



Verkoopinformatie

Kwadendamme, Aalweg 1

***Agrarische locatie met diverse
gebruiksmogelijkheden***

bestaande uit een multifunctioneel bedrijfsgebouw, berging,
schuur, tuinbouwkas, theehuisje met toilet en verdere
aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en kwekerijgrond op een
perceeloppervlakte van 00.78.80 hectare



Algemeen

Kwekerij "Het Groene Weegje"

Dit object ligt nabij Kwadendamme, bestaande uit een bedrijfsgebouw met diverse schuren en plantenkas, inclusief ondergrond, tuin, erf en kwekerijgrond.

Kwadendamme (Zeeuws: Kwedamme) is een dorp in de gemeente Borsele, in de Nederlandse provincie Zeeland. Het dorp had op 1 januari 2023 985 inwoners. Kwadendamme is gelegen in het zuidwestelijk deel van schiereiland Zuid-Beveland, de zogenaamde "Zak van Zuid-Beveland", alwaar de omgeving voornamelijk bestaat uit kleine dorpjes, polders, dijken, welen en kreekresten.

Cultuur en Bezienswaardigheden:

Kwadendamme is gelegen in een bocagelandschap. Het landschap is kleinschalig en agrarisch van aard en vormt op zichzelf de belangrijkste bezienswaardigheid van Kwadendamme. Met name de vele door Natuurmonumenten beschermde bloemdijken, natuurgebied de Zwaakse Weel, en de vele grenslinden maken het landschap zeer aantrekkelijk. Ook erg bijzonder zijn de historische boerderijen in de omgeving van Kwadendamme, zoals Kwistenburg en de meekraprood geschilderde Roode Hoeve (beide aan de voormalige zeearm De Zwake), de Kaneelpolderhoeve die ooit als schuilkerk diende en enkele andere 17e-eeuwse hoeves. Andere bezienswaardigheden zijn het station van de Stoomtrein Goes - Borsele, de Heilige Bonifaciuserkerk met de naastgelegen pastorie, het voormalige Ursulinenklooster en het kastanjehouten beeld van sint Bonifacius naast de pastorie. Sinds 1992 wordt ieder jaar in het tweede weekend van mei het Kwadendamme Bluesfestival georganiseerd, waar vele binnen- en buitenlandse bluesartiesten optreden. Tevens is Kwadendamme een van de weinige Zeeuwse dorpen boven de Westerschelde waar men elk jaar carnaval viert met een grote optocht. En op oneven jaren wordt er op de eerste zondag na Sacramentsdag een sacramentsprocessie gehouden.



Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
			Ha.	Are	Ca
Borsele	U	267	00	27	20
Borsele	U	268	00	51	60
Totaal			00	78	80

Aantekening kadaster:

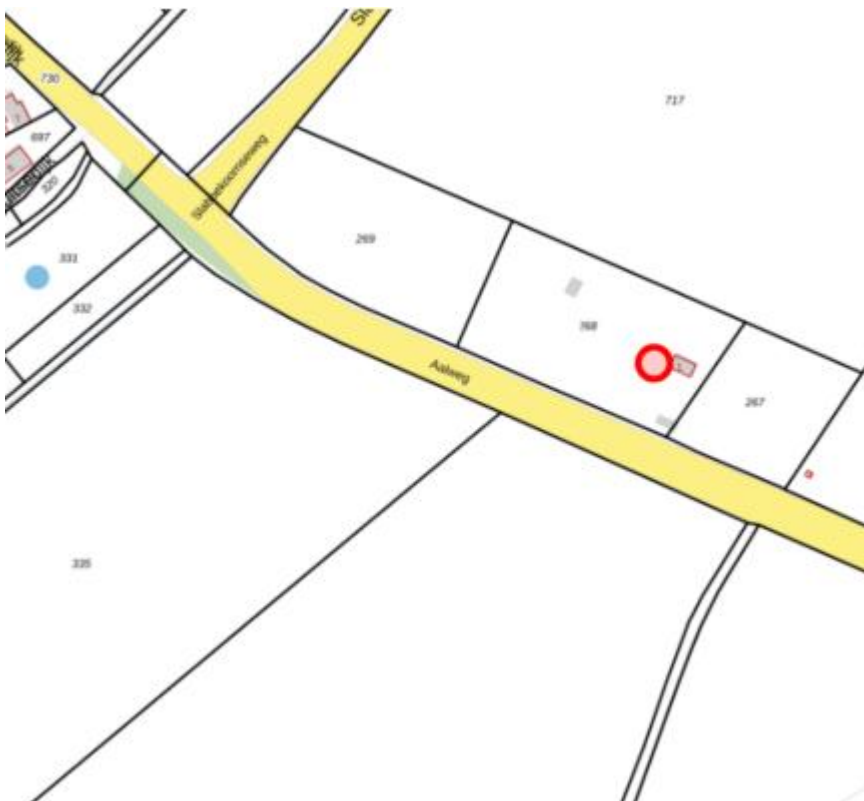
Er zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige bijzondere lasten en beperkingen geconstateerd.

(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Bodemloket

Bodemloket

Bij het bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar.



Bestemming

De vigerende bestemming voor wat betreft beide percelen heeft ter plaatse de aanduiding:	Agrarisch- grondgebonden agrarisch bedrijf Waarde - Archeologie 2 <i>overige zone - regels voor beeldkwaliteit</i> <i>overige zone - regels voor beschermwaardige bomen</i> <i>overige zone - aanpassing regels landschappelijke inpassing</i> <i>overige zone - bouwen anti-hagelgeneratoren en teeltondersteunende voorzieningen</i> <i>overige zone - verklarende regels</i> <i>overige zone - delegatiebevoegdheid archeologische verwachtingswaarden</i> <i>overige zone - Landschappelijke inpassing in Herverkavelde oudlandpolders</i> <i>overige zone - verplicht advies</i> <i>overige zone - excessenregeling</i> <i>overige zone - algemene regels beeldkwaliteit</i> <i>overige zone - algemeen toelaatbare gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> <i>overige zone - welke regels gelden er nog meer</i> <i>overige zone - bijzondere overnachtingsplaatsen</i> <i>overige zone - bebouwing ten behoeve van een indicatief begrensde functie</i> <i>overige zone - algemeen toelaatbare functies</i>
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Toelaatbaar gebruik: het wonen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.
- Plannaam	Chw bestemmingsplan Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018
- Planstatus	Vastgesteld, geheel onherroepelijk in werking
- Vaststeldingsdatum	01-03-2018
- Naam overheid	Gemeente Borsele



(Bron: Ruimtelijke Plannen/Omgevingsloket).

Omschrijving van het object

Het object is nu in gebruik als kwekerij met een multifunctioneel bedrijfsgebouw met berging, schuur, tuinbouwkas, theehuisje met toilet en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en kwekerijgrond, staande en gelegen in het agrarisch gebied, met als belendingen percelen boomgaard en bouwland; op enige afstand gelegen van het dorp Kwadendamme, alwaar de benodigde voorzieningen aanwezig zijn.

Op het object zit de bestemmingsplan Agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf, daarnaast zijn er nog tal van nevenactiviteiten die tot de gebruiksmogelijkheden behoren, waaronder begrepen:

- Het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- Paardenpension;
- Huisvesten van tijdelijke werknemers;
- Verkoop van agrarische producten;
- Kleinschalige plattelandshoreca;
- Kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij);
- Recreatief nachtverblijf;

Voor bovengenoemde gebruiksmogelijkheden dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden die gesteld worden in het bestemmingsplan, hiervoor dient u de bestemmingsplanregels te raadplegen.

Het object is aangesloten op:

- Gas
- Elektra;
- Telefoon;
- Septictank;
- Waterleiding.

Opstallen:

Multifunctioneel bedrijfsgebouw:

- bouwjaar 2016.
- afmetingen 9,00 m x 5,20 m = opp. circa 47 m², goothoogte 2,95 m, nokhoogte 5,60 m.
- de inhoud bedraagt circa 200 m³.
- opgetrokken in een houtskeletbouw op een stenen borstwering met geïsoleerde houten gevels.
- zadeldak is gedekt met dakpannen en voorzien van geïsoleerde platen.
- verwarming en warm water geschiedt middels een centrale verwarmingsketel.
- begane grondvloer van beton voorzien van vloerverwarming en laminaatafwerking.
- verdiepingsvloer van hout.
- kozijnen van hardhout, voorzien van dubbele beglazing.
- indeling:
 - entree / bijkeuken met trapgang naar verdieping, voorzien van wasmachine aansluiting, balkenplafond, laminaatvloer en gipsplaten wanden;
 - meterkast;
 - woonkamer met laminaatvloer en schuifpui naar tuin.
- verdieping:
 - zolderruimte met opstelling centrale verwarmingsketel;
 - slaapkamer voorzien van "Velux" dakramen.
- aanpandig is voorzien van een douche en toilet.

Berging:

- gebouwd in 2018.
- afmetingen 6,40 m x 3,40 m = opp. circa 21 m².
- opgetrokken in een houtconstructie met stenen borstwering, voor het overige houtskeletbouw.
- het zadeldak is gedekt met pannen en voorzien van geïsoleerde platen.
- de berging is voorzien van een betonvloer.
- thans is de berging in gebruik voor opslag materiaal.

Schuur:

- bouwjaar 2000, verbouwd in 2010.
- afmetingen 10,19 m x 4,18 m = opp. circa 58 m².
- opgetrokken in een staalconstructie, met gevels van betonplaten en aan buitenzijde houten betimmering.
- het zadeldak is gedekt met dakplaten en afgedicht met plastic.
- de schuur is voorzien van een betonvloer.
- indeling:
 - opslagruimte;
 - douche;
 - toilet.

Opmerking:

Het dak moet nog afgewerkt worden met dakpannen.

Tuinbouwkas:

- bouwjaar onbekend.
- afmetingen 9,00 m x 3,60 m = opp. circa 32 m².
- opgetrokken in verzinkt staal met glazen wanden.
- de tuinbouwkas is voorzien van een betontegelvloer.

Theehuisje / toilet:

- bouwjaar onbekend.
- afmetingen: 3,00 m x 2,50 m = circa 7,5 m² + 1,00 m x 2,50 m = circa 2,50 m², totaal circa 10 m².
- opgetrokken in hout.
- het zadeldak is gedekt met golfplaten.
- het theehuisje is voorzien van betonvloer.
- tevens voorzien van elektra en wateraansluiting.
- aangebouwd toilet: voorzien van toilet en wasbak; opgetrokken in hout met golfplaten lessenaarsdak.

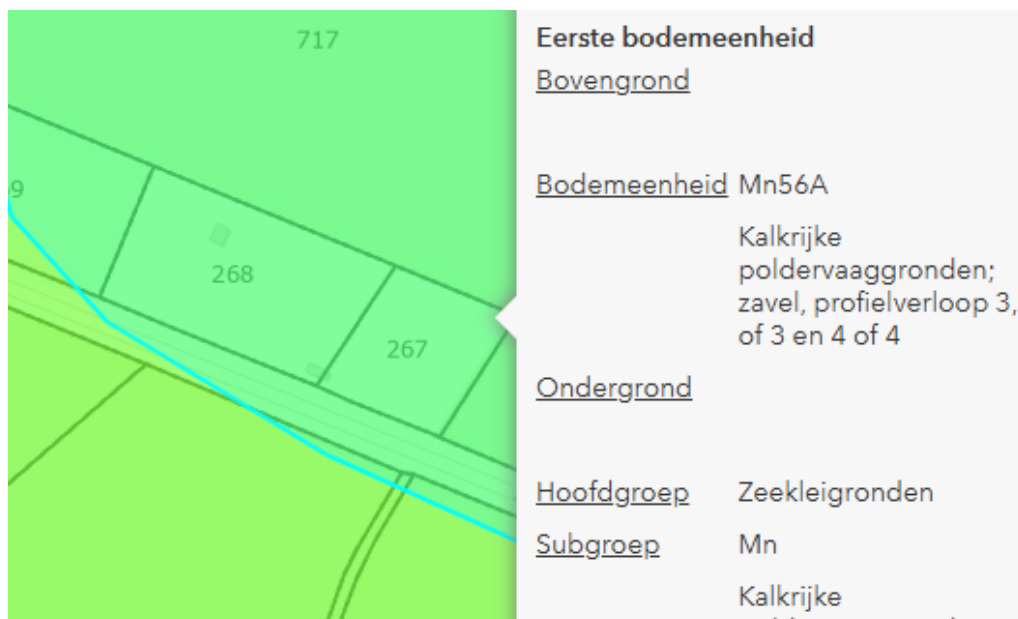
Grond:

Circa 0.78.80 ha: te kwalificeren als volgt:

- Circa 2.500 m² ondergrond/erf agrarische bedrijfsopstallen.
- Circa 5.380 m² kwekerijgrond met diverse meerjarige planten, siergrassen, bamboes, plus een hoogstamfruitboomgaard, betreft kwalitatief goede grond, te duiden als zavel c.q. lichte klei, goede vorm, goede ontsluiting, mogelijkheid tot beregenen, verkeert in goede staat van onderhoud.

Bodemkaart

Volgens de bodemkaart (GIS) bestaat de bodem van het perceel uit:



Bezichtiging / Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben of wilt u het object bezichtigen, bel rechtstreeks met Anne van Oorschot, te bereiken onder mobiele nummer 06- 29 17 94 27 of via Arvalis 0113 – 24 77 47. Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar anne.van.oorschot@arvalis.nl.

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg.

Vraagprijs

De vraagprijs is op aanvraag.

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

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 (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatie

Algemeen:

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 (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zaken alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

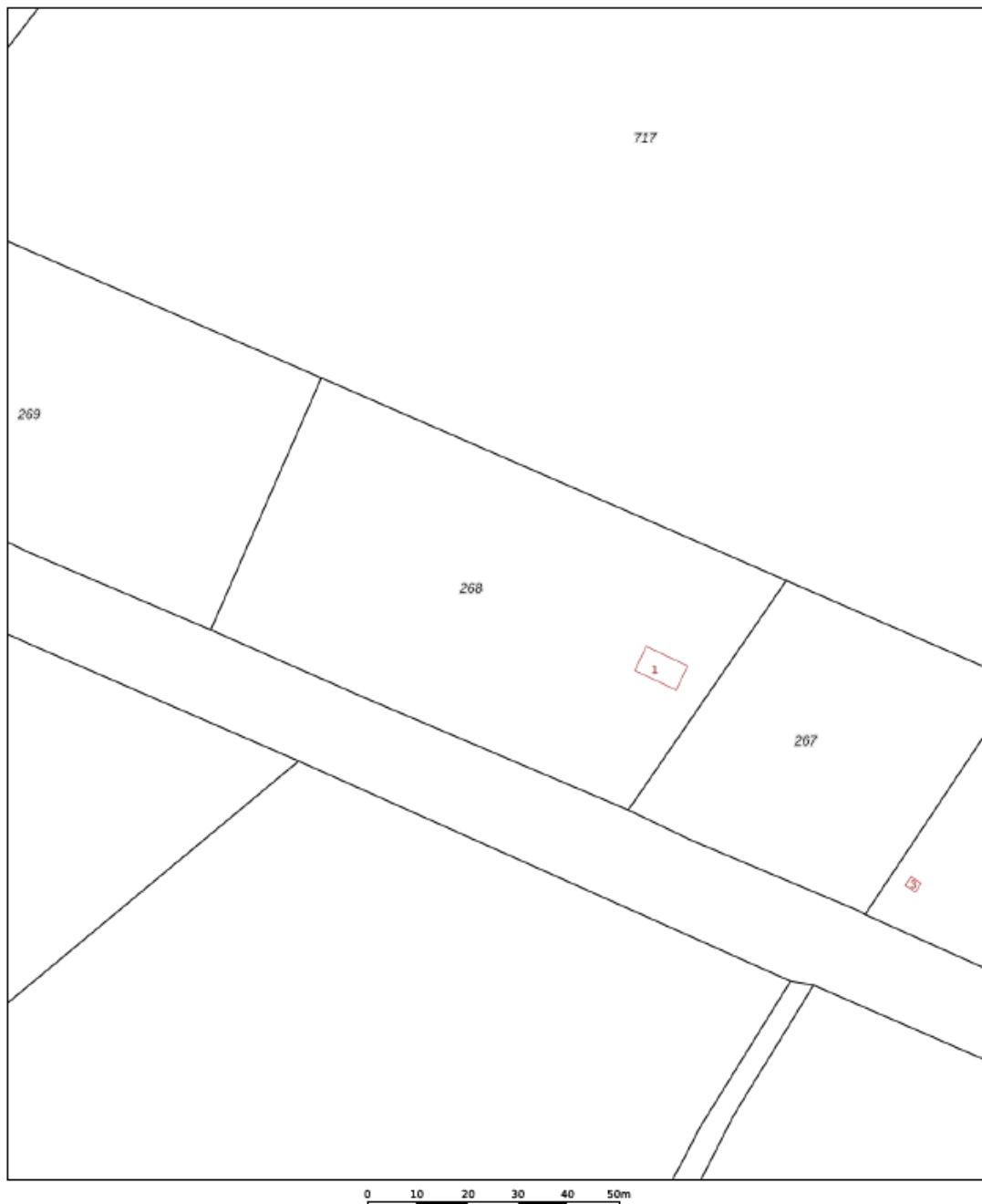
De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Aansprakelijkheid

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025 De bevrager van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Borsele Sectie U Perceel 268 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 databankrecht.	kadaster 
--	--	---

Foto's









Bestemmingsplanregels

Bestemmingsplan Borsels Buiten.

m.b.t. agrarisch bouwblok, adres Aalweg 1, 4434RJ Kwadendamme.

Definitie 168.21: bedrijfs- of dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de toegestane functie van het gebouw of het terrein.

Wonen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering

Jurisprudentie:

Zo nodig:

..... *Het is aan de aanvrager om aannemelijk te maken dat de bedrijfsprocessen zoveel tijd en aandacht van hem vragen, dat een redelijk belang bestaat om op het perceel te wonen.....*

Artikel 3 Agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf

3.1 Toelaatbaar gebruik

De gronden met de indicatieve aanduiding 'grondgebonden' en de daarbij aansluitende gronden mogen worden gebruikt voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. niet grondgebonden aquacultuur bij wijze van nevenactiviteit;
- c. paardenpension bij wijze van nevenactiviteit;
- d. nevenfuncties zoals aangegeven in [3.2](#);
- e. de op het moment van inwerkingtreding van dit plan vergunde kleinschalige horecamatige, (verblijfs)recreatieve, maatschappelijke en bedrijfsmatige nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage [5 Vergunde nevenactiviteiten](#);
- f. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, tenzij in het plan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- g. bij deze functie behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenelementen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Specifieke regels voor gebruik

Voor het in [3.1](#) toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. het is niet toegestaan om mestbassins, mestzakken en vergelijkbare voorzieningen voor mest aan te leggen buiten het suggestievak dan wel bouwblok;
- b. het is niet toegestaan meer dan 1 ha, op en aansluitend aan het suggestievak dan wel bouwblok bij een grondgebonden agrarisch bedrijf te gebruiken voor de aanleg van teeltondersteunende vijvers en bassins voor niet grondgebonden aquacultuur, waarbij geldt dat:
 1. de bassins en vijvers aansluitend aan het suggestievak dan wel bouwblok moeten worden gerealiseerd;
 2. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in '[8 Voor het bouwen of de invulling van de functie gelden regels voor een goede landschappelijke inpassing](#)'; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan;
- c. het is niet toegestaan het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen te wijzigen, met dien verstande dat dit wel is toegestaan:
 1. indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie per suggestievak dan wel bouwblok;
- d. het jaarrond tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers, al dan niet met een binding met het betreffende agrarische bedrijf, in bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt:

1. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven;
 2. parkeren vindt plaats op het eigen erf;
 3. er worden geen kwetsbare objecten binnen 10-6-contouren van inrichtingen en/of leidingen gerealiseerd en voorkomen wordt dat door conversie van beperkt kwetsbare objecten, kwetsbare objecten binnen 10-6-contouren ontstaan;
 4. er ontstaat geen langdurige bewoning door individuele personen hetgeen betekent dat een persoon er niet langer dan 12 maanden mag wonen en bewoners ingeschreven moeten worden in de Basisregistratie Personen;
 5. op het moment van in gebruik name van de voorziening en gedurende het gebruik beschikt de voorziening over een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen;
- e. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
1. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing voor de verkoop van agrarische producten mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 2. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwde gronden binnen het suggestievlak dan wel bouwblok ten behoeve van kleinschalige plattelandshoreca mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarische hoofdactiviteit, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte van bebouwing in gebruik voor de kleinschalige plattelandshoreca, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 3. kleinschalige zorginitiatieven (zorgboerderij) waarbij een beperkte logiesfunctie in de bedrijfswoning is toegestaan mits:
 - er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum oppervlakte van bebouwing in gebruik voor het zorginitiatief, inclusief de logiesfunctie, niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. het bieden van recreatief nachtverblijf waarbij de maximum vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m² en parkeren op het eigen erf plaatsvindt;

5. bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning mits:

- er gelet op de aard en omvang van de activiteiten sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het wonen, hetgeen in ieder geval betekent dat de maximum vloeroppervlakte niet meer dan 40 m² mag bedragen;
- de activiteit mag in de woning en/of het bijbehorende vrijstaande bouwwerk worden uitgeoefend;
- de activiteit niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- de activiteit de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning en/of het vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

3.3 Toelaatbare verandering

Het is verboden voor grondgebonden agrarische bedrijven om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders, weidegang te beëindigen.

3.4 Beoordelingsregels melding

Grondgebonden agrarische bedrijven die in plaats van weidegang voldoende ruwvoer telen, worden aangemerkt als grondgebonden agrarische bedrijven indien voldaan wordt aan het volgende:

- a. de gronden in gebruik voor ruwvoerteelt zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
- b. de gronden in gebruik voor ruwvoerteelt behoren feitelijk tot het bedrijf;
- c. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
- d. de oppervlakte gronden in gebruik is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
- e. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
- f. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
- g. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- h. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- i. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd.

3.5 Procedureregels melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- a. de melding met een onderbouwing dat aan de beoordelingsregels wordt voldaan wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

3.6 Afwijking ammoniakemissiestandstill en bijbehorende beoordelingsregel

Het [bevoegd gezag](#) kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder c en een toename van ammoniakemissie per suggestievlak dan wel bouwblok als gevolg van wijziging van aanwezige dierplaatsen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan indien:

- a. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- b. de toename van stikstofdepositie niet leidt tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, dan wel;
- c. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'onder grenswaarde' binnen het PAS (Programmatistische Aanpak Stikstof) aanwezig is, dan wel;
- d. nog ontwikkelingsruimte binnen het segment 'vrije ontwikkelingsruimte' binnen het PAS (Programmatistische Aanpak Stikstof) aanwezig is.

Voor het volledige bestemmingsplan adviseren wij u om het Omgevingsloket te raadplegen.

