

[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)

# *BuitenGewoon*

Mooi glastuinbouwbedrijf met huisvesting  
en bedrijfswoning

## Hegelsom

Spoorweg 42, 42a en 44

06.40.61 ha (ca. 4,25 ha glasopstand)

Prijs op aanvraag

**arvalis**



+31 (0)475 355 700

[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)





## Glastuinbouwbedrijf

In het glastuinbouwontwikkelingsgebied van de gemeente Horst aan de Maas, aan de Spoorweg in Hegelsom is dit goed onderhouden en verzorgde glastuinbouwbedrijf gelegen, per heden ingericht en in gebruik voor de potplantenteelt. Het bedrijf is goed bereikbaar via een doorgaande weg, nabij het spoor en met korte verbindingen tot de rijkswegen en snelwegen (A73 – A67).

Het geheel is gelegen op een kavel van ca. 6,4 ha met een luxe bedrijfswoning, erf, tuin, vrijstaande garage, ca. 4,25 ha glasopstanden, een tuinbouwloods van ca. 113 m x 20 m en aansluitend een loods van ca. 60 m x 10 m incl. in pandige huisvesting voor 16 arbeidsmigranten vergund (ter plaatse ruimte voor 24 arbeidsmigranten) voorzien van alle voorzieningen. Het omliggende erf biedt ruime mogelijkheden voor het laden en lossen van bedrijfsmiddelen of plantmateriaal. Het bedrijf is voorzien van een dubbele oprit vanuit zowel de Spoorweg als de Reindonkerweg. Eventuele tekeningen kunnen op verzoek worden toegezonden.

### Kadastraal bekend:

Horst, sectie L, nummer 1205, groot 02.31.25 ha

Horst, sectie L, nummer 1213, groot 00.00.04 ha

Horst, sectie L, nummer 2029, groot 02.45.40 ha

Horst, sectie L, nummer 2031, groot 00.87.55 ha

Horst, sectie L, nummer 2032, groot 00.61.99 ha

Horst, sectie L, nummer 2035, groot 00.14.38 ha

De glasopstanden zijn in twee fasen gerealiseerd: kas A in 1993 en kas B in 2005.

De bedrijfswoning incl. vrijstaande garage is op dit moment ingericht als 3 appartementen deze elk zijn verhuurd, dit staat los van de huisvesting voor 16 arbeidsmigranten op het bedrijf zelf.



## Glaspstand A

Venlo-kas

- Afdeling 1: Oppervlakte ca. 35.300 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1993 - 2001
- Constructie: 9,60 meter gegalvaniseerde tralie (Maurice), bestaande uit 3 kappen van 3,20 m.
- Poothoogte: 3,60 meter
- Vakmaat: 4,5 meter
- Beluchting: 3 x 2/3 ruits luchtramen, openen tot over de nok
- Glasmaat dek: 1 meter / 12,5cm glas
- Dakconstructie: aluminiumdek, stalen goten
- Betonpad: per 9,60 meter en aan gevelzijde 4 meter breed
- Scherminstallatie , brandvertragend (2021)
- Verwarming: bovenverwarming 12 buizen per tralie, 51mm
- Twingevelscherm om de kas te splitsen in afdelingen
- Boven beregening, druppelbevloeiing en 2 spuitbomen (gereviseerd 2021)



## Glaspstand B

Venlo-kas

- Afdeling 1: Oppervlakte ca. 7.200 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2005
- Constructie: 9,60 meter gegalvaniseerde tralie (Maurice), bestaande uit 3 kappen van 3,20 m.
- Poothoogte: 3,60 meter
- Vakmaat: 4,5 meter
- Beluchting: 3 x 2/3 ruits luchtramen, openen tot over de nok
- Glasmaat dek: 1 meter / 12,5cm glas
- Dakconstructie: aluminiumdek, stalen goten
- Betonpad: per 9,60 meter en aan gevelzijde 4 meter breed
- Scherminstallatie, brandvertragend (2021)
- Verwarming: bovenverwarming 12 buizen per tralie, 51mm
- Boven beregening, druppelbevloeiing en 1 spuitboom (vernieuwd in 2022)

## Loods (C)

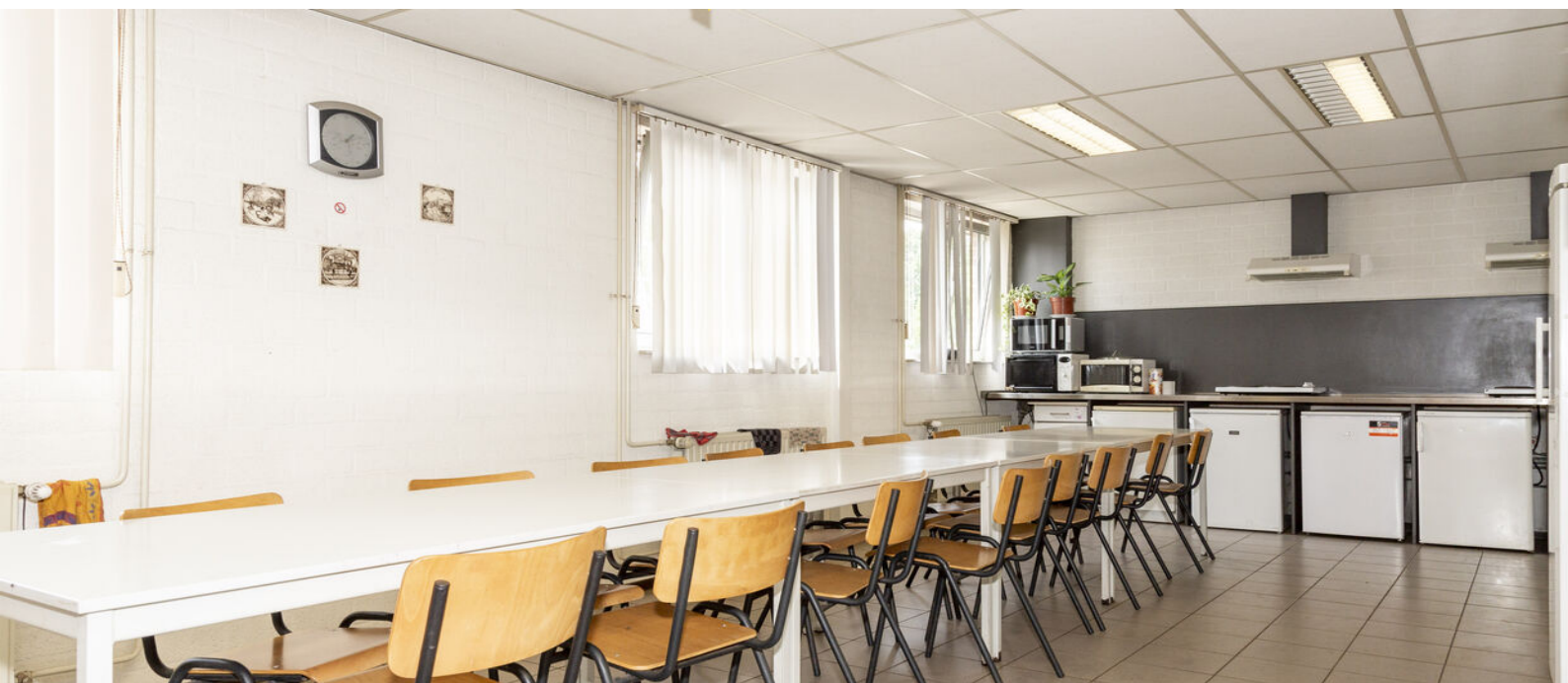
De hoofdloods (bj. 1993) heeft een gevulderde betonvloer en is gebouwd middels stalen spanten en sandwichpanelen gevel- en dakpanelen, afmetingen ca. 113m x 20m, goothoogte ca. 4,50m, nokhoogte ca. 6,10m. De voorloods waar zich de o.a. huisvesting, kantine en kantoor bevinden is ca. 60m x 10m, goothoogte ca. 4,50m en nokhoogte ca. 5,60m. Het zadeldak is voorzien van 763 zonnepanelen totaal 2.000 m<sup>2</sup> (Vindo Solar, 2020-2021). Deze loods is v.v. 3 dock levelers bij de sectionaalpoorten van het laaddock, daarnaast is er een grote toegangsdeur naar de kas en 3 separate toegangsdeuren naar de kantine, loods en het

laaddock. In deze loods bevindt zich de noodstroomaggregaat. De hoofdloods is middels een geïsoleerde tussenwand verdeeld in 2 afdelingen, waarvan één deel ca. 1.350 m<sup>2</sup> betreft incl. in pandige huisvesting arbeidsmigranten, deze is voorzien van eigen nutsvoorzieningen en ketel. Hier bevindt zich de huisvesting deze is vergund voor 16 arbeidsmigranten met eigen woon-/eet- en slaapkamer en tevens v.v. keukenblok. Er is een centraalpunt ingericht met douches t.b.v. de huisvesting. Deze loods is v.v. een eigen sectionaalpoort en 3 vluchtdeuren.



## VOORLOODS (D)

In de andere helft van de loods is in de voorloods een inpandige kantine van ca. 180 m<sup>2</sup> opgebouwd uit betonstenen wanden en tegelvloer. Ingericht met keukenblok incl. diverse keukenapparatuur en voldoende koel-/vrieskasten t.b.v. de huisvesting. In de centrale gang naar de kantine bevinden zich de kluisjes en sanitaire voorzieningen als heren-/dames toiletten, evenals de witgoedvoorzieningen t.b.v. de huisvesting. Boven de kantine is een zolder waar de CV-ketels zijn gesitueerd. De kantoorruimte is ruim van opzet en keurig afgewerkt. Er zijn voldoende werkplekken, hier bevindt zich tevens de technische apparatuur voor de teeltbesturingen in de kas.





Het bedrijf is rondom geheel voorzien van ABC hekwerk met 2 elektrische schuifpoorten zowel vanuit de Spoorweg als de Reindonkerweg. Het erf is ruim van opzet en ca. 2.000 m<sup>2</sup> verhard met betonklinkers, op het erf is een laaddock aanwezig voor het laden / lossen met 3 opleggers, voorzien van een separate toegangsdeur en 3 elektrische sectionaaldeuren.

Er is buiten een watersilo aanwezig voor schoonwater opslag 125 m<sup>3</sup> zeil in 2021 vernieuwd. Vanuit het erf heeft men toegang tot de loodsen, kantine en in pandige huisvesting arbeidsmigranten.



## Technische installaties



Inpandig in de loods van de kas is de technische ruimte welke is ingericht met een voedingsunit (2001) met injectiesysteem, voedingsstoffen in kunststof tanks staande in lekbakken, één voedingsstoffen silo van 65 m<sup>3</sup> en één voedingsstoffen silo van 125 m<sup>3</sup> aanwezig (zeilen 2021 vernieuwd).

Er is een eigen geregistreerde waterbron met ontijzeringsinstallatie en pompunits aanwezig.



De apparatuur is aangesloten op Priva klimaatcomputer en Munckhof computer in het kantoor, besturing kan daarnaast ook op afstand bediend worden eveneens bij storingen. Er is ook een padregistratiesysteem aanwezig.





Aan de oost-zuidzijde van de kas is de ketel en WKK-ruimte gesitueerd. De Guascor WKK is reeds 2 jaar niet meer in gebruik, de elektriciteitsaansluiting is in gebruik voor de zonnepanelen. De WKK is werkend stilgezet echter niet vanwege het technisch functioneren. De Crone ketel (bj. 2001), zes miljoen Kcal modulerende Zanthing brander en rookgascondensator is nog in gebruik, er is geen gascontract aanwezig. Verder zijn hier de expansievaten en 2 buffertanks van elk 300 m<sup>3</sup>, waarvan 1 buffertank met expansiedeel van 28 m<sup>3</sup>.

## Bijzonderheden



Hegelsom is een dorp gelegen in de gemeente Horst aan de Maas in de provincie Limburg, Nederland. Het buitengebied van Hegelsom kenmerkt zich door zijn landelijke en agrarische omgeving. Het landschap in het buitengebied van Hegelsom bestaat voornamelijk uit uitgestrekte velden, akkers en weilanden. Naast de landbouw en veeteelt is er ook ruimte voor natuur en recreatie. In de omgeving van Hegelsom zijn er verschillende natuurgebieden en bosgebieden te vinden, waar je kunt genieten van wandel- en fietsroutes. Hier kun je de rust en schoonheid van het platteland ervaren.

- ✓ Mooi vrij gelegen in glastuinbouw ontwikkelingsgebied
- ✓ Keurig afgewerkt en onderhouden
- ✓ Afvoer regenwater naar sloot achterzijde kas, middels de waterzuivering kan dit naar het oppervlakte water uitgestort worden
- ✓ Inpandige vergunde huisvesting 16 arbeidsmigranten
- ✓ Camerasysteem gehele bedrijf
- ✓ Ruime vrijstaande woning



## Omschrijving woning

U treedt de woning binnen via de hoofdentree met dubbele voordeur. De entree geeft toegang tot de eerste verdieping en de diverse vertrekken van de begane grond.

De leefkeuken is afgewerkt met een granieten blad en is voorzien van een spoelbak, Siemens combi-magnetron, koelkast, inductiekookplaat en vaatwasser. Vanuit hier is er toegang tot de L-vormige woonkamer welke zich kenmerkt door de vele raampartijen die bovendien voor veel natuurlijk lichtinval zorgen. De woonkamer is afgewerkt met ingebouwde lichtspots en beschikt over een sfeervolle ingebouwde haard. De achterentree/berging is bereikbaar vanuit de leefkeuken, hier bevindt zich de witgoedopstelling.

Op de eerste verdieping is de geheel betegelde, keurig afgewerkte, badkamer gesitueerd. De badkamer is ingericht met een dubbel wastafelmeubel, bidet, zwevend closet en douchecabine. Vanuit de overloop op de eerste verdieping zijn de slaapkamers bereikbaar en de tweede verdieping middels een vaste trapopgang.

De tweede verdieping is ingericht met een ruime eet-/woonkamer met veel natuurlijk lichtinval en is afgewerkt met een sfeervolle dakconstructie met houten balken in het zicht. Ook bevindt zich hier een slaapkamer en een eigen keuken met Siemens oven en magnetron, koelkast, elektrische kookplaat en afzuigkap. De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een ligbad, dubbele wastafelmeubel en zwevend toilet.



- ✓ Woning is geheel voorzien van ingebouwde elektrische rolluiken met hardhouten kozijnen;
- ✓ Dubbele tuindeuren in de woonkamer geven toegang naar het terras in de tuin;
- ✓ Geïsoleerde spouw, dak- en vloerisolatie, betondek eerste en tweede verdieping, kruipruimte;
- ✓ Woning is geheel voorzien van massief eiken binnendeuren;
- ✓ Veel raampartijen in de woonkamer en keuken, diverse dakkapellen op de slaapkamers;
- ✓ De gehele beganegrond is voorzien van een doorlopende tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en plafond. De woning wordt tevens verwarmd met radiatoren;
- ✓ Garage met zolder voorzien van Veluxraam, raampartijen tot op de grond, deze garage is op dit moment ingericht als woonruimte.











Aangrenzend aan de woning is een fraai terras gerealiseerd waar het heerlijk zitten is en u kunt genieten van het buitenleven door de zeer ruime tuin. De tuin is voornamelijk ingericht met gazon met enkele beplantingen.

Het tuinhuisje biedt plek voor een loungeset.







PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



198068.3, 382946.6



Enkelbestemming

Agrarisch met waarden



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 4



Bouwvlak



Functieaanduiding

glastuinbouw



Gebiedsaanduiding

overige zone - kampen

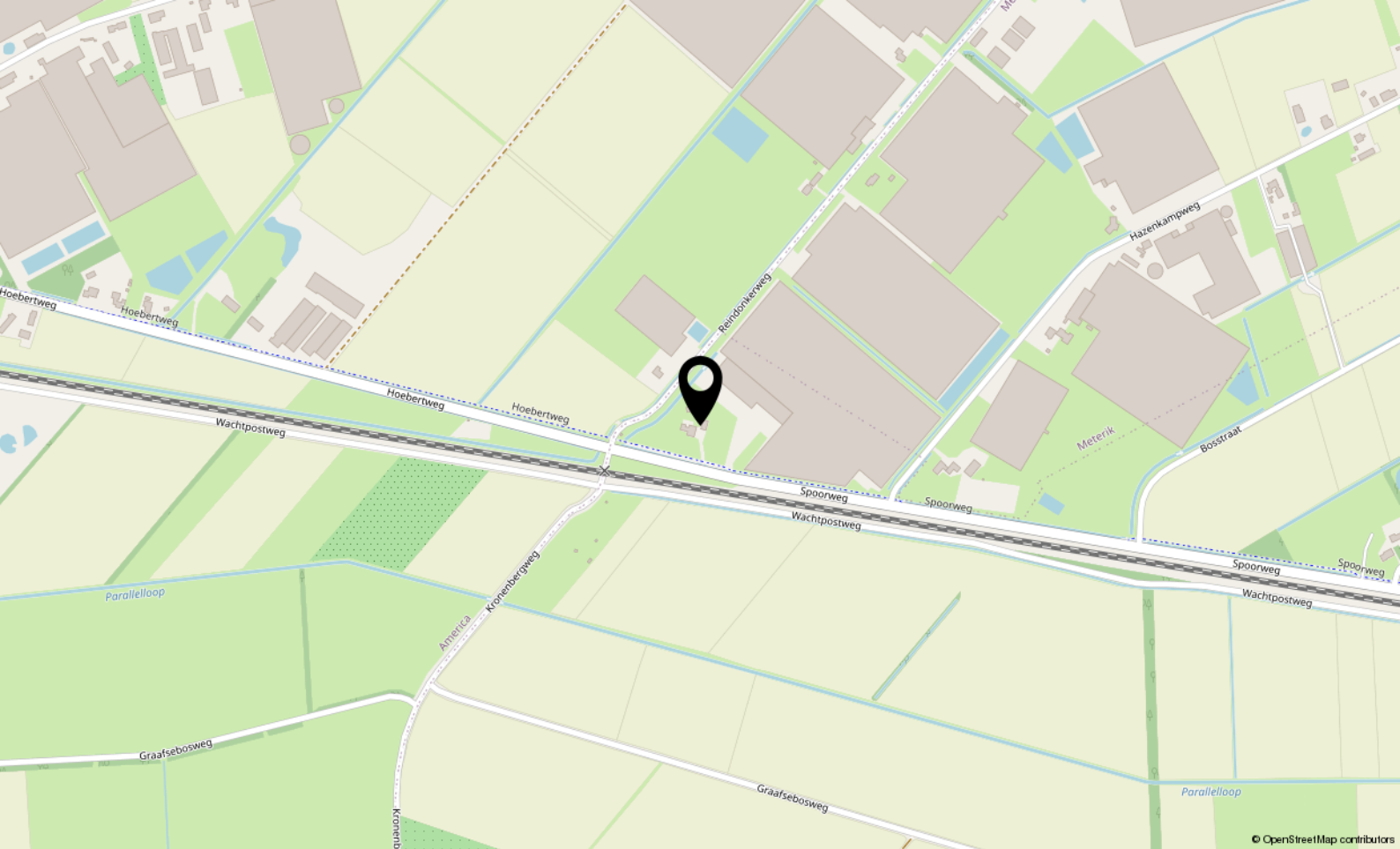


Gebiedsaanduiding

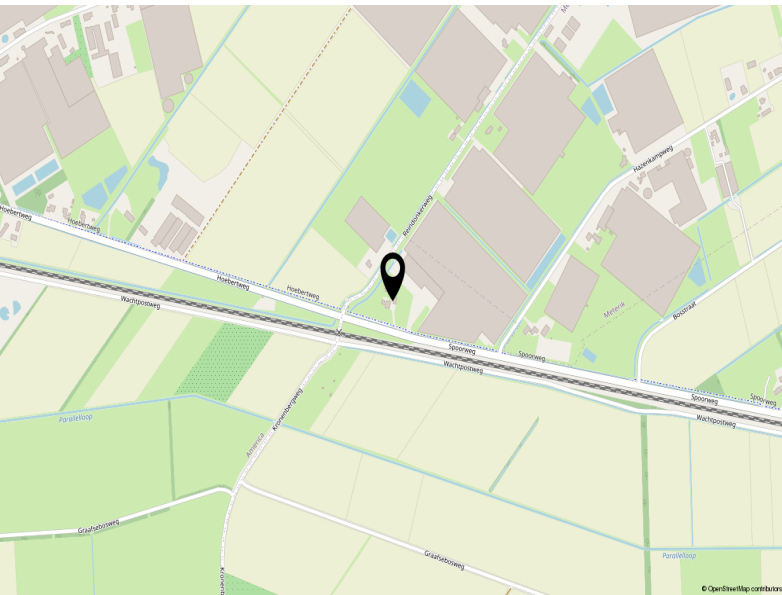
overige zone - ontwikkelingsgebied  
glastuinbouw

## Bestemmingsplan

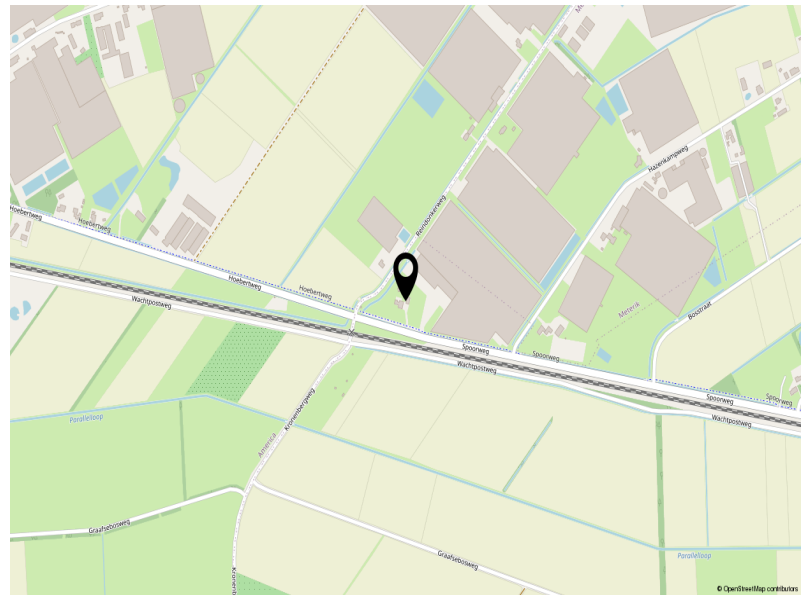
De locatie is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas, vastgesteld per 19-12-2017 en deels onherroepelijk in werking.



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



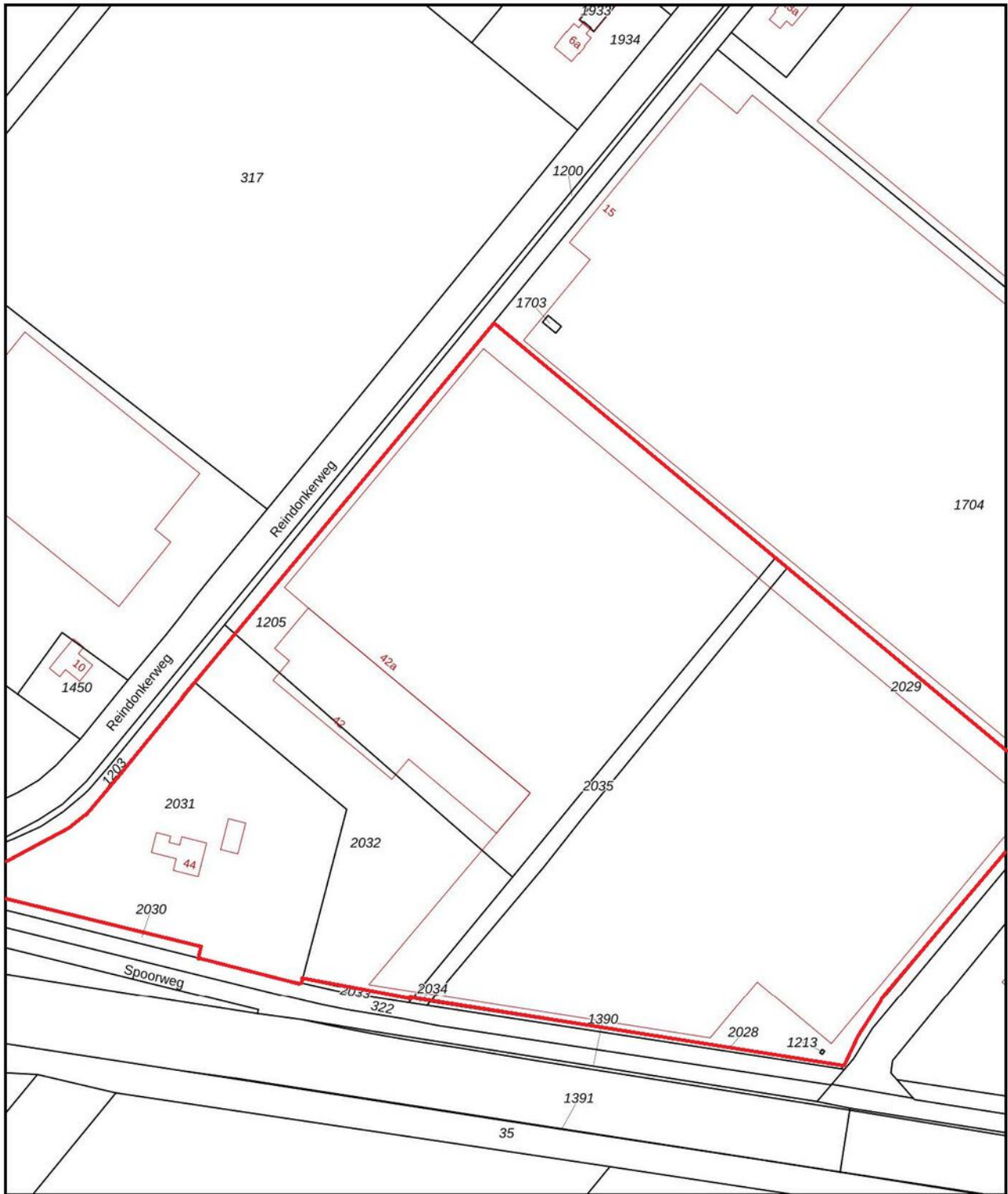
© OpenStreetMap contributors


## Locatie

SPOORWEG 42-42A EN 44

Hegelsom

# Kadaster



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Horst</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1205</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> 
---	---	---



### De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebeoordeling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

### Uw makelaar

Nard Driessen

06 4859 2874

[ndriessen@arvalis.nl](mailto:ndriessen@arvalis.nl)





## Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleiner? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaavel te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

### Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24  
6199 AB Maastricht Airport  
+31 (0)43 450 5100  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis Roermond

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis Venlo

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225  
5223 DE 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 217 3580  
vastgoed@arvalis.nl

### Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B  
4486 PR Colijnsplaat  
+31 (0)133 247 747  
vastgoed@arvalis.nl



## Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

### **Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

## Disclaimer

### **Niet zelf bewoningsclausule:**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

### **Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):**

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Stegstraat 5  
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)