



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



**Alphen aan den Rijn,
Steekterweg nabij nr.33
Ca. 21.01.10 ha. akkerbouwgrond**

Te koop:

Twee zeer goede percelen akkerbouwgrond met een hoog opbrengend vermogen. De grond is doelmatig te bewerken en prima ontsloten op twee plaatsen naar de Steekterweg.

Omschrijving object

De ca. 21.01.10 ha akkerbouwgrond ligt nabij Steekterweg 33, Alphen aan den Rijn.

In gebruik als akkerbouwgrond. De percelen zijn de afgelopen jaren gebruikt voor de teelt van aardappelen, granen, spruiten en mais. (bouwplan van de afgelopen jaren kan worden opgevraagd)

Goede vruchtbare kleigrond van 20 tot 40 cm teelaarde, de afslibbaarheid varieert tussen de 35 en 60%. Kleinere gedeelten van de grond nabij de Steekterweg zijn lichter.



Drainage:

De percelen zijn gedraineerd om de 10 meter. In 2014 is een gedeelte vernieuwd van het achterste perceel achter Steekterweg 27a. In 2020 is de drainage vervangen (op 10 m afstand) op het stuk vanaf de bemalingssloot bij de molen tot locatie Steekterweg 29. Het is niet bekend of de drainage de laatste jaren schoongespoten is.

Er zijn twee bemalingspompen aanwezig. Het vijzelgemaal bij de molen watert af op de Vliet naar de molen. Er is recent nog een meter (tussenmeter) geplaatst, de kosten voor de stroom worden momenteel niet berekend.

Twee percelen zijn in 2014 en 2015 voorzien van nieuwe drainage (op 10 m afstand), dit zijn:

- 1) het stuk naast de molen,
- 2) de achterste helft (vanaf het spoor tot halverwege richting de Steekterweg) van het perceel achter Steekterweg 27a.

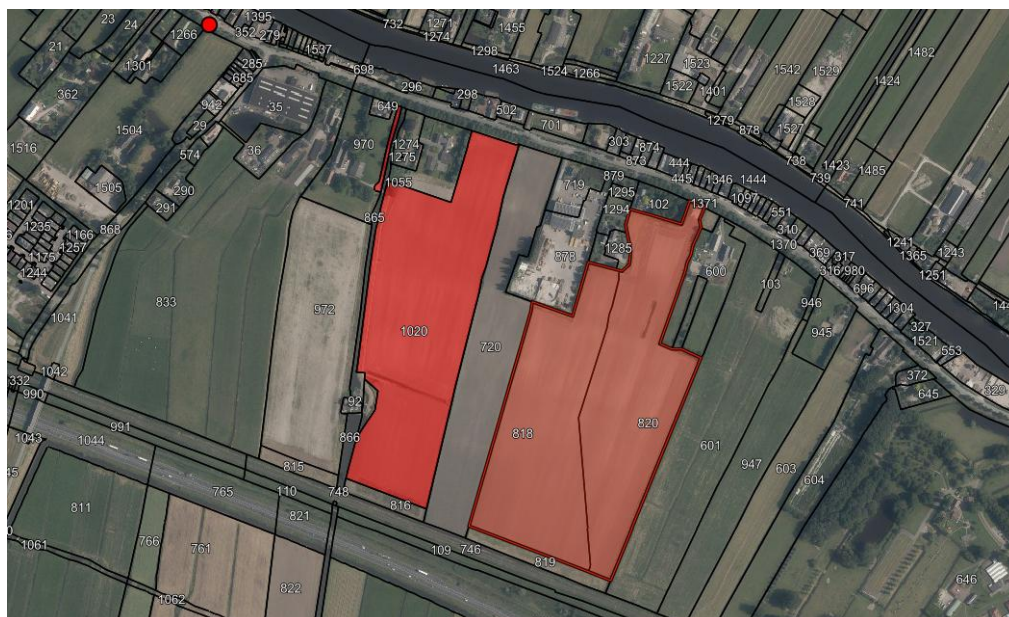
Het gemaaltje op het stuk achter Steekterweg 23 heeft een 'tankval' waar de hoofddrainage op afwatert. Dit gaat vervolgens met een pijp dwars over het land richting de sloot bij Steekterweg 21. Dit gemaal heeft een eigen meter, de stroom wordt aan de hand van de jaarlijkse meterstand opgave berekend.

Ontsluiting:

1 perceel (kad. nr. 1020) is ontsloten naar de Steekterweg (naast nr 31a) via een eigen betonpad en 1 perceel heeft een directe ontsluiting naar de Steekterweg (tussen de huisnummers 21 en 23).

Kadastrale gegevens:

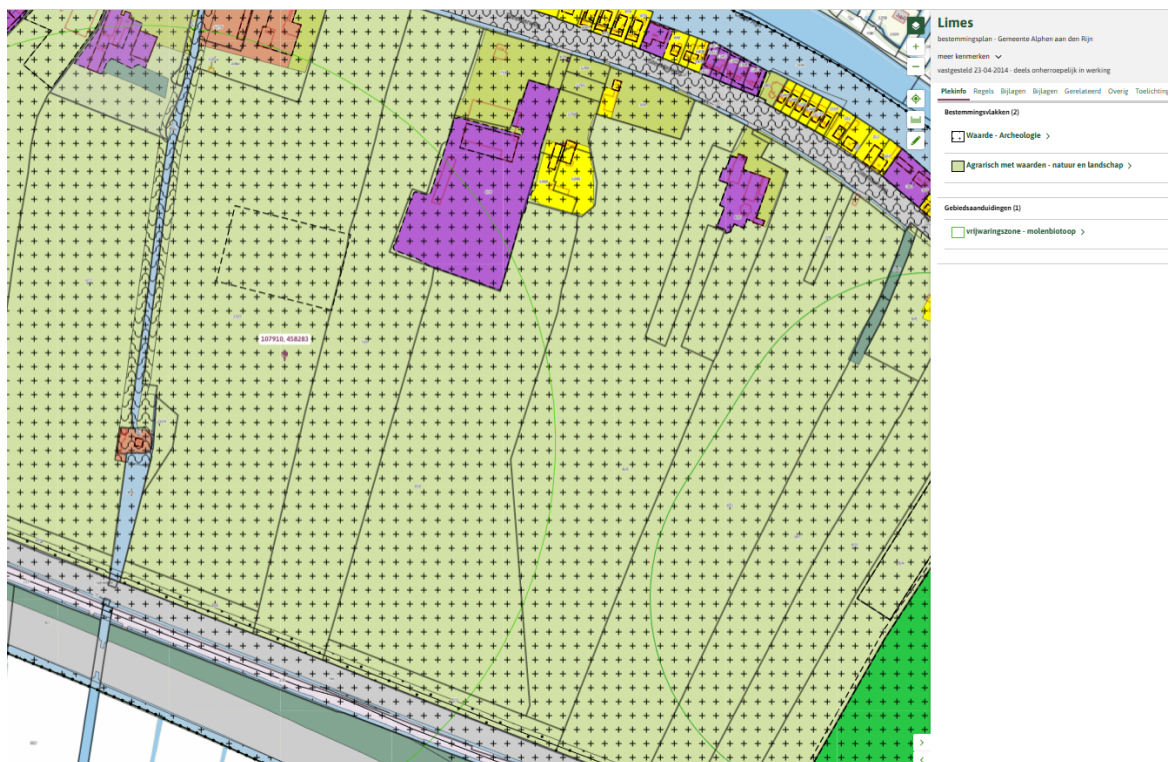
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	
Alphen a/d Rijn	G	1020	08.51.70	ha.
Alphen a/d Rijn	G	818	06.05.40	ha.
Alphen a/d Rijn	G	820	ca. 06.34.85	ha. (gedeeltelijk)
Alphen a/d Rijn	G	971	00.09.15	ha. (ontsluitingspad)
Totaal			Ca. 21.01.10	ha.



Bijzonderheden:

- Percelen 971 en 2010 belast met erfdiensbaarheid van weg t.b.v. achterliggende percelen (gemaal HHR van Rijnland, Prorail, aangrenzende landbouwgrond).
- Perceel 2010 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van Liander NV.
- Alle percelen zijn belast met een of meerdere zakelijk(e) recht(en) als bedoelt in art. 5, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van BV Transportnet Zuid-Holland.
- Er is een overpad over perceel Alphen aan den Rijn G 720 om over en weer te kunnen gaan van perceel 1020 naar perceel 818. (het overpad verbindt de te koop staande percelen)

Bestemmingsplan:



Schets bestemmingsplan

De grond ligt in het bestemmingsplan 'Limes' van de gemeente Alphen aan de Rijn. Het bestemmingsplan is deels onherroepelijk in werking en vastgesteld op 23 april 2014.

De grond heeft bestemming:

Enkelbestemming agrarisch met waarden – natuur en landschap

Dubbelbestemming: waarde – Archeologie 3

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop.

Algemene informatie:

- Uitstekende kleigrond
- Hoog opbrengend vermogen
- Doelmatig te bewerken
- Verhard kavelpad op perceel 971, 2010 (ca. 430 m)
- Momenteel verhuurd op basis van geliberaliseerde pachtovereenkomst tot 1 dec. 2025.

Meerwaardeclausule:

De grond wordt aangeboden met de meerwaardeclausule voor 20 jaren wanneer de bestemming, geheel of gedeeltelijk, wijzigt van agrarisch naar woon- of bedrijfsdoeleinden, zon- of windenergie. De meerwaarde wordt afgerekend zodra de bestemming onherroepelijk is en wordt bepaald door een onafhankelijke waardering van de grond waarvan de bestemming is gewijzigd minus een waarde van agrarische grond op het tijdstip dat het gewijzigde bestemmingsplan definitief is geworden. Meerwaarde wordt in de eerste 15 jaar na verkoop voor 50% doorbetaald aan verkopers en in de opvolgende 5 jaar wordt deze meerwaardedeling (van 50%) afgebouwd met 20% per jaar, totdat deze in het 20e jaar uitkomt op 0%.

(vervolg meerwaardeclausule)

De meerwaardeafsprake wordt in de akte van levering opgenomen aangevuld met een kettingbeding en daarbij een boete, zodat de koper van de grond deze niet zonder meerwaardebeding kan overdragen aan een volgende eigenaar.

Richtprijs:

€ 13,50/ m² kosten koper.

Overdracht: In overleg

Oplevering: Na beëindiging gebruik door huidige gebruiker rovenooft

Contactpersoon:

De behandelend makelaar is:



Niek Doelman

06 53 64 10 01

n.doelman@koningwitzier.nl

De Koning en Witzier makelaars

Vrijblijvende aanbieding:

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