

# TE KOOP

## *LANDELIJK WONEN AAN DE OUDENDIJKSEWEG TE WOUBRUGGE*



*Aan de rand van Woubrugge en het buitengebied,  
liggende aan een rustige weg.*

Twee ruime bouwkvavels te koop, ter grootte van 3.742 m<sup>2</sup> en 12.425 m<sup>2</sup>.

Hier kan u wonen vrij met volop privacy, terwijl alle voorzieningen binnen korte afstand bereikbaar zijn.



Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.

## BOUW UW DROOMWONING

De kavel biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande villa met bijgebouwen binnen een ruim bouwvlak.

- Kaveloppervlakte: 3.733 m<sup>2</sup> en 12.425 m<sup>2</sup>.
- Goothoogte max.: 4 meter.
- Bouwhoogte max.: 9 meter.
- Hoofdgebouw in basis 750 m<sup>3</sup> met vergrotingen, uitbreidingen en vergunningsvrij mogelijk naar meer inhoud.
- Ruim bouwvlak met veel ontwerpvrijheid.
- Ruime bijgebouwen mogelijk.

Percelen hebben een fraaie markante ligging, rondom vrij en een ontsluiting op de Oudendijkseweg.

Woubrugge is uitstekend bereikbaar via de provinciale weg N207, die zorgt voor een directe verbinding met de snelweg A4 (richting Amsterdam en Leiden) en Alphen aan den Rijn is op korte afstand bereikbaar.

Liggende rondom vrij in het buitengebied van Woubrugge en op korte afstand van de dorpskern, een landelijke dorpse karakteristieke weg met vrijstaande woningen, villa's en landhuizen.

Een prachtige locatie om uw woonhuis te bouwen.

Woubrugge is een charmant en landelijk dorp in de provincie Zuid-Holland. Het maakt deel uit van de gemeente Kaag en Braassem, ligt op slechts 10 kilometer afstand van Leiden. Het dorp staat bekend om zijn rustige, waterrijke omgeving en sterke lokale gemeenschap.

Woubrugge ligt gunstig in het Groene Hart tussen de plassen en vaarten, op korte rijafstand van grotere steden zoals Alphen aan den Rijn, Leiden en Amsterdam.



## VOORZIENINGEN:

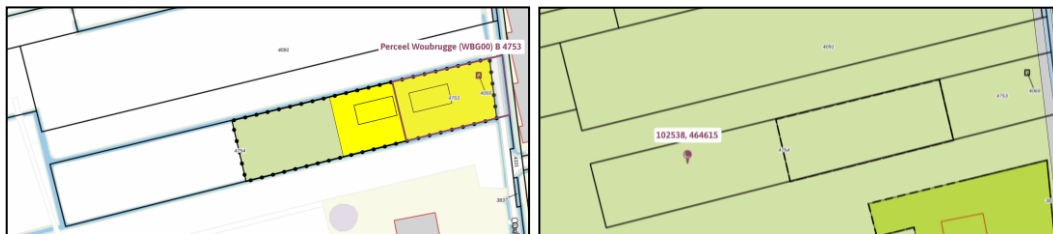
De dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen in het dorp.

Nutsvoorzieningen zoals o.a.: water, elektra en riolering dienen door koper te worden aangesloten.

## BESTEMMINGSPLAN / KAVELPASPOORT:

Volgens het vigerend omgevingsplan " TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Oudendijkseweg 24 WoubruggeBuitengebied Oost ", vastgesteld d.d. 16 maart 2026, heeft het hierbij aangeboden percelen merendeel de bestemming: enkel bestemming wonen, bouwvlak en agrarisch met waarden landschapswaarden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan " Buitengebied Oost ", vastgesteld d.d. 9 april 2020, heeft het hierbij aangeboden percelen gedeelte een bestemming: agrarisch met waarden landschapswaarden.



Bestemmingen en aanduidingen:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| ✓ wonen  | ✓ max. 750 m <sup>3</sup> |
| ✓ bouwvlak                                     | ✓ max. goothoogte 4 mtr.  |
| ✓ Agrarisch met waarden –<br>Landschapswaarden | ✓ max. bouwhoogte 9 mtr.  |

Er is een landschappelijke inpassing met een beplantingsplan, zie hiervoor het planologisch regiem.

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften is gedeeltelijk als bijlage toegevoegd aan deze brochure.

Voor nadere informatie met betrekking tot de bestemming verwijzen wij u naar de website: regels op de kaart en/of het bevoegd gezag.



Pagina 3 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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.*

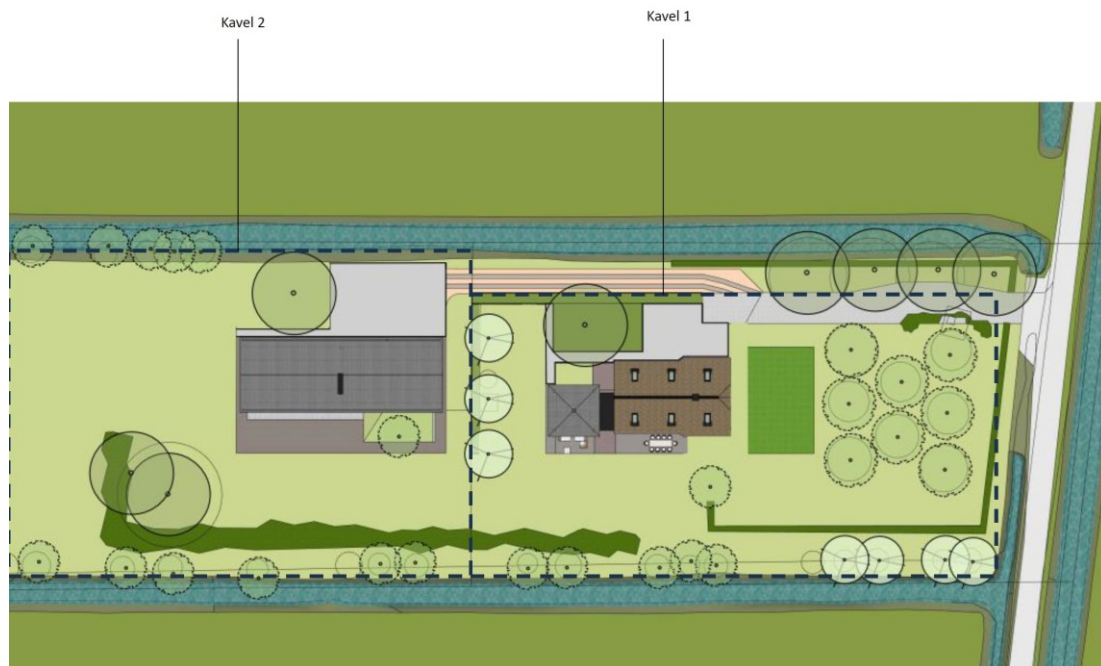
Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

**Situatie tekening ( niet op schaal ):**

situatie kavels



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



## Kavelspoorthen:

### kavelspoorthen kavel 1



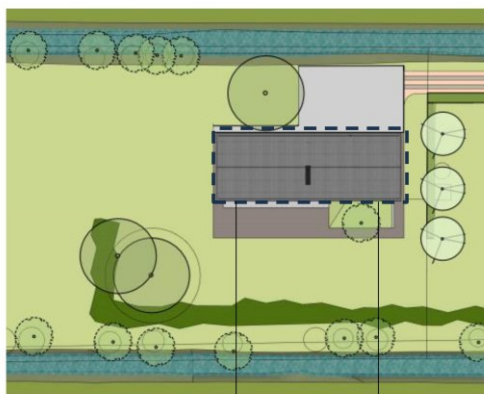
Bouwwlak hoofgebouw max 750 m<sup>3</sup> :

max goothoogte 4 m  
max nokhoogte 9 m

Mogelijk bijgebouw als onderdeel van de maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>

max goothoogte 3 m  
max nokhoogte 6 m

### kavelspoorthen kavel 2



hoofgebouw max 750 m<sup>3</sup> :

max goothoogte 4 m  
max nokhoogte 9 m

Bijgebouwen als integraal onderdeel van de maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> :

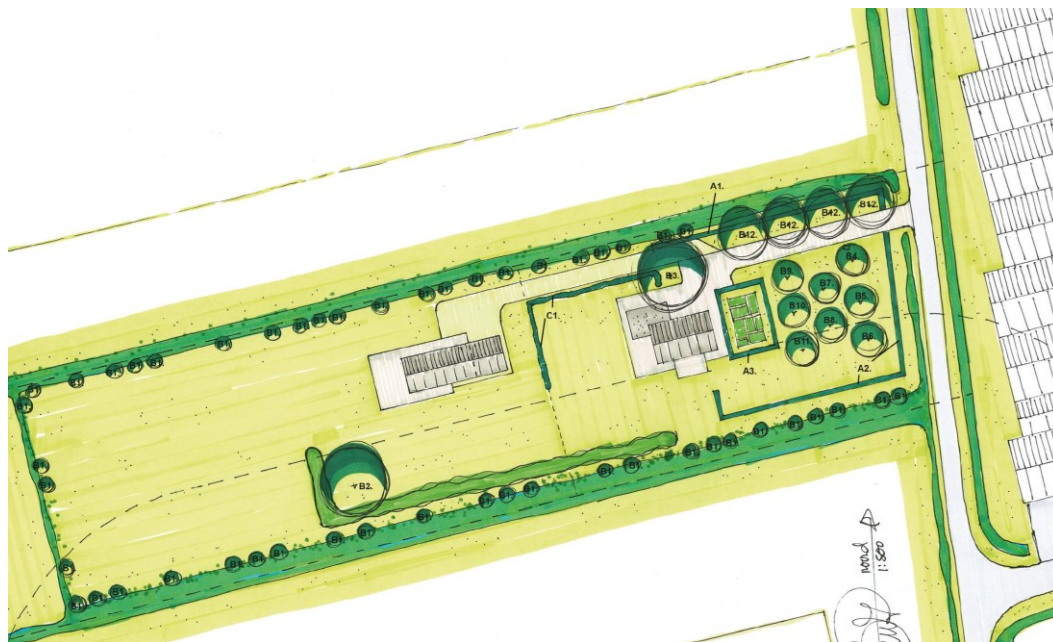
max goothoogte 3 m  
max nokhoogte 6 m



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

## Bepplantingsplan:



Knip-/ scheerheg						
Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
A1 / 50 m1	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60-80	5st/m1	enkele rij	250 st
A2 / 70 m1	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60-80	5st/m1	enkele rij	350 st
A3 / 48 m1	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60-80	5st/m1	enkele rij	240 st
Bomen						
Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
B1.	Salix alba (knot)	Knot-/schieftwig	staak 3m	zie tekening	zie tekening	49 st
B2.	Betula pubescens	Zachte berk	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B3.	Alnus glutinosa	Zwarte els	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B4.	Pyrus com. 'Clapps Favourite'	Hoogstampeer	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B5.	Pyrus com. 'Gieser Wildeman'	Hoogstampeer	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B6.	Pyrus com. 'Conference'	Hoogstampeer	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B7.	Malus dom. 'Goudrenet'	Hoogstamappel	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B8.	Malus dom. 'Notarisappel'	Hoogstamappel	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B9.	Prunus dom. 'Reine Claude'	Hoogstampruim	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B10.	Malus dom. 'Elstar'	Hoogstamappel	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B11.	Prunus dom. 'Cpaf'	Hoogstampruim	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B12.	Alnus cordata	Harfbladige els	14-16	zie tekening	zie tekening	4 st
B13.	Populus tremula	Ratelpopulier	20-25	zie tekening	zie tekening	1 st
Struweelhaag						
Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
C1 / 40 m1	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	7st/m1	verschoven	112 st
	Rosa canina	Hondsroos	80/100	7st/m1	verschoven	84 st
	Crataegus monogyna	Meidoorn	80/100	7st/m1	verschoven	84 st
Houtsingel						
Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
D1 / 250 m2	Corylus avellana	Hazelaar	80/100	3-rj, 1,5m	verschoven	25 st
	Amelanchier lamarckii	Krentenboomsje	80/100	3-rj, 1,5m	verschoven	63 st
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	3-rj, 1,5m	verschoven	75 st
	Cornus mas	Gele kornoelje	80/100	3-rj, 1,5m	verschoven	63 st
	Rosa canina	Hondsroos	80/100	3-rj, 1,5m	verschoven	25 st

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



**Aanvaarding, voorwaarden en oplevering in overleg.**

Koopsom kavel 1 groot 3.742 m<sup>2</sup> € 895.000,-- excl. btw k.k..

Koopsom kavel 2 groot 12.425 m<sup>2</sup> € 1.100.000,-- excl. btw k.k..

**Sfeer impressie van mogelijkheden:**



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 8 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.



Pagina 9 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.



Pagina 10 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.



Pagina 11 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.



Pagina 12 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.



Pagina 13 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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**



Vrijblijvende aanbieding:

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 VastgoedNederland, gevestigd te Lelystad, de tekst van deze voorwaarden is op 14 december 2009, aktenummer 0071887/20919442, gedeponereerd 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 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 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. Onzerzijds 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.



Pagina 14 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

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  
B.V.