's Graveland en landgoederen

bestemmingsplan - Gemeente Wijdmeren

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 26-05-2016 - geheel onherroepelijk in werking

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

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

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie - 3 >

Waarde - Cultuurhistorie >

Wonen > **Tuin** >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Maatvoeringen (1)

▾ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 4 >

Artikel 17 Wonen

- 17.1 Bestemmingsomschrijving
- 17.2 Bouwregels
- 17.3 Specifieke gebruiksregels
- 17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor de stalling van vervoermiddelen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor kantoren zonder baliefunctie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', uitsluitend voor éénpersoonshuishoudens;
- e. erven, tuinen en paden.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

17.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen in het bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. indien geen maatvoeringaanduiding voor de bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte niet meer dan 9 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aantal woningen' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal.

17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 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 de hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 1a ten minste 250 m² bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b van dit lid, bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste het aangegeven oppervlak;
- d. 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.

17.2.3 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; 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
- b. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
- c. 3 m voor schotelantennes;
- d. 2 m voor tuinmeubilair;
- e. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag is niet toegestaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

17.3.2 Aan-huis-verbonden beroepen 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 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten 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 in geval 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;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

17.3.3 bed & breakfast

In een woning is het aanbieden van bed & breakfast voor maximaal 4 personen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten mogen uitsluitend binnen het hoofdgebouw plaatsvinden;
- b. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- c. de woning dient eveneens door de hoofdgebruiker te worden bewoond.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Afwijken tbv mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bijzondere gebruiksverbod 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.

17.4.2 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.

17.4.3 Intrekken omgevingsvergunning tbv mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning voor het afwijken, verleend op grond van lid 17.4.1 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

17.4.4 Afwijken tbv bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan ten behoeve van een bed & breakfast, mits:

- a. het gebruik als bed & breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. de houder van de bed & breakfast de hoofdbewoner is;
- c. maximaal 50% tot een maximum van 60 m² van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- d. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat in bijgebouwen;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. ten hoogste acht slaappleatsen ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal 1 pp per verhuurbaar ruimte).

Artikel 13 Tuin

- 13.1 Bestemmingsomschrijving
- 13.2 Bouwregels
- 13.3 Specifieke gebruiksregels
- 13.4 Afwijken van de bouwregels

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en stoepen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. al dan niet verharde paden en erfonthutingswegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1': tevens een moestuin met waterput;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 2': tevens een paddenpoel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 3': tevens een beeldentuin en een zwaluwenhotel.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

13.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag worden gebouwd waarbij geldt dat aan de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gerealiseerd:
 - 1. tot de hoofdgebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, tot een diepte van maximaal 2,5 m, gemeten vanuit de voorgevel;
 - 2. tot de hoofdgebouwen behorende serres en erkers tot een diepte van maximaal 2 m, gemeten vanuit de voorgevel en een bouwhoogte van ten hoogste de eerste bouwlaag van het desbetreffende hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
 - 3. tot de hoofdgebouwen behorende andere ondergeschikte onderdelen, tot een diepte van maximaal 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
 - 3. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 - 4. 3 m voor schotelantennes;
 - 5. 5 m voor vlaggenmasten;
 - 6. 2 m voor tuinmeubilair;
 - 7. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 en 13.2.2 voor het bouwen van een bijenschans of vleermuiskelder met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen en bouwwerken 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;
- b. de hoogte van de bijenschans bedraagt ten hoogste 1,5 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 201 m²;
- c. de hoogte van de vleermuiskelder bedraagt ten hoogste 1,5 m en de oppervlakte bedraagt ten hoogste 44 m²;
- d. de afstand van een bijenschans tot woningen en de openbare weg bedraagt minimaal 30 m; deze afstandseis geldt niet wanneer voldoende beschermingsmaatregelen worden genomen door middel van een afscheiding van 2 m hoog, of zoveel hoger als nodig is om het laag uit- en invliegen van bijen te voorkomen, en indien de omliggende gebouwen eigendom zijn van de bijenhouder.

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 heiverkzaamheden 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 heiverkzaamheden 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

- 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

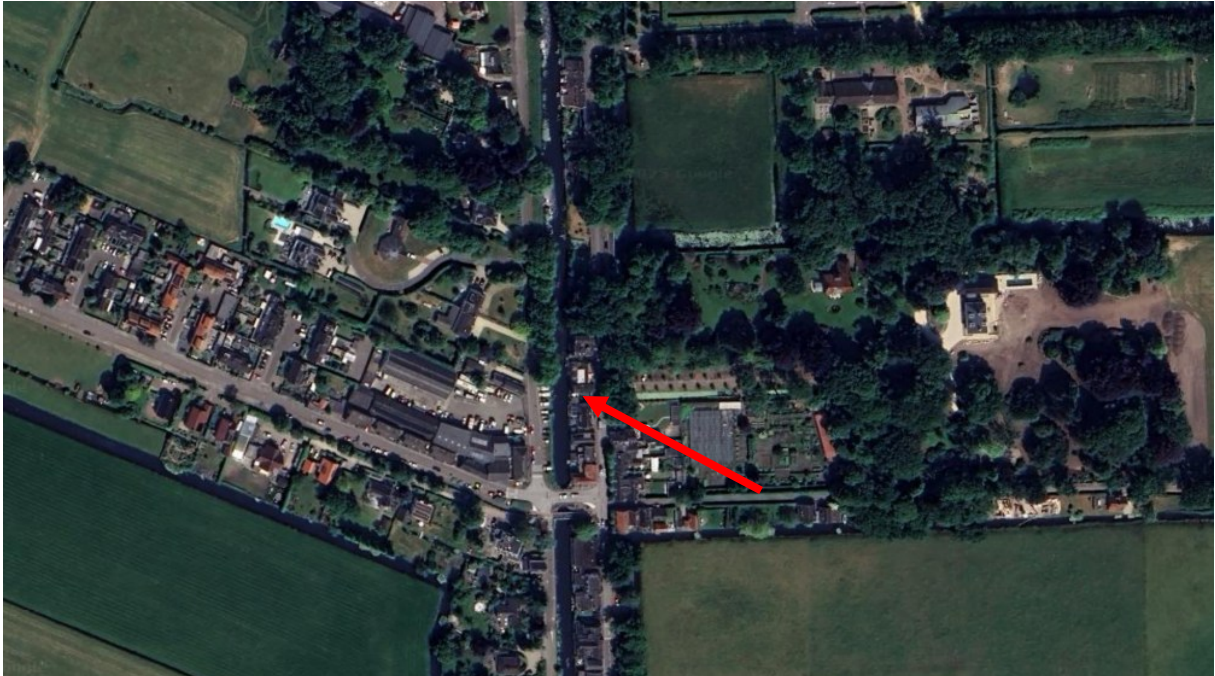
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, gebouwen te slopen.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

Route



'S-GRAVELAND, NOORDEREINDE 263

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.