

TE KOOP

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Object

Middels een verkoop bij inschrijving verkopen wij een glastuinbouwcomplex ter grootte van circa 75.280 m² kas met circa 2.585 m² bedrijfsruimte. Er bestaan uitbreidingsmogelijkheden voor de kas door de aanwezigheid van circa 6 hectare onbebouwde grond. Daarnaast het is complex voorzien van een zeer nette agrarische bedrijfswoning. De totale kavelgrootte bedraagt 15.66.25 hectare.

Locatie

Het complex is gelegen in het glastuinbouwgebied 'Nieuw Amstel' te Nieuwveen. Glastuinbouwgebied Nieuw Amstel is gelegen op circa 10 km afstand van veiling 'Royal FloraHolland' te Aalsmeer. Verder is Nieuwveen gunstig gesitueerd ten opzichte van Alphen aan den Rijn en Leiden. Het glastuinbouwgebied zelf is goed ontsloten via het Nieuwveens Jaagpad.

Oppervlak

Kaveloppervlak	: 156.625 m ²
Kascomplex	: circa 75.280 m ²
Bedrijfsruimte	: circa 2.585 m ²
Bedrijfswoning	: circa 291 m ² BVO

Kadastrale gegevens

Gemeente	: Nieuwveen
Sectie	: A
Nummers	: 2471, 2472, 2494
Groot	: 66.135 m ² , 1.225 m ² , 89.265 m ²

Verkoopprocedure

Het complex wordt verkocht middels een verkoop bij inschrijving.

Het biedingsformulier, inclusief onderstaande genoemde benodigde informatie, dient uiterlijk op vrijdag 20 december 2024 om 12.00 uur in een gesloten envelop daadwerkelijk in handen te zijn van de Notaris op het navolgende adres:

TeekensKarstens advocaten notarissen
T.a.v. dhr. mr. W.G.J.P.G. Mooren of bij diens afwezigheid dhr. mr. J.A. Bos
Vondellaan 51 (2332 AA) Leiden

Bij het biedingsformulier dienen de volgende documenten te worden gevoegd, conform de Algemene Verkoopvoorwaarden:

1. Een bevestiging dat alle noodzakelijke interne en externe goedkeuringen voor het uitbrengen van het Bod (en het effectueren van de aankoop) zijn verkregen (voor zover van toepassing).
2. Een recent (niet ouder dan één maand) uittreksel van de Kamer van Koophandel van de betrokken rechtspersoon indien de Kandidaat een niet-natuurlijk persoon betreft.
3. Een kopie van een geldig paspoort van de Kandidaat, of indien de Kandidaat een niet natuurlijk persoon betreft, een kopie van een geldig paspoort van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de Kandidaat.
4. De bevestiging dat in het Bod (en bijlagen) genoemde informatie correct, waarheidsgetrouw en compleet is en dat de Bieder Verkoper direct schriftelijk informeert wanneer de informatie significant verandert.
5. Letter of Comfort: de Bieder dient op enige wijze inzicht te geven in zijn financiële gegoedheid, bijvoorbeeld door middel van een schriftelijke genoegzame verklaring van zijn bankinstelling, een accountantsverklaring, jaarverslagen of dergelijke

Voor verdere informatie over de procedure verwijzen wij u graag naar het mapje 'Notaris documenten' uit de dataroom.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Bezichtigen is (op afspraak) mogelijk op donderdagmiddag 5 december van 13:00 tot 16:00 uur. In overleg is het ook mogelijk om op een andere datum/tijdstip te bezichtigen.

Dataroom

De dataroom met alle relevante projectinformatie is via de navolgende link te raadplegen: <https://vendr.nl/project/9acff0f8-e8f4-445e-9e60-f77016941191>

Indeling/opstallen

Bedrijfswoning

Vrijstaande agrarische bedrijfswoning, plaatselijk bekend als Poldermolen 1 te Nieuwveen, bouwjaar 2005 met een totale inhoud van circa 700 m³. De woning bestaat uit een traditionele bouwconstructie, stenen gevels met spouw, betonnen vloeren, deels een samengesteld schilddak (woning) en deels een zadeldak met wolfseind (garage). Beide daken zijn gedekt met keramische pannen en de bijkeuken is voorzien van een plat dak met een bitumineuze dakbedekking.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

- entree/hal met vaste trap naar de verdieping
- woonkamer en tuinkamer voorzien van openslaande deuren naar (onderheid) terras
- open keuken voorzien van inbouwapparatuur (2020)
- bijkeuken met doorgang naar garage
- kantoor
- toilet
- meterkast
- bergruimte
- garage voorzien van cv-ruimte en zolder

Eerste verdieping:

- overloop
- 4 slaapkamers
- badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel en sauna
- toilet
- boven de eerste verdieping bevindt zich een zolder, bereikbaar middels een vlizotrap

De woning is onder andere voorzien van:

- kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- centrale verwarming via warmtewisselaar, warmte via het bedrijf
- warmwatervoorzieningen via "Remeha" boiler, bouwjaar 2020
- vloerverwarming
- nutsvoorzieningen
- gas-, water- en elektriciteitsaansluiting via bedrijf
- aansluiting gemeenteriool
- glasvezel aansluiting

Bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte, groot circa 2.530 m² (circa 32 x 70 meter + circa 18 x 16 meter), bouwjaar 2005, bestaande uit een gegalaniseerde onderbouw (wit gecoat), kasconstructie, traliespant 16 meter (7 kappen van 4.00 meter en 2 halve kappen van 2.00 meter (kopgevel), aluminium goot met een goothoogte van circa 5.00 meter, vakmaat 10 meter door middel van een goottralie. Gevels van een betonnen borstwering met daarboven sandwichpanelen voorzien van enkele horizontale en verticale aluminium kozijnen voorzien van beglazing en kasdek gedekt met kniksandwichpanelen.

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

De bedrijfsruimte is onder andere voorzien van:

- verlichtingsarmaturen
- verwarming middels vloerverwarming
- 2 overheaddeuren
- betonvloer
- ketelhuis, groot circa 345 m²
- watertechnische ruimte, groot circa 155 m²
- entresol (circa 50 m²), voorzien van houten vloer en opbouw van sandwichpanelen met kunststof kozijnen voorzien van beglazing
- 2 koelcellen, te weten:
 - koelcel, groot circa 240 m² (droge cel)
 - koelcel, groot circa 95 m² (natte cel), voorzien van extra schuifdeur in kas 1

Ingebouwde voorzieningen, groot circa 280 m², bestaande uit:

- entree
- kantoor
- computerruimte
- kantine
- sanitaire ruimte voorzien van kleedruimte
- zolder

Kascomplex, totaal groot circa 75.280 m², bestaande uit de volgende typen c.q. afdelingen

Kas 1, afdelingen 1 t/m 4: groot circa 49.455 m², bestaande uit:

- 6 kappen van 4.00 meter breed en circa 93.50 meter lang
- 2 kappen van 2.00 meter breed en circa 93.50 meter lang (halve kap)
- 62 kappen van 4.00 meter breed en circa 181.50 meter lang
- 2 kappen van 2.00 meter breed en circa 181.50 meter lang (halve kap)

Bouwjaar: 2005

Bouwer: "P.L.J. Bom"

Constructie: gegalvaniseerde onderbouw, kolommen wit gecoat, aluminium goot, traliespant 16 meter, pothoogte 5.00 meter, vakmaat 5.00 meter, gedekt met 1.25 meter breed glas in aluminium roeden en gevels met beglazing in aluminium roeden (eerste sectie voorzien van gehamerd glas, voor- en achtergevel voorzien van gecoat glas).

Voorzieningen:

- luchting tweezijdig, twee ruits halve ramen, spanrailmechaniek
- scherminstallatie, draadsysteem, 2 doeken op 1 dradenbed (looprichting tegen elkaar in), met "LS Obscura 99" verduisteringsdoek en "LS Harmony 3315 O FR" schermdoek, doeken, dradenbed en trekdraden vervangen in 2018, vlamvertragend
- opslagruimte groot circa 100 m², opgetrokken uit sandwichpanelen voorzien van overheaddeur en loopdeur (nabij woonhuis)
- dakberegening
- 68 horizontale ventilatoren
- betonpaden, te weten:
 - middenpad van circa 3.50 breed
 - dwarspad van circa 2.00 meter breed langs bedrijfsruimte naar kas 2
- assimilatiebelichting, bestaande uit SON-T: circa 2.500 "Hortilux HSE gen. 3" armaturen, bouwjaar 2005, de bollen worden cyclisch vervangen, type 1000+ Watt, 400 volt, lichtniveau circa 80 µmol, schakelbaar in tweeën
- per traliespant van 16 meter breed:



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

- 16 verwarmingsbuizen (ø 51 millimeter), buisrail, spoorbreedte 50 cm.
- 8 verwarmingsbuizen (ø 32 millimeter), groeibuis
- 8 pvc CO2-strengen (ø 50 millimeter) met aanvoer vanaf het middenpad en de gevel
- 34 kraanvakken, spui-mogelijkheid
- 8 regenleidingen onder het teeltsysteem
- teeltsysteem: 8 bedden van 4 teeltgoten (12 cm.), teeltgoten op gegalvaniseerde constructie op circa 45 cm. van de teeltvloer, teeltvloer voorzien van gronddoek

Kas 2, afdelingen 5 en 6: groot circa 25.825 m², bestaande uit:

- 1 kap van 2.00 meter breed en circa 75.50 meter lang (halve kap)
- 4 kappen van 4.00 meter breed en circa 75.50 meter lang
- 67 kappen van 4.00 meter breed en circa 90.50 meter lang
- 1 kap van 2.00 meter breed en circa 90.50 meter lang (halve kap)
- 1 kap van 2.00 meter breed en circa 14 meter lang (halve kap, nabij corridor)

Bouwjaar: 2008

Bouwer: "P.L.J. Bom"

Constructie: gegalvaniseerde onderbouw, kolommen wit gecoat, aluminium goot, traliespant 16 meter, pothoogte 5.00 meter, vakmaat 5.00 meter, gedekt met 1,25 meter breed glas in aluminium roeden en gevels met beglazing in aluminium roeden (eerste sectie voorzien van mat glas, voor- en achtergevel voorzien van gecoat glas).

Voorzieningen:

- luchting tweezijdig, twee ruits halve ramen, spantrailmechaniek
- dakberegening
- scherminstallatie, draadsysteem, 2 doeken op 1 dradenbed (looprichting achter elkaar), met "LS Obscura 99" verduisteringsdoek en "LS Harmony 3315 O FR" schermdoek, dradenbed en trekdraden vervangen in respectievelijk 2018 en 2021, vlamvertragend
- regenleidingen onder het teeltsysteem, in 5 tralies
- 36 horizontale ventilatoren
- betonpaden, te weten:
 - kopgevelpad van circa 4.00 breed met aan de kopgevel (wegzijde) een overheaddeur
 - dwarspad van circa 2.00 meter breed naar kas 2 (eerste tralie na corridor gedeeltelijk voorzien van een betonnen vloer en ruimte voor de watersilo's)
- assimilatiebelichting, bestaande uit SON-T: circa 1.250 "Hortilux HSE gen. 3" armaturen, bouwjaar 2005, de bollen worden cyclisch vervangen, type 1000+ Watt, 400 volt, lichtniveau circa 80 µmol, schakelbaar in drieën
- per traliespant van 16 meter breed:
 - 2 verwarmingsbuizen (rechthoekig profielbuis), monorail
 - 16 verwarmingsbuizen (ø 51 millimeter), buisrail, spoorbreedte 50 cm.
 - 8 pvc CO2-strengen (ø 50 millimeter) met aanvoer vanaf het midden
 - 18 kraanvakken, spui-mogelijkheid
 - teeltsysteem: 8 bedden van 4 teeltgoten (12 cm.), teeltgoten op gegalvaniseerde constructie op circa 45 cm. van de teeltvloer, teeltvloer voorzien van gronddoek Kas 1 en 2 zijn met elkaar verbonden middels een corridor voorzien van een "speeddoor"



Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Klimaatregeling

De klimaatregeling vindt plaats door middel van een "Hortimax-Ridder Synopta" klimaatcomputer, bouwjaar 2005, 6 klimaatafdelingen en 5 schermafdelingen. Sturing van energie, klimaat, belichting, watervoorziening en uitbreidingsmogelijkheden.

Verwarmingsinstallatie

Verwarmingsinstallatie, onder andere bestaande uit:

- "HKB" ketel met een capaciteit van 5.850 kW, bouwjaar 2005 voorzien van een "Goedkoop" brander met een capaciteit van 5.815 kW, bouwjaar 2005 en een "Van Dijk" rookgascondensator
- "Presscon" drukinstallatie
- 3 centrale CO2-installaties, voorzien van CO2-meter en CO-detector
- verticale warmte-opslagtank met een inhoud van circa 1.200 m³

WKK-installatie

"Cummins" WKK-installatie (eigendom), bouwjaar 2020, elektrisch vermogen van 1.999 kW, voorzien van rookgasreiniger COdiNOx (CO2 van reiniger).

Er is een trafostation (eigendom) aanwezig met een aansluiting van 2,0 MVA (inkoop 1.900 kW en verkoop 1.950 kW). Het trafostation is aangesloten op het 10 kV elektriciteitsnet en 2 compact trafo-stations ten behoeve van de assimilatiebelichting.

Watervoorzienings- en bemestingsinstallaties

Watervoorzienings- en bemestingsinstallaties, onder andere bestaande uit:

- "Hortimax" substraat-/pompunit, type injectiesysteem, bouwjaar 2005, voorzien van A- en B-bakken, UDI automatisch filter, 3 druppelpompen en verder toebehoren
- "Hortimax Fertilfill" automatische A- en B- bakkenvuller, bouwjaar 2005
- "Lek" pompunit en verder toebehoren ten behoeve van dakberging
- "Bruine de Bruin" omgekeerde osmose-installatie met een capaciteit van circa 12,5 m³ per uur, voorzien van methaanstripper, bouwjaar 2005
- "Van Dijk Ecooster verhitter" drainwaterontsmetter, bouwjaar 2005, met een capaciteit van 20 m³ per uur
- vloeibare meststoffenopslag, 8 vaten + zuur en loog in lekbak
- 7 plaatstalen watersilo's, te weten:
 - 3 silo's, elk circa 100 m³, in gebruik als dagvoorraad
 - 2 silo's, elk circa 125 m³, in gebruik als opslag ontsmet drainwater
 - silo, circa 120 m³, in gebruik als opslag drainwater
 - silo, circa 10 m³, in gebruik als rioolsilo
- waterbassin, circa 15.000 m³, voorzien van drijfzeil, bouwjaar 2007

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen, te weten:

- zelfstandige gasaansluiting met een capaciteit van 1.500 m³ per uur (contract 540 m³)
- zelfstandige elektriciteitsaansluiting (contract 1.785 kW)
- meetinrichtingen, gas en elektra, zijn eigendom
- zelfstandige wateraansluiting
- aansluiting gemeenteriool
- internetverbinding, glasvezel
- OCAP-leiding tot op het perceel



Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Diversen

Diversen, onder andere:

- circa 1.075 m² erfverharding, asfaltbitumen
- afsluitbare poort bij de oprit
- inbraak alarminstallatie
- beveiligingscamera's
- OCTA-alarm
- "Priva WPA" padregistraties

Bestemming/gebruik

Het object is middels het Omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop, gelegen in het "Bestemmingsplan Glastuinbouw, 1e herziening". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2016 en is onherroepelijk geworden.

Het object heeft in bovengenoemd bestemmingsplan:

- bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw"
- dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering"
- functieaanduiding "kas" "wonen uitgesloten"
- gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone - 20ke" "zone - concentratiegebied"

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in de bijlage. Voor de volledige en actuele planinformatie dan wel overige omgevingsplannen verwijzen wij u naar: Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl) en/of de gemeente.

Omgevingswetvergunning

Het bedrijf viel tot 1 januari 2024, volgens verklaring van de eigenaar, onder het "Activiteitenbesluit Milieubeheer". Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden, hiermee is het Activiteitenbesluit vervallen en vervangen door het "Besluit activiteiten leefomgeving".

Er is nog niet geïnvesteerd in een BZG goedgekeurde installatie. Het bedrijf is ook niet aangemerkt als een "nullozer". Hiermee voldoet het bedrijf niet aan de zuiveringsplicht.

De stookinstallaties en gasmotor voldoen, volgens verklaring van eigenaar, aan de huidige emissie-eisen.

Elektra installaties

In 2023 is een Scope 10 keuring uitgevoerd.



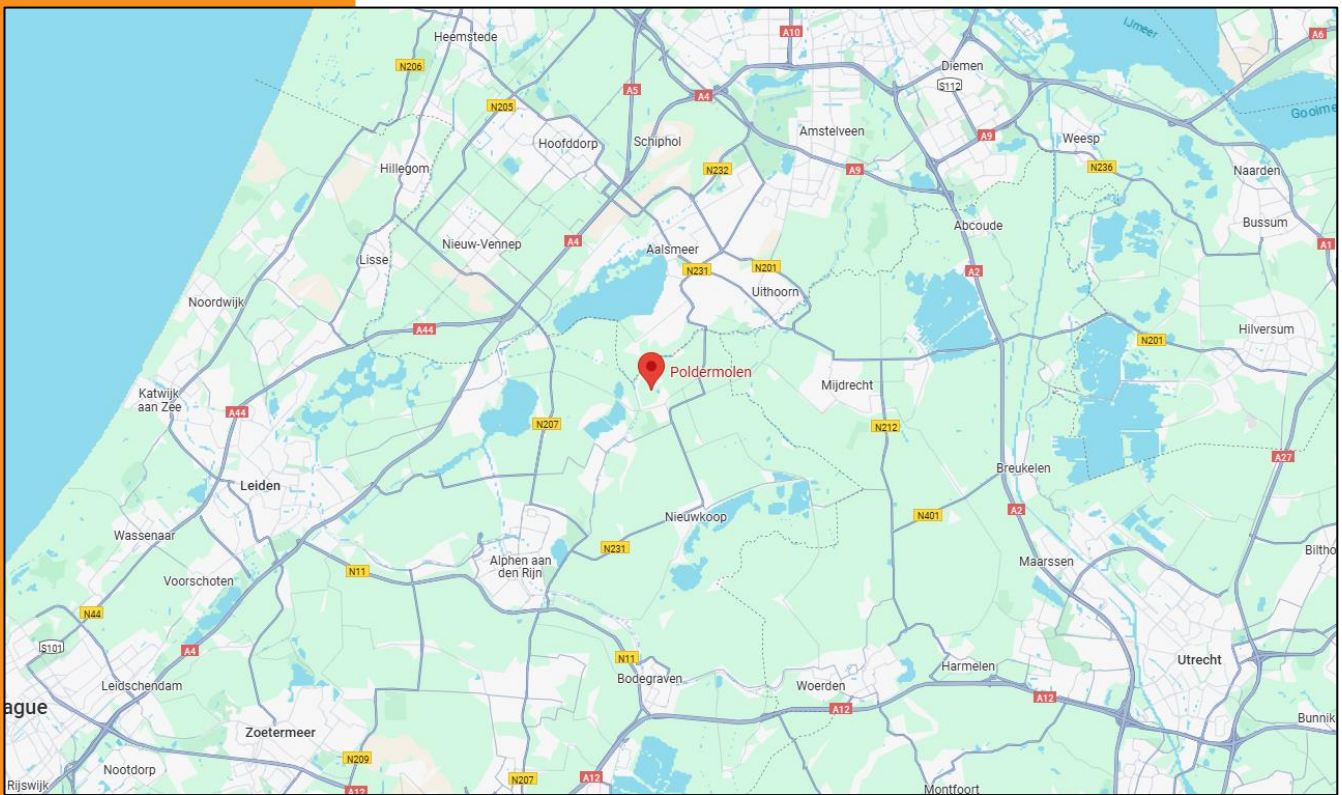
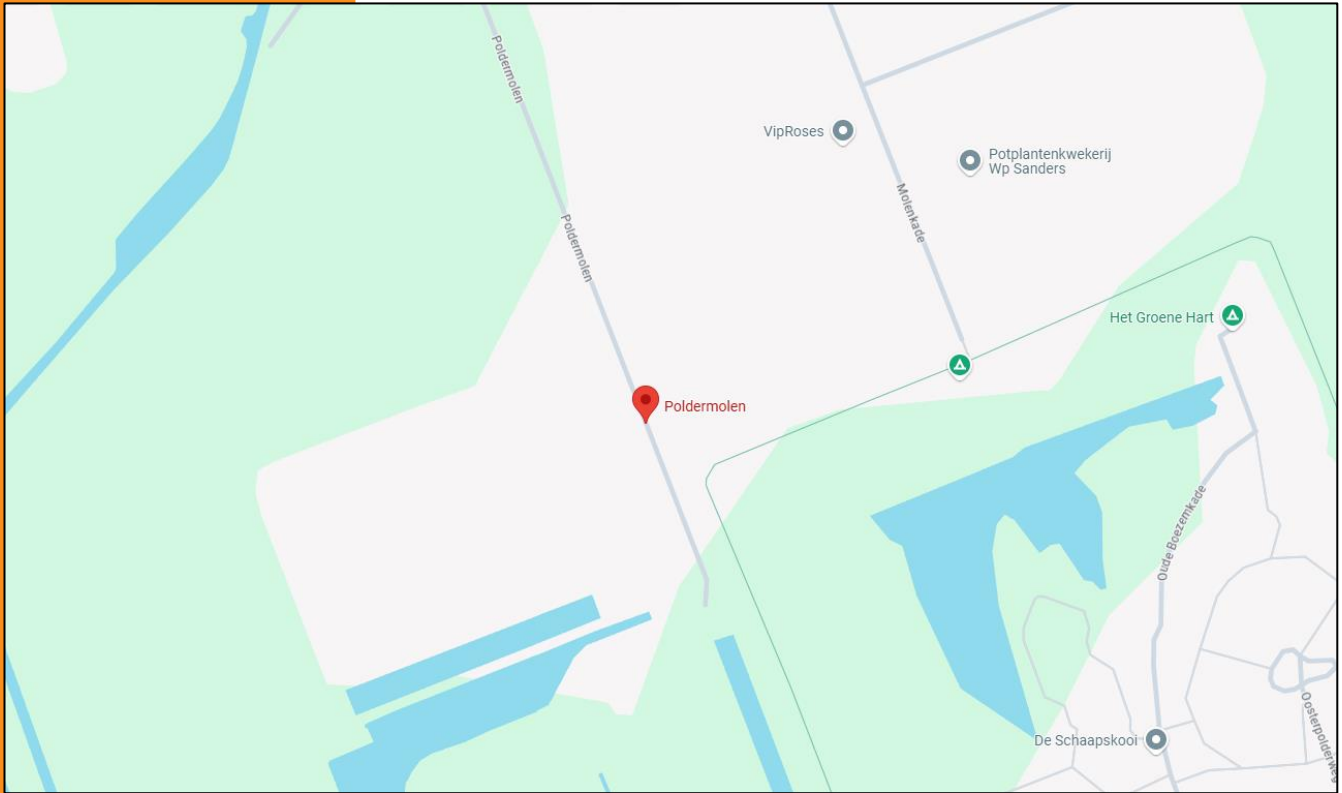
Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Foto's



Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Locatie

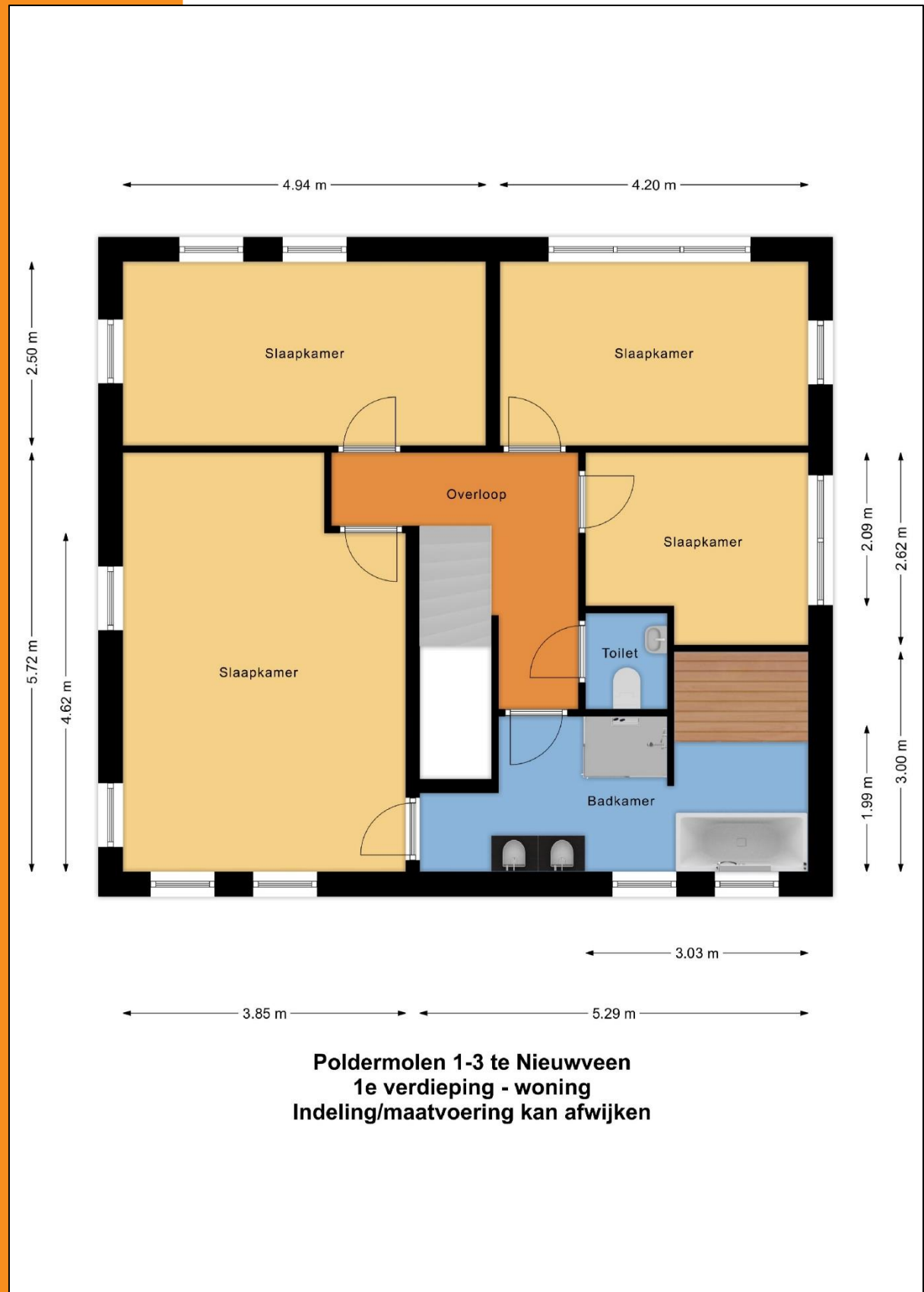


Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

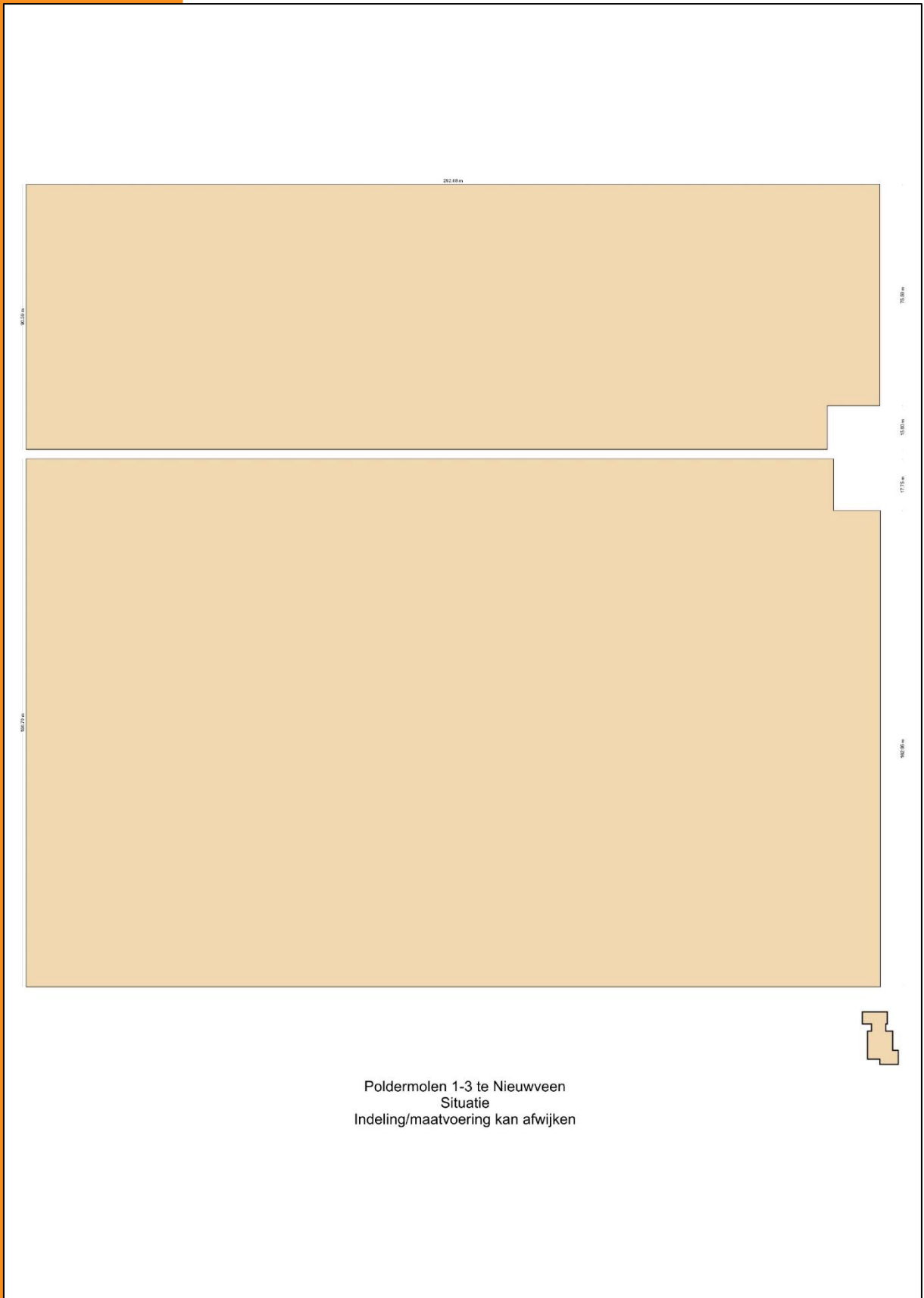
Plattegrond



Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

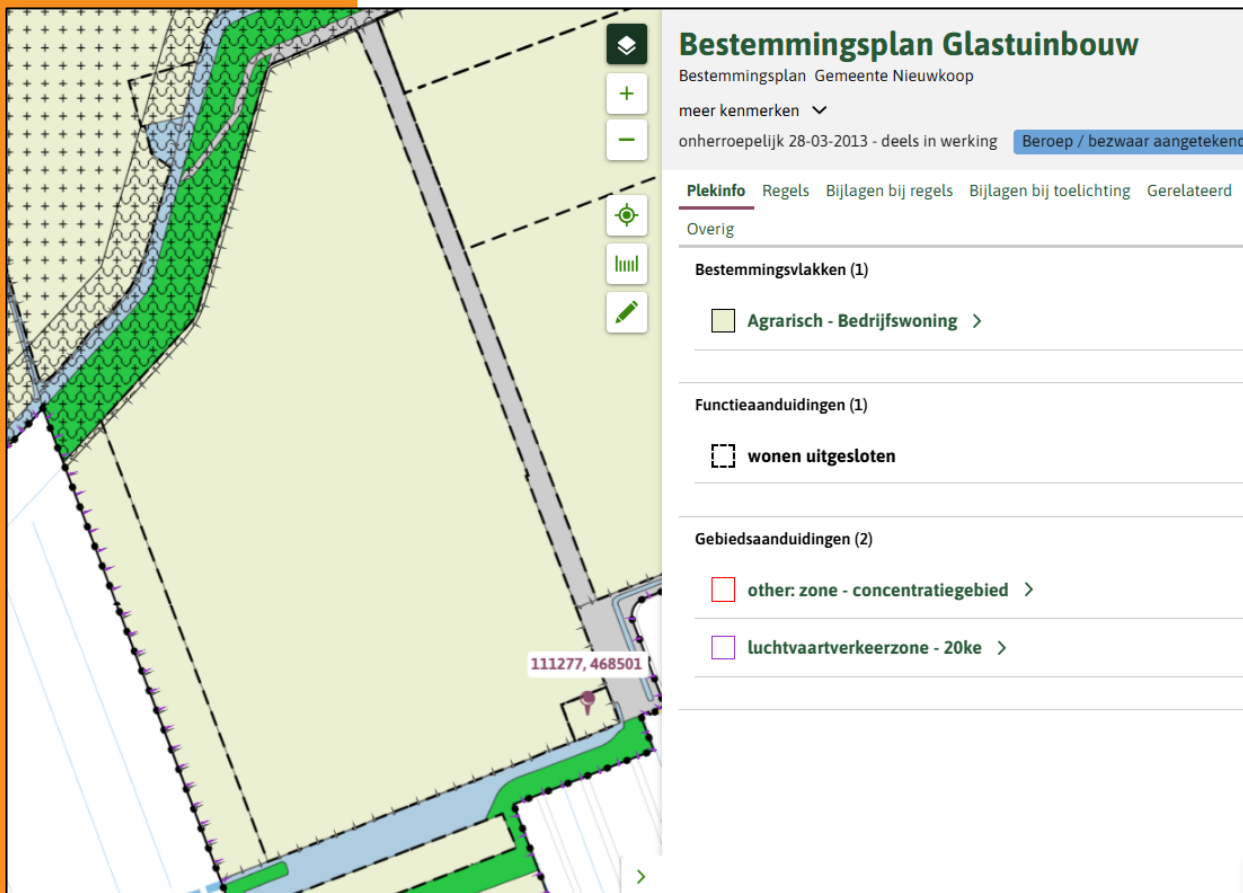


Poldermolen 1-3 te Nieuwveen



Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan Glastuinbouw
Bestemmingsplan Gemeente Nieuwkoop
meer kenmerken ▾
onherroepelijk 28-03-2013 - deels in werking **Beroep / bezwaar aangetekend**

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- Agrarisch - Bedrijfswoning >

Functieaanduidingen (1)

- wonen uitgesloten

Gebiedsaanduidingen (2)

- other: zone - concentratiegebied >
- luchtvaartverkeerzone - 20ke >

Artikel 4 Agrarisch - Bedrijfswoning

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Bedrijfswoning](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfswoning;

met de daarbij behorende

- b. bebouwing, erven, in- en uitritten, bedrijfsgronden en voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen,

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-plattelandswoning**', een plattelandswoning zoals bedoeld in de Wet Plattelandswoningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

- a. een bestaande en/of nieuwe bedrijfswoning is uitsluitend toelaatbaar indien het bouwplan in overeenstemming is met de toegelaten bedrijfsvoering en indien het noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een agrarisch deskundige wat betreft de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, alsmede duurzaamheid, aard en omvang van de bedrijfsvoering (deeltijd, reël en volwaardig);
- c. de agrarische toets onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-plattelandswoning**'.

4.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bestemmingsvlak is niet meer dan het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. indien de bestaande afstand van de bedrijfswoning tot de niet tot het eigen bedrijf behorende bedrijfsgebouwen minder dan 25 meter bedraagt, mag deze niet verder worden verkleind;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer dan bedragen 750 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken);
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 80 m²;

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevel van het hoofdgebouw voor erfafscheidingen maximaal 2 meter en voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevel maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2, onder b, en een kleinere afstand van de bedrijfswoning tot de niet tot het eigen bedrijf behorende bedrijfsgebouwen toestaan, mits deze afstand ten minste 10 meter bedraagt en het desbetreffende agrarische bedrijf daardoor niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-plattelandswoning**' mag de voormalige agrarische bedrijfswoning worden gebruikt voor bewoning door een huishouden zonder functionele binding met het desbetreffende agrarische bedrijf, overeenkomstig het bepaalde in de Wet Plattelandswoningen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging bedrijfswoning naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming [Agrarisch - Bedrijfswoning](#) na beëindiging van de functie als bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', '[Tuin](#)' en/of '[Water](#)', mits:

- a. de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert;
- b. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;
- c. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**luchthavenverkeerzone-lib**' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.

4.5.2 Wijziging plattelandswoning naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming [Agrarisch - Bedrijfswoning](#) met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

plattelandswoning', geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', '[Tuin](#)' en/of '[Water](#)', mits:

- a. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- b. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**luchthavenverkeerzone-lib**' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.

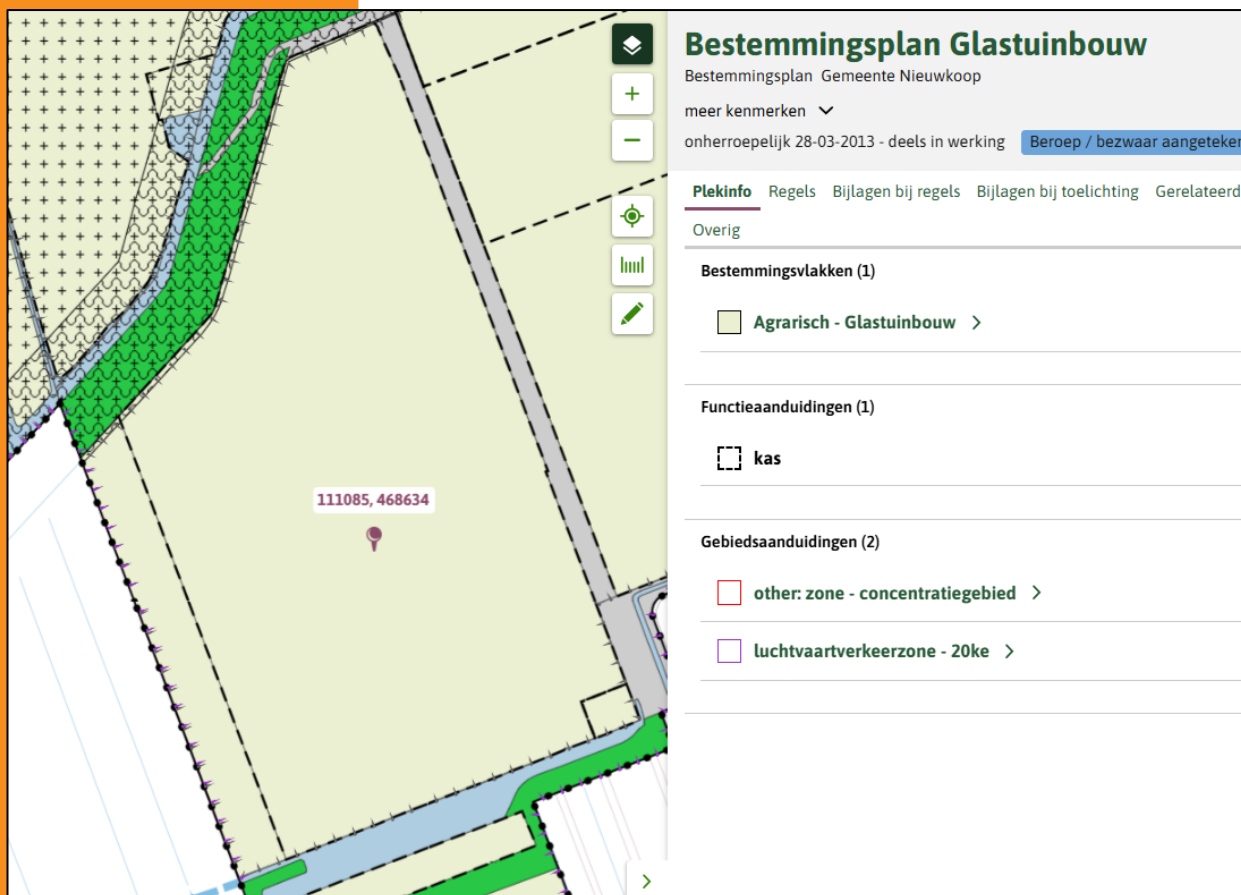
4.5.3 Wijziging bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming [Agrarisch - Bedrijfswoning](#) na beëindiging van de functie als bedrijfswoning wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt aangebracht, mits:

- a. de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert;
- b. de desbetreffende bedrijfswoning als plattelandswoning in gebruik wordt genomen zoals bedoeld in de Wet Plattelandswoningen;
- c. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;
- d. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**luchthavenverkeerzone-lib**' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.



Poldermolen 1-3 te Nieuwveen



Bestemmingsplan Glastuinbouw
Bestemmingsplan Gemeente Nieuwkoop
meer kenmerken ▾
onherroepelijk 28-03-2013 - deels in werking Beroep / bezwaar aangetekend

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- Agrarisch - Glastuinbouw >

Funcieaanduidingen (1)

- kas

Gebiedsaanduidingen (2)

- other: zone - concentratiegebied >
- luchtvaartverkeerzone - 20ke >

Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouw

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.4 Specifieke gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Glastuinbouw](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitoefening van een vollegronds tuinbouwbedrijf;

met de daarbij behorende:

- c. bebouwing, erven, in- en uitritten, bedrijfsgronden en voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, waterberging, bruggen en duikers;

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

- d. kleinschalige verkoop van op het bedrijf geteelde producten tot een maximum van 50 m².

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', de oprichting van een eerste bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**caravanstalling**', een caravanstalling;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**hovenier**', een hovenier;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', een parkeerterrein;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - verkoop tuinartikelen**', de kleinschalige verkoop van tuinartikelen zoals beschreven in artikel [1.73](#) van deze regels
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - paardenbak**', een paardenbak zonder verlichting.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

- a. nieuwe bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) zijn uitsluitend toelaatbaar indien het bouwplan in overeenstemming is met de toegelaten bedrijfsvoering en indien het noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een agrarisch deskundige wat betreft de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, alsmede duurzaamheid, aard en omvang van de bedrijfsvoering (deeltijd, reëel en volwaardig);

5.2.2 Kassen

- a. kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 25 meter tot een woning van derden;
- b. kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 20 meter tot de as van de openbare weg;
- c. de goothoogte van kassen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter,

met dien verstande dat afwijkende bouwhoogtes zijn toegestaan volgens de tabel hierna:

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Aanduiding (Gebied)	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Ter plaatse van de aanduiding 'kas' (concentratiegebied)	9 meter	10 meter
Grenzende aan de aanduiding 'kas' (concentratiegebied)	5 meter	6 meter

5.2.3 Andere bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van andere bedrijfsgebouwen dan kassen gelden de volgende eisen:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 20 meter van de as van de weg;
- b. de goothoogte van andere bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

5.2.4 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan bedragen 750 m³ bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

5.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen en voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat ook de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

bouwwerken geen gebouw zijnde	maximale bouwhoogte
Installaties energievoorziening	6 meter

- b. buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' een paardenbak is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1.200 m² en een hekwerk met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

5.2.7 Hovenier

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen mag met maximaal 20% worden vergroot;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde::

- a. in [5.2.1](#), onder a en b, en nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in [5.1](#), onder f t/m j genoemde functies toestaan, zonder 'agrarische toets' zoals bedoeld in [5.2.1](#), onder a en b;
- b. in [5.2.2](#), onder a, en een kleinere afstand van de kassen tot een woning van derden toestaan, mits deze afstand ten minste 10 meter bedraagt en in de desbetreffende woning van derden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd;
- c. in [5.2.2](#), onder c, en voor kassen een maximale goothoogte van 5 meter toestaan bij een bouwhoogte van 6 meter;
- d. in [5.2.2](#), onder c, en ter plaatse van de aanduiding 'kas' een maximale goothoogte van 10 meter toestaan en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- e. in [5.2.2](#), onder c, en ter plaatse van de aanduiding 'transformatiegebied' een maximale goothoogte van 9 meter toestaan, en een maximale bouwhoogte van 10 meter;

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

- f. in [5.2.6](#), en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, met een maximale bouwhoogte van 12 meter;

alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere kassen, wint het bevoegd gezag advies in bij een agrarisch deskundige wat betreft de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, alsmede duurzaamheid, aard en omvang van de bedrijfsvoering (deeltijd, reëel en volwaardig).

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Kassen mogen niet worden gebruikt voor opslag -anders dan voor glastuinbouw- of andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

- [28.1 Zone - concentratiegebied](#)
- [28.4 Luchtvaartverkeerzone - lib](#)

28.1 Zone - concentratiegebied

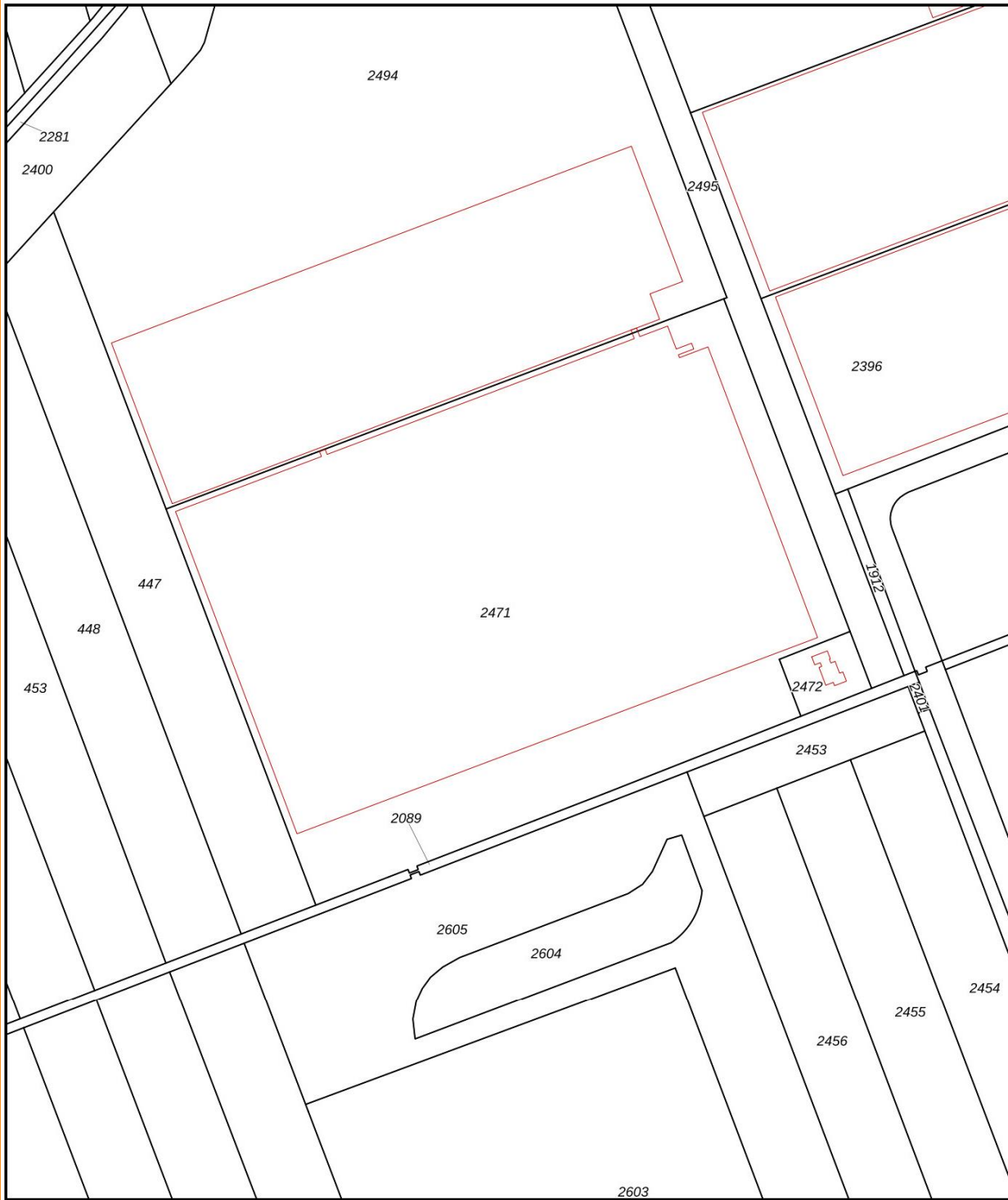
Ter plaatse van de aanduiding 'zone - concentratiegebied' is het beleid gericht op de concentratie van glastuinbouw, hetgeen tot uiting komt in de bouwmogelijkheden en de wijzigingsmogelijkheden in dit gebied.

28.4 Luchtvaartverkeerzone - lib

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib' geldt het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol en zijn zonder een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet, geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

Kadastrale gegevens



0 50 100 150 200 250m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2700	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuwveen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2471	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

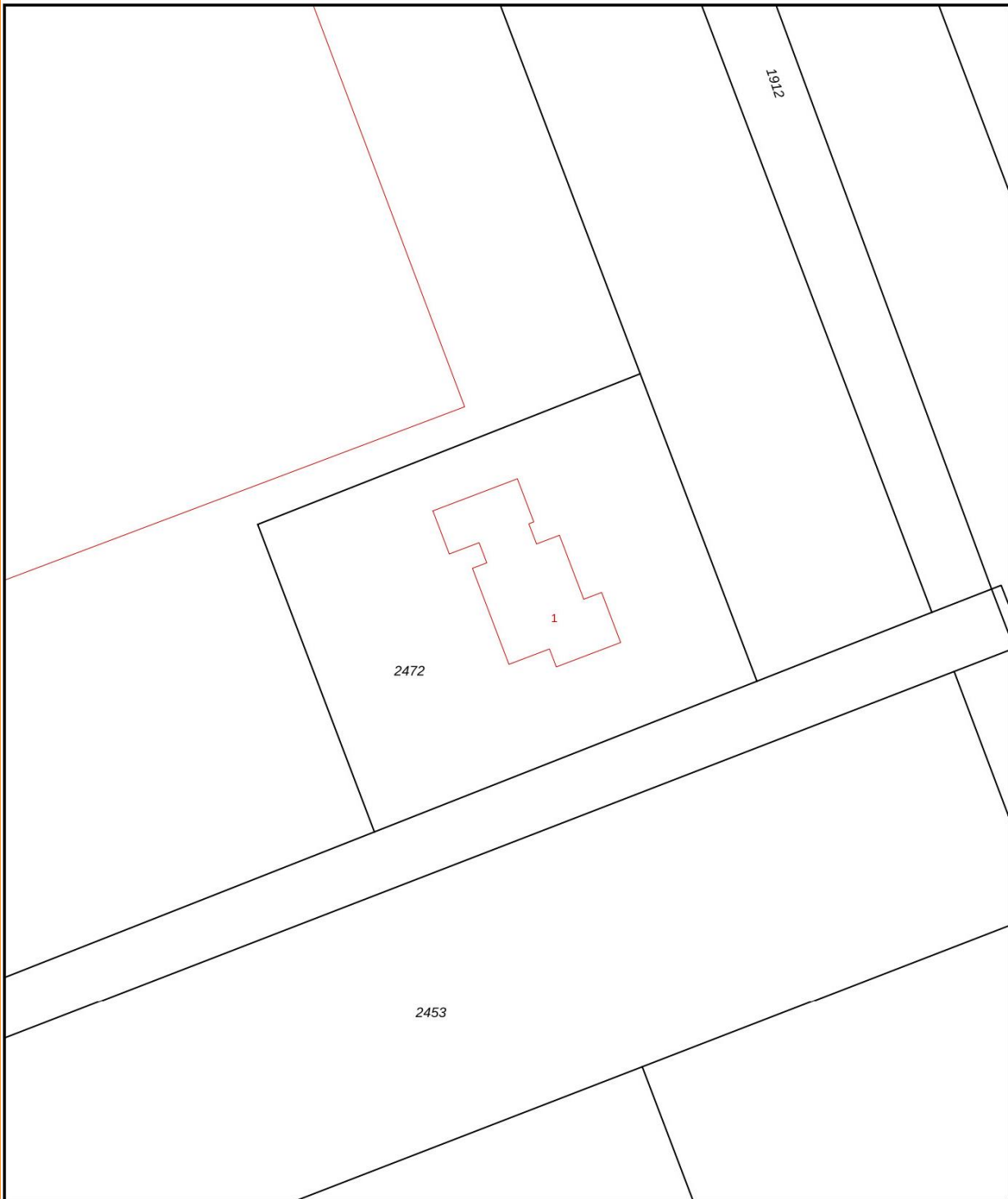
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwveen

Sectie A

Perceel 2472

kadaster



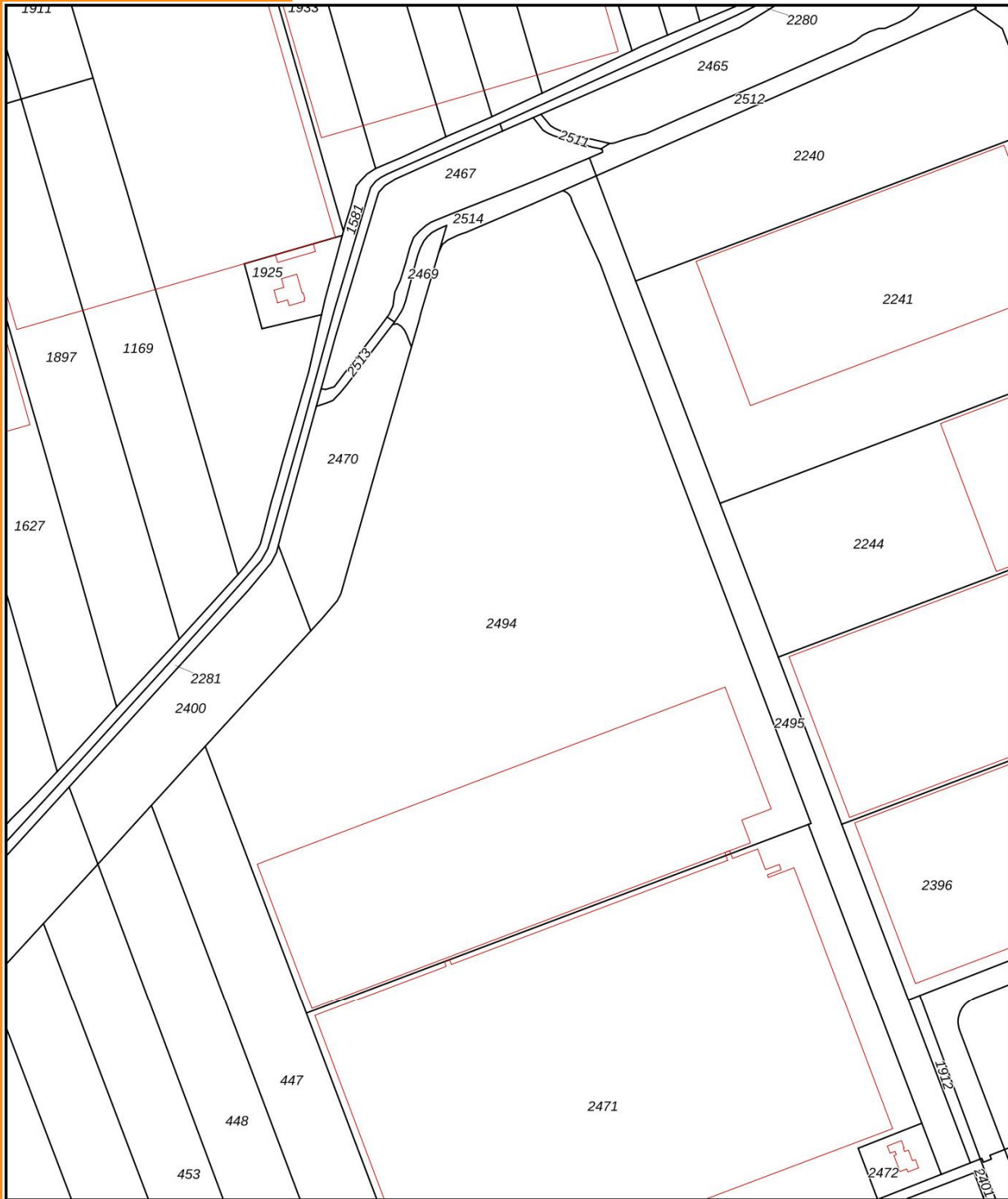
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen



0 50 100 150 200 250m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 3000</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwveen Sectie A Perceel 2494</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>	
--	--	---



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

kadaster



BETREFT

Nieuwveen A 2471

UW REFERENTIE

verkoop

GELEVERD OP

15-10-2024 - 09:00

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11189307379

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-10-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-10-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nieuwveen A 2471](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023690247170000

Locatie Poldermolen 3

2441 DB Nieuwveen

BAG identificatie: 0569010000008180

Kadastrale grootte 66.135 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 111108 - 468533

Omschrijving Perceel grond - gebruik onbekend

Koopsom XXXXXXXXXX

Koopjaar XXXX

Ontstaan uit [Nieuwveen A 420](#)

[Nieuwveen A 421](#)

[Nieuwveen A 426](#)

[Nieuwveen A 430](#)

[Nieuwveen A 435](#)

[Nieuwveen A 436](#)

[Nieuwveen A 441](#)

[Nieuwveen A 442](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40517/65 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 21-02-2005 om 12:12



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen



BETREFT
Nieuwveen A 2471

UW REFERENTIE
verkoop

GELEVERD OP
15-10-2024 - 09:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11189307379

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-10-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-10-2024 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76376/131](#) Ingeschreven op 10-09-2019 om 13:29
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Statutaire zetel [REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

kadaster



BETREFT

Nieuwveen A 2472

UW REFERENTIE

verkoop

GELEVERD OP

15-10-2024 - 08:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11189307179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-10-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-10-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nieuwveen A 2472](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023690247270000

Locaties Poldermolen 1

2441 DB Nieuwveen

BAG identificatie: [0569010000008181](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Poldermolen 3

2441 DB Nieuwveen

BAG identificatie: [0569010000008180](#)

Kadastrale grootte 1.225 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 111272 - 468494

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Nieuwveen A 420](#)

[Nieuwveen A 421](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40517/66 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 21-02-2005 om 12:12

Aanvullend stuk [Hyp4 50422/26](#)

Ingeschreven op 08-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 40517/66 Zoetermeer](#)



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

kadaster



BETREFT

Nieuwveen A 2472

UW REFERENTIE

verkoop

GELEVERD OP

15-10-2024 - 08:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11189307179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-10-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-10-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40517/66 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 21-02-2005 om 12:12

Aanvullend stuk [Hyp4 50422/26](#)

Ingeschreven op 08-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 40517/66 Zoetermeer](#)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

Voor een eensluitend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Poldermolen 1-3 te Nieuwveen

kadaster



BETREFT

Nieuwveen A 2494

UW REFERENTIE

verkoop

GELEVERD OP

15-10-2024 - 09:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11189307624

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-10-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-10-2024 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nieuwveen A 2494](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023690249470000

Kadastrale grootte 89.265 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 111049 - 468815

Omschrijving Terrein (grasland)

Ontstaan uit [Nieuwveen A 2473](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53672/112](#)

Ingeschreven op 13-12-2007 om 12:26

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Statutaire zetel [REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.
Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoonnummer:
Email:

071 - 30 50 200
info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

NVM

BUSINESS

Bezoek ook onze website:

funda in business

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ