

# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

**NOORDWIJKERHOUT**

**COREMOLEN ONG.**



# HEEMSKERK

## makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 275.000,- K.K.

COREMOLEN ong.

Creëer uw eigen woon-/werkruimte. Bent u op zoek naar een eigen plek waar u helemaal uw eigen stempel op kunt drukken? Dan is dit uw kans! Met een ruim perceel van circa 159 m<sup>2</sup> en een absolute centrum ligging, is dit de perfecte plek om wonen, werken en eventueel tuinieren te combineren. Daarnaast kunt u ook nog parkeren op eigen terrein.

### Omschrijving

Momenteel betreft het een voormalig dubbellaags bollenschuur en een voormalige broeikas welke bereikbaar zijn vanaf de Coremolen. De panden bevinden zich aan de achterzijde van het perceel waar decennialang de tabakswinkel 'Daleman-Nulkes' gevestigd is geweest (Zeestraat).

Bent u een handige doe-het-zelver en op zoek naar een uitdagend project? De panden bieden namelijk volop mogelijkheden! De voormalige bollenschuur en de voormalige broeikas zijn momenteel voor het huidige gebruik (opslag en stallen van auto's) geschikt. Wilt u van de stenen schuur bijvoorbeeld verblijfsruimte gaan maken, dan biedt het bestemmingsplan legio mogelijkheden maar er zullen dan ook de nodige aanpassingen gedaan moeten worden.

### Bestemming

De bestemming van het gehele perceel betreft 'Centrum' waardoor er op de begane grond functies zijn toegestaan als detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdieping geldt de bestemming 'Wonen'. Gezien de toegestane bouwhoogte (10 meter) zou bebouwing (in lijn met de nieuw gerealiseerde panden op de buurpercelen) mogelijk moeten zijn. De uitleg van de bestemming in deze brochure geldt echter op geen enkele wijze als een garantie. Als u nieuw- of verbouw plannen heeft met het object, dan zult u zich te allen tijde bij de gemeente of de omgevingsdienst moeten vervoegen teneinde vast te stellen welke (on)mogelijkheden de locatie biedt.

### Asbest

Er heeft een asbestinventarisatie plaats gevonden. Met name in de voormalige broeikas is het nodige asbesthoudende materiaal aangetroffen. Voor meer informatie hierover verzoeken wij u om contact met ons kantoor op te nemen.

### Resumerend

Bent u op zoek naar een uniek object waar wonen en werken gecombineerd kan worden? En bent u daarnaast niet bang om een flink project op te pakken? Dan is deze voormalige bollenschuur met voormalige broeikas middenin het centrum een kans die wellicht nooit meer voorbij komt. Ondanks dat het object behoorlijk aangepast dient te worden zijn de mogelijkheden legio door de ruimte bestemmings- en de ruime bebouwingsmogelijkheden.

---

*Deze brochure is met zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Tel. 0252-375736 Wildlaan 3 te Noordwijkerhout [info@heemskermakelaardij.nl](mailto:info@heemskermakelaardij.nl)

Het creëren van woon- en werkruimte in het centrum van Noordwijkerhout met de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren kan gezien worden als een unieke kans!

## **Bijzonderheden**

- \* De voormalig dubbellaags bollenschuur beschikt over circa 67 m<sup>2</sup> vloeroppervlak;
- \* De voormalige broeikas beschikt over circa 70 m<sup>2</sup> vloeroppervlak;
- \* Het bestemmingsplan geeft aan dat wonen op de eerste verdieping is toegestaan. Belendende percelen met dezelfde bestemming hebben echter ook wonen op de begane grond gecreëerd;
- \* Het voorgelegen perceel met woonhuis, inpandige winkelruimte en royale binnentuin wordt eveneens te koop aangeboden voor € 535.000,- k.k.
- \* De kadastrale grens zal worden aangepast. De erfgrans zal één meter vanuit de noordgevel van de voormalige dubbellaags bollenschuur gesitueerd worden. Het perceeloppervlak bedraagt dan circa 159 m<sup>2</sup> (is een schatting). Dit dient nog uitgemeten te worden door het kadaster.
- \* In verband met de privacy van het woonhuis zal de hierbij verkochte voormalige bollenschuur op de verdieping worden voorzien van ondoorzichtig glas;
- \* Het object wordt zonder nutsvoorzieningen opgeleverd;
- \* Het object betreft nog geen woonruimte. Bij de eigendomsoverdracht zal er 10,4 % overdrachtsbelasting verschuldigd zijn;
- \* De mogelijkheid bestaat om de Zeestraat 13 te Noordwijkerhout gecombineerd aan te kopen. De prijs voor het totaal bedraagt in dat geval € 795.000,- k.k.

Wij nodigen u graag uit om dit bijzondere object te komen bezichtigen waarbij wij u nog verder kunnen informeren.

# HEEMSKERK

## makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 275.000,- K.K.

COREMOLEN ong.

Creëer uw eigen woon-/werkruimte. Bent u opzoek naar een eigen plek waar u helemaal uw eigen stempel op kunt drukken? Dan is dit uw kans! Met een ruim perceel van circa 159 m<sup>2</sup> en een absolute centrum ligging, is dit de perfecte plek om wonen, werken en eventueel tuinieren te combineren. Daarnaast kunt u ook nog parkeren op eigen terrein.

Vraagprijs	€ 275.000,- K.K.
Bouwjaar	1931-1944
Perceeloppervlakte	ca. 159 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 340 m <sup>3</sup>
Aantal parkeerplaatsen	3
Voorzien woonruimte	Mogelijk
Woonsituatie	Inpandig



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



## **KOPIE PLATTEGRONDEN**

4.50 m

7.48 m

14.33 m

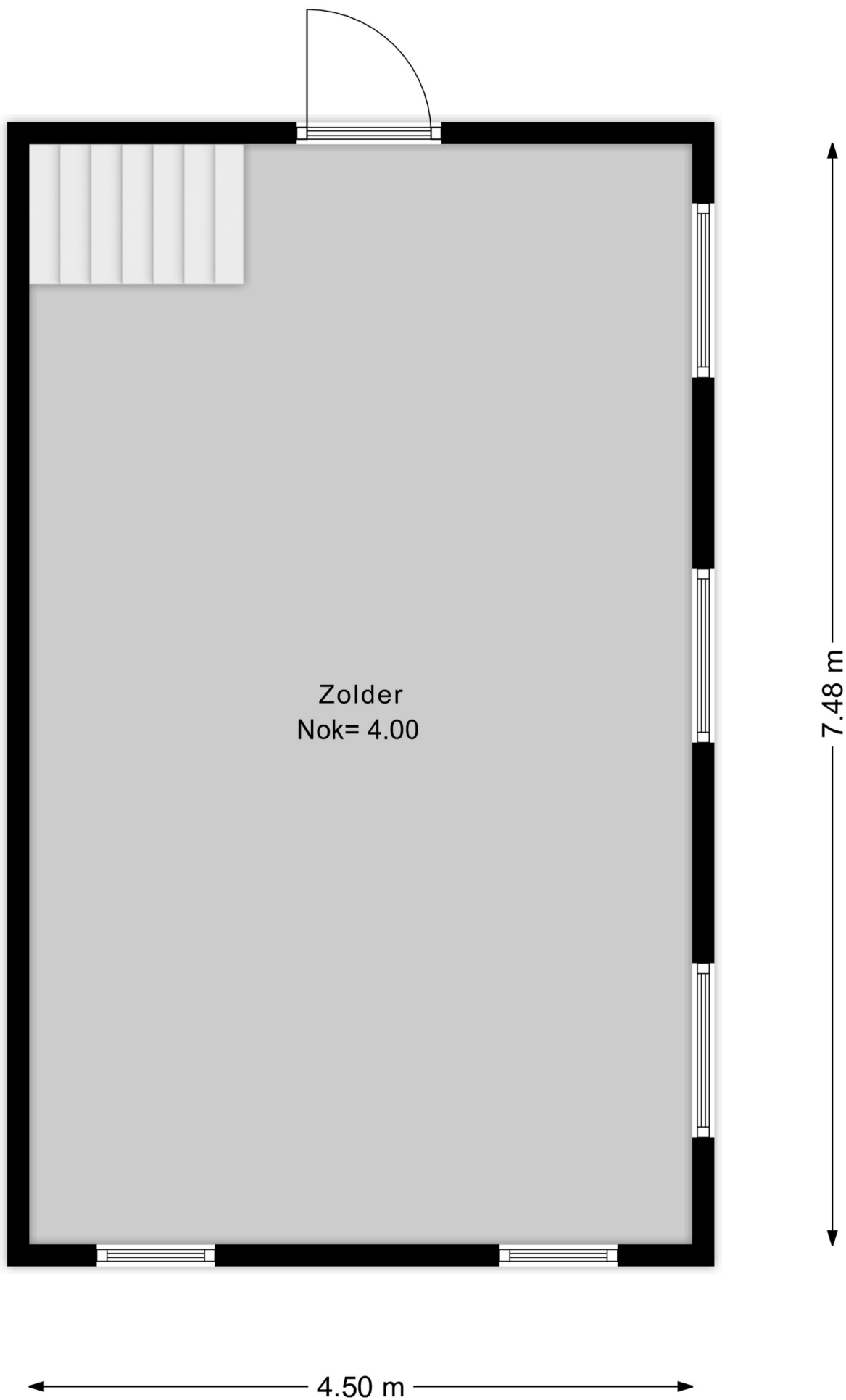


Schuur  
H=2.27

Garage  
Nok= 2.75

4.78 m





## **KADASTRAAL PLAN**



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordwijkerhout	
—	Voorlopige kadastrale grens	Secctie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4122	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

## **BESTEMMINGSPLAN**



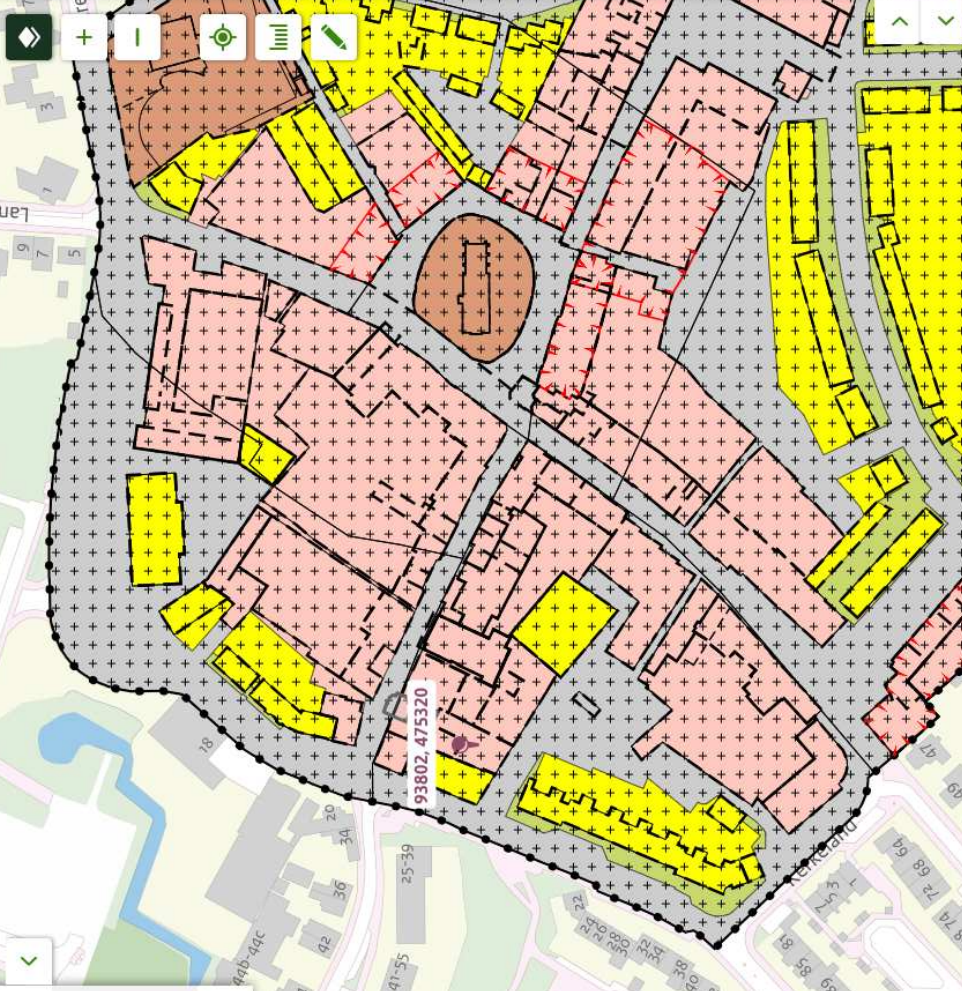


< Opnieuw zoeken < Zeestraat 13, 2211XA Noordwij...

**93802, 475320**

Deze coördinaten liggen in  
Perceel Noordwijkerhout (NWK04) E 4123

> Toon documenten op gekozen locatie



## Centrum Noordwijkerhout

Bestemmingsplan Gemeente Noordwijkerhout

meer kenmerken >

onherroepelijk 24-07-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd  
Overig

Bestemmingsvlakken (2)

 Centrum >

 Waarde - Archeologische verwachting 3 >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Maatvoeringen (1)

> Maximum bouwhoogte (m) (1)

 Maximum bouwhoogte (m): 10

Legenda Kaartlagen

Legenda

 Document

 Gekozen locatie

Transparantie

 Plankaart

## Artikel 4 Centrum

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
  - [4.2.1 Gebouwen](#)
  - [4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde](#)
- [4.3 Nadere eisen](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
  - [4.4.1 Gebruik begane grond en verdiepingen](#)
- [4.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1;
- b. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - bakkerij” tevens ambachtelijke bakkerijen zijn toegestaan;
- c. horeca, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 1”, uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 2a”, uitsluitend horecacategorie 2a is toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 2b”, uitsluitend horecacategorie 2b is toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 3”, uitsluitend horecacategorie 3 is toegestaan;
- d. dienstverlenende bedrijven;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. een meubelmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij”;
- g. een verenigingsgebouw, met dien verstande dat:
  1. een verenigingsgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - verenigingsleven” is toegestaan;
  2. een verenigingsgebouw niet mag worden gebruikt voor particuliere nevenactiviteiten, zoals feesten en partijen;
- h. parkeervoorzieningen, uitsluitend ondergronds, op de begane grond en op maaiveld;
- i. straten en paden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, erven en tuinen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. de dakhelling van gebouwen met een kap is ten hoogste 60 graden.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van een hoofdgebouw bedraagt 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2.a bedraagt de hoogte van de bestaande terrasafscheiding 1,8 m ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - terras 4";
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van een hoofdgebouw bedraagt 2 m.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de bezonning en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Gebruik begane grond en verdiepingen**

- a. de functies genoemd in artikel 4.1 a zijn uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, met uitzondering van:
  1. entreeportalen, liftschachten, trappenhuisen en bergruimten;
  2. de gronden ter plaatse van de aanduiding "wonen" waar wonen ook op de begane grond is toegestaan;
- b. de functies genoemd in artikel 4.1.b tot en met 4.1.g zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, met uitzondering van het perceel Dorpsstraat 11 waar horeca uitsluitend op de eerste verdieping is toegestaan.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verwijderen van een horecacategorie-aanduiding, dan wel een ter plaatse toegelaten horecacategorie te wijzigen in een andere horecacategorie, met dien verstande dat:

1. een bestaande horecacategorie 1 niet mag worden gewijzigd in horecacategorie 2a, horecacategorie 2b of horecacategorie 3;
  2. een bestaande horecacategorie 2a niet mag worden gewijzigd in horecacategorie 2b of horecacategorie 3;
  3. een bestaande horecacategorie 2b niet mag worden gewijzigd in horecacategorie 3;
  4. door wijziging van de horecacategorie geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en/of werkklimaat mag plaatsvinden;
- b. het faciliteren van de verplaatsing van maximaal twee horecagelegenheden van de Zeestraat naar de Dorpsringweg en Havenstraat (gebied rond de Witte Kerk), met dien verstande dat:
1. de bevoegdheid betrekking heeft op verplaatsing van bestaande horecagelegenheden in horecacategorie 2a;
  2. een horecagelegenheid uitsluitend verplaatst mag worden naar gebied met de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 1”;
  3. in de nieuwe situatie horecacategorie 2b en horecacategorie 3 niet zijn toegestaan;
  4. de bestaande horecagelegenheid moet worden beëindigd, waarbij de desbetreffende horecacategorie-aanduiding verwijderd wordt;
  5. een nieuwe horecagelegenheid zich moet oriënteren op de Dorpsringweg;
  6. een nieuwe horecagelegenheid uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. het toestaan van nieuwvestiging van een horecagelegenheid, met dien verstande dat:
1. de bevoegdheid betrekking heeft op maximaal twee nieuwe horecagelegenheden van horecacategorie 1;
  2. een nieuwe horecagelegenheid uitsluitend is toegestaan binnen het gebied met de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 2”;
  3. een horecagelegenheid zich moet oriënteren op de Dorpsringweg;
  4. een horecagelegenheid uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. het toestaan van wonen op de begane grond, met dien verstande dat:
1. wonen op de begane grond uitsluitend is toegestaan binnen het gebied met de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 3”, waarbij geldt dat wonen op de begane grond uitsluitend is toegestaan in de hoofdgebouwen en niet op het achtererf;
  2. detailhandel, na de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid op de betreffende locatie niet meer mogelijk is;
  3. na de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid, op de betreffende locatie de bouwregels voor uitbouwen en bijgebouwen bij woningen van de bestemming Wonen van toepassing zijn;
  4. omliggende bedrijven, horecafuncties en detailhandelfuncties niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  5. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
  6. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd;
  7. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen of vast te stellen hogere grenswaarde.