

Poeldijksepad 5
2675 CL Honselersdijk

Telefoon (0174) 63 11 31
Fax (0174) 62 08 53
E-mail info@volbar.nl
www.volbar.nl

IBAN NL16RABO0126518807
BIC RABONL2U
BTW NL 8087.40.362 B.01

VERKOOPBROCHURE

**Bouwgrond gelegen in een nieuw ontwikkeld glastuinbouwgebied
de Glasparel aan de Zesde Tochtweg te Waddinxveen**



2017.244

Brochure Zesde Tochtweg ongenummerd te Waddinxveen

Vollebregt-Barten Onroerend Goed B.V. staat ingeschreven in het handelsregister van de K.v.K. Haaglanden onder nr. 27217292. Alle handelingen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Een exemplaar wordt op uw verzoek toegezonden.

INHOUDSOPGAVE:

	pagina
KENMERKEN	1
Omschrijving	1
Kadastrale gegevens	1
Vraagprijs	1
Oplevering	1
Bezichtiging	1
OMSCHRIJVING REGISTERGOED:	2
BIJZONDERHEDEN	3
BIJLAGEN	
I Uittreksel van de kadastrale kaart	
II Luchtfoto	
III Informatie m.b.t. het bestemmingsplan	

KENMERKEN:**OMSCHRIJVING:**

Gelegen in een nieuw ontwikkeld glastuinbouwgebied de **Glasparel** in Waddinxveen: een mooi perceel bouwgrond van 92.549 m² ten behoeve van de bouw van een nieuw glastuinbouwbedrijf. Het perceel is ontsloten aan de Zesde Tochtweg te Waddinxveen. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

KADASTRALE GEGEVENS:Omschrijving:

Gemeente Waddinxveen, sectie C, nummers:

4543	groot	9,13.70 ha.
5967	groot	0,11.79 ha.
alzo tezamen	groot	<u>9,25.49 ha.</u>

VRAAGPRIJS:

In onderling overleg.

OPLEVERING:

Bouwgrond: in onderling overleg

BEZICHTIGING:

Eventuele bezichtigingen uitsluitend volgens afspraak.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED:**TUINLAND:**

Oppervlakte	: 92.549 m ²
Grondsoort	: lichte klei / zware zavel
Kavelengte	: 400 m.
Kavelbreedte	: 232 m.
Gedraineerd	: landbouwdrainage op 1 m. diepte

**NUTSVOORZIENINGEN:
(in de berm van de weg)**

- Gas;
- elektra;
- water;
- OCAP;
- riool.

BIJZONDERHEDEN:

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Glasparel+", vastgesteld d.d. 17 juli 2014, hebben de hierbij aangeboden percelen de bestemming:

- enkelbestemming: "Agrarisch - Glastuinbouw";

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften zijn als bijlage toegevoegd aan deze brochure. Voor nadere informatie met betrekking tot de bestemming verwijzen wij u naar de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bouwterrein / omzetbelasting:

Het hierbij aangeboden perceel is aangemerkt als bouwterrein. De levering is hierdoor belast met B.T.W. (21 %) en vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Bodemonderzoek:

Een milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek kan op verzoek worden ingezien.

Gietwatersysteem:

Glasparel+ kent een collectief gietwatersysteem. Ten behoeve van het collectief gietwatersysteem binnen het projectgebied zal koper zorg dienen te dragen voor de opvang van het hemelwater vanaf het dak (kas en bedrijfsgebouw) en de afvoer naar de gietwatersloot die door Duurzaam Glas Waddinxveen B.V. zal worden gerealiseerd aangrenzend aan het hierbij aangeboden perceel.

Koper zal ten behoeve van de gietwaterlevering worden aangesloten op het collectieve distributienet voor gietwater. De verdere uitwerking hiervan zal door de betrokken partijen in gezamenlijkheid worden bepaald, mede in overleg met de beoogde exploitant van het gietwatersysteem.

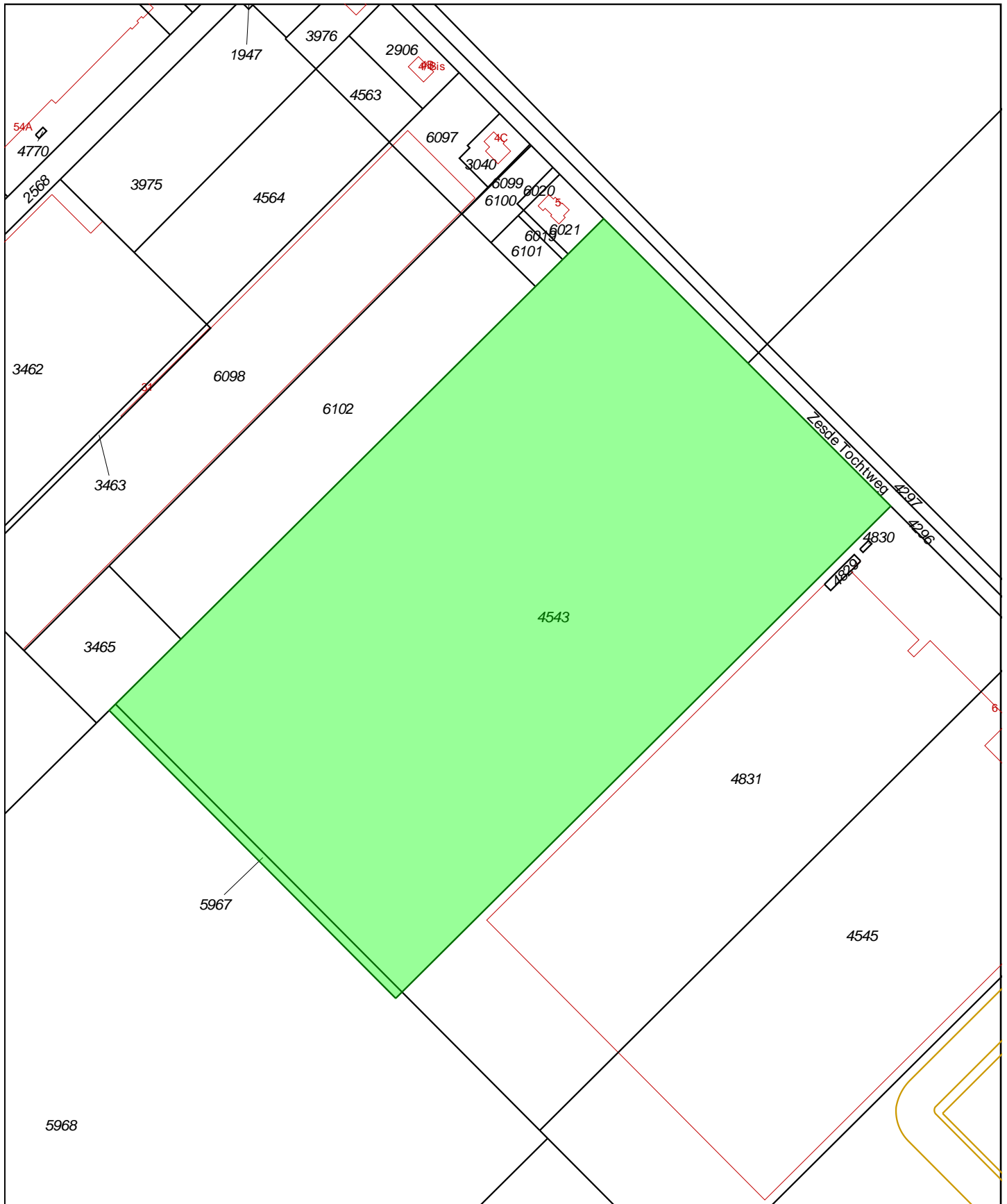
Aansprakelijkheid:

Alle gegevens worden geheel vrijblijvend verstrekt en zijn bestemd om u een indruk te geven van het registergoed. Circa maten en afrondingen hebben plaatsgevonden. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee deze brochure is opgesteld, kunnen er onjuistheden voorkomen. Aan de exacte juistheid van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onderhavige informatie is niet bedoeld als aanbod, maar is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er wordt alleen van een overeenkomst gesproken indien over alle zaken, hetgeen relevant voor beide partijen, overeenstemming is bereikt.

BIJLAGE I

Uittreksel van de kadastrale kaart

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



<p>12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie 	<p>Schaal 1:3000</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>WADDINXVEEN C 4543</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 31 juli 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

BIJLAGE II

Luchtfoto



AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Luchtfoto gebied



Luchtfoto object

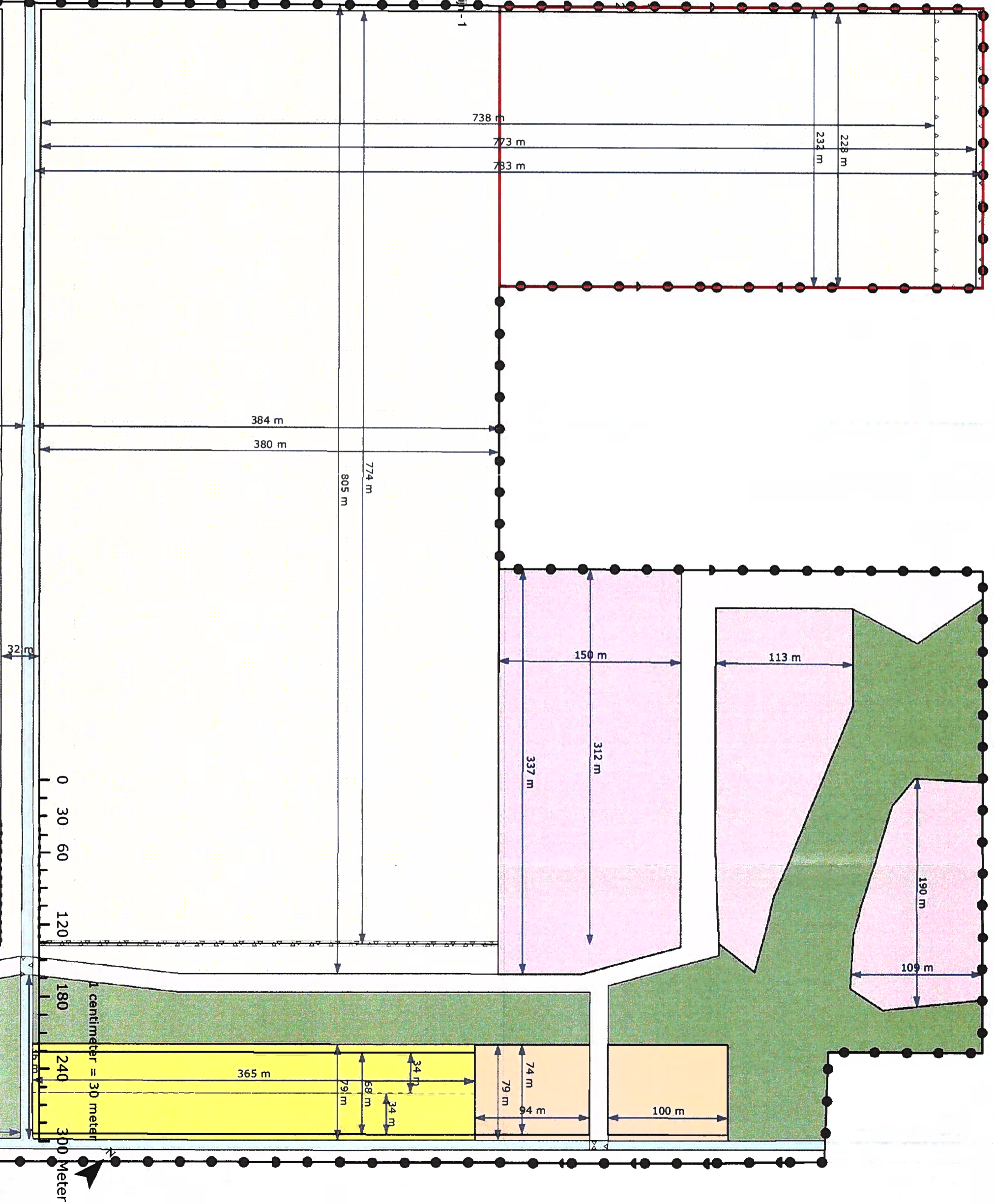
BIJLAGE III

Informatie m.b.t. het bestemmingsplan

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE

Glasparel+ Maten bestemmingsplan

- Legenda**
- 140113_maten_v01
 - Srt_figuur**
 - relatie
 - gevlijn
 - Plangebied
 - Srt_aandui**
 - wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1
 - wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2
 - bedrijfswoning
 - brug
 - kas uitgestoten
 - bouwvlak
 - specifieke bouwaanduiding - 1
 - specifieke bouwaanduiding - gevlijn - 1
 - maatvoering
- Code**
- Agrarisch
 - Agrarisch - Gastuinbouw
 - Bedrijventerrein - 1
 - Bedrijventerrein - 2
 - Gemengd
 - Groen
 - Verkeer
 - Water
 - Wonen
 - Gemengd - Uit te werken



Glasparel+
Titel: Maatvoering BP
Versie: CO.1
Datum: 14 januari 2014
Opgesteld door: R.A.J.M. Broekman

The main map area displays a land use planning map with various colored zones (green, purple, grey) and a central blue location pin. A scale bar in the bottom left corner shows 50 meters and 100 feet. The sidebar on the right, titled 'Bestemmingsplannen', contains a tree view of planning documents. The selected document is 'dossier_NL.IMRO.0627.bpglasparel', with a status of 'geheel onherroepelijk in werking'. It lists details such as 'planstatus: vastgesteld 2014-07-17', 'identificatie: NL.IMRO.0627.bpglasparel-0401', and 'naam overheid: gemeente Waddinxveen'. A 'Zoom naar het hele plan' button is present. Below, it lists 'Enkelbestemming Agrarisch - Glastuinbouw' and 'Bouwwijk bouwvlak'.

The map displays a land use planning area with various zones. A prominent feature is a large area outlined with a thick black dashed line. Other zones are colored in shades of green, purple, and grey. A scale bar in the bottom left corner indicates 50 meters and 100 feet. The sidebar on the right, titled 'Bestemmingsplannen', provides detailed information about the selected plan.

Bestemmingsplannen Verkleinen

- Bestemmingsplannen
 - dossier NL.IMRO.0627.bpglasparel
 - Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking
 - Plannen in dit dossier:
 - Bestemmingsplan Glasparel
 - planstatus : vastgesteld 2014-07-17
 - identificatie : NL.IMRO.0627.bpglasparel-0401
 - type plan : bestemmingsplan
 - naam overheid : gemeente Waddinxveen
 - Zoom naar het hele plan
 - Detailinformatie locatie
 - Enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw
 - Bestemd voor: agrarisch
 - Bouwvlak bouwvlak
 - Functieaanduiding kas uitgesloten
 - Bestemmingsplan Glasparel+
 - dossier NL.IMRO.0627.bpzuidlasnoord
 - Status van dit dossier: in voorbereiding
 - Plannen in dit dossier:
 - Zuidlas Noord
 - Zuidlas Noord
 - overige plannen op deze locatie

Artikel 4 Agrarisch - glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven met de daarbij behorende kassen, teeltgebouwen, klimaathallen, warenhuizen of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmteopslagtanks en wateropslagvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kassen uitgesloten' (-ks) zijn geen kassen toegestaan;
- c. bedrijfsgebouwen, zoals bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij, en ten dienste van, het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn maximaal 5 bedrijfswoningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kassen uitgesloten' (-ks) is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een collectief gietwatersysteem en overige waterberging;
- g. collectieve voorzieningen ten aanzien van transport van CO₂ (OCAP), warmte geothermie, hogere temperatuuropslag (HTO), koude- en warmteopslag (KWO's), ondergrondse wateropslag (Aquifer) etc., alsmede collectieve en/of individuele voorzieningen ten aanzien van de productie en distributie van energie en inzameling en verwijdering van afval;
- h. ondergeschikte verkoop van bedrijfsgebonden producten;

met de daarbij behorende:

- i. erven en terreinen;
- j. ontsluitingswegen (bedrijfsstraten), in- en uitritten;
- k. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen en ten dienste staan aan de bestemming, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 2' gelden de volgende bouwregels:
 1. kassen dienen in de 'gevellijn' en/of in de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 1' en/of in de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 2' te worden gebouwd;
 2. binnen een zone van 35 meter gemeten vanaf de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 1' en/of de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 2' zijn buitenopslag en parkeren niet toegestaan;
- c. de gevellijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 1' mag worden onderbroken ten behoeve van maximaal één expeditiestraat;
- d. de gevellijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn - 2' mag worden onderbroken ten behoeve van maximaal twee expeditiestraten;
- e. met uitzondering van waterhuishoudkundige voorzieningen dient de afstand tussen een bouwwerk en de bestemming **Water** ten minste 5 meter te bedragen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 1.500 m² per hectare bouwperceel tot een maximum van 60.000 m² per bouwperceel;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 10 m¹;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m¹.

4.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. kassen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 10 m¹;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m¹;
- d. kassen dienen op tenminste 25 m¹ afstand van bestaande vrijstaande woningen van derden te worden gebouwd;

- e. kassen dienen op tenminste 50 m¹ afstand van bestaande rijenwoningen van derden te worden gebouwd.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en ter plaatse van de aanduiding 'kassen uitgesloten' (-ks) worden gebouwd;
- b. de bedrijfswoning die is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kassen uitgesloten' (-ks), dient op ten minste 5 meter van de grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 10 m¹;
- e. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 4 m¹;
- f. de maximale inhoud bedraagt 750 m³, exclusief bijgebouwen;
- g. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn deze slechts toegestaan indien de woningen voldoen aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde (voor wegverkeerslawaai), met dien verstande dat bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, geluidwerende maatregelen worden getroffen in de vorm van stil asfalt ter plaatse van de glastuinbouwontsluitingsweg;
- h. bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB op de gevel van een woning bezit de woning een geluidsluwe gevel en dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd;
- i. bij een geluidsbelasting hoger dan 58 dB op de gevel van een woning wordt deze gevel doof uitgevoerd ter plaatse van de overschrijding.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 m¹;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m¹;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen bedraagt 50 m² per bouwperceel.

4.2.6 Overkappingen en carports bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van overkappingen en carports bij een bedrijfswoning gelden, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in 4.2.5, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m¹;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 40 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹.

4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m¹ mag bedragen;
- b. de hoogte van silo's, wateropslagtanks, warmtebuffers en installaties ten behoeve van de energievoorziening bedraagt maximaal 15 m¹;
- c. de hoogte van wateropslagvoorzieningen bedraagt maximaal 2,5 m¹, met uitzondering van wateropslagvoorzieningen langs ontsluitingswegen die mede zijn aan te merken als objecten van beeldende kunst, waarvan de hoogte maximaal 3 m¹ bedraagt, gemeten vanaf de voet;
- d. de hoogte van bedrijfslogo's bedraagt maximaal 5 m¹, gemeten vanaf peil;
- e. de bouwhoogte en oppervlakte van voorzieningen als bedoeld in 4.1 onder g. bedragen niet meer dan respectievelijk 8,5 m¹ en 1.500 m² per voorziening;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bouwen in de gevellijn ten behoeve van gefaseerde uitvoering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub b onder 1, ten behoeve van het bouwen van kassen elders dan in de 'gevellijn', met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe volgt uit het gefaseerd bouwen van de kassencomplexen;
- b. er voldoende ruimte op het perceel wordt gereserveerd om de kassen in een latere fase alsnog aan te sluiten op de 'gevellijn';
- c. afwijken niet mogelijk is ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding gevellijn - 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2', met inachtneming van het bepaalde onder 4.3.3;

4.3.2 Afwijken bouwen in de gevellijn ten behoeve van wegen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub b onder 1, ten behoeve van het bouwen van kassen elders dan in de 'gevellijn', met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van het aanleggen van een weg (expeditiestraat);
- b. de afstand van de kassen tot de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' niet meer bedraagt dan 7 meter;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldkwaliteit.

4.3.3 Afwijken buitenopslag en parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub b onder 2, ten behoeve van parkeren binnen de zone van 35 meter vanaf de 'specifieke bouwaanduiding gevellijn - 1' en/of de 'specifieke bouwaanduiding gevellijn - 2' met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel door zijn omvang en locatie alleen kan worden ontsloten vanaf de gebiedsontsluitingsweg parallel aan de 'specifieke bouwaanduiding gevellijn - 1' en de 'specifieke bouwaanduiding gevellijn - 2' ;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldkwaliteit.

4.3.4 Afwijken afstand tot de bestemming 'Water'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder e voor het bouwen binnen een zone van 5 meter tot de bestemming 'Water' mits daarvoor vooraf toestemming is gegeven door de waterbeheerder.

4.3.5 Afwijking hoogte kassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b en c, ten behoeve van het bouwen van hogere kassen, met dien verstande dat:

- a. de maximale goothoogte 14 m¹ bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte 16 m¹ bedraagt;
- c. de hogere kassen noodzakelijk dienen te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. dit leidt tot intensivering van de teelt door middel van duurzaam dubbel ruimtegebruik;
- e. de hogere kassen ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar dienen te zijn.