



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**TWEE BOUWKAVELS
HOFDIJKLAAN IN OUD ADE,
2.208 M² EN 2.128 M²**

Kenmerk
60301310

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven bouw kavels ter grootte van respectievelijk 2.208 m² en 2.128 m², gelegen aan de Hofdijklaan te Oud Ade.

OMSCHRIJVING

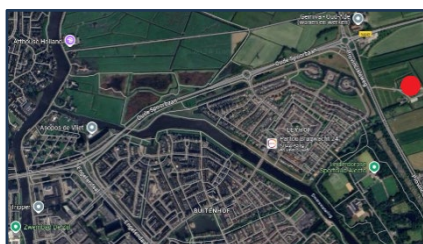
Op zoek naar rust en groen, maar ook naar de ideale uitvalbasis in de randstad? Naar een eigen stuk bouwrijp land, waarop u helemaal naar eigen wens uw huis kunt bouwen? Dit is een buitenkans.

Op een unieke locatie in het Groene Hart zijn deze twee bouw kavels beschikbaar. Deze plek biedt alle voordelen van landelijk wonen terwijl u binnen een kwartier fietsen in de historische binnenstad van Leiden bent. Met een half uur rijden zit u in Amsterdam of Den Haag. De A4 ligt op slechts 2 kilometer afstand, wat zorgt voor uitstekende verbindingen.

Omgeven door het prachtige agrarische polderlandschap aan de noord-, oost-, en zuidzijde, straalt deze plek rust en kalmte uit. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen aan deze omgeving. Voor een lekker stuk fietsen ligt het Groene hart aan uw voeten. In een mum van tijd wandelt u door het natuurgebied Boterhuispolder. Het is de perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid.

Alle noodzakelijke voorzieningen, zoals supermarkten en winkels, bevinden zich op fietsafstand. Daarnaast biedt de omgeving tal van sportmogelijkheden, waaronder voetbal, hockey, korfbal, ruitersport en een skatebaan. Voor gezinnen met kinderen zijn er voldoende scholen in de buurt. De nabijheid van de Universiteit van Leiden maakt het plaatje compleet. Kortom, dit is een fantastische plek om te wonen!

Met respectievelijk maar liefst 2.208 m² en 2.128 m² bieden de bouw kavels alle ruimte om uw droomhuis op te bouwen.



VISUALISATIE VIDEO

Met deze QR-code komt u bij de visualisatie video van de twee bouw kavels. Deze video geeft een beeld van de ligging van de bouw kavels en er zijn een paar shots van de omgeving en het perceel zelf. Ook staan er visuele weergaves in met voorbeelden, hoe u de bouw kavels vorm zou kunnen geven.



BOUWKAVEL 1

oppervlakte	circa 2.208 m ²
kadastraal bekend	gemeente Alkemade, sectie F, nummers 1590 (gedeeltelijk) en 1631 (gedeeltelijk)
ligging	aan de Hofdijklaan, in het buitengebied, nabij Leiden
gebruik	bouwgrond voor het realiseren van een woning
ontsluiting	Vanaf de Hofdijklaan heeft u toegang tot het perceel en kunt u via de laan naar de terp waarop vier woningen gerealiseerd gaan worden in het polderlandschap. Voor de poort en de laan wordt een recht van mandeligheid gevestigd. Dit betekent dat de eigenaren van de vier te realiseren woningen gezamenlijk eigenaar worden van de poort en de laan.

BOUWKAVEL 2

oppervlakte	circa 2.128 m ²
kadastraal bekend	gemeente Alkemade, sectie F, nummers 1590 (gedeeltelijk), 1631 (gedeeltelijk) en 1633 (gedeeltelijk)
ligging	aan de Hofdijklaan, in het buitengebied, nabij Leiden
gebruik	bouwgrond voor het realiseren van een woning
ontsluiting	Vanaf de Hofdijklaan heeft u toegang tot het perceel en kunt u via de laan naar de terp waarop vier woningen gerealiseerd gaan worden in het polderlandschap. Voor de poort en de laan wordt een recht van mandeligheid gevestigd. Dit betekent dat de eigenaren van de vier te realiseren woningen gezamenlijk eigenaar worden van de poort en de laan.

KADASTRALE INFORMATIE

De bouwkavels zijn kadastraal bekend

bouwkavel	gemeente	sectie	nummer	grootte
1	Alkemade	F	1590 (gedeeltelijk) en 1631 (gedeeltelijk)	2.208 m ²
2	Alkemade	F	1590 (gedeeltelijk), 1631 (gedeeltelijk) en 1633 (gedeeltelijk)	2.128 m ²

Bijlage 1: kadastrale uittreksels en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)



ZAKELIJKE RECHTEN

Recht van mandeligheid betekent dat de toegangspoort en de laan naar de bouwkavels van de te realiseren woningen gezamenlijk eigendom wordt van de eigenaren van de bouwkavels. Mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom die bij wet is geregeld en geldt voor bijvoorbeeld wegen, paden, muren of sloten die door meerdere partijen worden gebruikt.

Ook de gracht, welke gerealiseerd is om de bouwkavels, zal voor gemeenschappelijke rekening onderhouden worden.

Wat houdt dit in voor uw toegang?

Gezamenlijk Onderhoud: Als het pad mandelig is, bent u samen met en de andere eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud. De kosten en zorg voor het pad worden gedeeld.

Gebruik: Alle mede-eigenaren hebben recht op gebruik van het pad. Dit betekent dat uw burens en u het pad kunnen gebruiken om de woningen te bereiken.

Besluitvorming: Beslissingen over aanpassingen of verbeteringen aan het pad moeten gezamenlijk worden genomen. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het aanbrengen van verlichting, of het vernieuwen van de bestrating.

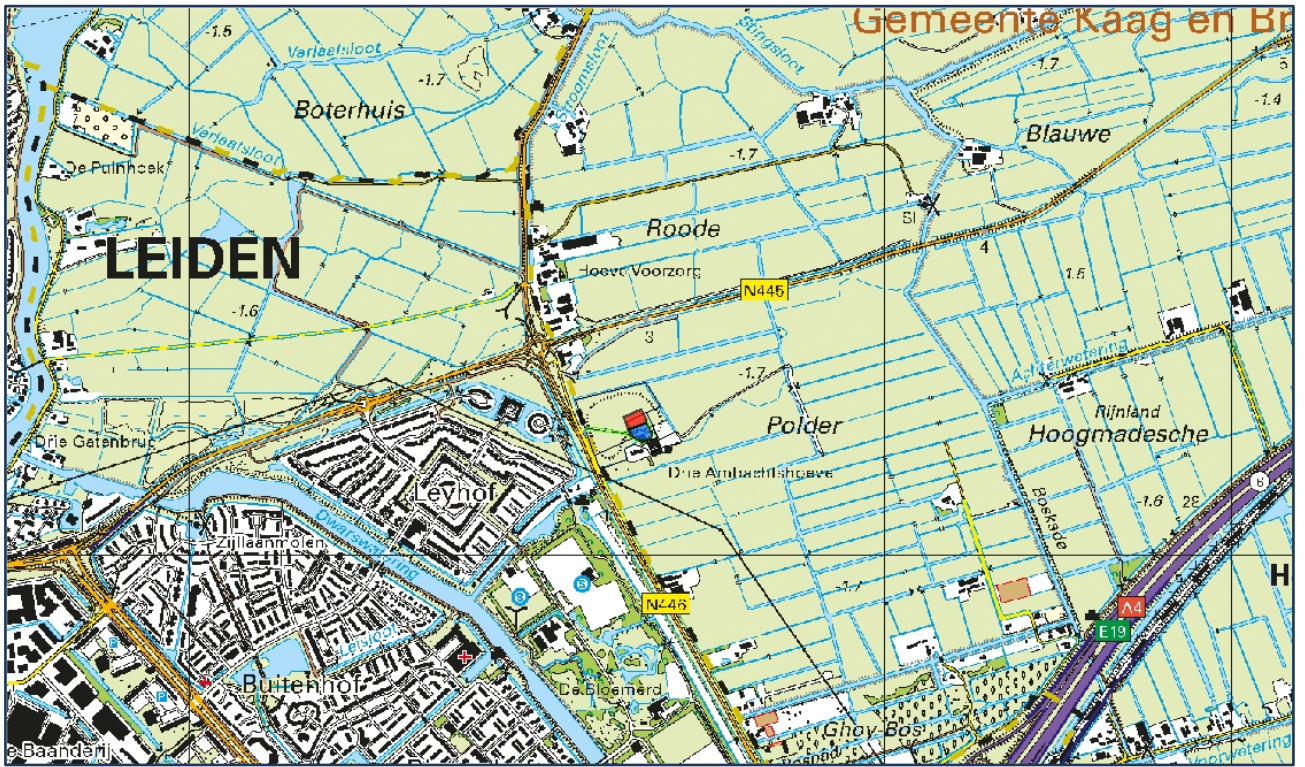
Het recht van mandeligheid wordt bij de verkrijging vastgelegd in het Kadaster en in een notariële akte waarin de rechten en plichten van de betrokken eigenaren worden beschreven.

DE LOCATIE

Deze locatie maakt onderdeel uit van de voormalige boerderij 'Drie Ambachtshoeve'. Deze boerderij is in 1578 gesticht op de terp in de Roode Polder aan de Hofdijklaan te Oud Ade. De boerderij is destijds op het hoogst gelegen deel van de polder gebouwd en was tot in de 21^e eeuw in gebruik als melkveebedrijf. De oorspronkelijke boerderij is de woonboerderij grenzend aan deze bouwkavels. In het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling is het veehouderijbedrijf beëindigd. Alle bedrijfsopstallen behoudens de oorspronkelijke langgevelboerderij zijn gesloopt. Het omgevingsplan maakt het nu mogelijk om op de 'terp' vier woonkavels te realiseren.

De boerderij 'Drie Ambachtshoeve' heeft een lange en rijke geschiedenis. De naam 'Drie Ambachtshoeve' verwijst naar de vroegere ligging van de landerijen uitgestrekt over drie ambachten, ook wel heerlijkheden genoemd: Alkemade, Esselijkerwoude (thans Woubrugge) en Leiderdorp. De boerderij ligt op een unieke locatie in de Roode polder, op geringe afstand van Leiden.







SITUATIESCHETS

De bouwkavels zijn bedoeld voor de realisatie van schuurwoningen. Omdat dit ontwerp goed past bij het landelijke karakter van de omgeving. Het is mogelijk om de gebruikelijke omvang van de woning van 750 m³ te vergroten met het bouwvolume van de bijgebouwen, waardoor hier een woning gerealiseerd kan worden van maar liefst **1.350 m³**. Bij het benutten van de bijgebouwen in de woning is het aanzien van de te realiseren bebouwing één geheel, model schuurwoning zijn. Hierdoor zal het geheel, bestaande uit één opstal per kavel, een landelijk aanzien hebben.

Met één pand van maar liefst 1.350 m³ wordt gestimuleerd dat alle ruimten per woning in één volume/onder één kap worden gerealiseerd.

Wanneer ervoor wordt gekozen om de standaard 750 m³ voor de woning te benutten, is het ook mogelijk om een bijgebouw van maximaal 150 m² (600 m³) te realiseren. De vier nieuwe percelen hebben elk een oppervlakte van minimaal 2.050 m² per perceel. Het bebouwingsgebied is in totale oppervlakte in alle gevallen groter dan 900 m².

GOOT- EN BOUW HOOGTE

Met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter voor vergunningvrije bijgebouwen kan worden uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte van 4 meter. De maximale inhoud van vergunningvrije bijgebouwen komt daarmee op 600 m³. Gezamenlijk met de standaard 750 m³ is de totale maximale inhoud per nieuwe schuurwoning dan 1.350 m³.

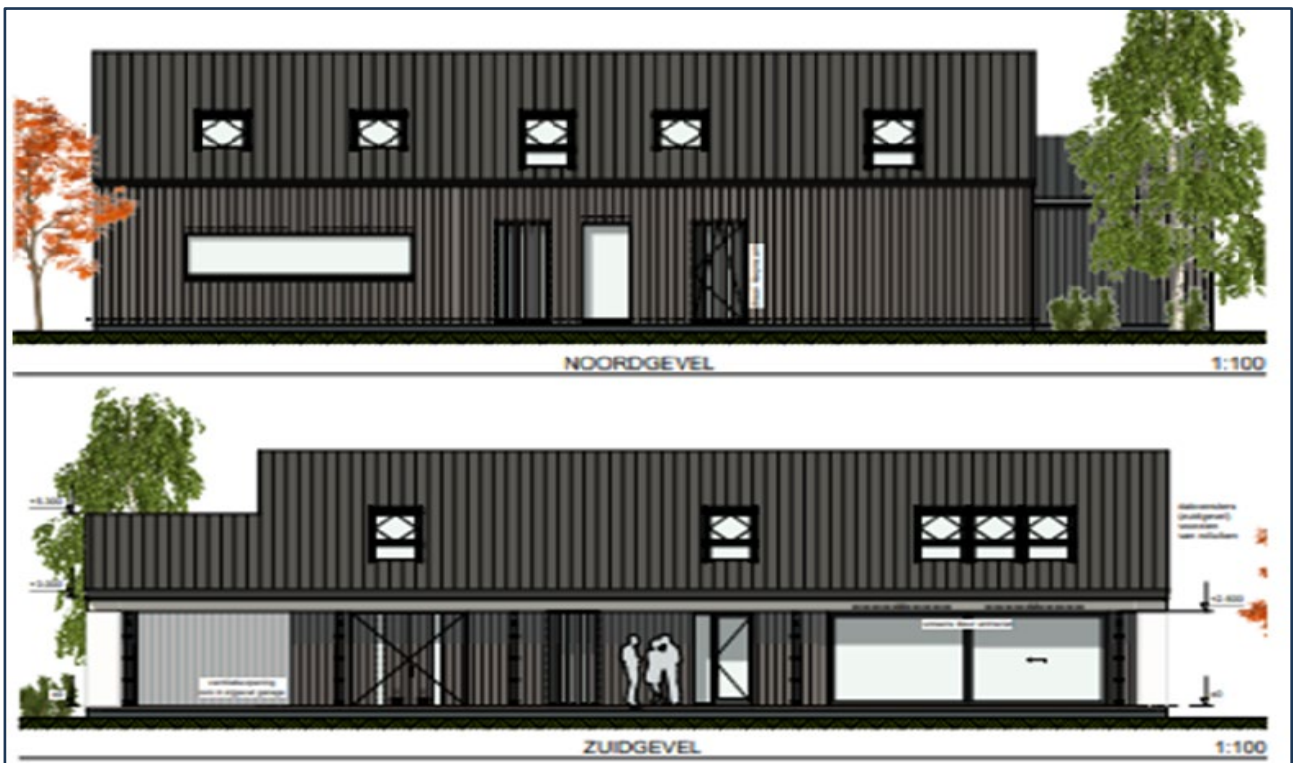
Om de woningen goed te laten aansluiten bij het landelijke karakter is er gekozen voor een hoogtemaat van 3,5 meter goothoogte en 7,5 meter bouwhoogte, waar standaard voor het buitengebied wordt uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter.

Deze lagere bouwhoogte draagt eraan bij dat het beeld van schuurwoningen wordt vormgegeven. Hierdoor zijn deze nieuwe woningen passend in het landschap waar voorheen een veehouderijbedrijf gevestigd was.





Bron: Impressie stedenbouwkundige opzet (bron: 2BIM)



Bron: Impressie stedenbouwkundige opzet (bron: 2BIM)





Bron: Impressie stedenbouwkundige opzet (bron: 2BIM)

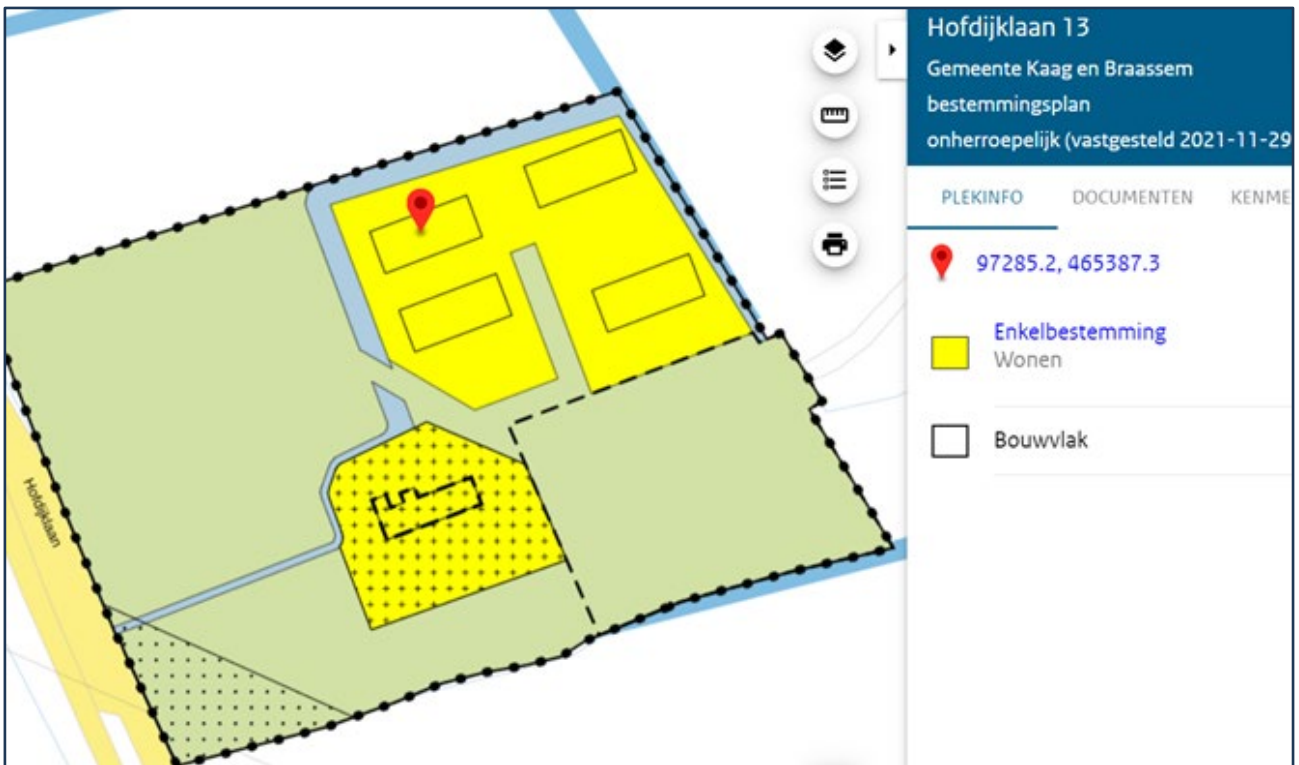


Bron: Impressie stedenbouwkundige opzet (bron: 2BIM)



OMGEVINGSPLAN

In het omgevingsplan 'Hofdijklaan 13' hebben de percelen de bestemming 'wonen'.



Bijlage 2: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

BODEMONDERZOEK

Voor het wijzigen van de bestemming is er een bodemonderzoek verricht. Het rapport van het bodemonderzoek kan bij de verkoper opgevraagd worden.

DUURZAME ENERGIE

Verkoper heeft in de omgeving van de bouw kavels een zonne-energievoorziening gerealiseerd. Kopers van een kavel hebben de mogelijkheid om zonne-energie te gebruiken van deze panelen. Dit kan door een huur- of huurkoopovereenkomst af te sluiten voor de te plaatsen zonnepanelen. Hierdoor is een energieneutrale woning te realiseren zonder zonnepanelen op het eigen dak te plaatsen.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 875.000,00 vrij op naam per bouwkvael

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Cor van Zadelhoff, mobiel: 06-53318226 of e-mail: cvanzadelhoff@ovtr.nl.



Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaft van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**KADASTRALE UITTREKSELS
EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Alkemade F 1590](#)

Kadastrale objectidentificatie: 021630159070000

Kadastrale grootte 27.755 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 97224 - 465405

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Alkemade F 1472](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53037/42](#)

Ingeschreven op 11-09-2007 om 09:00

Naam gerechtigde 

Geboren 

te 

Geboorteland 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 



BETREFT
Alkemade F 1590

UW REFERENTIE
60301310

GELEVERD OP
06-11-2024 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11190863375

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-11-2024 - 14:59

BLAD
2 van 3

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53037/42](#)

Ingeschreven op 11-09-2007 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53037/42](#)

Ingeschreven op 11-09-2007 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53037/42](#)

Ingeschreven op 11-09-2007 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#) Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00
[Hyp4 56470/150](#) Ingeschreven op 03-04-2009 om 09:19

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#) Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40782/105 Zoetermeer](#) Ingeschreven op 10-04-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Kaag en Braassem](#)

Adres Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDVSVEEN

Statutaire zetel ROELOFARENDVSVEEN

KvK-nummer [27369098](#) (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 56162/116](#) Ingeschreven op 02-02-2009 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Alkemade F 1631 <small>Kadastrale objectidentificatie: 021630163170000</small>
Kadastrale grootte	3.249 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	97298 - 465373
Ontstaan uit	Alkemade F 1629

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

- Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)**

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 69783/37](#)

Ingeschreven op 29-12-2016 om 14:00

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel**

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167 Hyp4 56470/150	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00 03-04-2009 om 09:19
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40782/105 Zoetermeer	Ingeschreven op	10-04-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Kaag en Braassem		
Adres	Westeinde 1 2371 AS ROELOFARENDVSVEEN		
Statutaire zetel	ROELOFARENDVSVEEN		
KvK-nummer	27369098 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
Vermeld in stuk	Hyp4 56162/116 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	02-02-2009 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Alkemade F 1633](#)

Kadastrale objectidentificatie: 021630163370000

Kadastrale grootte 8.613 m²

Grens en grootte Voorlopig

Coördinaten 97280 - 465328

Ontstaan uit [Alkemade F 1614](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80250/176](#)

Ingeschreven op 31-12-2020 om 10:02

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80250/175](#)

Ingeschreven op 31-12-2020 om 10:02

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6577/54 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde XXXXXXXXXX

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 56470/150](#)

Ingeschreven op 03-04-2009 om 09:19

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40782/105 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 10-04-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Kaag en Braassem](#)

Adres Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDVSVEEN

Statutaire zetel ROELOFARENDVSVEEN

KvK-nummer [27369098](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 56162/116](#)

Ingeschreven op 02-02-2009 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon



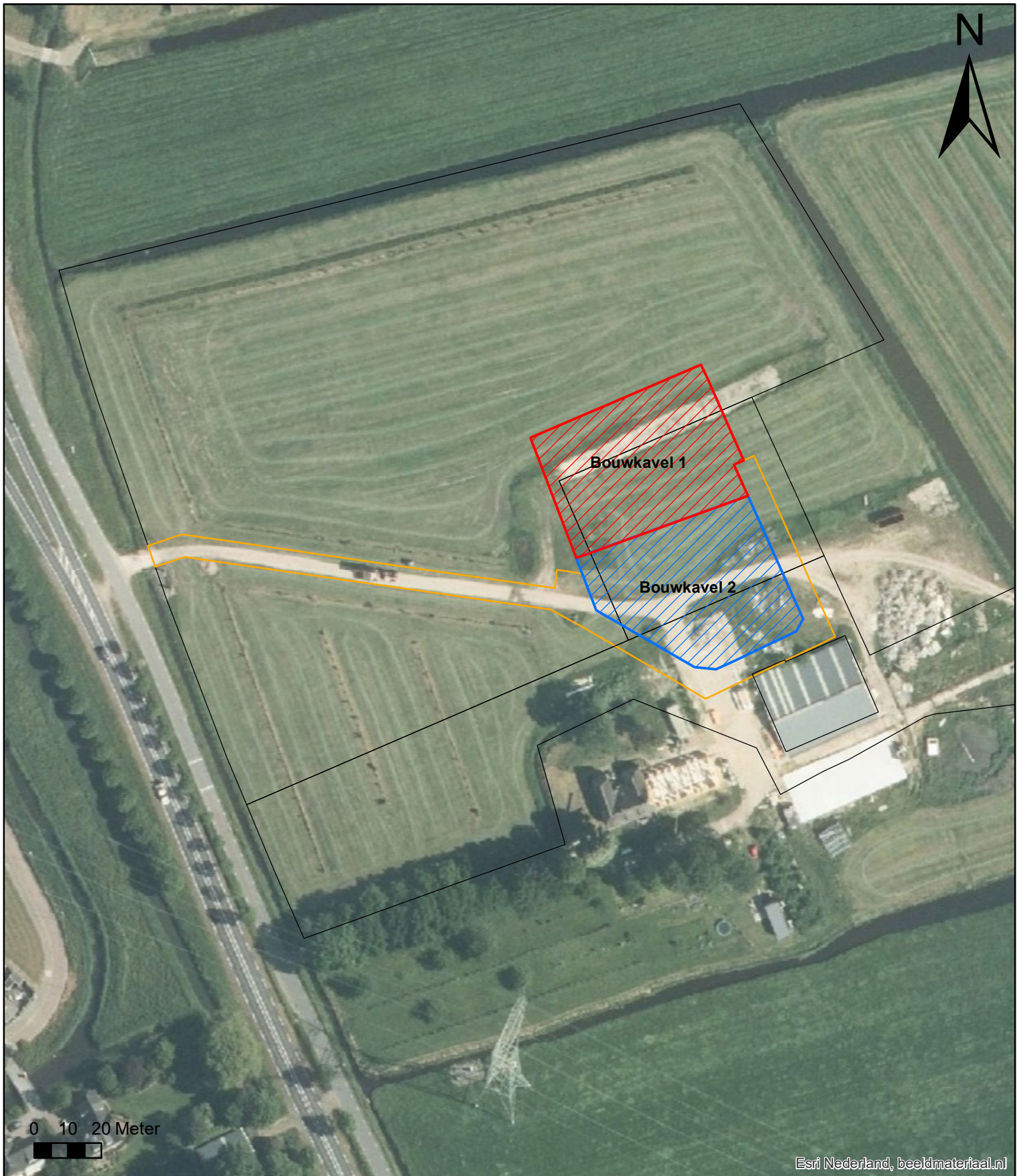
Kenmerk: 60301310|G05|sbe
 november 2024 Schaal: 1:12.500

Legenda

- Bouwkavel 1, circa 2.208 m²
- Bouwkavel 2, circa 2.128 m²
- Mandelig

Aangeboden bouw kavels
 aan de Hofdijklaan in Oud Ade,
 groot respectievelijk circa 2.208 m²
 en circa 2.128 m²

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



0 10 20 Meter

Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60301310|G03|sbe

november 2024

Schaal: 1:1.500

Legenda

- Bouwkavel 1, circa 2.208 m²
- Bouwkavel 2, circa 2.128 m²
- Mandelig

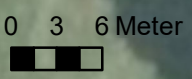
Aangeboden bouwkavels
aan de Hofdijklaan in Oud Ade,
groot respectievelijk circa 2.208 m²
en circa 2.128 m²

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Bouwkavel 1

Bouwkavel 2






Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60301310|G04|sbe

november 2024 Schaal: 1:500

Legenda

-  Bouwkavel 1, circa 2.208 m²
-  Bouwkavel 2, circa 2.128 m²
-  Mandelig

Aangeboden bouwkvavels
aan de Hofdijklaan in Oud Ade,
groot respectievelijk circa 2.208 m²
en circa 2.128 m²

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OMGEVINGSPLAN- VOORWAARDEN



Planregels Hofdijklaan

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de sfeer van de energievoorzieningen als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub d](#);
- b. in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, hobbymatig agrarisch gebruik en ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - cultuurhistorie': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. tuinen en erven;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water(huishouding), steigers, insteekhavens en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal toegestane woningen per bouwvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- c. het bouwperceel mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
- d. voor zover bijgebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
- e. overigens geldt de maatvoering uit de volgende tabel, tenzij met maatvoeringsaanduidingen in de verbeelding anders is aangeduid:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
een woning	1.350 m ³		3,5 m	7,5 m
* aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij een woning		50 m ²	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
* vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m

erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

- d. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder e bedraagt de maximale inhoud van een woning maximaal 750 m³ indien bij die woning vrijstaande bijgebouwen en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de zin van [Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht](#) worden opgericht.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan;
- b. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden.

5.3.1 Voorwaardelijke bepaling

Een niet bestaande woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat sloop van de agrarische opstallen heeft plaatsgevonden zoals omschreven in de toelichting van dit plan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde [artikel 5 lid 1](#), ten behoeve van het toestaan van de in tabel 5.4.1 genoemde nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. bestaande cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 1 sub c](#), en landschappelijke waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- d. voor de in tabel 5.4.1 genoemde nevenfuncties mogen de in de tabel genoemde maximale vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen gebouwd/in gebruik genomen worden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m² aan vloeroppervlak per bouwperceel worden gebouwd/gebruikt;
- e. een buitenrijbaan of een uitloop is niet toegestaan binnen deze bestemming;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;

- g. er dient op eigen terrein en binnen het bestemmingsvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;

Tabel 5.4.1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie

bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers

sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)

Ambachtelijke bedrijven

5.4.2 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 5.4.1, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 5.4.1 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 5 lid 4.1](#).