

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

NOORDWIJKERHOUT
ZEESTRAAT 13



Mogelijkheid tot her-ontwikkeling



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



Mogelijkheid tot her-ontwikkeling

NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 845.000,- K.K.

ZEESTRAAT 13

Winkelruimte met woonhuis, schuren en mogelijkheid tot her-ontwikkeling.

Op een absolute centrumlocatie in de gezellige Zeestraat gelegen woonhuis met inpandige winkelruimte, flinke tuin, grote (dubbellaags) stenen schuur en een beklede voormalige broeikas die thans dienst doet als garage en bergruimte. Het geheel heeft ruime bestemmingsmogelijkheden waardoor het object legio mogelijkheden biedt in zowel de huidige vorm als na het her-ontwikkelen van deze locatie.

Algemeen

Eenzijds is hier sprake van een royaal woonhuis met bijbehorende schuur en hobby/opslagruimte. Anderzijds is er sprake van een bijzonder kansrijke her-ontwikkelingslocatie wat behalve door de ruime bestemmingsmogelijkheden ook mogelijk gemaakt wordt door het forse bouwvolume dat hier gerealiseerd kan worden alsmede het feit dat het perceel zowel aan de voor- (Zeestraat) als aan de achterzijde (Coremolen) aan de openbare weg grenst. Daarnaast is de ligging absoluut gunstig in de Zeestraat, welke straat zich in de afgelopen twintig jaar, onder andere door de aanwezigheid van de Albert Heijn, Bakkerij van Maanen en Keurslagerij Koot, ontwikkeld heeft tot een levendige winkelstraat met kwaliteitswinkels en horecagelegenheden.

Begane grond woonhuis

Het woonhuis (bouwjaar 1972) is op de begane grond ingedeeld met flinke woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, een royale gesloten keuken, een toilet en de binnendoor bereikbare winkelruimte waar decennia lang de tabakswinkel 'Daleman-Nulkes' gevestigd is geweest. Vanuit de keuken is als vanzelfsprekend eveneens de achtertuin toegankelijk.

1e verdieping woonhuis

Op de verdieping zijn twee grote en twee kleine (slaap)kamers aanwezig, een tweetal bergkasten alsmede en licht afgewerkte en ruime badkamer die is voorzien van een douche, een tweede toilet en een wastafel met badkamermeubel. Vanuit de badkamer is het bescheiden dakterras bereikbaar.

2e verdieping woonhuis

Middels een zogenoemde vlizotrap is vanaf de overloop van de eerste verdieping de zolderverdieping bereikbaar. Deze bevoerde verdieping kent een prima hoogte en biedt daardoor (na het plaatsen van een vaste trap) volop mogelijkheden voor het creëren van één of meerdere kamers. Thans is er reeds een dakvenster aanwezig wat voor het nodige daglicht

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

Tel. 0252-375736 Wildlaan 3 te Noordwijkerhout info@heemskermakelaardij.nl

zorgt. Tevens is op deze verdieping de c.v. combiketel gemonteerd.

Tuin

Opvallend is de zeer beschutte en daardoor uitermate rustige achtertuin die tussen het woonhuis en de stenen schuur gelegen is. De tuin is zowel vanaf de kant van de Zeestraat (door middel van een poort) als van de Coremolen zijde bereikbaar. Door de rust die wordt ervaren in deze beschutte bijna 'stadsachtige binnentuin' zou je bijna vergeten dat het perceel midden in het centrum van Noordwijkerhout gelegen is. Vanuit de tuin is de stenen dubbel-laags schuurruimte (voormalige bollenschuur) te betreden.

Schuurruimte

De gemetselde schuur die in het verleden dienst heeft gedaan als verwerkingsruimte voor bloemen en bollen is voorzien van een volledige verdiepingsvloer waardoor er in totaal circa 67 m² vloeroppervlakte aanwezig is. De gevel aan de tuinzijde heeft een fraaie uitstraling en de ruimte is dan ook bruikbaar voor legio mogelijkheden die enerzijds mogelijk gemaakt worden door de bouwmassa en de bouwstijl en anderzijds door de bestemmingsmogelijkheden.

Voormalige broeikas

In het verlengde van de gemetselde schuur is nog een voormalige broeikas aanwezig die later bekleed is en nu bijvoorbeeld gebruikt kan worden als garage voor meerdere auto's. (oppervlakte bedraagt bijna 70 m²) Deze ruimte is door middel van een elektrisch bedienbare garagedeur bereikbaar vanaf de Coremolen en is voorzien van straattegels. De open ruimte (eigen terrein) vóór de voormalige kas biedt comfort bij het in- en uitrijden.

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 aan zowel de zijde van de Zeestraat als aan de kant van de Coremolen. 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.

Onderhoudssituatie

Voor wat betreft de onderhoudssituatie geldt dat het woonhuis altijd prima bijgehouden is maar qua afwerking wel enigszins gedateerd is. Het casco lijkt echter prima in orde wat ook wel te verwachten is gezien het bouwjaar (1972) waarin het woonhuis in particulier opdrachtgeverschap gebouwd is. Voor de stenen schuur en de voormalige broeikas geldt dat deze voor het huidige gebruik (opslag en stallen van auto's) geschikt zijn. Wilt u van de stenen schuur bijvoorbeeld verblijfsruimte gaan maken, dan zullen er de nodige

aanpassingen gedaan moeten worden.

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.

Bijzonderheden

- * Een gedeelte (circa 28 m²) van het kadastrale perceel aan de zijde van de Zeestraat ligt 'in de straat' en kan derhalve niet privé gebruikt worden.
- * De woonoppervlakte van de woning bedraagt nu circa 120 m² doordat de tweede verdieping niet als woonruimte aangemerkt mag worden. Als er een vaste trap geplaatst wordt en er voldoende daglicht gecreëerd wordt dan kan de woonoppervlakte met circa 26 meter toenemen.
- * In de koopovereenkomst zal de zogenoemde 'niet-zelfbewoningsclausule' opgenomen worden aangezien de verkopers het object nimmer zelf bewoond hebben.

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 845.000,- K.K.

ZEESTRAAT 13

Winkelruimte met woonhuis, schuren en mogelijkheid tot her-ontwikkeling.

Op een absolute centrumlocatie in de gezellige Zeestraat gelegen woonhuis met inpandige winkelruimte, flinke tuin, grote (dubbellaags) stenen schuur en een beklede voormalige broeikas die thans dienst doet als garage en bergruimte. Het geheel heeft ruime bestemmingsmogelijkheden waardoor het object legio mogelijkheden biedt in zowel de huidige vorm als na het her-ontwikkelen van deze locatie.

Vraagprijs	€ 845.000,- K.K.
Bouwjaar	ca. 1972
Perceeloppervlakte	325 m ²
Voorzien woonruimte	Ja
Woonsituatie	Inpandig
Woonoppervlakte	ca. 120 m ²

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



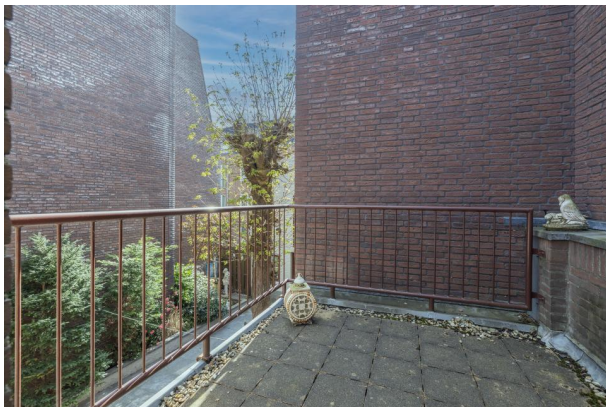
HEEMSKERK

makelaardij
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



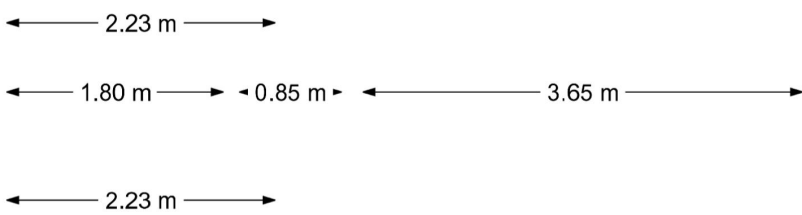
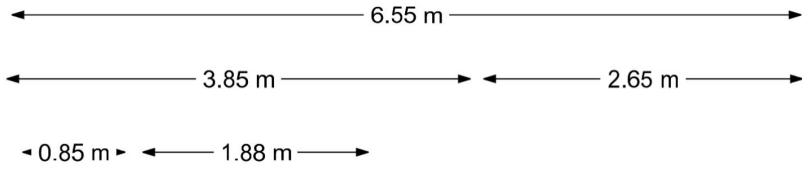
HEEMSKERK

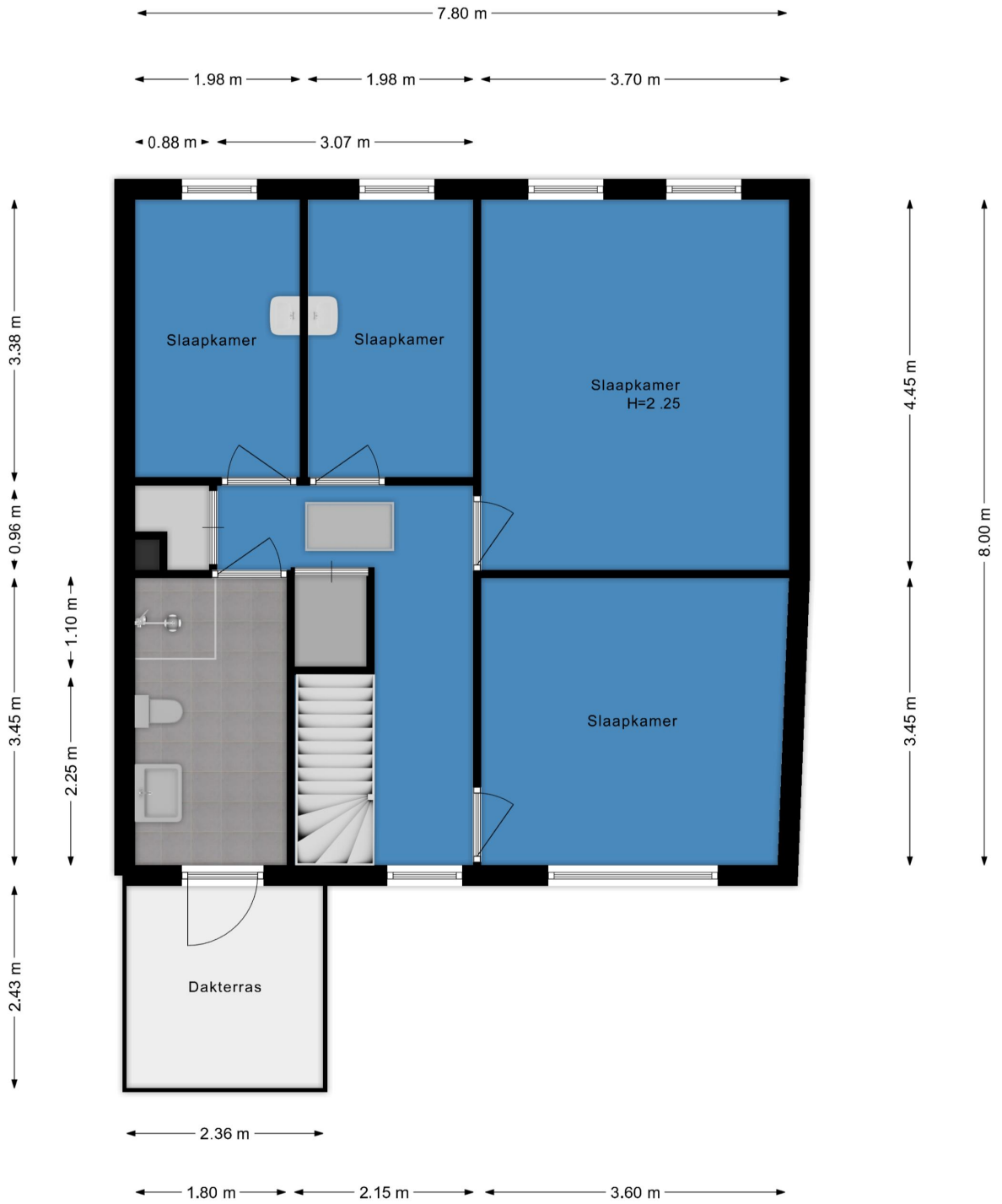
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



KOPIE PLATTEGRONDEN





← 7.84 m →

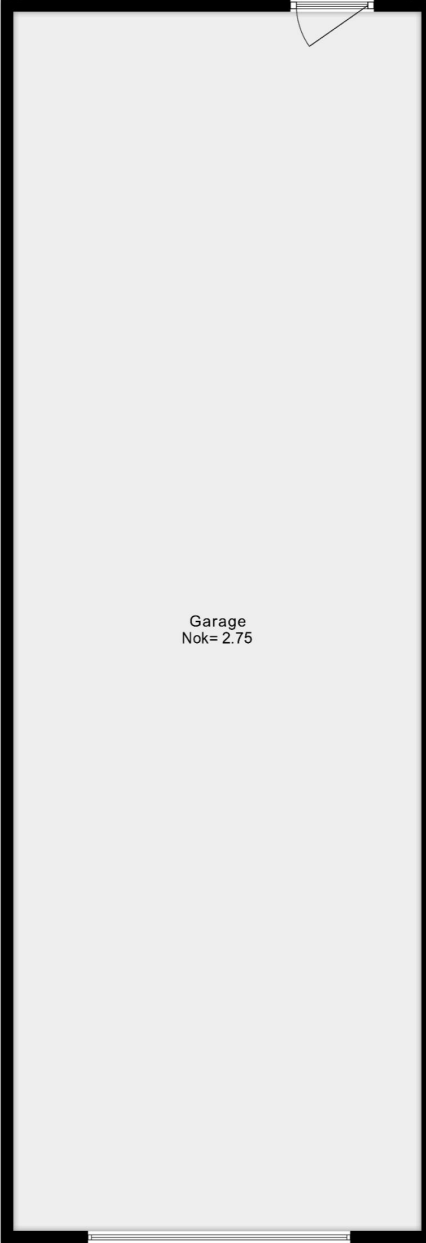
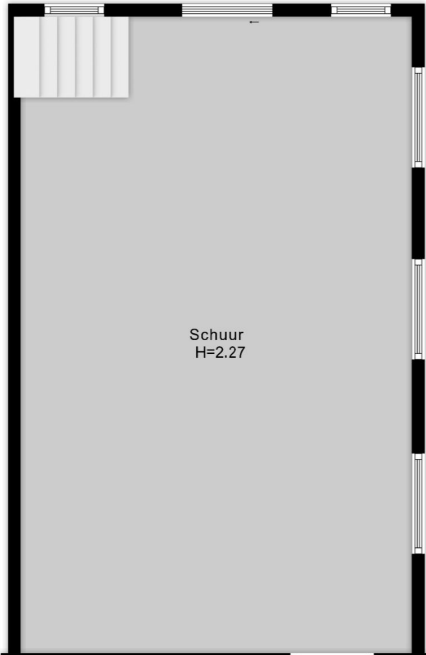
3.40 m ↑



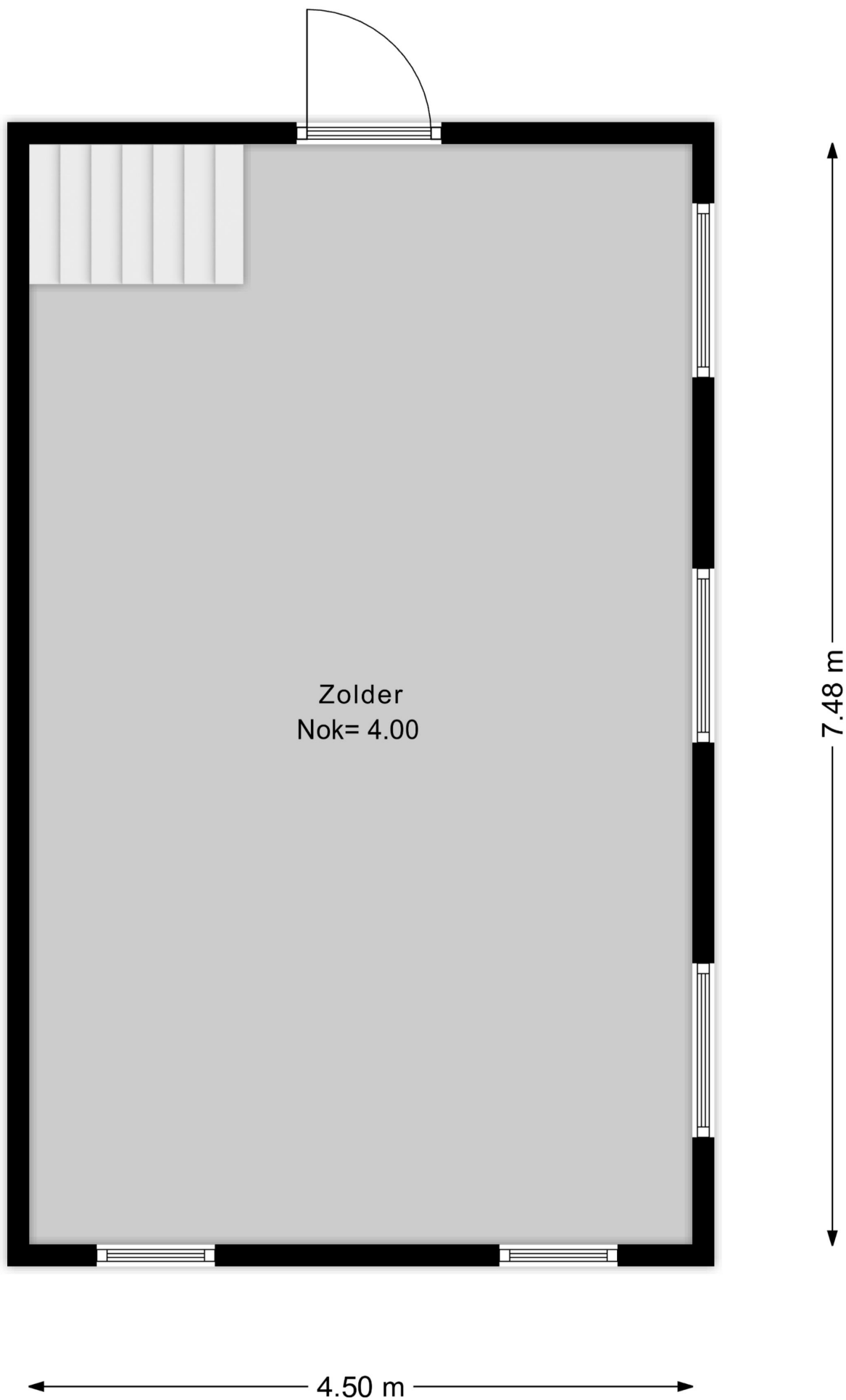
4.50 m

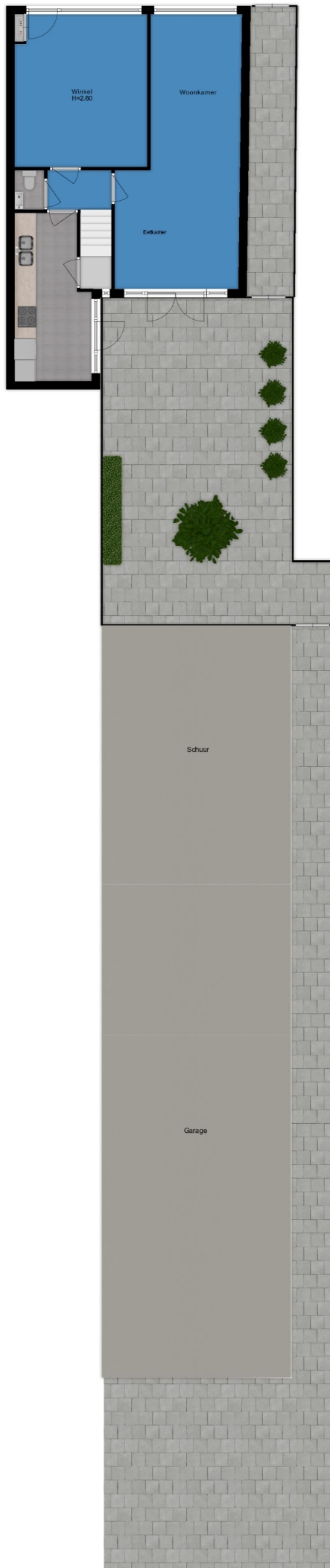
7.48 m

14.33 m



4.78 m





KADASTRAAL PLAN



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

Voor een eensluitend 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



Centrum Noordwijkerhout

Gemeente Noordwijkerhout

bestemmingsplan

onherroepelijk (2013-07-24)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

93816, 475347

Enkelbestemming

Centrum



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologische verwachting

3

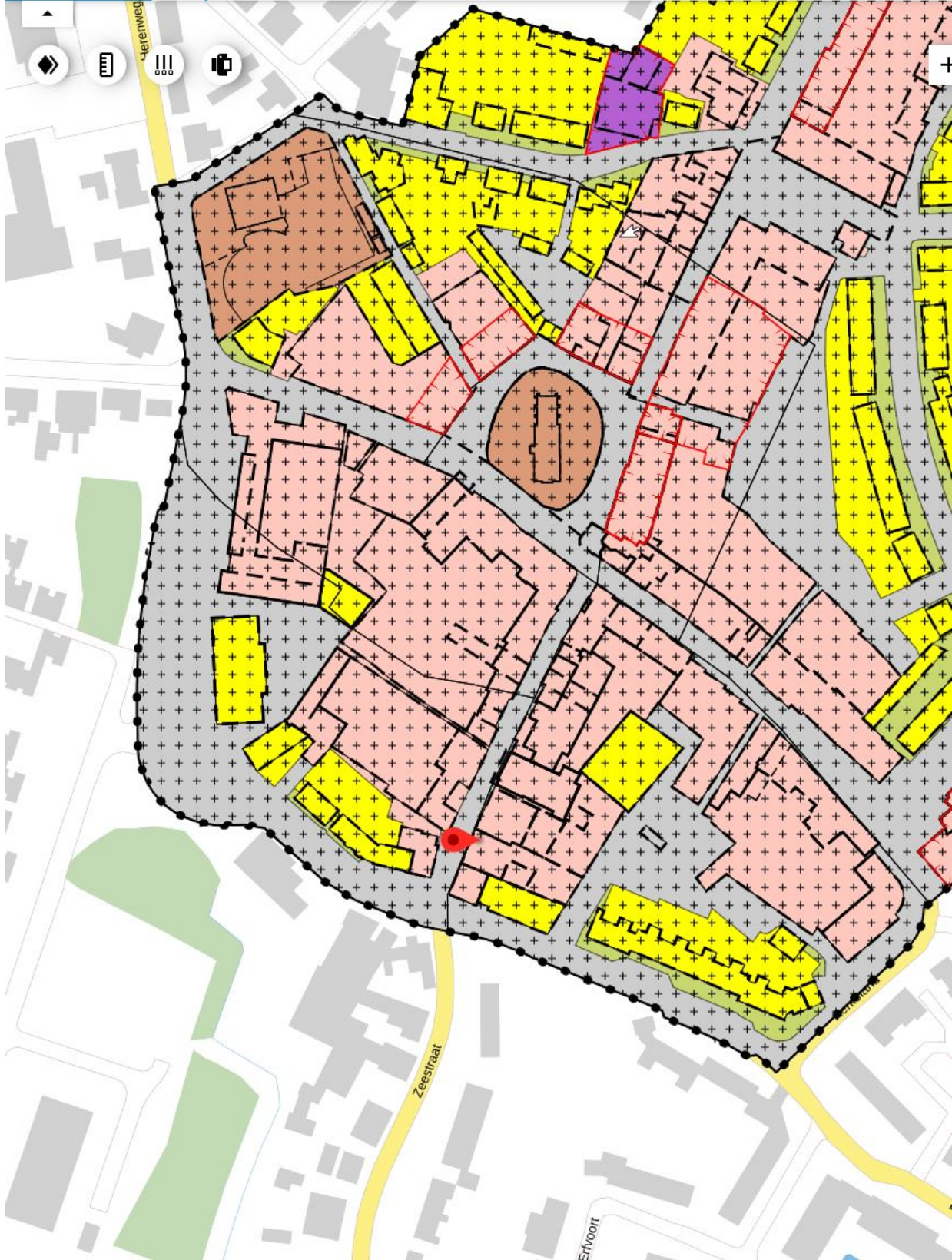


Bouwvlak



Maatvoering

maximum bouwhoogte: 10 m



Leerenweg

Zeestraat

Erfvoort

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 terrasafschieding 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.