



**TE KOOP**

Berlicumseweg 8g  
Rosmalen



## INLEIDING

Deze kantoorruimte is gelegen binnen Landgoed Coudewater en mogen wij u namens de eigenaar geheel vrijblijvend aanbieden. Onderstaand treft u kort de algemene informatie van het object aan.



**circa 2.738 m<sup>2</sup>**



**goed bereikbaar**



**op eigen terrein**







## INHOUDSOPGAVE

1. Locatie
2. Landgoed Coudewater
3. Mariënwater
4. Oppervlakte
5. Perceel
6. Bestemmingsplan
7. Koopcondities
8. Historie

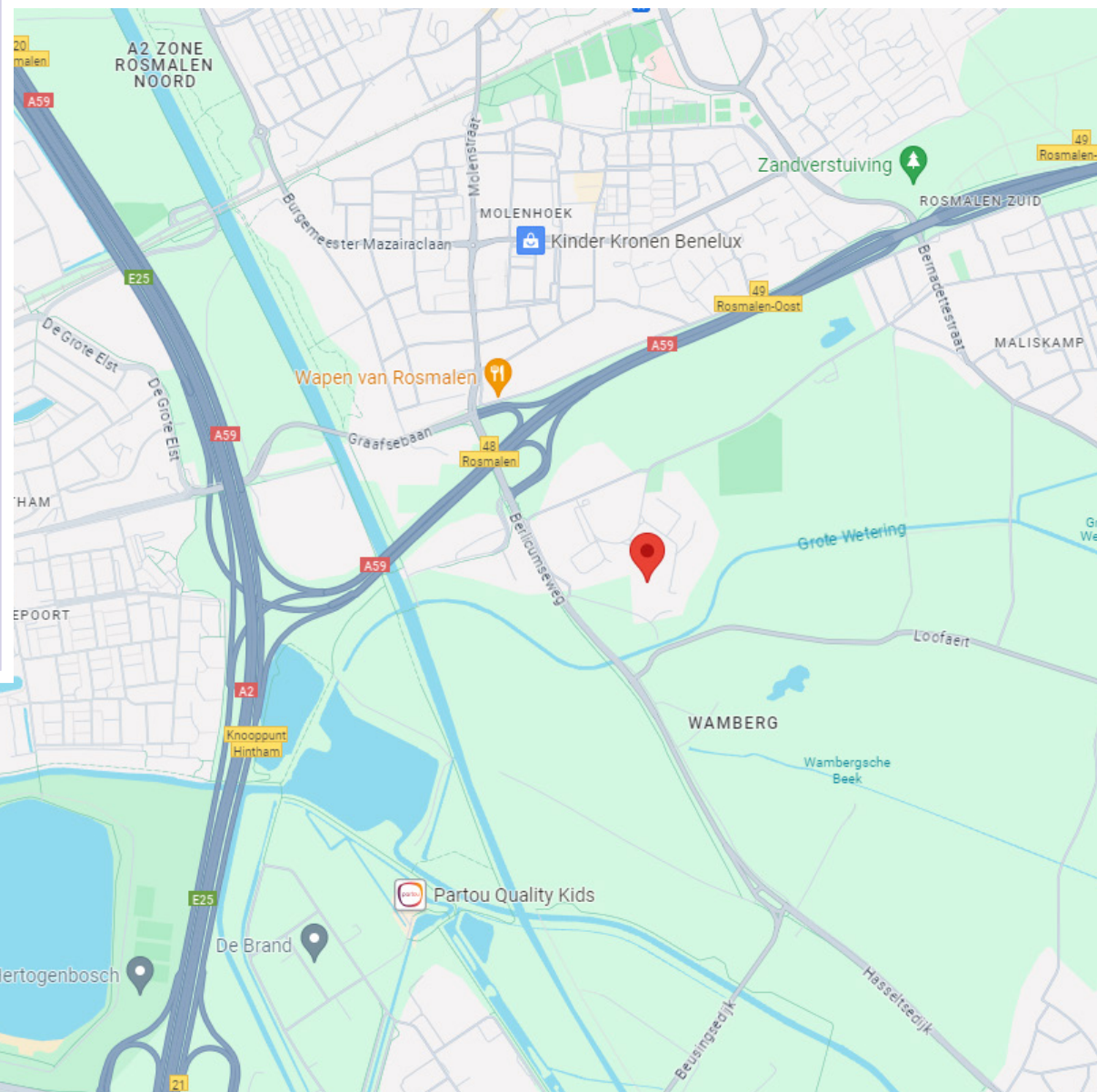


# 1. LOCATIE

Landgoed Coudewater is gelegen tussen Rosmalen, Maliskamp en Berlicum. Het plangebied grenst met een boszone aan de noordzijde aan de A59. Verder wordt het ingekaderd door de Berlicumseweg, de Wetering en het kampenlandschap tussen Coudewater en Maliskamp. Aan de Berlicumseweg ligt ook de Wamberg, een monumentaal landgoed. Vanaf de Berlicumseweg gaat men via de 'entree' van het gebied, de Peter de Gorterstraat op. Deze straat is en blijft de hoofdontsluiting van het landgoed. Het landgoed wordt via inprickers op de Peter de Gorterstraat ontsloten.

# PARKEREN

Bij het object behoren, verspreid over drie parkeervelden, totaal 48 exclusief te gebruiken parkeerplaatsen (samen met de burens). Er zijn tevens parkeerplaatsen ingerekend op het parkeerveld ten noorden van de Peter de Gorterstraat (op verzoek is een parkeerkaart Coudewater beschikbaar).









## 2. LANDGOED COUDEWATER

De geschiedenis van Landgoed Coudewater gaat terug naar de 15<sup>e</sup> eeuw en krijg nu nieuw leven. Het voormalige GGZ-terrein wordt getransformeerd naar een uniek woon- en werkgebied met respect voor de bestaande natuur. Op het Landgoed wordt aan de noord-oostzijde een nieuwe groene woonwijk, gelegen aan een golfbaan, ontwikkeld. Aan de zuidwestzijde zijn de monumentale gebouwen gelegen die diverse (zakelijke) functies krijgen, aan hun omgeving zal nagenoeg niks veranderen. Mariënwater vormt het hart van dit landgoed.





### 3. MARIËNWATER

Het hoofdgebouw Mariënwater is het oudste gebouw van het landgoed en een groot deel stamt nog uit de tijd dat Coudewater een klooster was. In alle transities die de afgelopen eeuwen hebben plaatsgevonden was Mariënwater de constante factor en heeft het altijd een voorname plaats ingenomen op het landgoed. Getuige de riante entreeruimte aan de Berlicumseweg, geflankeerd door de vijverpartij aan de ene zijde en de Oude Wetering aan de andere zijde, beide begeleid door robuuste bomen. Het gebouw zelf heeft een front van maar liefst 90 strekkende meter. Het pand is enkele eeuwen oud.







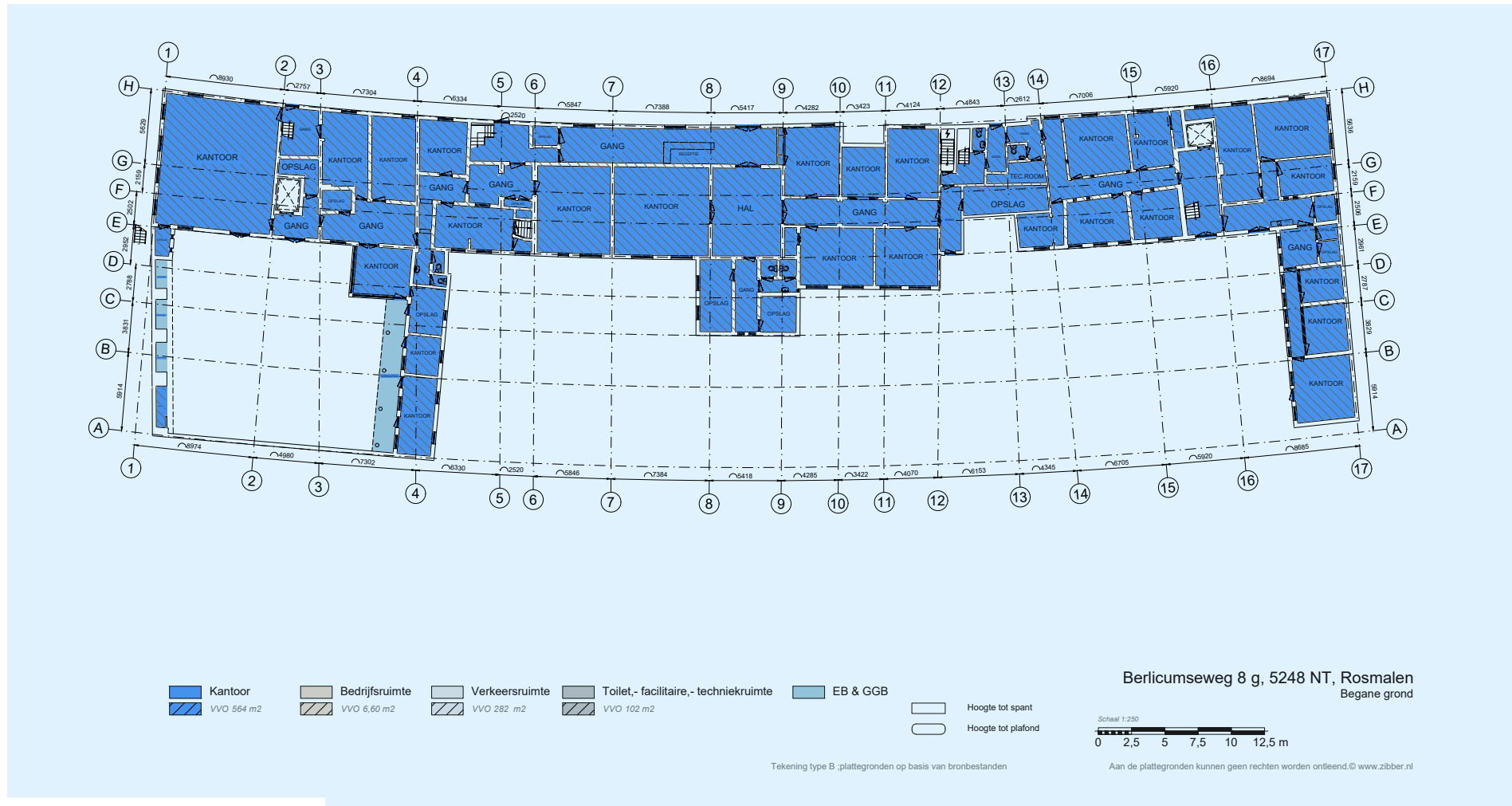
## 4. OPPERVLAKTE

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen, een zolder en is deels onderkelderd. Het pand kent de navolgende oppervlakte:

Het pand kent de navolgende oppervlakte:

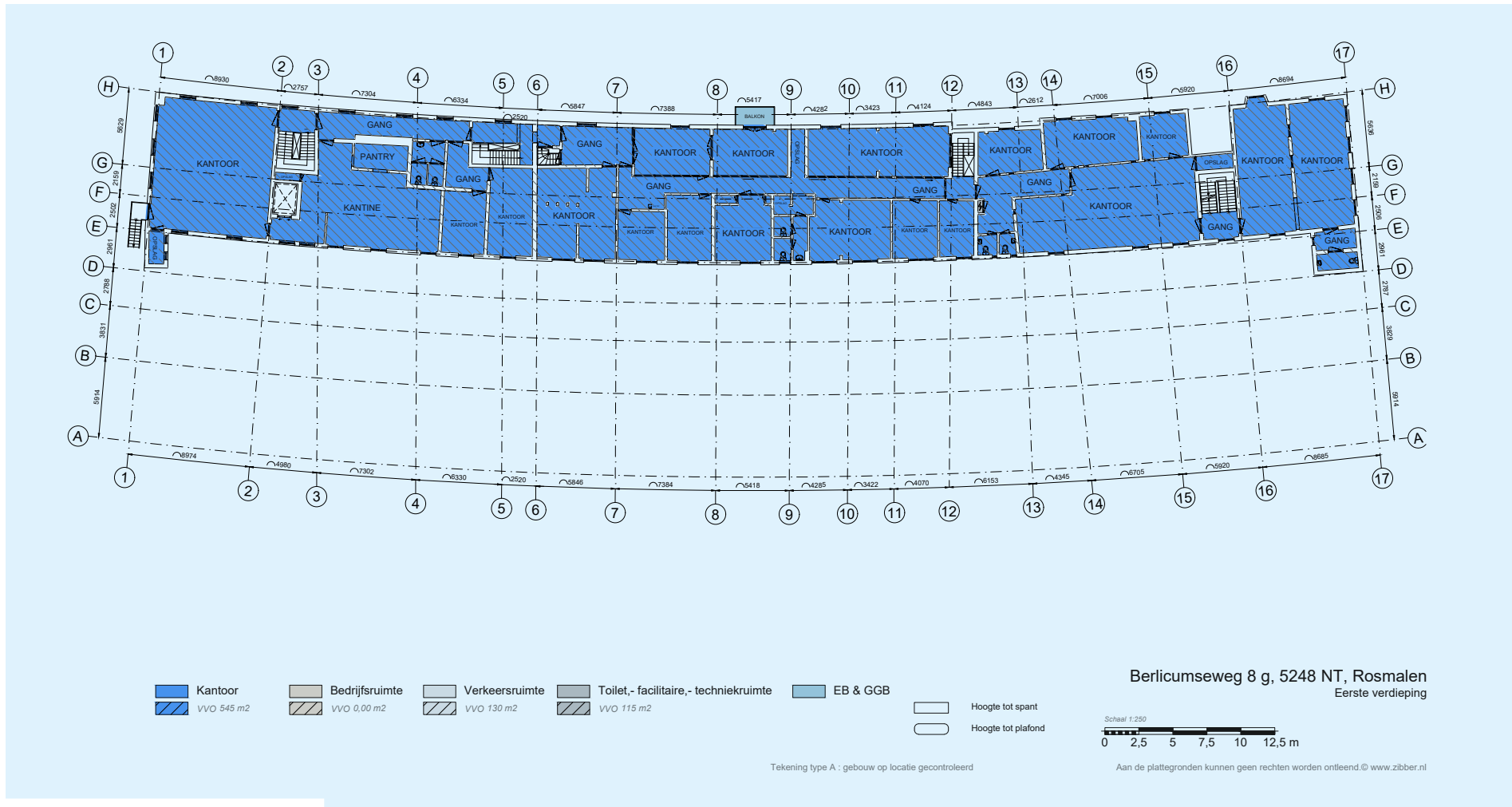
Begane grond	1.152 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	955 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping	348 m <sup>2</sup>
Kelder	283 m <sup>2</sup>





**PLATTEGROND**  
Begane grond

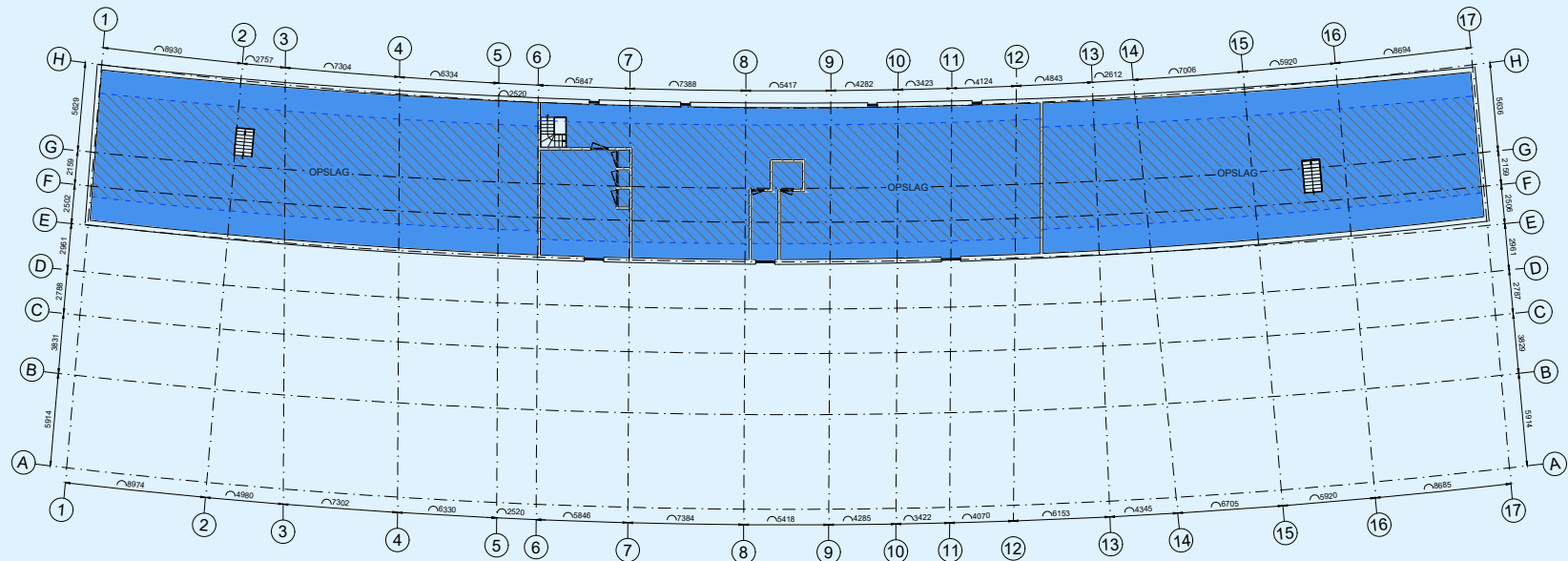








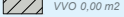
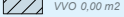
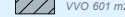


# PLATTEGROND

## Eerste verdieping

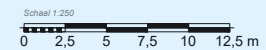




- |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
|  Kantoor                 |  Bedrijfsruimte          |  Verkeersruimte          |  Toilet-, facilitaire-, techniekrumte |  EB & GGB |
|  VVO 0,00 m <sup>2</sup> |  VVO 0,00 m <sup>2</sup> |  VVO 0,00 m <sup>2</sup> |  VVO 601 m <sup>2</sup>               |  |

- |  |
|--|
|  Hoogte tot spant   |
|  Hoogte tot plafond |

Berlicumseweg 8 g, 5248 NT, Rosmalen  
Tweede verdieping












Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

# PLATTEGROND

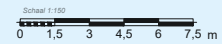
Tweede verdieping



- |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
|  Kantoor                 |  Bedrijfsruimte          |  Verkeersruimte          |  Toilet-, facilitaire-, techniekrimte |  EB & GGB |
|  VVO 0,00 m <sup>2</sup> |  VVO 0,00 m <sup>2</sup> |  VVO 0,00 m <sup>2</sup> |  VVO 164,00 m <sup>2</sup>            |  |

- |  |
|--|
|  Hoogte tot spant   |
|  Hoogte tot plafond |

Berlicumseweg 8 g, 5248 NT, Rosmalen  
Kelder



Tekening type B: plattegronden op basis van bronbestanden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

# PLATTEGROND

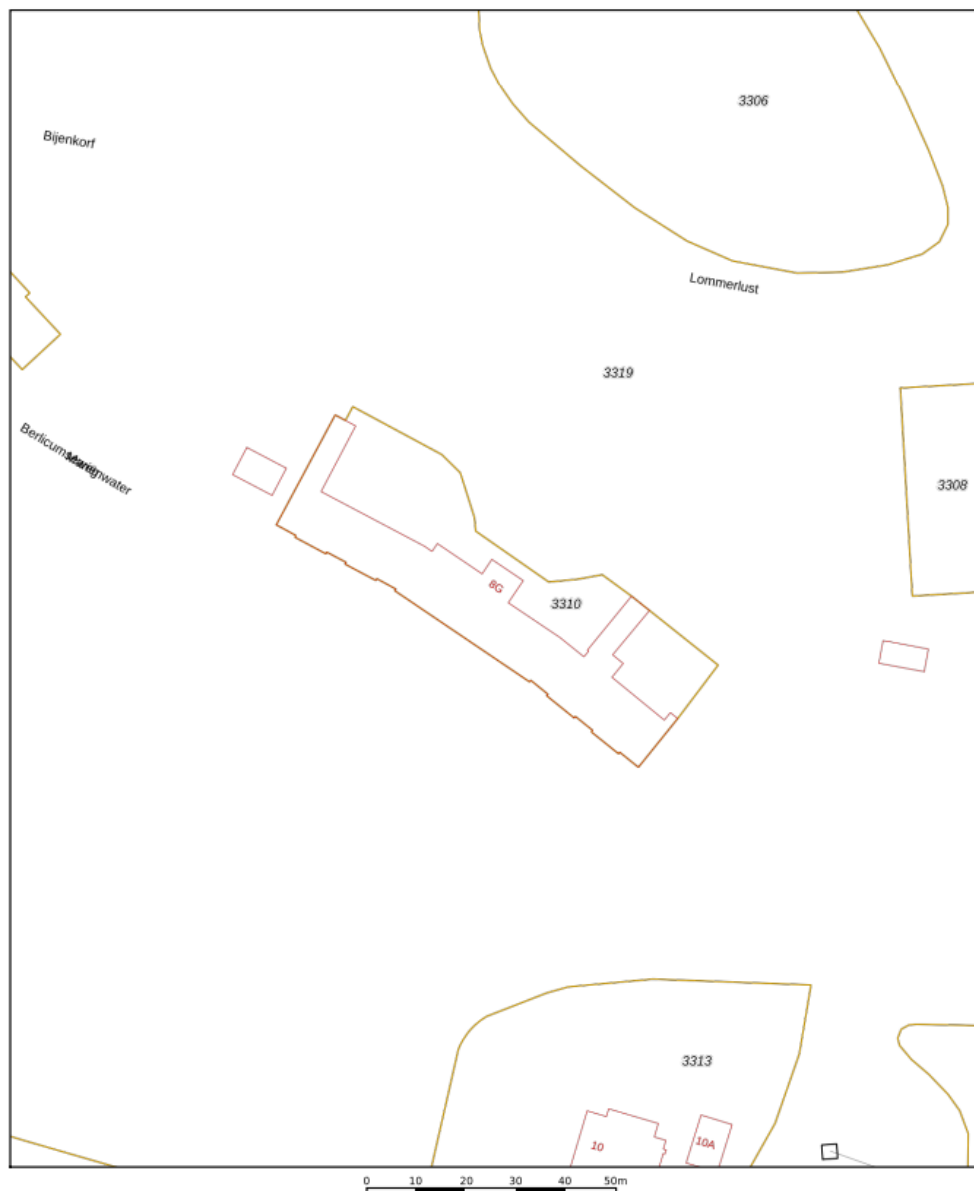
Kelder



## 5. PERCEEL

Mariënwater maakt onderdeel uit van het Landgoed Coude-water. Alle belanghebbenden (eigenaren of gebruikers) van de gebouwen op het landgoed zullen via een mandelighedsreglement gehouden zijn bij te dragen aan de kosten van het in stand houden van de openbare ruimten op het landgoed. De jaarlijkse kosten hiervan zullen gedragen worden naar bruto vloeroppervlakte van de gebouwen. Thans is de jaarlijkse bijdrage voor Mariënwater vastgesteld op € 19.200,00. Op dit bedrag is geen BTW van toepassing.

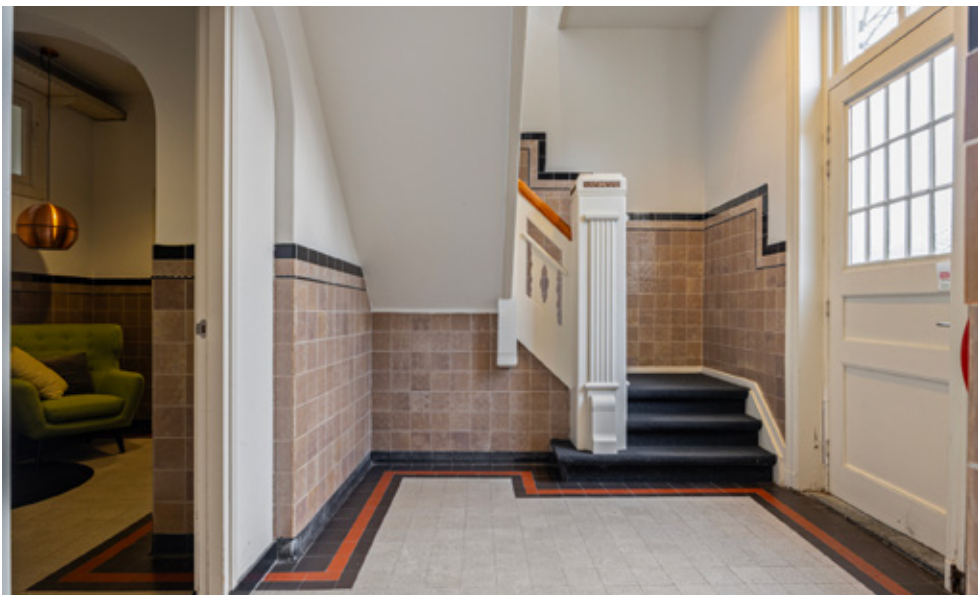




## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Gemeente</b>	Rosmalen
<b>Sectie</b>	D
<b>Nummer</b>	3310
<b>Grootte</b>	2.206 m <sup>2</sup>





## 6. BESTEMMINGSPLAN

Voor Landgoed Coudewater is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voor het gebouw zijn de navolgende bestemmingen mogelijk:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. horeca van categorie 1 (hotel maximaal 20 kamers);
- f. zorgwonen in woningen (zorgwonen is uitgesloten).





## 7. KOOPCONDITIES

De verkoop van Mariënwater wordt via openbare kanalen aangeboden. Bezichtiging van het object is enkel mogelijk via ons kantoor. Het gebouw is tot het eind van dit jaar verhuurd en in gebruik. Het pand wordt leeg en ontruimd voor verkoop beschikbaar gesteld.

### **Koopprijs**

€ 3.875.000 kosten koper.

### **Eigendomsoverdracht**

1 januari 2025.

### **Notaris**

Nader door koper te bepalen.

### **Zekerheidsstelling**

10% van de koopsom in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom, onder te brengen bij de instrumenterend notaris.

### **Koopovereenkomst**

Conform NVM-model Koopakte bedrijfsobjecten.



## 8. HISTORIE

Coudewater is een eeuwenoud landgoed waarvan de geschiedenis teruggaat tot 1434. In dat jaar stichtte Vrouwe Milla de Campen een Birgittijns dubbelklooster - een klooster voor paters en een klooster voor de nonnen - op het land van Peter de Gorter. Het klooster Coudewater, ook wel Mariënwater genoemd, kende rustige tijden tot 1566, toen de broeders en zusters ten tijde van de beeldenstorm naar 's-Hertogenbosch moesten vluchten. In 1629 werd 's-Hertogenbosch veroverd door Frederik Hendrik. Na de verovering verordonneerden de Staatse protestanten alle katholieke geestelijken de stad uit. Ook het klooster, toen bijna twee eeuwen oud, werd zwaar onder druk gezet. De broeders vertrokken in 1652 en de zusters uiteindelijk in 1713, waarmee het klooster ophield te bestaan. Het klooster werd door de Staten van Holland verkocht, waarna het een particulier landgoed werd. Een van de eerste eigenaren brak de meeste gebouwen af. Alleen het voormalige vrouwenklooster bleef bestaan. In 1870 kwam het landgoed in het bezit van de Maatschappij Coudewater. In 1870 stichtten de geneesheren Van de Bogaert en Pompe het psychiatrisch ziekenhuis, 't Gesticht Coudewater. In navolging van Amerika, Duitsland en Frankrijk werd het in die tijd heilzaam geacht om krankzinnigen in landelijke oorden te verplegen. Daar zouden ze tot rust kunnen komen omdat de 'vrije natuur het kranke gemoed kalm en aangenaam stemt'. De zieken werden in nette gebouwen gehuisvest met veel betere hygiënische omstandigheden dan in de benauwde binnensteden. Medio negentiende eeuw ontstond in Engeland het cottage-systeem als ordeningsprincipe voor gestichten en ziekenhuizen: verspreid in een weldadige groene omgeving liggen verschillende paviljoens voor behandeling en behuizing.

Het was de intentie om het gesticht te bouwen volgens dit principe. Dat is nog steeds herkenbaar aan de monumentale gebouwen uit die periode: de 'directeurswoning' Wetering, de 'dokterswoning' Parkzicht, de 'damesvilla' De Loofert en de 'herenvilla' Milla de Campen. Vanwege de grote toeloop van patiënten werden relatief grote gebouwen neergezet met het oude klooster Mariënwater als hart. Hierdoor ontstond een omsloten cour met een kapel in het midden. Binnen het complex werden de paviljoens voor de mannen (links), en vrouwen (rechts) strikt van elkaar gescheiden door een muur. Van begin af aan was het de bedoeling de mensen in de gezonde buitenlucht op het land te laten werken, omdat dit als bijzonder heilzaam werd beschouwd. Van lieverlee werd Coudewater een zelfvoorzienende kolonie met landerijen en vele werkplaatsen. Al naar gelang de behoefte en tijdgeest is 't Gesticht Coudewater steeds aangepast, veranderd of uitgebreid. Veel gebouwen zijn weer afgebroken. Van de cour is behalve het oude hoofdgebouw Mariënwater niets behouden gebleven. Bij de realisatie van de latere uitbreidingen is steeds het uitgangspunt gebleven om paviljoens vrij in het groen te plaatsen, zij het dat de gebouwen groter werden en het groen kleiner van schaal. Op het uitdijende landgoedterrein zijn in latere uitbreidingen met behuizing voor bewoners veel grootschaliger, wijdlopijge en in één bouwlaag gebouwde paviljoens ontstaan volgens een pragmatische opzet. Waarbij de gebouwen minder los in het groen werden gecomponeerd en meer gekoppeld werden aan nieuwe rechte paden.



# KLOOSTERCOMPLEX MARIËNWATER

Coudewater kwam in 1870 tenslotte in handen van de Maatschappij tot Verpleging van Zwakzinnigen. Na veel uitbreidingen heeft het huis dienst gedaan als hoofdgebouw en museum. Het maakt op dit moment deel uit van de inrichting.

Het landhuis heeft een pilastergevel met fronton. De bakstenen gevel is in blokverband gepleisterd en deels gesausd. Het tweelaagse gebouw met zijvleugels en hoog zadeldak gaat in beginsel terug op het oude klooster uit de zestiende eeuw. De gevel kreeg de huidige vorm in de negentiende eeuw. De T-ramen en schuiframen met kleine roedenverdeling hebben omlijstingen met kuiven. Het leien zadeldak met de dakruiter heeft een zestiende-eeuwse eiken kap van twee gestapelde jukken en sporen met een houten hanenbalk. In de zijvleugels, die tussen 1860 en 1870 gewijzigd werden, zijn nog delen van het achttiende-eeuwse hoekhuis te herkennen. Achter de aanbouwen vinden we resten van binnenhoven met muurdelen. Van belang is nog het torentje van de vroegere kapel uit 1872.



### Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van de NVM zijn van toepassing. Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan RSP Makelaars 's-Hertogenbosch C.V. geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren.

## INLICHTINGEN

Meer informatie vindt u op onze website  
[www.rspmakelaars.nl](http://www.rspmakelaars.nl).

Verantwoordelijke makelaar voor dit  
 project is Antoon van de Water.

Wilt u meer weten dan kunt u hem een  
 e-mail sturen: [a.vd.water@rspmakelaars.nl](mailto:a.vd.water@rspmakelaars.nl)  
 of bellen naar 073-6488750.

Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor de eigenaar van de onroerende zaak verplichtingen ontstaan, ook niet om (verdere) informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod, zonder dat dit is uitgewerkt in een schriftelijke overeenkomst, zal zijdens de eigenaar van het object nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins.

### Customer Due Diligence (CDD)

De Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT) eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen. In dit kader zullen wij relevante documenten zoals (een) kopie uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel en (een) kopie legitimatiebewijs(s)(zen) van de UBO('s) vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.



KANTOOR 'S-HERTOGENBOSCH



KANTOOR EINDHOVEN



### RSP MAKELAARS 'S-HERTOGENBOSCH C.V.

LOCATIE 'S-HERTOGENBOSCH • KONINGSWEG 66, POSTBUS 375, 5201 AJ 'S-HERTOGENBOSCH • TEL (073) 64 88 750

LOCATIE EINDHOVEN • LICHTTOREN 342, 5611 BJ EINDHOVEN • TEL (040) 24 94 000

INFO@RSPMAKELAARS.NL • WWW.RSPMAKELAARS.NL