



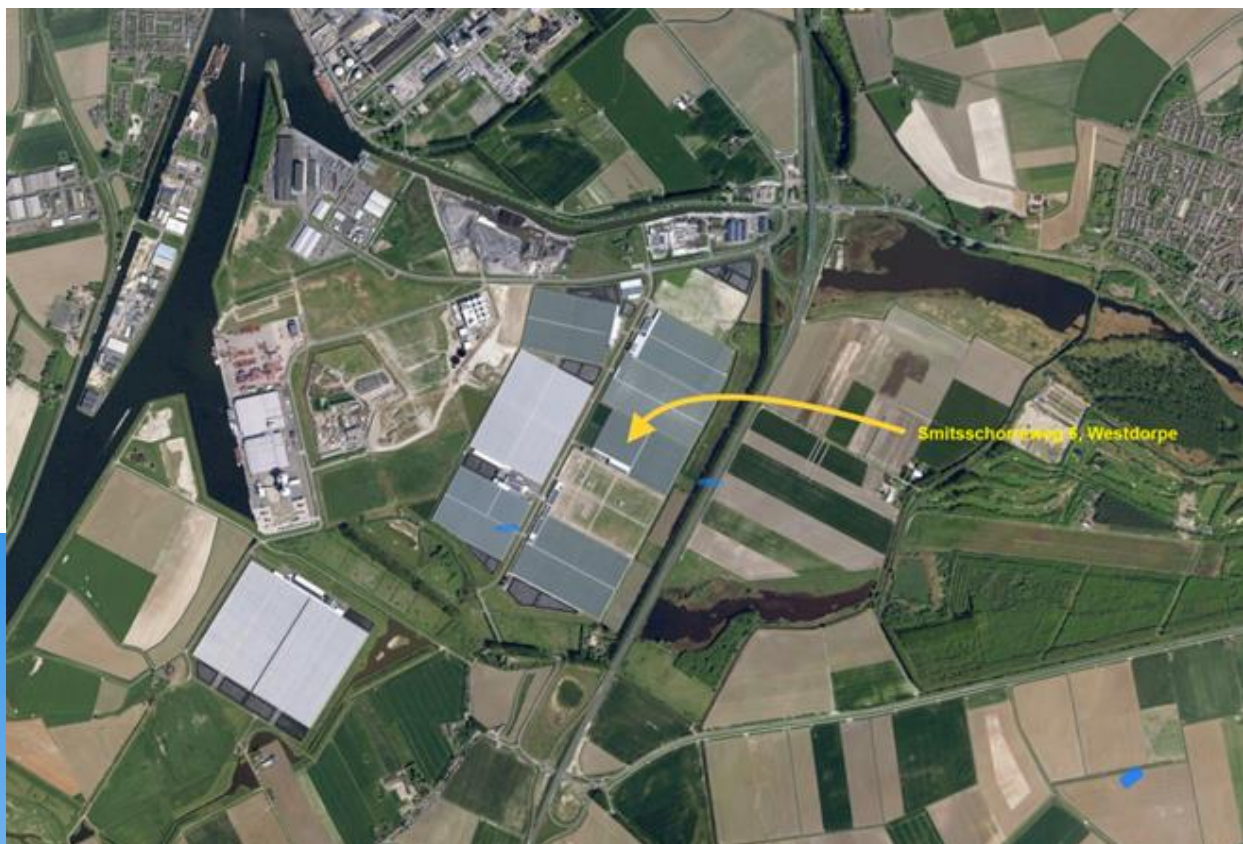
Smitsschorreweg 6 te Westdorpe

Vraagprijs op aanvraag

Introductie

Aangeboden wordt een glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Smitsschorreweg 6 te Westdorpe met een grondoppervlakte van 11.25.30 ha met de zich daarop bevindende circa 80.940 m² glasopstanden ingericht voor de teelt van paprika's op substraat.

Zeer gunstig gelegen in een modern glastuinbouwgebied nabij hoofdontsluitingswegen en de Westerscheldetunnel. Het complex verkrijgt warmte en CO₂ vanuit het nabij gelegen industriegebied.





Kenmerken

Perceel oppervlak	112.530 m ²
Glasopstanden	80.940 m ²
Totaal oppervlak bedrijfsgebouwen	2.871 m ²
Bouwjaar	2009
Ligging	in modern glastuinbouwgebied
Exploitatie	paprika's op substraat

Cultuurgrond

De percelen tuinland met een oppervlakte van 11.25.30 ha hebben als grondsoort klei. De ontsluiting vindt plaats via een ruim asphaltverhard erf rechtstreeks op de openbare weg en nabij hoofdontsluitingswegen en de Westerscheldetunnel. Het perceel is rechthoekig van vorm, circa 238 m x circa 472 m, thans grotendeels circa 386 m breed bebouwd en deels (over 3 tralies van 12 m) 195 m breed bebouwd.

Bedrijfsgebouwen

Verwerkingsruimte

De verwerkingsruimte is gedegen gebouwd in 2009 en heeft een oppervlakte van totaal circa 2.871 m² (circa 99,00 m x 29,00 m), met gevels van geïsoleerde sandwichpanelen waarboven een zadeldak. De dakconstructie bestaat uit stalen spanten en gordingen, gedekt met geïsoleerde sandwichpanelen voorzien van 5 lichtstroken. De vloer is van beton en voorzien van een inductiedraad ten behoeve van het intern transportsysteem.



Aan de voorzijde bevindt zich een modern vormgegeven entree met kantoorruimtes en aanverwante voorzieningen, opgetrokken in kwalitatief en visueel goede materialen, zoals schoon metselwerk, kozijnen deels van hardhout en deels van kunststof, voorzien van getinte isolerende beglazing.

De verwerkingsruimte is toegankelijk via een geïsoleerde aluminium overheaddeur, loopdeur met codeslot en intercom, tweede entree met schuifdeuren, dubbele aluminium overheaddeuren ter plaatse van de dockshelters met levellers, een nooddeur in de zijgevel en een 'Meer' "speeddeur" naar de kasafdeling.

De goothoogte is circa 8,35 m, de nokhoogte is circa 11,00 m en de vrije doorrijhoogte is circa 4,50 m.

- Inbouw I (totale oppervlakte circa 236 m²), verdeeld over 2 verdiepingen; opgetrokken in metselwerk (begane grond) waarboven geïsoleerde sandwichpanelen met raampartijen in hardhouten kozijnen (verdieping) en voorzien van plavuizenvloer, schoonmetselwerk en systeemplafonds, ingedeeld met een centrale hal met automatische deur, pantry met keukenblok, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte, doorgang naar bedrijfsruimte, hardhouten trap naar de verdieping met overloop, computerruimte, vergaderkamer, 3 (directie)kantoren, 2 toiletruimtes, keukenblokje;
- dockshelters, dubbel uitgevoerd, voorzien van overheaddeuren en met levellers, verwarmde betonvloer;
- Inbouw II (totale oppervlakte circa 506 m²), verdeeld over 2 verdiepingen, opgetrokken in halfsteens metselwerk (begane grond) en geïsoleerde sandwichpanelen met raampartijen in hardhouten kozijnen (verdieping) en voorzien van plavuizenvloer ten behoeve van een werkplaats / gereedschapsruimte met aluminium schuifdeuren naar bedrijfsruimte en kasafdeling, centrale hal met automatische deur, garderobe, kleedkamers met 22 lockers, sanitair heren bestaande uit 5 urinoirs, 5 toiletten, 2 RVS wasbakken, kleedruimte met douche en lockers, sanitair dames bestaande uit 4 toiletten, 1 RVS wasbak, kleedruimte met douche en lockers, hardhouten trap naar verdieping met overloop, personeelskantine met afgescheiden rookruimte en dakterras/rookruimte, bereikbaar via hardhouten trap;

- aangebouwde corridor, totaal circa 1.520 m², in gebruik als doorgang naar de kasafdeling (circa 684 m²), met acculaadruimte, ketelhuis (circa 436 m²) en watertechnische ruimte (circa 400 m²), opgetrokken in warenhuisbouw (zie kasafdeling) met wit matglas in het dek, 3 gevels van polycarbonaatplaat, 1 gevel van sandwichpanelen, voorzien van betonvloer met inductiegeleiderail, aluminium overheaddeur naar erfterrein, aluminium overheaddeur naar kasafdeling en loopdeur, voorzien van scherminstallatie met schermdoek in zowel corridor als watertechnische ruimte, buisverwarming en TL-werkverlichting.

Diversen:

- 6 rijen TL-werkverlichting;
- brandslanghaspels;
- de verwerkingsruimte is in gebruik als geconditioneerde ruimte, voorzien van 10 koelunits, type 'CIAT';
- zonnepaneleninstallatie (lease) met omvormers ten dienste van de eigen elektravoorziening.



Glasopstanden

Totale oppervlakte circa 80.940 m²

Bouwjaar 2009, type Venlo 12 m-tralieligger, pothoogte 6,40 m (goothoogte circa 6,70 m), onderheid, kapbreedte 4 m en vakmaat 5 m. Onderbouw wit gecoat verzinkt ijzer, aluminium goot, met geïntegreerde condensgoot, gevels aluminium rondom voorzien van polycarbonaatplaat, dek aluminium met enkel glas, met 1,25 m glasmaat, ingedeeld met 8 klimaatafdelingen.



Voorzieningen:

- Luchting: spanrailmechaniek, 2 x halveruitsluchtramen om en om, verdiept lucht
- Scherm: draadsysteem (dubbele installatie), bouwjaar 2009, beiden voorzien van Ridder RES10-doek, algeheel gerenoveerd, doeken en draden in 2019 en de keerwielen en omlopen in april 2020
- Verwarming: per tralie van 12 m: 18 x Ø 51 mm buisrailverwarming op brede buisrailsteunen en 10 x Ø 51 mm gevelverwarming
- Watervoorziening: 9 witte druppelleidingen met druppellaars per 12 m tralie, voeding vanaf de voorzijde
- Diversen: gronddoeken, 1 centrale CO₂-darm per 12 m met vrije uitblaas, ventilatoren Priva, padregistratie, middenbetonpad van circa 4 m breed voorzien van padverlichting en diverse watertappunten en krachtstroomaansluitingen
- Teeltsysteem: hangende teeltgoten, 9 per 12 m-tralie, type 'Formflex', bouwjaar 2009, met drainopvang naar de zijgevel



- Intern transport bestaande uit een geautomatiseerd transportsysteem geleid via een inductiedraad in het betonpad
- Dekwasrails met onderhoudswagen en dekwasininstallatie



Ketelhuisinrichting

- Ketel: merk BKC, bouwjaar 2009, capaciteit 7 miljoen kilocalorieën, in nieuwstaat en aanwezig als backup voor de warmtevoorziening
- Brander: merk Thermeta, bouwjaar 2009, capaciteit 7 miljoen kilocalorieën (oliegestookt)
- Verdeelstuk: met 2 menggroepen, 2 transportgroepen en menggroepen in de afdelingen, voorziening ten behoeve van siloverwarming



- Drukinstallatie: Presscon stikstofgenerator met Airpress 'APS 5.5 basic combi' schroefcompressor, bouwjaar 2019
- Olietank: dubbelwandig, inhoud circa 15.000 liter
- Warmteopslagtank: inhoud circa 2.000 m³, bouwjaar 2009, onderheid/open buffersysteem, verticale tank, buiten opgesteld
- Noodstroomaggregaat: merk Himoina met Scania motor, bouwjaar onbekend, capaciteit 200 KV
- Diversen:
 - Lubron deelstroomfilter
 - aansluitingen voor levering van restwarmte en CO₂, warmtewisselaar en aanverwante voorzieningen, met transportgroep
 - Sotex expansiesysteem

Bijzonderheden:

- het glastuinbouwcomplex maakt gebruik van restwarmte en CO₂ geleverd door WarmCO₂; het leidingwerk en de voorzieningen tot en met de warmtewisselaar, alsmede het buiten opgestelde CO₂-verdeelstation zijn eigendom van WarmCO₂; het glastuinbouwcomplex ontvangt warmte op basis van een vaststaand volume per jaar; het huidige contract loopt tot en met december 2024;
- bij verdergaande interesse zal inzage worden verleend in de contracten ter zake.

Watervoorziening / substraat

- Substraatunit: voedingsdoseerunit BE-de Lier DS 2000, bouwjaar 2009, voorzien van pompen, 2 x Amiad filters, bakken, hoofd- en verdeelleidingen, alles geheel compleet ten behoeve van de teelt van circa 80.000 m² paprika's op substraat, met aansturing via de klimaatcomputer
- Ontsmetter: Ozon-ontsmetter, merk Agrozone, bouwjaar 2020, capaciteit 40 m³ per uur, ten behoeve van ontsmetting van alle gietwater inclusief bassinwater
- Mestbakken: A en B bakken, 2 x circa 5.000 liter



- Waterbassin: gegraven bassin, bouwjaar 2009, met taludzeil bouwjaar 2009, inhoud circa 32.000 m³, voorzien van een tussendijk
- Silo's:
 - 1 x silo opslag vuildrain, bouwjaar 2009, zeilvernieuwing 2019, inhoud circa 495 m³
 - 2 x drainsilo voor opslag schoondrain, inhoud circa 495 m³, bouwjaar 2009 en 2020, zeilvernieuwing in 2019 in de silo uit 2009
 - 1 x silo opslag condenswater, bouwjaar 2009, inhoud circa 495 m³
 - 1 x rioolbuffersilo, bouwjaar 2009, inhoud circa 252 m³
- Ecofilter, doekenfilterinstallatie, bouwjaar 2021

- Diversen:
 - vloeibare meststoffenopslag met injectieapparatuur, met opslagvaten in lekbak, inhoud circa 1 x 3.000, 1 x 2.000, 2 x 7.000, 3 x 1.500 en 2 x 20.000 liter
 - recirculatiesysteem via drainleidingen
 - extra pompunit met drainpomp en spui pomp
 - ogendouche
 - wasbak
 - BE-De Lier Batch doseerunit, bouwjaar 2009

Erfverharding

Asfalt , totaal circa 2.500 m².



Klimaatregeling en diversen

Merk Hoogendoorn Isii, bouwjaar 2009, ten behoeve van de sturing van substraat, verwarming, ketelsturing, CO₂, buffering, scherming, 8 klimaatafdelingen.

- intern transportsysteem, automatisch
- telefoon/fax/octalarm
- beveiliging/deurcode/alarminstallatie/intercom
- centrale radio met vaste boxen in de glasopstanden
- arbeidsregistratiesysteem

Kadastrale gegevens

Gemeente Sas van Gent, sectie M nummer 710, oppervlakte 0.03.90 ha.

Gemeente Sas van Gent, sectie M nummer 1454, oppervlakte 0.00.75 ha.

Gemeente Sas van Gent, sectie M nummer 1458, oppervlakte 2.83.10 ha.

Gemeente Sas van Gent, sectie M nummer 1459, oppervlakte 0.90.40 ha.

Gemeente Sas van Gent, sectie M nummer 1460, oppervlakte 7.44.05 ha.

Gemeente Sas van Gent, sectie M nummer 1461, oppervlakte 0.03.10 ha.

Herinrichtingsrente € 1.021,50 per jaar, eindjaar 2025.

Zakelijke rechten:

- perceel 1458 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van WarmCO₂ Beheer B.V. te Terneuzen
- de percelen 1458, 1460 en 1461 zijn gedeeltelijk belast met opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van Zonoffensief Zeeland I BV te Vlissingen, de Association Cooperative Zelandaise De Carbonisation U.A. te Sluiskil en het perceel met kadastraal nummer 1458 tevens ten behoeve van WarmCO₂ Beheer BV te Terneuzen
- het perceel 1459 is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Zonoffensief Zeeland I BV te Vlissingen
- perceel 1461 is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Zonoffensief Zeeland I BV te Vlissingen, Air Products Nederland B.V. te Utrecht en Zebra Gasnetwerk B.V. te Middelburg

Milieuvergunning

Activiteitenbesluit van toepassing.

Bestemming

Op de locatie is het bestemmingsplan Glastuinbouw Kanaalzone en de daaropvolgende herziening Glastuinbouw Kanaalzone – herziening 2017 van de gemeente Terneuzen d.d. 14 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad, van toepassing.

Aangewezen bestemmingen:

- enkelbestemming 'Glastuinbouwdoeleinden'
- dubbelbestemming 'Buisleidingenstrook'

Oplevering

Wijze van oplevering en moment van overdracht in overleg. Overname van roerende zaken en aan de teelt gerelateerde voorzieningen, zoals sorteer- en verpakkingsmachines, eveneens in overleg. Het onroerend goed wordt aangeboden uitgaande van de veronderstelling dat een koper de contractuele verplichtingen met WarmCO₂ voortzet. Verkoper verleent generlei garantie ten aanzien van de overnamemogelijkheden en condities met betrekking tot contractuele verplichtingen/rechten. Afhankelijk van de voornemens van de koper zal worden gezien welke wensen er zijn en in hoeverre die realiseerbaar zijn. Op verzoek informeert de makelaar u nader over de thans gehanteerde condities voor de levering van warmte en CO₂.

Algemeen

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook inzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.
Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer P.J.A. van der Knaap en de heer J.J. Eeltink
Mobiel: 06-55217820 / 06-52074442

Makelaarskantoor:

WLTM

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl

