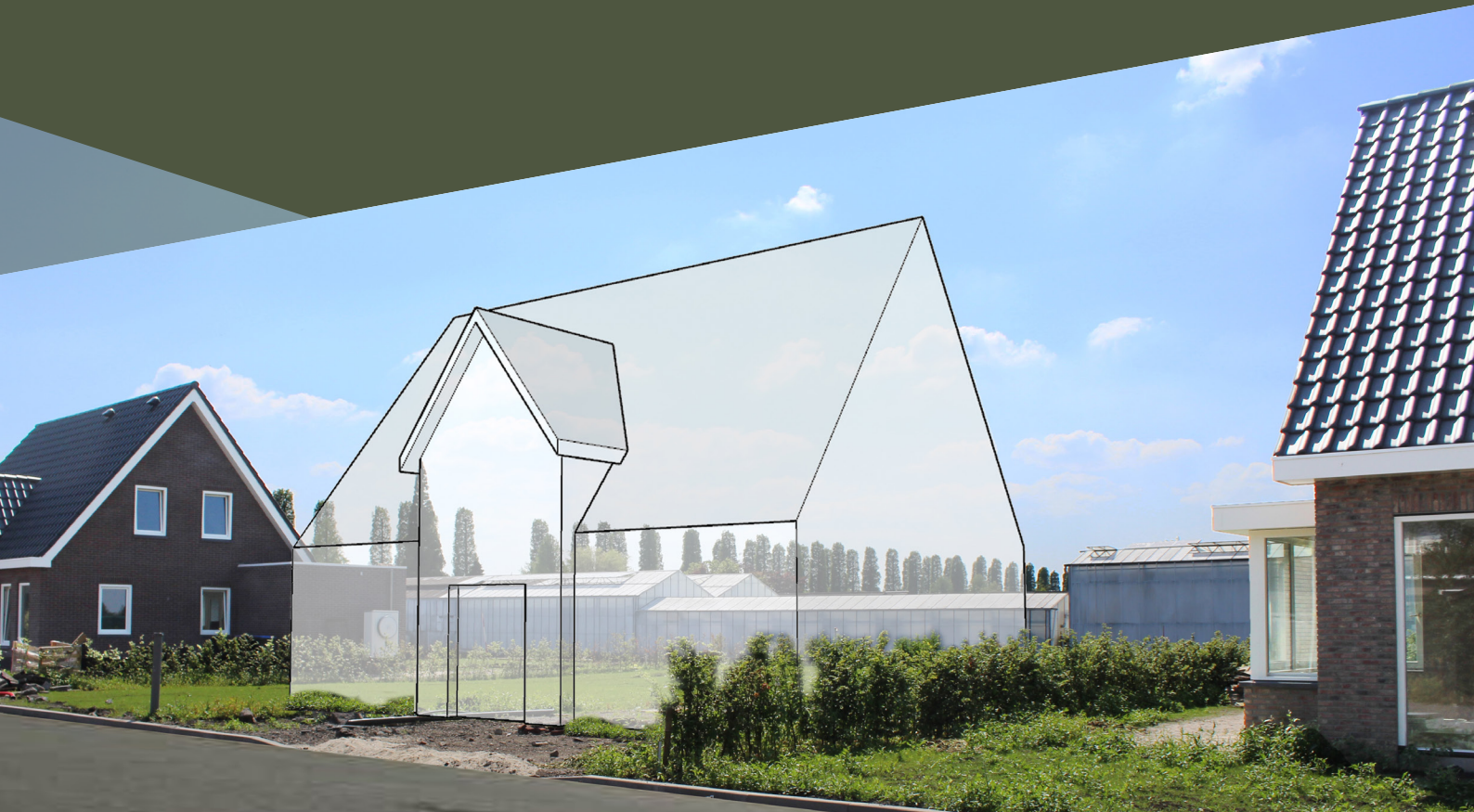


# Bouwkavel te Boskoop

## Goudse Rijweg 130 B



**JACOBS**

advies & makelaardij





# Inhoudsopgave

- 4 Voorwoord
- 5 Welkom in Boskoop
- 6 Locatie
- 7 Kavelinformatie
- 8 Niet te vergeten
- 9 Bestemmingsplan Boskoop Buitengebied
- 11 Kadastrale kaart
- 12 Aanschaf kavel
- 13 Sfeerimpressie



## Voorwoord

Parallel aan de Goudse Rijweg, achter het lint, is een bouwkaavel beschikbaar voor het ontwikkelen van een woning. Flankerend aan de kavel zijn in 2024 twee huizen gebouwd. Op deze locatie was voorheen een boomkwekerij export bedrijf gevestigd. De noordzijde van deze locatie wordt nog gebruikt voor de boomkwekerij. Aan de zuidzijde is de mogelijkheid voor u tot het bouwen van een vrijstaande woning van 500 m<sup>3</sup>.

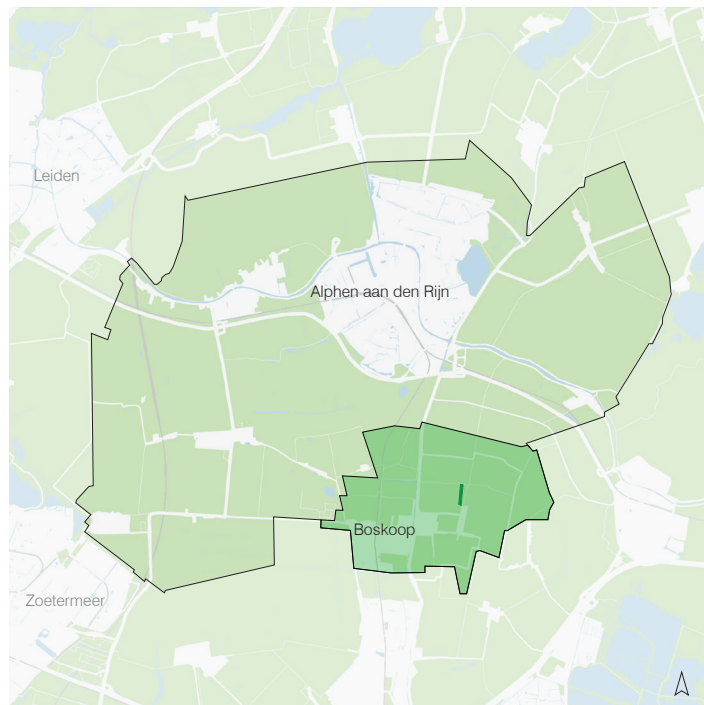




# Welkom in Boskoop

Boskoop is een dorp gelegen midden in het Groene Hart. Het dorp is wereldwijd bekend door zijn rijke geschiedenis in de boomkwekerij, die terug gaat tot in de 15e eeuw. Tot op de dag van vandaag is Boskoop een belangrijk centrum voor de handel van sierplanten en bomen. De historie van Boskoop is terug te zien in het landschap met de vele, lang uitgestrekte stukken grond die zijn omringd door sloten. Dit creëert een klassiek Nederlands polderlandschap.

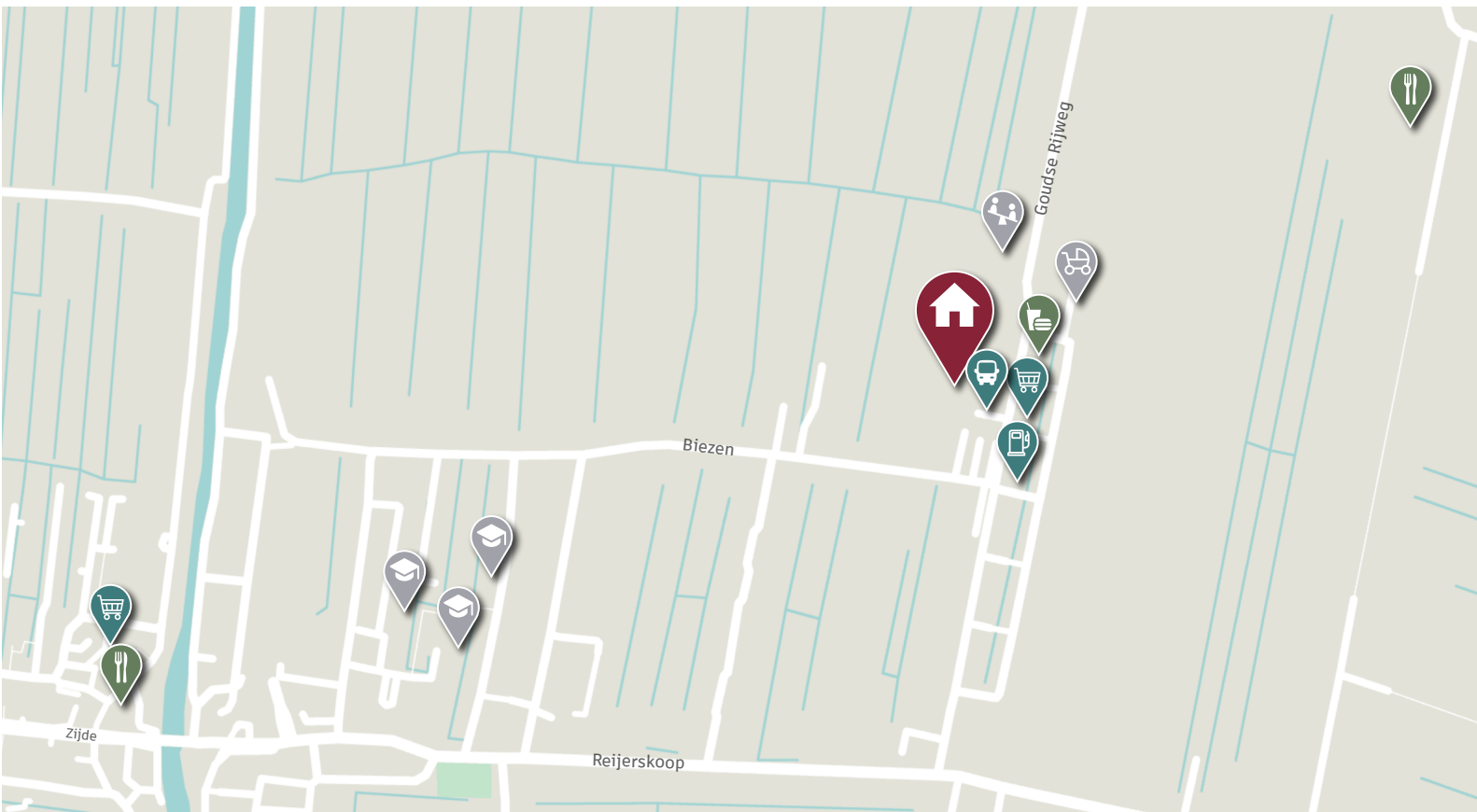
Midden door Boskoop stroomt de Gouwe, die wordt overbrugd door de iconische Hefbrug. Als dit water wordt gevolgd komt men vanzelf in Gouda of Alphen aan den Rijn. Met de gunstige ligging van Boskoop in de Randstad zijn de grote steden met de auto zeer goed te bereiken. Het spoor wat door Boskoop heen loopt is een connectie naar de stations Alphen en Gouda.



## Locatie

In het oosten van Boskoop bevindt zich de Goudse Rijweg. Achter deze weg bevindt zich de nieuwe bouwkavel. Samen met de twee woningen waar de kavel tussenin ligt wordt hier een rustige woonsfeer gecreëerd waar nauwelijks verkeer komt.

Op loopafstand van uw woning zijn diverse voorzieningen waaronder: een supermarkt, bushalte, snackbar, tankstation, kinderopvang en speeltuin. Binnen 5 minuten fietsen zijn er 3 basisscholen. Het gezellige centrum van Boskoop ligt op 10 minuten fietsen waar verschillende winkels en restaurants te vinden zijn.





## Kavelinformatie

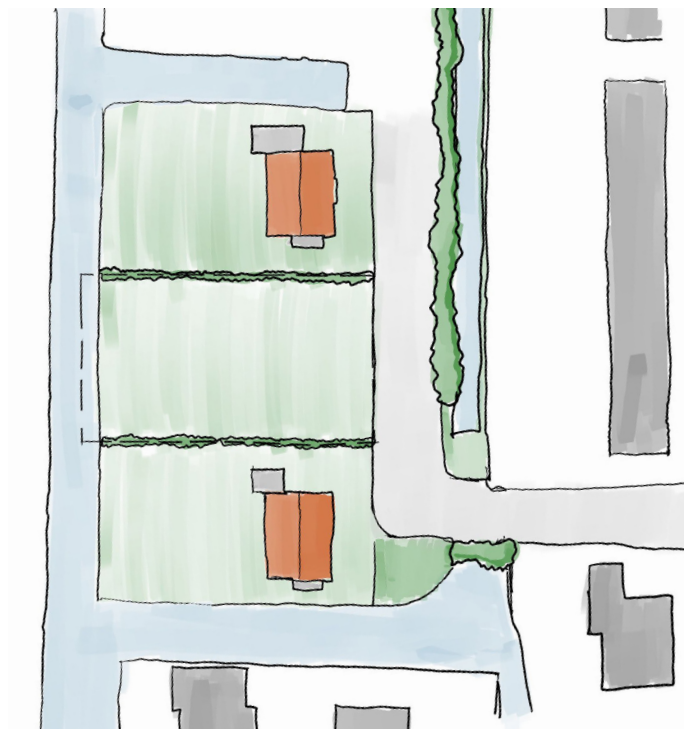
De bouwkavel heeft een oppervlakte van 728 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak op de kavel heeft een grootte van circa 21 x 33,5 meter. Binnen dit bouwvlak kunt u uw droomhuis realiseren. Het parkeren van auto's dient op eigen grond te gebeuren.

In het bestemmingsplan<sup>1</sup> voor deze locatie staan een aantal voorschriften voor de nieuwe woning:

- De woning die gebouwd mag worden heeft een maximale inhoud van 500 m<sup>3</sup>, maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.
- Vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> met een goothoogte van 3 meter.

Het voornoemde is exclusief de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. U kunt daarnaast ook de deskundige van de gemeente Alphen aan den Rijn raadplegen.

Uw vrije uitzicht is gegarandeerd voor de toekomst. In het bestemmingsplan is opgenomen dat na de sloop van de kassen ten westen van de bouwkavel hier geen woningen of andere bouwwerken voor in de plaats mogen komen.

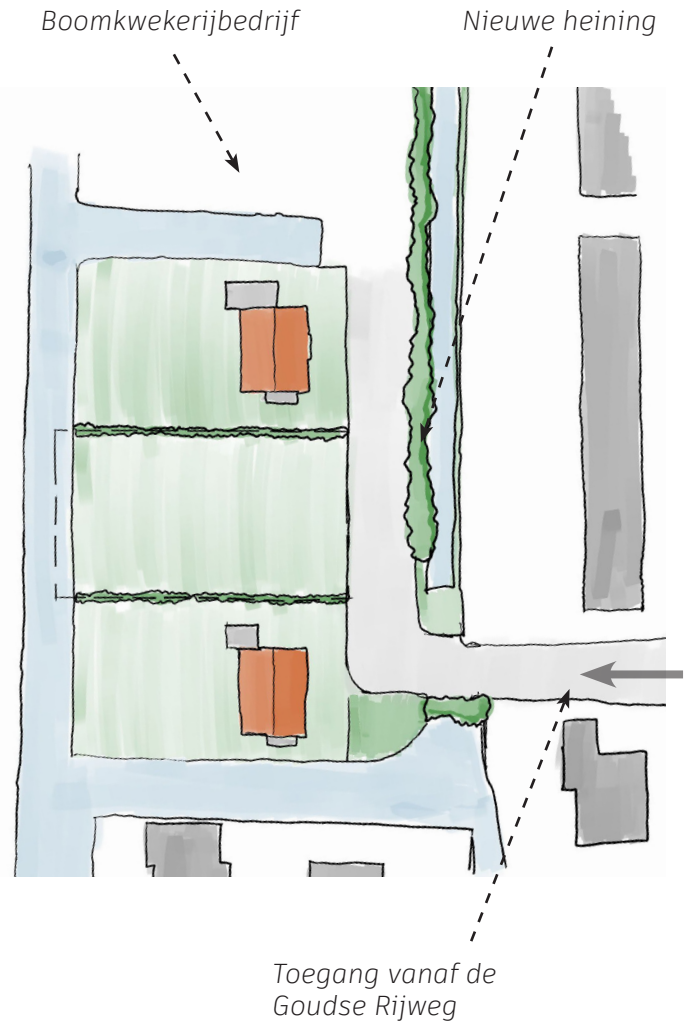


De kavel is te koop voor een prijs vanaf **€440.000 v.o.n.** De transactie vindt **vrij op naam** plaats; de kosten van de notaris, het kadaster en de overdrachtsbelasting / BTW zijn voor rekening van verkoper.

<sup>1</sup> Bestemmingsplan Boskoop Buitengebied - zevende wijziging (zie pagina 8)

## Niet te vergeten

- Er is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en daaruit is geconstateerd dat er op deze locatie gebouwd mag worden. De rapportage (9-8-2021) is in te zien.
- De toegang vanaf de Goudse Rijweg is een eigen weg behorende bij het boomkwekerijbedrijf. In de koopovereenkomst zullen de volgende erfdienstbaarheden worden opgenomen:
  - Erfdienstbaarheid van uitweg.
  - Erfdienstbaarheid voor kabels en leidingen.
  - Kettingbeding van geen bezwaar tegen de sierteelt dan wel andere ontwikkelingen op het noordelijke boomkwekerijperceel.
  - Voor het gebruik en het onderhoud van de toegangsweg, de heining en de straatverlichting is er een jaarlijkse bijdrage van € 500,-.
- Om uw privacy te vergroten zal er langs het pad aan de oostzijde een heining worden gerealiseerd.
- De nutsvoorzieningen dienen voor uw rekening te worden aangesloten. Stroom, water en riolering zijn al aanwezig aan de voorkant van de bouwkevel.
- Oplevering in overleg.





# Bestemmingsplan Boskoop Buitengebied

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - de geluidwering van de gevels van de woning aan het Reijerskoop tussen 102 en 114, die het dichtste bij de weg ligt, voor het geluid van de Reijerskoop ten minste 24 dB dient te bedragen;
  - de geluidwering van de gevels van de woning aan de Biezen 116, die het dichtste bij de weg ligt, voor het geluid van de Biezen ten minste 28 dB dient te bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneen te zijn gebouwd of met elkaar zijn verbonden door middel van bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende bouwwerken dienen achter de denkbeeldige lijn die ontstaat bij doortrekking van de voorgevel te worden gebouwd;
- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, de afstand tot de slootkant dient minimaal 1 m te bedragen;
- aanlegsteigers mogen tot ten hoogste 1,25 m uit de slootkant worden gebouwd;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud (incl. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	max. opp.	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen	één per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'	750 m <sup>3</sup> , tenzij anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum volume'		6 m	10 m
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen				3 m	
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen			50 m <sup>2</sup>	3 m	
bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

# Bestemmingsplan Boskoop Buitengebied

- g. voor het bouwen van nieuwe woningen geldt dat er binnen het sierteeltconcentratiegebied, zoals bepaald in de provinciale Omgevingsverordening, ten hoogste 8 woningen per jaar mogen worden gerealiseerd;
- h. voor de percelen Reijerskoop 78 en tussen 102-114 geldt dat er pas omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van nieuwe woningen kan worden verleend indien is aangetoond dat ten aanzien van vleermuizen voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming, zoals ook omschreven in bijlage 2 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Ten behoeve van het maximale oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2 opgenomen maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen bij woningen, namelijk 50 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> worden vergroot;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 5.3.2 Ten behoeve van het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2 sub d opgenomen regels ten behoeve van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de afstand tot de slootkant, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

### 5.3.3 Ten behoeve van het bouwen op een grotere afstand van de weg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2 sub a ten behoeve van het (her)bouwen van een woning buiten het opgenomen bouwvlak op een grotere afstand van de weg, met inachtneming van het volgende:

- a. dit noodzakelijk is uit stedenbouwkundig of milieutechnisch oogpunt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

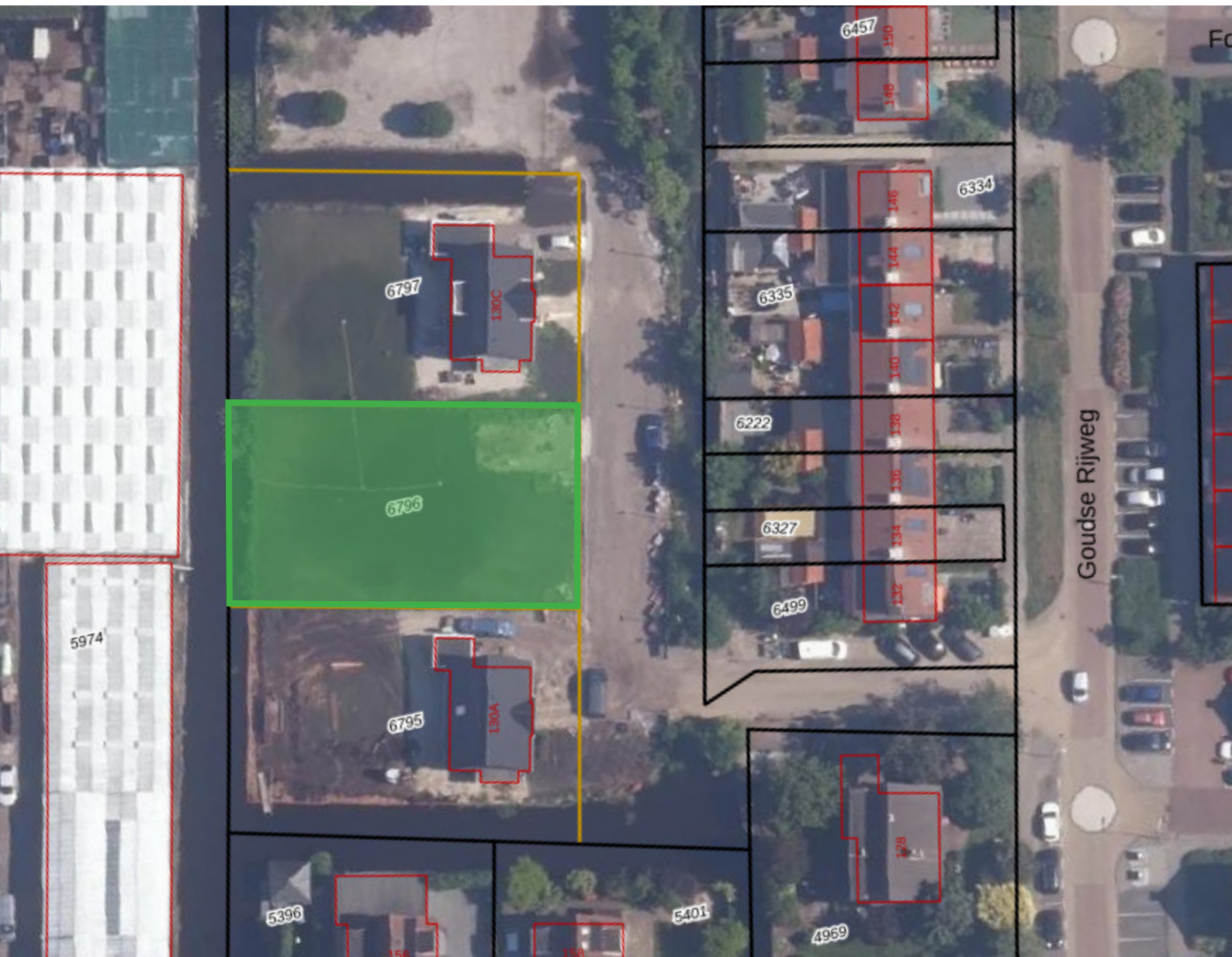
## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. het verlenen van mantelzorg en het gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. de percelen Reijerskoop 64 en tussen 102-114, Biezen 116 en de Goudse Rijweg 130 mogen alleen voor wonen worden gebruikt indien tussen de woningen en de nabij gelegen agrarische percelen, waar eventueel spuitmiddelen kunnen worden gebruikt, een sloot, dichte haag/hekwerk van tenminste 1 meter hoog of een gebouw aanwezig is of is aangebracht en in stand wordt gehouden of andere maatregelen worden genomen waardoor wordt voldaan aan de richtafstanden behorende bij de aanpak 'Bedrijven en milieuzonering'.



# Kadastrale kaart



# Ziet u zichzelf hier al wonen?

Maak uw dromen waar en informeer naar de mogelijkheden om in de rust en ruimte uw eigen exclusieve woning te ontwikkelen. Neem contact op voor de mogelijkheden. U kunt de kavel bekijken, sfeerproeven en uw vragen stellen aan onze makelaar.

Contactinformatie:



[www.jambv.nl](http://www.jambv.nl)

T: 0172 53 34 93

E: [info@jambv.nl](mailto:info@jambv.nl)



# Sfeerimpressie





# Sfeerimpressie



# Sfeerimpressie

