



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Noorden, Hogedijk 7

Veehouderijbedrijf bestaande uit vrijstaande woning, diverse stallen en schuren ca. 995 m², sleufsilo en diverse percelen grasland. Totaal groot 9.99.15 ha.

Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 60 jaar! Vele boeren hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop of aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties, advisering hebben velen een beroep op ons gedaan. We zijn gegroeid in een rol die meer is dan alleen makelaar of onteigeningsdeskundige. Naast en tijdens ons makelaarswerk adviseren wij agrarische ondernemers bij tal van strategische beslissingen. De meesten van ons zijn boerenzoon, hebben een agrarische opleiding en brede werkervaring bij aanverwante bedrijven in de agrarische sector. Hierdoor hebben we kennis, zijn we betrokken en weten we wat er op u afkomt. Door de jaren heen zijn wij meer en meer 'partner voor boeren' geworden. Als het gaat om zaken doen is de beste deal voor onze cliënt het hoogste doel. Wat de beste deal is? Dat leggen wij graag persoonlijk, geheel vrijblijvend, aan u uit!



Situering

Gelegen langs de Hogedijk in Noorden. Perceel bereikbaar via fietspad. Object ligt achter de lintbebouwing aan de Simon van Capelweg.

Aan de oostzijde van het object woningbouw aanwezig en aan de zuid- en westzijde cultuurgrond.

De voorzieningen in de buurt zijn goed. Voor de dagelijkse voorzieningen kan men terecht in Noorden en Nieuwkoop.

Voor de uitgebreide voorzieningen zijn Alphen aan den Rijn of Woerden de eerste opties.

Voor de liefhebbers van waterrecreatie is de nabijgelegen Nieuwkoopse Plassen een waar paradijs. Deze unieke locatie combineert het beste van het landelijke leven met een uitstekende bereikbaarheid naar grotere steden als Utrecht, Amsterdam en Leiden.



Woonhuis

Bouwjaar 1989

Afmetingen zijn ca. 7.42 x 11.41 meter, bruto maat is ca. 85 m².

Traditioneel gebouwd, pannendak en goed geïsoleerd.

Dakgoothoogte is 2,80 m en nokgoothoogte is 7 meter.

Woonoppervlakte van ca. 144 m² en een inhoud van ca. 537 m³.

Gebouwd van betonvloer, spouwmuur, houten verdiepingvloer, zadeldak met dakpannen, houten kozijnen, grotendeels dubbelglas en verwarming middels cv.

De woning heeft energielabel C.

Indeling:

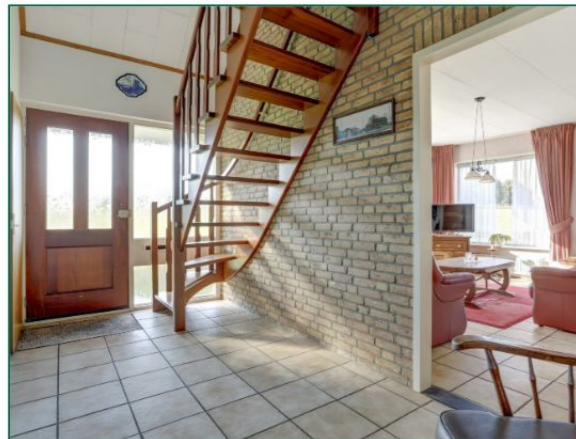
Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toilet, badkamer, slaapkamer, kamer, keuken en bijkeuken.

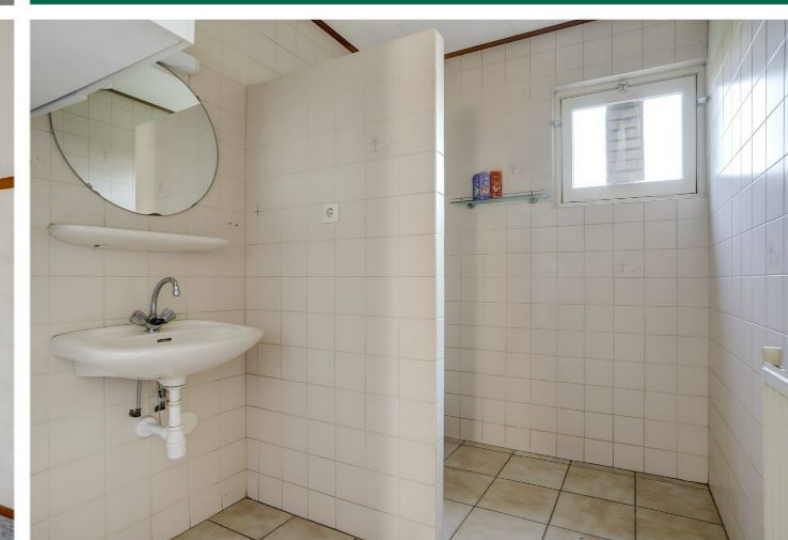
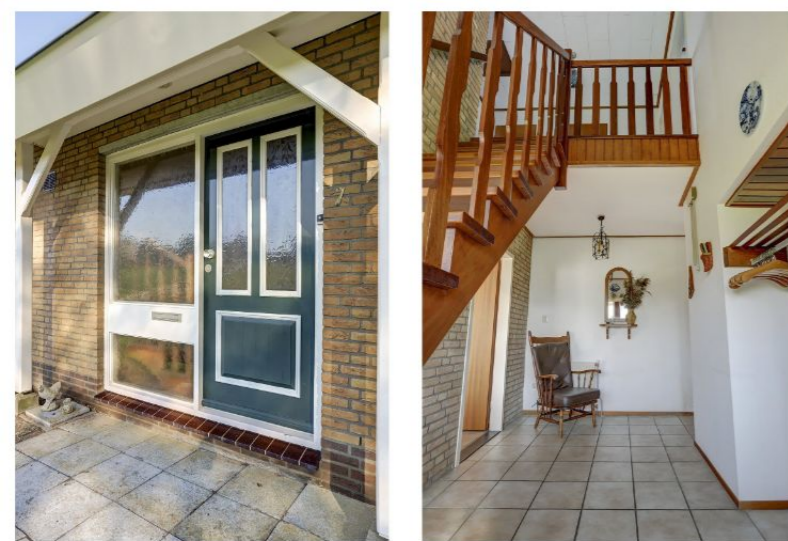
Eerste verdieping: overloop met 3 slaapkamers, berging en toilet.

Tweede verdieping: vliering niet bevoerd.

Ondergrond woonhuis en tuin

Ca. 500 m². Gelegen rondom de woning, incl. eenvoudige tuin.





Stallen en Schuren

Stal = paardenbox

Bouwjaar 1985, afmetingen zijn ca. 12.99 x 26.95 ca. 350 m².

Jongvee deel: bouwjaar 1980

Aanbouw melklokaal: bouwjaar 1988

Gebouwd van spouwmuur gevels, golfplaten dak met lichtkoepel, betonnen en roostervloer en stalen spanten.

Mestopslag ca. 400 m³.

Berging = Garage

Bouwjaar 1985, afmetingen zijn 9.57 x 29.57 is ca. 284 m².

Gebouwd van prefab platen wanden, stalen spanten, damwandplatendak en betonnen vloer.

In gebruik voor de opslag van machines en in gebruik als werkplaats.

Werktuigenloods = Carport

Bouwjaar 1985, afmetingen zijn ca. 11.85 x 23.85 meter, is ca. 284 m².

Gebouwd van houten wanden op stenen voet, tegelvloer, stalen spanten en damwandplaten dak.

Betreft een eenvoudige loods. In gebruik als schapenstal en voor de opslag van machines en hooi en stro.

Kippenhok = berging

Afmetingen van 2.30 x 9.70 is ca. 23 m².

Gebouwd van houten wanden op stenen voet, betonnen vloer en asbestvrije golfplaten. Niet functioneel.

Schuur

Afmetingen van 2.06 x 7.94 is ca. 16.36 m². Gebouwd van hout

Schuur 2

Afmetingen van 2.56 x 2.79 is ca. 7.14 m². Gebouwd van hout

Kas

Afmetingen van 3.37 x 8.96 is ca. 30.20 m².

Sleufsilos

Sleufsilos gebouwd van beton.

1 meter hoge wanden. Afmetingen van ca. 6 x 14 = 84 m²



Erf en cultuurgronden

Erfverharding

Ca. 1.100 m². Bestaande uit klinkers, asfalt en beton(platen).

Ondergrond gebouwen en dijkperceel = Kavel 1

Ca. 7.695 m². Met uitrit op de Hogedijk. Beperkt bereikbaar met groot materiaal.

Cultuurgronden = Kavel 3

Ca. 9.22.20 ha grasland.

Ca. 550 meter diep en 170 meter breed. 4 percelen voor de dwarsloot en 4 percelen achter de dwarsloot. Land ligt als één blok achter het voorliggend erf.

Ontsluiting via voorliggend erf.

Indien verkoop gesplitst plaatsvindt, mag aan de rechter kant van het huisperceel een pad aangelegd worden door de koper van de landerijen (Kavel 3). Lijdend erf mag deze toegang zelf ook gebruiken. Onderhoud naar rato van gebruik.

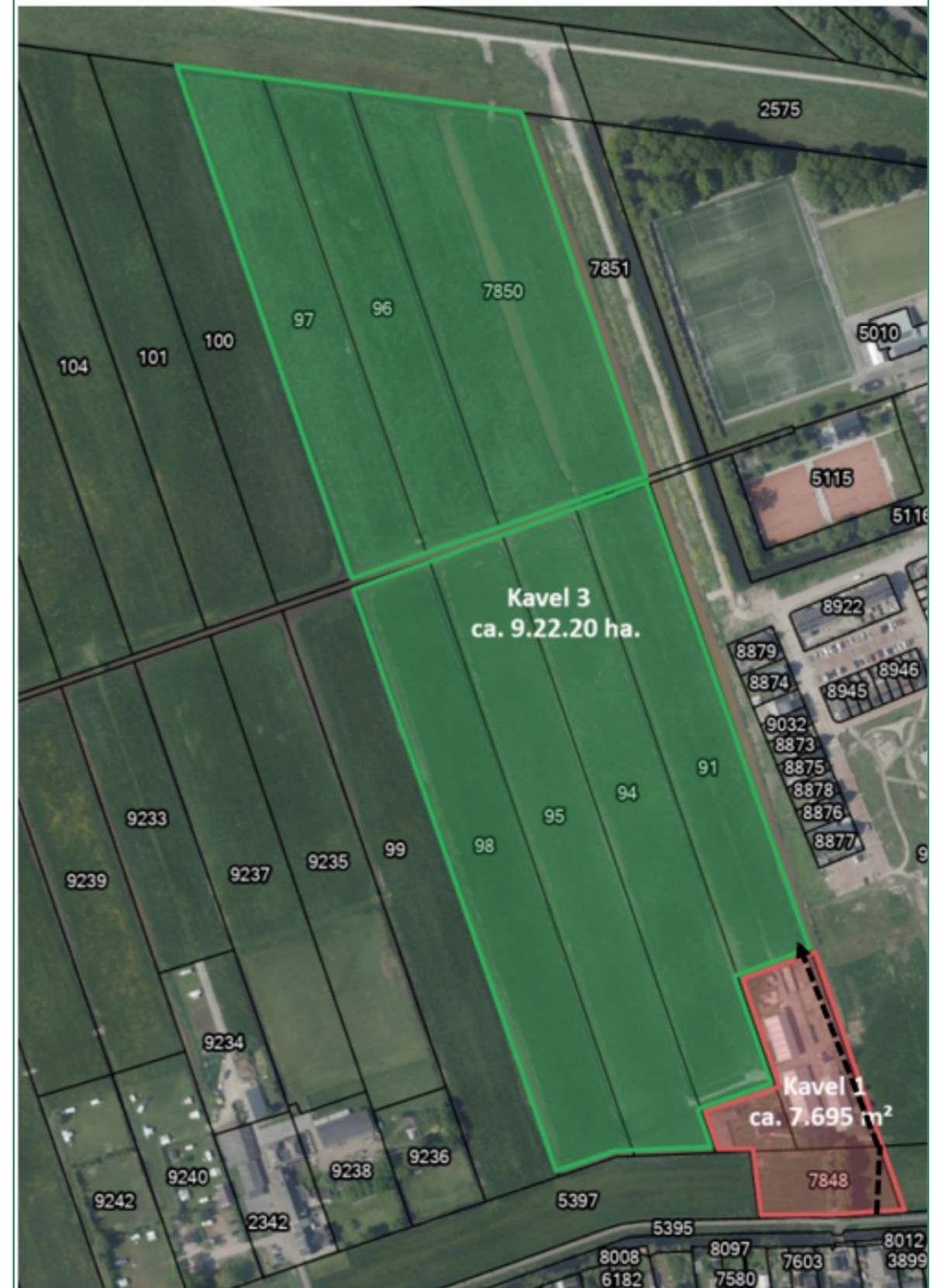


Kadastrale gegevens



Gemeente	Sectie	Nummer	Groot
Nieuwkoop	A	91	1.52.20 ha.
Nieuwkoop	A	94	1.47.00 ha.
Nieuwkoop	A	95	1.38.20 ha.
Nieuwkoop	A	96	1.04.10 ha.
Nieuwkoop	A	97	1.12.60 ha.
Nieuwkoop	A	98	1.34.60 ha.
Nieuwkoop	A	7848	0.26.95 ha.
Nieuwkoop	A	7850	1.83.50 ha.
Totaal			9.99.15 ha

Plattegrond kavelverdeling



→ toegangspad als kavel 3 apart gaat v/d gebouwen.

Bestemming



Plannaam: Landelijk gebied Nieuwkoop
Planstatus: Onherroepelijk
Vaststellingsdatum: 3 november 2016
Gemeente: Nieuwkoop
IMRO versie: IMRO2012

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden; Groen

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 2 en 3; Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding: Overige zone – Landschapstype droogmakerij

4.7.3 Wijzigen naar wonen

en het agrarisch bouwvlak wijzigen naar de bestemming 'Wonen', zo nodig in combinatie met 'Tuin - Onbebouwd', 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en 'Water', voor:

- a. het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het agrarische bouwvlak naar een woonperceel, eventueel met tuin en aangrenzende agrarische gronden, mits:
 1. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
 2. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 3. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen,
 5. bij vervangende nieuwbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - de bouwregels van de woonbestemming in acht worden genomen;
 - kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, indien de woning niet op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt opgericht;
- b. de bouw van een compensatie woning (ruimte voor ruimte) op een woonperceel in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen, mits:
 1. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is;
 2. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 3. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
 4. in ruil voor de sloop van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 1 compensatie woning is toegestaan, mits:
 - alle resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd;
 - de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast.
 5. bij de sloop van een meervoud van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, nooit meer dan 3 nieuwe woningen per locatie kunnen worden gebouwd, mits:
 - alle resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, inclusief verhardingen buiten het bouwperceel;
 - de bestaande woning wordt herbestemd;
 - alle verharding buiten de toe te kennen woonpercelen wordt verwijderd (zonder dat daar compensatierechten tegenover staan);
 - de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast.



18.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen (exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken);
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- c. bij een bestaande woning met een groter bouwvolume die rechtmatig is gebouwd geldt dit grotere bouwvolume als het maximale bouwvolume, dat bij herbouw ook mag worden terug gebouwd.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf**' gebruik kan worden gemaakt van een sloop/bonus-regeling en afwijkende oppervlakten mogelijk zijn;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter;

Zie voor meer informatie www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart



De gemeente Nieuwkoop gaat in de omgeving extra woningen bouwen op het land van Koppen eigendom van de gemeente Nieuwkoop.

Hiervoor is een nieuwe ontsluiting nodig en er zijn diverse varianten welke momenteel worden onderzocht.

Conclusie zal wellicht worden, 1 nieuwe ontsluiting om de nieuwe wijk te bereiken, nieuwe wijk zal rechtsachter dit object gebouwd gaan worden.

www.nieuwkoop.nl/land-koppen-fase-3

Bovenstaande link geeft hier de nodige informatie over.

1 van de oplossingen is in onderstaande verbeelding opgenomen.

Bij meer vragen voor informatie is de gemeente degene welke daarover meer kan zeggen.



Overig

Nutsvoorzieningen

Elektra 220/380 V, gasmeter, gemeentelijke riolering, telefoon, glasvezel tot nummer 6.

Rechten en overeenkomsten

Jachtrecht: verhuurd

Visrecht: niet verhuurd

natuurovereenkomst: nee

Vraagprijs is een prijsindicatie

Gebouwen met 7.695 m² € 1.450.000,-

Grond € 9,- /m² 9.22.20 ha € 830.000,-

Totaal € 2.280.000,- kosten koper.

Oplevering

Bij betaling koopsom, zo spoedig mogelijk.



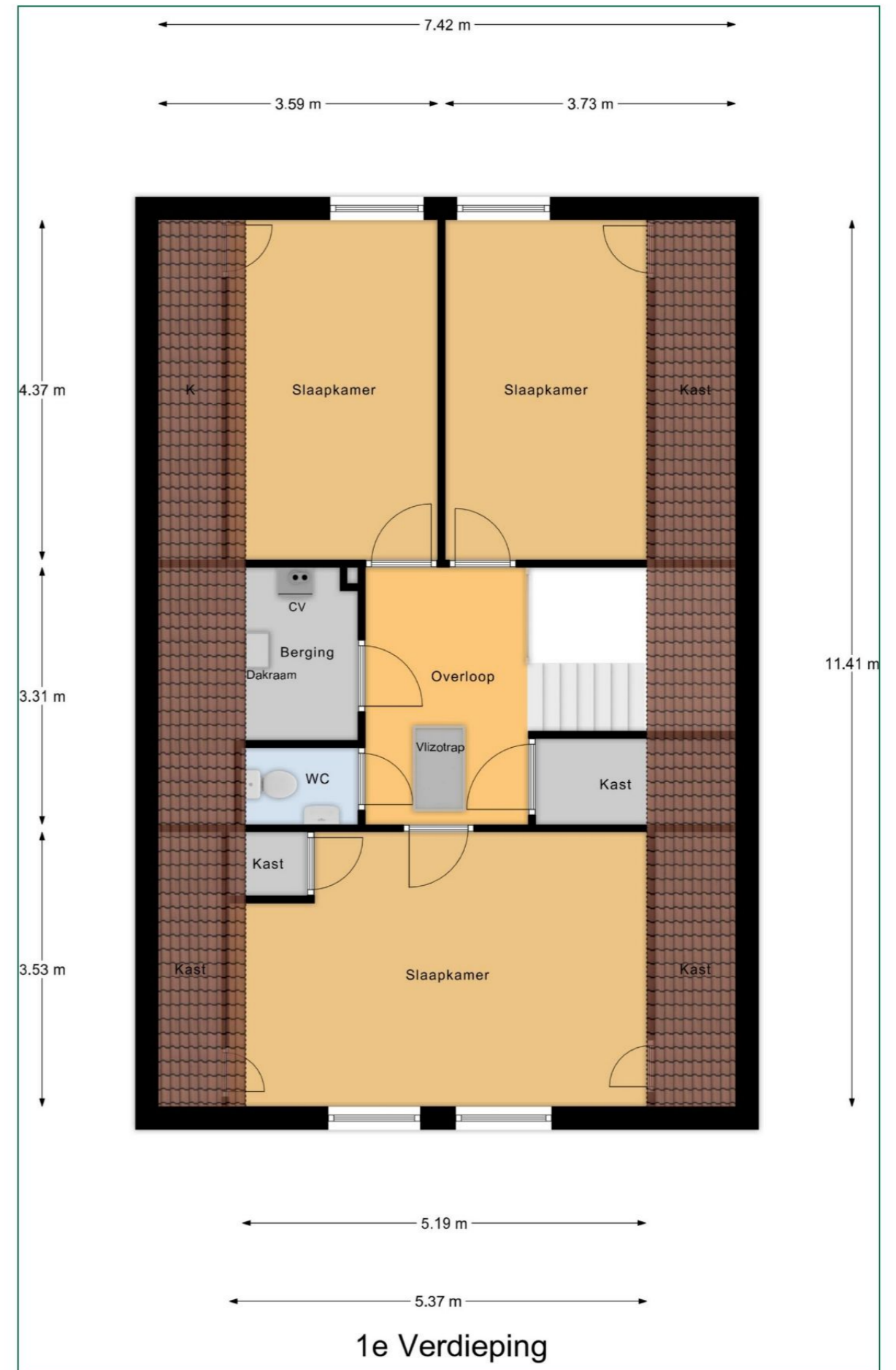
Meerwaardeclausule

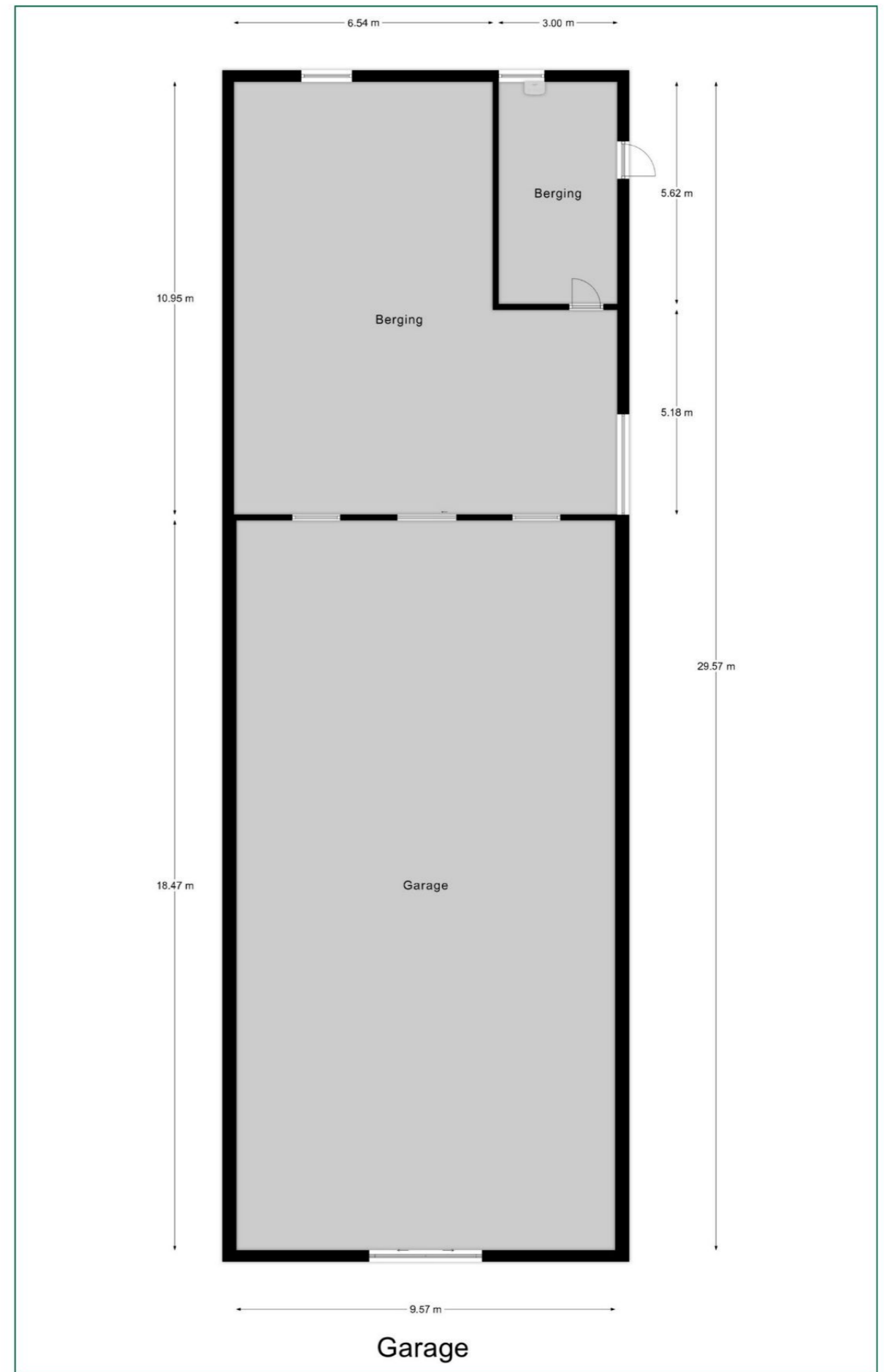
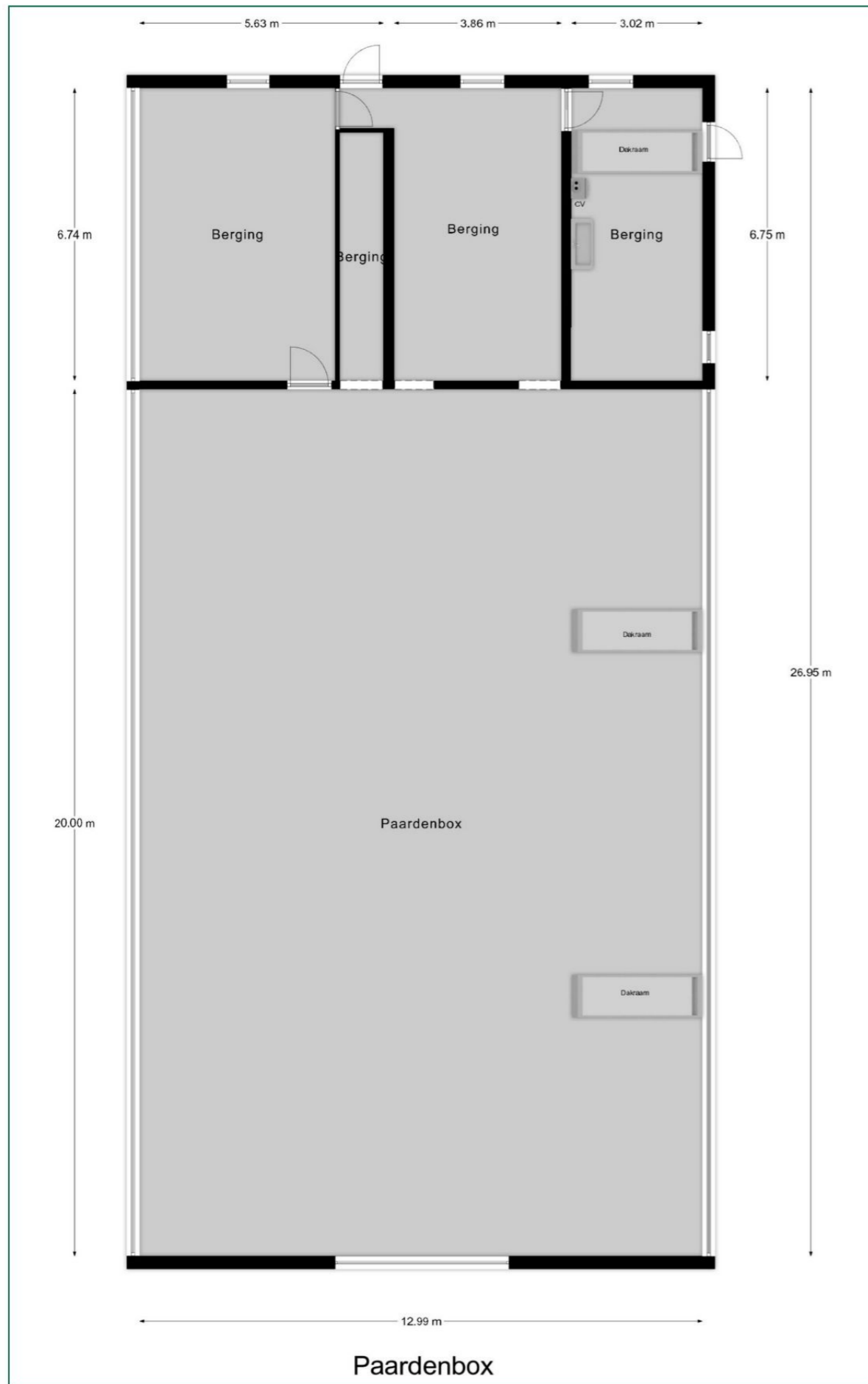
Er zal een meerwaardeclausule worden opgenomen in de akte van levering met de volgende voorwaarde: Als er voor 1 januari 2040 op de grond 9.22.20 ha een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt van een agrarische naar een bestemming met meerwaarde (wonen, industrie, zonnepanelen, etc.), dan zal er een nabetaling moeten worden betaald aan verkoper.

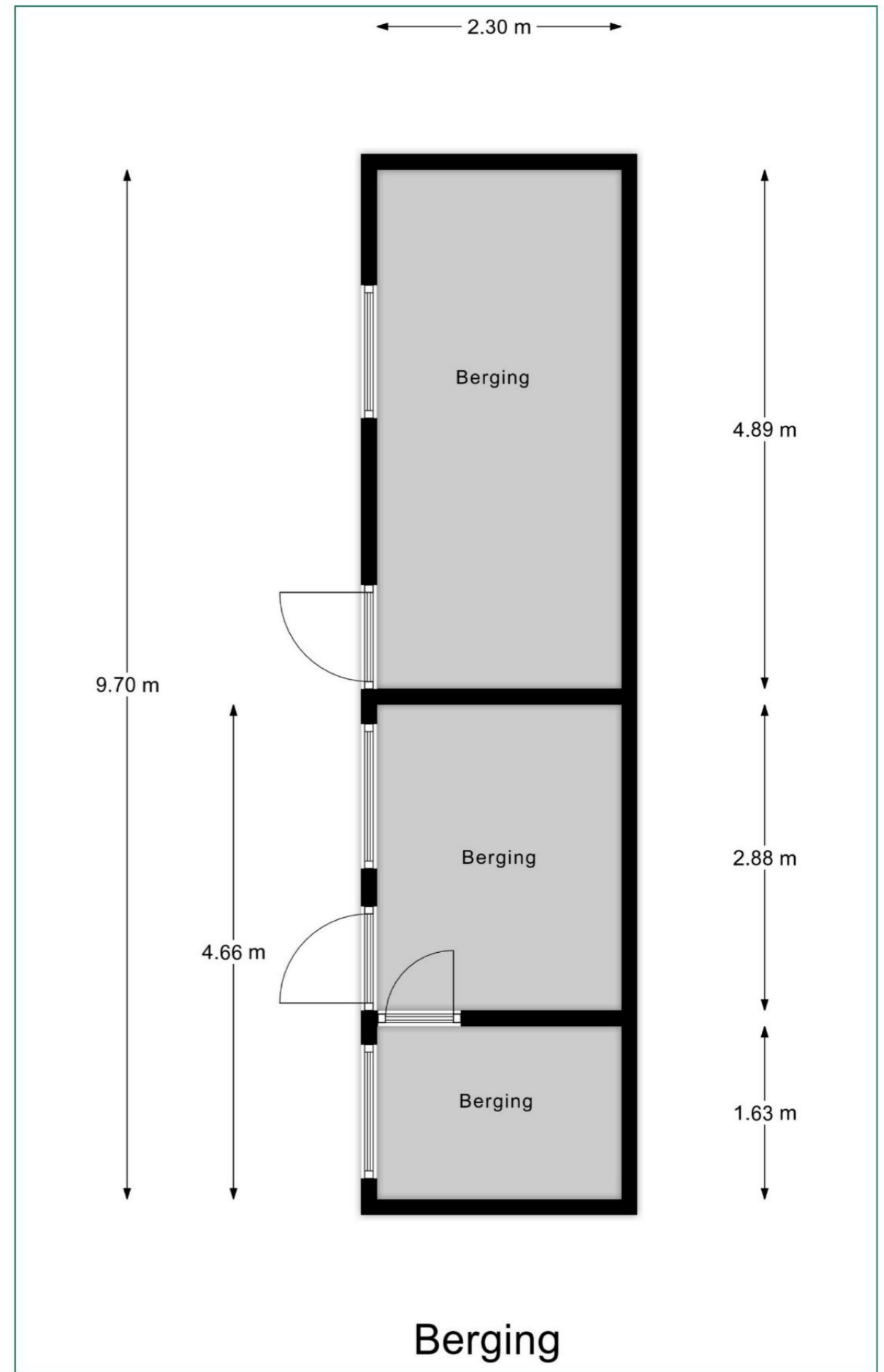
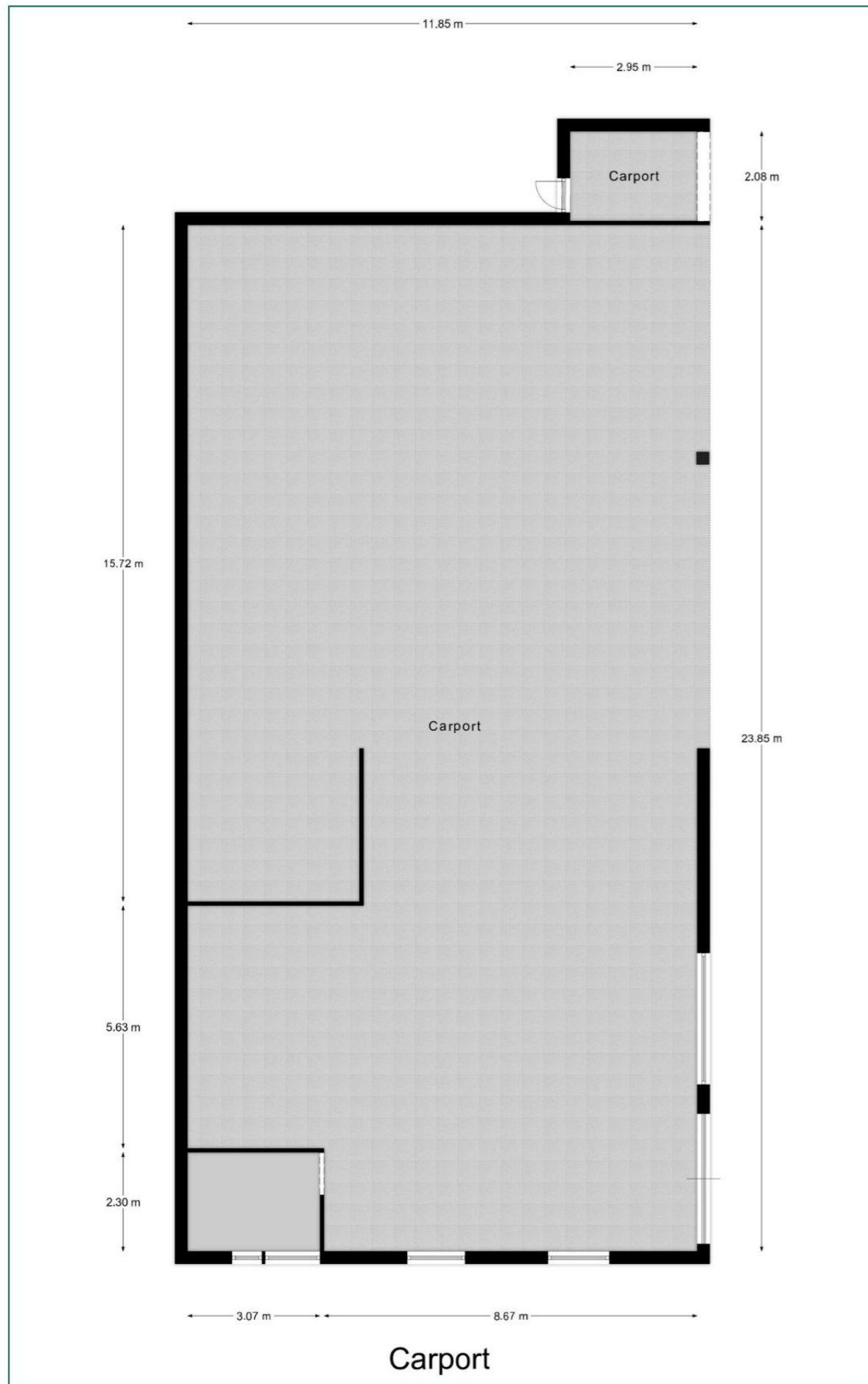
De nabetaling zal zijn 50% van het verschil van de waarde van de onroerende zaak na bestemmingsplan wijziging minus de waarde in het economisch verkeer op dat moment bij agrarisch gebruik (Wev minus Wevab). Met betrekking tot deze nabetalingsclausule zal er een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering. Verkoop door de koper of zijn rechtsopvolgers voor niet-agrarische doeleinden voor 1 januari 2040 wordt gelijkgesteld aan bestemmingsplan wijziging.

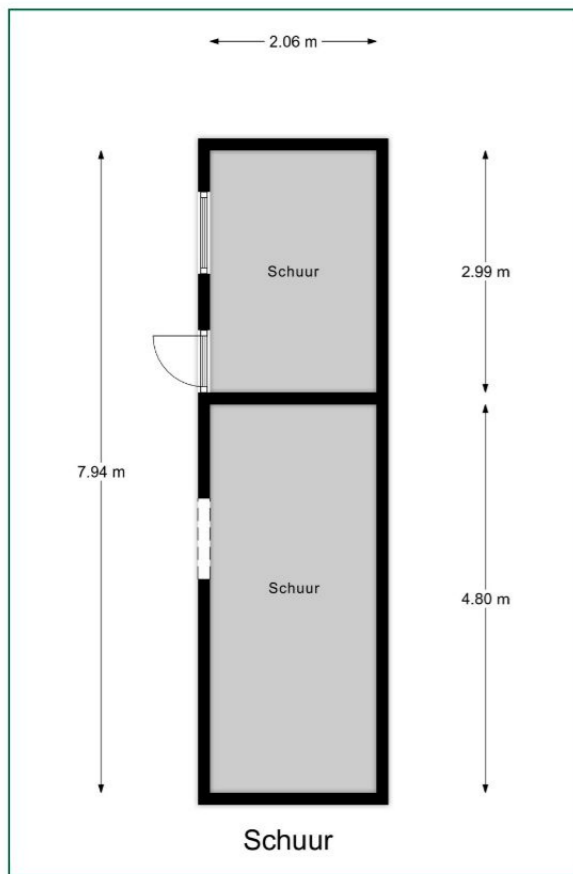
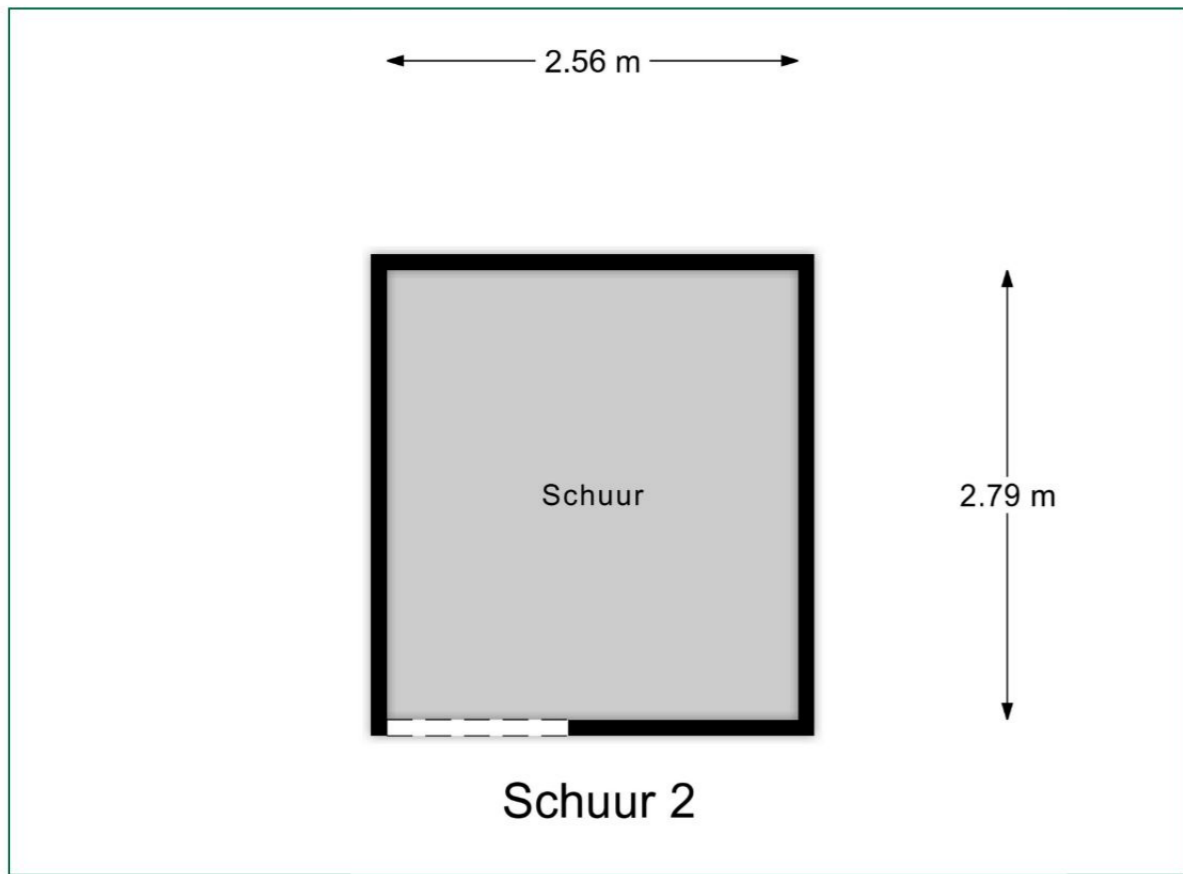
Boete € 1.000.000,- onverminderd het recht op volledige schadevergoeding. Bij een grondprijs niveau nu voor de 9.22.20 ha van € 16,-/m² of hoger vervalt deze clausule.



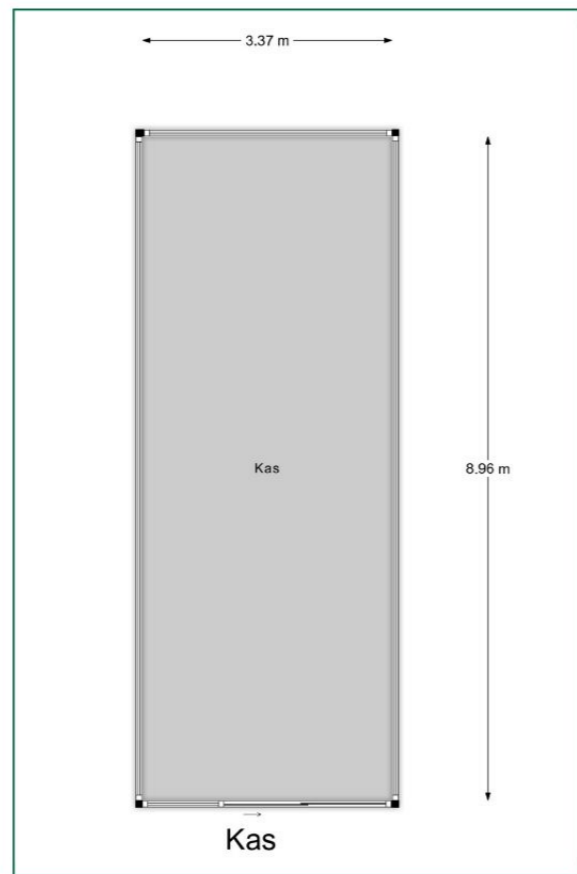




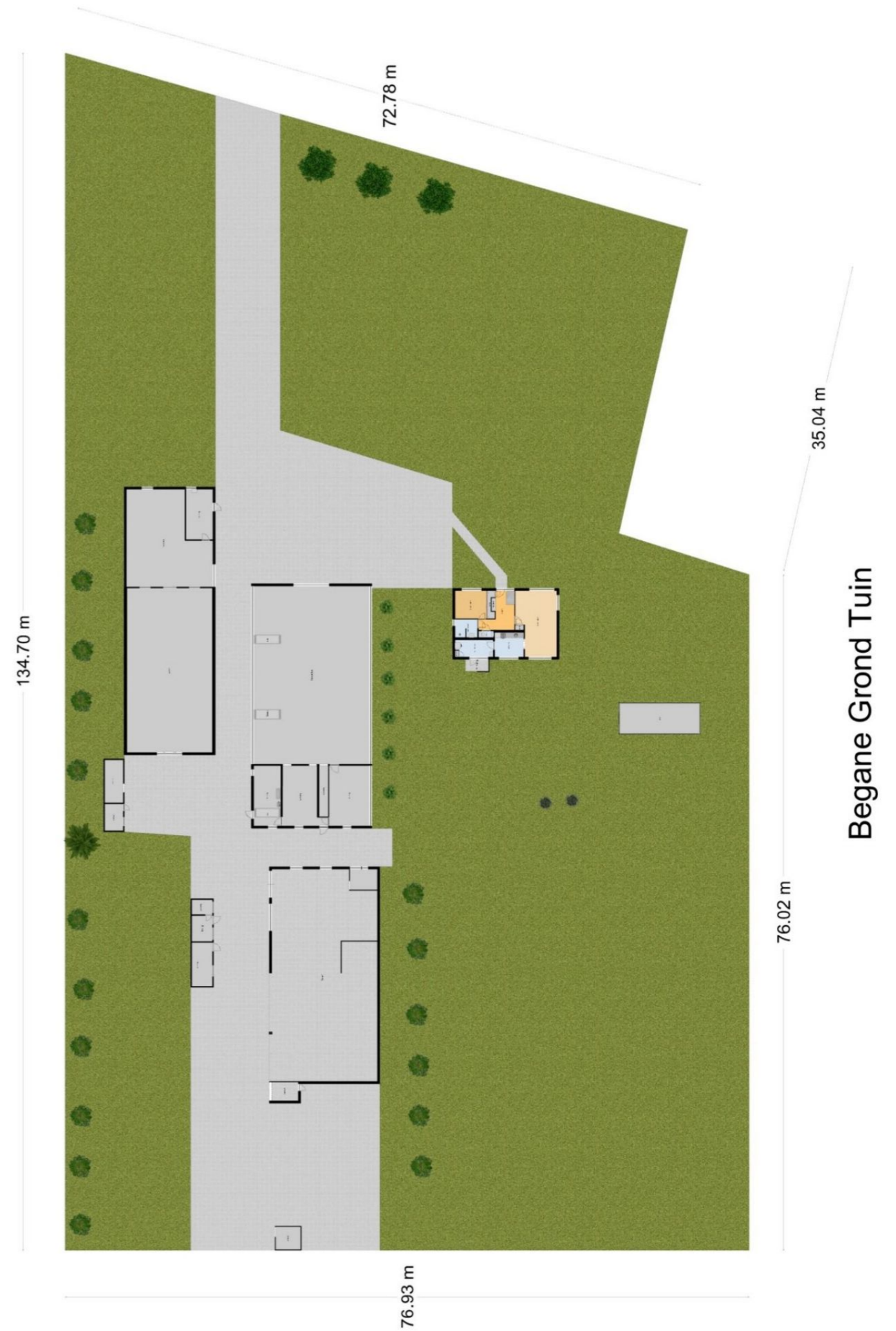




tekst



tekst



Hoofdpijnen bij de verkoopprocedure

1. Bezichtiging en onderhandeling uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen, et cetera zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door alle partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding et cetera af te zien van een transactie.
3. Bij een in de onderhandeling gemaakt financieringsvoorbehoud dat door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken. Een beroep op het financieringsvoorbehoud is alleen geldig indien koper tijdig een schriftelijke afwijzing overlegt.
4. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen.
5. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij de notaris een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopsom gestort, of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank overlegd.
6. Eventuele plattegronden, tekeningen, schetsen, aantallen en dergelijke zijn slechts indicatief. De informatie (ook die in deze brochure) is geheel vrijblijvend, ook aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
7. Het jacht- en/of visrecht kunnen zijn verhuurd.
8. Het risico op een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging gaat over op de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom. Koopsommen zijn exclusief BTW.

N.b. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn;



Een transactie in het geheel geniet de voorkeur. Indien u als geïnteresseerde geen interesse heeft in het geheel, kunt u dit aan de makelaar medelen (middels het inschrijvingsformulier, keuze van de kavels) en zal de makelaar in overleg met de opdrachtgever/eigenaar kijken of dit inpasbaar is ja of nee. Hierbij tevens rekening houdend met ontsluiting en verkaveling.

Bij een gedeeltelijk transactie dient het kippenhok gesloopt te worden voor aanleg pad.

Er zijn extra documenten ter informatie opgenomen in onze Homeshow: www.hogedijk7.nl. Hierin is ook het inschrijvingsformulier opgenomen. Het wachtwoord is per e-mail op te vragen: w.dejong@koningwitzier.nl.


De Koning & Witzier
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

De Koning & Witzier Makelaars

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder
Telefoon: 0348-502 224

www.koningwitzier.nl

Uw makelaar



Albert de Koning
0653 221 088
a.dekoning@koningwitzier.nl
w.dejong@koningwitzier.nl



Victor de Koning

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder

T 0348-502 224

E info@koningwitzier.nl

www.koningwitzier.nl

funda in business



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.