

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

ZIJDE 23 – 31 B

BOSKOOP



VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

EEN FANTASTISCH KLEINSCHALIG PROJECT VOOR BELEGGING, EIGEN GEBRUIK EN/OF HERONTWIKKELING.

Dit traditioneel gebouwd kantoorpand uit 2003 met ca. 1.486 m² bruto vloeroppervlak en 19 parkeerplaatsen wordt te koop aangeboden middels verkoop bij inschrijving. Het pand is gelegen middenin het centrum van Boskoop (gemeente Alphen aan den Rijn) en leent zich bij uitstek voor een woon-/werkcombinatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een maatschappelijk gedragen gebruiker op de begane grond en een commerciële gebruiker of wonen op de eerste etage. Het realiseren van meerdere woningen is immers binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk.

ADRES

Zijde 23, 25, 27, 29A, 29B, 29C, 31, 31A en 31B
2771 EJ BOSKOOP
Alsmede 19 parkeerplaatsen Torenpad Boskoop

KADASTER

Gemeente Boskoop, sectie A, nummers 5510, 5512 en 5514.
Gemeente Boskoop, sectie A nummer 5021, appartement indexnummers
A54, A55, A56, A57, A60, A61, A62, A63, A64, A67, A68, A69, A70, A71, A75, A76, A77, A78
en A79 (19 parkeerplaatsen Torenpad te Boskoop)

COMPLEXGEGEVENS

BVO bedrijfsruimte	1.485,70 m ² (nen 2580 gemeten)
VVO bedrijfsruimte	1.407,12 m ² (nen 2580 gemeten)
Bouwjaar:	2003
Type bouw:	Traditioneel
Fundering:	Beton
Casco:	Betonnen kolommen en vloeren (kanaalplaten, metselwerk buitenspouwblad en aluminium kozijnen)
Afbouw:	Lichte scheidingswanden

BOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

Gevels

De constructie van de buitengevel (van binnenuit gezien) bestaat uit een kalkzandsteen binnenblad, 100 mm isolatie, een luchtspouw en een gemetseld buitenblad. De constructie heeft een rc-waarde van circa 2,68 m²K/W.

Vloeren

De vloerconstructie bestaat uit 100 mm isolatie bevestigd aan de kanaalplaatvloer. Deze constructie heeft een rc-waarde van 2,58 m²K/W.

De verdiepingvloeren zijn kanaalplaat elementen die zijn opgelegd op de massieve scheidingswanden, kolommen en stalen liggers. De dakconstructie bestaat uit kanaalplaat elementen met daarop een onbekend isolatiepakket met bitumen en ballast (grind). De rc-waarde van het dak is 2,58 m²K/W.

Kruipruimte

In ieder stramien is (volgens tekening 02-07741-001 van VBI van 8 november 2002) een kruipluik aanwezig aan de gevelzijde van het parkeerterrein.
Dat is in de kruipruimte goed zichtbaar. De riolering is door middel van banden aan de vloer bevestigd.

Kozijnen

De kozijnen zijn van aluminium en zijn thermisch onderbroken.
In de draaikiëpramen en in het kozijn is hr++ beglazing aanwezig vanuit het bouwjaar.
Ter plaatse van te openen geveldelen op de verdiepingen is de borstweringshoogte minimaal 85 cm. Dit voldoet aan het Bouwbesluit bestaande bouw.
De vensterbanken zijn van marmer. De gevels van de ruimten op de tweede verdieping bestaan volledig uit glas.

Zonwering

Met uitzondering van de aluminium vliesgevel zijn alle kozijnen van elektrisch bedienbare screens voorzien. Ook de aluminium kozijnen bij de dakterrassen hebben zonweringen. De screens dienen nagelopen te worden.

Metsel- en voegwerk

Het huidige pakket, bestaande uit een binnenspouwblad, isolatie, spouw en buitenspouwblad, is circa 400 mm breed. In de spouw is circa 100 mm isolatie (minerale wol) aanwezig met een rc-waarde van 2,5 m²K/W.

De dilataties zijn voldoende aanwezig. Er is geen schade waargenomen aan het metselwerk. Het voegwerk is doorgestreeken en verkeert in een goede staat.

Binnenwanden

De (binnen)scheidingswanden van de kern zijn massief en zijn geschikt als (woning)scheidende wanden.

Plafonds

Op elke etage zijn systeemplafonds aangebracht. Hierboven lopen leidingen. Er lopen ook leidingen door de constructie die niet brandwerend zijn afgewerkt. Incidenteel zijn lekkageplekken waargenomen in het systeemplafond welke vermoedelijk afkomstig zijn van de daarboven lopende koelleidingen. De totale verdiepingingshoogte betreft 3 meter. De vrije hoogte onder het systeemplafond is 2,75 meter.

Dakterras

Op de tweede verdieping van het gebouw, aan de westzijde, is een dakterras aanwezig. Het dakterras is voorzien van tegels op tegel dragers en afgesloten door een metalen hekwerk. Dit hekwerk verkeert in een matige staat door corrosie nabij de bevestigingen.

Daken

De dakbedekking verkeert in een redelijke staat. Het is altijd van belang om de werking van de hemelwaterafvoeren te controleren. De aanwezige loodslabben verkeren in een goede staat.

Trappenhuizen

In het trappenhuis is een betonnen, rechte trap aanwezig met tussenbordessen. De metalen hekwerken in het trappenhuis hebben een te grote opening aan de onderzijde waardoor er doorvalgevaar ontstaat voor kinderen. Het trappenhuis verkeert in een goede staat.

PARKEERPLAATSEN

Terrein / parkeerterrein

19 parkeerplaatsen zijn onderdeel van de VVE "De Raadsheer"

De terreinverharding verkeerd in een goede staat.

BODEM ONDERZOEK

De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

INSTALLATIEGEGEVENS

Het bouwjaar van de aangegeven technische installaties is in vrijwel alle gevallen 2003 (oorspronkelijk bouwjaar). Centrale verwarming middels 2 Cv-ketels dakopbouw. Gasgestookte atmosferische wandketels. Deze ketels zijn van het fabricaat Remeha en hebben een vermogen van 65kW. Eén ketel is van een recent bouwjaar, de andere ketel is van het oorspronkelijke bouwjaar 2003. Afzuigventilatie plenum en lokaal. Koeling middels airco. Elektra-aansluiting 3 x 80 / 3 x 125A (inschatting, geen opgave) Geïnstalleerd E-vermogen: 57 Kva. Gasaansluiting G10. Wateraansluiting 2,5 m3/h. Geïnstalleerd Cv-vermogen 130 kW. Rioleringen van PE/PVC Waterleidingen zijn van koper. Er is één hydraulische lift aanwezig van het bouwjaar 2021. De lift is in onderhoud bij de firma Skylift.

ENERGIELABELS:



Het object **2771 EJ - 23** heeft een energielabel **C**
Het energielabel is geldig tot **12-07-2029**
Het object **2771 EJ - 25** heeft een energielabel **B**
Het energielabel is geldig tot **12-07-2029**
Het object **2771 EJ - 29B** heeft een energielabel **A**
Het energielabel is geldig tot **22-07-2029**
Het object **2771 EJ - 29C** heeft een energielabel **D**
Het energielabel is geldig tot **22-07-2029**
Het object **2771 EJ - 31A** heeft een energielabel **E**
Het energielabel is geldig tot **22-07-2029**
Het object **2771 EJ - 31B** heeft een energielabel **C**
Het energielabel is geldig tot **22-07-2029**

BESTEMMINGSPLAN "BOSKOOP DORP"

Het bestemmingsplan Boskoop Dorp is vigerend, de bestemming is centrum. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: detailhandel; dienstverlening; horeca; horeca in lichte vorm; kantoren; maatschappelijke voorzieningen; cultuur en ontspanning; bovenwoningen;

AS IS, WHERE IS

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

OVERIGE INFORMATIE

- 1- Het pand wordt vrij van huur leeg en ontruimd geleverd.
- 2- Verkopende partij heeft Limes Notarissen te Alphen aan den Rijn gekozen als projectnotaris.
- 3- **A.** Bij aankoop wordt gebruik gemaakt van: Model koopovereenkomst voor commercieel vastgoed (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. voor het kantoorpand.
B. Bij aankoop wordt gebruik gemaakt van: Model koopovereenkomst voor commercieel vastgoed, appartementsrecht (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM UA. voor de parkeerplaatsen.
- 4- Indien er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, zal er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld moeten worden, tenzij partijen anders overeen komen.
- 5- Op deze locatie ligt een beschikking Hogere waarde Wet geluidhinder d.d. 13 oktober 2008.
- 6- De gemeente Alphen aan den Rijn staat open voor herbestemmingsplannen.
- 7- Alle van belang zijnde informatie is digitaal voor u beschikbaar. Na het ondertekenen van een geheimhoudingsverklaring ontvangt u deze inclusief het biedingsformulier.
- 8- Verkoop geschied onder voorbehoud goedkeuring bestuur/ RVC verkoper.

BEZICHTINGEN / KIJKDAGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg en in het bijzijn van een makelaar verbonden aan makelaarskantoor Holland West Makelaardij. In overleg met de verkoper hebben wij de volgende kijkdagen gepland:

- **Woensdag 20 maart 2024**
- **Dinsdag 26 maart 2024**
- **Donderdag 28 maart 2024**

Om alle kandidaten de gelegenheid te geven vinden de bezichtigingen plaats op bovengenoemde data op een vooraf overeengekomen vast tijdstip.

BIEDINGEN

Geïnteresseerden kunnen middels het aanwezige biedingsformulier tot **15 mei 2024, 12.00 uur** hun bieding uitbrengen bij Notaris kantoor Limes Notarissen te Alphen aan den Rijn info@limesnotarissen.nl inclusief een kopie legitimatiebewijs als bijlage. De verkoper behoudt zich het 'recht van gunning' voor.

Geplande gunningsdatum is **22 mei 2024**. Wenselijke transportdatum medio **juli 2024**.

AANBIEDING / STATUS / VOORAANKONDIGING

De informatie die u over dit object ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij onderhandelingen is vrijblijvend. Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Holland West Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend. Alle bij de koop behorende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting. Voor meer info kunt u ons bereiken onder nummer 0172-491646 of per mail via info@hollandwest.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

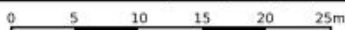
Plannaam:	Bestemmingsplan Boskoop - Dorp	Datum afdruk:	2023-10-19
Naam overheid:	gemeente Boskoop	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2011-02-02
Planidn:	NL.IMRO.0499.BPL200900001HBD-OH01	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	deels onherroepelijk in werking		




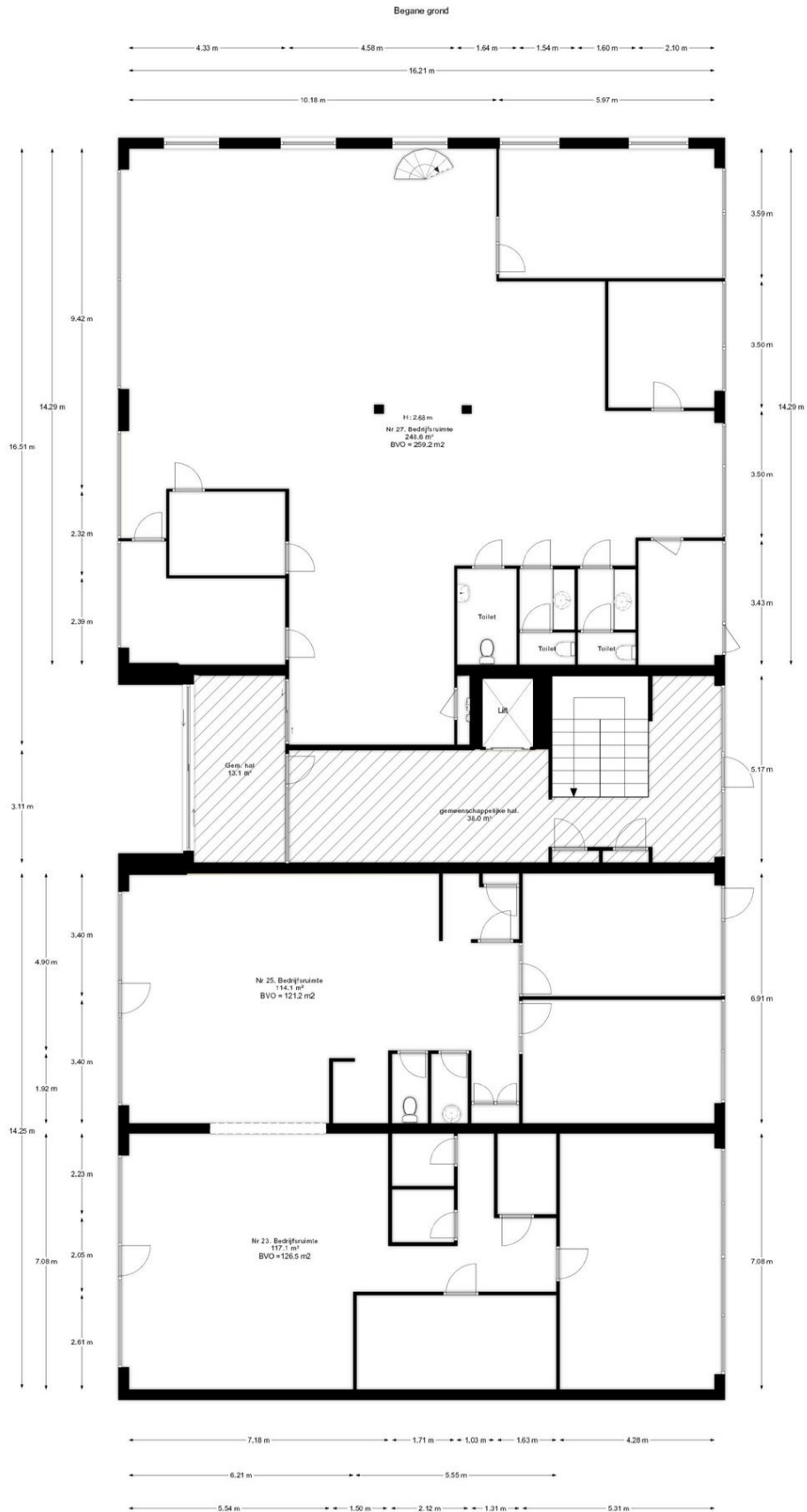
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

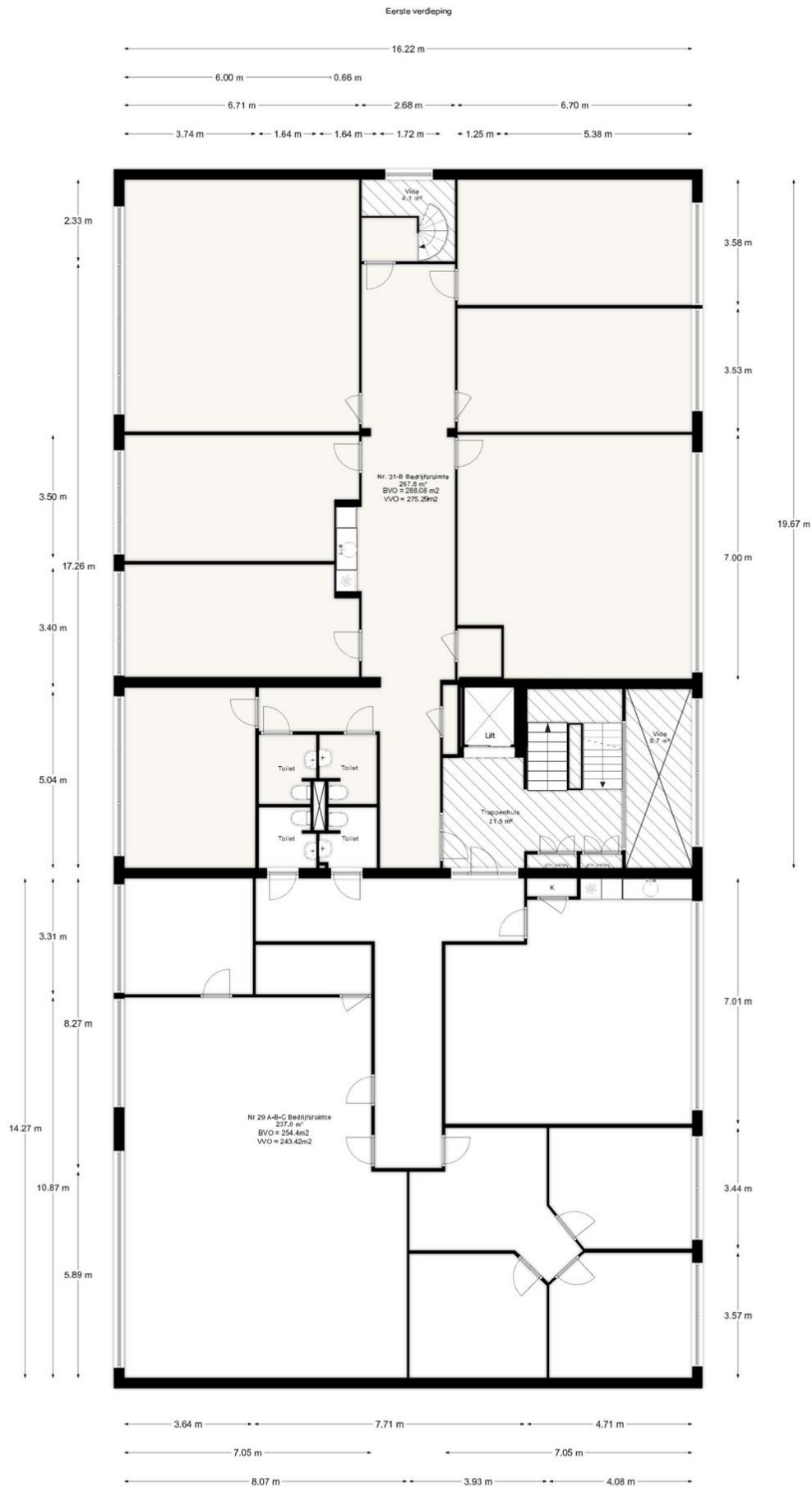
 plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	Aanduidingen
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	Figuren
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied



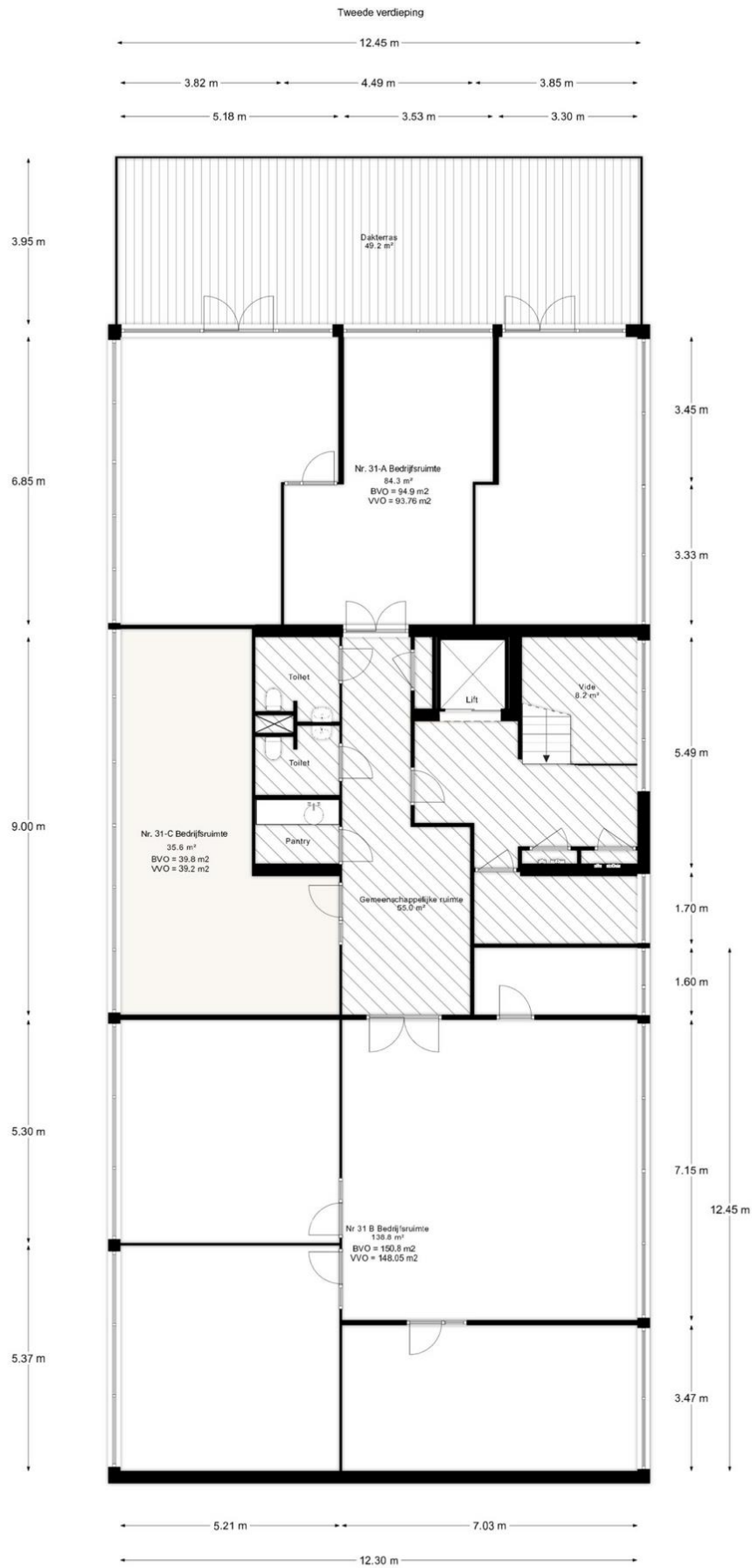
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>23 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een consulerend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boskoop</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5514</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---



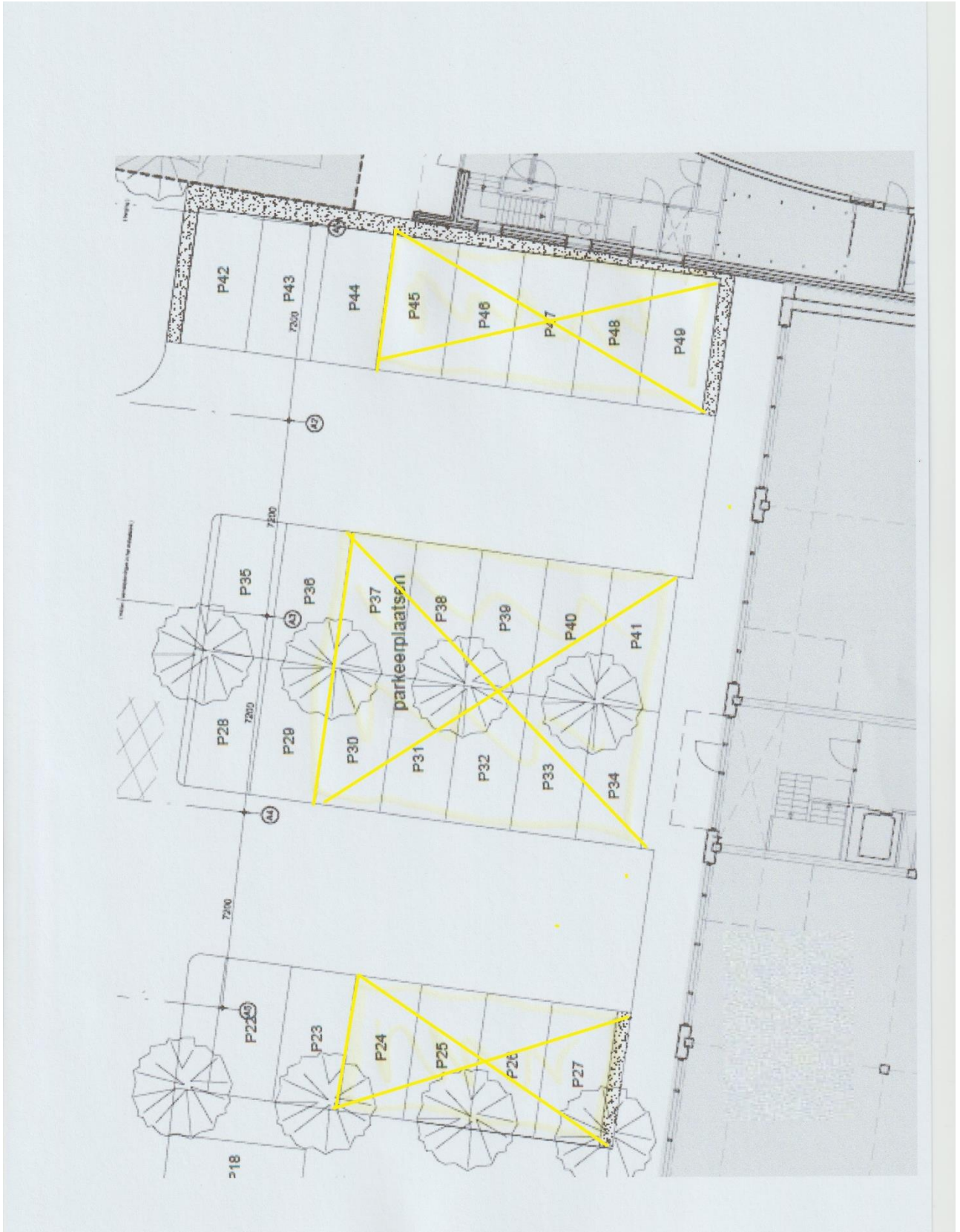
*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!
 Van 't Noordhagen & Van't Hof Architecten



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter berijft geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!"
Van Roemburg & Woning Diagnose

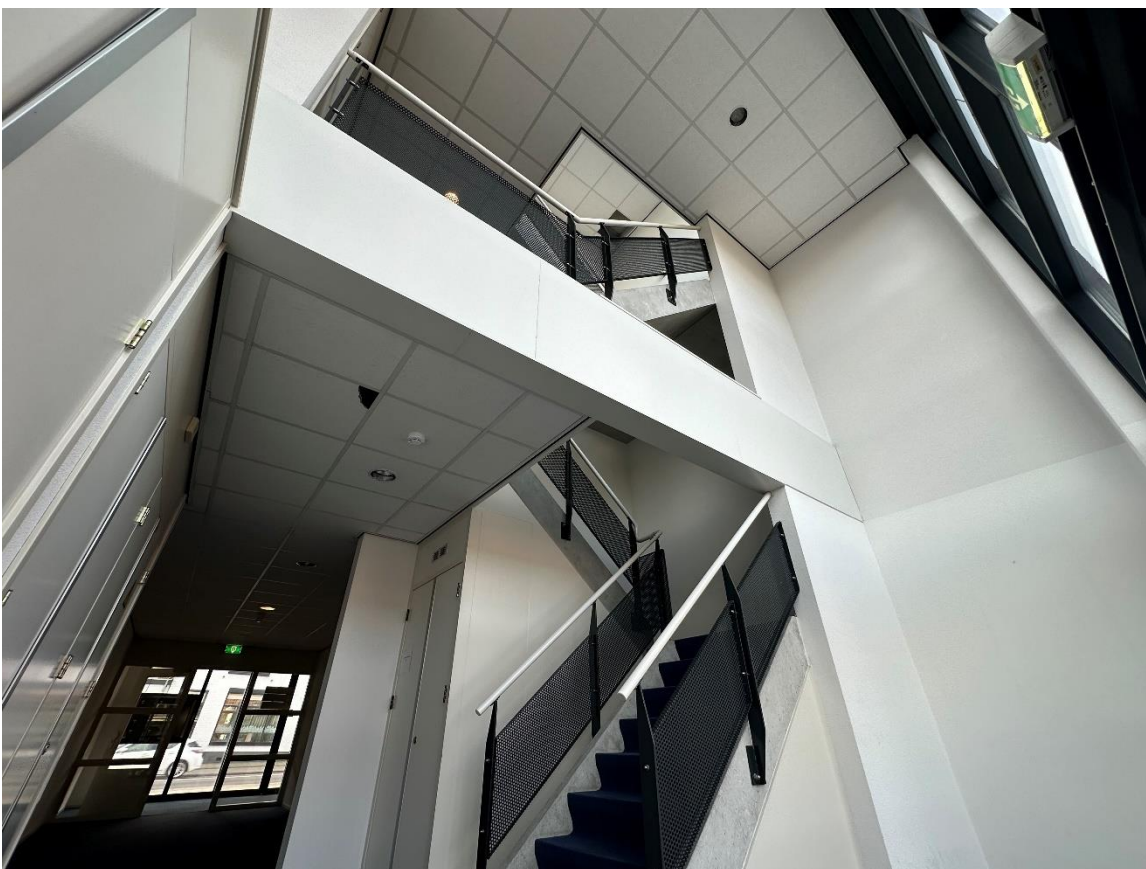


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeeten, echter biedt geen garantie en er kunnen opene tecliken aan ontleend worden
Van Roemberg & Woning Diagnose





Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.





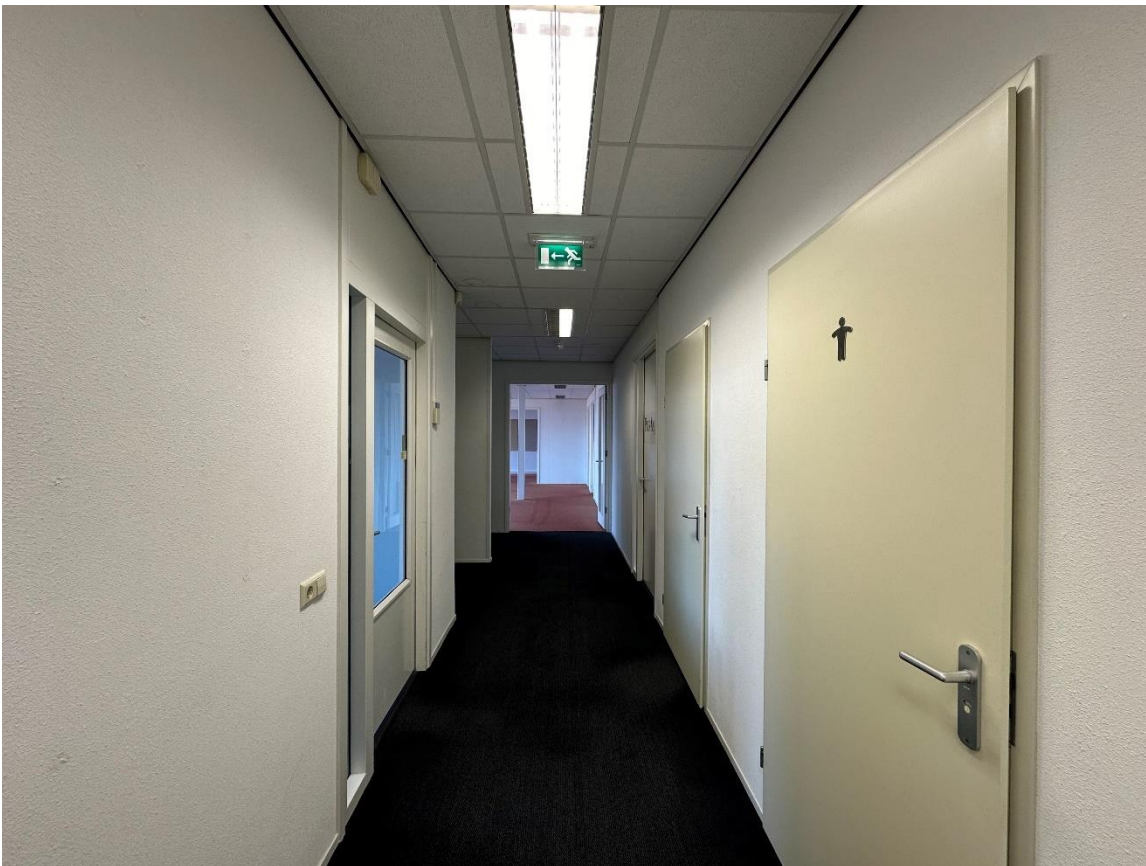




















Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



BOSKOOP – GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

Boskoop is een plaats in Zuid-Holland, die gelegen is aan rivier de Gouwe tussen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen. Tot 1 januari 2014 was het een zelfstandige gemeente, per die datum is ze opgegaan in de fusiegemeente Alphen aan den Rijn. Op 1 januari 2021 had Boskoop een inwoneraantal van 16.325. Boskoop is gesitueerd aan beide oevers van de Gouwe en het ligt tussen Alphen aan den Rijn (in het noorden) en Waddinxveen (in het zuiden), die allebei ook grenzen aan deze rivier. Het dorp wordt in het westen begrensd door Hazerswoude-Dorp en in het oosten en zuidoosten door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De oevers van de Gouwe worden verbonden door een hefbrug die aan de oostzijde doorloopt in het Reijerskoop en aan de westkant in de belangrijkste verbindingsweg in Boskoop, de Zijde.

De plaats is bekend om zijn boomkwekerijen, waarvan er ongeveer 770 verspreid liggen over een oppervlakte van 1100 hectare, omgeven door vele honderden kilometers waterwegen en sloten.

ACTUEEL NIEUWS ALGEMEEN DAGBLAD 31 januari 24

Spectaculair plan voor metamorfose centrum Boskoop: haventje en winkeltjes onder 'gelifte' Zijde

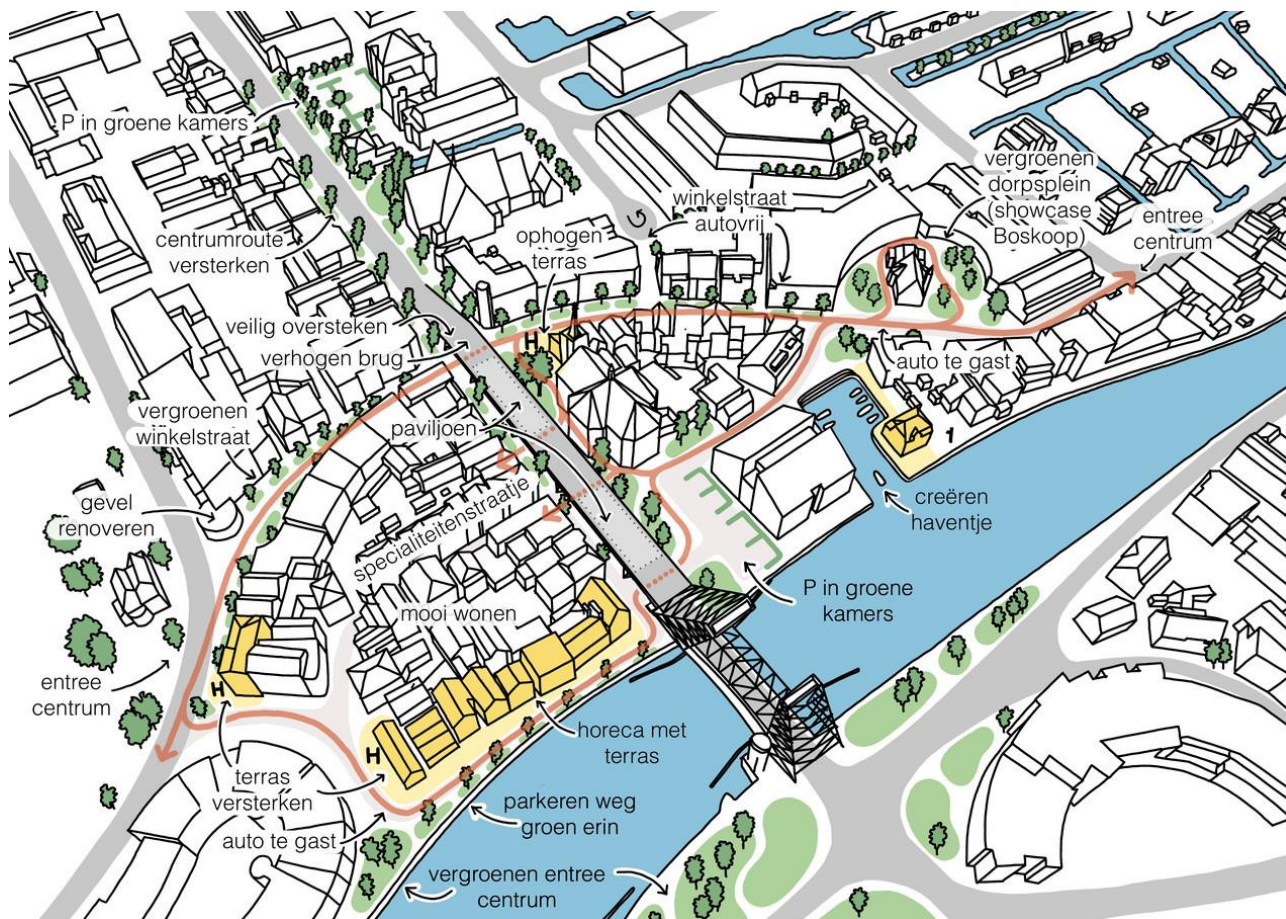
Een gelifte Zijde, een centrumhaventje en winkelen onder de bogen: als het aan het CDA in Alphen aan den Rijn ligt, krijgt de dorpskern van Boskoop een spectaculaire metamorfose. De winkeliers zijn enthousiast. „Het biedt absoluut mooie kansen.”

CDA-raadslid Helma van der Louw, initiatiefnemer van *Toekomstvisie Centrum Boskoop*, is al jaren nauw betrokken bij de dorpskern in haar woonplaats. „We roepen al zo lang dat er iets moet gebeuren. Het ziet er niet uit: rommelig, weinig groen, geen samenhang tussen noord en zuid, een onzichtbare Gouwe. Ik wilde nu eens verder denken dan een extra bankje, een boompje of een prullenbak.”

De Boskoopse nam Jeffrey Bloemen van Bloemen Architecten in de arm. „De bedoeling was dat hij compleet out of the box zou kijken naar het centrum. Wat is er mogelijk als je je niet bij voorbaat laat beperken?”

Technisch uitvoerbaar

Bloemen vond het een interessante uitdaging. „Deze stadsontwikkeling bleek een bron van ideeën. Op verzoek van Helma hebben we ons alle vrijheid gepermitteerd, los van geld, regels of planning. De enige voorwaarde was dat het technisch uitvoerbaar zou zijn.” Bloemen constateerde dat de Zijde, berucht als bottleneck voor het verkeer, een heel ander verhaal is als de weg zou worden 'gelift'. Daarbij wordt de Zijde die nu vanuit de hefbrug met een helling naar beneden loopt, nog een stuk verder op het hoge niveau doorgetrokken. De verhoogde Zijde gaat dan pas bij de Zijdekerk naar beneden en is bij het oude gemeentehuis weer op gelijkvloers.



Impressie van dorpskern met opgetilde Zijde, haventje en verbonden winkelgebied. © Bloemen Architecten.

„Je bent dan van een druk kruispunt af, autoverkeer kan doorrijden en voetgangers kunnen door het centrum wandelen. Je maakt onderdoorgangen onder de Zijde, zoals Onder de Bogen in Rotterdam, met winkeltjes. De Zijde zorgt nu voor een tweedeling, maar door het plan krijg je verbinding.”

Ambitueus en biedt kansen

De Bootstraat, vroeger dé winkelstraat van Boskoop met veel grandeur, moet weer een specialiteitenstraat worden, met opgeknapt gevels. Ook de boomkwekerijcultuur komt terug met duurzaam groen, voor auto's is er minder plaats, die zijn 'te gast'.

Een ander opvallend element is een haventje in de dorpskern, langs de Gouwe. Daar moeten wel wat panden voor verdwijnen. „We hebben ook niet gevraagd of het van de provincie zou mogen”, zegt Bloemen.

Het voorstel ligt nu bij het Alphense college en gaat daarna naar de gemeenteraad. De winkeliers kregen het plan al eerder gepresenteerd. Sander Jongejan, gevestigd in centrum zuid met Bruna Jongejan: „Fijn dat andere partijen meedenken hoe het centrum een lift te geven. In dit geval zelfs letterlijk. Het is ambitueus en biedt absoluut mooie kansen. We weten nog niet of het haalbaar is.”

Het centrum wordt op deze manier echt een verblijfsgebied en dat is positief, vindt Jongejan.



Impressie van van Eeterij Het Keldertje met daarachter verhoogde brug en onderdoorgangen met winkeltjes. © Bloemen Architecten

Horecaondernemer Richard van Loon van Eeterij Het Keldertje zit aan de noordkant, pal naast het kruispunt onderaan de hefbrug. „Het is een heel groots plan. Voor mij betekent het meer ruimte voor terras en daar hoeft geen hek meer omheen.” Thomas Koetsier van Koetsier Schoenmode was verrast door het haventje, op de plek waar nu zijn ouders wonen. „Ik denk dat zij zich wel willen laten uitkopen, maar of dat voor iedereen geldt? Los daarvan is het een heel leuk idee.”

De planning in het voorstel: dit jaar beginnen met duurzaam groen en auto te gast, tot 2040 panden aankopen en Zijde ophogen, vanaf 2035 haventje aanleggen. De ondernemers, alle drie begin veertig, hopen het nog mee te maken. Van Loon: „Of dat in ieder geval mijn zoon Jip het meemaakt, hij is acht.”

<https://www.ad.nl/alphen-aan-den-rijn/spectaculair-plan-voor-metamorfose-centrum-boskoop-haventje-en-winkeltjes-onder-gelifte-zijde~afd3d0aa/>