

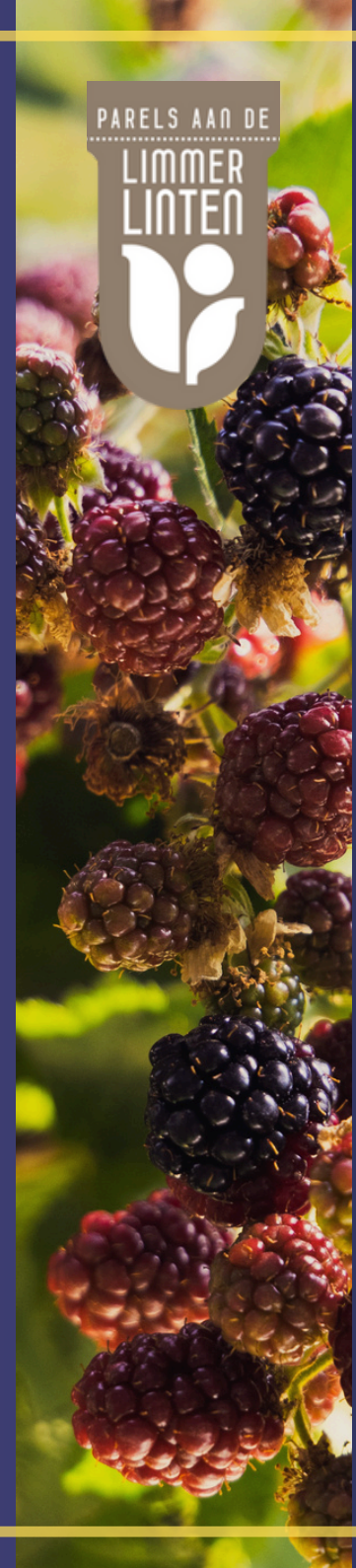


KAVELPASPOORT

# MOERBEILINT

KAVELNUMMER 4

KAVELOPPERVLAKTE: CA.794 M<sup>2</sup>



# *Parels aan de Limmer Linten*

Op de strandwal, aan de randen van het dorp Limmen, ligt een groen landschap met uitzicht op de duinen van Bakkum en Egmond. Hier ontstaat een kleinschalige, nieuwe woonomgeving genaamd "Limmer Linten".

De inrichting van de buurten is sterk geïnspireerd op de kwaliteiten van de bestaande linten: groen domineert het straatbeeld en auto's worden grotendeels aan het oog onttrokken. De openbare ruimte is beperkt, wegprofielen zijn minimaal en kavels zo groot mogelijk.

Door de ruime opzet van kavels en de mix van typologieën in elke buurt ontstaat een gevarieerd beeld. Deze variatie versterkt het informele en organisch gegroeide karakter van Limmen waardoor bebouwing en landschap met elkaar verbonden zijn.



# *Inhoudsopgave*

Inleiding 3

Wat is een Kavelpaspoort? 4

Situatie 5

Kavel 4 Moerbeilint 6

Wat mag u op de kavel bouwen? 7

Waar mag u op de kavel bouwen? 8

Wat zijn uw verplichtingen? 8

Bouwregels uitwerkingsplan 9

Oplevering van uw kavel 10

Stappenplan 11

## *Inleiding*

### *Limmen verandert.*

In de open velden tussen de bestaande bebouwing wordt een nieuwe woonomgeving gecreëerd. Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal is initiatiefnemer van deze ontwikkeling, genaamd “De Limmer Linten”. Met oog voor de groene en natuurlijke omgeving worden deze open velden bouwrijp gemaakt.

De kavels aan de Moerbeilint zijn een exclusief onderdeel daarvan. In totaal zijn er 30 kavels, waarvan 6 vrije kavels. De woningen op de overige kavels worden projectmatig ontwikkeld.

Deze brochure beschrijft wat u kan en mag verwachten indien u besluit een kavel te kopen.

## *Wat is een Kavelpaspoort?*

U wilt uw eigen huis laten bouwen. Zelf bepalen wat er wordt gebouwd naar eigen inzicht en wens. We kunnen ons voorstellen dat de vragen “Wat mag ik op de kavel bouwen?” “En hoe werkt het?” voor u van groot belang zijn. Om van deze kavels een fraai en samenhangend geheel te maken, is onderlinge afstemming en samenwerking nodig met alle bouwpartners, dus ook met u. Daarvoor zijn goede afspraken en heldere regels onmisbaar.

Dit kavelpaspoort helpt u met het bouwen van uw droomhuis. Zo zijn alle belangrijke kenmerken beschreven in het hoofdstuk “Wat mag u op de kavel bouwen?” op pagina 7.



### **Let op:**

Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal heeft zo goed als mogelijk voor u alle regels die gelden op uw kavel voor u samengevat in dit paspoort. Het is uiteindelijk aan de gemeente om uw bouwplan goed te keuren. Indien er in het kavelpaspoort iets anders staat dan in de wet- en regelgeving waaraan de gemeente uw bouwplan toetst geldt het bepaalde in die wet- en regelgeving. Aan de inhoud van dit kavelpaspoort kunnen dus geen rechten worden ontleend.

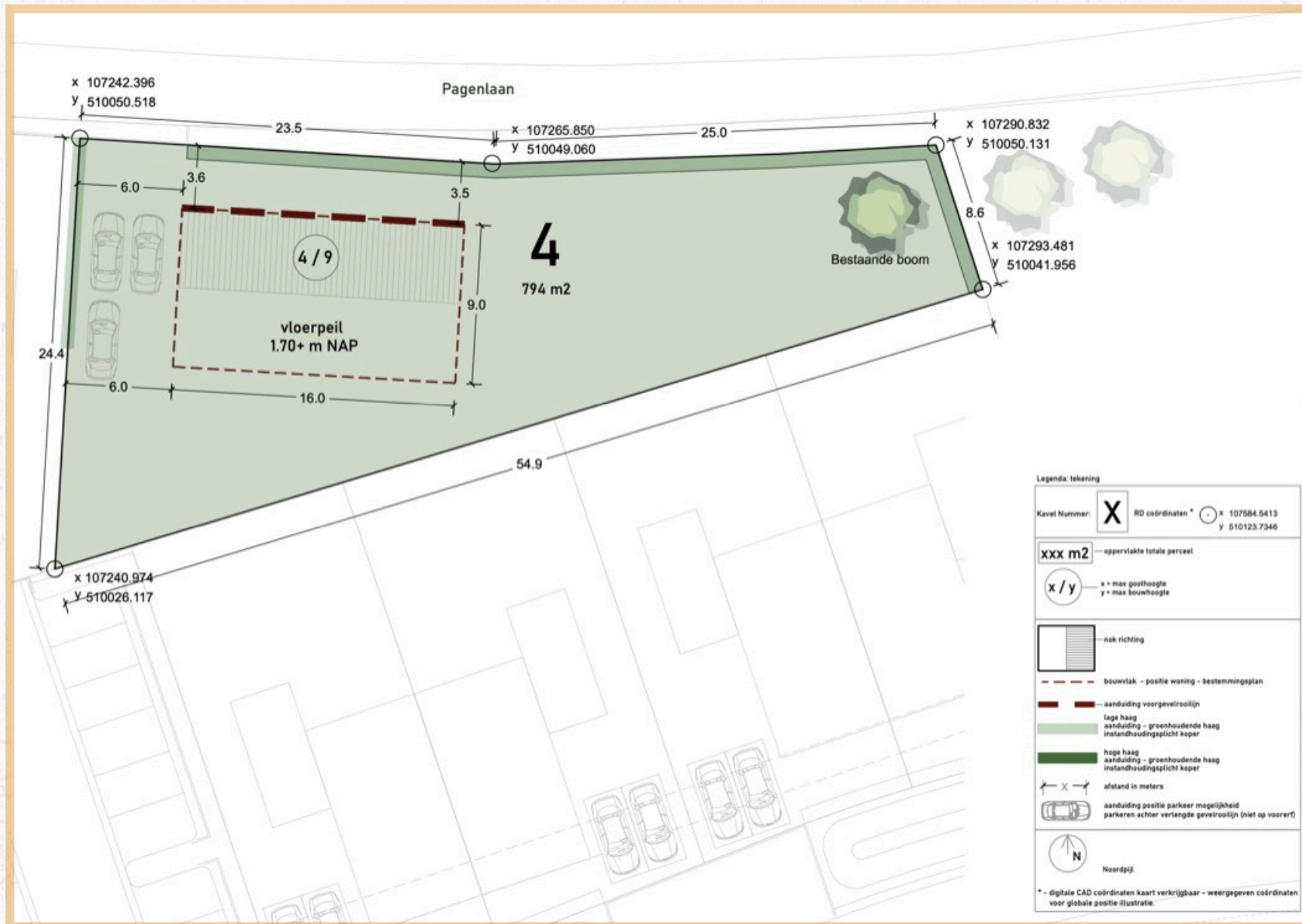
# *Situatietekening Moerbeilint*

## **Kavel 4**

Op deze pagina is de situatietekening van Moerbeilint weergegeven. Deze situatietekening geeft een impressie van hoe de toekomstige wijk er uit komt te zien. Op de tekening is ook aangegeven waar kavel 4 ligt. U kunt aan deze tekening geen rechten ontleen.



# Kavel 4 - Moerbeilint



# Wat mag u op de kavel bouwen?

Wat mag u op de kavel bouwen?

Als u van plan bent een woning te bouwen en een inrit aan te leggen, dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning moet u aanvragen bij de gemeente. Deze aanvraag wordt door de gemeente getoetst aan:

1. het landelijk geldende Bouwbesluit;
2. de gemeentelijke bouwverordening;
3. redelijke eisen van Welstand;
4. het bestemmingsplan / uitwerkingsplan.

Toetsen 1 en 2 gelden overal en u mag ervan uitgaan dat uw bouwer/architect hier wel raad mee weet.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt ook getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Over hoe deze toets plaatsvindt en aan welke criteria u moet voldoen kunt u meer lezen op de gemeentelijke website.<sup>1</sup> In het geval u hier vragen over heeft kunt u contact opnemen met de gemeente.

De belangrijkste regels over waar, hoeveel en hoe hoog u mag bouwen, staan in de vierde toets, het bestemmingsplan. Voor dit gebied heeft de gemeente een zogenaamd “uitwerkingsplan” gemaakt dat een globaal plan voor alle woongebieden van de Limmer Linten uitwerkt.

Wilt u alle regels in het uitwerkingsplan lezen? Kijk dan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) om het gehele bestemmingsplan te raadplegen of vraag er naar bij de makelaar.

Op de volgende pagina zijn de belangrijkste uitwerkingsplanregels voor uw kavel samengevat. Los van de uitwerkingsplanregels is er tegenwoordig ook veel mogelijk zonder vergunning. Het zogenaamde “vergunningvrij bouwen”. Vooral op het achtererf zijn de mogelijkheden hier recent aanzienlijk voor verruimd.



Zie hiervoor de website van Rijksoverheid.<sup>2</sup>

Voor het hoofdgebouw is echter het aanvragen van een omgevingsvergunning, en het doorlopen van de hierboven beschreven 4 toetsen noodzakelijk.

1. <https://www.castricum.nl/aanvragen-en-regelen/welstandseisen>

2. [www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2018/07/01/vergunningvrij-bouwen-bijbehorend-bouwwerk](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2018/07/01/vergunningvrij-bouwen-bijbehorend-bouwwerk)

# *Wat mag u op de kavel bouwen?*

Om uw kavel te bebouwen zijn er regels opgesteld. Deze regels zijn in het uitwerkingsplan opgenomen. Het uitwerkingsplan is voor iedereen beschikbaar. Hier volgen een aantal hoofdlijnen uit het uitwerkingsplan:

## **WONING IN HET BOUWVLAK BOUWEN**

Uw woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

## **AAN-, UIT-, EN BIJGEBOUWEN**

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar wel minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning.

In het uitwerkingsplan Moerbeilint is opgenomen in de regels dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, per hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden bebouwd. Om te bepalen hoeveel u precies mag bouwen moet u goed kijken naar de regels van het uitwerkingsplan Moerbeilint en de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.



## *Hagen op erfgrans grenzend aan openbaar gebied*

Op de erfgrans van de kavels zal de ontwikkelaar in sommige gevallen beeldbepalende beplanting aanbrengen. Op uw kavel is ook sprake van een bestaande boom (Meidoorn). Deze beplanting is aangeduid op de kaveltekening op pagina 6. Deze zijn van belang om de groene structuur van het gebied als geheel te benadrukken. U heeft de verplichting om deze te onderhouden en in stand te houden. Dit wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. Controle op en handhaving van deze verplichting zal plaatsvinden door de gemeente.



# Bouwregels uitwerkingsplan

In het uitwerkingsplan heeft de gemeente vastgelegd dat de bestemming van kavel 4 “wonen” is. Op deze pagina hebben we de belangrijkste regels voor u samengevat. Kijkt u voor de volledigheid ook in het uitwerkingsplan.

Voor de bouwregels gelden de volgende maten en afstanden. Zie ook de illustratie ter verduidelijking.

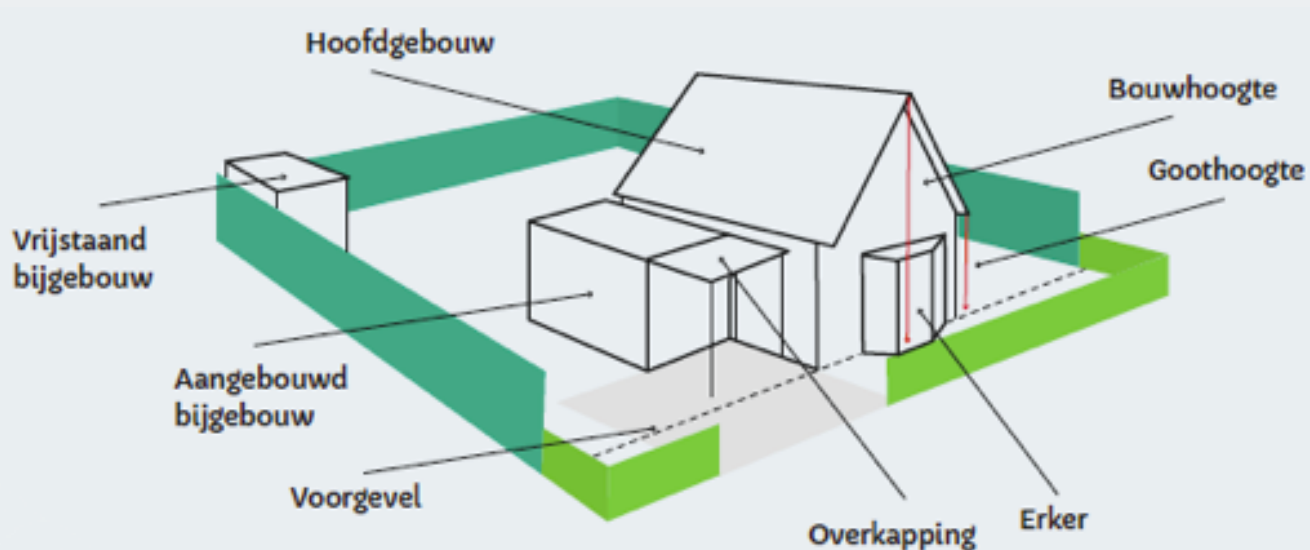
## 1. HET HOOFDGEBOUW

- maximale bouwhoogte is 9 meter;
- maximale goothoogte is 4 meter;
- heeft een dakhelling van meer dan 30° en minder dan 65°;
- wordt met zijn voorgevel geplaatst op de voorste lijn van het bouwvlak.

## 2. BIJHORENDE BOUWWERKEN

Naast het hoofdgebouw zijn bijhorende bouwwerken mogelijk. Dit zijn: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hier zijn de volgende regels voor:

De bijhorende bouwwerken mogen in totaal een maximaal oppervlakte hebben van 75 m<sup>2</sup>.



Moeten gebouwd worden op het achter- of zijerf, minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw (m.u.v. erkers kleiner dan 1 meter en een hoogte van max 3 meter).

Specifieke informatie kunt u vinden in het uitwerkingsplan onder artikel 7.2.2.

## 3. ERF- EN TUINAFSCHEIDINGEN

Hoogte maximaal:

- voor (het verlengde van) de voorgevel 1 meter;
- achter (het verlengde van) de voorgevel 2 meter.

## 4. PARKEREN

Op uw kavel moet ruimte zijn voor 3 parkeerplaatsen, waarvan 2 plaatsen onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn, dus naast elkaar en niet achterelkaar. Hiervoor dient de inrit minimaal 5,5 meter breed te zijn. Er dient naast de woning voldoende ruimte te zijn zodat de auto's achter de voorgevellijn van de woning geparkeerd kunnen worden. Meer informatie kunt u vinden in het uitwerkingsplan onder artikel 10.

## *Oplevering van uw kavel*

Uw kavel wordt “bouwrijp” opgeleverd. Met andere woorden de kavel is geschikt gemaakt om een huis op te bouwen. De kavel is bereikbaar, de grond is schoon en er zijn nutsvoorzieningen aangelegd zoals water en elektra. Verder wordt de kavel “kaal” geleverd. Alleen de voortuin wordt voorzien van een groene haag. Het woonrijp maken van de kavel is voor uzelf. Let op: Het vloerpeil van uw kavel dient 1,70 m + NAP te zijn.



# Overige informatie

## OMGEVINGSVERGUNNING

Om een woning op de kavel te mogen bouwen dient u een omgevingsvergunning aan te vragen voor in ieder geval de bouw van uw woning en de inrit. Op de website van de gemeente (<https://www.castricum.nl/aanvragen-en-regelen/omgevingsvergunning>) vindt u hier meer informatie over. Hier vindt u onder andere informatie over hoe deze procedure er nu uit ziet, en ook wat er verandert vanaf 1 januari 2024 als er andere wetten inwerking treden (de Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging). We raden u aan om zodra u een eerste schetsontwerp heeft contact op te nemen met de gemeente zodat u: dit schetsontwerp met hen kan delen, informatie kunt ontvangen over hoe de procedure er precies uit ziet en welke documenten u nodig heeft om een aanvraag omgevingsvergunning in te kunnen dienen.

## KOOP

### KOOPOVEREENKOMST

Als u bij het Ontwikkelingsbedrijf aan geeft de kavel te willen kopen, dan sturen we u een koopovereenkomst. Vervolgens plannen we met u een afspraak in om deze koopovereenkomst te ondertekenen. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de ontwikkelaar een bedrag van 10% van de koopsom voor de bouwkaavel, inclusief omzetbelasting als waarborgsom. In plaats van storting van dit bedrag kunt u ook een bankgarantie verstrekken.

### RENTEVERGOEDING

Wanneer de levering (eigendomsoverdracht) van de bouwkaavel binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt, bent u de ontwikkelaar geen rentekosten verschuldigd. Bij levering na deze termijn betaalt u 6% rente over de koopsom, inclusief omzetbelasting (btw) op jaarbasis.

# EIGENDOMSOVERDRACHT BOUWKAVEL

## LEVERING

De levering, oftewel de eigendomsoverdracht van de bouwkel, vindt plaats bij de notaris. Op dat moment betaalt u de koopsom voor de bouwkel, inclusief de eventueel verschuldigde rentevergoeding. De betaalde waarborgsom wordt met de koopsom verrekend.

## BOUW

### START BOUW

Wanneer de bouwkel uw eigendom is en de omgevingsvergunning is verleend, kunt u starten met de bouw van uw woning. Denk er aan dat u tijdig de benodigde aansluitingen aanvraagt voor (de bouw van) uw woning ([mijnaansluiting.nl](http://mijnaansluiting.nl)). Denk er ook aan dat u tijdig communiceert naar omwonenden en (toekomstige) bureu over wanneer u met de bouw start.



## INITIATIEFNEMER

Ontwikkelingsbedrijf  
De Limmer  
Strandwal C.V.

## MAKELAAR

Bij vragen kunt u contact opnemen met  
Rietveld makelaars door een e-mail te  
sturen naar [info@rietveldlimmen.nl](mailto:info@rietveldlimmen.nl) of te  
bellen naar [072-5051464](tel:072-5051464).

