

# EXCLUSIEF WONEN

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE



Kavel aan de J.A. Radeckerweg

Schoorl | 1871 CZ

€ 750.000,- v.o.n.

*Heerlijk  
licht en ruim  
wonen!*





### De kans van uw leven!

Vrije bouwkaavel van 925 m<sup>2</sup> in de woonwijk Bregtdorp te Schoorl.

Al jaren op zoek naar uw eigen kavel waarop u uw vrijstaande droomhuis kunt realiseren?

Dit is uw kans!

'Perceeloppervlakte 925 m<sup>2</sup>'



## Bouwvlak

### Vrijstaand bouwen

De kavel heeft een bouwvlak van ca. 152 m<sup>2</sup> voor het hoofdgebouw, bij- en/of aanbouwen vallen hier niet onder.

Er mag ongeveer 75 m<sup>2</sup> worden bij- en/of aangebouwd, waarbij het vrijstaande bouwwerk niet groter dan 50m<sup>2</sup> mag zijn.

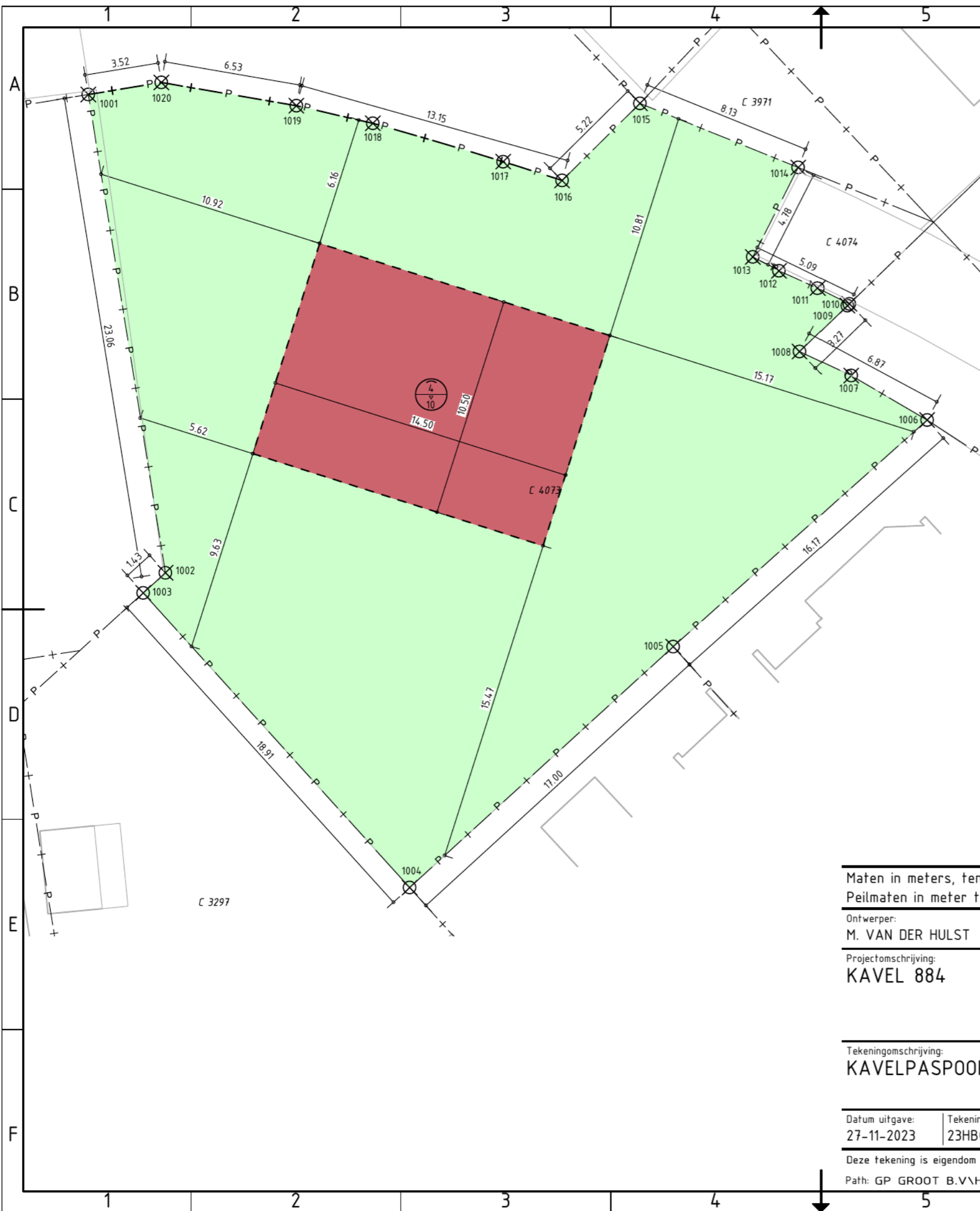


# Schoorl

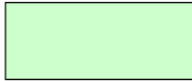

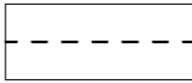
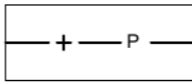
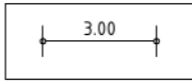

## Ultieme plek voor levensgenieters

Wandel door het uitgestrekte bos- en duingebied en geniet van de rijke flora en fauna totdat u op het strand van Schoorl aan Zee staat. Binnen een kwartier rijden bent u op de Ringweg van Alkmaar die een goede aansluiting heeft op de A9 richting Haarlem, Schiphol en Amsterdam. Het centrum van Schoorl met diverse winkels, speciaalzaken, restaurants en het bekende Klimduin is slechts een paar minuten lopen. Iets verder in de straat is een basisschool en aan de noordkant van Schoorl zijn de voetbalvelden van Duinrand S. Liefhebbers van golf kunnen terecht bij een van de golfbanen in de regio en het centrum van Bergen is slechts 5 kilometer rijden.





# KAVEL 884

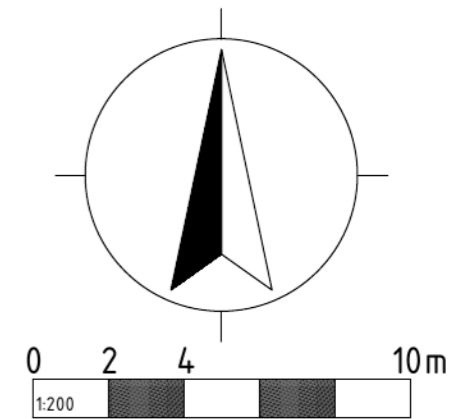
-  Kavel
-  Bouwvlak, maximale bouwhoogte 10.00m
-  Bouwvlak, volgens tekening: 7008T3-DV-001, wijziging A, d.d. 11-12-2014, opgesteld door: HB Adviesbureau
-  Erfgrens
-  Maatvoering in meters
-  Goothoogte - bouwhoogte in meters

Maatvoering is indicatief.  
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Bebouwingsvlak: circa 152 m2  
 Oppervlakte perceel: circa 925 m2

## RD-Coördinatenlijst

Punt	X	Y
1001	108080.680	524890.927
1002	108084.353	524868.161
1003	108083.296	524867.202
1004	108095.984	524853.177
1005	108108.537	524864.645
1006	108120.607	524875.431
1007	108116.993	524877.548
1008	108114.554	524878.690
1009	108116.812	524880.875
1010	108116.903	524880.963
1011	108115.408	524881.709
1012	108113.577	524882.532
1013	108112.333	524883.193
1014	108114.493	524887.452
1015	108106.958	524890.505
1016	108103.244	524886.834
1017	108100.442	524887.728
1018	108094.233	524889.556
1019	108090.590	524890.393
1020	108084.158	524891.498



Maten in meters, tenzij anders vermeld. Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld.  
 Peilmaten in meter t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld. Diameters in millimeters, tenzij anders vermeld.

Ontwerper: M. VAN DER HULST	Projectleider: P. AALDERS	Goedgekeurd:	Documentstatus: CONCEPT	Projectfase: VO	Documentsoort: TEKENING	Blad: 1	Aantal: 1
--------------------------------	------------------------------	--------------	----------------------------	--------------------	----------------------------	------------	--------------

Projectomschrijving: KAVEL 884	Opdrachtgever: BOUWBEDRIJF ORY	Schaal: 1 : 200
Tekeningomschrijving: KAVELPASPOORT		Papierformaat: A3
Datum uitgave: 27-11-2023		Contractnummer: -
Tekeningnummer: 23HB0733-DV-001-1	Projectnummer: 23HB0733	

Deze tekening is eigendom van HB Adviesbureau. Zij mag daarom noch gekopieerd, noch aan derden ter kopiering of namaking getoond worden zonder toestemming.

Path: GP GROOT B.V\HB-23HB0733 DIVERSE KLUSJES BOUWBEDRIJF ORY - DOCUMENTS\05-TEKENINGEN\23HB0733-DV-001.DWG



**HB Adviesbureau**

• Comeniusstraat 7 • 1817 MS Alkmaar  
 • Krijn Taconiskade 412 • 1087 HW Amsterdam  
 • 088 472 0600 • info@hbadvies.nl



## 6. Juridische planbeschrijving

65

### 6.1. Inleiding

In hoofdstuk 5 zijn de planuitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan op basis van de ruimtelijke en functionele structuur weergegeven en heeft een afweging plaatsgevonden van eventuele tegenstrijdige belangen. Deze uitgangspunten zijn (juridisch) vertaald naar het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de doorvertaling van de planuitgangspunten naar regels en plankaarten verwoord.

### 6.2. Opzet van de regeling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Gekozen is voor een min of meer gedetailleerde opzet van het plan. Bovendien zijn er diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen om de gewenste (kleinschalige) ontwikkelingen in het plan mogelijk te maken.

De planregels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk I komen de Inleidende bepalingen aan bod. Het betreft hier de Begripsbepalingen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 26). Hoofdstuk III Algemene bepalingen, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 27 tot en met 35). Tot slot zijn de Overgangs- en slotbepalingen opgenomen in hoofdstuk IV. Hierna wordt allereerst ingegaan op de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal van de overige bepalingen.

### 6.3. Beschrijving bestemmingen

Per hoofdfunctie (wonen, bedrijven en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. onthefing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. onthefing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de regels.

#### 6.3.1. Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie. Aangezien het plangebied bestaat uit verschillende woongebieden en woonvormen, die in verschillende perioden tot stand zijn gekomen, worden in het bestemmingsplan verschillende woonbestemmingen opgenomen. Zo wordt voor de lintbebouwingachtige gebieden en de voornamelijk naoorlogs opgerichte projectmatige woonwijken op basis van de ruimtelijke karakteristieken verschillende woonbestemmingen opgenomen. Deze worden hieronder in het kort beschreven. Binnen de woonbestemmingen zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op plankaart aangegeven bouwvlakken. Omdat zoveel mogelijk is aangesloten op de planregels van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern zuid, zijn ook dezelfde woonbestemmingen gebruikt. De maximale goot- en bouwhoogten voor de hoofdgebouwen zijn eveneens aangegeven op de plankaart. Deze hoogten zijn gebaseerd op de bestaande situatie met enige flexibiliteit zodat bij herbouw voldaan kan worden aan alle bouwtechnische eisen. Hoofdgebouwen die nu bestaan uit één bouwlaag met kap mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 4 en

10 m. Bij twee bouwlagen is dit respectievelijk 7 en 10 m. Bestaande afwijkingen van de genoemde goot- en bouwhoogten zijn als zodanig aangeduid.

#### Artikel 21 Wonen-1 (W-1)

De bestemming Wonen-1 is gegeven aan woongebieden en percelen met uitsluitend aaneengebouwde woningen (twee-aaneen of rijtjeswoningen) en vrijstaande woningen in een strakke stedenbouwkundige setting. Het gaat hier met name om de woonpercelen in de naoorlogse uitbreidingswijken. Rond deze woningen is een strak bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat het hoofdgebouw niet uitgebreid mag worden. Uitbreidingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aan- of uitbouwen. De woonwijken of woongebieden die binnen deze bestemming zijn opgenomen, zijn veelal vanuit een bepaald stedenbouwkundig concept ontstaan waardoor uitbreiding van de hoofdgebouwen niet wenselijk is. Bovendien heeft uitbreiding van het hoofdgebouw in deze gebieden doorgaans directe invloed op de gebruikswaarde van naastgelegen percelen. Daar waar vrijstaande woningen aanwezig zijn dan wel twee-aaneengebouwde woningen, zijn deze aangeduid met (v) respectievelijk met (t). Het aantal woningen mag ter plaatse niet toenemen. Gestapelde woningen (appartementen) zijn aangeduid met (g).

Met betrekking tot de bebouwing op de percelen (zowel hoofdgebouwen als erfbebouwing) geldt een maximaal bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwperceel. Voor vrijstaande woningen bedraagt dit percentage 35%, voor twee-aaneengebouwde en hoekwoningen 40% en voor tussenwoningen 45%.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er in het algemeen voor gekozen dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Voor de naoorlogse planmatige uitbreidingsgebieden is deze afstand echter 2 m. Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (groene kleur) en de bestemming Wonen (geel/bruine kleur).

#### Artikel 22 Wonen-2 (W-2)

Deze bestemming is bedoeld voor vrijstaande woningen met variërende afstanden van de voor- en achtergevels tot de weg, zoals in de lintbebouwing langs de Heerweg, Duinweg en Voorweg. Om deze opzet te behouden, zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan en is door de ligging van het bouwvlak de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd (minimaal 3 m, tenzij deze afstand nu reeds minder is). Zo blijven de open ruimten tussen de hoofdgebouwen gewaarborgd. Het bouwvlak wordt zodanig gekozen, dat de huidige afstand tot de weg gewaarborgd blijft. De voorgevel van de woning dient gebouwd te worden in de voorgevelrooilijn. De breedte en de diepte van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 15 m.

Door de hierboven uiteengezette keuze voor het projecteren van de bouwvlakken, wordt de oppervlakte van hoofdgebouwen gereguleerd (hoofdgebouwen mogen niet buiten het bouwvlak). Een tweede regel betreft het bebouwingspercentage van maximaal 35% (heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing). Tot slot is voor de woonpercelen binnen deze bestemming een maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw opgenomen. Er is onderscheid gemaakt voor percelen waar een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> is toegestaan (aanduiding (a)), waar een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> (aanduiding (b)) is toegestaan en waar een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> (aanduiding (c)) is toegestaan. Binnen het plangebied is de maximale oppervlakte in het algemeen 120 m<sup>2</sup>, gebaseerd op de meest voorkomende oppervlaktemaat in het plangebied. Dit is een voortzetting van het reeds jaren geldende beleid. Uitzonderingen zijn gemaakt daar waar nu reeds grotere oppervlakten voorkomen of waar nu reeds een grotere oppervlaktemaat is toegestaan of waar de kavels zich door de breedte en ligging lenen voor een grotere oppervlakte.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de maximale breedte van een woning te bepalen op 12 m. Voorts is bepaald dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (groene kleur) en de bestemming Wonen (geel/bruine kleur). In sommige gevallen is sprake van een schuinlopend straatprofiel of gerende voorgevelrooilijnen. De ene woning staat daardoor soms dicht bij de straat dan de naastgelegen woning. Om te voorkomen dat de belevingswaarde van de meer naar achteren gelegen woning in

het geding komt, is in een aantal gevallen de grens van de bestemming Tuin/Wonen voor de meer naar voren gelegen woning naar achteren geplaatst.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Voor de bestemming Wonen-2 geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen, aanpassen of vergroten van bestaande bouwvlakken. Daarnaast geldt de wijzigingsbevoegdheid voor het projecteren van nieuwe bouwvlakken voor woningen. Het projecteren van nieuwe bouwvlakken is uitsluitend mogelijk ter plaatse van reeds bestaande verdichtingen van de linten. In het in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord aangegeven uitsluitingsbeeld zijn nieuwe woningen niet mogelijk. In de regels is dit vertaald door middel van het opnemen van een figuur waarop staat aangegeven waar de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarbij dienen wel verschillende randvoorwaarden in acht te worden genomen, onder andere ten aanzien van de minimale afstand tot de perceelgrenzen en de maximale diepte en breedte van een bouwvlak.

#### **Erfbebouwing**

##### *Gebouwen en overkappingen*

Binnen de woonbestemmingen is naast het hoofdgebouw erfbebouwing toegestaan in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwd) en overkappingen onder een aantal voorwaarden. De gronden bestemd voor Tuin, komen in beginsel niet voor gebouwen en overkappingen in aanmerking (zie ook kopje Tuin). Hierna wordt ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot erfbebouwing.

##### *Oppervlakte*

De maximale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt 50 m<sup>2</sup>, mits een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit om voldoende buitenruimte te garanderen. Voor percelen vanaf 500 m<sup>2</sup> geldt voorts dat een grotere oppervlakte is toegestaan. Het betreft een gestaffelde regeling. De maximale oppervlakte mag bij percelen:

- tussen de 500 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> : 55 m<sup>2</sup> bedragen;
- tussen de 600 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- tussen de 700 m<sup>2</sup> en 800 m<sup>2</sup> : 65 m<sup>2</sup> bedragen;
- tussen de 800 m<sup>2</sup> en 900 m<sup>2</sup> : 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- vanaf 900 m<sup>2</sup> : 75 m<sup>2</sup> bedragen;

waarbij een vrijstaand bijgebouw geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 50 m<sup>2</sup>.

Overigens dient tevens het bebouwingspercentage dat geldt voor het betreffende bouwperceel in acht te worden genomen (zie onder het kopje Wonen). Het percentage heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing. Voor hobbyboeren ter plaatse van voormalige agrarische bouwpercelen is een afwijkende regeling opgenomen (1% van de gronden met een maximum van 300 m<sup>2</sup>). Hiervan dient iemand overigens wel aan te tonen dat hij hobbyboer is.

Ten aanzien van de toegestane oppervlakte van erfbebouwing is er in de regels een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Deze is uitsluitend van toepassing binnen de bestemming Wonen-2. Indien er nu meer erfbebouwing aanwezig is dan op grond van de regels is toegestaan en alle erfbebouwing wordt gesloopt, kan ontheffing verleend worden voor het terugbouwen van erfbebouwing tot 50% van de gesloopte oppervlakte en tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Binnen de bestemmingen Wonen-2 kan bovendien ontheffing verleend worden voor het oprichten van meer erfbebouwing dan rechtstreeks op grond van de regels is toegestaan indien het maximum aan erfbebouwing is bereikt maar er nog wel mogelijkheden zijn voor het vergroten van het hoofdgebouw. De situatie zou kunnen ontstaan dat er wel mogelijkheden zijn om over de volledige hoogte van het hoofdgebouw uit te breiden, maar niet in de vorm van lage aan- en uitbouwen. Voor dergelijke situaties is de ontheffingsbevoegdheid opgenomen die wel aan enkele randvoorwaarden is gebonden onder andere voor wat betreft de verhouding tussen de oppervlakte van het hoofdgebouw en de oppervlakte van de aan- en uitbouwen.

##### *Recreatiewoningen*

Op de kaart wordt met de aanduiding (rw) aangegeven waar recreatiewoningen zijn toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bestaande situaties of bestaande planologische mogelijkheden bij

vrijstaande woningen (niet in uitbreidingswijken). De recreatiewoning wordt gezien als behorend bij de erfbebouwing van het woonperceel. Dit betekent dat de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing niet mag worden overschreden. Er mag een vrijstaand bijgebouw worden opgericht met een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

##### *Hoogte*

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen, vrijstaande recreatiewoningen en vrijstaande overkappingen, mag bij vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m. Dakkapellen, gevelopbouwen en dakopbouwen zijn niet toegestaan. Voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen alsook bijgebouwen bij niet-vrijstaande woningen geldt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 25 cm boven de begane grondlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m. Dit betekent dat de aan- en uitbouwen in beginsel niet voorzien mogen worden van een kap (tenzij er sprake is van een flauwe kap die binnen de toegestane bouwhoogte mogelijk is). Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om indien dit vanwege de afstemming op het hoofdgebouw wenselijk is, een kap op een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een bijgebouw bij een niet-vrijstaande woning te realiseren.

##### *Afstanden*

Erfbebouwing dient altijd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Binnen de naoorlogse planmatige wijken is deze afstand 2 m. Zo blijft het karakter van de erfbebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor bestaande gebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw wordt een uitzondering gemaakt. Deze zijn specifiek op de plankaart aangeduid.

Om overlast voor naastgelegen percelen dan wel anderszins ongewenste situaties te voorkomen, is bepaald dat de diepte van aan- en uitbouwen aan de achtergevel niet meer mag bedragen dan 3 m en de breedte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel niet meer dan 3,5 m (dit is voldoende breed voor een garage). Bovendien is bepaald dat de afstand van erfbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen niet minder mag bedragen dan 2 m. Voor smalle percelen geldt een uitzondering. Bij andere dan vrijstaande woningen dient de erfbebouwing of in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Vrijstaande bijgebouwen mogen in de perceelsgrens of op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrens worden gebouwd.

##### *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen de woonbestemmingen zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erf- en terreinafscheidingen. Paardenbakken en bouwwerken ten behoeve van mestopslag zijn uitsluitend toegestaan met ontheffing binnen de Wonen-2-bestemming en onder strikte voorwaarden (een en ander zoals is aangegeven in hoofdstuk 5). Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen binnen bouwpercelen van ten minste 700 m<sup>2</sup>, op een afstand van minimaal 5 m tot de perceelsgrenzen (de afstand tot de bestemming Natuur dient 10 m te bedragen) en met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. De maximale hoogte bedraagt 50 cm.

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn (bij hoekpercelen is er sprake van twee voorgevelrooilijnen) mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m. Op voor- en zijtuinen die grenzen aan de weg mogen de afscheidingen dus niet hoger zijn dan 1 m. Voor erf- en terreinafscheidingen in de zijtuin grenzend aan de openbare weg is een uitzondering opgenomen. Indien de afscheiding ligt achter de achtergevel van de woning mag de hoogte onder voorwaarden 2 m bedragen. Dit is tevens opgenomen in regels behorende bij de bestemming Tuin (artikel 20). Onder de toelichting bij dit artikel is een illustratie opgenomen ter verduidelijking. Hieruit blijkt voor welk gedeelte de ontheffing mogelijk is tot maximaal 2 m. Ook is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor toegangspoorten (aan de voorzijde) tot 2 m hoog. Hierbij wordt getoetst aan diverse criteria (onder andere breedte van de weg).

De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

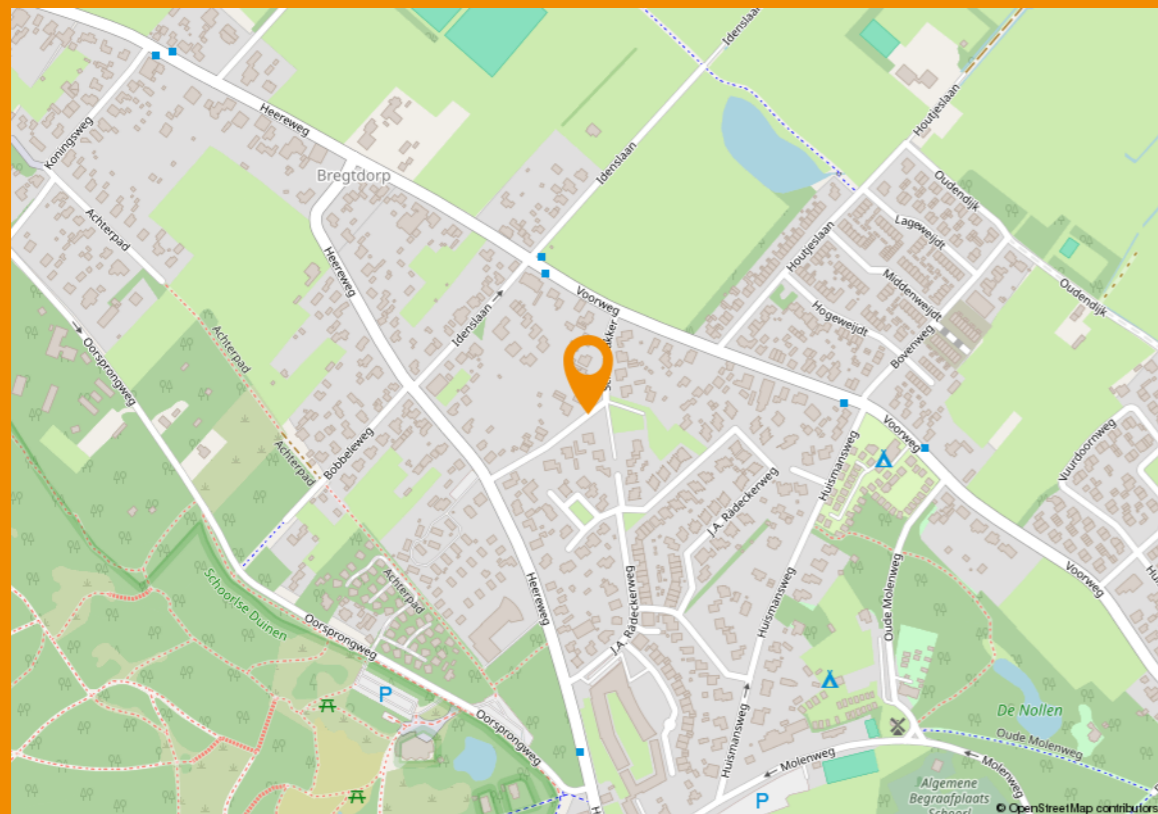
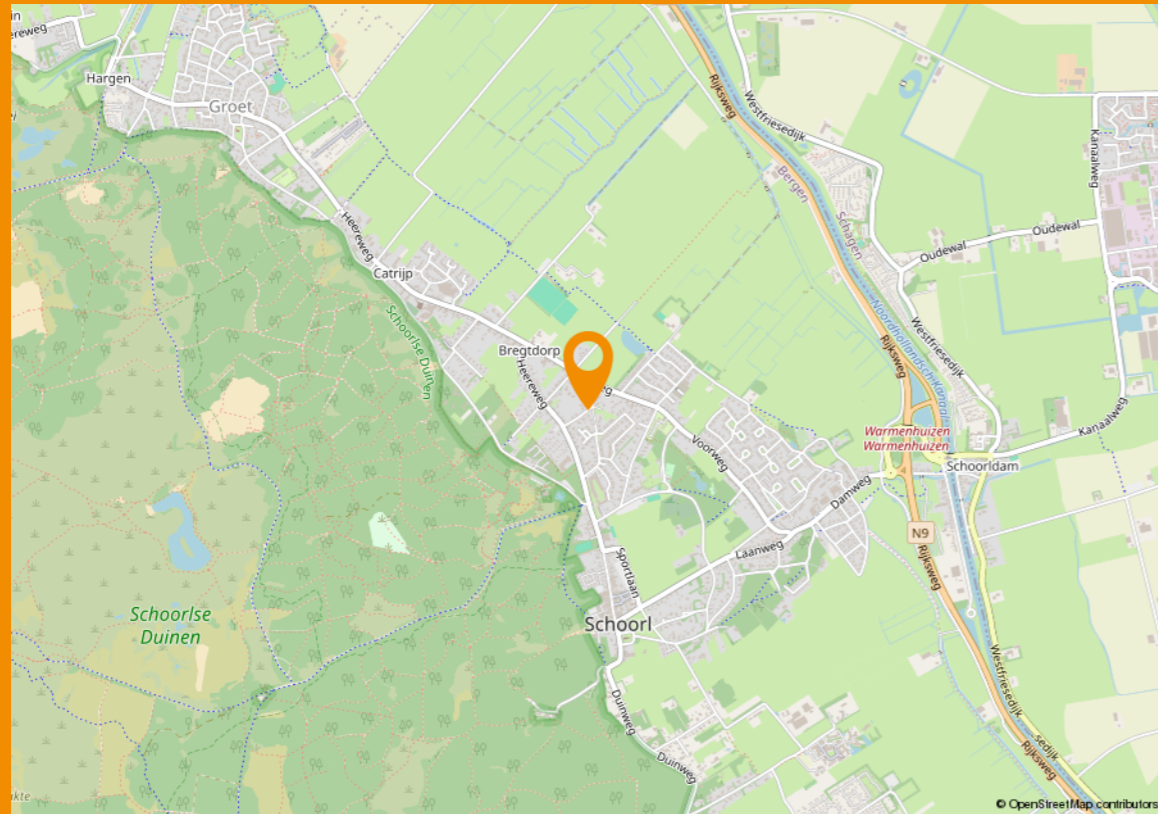
##### **Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Binnen de woonbestemming worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen door de bewoner van de woning. Onder een aan-huis-gebonden be-





## Locatie



# Uitgebreide informatie

## J.A. RADECKERWEG IN SCHOORL

De kans van uw leven!  
Vrije bouwkvavel van 925 m2 in de woonwijk Bregtdorp te Schoorl.

Al jaren op zoek naar uw eigen kavel waarop u uw vrijstaande droomhuis kunt realiseren? Dit is uw kans!

Het perceel is gelegen in een autoluwe straat. De klimduin, duingebied, zee en recreatie liggen om de hoek. Of lekker een stukje wandelen naar het centrum om bij één van de leuke restaurantjes op het terras of binnen plaats te nemen.

Wandel door het uitgestrekte bos- en duingebied en geniet van de rijke flora en fauna totdat u op het strand van Schoorl aan Zee staat. Binnen een kwartier rijden bent u op de Ringweg van Alkmaar die een goede aansluiting heeft op de A9 richting Haarlem, Schiphol en Amsterdam. Het centrum van Schoorl met diverse winkels, speciaalzaken, restaurants en het bekende Klimduin is slechts een paar minuten lopen. Iets verder in de straat is een basisschool en aan de noordkant van Schoorl zijn de voetbalvelden van Duinrand S. Liefhebbers van golf kunnen terecht bij een van de golfbanen in de regio en het centrum van Bergen is slechts 5 kilometer rijden. Dit is de ultieme plek voor levensgenieters, voor een gezin en voor mensen die op zoek zijn naar een plek om levensloopbestendig te wonen.

De kavel heeft een bouwvlak van ca. 152 m2 voor het hoofdgebouw, bij- en/of aanbouwen vallen hier niet onder.

Er mag ongeveer 75 m2 worden bij- en/of aangebouwd, waarbij het vrijstaande bouwwerk niet groter dan 50m2 mag zijn.

Schoorl  
Onder de hoogste en breedste duinen van het land ligt het vriendelijke dorp Schoorl. Deze kustplaats heeft misschien wel het mooiste duingebied van Noord-Holland. Naar het strand gaat u gewoon op de fiets. Onderaan het ruim vijftig meter hoge klimduin – waar de kinderen zich met plezier naar beneden laten rollen – zit al ruim een eeuw hetzelfde café. En de bomen? Die zijn al net zo mooi oud geworden. In

het gezellige centrum kunt u heerlijk een terrasje pakken bij de gezellige restaurants of lekker winkelen.

Kavelpaspoort  
Het kavelpaspoort is zo opgesteld zodat u in grote lijnen een beeld krijgt van de regels die op de betreffende kavel van toepassing zijn. In het kavelpaspoort staan de randvoorwaarden opgenomen uit het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Zo vindt u de juiste informatie over onder andere: ontsluiting, bouwmasa, grootte van het bouwvlak en maximaal te bebouwen oppervlakte, maximale goothoogte, maximale nokhoogte, rooilijnen en de voorwaarden voor aan- en bijgebouwen.

Aan de maatvoering van de tekeningen kunt u geen rechten ontlenen.

Prijs  
De verkoopprijs is 'vrij op naam' (VON), hetgeen betekent dat de kavelprijs inclusief BTW en/of overdrachtbelasting, notaris- en kadastrale kosten is.

Radeckerweg ong. te Schoorl: € 775.000,-- V.O.N.

Procedure aanvraag  
Omgevingsvergunning (Voorheen bouwvergunning)  
Per 1 januari 2024 heet de procedure Bopa

Algemeen  
Voor het realiseren van een woning is een omgevingsvergunning vereist. U dient als koper er zelf voor te zorgen dat u tijdig een omgevingsvergunning aanvraagt. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet geven aan dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend, nieuwe wet: Omgevingswet als het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Deze stukken bevatten een hele rij met randvoorwaarden. Het is voor iemand die niet dagelijks met bouwen te maken heeft moeilijk de bouwvoorschriften te kennen en te interpreteren. Het is daarom verstandig om bij de planvorming van uw nieuw te bouwen woning een deskundige, bijvoorbeeld een architect, te betrekken.

# Uitgebreide informatie

J.A. RADECKERWEG IN SCHOORL

Bestemmingsplanvoorschriften, per 1 januari 2024  
omgevingsplan

Bestemmingsplanvoorschriften regelen de bestemming en het toegestane gebruik van

gronden en bouwwerken. Zo zijn in het bestemmingsplan bouwvoorschriften opgenomen over bijvoorbeeld:

- Het maximaal toegestane bebouwingspercentage van de kavel;
- De maximale bouwhoogte- en goothoogte van de te bouwen woning;
- De rooilijn, waar mag de voorgevel van de woning komen.

Deze voorschriften zijn over het algemeen technisch en juridisch van aard. Ze zijn echter belangrijk voor u, uw architect en/of bouwer, zodat deze weet aan welke voorwaarden het woningontwerp moet voldoen. In het kavelpaspoort vindt u de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan. In de brochure treft u een bijlage met de regels van het bestemmingsplan welke van toepassing zijn.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning, Bopa

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat als volgt: U begint met het (laten) opstellen van een schetsplan van de te bouwen woning. Dit

schetsplan levert u in drievoud in bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Bergen NH. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht toetst of het schetsplan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en daarna of het voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Vooroverleg is niet noodzakelijk en er zijn kosten aan verbonden.

Als de schetsen voldoen, wordt het schetsplan voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie beoordeelt of het schetsplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie toetst haar beoordeling aan de Welstandsnota. Als de Welstandscommissie het schetsplan goedkeurt, kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend.

Een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd met

een speciaal daarvoor ontwikkeld formulier. Dit aanvraagformulier is verkrijgbaar bij de balie Bouwen en Wonen of via de internetsite van het ministerie van VROM, [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning wordt met alle benodigde gegevens en tekeningen in zesvoud ingediend bij afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Na ontvangst van uw aanvraag wordt deze gepubliceerd in de krant. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht controleert of alle gegevens zijn ingediend en toetst deze aan de bouwtechnische eisen. Voldoet uw aanvraag hieraan, dan kan de omgevingsvergunning binnen acht weken worden verleend. Deze termijn wordt berekend vanaf de datum van aanvraag. Deze termijn geldt niet als uw aanvraag onvolledig is en er aanvullende gegevens worden gevraagd. Het is dus in uw belang dat u de gegevens zo compleet mogelijk aanlevert.

U vindt de benodigde informatie hierover bij uw architect, op het aanvraagformulier omgevingsvergunning en bij de balie Bouwen en Wonen van de gemeente Bergen NH in het gemeentehuis. De verleende omgevingsvergunning wordt ook weer gepubliceerd in de krant en ligt gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken eventueel een bezwaarschrift indienen. Als er geen bezwaarschrift wordt ingediend, is de omgevingsvergunning na de termijn van zes weken onherroepelijk en kunt u met de bouw beginnen. Als er wel een bezwaarschrift wordt ingediend krijgen zowel u als de bezwaarmaker de gelegenheid uw standpunt toe te lichten ten overstaan van de commissie voor de behandeling van bezwaar en beroepschriften. Als dit het geval is, wordt u hierover geïnformeerd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Goed om te weten

Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem van de uit te geven kavel is onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat de kavel geschikt is voor woningbouw.

Vrijkomende grond

Indien bij het inrichten van de bouwterrein grond vrij komt, zal dit voor eigen rekening dienen te worden afgevoerd. Als u bij de inrichting van uw kavel grond nodig heeft, dan dient u als koper voor eigen rekening zelf grond van voldoende kwaliteit te laten aanvoeren.

# Uitgebreide informatie

J.A. RADECKERWEG IN SCHOORL

Sonderingsgegevens

Voor het berekenen van de constructiegegevens van uw woning is het nodig dat op de kavel sonderingen worden uitgevoerd. Uit deze sonderingen blijkt de draagkracht van de grond en welke fundering geschikt is. Dit onderzoek dient u voor eigen rekening uit te laten voeren.

Aflevering en hoogte bouwterrein

De kavel zal bouwrijp worden geleverd, wat betekent dat de kavel op voldoende hoogte ligt en is gevlakt. U kunt dus gelijk na het passeren van de notariële leveringsakte bij de notaris beginnen met de bouwwerkzaamheden, mits u een onherroepelijke vergunning heeft verkregen. Gezien u voor de fundering de grond dient af te graven, kunt u hiermee de kavel (indien nodig) op voldoende hoogte brengen. Eventueel overgebleven grond: zie vrijkomende grond

Riolering

In het openbaar gebied ligt het gemeentelijk rioelstelsel. Uw toekomstige woning dient u hierop aan te sluiten. In Bregtdorp heeft u te maken met een gescheiden rioelstelsel. Vuil

huishoudelijk water wordt afgevoerd via het vuilwaterriool en hemelwater wordt apart

afgevoerd. U dient daarom twee aparte aansluitingen te maken op het openbare rioelstelsel. U dient als koper zelf (of uw aannemer) zorg te dragen voor het aanvragen van aansluitingen op het openbare rioelstelsel. De kosten van het aansluiten op het openbaar rioel worden vooraf bij u in rekening gebracht.

In- en uitritten

De ligging van de inrit is aangegeven in het kavelpaspoort. Het is in overleg mogelijk om hiervan af te wijken. De inritten zijn ca. 3,5 tot ca. 5,5 meter breed en worden aangelegd in de openbare ruimte. Bij de eerder verkochte kavels in Bregtdorp bepaalde de gemeente de breedte van de inrit. De kosten van de aanleg van de inrit in de openbare ruimte zijn voor verkoper, vanaf de eigen perceelsgrens zijn de kosten voor de kopende partij.

Aansluiting water, elektriciteit en (tele-)communicatie  
Aansluitingen voor water, elektriciteit en (tele-)communicatie dienen door u als koper zelf aangevraagd en betaald te worden. Alle aansluitingen kunnen centraal aangevraagd worden via de website: [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)

# Algemene bepalingen

## Algemene ouderdomsclausule

Indien deze woning ouder is dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder, dan betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Kopers aanvaarden al in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten overeenkomst beantwoordt.

## Art. 7.17 BW

1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien

## Aanwezigheid asbest

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die

voor hem van belang zijn. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de koper.

## Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving in het kadaster van de koopakte heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (zie de bijlage voor meer informatie).

## Eigen huis

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht.

## Tot slot

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Kuyper & Blom Makelaars. Namens de verkopers stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te geven. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.



## Maak kennis met ons team

Flexibiliteit en doorzettingsvermogen zit Kuyper & Blom in het bloed. Wij komen in veel gevallen snel met u op één lijn en handelen van nature slagvaardiger in de huizenmarkt dan een ander. U mag dan gecharmeerd zijn van onze marktkennis en proactieve benadering, een prima eindresultaat boeken heeft u evenals vele andere klanten nóg liever. Dat bewijzen wij u graag.

Voor ons staat of valt het kopen of verkopen van een woning met goed persoonlijk contact en duidelijke communicatie. We maken de zaken niet mooier dan ze zijn en noemen de dingen graag bij de naam. Omdat wij samenwerken in een compact team, kennen wij de klant en weten wij precies wat de vorderingen zijn rond de koop of verkoop van uw huis. Bij ons weet u waar u aan toe bent.

Wij zijn een grote lokale speler in de markt van Heiloo en omgeving en bedienen klanten van jong tot oud, wat ons positief heeft verrast sinds de start van ons kantoor in 2005. Het kantoor is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, fiets & auto en op een goede zichtlocatie tegenover het NS-

station gelegen. Door de goede ligging hebben wij “ouderwets” veel mensen binnen lopen om te vragen naar informatie.

Bij binnenkomst zullen de klanten altijd een welkom gevoel krijgen van ons team.

**‘Wij werken altijd met twee mensen aan een verkoop-opdracht, zo zijn wij maximaal bereikbaar’**

Ons team bestaat uit:  
**Ronald Blom** - Register Makelaar-Taxateur; **Bas Kuyper** - Register Makelaar-Taxateur; **Jeffrey van der Wagen** - nieuwbouwmakelaar en Kandidaat Register Makelaar-Taxateur o.z.; **Mariëlle Mul** - nieuwbouwmakelaar en Kandidaat Register Makelaar-Taxateur; **Moniek van Leeuwen** - commercieel en administratief medewerker; **Roos Denneman** - Commercieel en administratief medewerker.  
Makelaars met mensenkennis

# Notities

Het is  
werkelijk een  
plaatje!



# Notities

Het is  
werkelijk een  
plaatje!



# EXCLUSIEF WONEN

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Stationsweg 102, 1852 LN Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

[www.kbmakelaars.nl](http://www.kbmakelaars.nl)

[info@kbmakelaars.nl](mailto:info@kbmakelaars.nl)

