



BLARICUM, KERKPAD 8

SFEERVOL WONEN IN HET HART VAN HET OUDE DORP VAN BLARICUM

Op een geliefde locatie, midden in het karakteristieke Oude Dorp van Blaricum, ligt deze charmante en uitgebouwde HELFT VAN DUBBEL WOONHUIS. De woning beschikt over een eigen oprit, een ruime stenen berging, een diepe zonnige achtertuin met meerdere terrassen en biedt bovendien interessante uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst. Hier woont u op loopafstand van de gezellige dorpskern, omringd door de groene pracht en authentieke sfeer die Blaricum zo bijzonder maken.

Blaricum behoort tot de meest geliefde dorpen van Het Gooi en staat bekend om zijn historische karakter, fraaie boerderijen, rietgedekte villa's en lommerrijke lanen. Het dorp ademt rust, ruimte en exclusiviteit, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Gezellige winkels, uitstekende restaurants, scholen, sportverenigingen en uitgestrekte natuurgebieden bevinden zich op korte afstand. Bovendien zijn Amsterdam, Utrecht en Hilversum uitstekend bereikbaar, waardoor u geniet van de rust van het dorps leven met alle voorzieningen van de stad binnen bereik.

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



KENMERKEN

BOUWJAAR : 1938
BOUWWIJZE : traditioneel gebouwd en pannengedekt

WOONOPPERVLAKTE : ca. 102 m²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE : ca. 13 m²
EXTERNE BERGRUIMTE : ca. 11 m²
INHOUD : ca. 433 m³
PERCEELSOPPERVLAKTE : 265 m²

ENERGIELABEL : C geldig tot 20 mei 2036





WOONKAMER



WOONKAMER



EETKAMER



EETKAMER

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de sfeervolle woonkamer met charmante erker, houten vloer, hoge plinten en een praktische inbouwkast met meterkast. De gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots zorgen voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de eerste verdieping.

Aansluitend bevindt zich de gezellige eetkamer met kachel, een heerlijke plek om samen te komen. De eetkamer staat in open verbinding met de ruime woonkeuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser en combimagnetron/-oven. Via de achterentree – zoals dat in het gemoedelijke Blaricum gebruikelijk is – komt u dagelijks comfortabel binnen. Tevens kunt u vanuit de woonkeuken de 'kleine' provisiekelder betreden.

De aangrenzende bijkeuken beschikt over een toiletruimte, garderobe, diverse inbouwkasten en de opstelling van de cv-installatie. Op de begane grond bevindt zich tevens de complete badkamer, voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche, aansluitingen voor wasmachine en droger, een plavuizenvloer en een plafond met inbouwspots.



WOONKEUKEN





BIJKEUKEN EN BADKAMER





SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

INDELING

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee sfeervolle slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. De zichtbare balken in de plafonds geven deze verdieping extra karakter en warmte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast over een praktische kastenwand in de dakkapel en een doorloop naar een separate kastenkamer.

TWEDE VERDIEPING

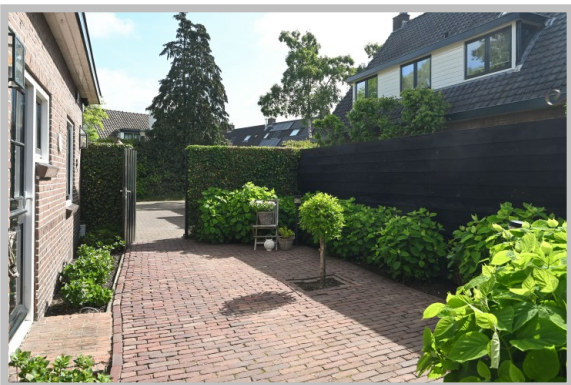
Via een vaste steektrap bereikt u de ruime, deels bevloerde bergzolder met stahoogte. Een ideale ruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u uit het zicht wilt bewaren.



TUIN



TUIN



TUIN

TUIN

De diepe en zonnige achtertuin vormt een heerlijke verlenging van het woonhuis. Dankzij de verschillende terrassen kunt u op elk moment van de dag genieten van zon of schaduw. Een elektrisch bedienbaar zonneschermbet zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging met betonnen vloer, ideaal voor fietsen, tuinmateriaal of als hobbyruimte.

Voor wie extra woonruimte wenst, biedt deze woning bovendien aantrekkelijke mogelijkheden. Tussen de huidige badkamer en de berging bestaat de mogelijkheid om de woning verder uit te bouwen, waardoor het woonoppervlak desgewenst kan worden vergroot.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een zeer gewilde locatie in het Oude Dorp van Blaricum
- Charmante uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis
- Gemoderniseerd en uitgebouwd in 2007
- Eigen oprit
- Uitbreidingsmogelijkheden tussen de badkamer en de berging

Een karaktervolle woning op een van de mooiste locaties van Blaricum, waar authentieke dorps charme, hedendaags wooncomfort en toekomstmogelijkheden op unieke wijze samenkomen. Een heerlijke plek om thuis te komen en jarenlang van te genieten.

VRAAGPRIJS € 765.000,— k.k.

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

BLARICUM, KERKPAD 8

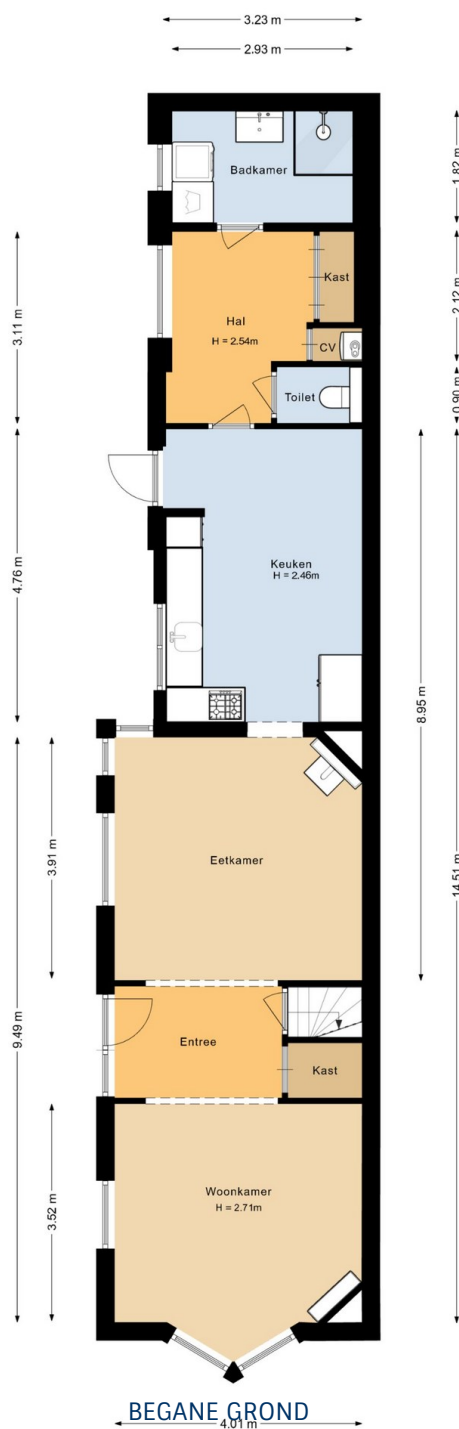
Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

BLARICUM, KERKPAD 8

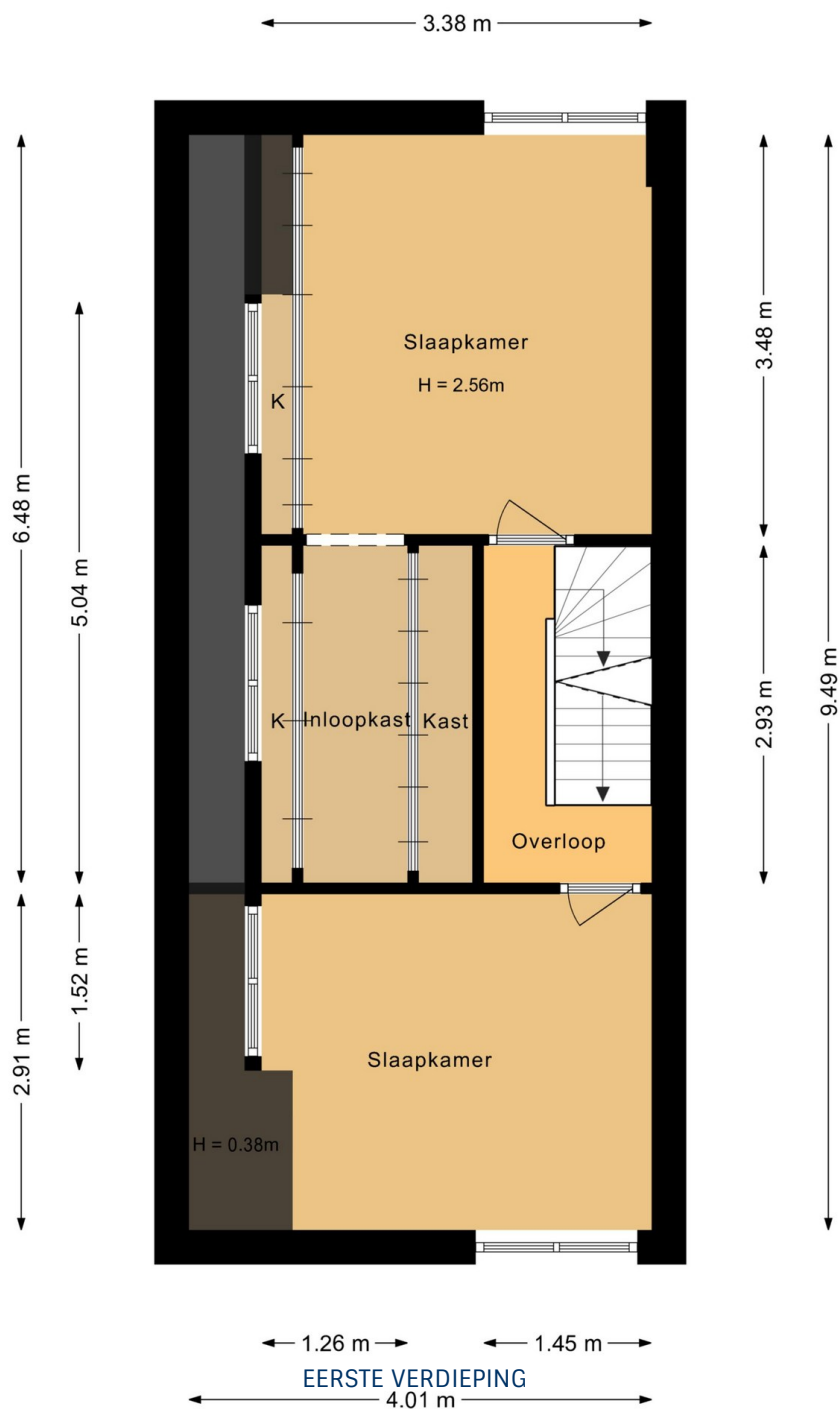
P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

BLARICUM, KERKPAD 8

P
lattegrond

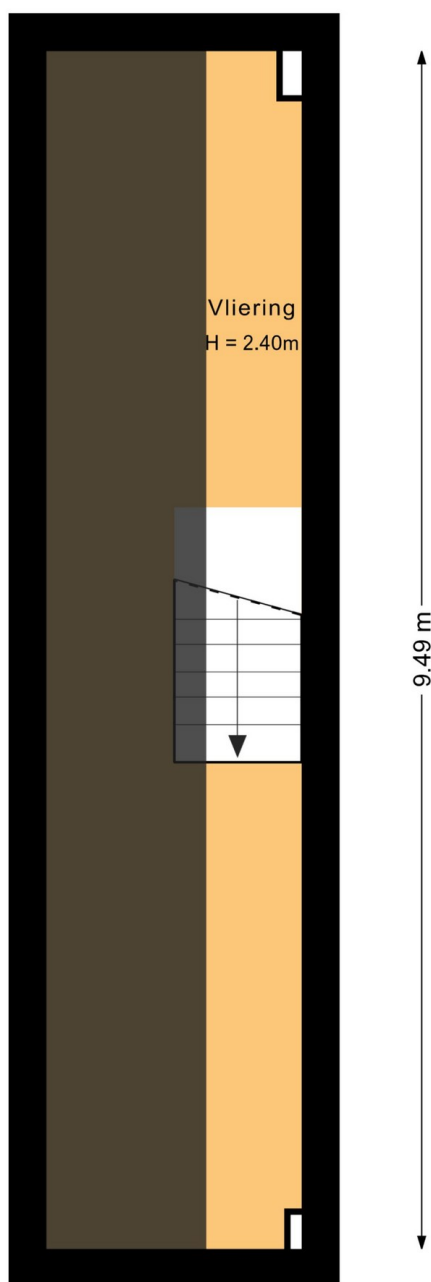


Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

BLARICUM, KERKPAD 8

P
lattegrond

← 2.02 m →



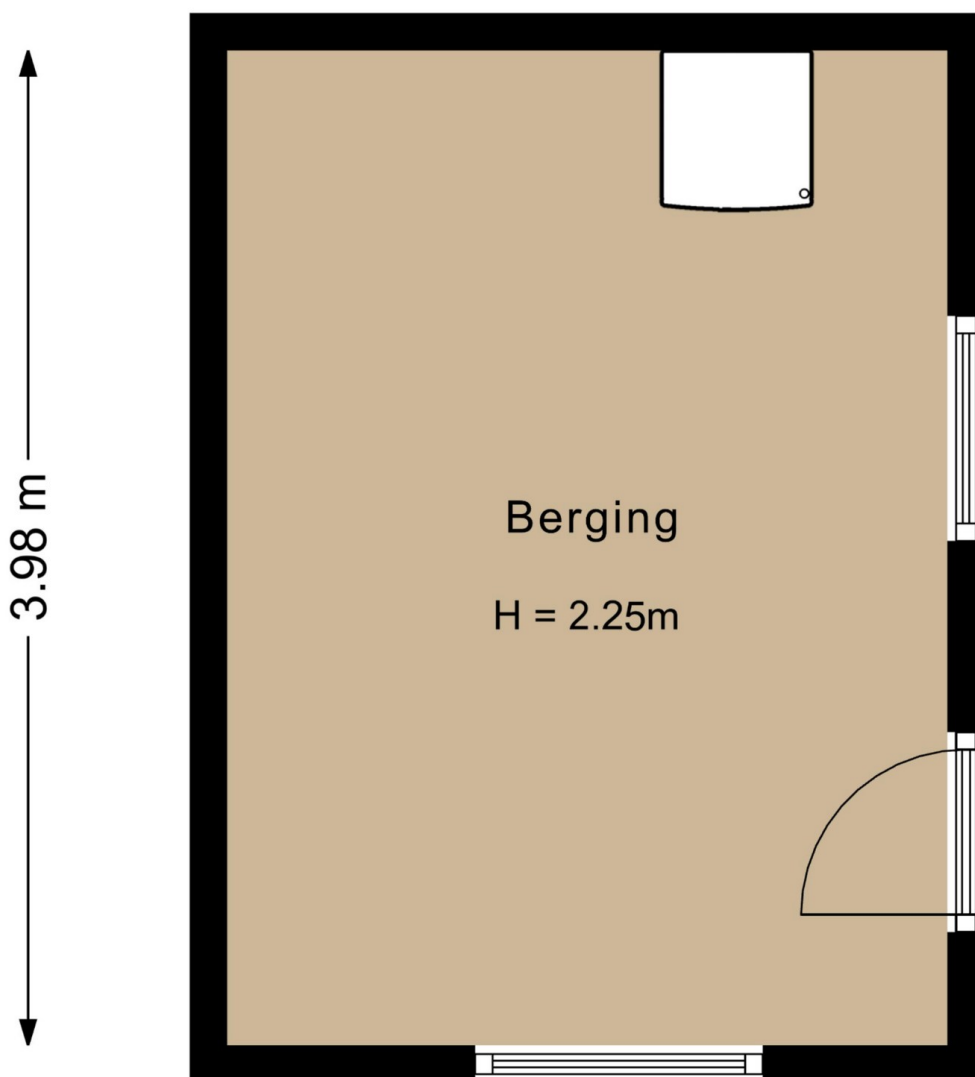
TWEDE VERDIEPING / VLIERING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

BLARICUM, KERKPAD 8

P
lattegrond

← 2.88 m →



BERGING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

BLARICUM, KERKPAD 8

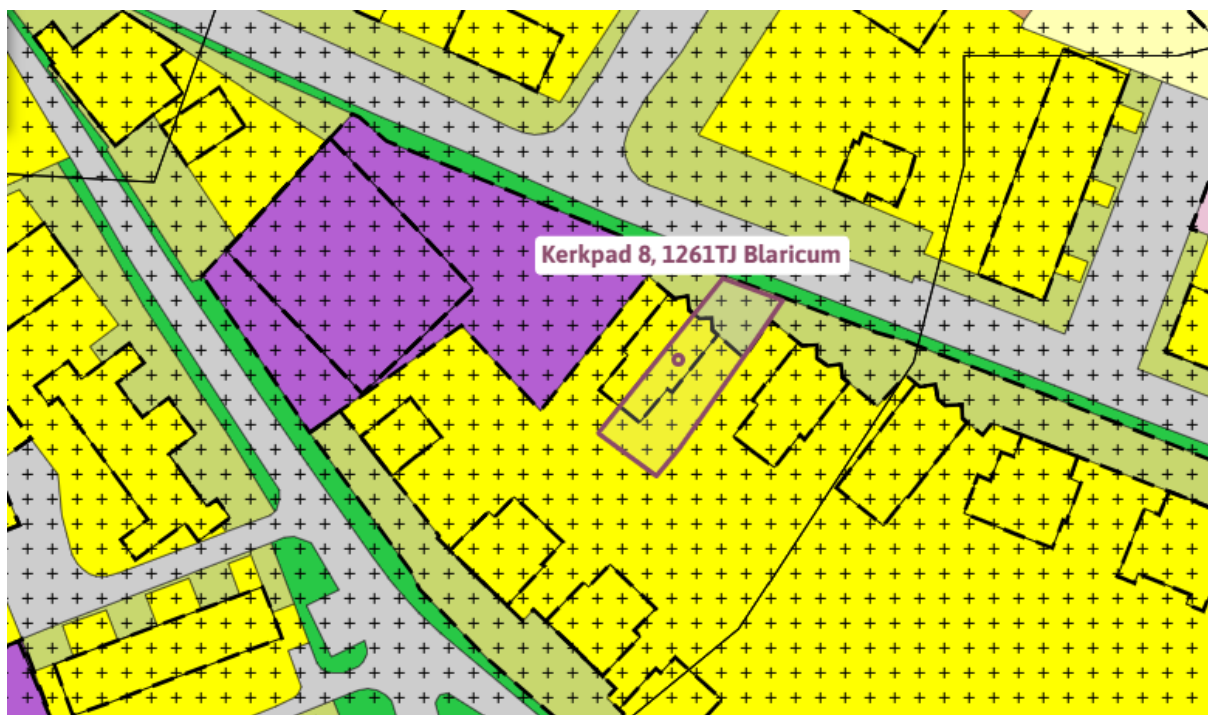
P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

BLARICUM, KERKPAD 8

Bestemming



Blaricum Dorp 2018

bestemmingsplan - Gemeente Blaricum

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 06-03-2018 - deels onherroepelijk in werking

Bouwvlakken (1)



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

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

Functieaanduidingen (1)



Bestemmingen (3)



Maatvoeringen (2)

✓ Maximum goothoogte (m) (1)



✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)



Artikel 16 Wonen-1 (W-1)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-1 (W-1)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend garages en bergplaatsen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak': paardrijbakken met maximale afmetingen van 20 m bij 40 m;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel, uitsluitend tot en met de eerste bouwlaag vanaf maaiveld (begane grond);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': dienstverlening, uitsluitend tot en met de eerste bouwlaag vanaf maaiveld (begane grond); ;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend tot en met de eerste bouwlaag vanaf maaiveld (begane grond);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg': gezondheidszorg;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': een praktijkruimte;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' : een zelfstandige kantoor- en praktijkruimte;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud van de karakteristieke waarden van de bebouwing;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm wonen - sociale huur': is uitsluitend sociale huur toegestaan;
- l. zwembaden, overige zwemvoorzieningen en tennisbanen voor zover het gronden achter de naar de voorste bestemmingsgrens gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw betreft, die op een afstand van meer dan 7 m uit de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen zijn gelegen, met dien verstande dat de lengte en breedte van tennisbanen (inclusief uitloop) niet meer bedraagt dan 18 bij 36 m;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, garages en bergplaatsen en overkappingen worden gebouwd;

16.2.2 Gebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak, waarbij per hoofdgebouw, met uitzondering van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', ten hoogste 1 woning is toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;

- e. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d juncto artikel 2.6 en 2.3 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel vermeerderd met maximaal 20 cm, voor zover het afgewerkte maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- f. hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarbij de hellingshoek van de dakvlakken niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
- g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd met uitzondering van de gronden voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- voorerf' en 'erf', met dien verstande dat de gezamenlijke breedte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'erf' ten hoogste 50% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt;
- h. daar waar op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevelrooilijn minder bedraagt dan 3 m, mag de bestaande afstand worden aangehouden;
- i. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m² - exclusief de oppervlakte van een (voormalige) hooiberg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -hooiberg'- met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- j. in afwijking van het bepaalde in sub f mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-oppervlakte' de op het moment van terinsielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als maximaal worden beschouwd;
- k. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 80 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- l. in afwijking van het bepaalde onder i, j en k juncto artikel 2.8 wordt de oppervlakte van een bouwwerk gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren. Dakoverstekken waarvan de verticale projectie niet meer bedraagt dan 60 cm, worden niet meegerekend; indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 60 cm, dient het meerdere wel te worden meegerekend. Een dakoverstek, rustend op kolommen, wordt in ieder geval gerekend als bebouwd oppervlak, gemeten aan de buitenzijde van die kolommen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen de gronden volledig worden bebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 3 m bedraagt;
- n. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 - 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 - 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 - 4. de afstand van de zijanten van de dakkapel tot de zijanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 - 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
 - 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 - 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- o. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;

2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijanten van de dakkapel tot de zijanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- p. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de gezamenlijke oppervlakte van zwembaden bedraagt per perceel ten hoogste 100 m² per perceel;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten bedraagt ten hoogste 1.20 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van zwembaden bedraagt ten hoogste 0,5 m;
- h. de bouwhoogte van (voormalige) hooibergen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg' bedraagt ten hoogste 9 m;
- i. de bouwhoogte van gebouwen onder de kap van (voormalige) hooibergen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg' bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van hekwerken behorende bij tennisbanen bedraagt ten hoogste 4 m;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, behorende bij uitritspiegels bedraagt ten hoogste 2 m;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

16.2.4 Erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3 mogen erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten tot een maximum hoogte van 2 m worden opgericht, waarbij geldt dat:

- a. erf- en terreinafscheidingen op een afstand van ten minste 1,0 m en toegangspoorten op een afstand van ten minste 1,5 m van de naar de weg gekeerde perceelsgrenzen worden gebouwd;
- b. de ruimte tussen erf- en terreinafscheidingen en de naar de weg gekeerde perceelsgrenzen wordt ingeplant met een haag;
- c. erf- en terreinafscheidingen vanaf een hoogte van 1 m een minimale transparantie hebben van 80%;
- d. toegangspoorten vanaf een hoogte van 1 m een minimale transparantie hebben van 50%;
- e. deze zijn uitgevoerd in een gedekte donkere kleur (zwart of donkergrond).

16.2.5 Bescherming beeldbepalende panden

- a. van hoofdgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' mogen (in afwijking van het bepaalde onder 16.2.2 onder b de bestaande goot- en bouwhoogten niet worden gewijzigd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen bestaande hellingshoeken van kappen van hoofdgebouwen niet worden gewijzigd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen bestaande kapvormen van gebouwen niet worden gewijzigd;

- d. gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' worden, voor zover opgenomen in bijlage beoordeeld via advisering door de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens de bescherming en redengevende beschrijving.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 16.2 ten aanzien van het ten hoogste te bebouwen gedeelte van de gronden.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Zwembaden en tennisbanen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.1 onder k voor het verminderen van de daarin genoemde afstandsmaten voor percelen met een breedte kleiner dan 25 m, een en ander met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste 7 m bedraagt en dat de toepassing van de bevoegdheid tot afwijken niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen, dan wel tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

16.4.2 Karakteristieke gebouwen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2.5 onder a teneinde de toegestane goot- en bouwhoogte te verhogen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- b. lid 16.2.5 onder b teneinde de hellingshoek van kappen op hoofdgebouwen te wijzigen, met dien verstande dat de hellingshoek van een kap ten minste 35° en ten hoogste 55° bedraagt;
- c. lid 16.2.5 onder c teneinde de dakvorm van hoofdgebouwen te wijzigen.

De bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld in dit lid wordt uitsluitend toegepast indien vooraf advies is ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de vraag of de monumentale of beeldbepalende waarden in voldoende mate worden beschermd. Voor zover er sprake is van een beeldbepalend pand, worden in elk geval betrokken in het advies de typologie en specifieke kenmerken van het gebouw, zoals opgenomen in bijlage 3.

16.4.3 Afwijking dakhelling bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 16.2.2 onder f teneinde een platte afdekking op bijgebouwen toe te staan waarbij het gehele bijgebouw wordt voorzien van een platte afdekking en de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, met dien verstande dat dit geen afbreuk doet aan het karakter van de beeldkwaliteit ter plaatse en de uitstraling op de omliggende percelen of het openbaar gebied en dat het dak op het bijgebouw niet als terras mag worden gebruikt.

16.4.4 Afwijken ten behoeve van daken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder f ten behoeve van:

- a. het toepassen van een andere dakhelling voor hoofdgebouwen dan in artikel 16.2.2 onder f is bepaald; of
- b. het toepassen van een kapvorm waarbij sprake is van een gedeeltelijk platte afdekking; of

- c. het toepassen van een andere dakhelling dan in artikel 16.2.2 onder f is bepaald in combinatie met het toepassen van een kapvorm waarbij sprake is van een gedeeltelijk platte afdekking; of
- d. het plat afdekken van hoofdgebouwen;

met dien verstande dat:

- e. de dakhelling ten minste 15° en ten hoogste 85° mag bedragen;
- f. bij het gedeeltelijk plat afdekken er ten hoogste voor 10% van de grondoppervlakte van het gebouw sprake is van een plat dakvlak;
- g. bij het plat afdekken van een hoofdgebouw, waarbij de platte afdekking meer dan 10% van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat, de maximum bouwhoogte ten hoogste de ten hoogst toegestane goothoogte bedraagt;
- h. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit door het verlenen van de afwijking niet wordt aangetast.

16.4.5 Sloop voormalige agrarische bebouwing

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.2 onder k en m voor het oprichten van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor zover:

- a. de helft van het oppervlak dat aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m²;
- b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf;
- c. een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft.

16.4.6 Afwijken bij ondiepe tuinen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.2.4 onder a en b om een erfafscheiding en of toegangspoort dicht bij de voorerfgrans te plaatsen als:

- 1. de afstand van de voorgevel van een woning of ander hoofdgebouw tot de voorerfgrans minder is dan 6,0 meter;
- 2. vóór de voorerfgrans van het perceel een begroeide berm (geen parkeerstrook) van minimaal 1,0 meter ligt.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen, wordt verstaan het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inclusief aan- en uitbouwen, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen tot een maximum van 100 m²;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning.

16.5.2 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor paardrijbakken, paardrijbanen en paardenmestplaten.
- b. Dakterrassen zijn niet toegestaan op daken van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Dubbele bewoning

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder a om een hoofdgebouw geschikt te maken voor bewoning door meer dan één huishouden, één en ander met dien verstande dat:

- a. dubbele bewoning is uitsluitend toegestaan in vrijstaande hoofdgebouwen met een minimuminhoud van 1.000 m³;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan zou zijn toegestaan op basis van lid 16.2.1 onder a indien sprake was van een hoofdgebouw met 1 woning;
- c. het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter van het hoofdgebouw niet onevenredig mag worden aangetast;

16.6.2 Schriftelijk advies

De bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld lid 16.6.1 (dubbele bewoning) wordt uitsluitend toegepast indien vooraf advies is ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit indien sprake is van het geschikt maken voor dubbele bewoning van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', omtrent de vraag of de monumentale, beeldbepalende of beeldondersteunende waarden in voldoende mate worden beschermd en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

16.7 Omgevingsvergunning voor slopen

16.7.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een hoofdgebouw te slopen, voor zover deze voorkomt in bijlage 2.

16.7.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 16.7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag ingevolge Hoofdstuk III van de Woningwet;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

16.7.3 Voorwaarde voor omgevingsvergunning

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 16.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

16.8 Wijzigingsbevoegdheid

16.8.1 Wetgevingszone-wijzigingsgebied 3

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' de bestemming wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk", met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bewoning ter plaatse dient beëindigd te zijn;
- b. het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag niet worden gewijzigd;
- c. na wijziging is het bepaalde in artikel 11 (Maatschappelijk) van overeenkomstige toepassing.

16.8.2 Toevoegen aanduiding karakteristiek

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'karakteristiek' voor een gebouw toe te voegen, te verwijderen of de status te wijzigen, indien:

- a. het betreffende gebouw is opgenomen op een vastgestelde lijst van beeldbepalende panden, waarbij eveneens een beschrijving in bijlage 3 wordt opgenomen;

- b. het betreffende gebouw is aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijk monument.

16.8.3 Beschrijving beeldbepalend pand

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan te wijzigen door de omschrijving van één of meer beeldbepalende panden zoals opgenomen in bijlage 2 te wijzigen, indien blijkt dat de feitelijke omstandigheden hiermee niet in overeenstemming zijn.

16.8.4 Wijzigen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen te wijzigen, indien:

- a. blijkt dat de bestemmingsvlakken niet in overeenstemming zijn met de feitelijke eigendomssituatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan; of
- b. door veranderde eigendomssituaties de bestemmingsvlakken hiermee niet meer in overeenstemming zijn.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens voor het behoud van de karakteristieke waarden van de bebouwing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': openbare parkeerplaatsen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaatsen': parkeerplaatsen op eigen terrein.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Gebouwen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximum diepte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 1,5 m gemeten vanuit de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
- c. de breedte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 40% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
- d. de hoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm;

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten bedraagt ten hoogste: 1,20 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7 m;

- c. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniek kast bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van zwembaden bedraagt ten hoogste 0,5 m;
- g. de bouwhoogte van (voormalige) hooibergen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg' bedraagt ten hoogste 9 m;
- h. de bouwhoogte van gebouwen onder de kap van (voormalige) hooibergen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg' bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, behorende bij uitritspiegels bedraagt ten hoogste 2 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

12.2.3 Bescherming beeldbepalende bouwwerken

Van bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' mogen in afwijking van het bepaalde in 12.2 de bestaande afmetingen, hellingshoeken van kappen en kapvormen niet worden gewijzigd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 teneinde de afmetingen, hellingshoeken van kappen en kapvormen te wijzigen.

De bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld in dit lid wordt uitsluitend toegepast indien vooraf advies is ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de vraag of de monumentale of beeldbepalende waarden in voldoende mate worden beschermd.

12.4 Specifieke gebruiksregels

- a. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor paardenbakken, paardrijbanen, paardenmestplaten, tennisbanen en zwembaden;
- b. met uitzondering van de gronden waar een oprit naar een garage of naar een parkeerplaats naast de woning aanwezig is, gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' en gronden behorende bij de bestemming Wonen-2, is parkeren op gronden niet toegestaan.

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

12.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of andere opgaande beplanting.

12.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. ten behoeve van omgevingsvergunningvrij bouwen worden uitgevoerd of waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- b. het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van toegangspaden, terrassen en parkeergelegenheden betreffen, voor zover de oppervlakte aan verhardingen, inclusief de oppervlakte aan verhardingen op de gronden met de bestemming 'Wonen-2 (W-2)', niet meer bedraagt dan 10% van het perceel;

- c. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

12.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

- 1. daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- 2. voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 12.5.1 a waar het specifiek om aarden wallen gaat gelden de volgende aanvullen voorwaarden:
 - a. de top van een aarden wal op het voorerfgebied (als bedoeld in bijlage II van het Bor), niet meer dan 1,2 meter boven het straatpeil mag uitsteken;
 - b. de aarden wal niet vóór een erfafscheiding wordt gerealiseerd.

Artikel 20 Waarde Archeologie - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid;
 - 2. een nieuw bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²; of
 - 3. een nieuw bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regel, met dien verstande dat:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het rapport als bedoeld onder 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 aan de omgevingsvergunning de regels te verbinden, gericht op het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. in de situatie als bedoeld onder b sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, waarbij wordt aangegeven wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

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

20.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 12.2 onder b is verleend;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 20.2 onder b is verleend;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

20.4.4 Verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, indien naar haar oordeel uit archeologisch onderzoek blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van de aan de omgevingsvergunning verbonden regels.

20.4.5 Nadere regels

In de situatie als bedoeld in 20.4.4 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

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

wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

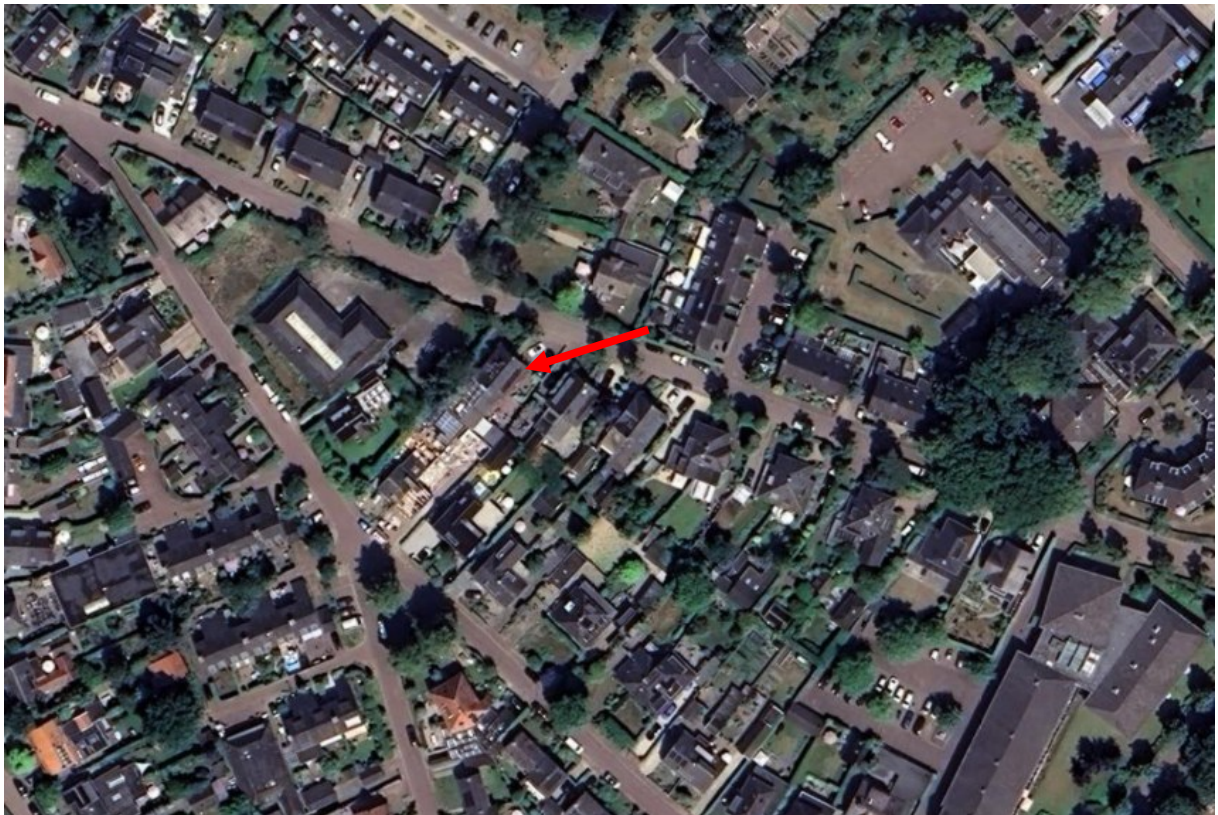
Voor het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een deskundige.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen indien op grond van nader archeologisch onderzoek gebleken is dat het bestemmingsplan ter plaatse in verdere bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen of de bestemming 'Waarde Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 2. 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.

BLARICUM, KERKPAD 8

Route



BLARICUM, KERKPAD 8

Voorwaarden

Informatieplicht

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

Toelichtingsclausule NEN2580

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

Onderzoeksplicht

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

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

Financiering/hypotheek

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

Na de bezichtiging

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

Onderhandelen en bieden

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

Waarborgsom of bankgarantie

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

Privacy

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

Vragen

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