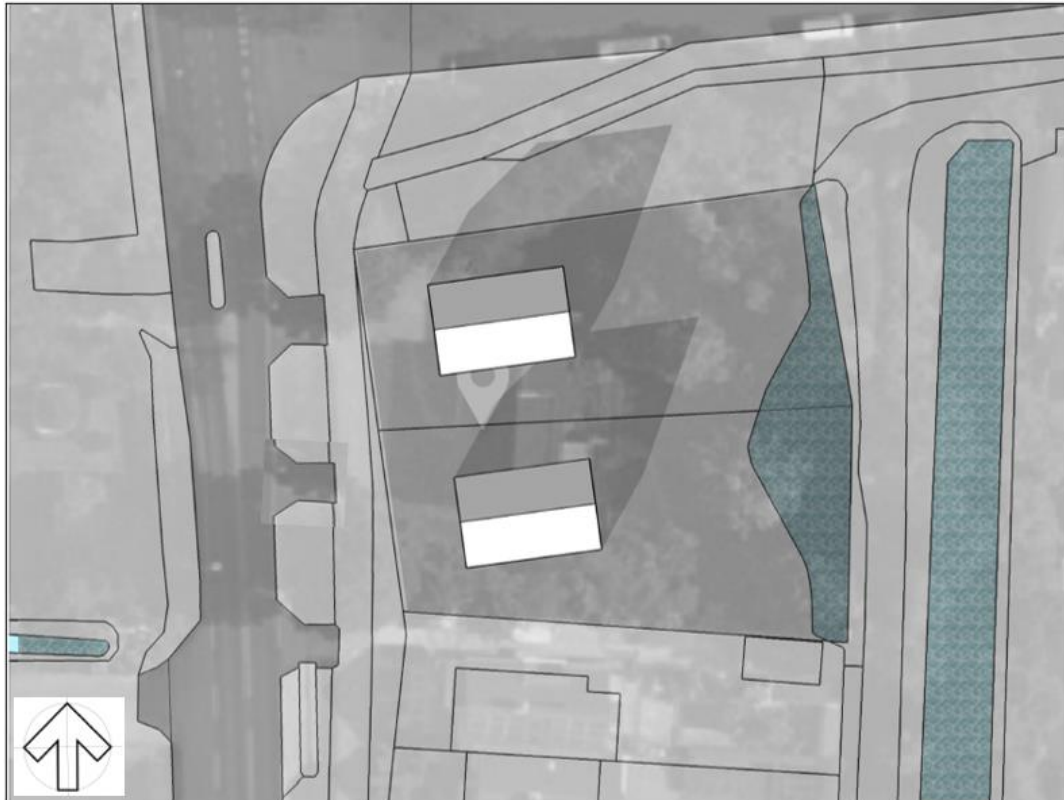


TE KOOP

“ 2 UNIEKE BOUWKAVELS ”



WADDINXVEEN - NOORDEINDE 61 - 61A

Fraaie ligging aan de rand van Waddinxveen op korte afstand van dorpskern en op korte afstand van het Gouwebos en het Bentwoud. Zeer fraaie unieke ligging met veel privacy.

Rustieke ligging met mogelijkheden voor wonen / werken te combineren.



Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.

Landelijke Makelaars & Taxateurs
Lid **vastgoedpro**

O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J

KENMERKEN:

-  Ruime kavels van ca. 725 m² per kavel.
-  Wonen en werken te combineren.
-  Vrijstaande woning met ruim bijgebouw mogelijk (atelier- werkruimte en/of anderszins).
-  Fraaie rustieke ligging aan de rand van dorpskern Waddinxveen.
-  Dagelijkse voorzieningen op korte afstand.
-  Gunstige ligging t.o.z. van de verkeerswegen A12, A20, N11 naar Den Haag, Rotterdam en Leiden en NS-station.

ALGEMEEN:

Twee ruime bouw kavels liggende aan het Noordeinde 61 te Waddinxveen.

Na sloop van alle bebouwing en egalisatie van het terrein is er mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woning met een ruim bijgebouw per kavel.

Voor specifieke vragen inzake de (bouw-)mogelijkheden maken wij graag met u een afspraak voor een nadere toelichting en bezichtiging.

VOORZIENINGEN:

De dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand in Waddinxveen gelegen op een paar minuten afstand bereikbaar.

Het object is door middel van de nabijgelegen verkeersaders zoals de N11, A12 en A20 uitstekend bereikbaar naar de grotere steden.

Alsmede zeer kort nabij het NS-station en busverbindingen.



Pagina 2 van 14

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088
Fax. (0182) 649089

info@oudiikmakelaardij.nl
www.oudiikmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs
Lid **vastgoedpro** 

O
U
D
I
J

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J

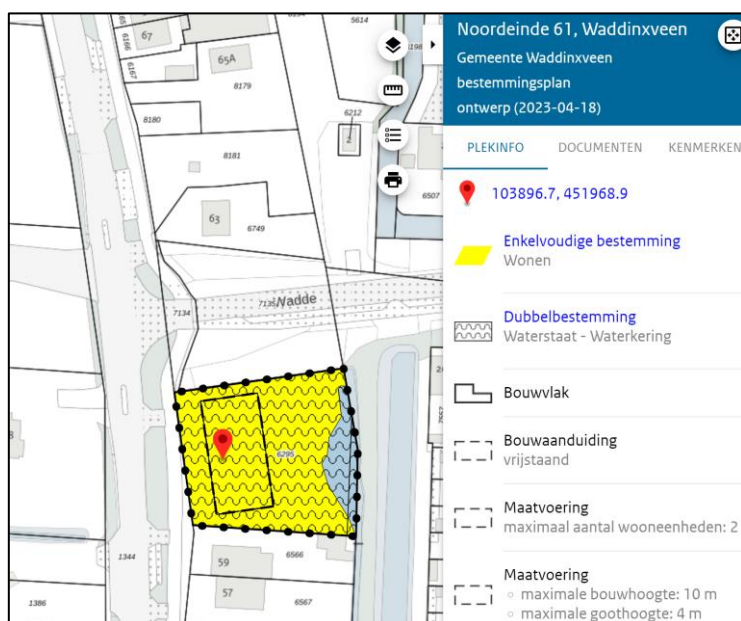
BESTEMMINGSPLAN / KAVELPASPOORT:

Ingevolge het ontwerp bestemmingsplan: Noordeinde 61 wijzigingsplan is er mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woningen met de mogelijkheid tot het bouwen van een ruime vrijstaande schuur c.q. bijgebouw.

Voor specifieke bouwmogelijkheden en functiemogelijkheden verwijzen wij u naar het bestemmingsplan en/of voor een nadere toelichting kunt u met ons contact opnemen of met de gemeente.

Mogelijkheden voor aanbouw en ruime bijgebouwen is toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

Kavel grootte:	ca. 725 m ² .
Woning:	één vrijstaande woning per bouwkvael in het bouwvlak.
Bouwvlak ca.:	14 x 14 mtr.
Hoofdgebouw:	max. 10 mtr. bouwhoogte. max. 4 mtr. goothoogte. Geen inhoud beperking.
Bijgebouw:	max. 5 mtr. bouwhoogte. max. 3 mtr. goothoogte.
Afstand tot de erfgrnzen met bebouwing min.	3 mtr. i.g.v. bestemmingsplan.



OVERIGE:

- De kavels worden aangeboden as it is, bouwrijp opleveren dient men zelf te doen en een eigen inrit en/of dam naar de openbare weg maken.
- De nutsvoorzieningen van o.a. (gas), riolering, elektra en water liggen nabij de openbare weg en dienen nog op het perceel aangesloten te worden, bij splitsing van de kavels.
- De globale situatie-tekening is de gedachte kavelindeling, kadastraal moeten de kavels nog ingemeten en uitgezet worden. De foto's en tekeningen zijn ter impressie.
- Zeer zeker een bezichtiging waard.

KOOPSOM INDICATIE:

Verkoopvoorwaarden, aanvaarding en oplevering in overleg.
Het bestemmingsplan moet nog worden vastgesteld en is o.v.b. van goedkeuring en onherroepelijkheid.

De koopsommen zijn onder voorbehoud en goedkeuring van verkoper, inzake de oplevering, betaling, overige voorwaarden, condities en nadere afspraken.

- A. Koopsom kavel A: groot, ca 725 m²: € 400.000,-- k.k..
- B. Koopsom kavel B: groot ca. 725 m²: € 400.000,-- k.k..



Globale situatie-tekening (niet op schaal) van kavel A & kavel B:



KAVEL A

KAVEL B



Pagina 5 van 14

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs

Lid **vastgoedpro**

O
U
D
I
J
K

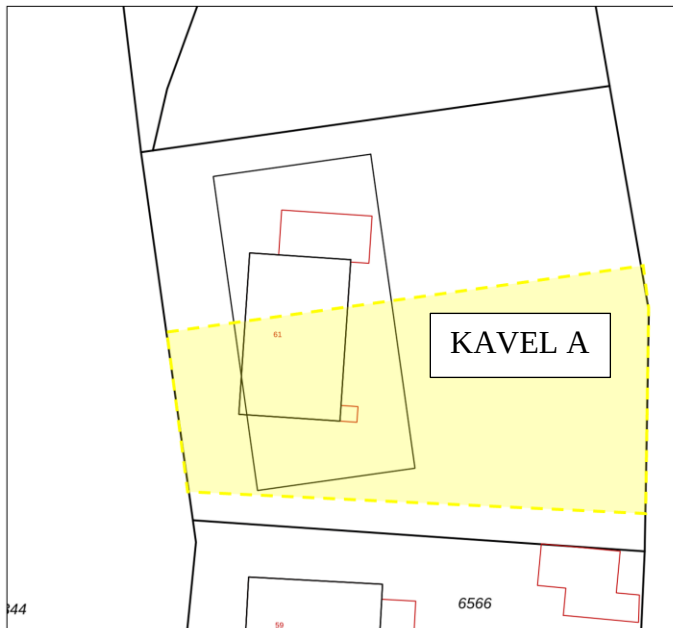
M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J



Verkavelingsplan geheel indicatieve ca. maten.



TE KOOP BOUWKAVEL
Noordeinde 61^a te Waddinxveen



Kavel A: één vrijstaande woning per kavel.

Perceel oppervlakte ca.: 725 m²

Bouwvlak ca.: 14 x 14 mtr.

Afstand tot de erfgronden met bebouwing
 min. 3 mtr. i.g.v. bestemmingsplan.

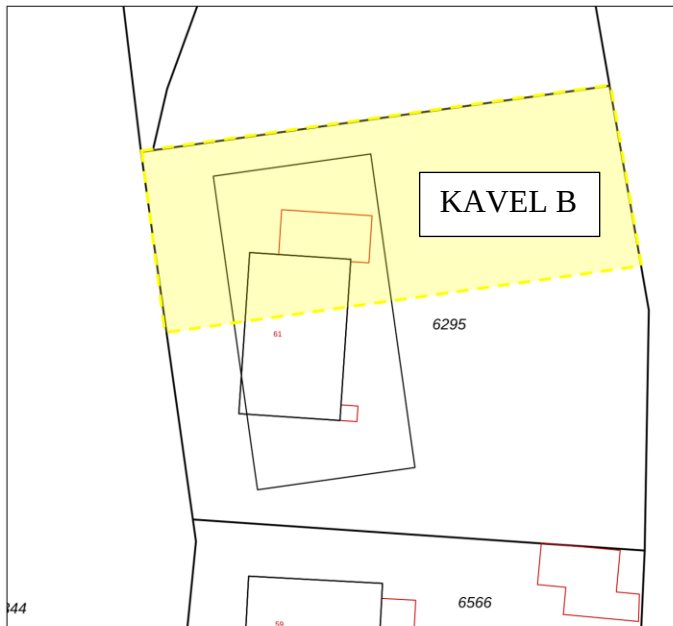
Hoofdbouw:
 max. 10 mtr. bouwhoogte.
 max. 4 mtr. goothoogte.

Bijgebouw:
 max. 5 mtr. bouwhoogte.
 max. 3 mtr. goothoogte.

Geen inhoud beperking.

TE KOOP
OUDIJK
 0182 – 649088
 WWW.OUDIJKMAKELAARDIJ.NL

TE KOOP BOUWKAVEL
Noordeinde 61^b te Waddinxveen



Kavel B: één vrijstaande woning per kavel.

Perceel oppervlakte ca.: 725 m²

Bouwvlak ca.: 14 x 14 mtr.

Afstand tot de erfgronden met bebouwing
 min. 3 mtr. i.g.v. bestemmingsplan.

Hoofdbouw:
 max. 10 mtr. bouwhoogte.
 max. 4 mtr. goothoogte.

Bijgebouw:
 max. 5 mtr. bouwhoogte.
 max. 3 mtr. goothoogte.

Geen inhoud beperking.

TE KOOP
OUDIJK
 0182 – 649088
 WWW.OUDIJKMAKELAARDIJ.NL



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Water](#)
 - [Artikel 4 Wonen](#)
 - [Artikel 5 Leiding - Water](#)
 - [Artikel 6 Waterstaat - Waterkering](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 7 Anti-dubbeltelregel](#)
 - [Artikel 8 Algemene bouwregels](#)
 - [Artikel 9 Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 10 Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 11 Overige regels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 12 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 13 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Noordeinde 61, Waddinxveen met identificatienummer NL.IMRO.0627.Noordeinde61-0301 van de gemeente Waddinxveen.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, ambachtelijk, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken op hetzelfde perceel wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.6 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 archeologische waarde

De waarde die een gebied toegekend is op grond van de aldaar aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

1.8 balkon

Open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het (aangrenzend) hoofdgebouw.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

1.12 bestaande situatie

- a. Bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

O
U
D
I
J

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J



Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van onderbouw (kelder), kap of kapverdieping.

1.19 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

Bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580.

1.24 coffeeshop

Een horeca-inrichting waar verkoop en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt.

1.25 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt.

1.27 dakopbouw

Het vergroten van een bestaande ruimte door het aanpassen van het bestaande dak, het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

1.28 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 hoofdgebouw

Gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 huishouden

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.31 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.32 kelder

Een afgedekt gedeelte van een gebouw, waarvan meer dan de helft van de inhoud beneden peil is gelegen.

1.33 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefoonschakelaars en zendmasten.

1.34 ondergeschikte functie

Functie waarvoor maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak tot een maximum van 50 m² als zodanig gebruikt mag worden.

1.35 overkapping

Een bouwwerk met een open constructie en een dak met maximaal één gesloten wand.

1.36 parkeren

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- en of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.37 peil

- a. Voor hoofdgebouwen: de wegruimte van de voorliggende weg;
- b. voor bijbehorende bouwwerken welke direct aangebouwd zijn aan het hoofdgebouw: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.38 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.39 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 stallen van voertuigen

Het in een garage of andere bewaarplaats zetten van voertuigen.

O U D I J M A K E L A R D I J



1.42 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.43 voorgevel

Het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.44 voorgevellijn

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.45 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.46 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.47 zijgevel

Een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor- en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

2.2 bebouwingspercentage

De verhouding tussen het bebouwde deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak en het onbebouwde deel.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Ter verduidelijking: Indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.8 de oppervlakte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (inclusief overbouwingen) en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, dakgoten, overstekende daken, lifthuizen en balkons, voor zover deze niet boven de bestemmingen 'Verkeer' gelegen zijn, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1.50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, watergangen en waterpartijen;
- b. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
- c. vlonders en steigers;
- d. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het maximum aantal;
 2. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten;

met de bijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.



4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 4.1 gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevels van vrijstaande woningen in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- de nokrichting van hoofdgebouwen dient haaks op het Noordeinde te worden gesitueerd;
- de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte'.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m afstand achter de voorgevellijn;
- in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken tevens voor de voorgevellijn toegestaan, mits:
 - het bestaande bouwwerken betreft, of
 - de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de navolgende bepalingen:
 - uitsluitend aan- en/of uitbouwen zijn toegestaan;
 - de breedte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 50% van de breedte van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 3 m;
 - de bouwhoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 5 m;
 - de diepte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 1,50 m;
- de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag de oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van de oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
 - maximaal 1 m;
 - maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
- groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaantvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

4.3.2 Afsluiten mechanische ventilatie

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse watertransportleiding.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterleiding, met een maximale bouwhoogte van 3 m.



5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 dubbelbestemming

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/ toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen

- Nieuwe woningen mogen pas in gebruik worden genomen, nadat een bodemsanering is uitgevoerd en een evaluatierapport is overlegd, waarin is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor Wonen;
- het onder a. genoemde evaluatierapport dient de goedkeuring te verkrijgen van de Omgevingsdienst Midden-Holland.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van geluidswallen.

5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afgeweken wordt van het wijzigingsplan, zoals bedoeld in lid 5.3.

5.5.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- waterkeringen;
- waterstaatkundige voorzieningen;
- het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 6.1 geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Uitzondering

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- vooraf een positief schriftelijk advies wordt verkregen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/ toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbod



Het is verboden op of in de gronden met de bestemming [Waterstaat - Waterkering](#) zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanbrengen (planten en verwijderen) van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [6.5.1](#) niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [6.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- vooraf een positief schriftelijk advies wordt verkregen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bouwwerken

- In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge [Hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 2,5 m onder peil;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken;
- het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen door gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen ingeval de overschrijding meer bedraagt dan op grond van de bouwregels is toegestaan;
- beneden peil gelegen ruimtes in één laag binnen en buiten het bouwvlak. Voordat afwijking wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap;
- containers, al dan niet beneden peil gelegen, voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval;
- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgronden met maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- de bouw van nutsvoorzieningen, mits:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
 - er sprake is van maximaal één bouwlaag;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

10.2 Afwijken overige regels



Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoersmiddelen; de vergunning kan voor een bepaalde termijn worden verleend; ook kan een persoonsgebonden vergunning worden verleend.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregeling

- Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de wijziging van de gebruiksomvang en/of de wijziging van de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de nota 'Parkeerbeleid', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 juli 2014 en de Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 mei 2017 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 - indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
 - voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [12.1](#) sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [12.1](#) sub a met maximaal 10%.
- [12.1](#) sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [12.2](#) sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- Indien het gebruik, bedoeld in [12.2](#) sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- [12.2](#) sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noordeinde 61, Waddinxveen van de gemeente Waddinxveen.

Vrijblijvende aanbidding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door Oudijk Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie. Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de adviestarieven en voorwaarden zoals zijn vastgesteld door VastgoedPRO, gevestigd te Lelystad, de tekst van deze voorwaarden is op 14 december 2009, aktenummer 0071887/20919442, gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht.

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.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over details (wijze van oplevering, opsplitsing koopsom, roerende zaken enz.) 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 opgaaf 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 geval van aansprakelijkheidsstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd. De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Onzekerheid wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en circa. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

