



Ontwikkellocatie glastuinbouw, voormalig melkveebedrijf

Venweg 6 Wellerlooi

Prijs op aanvraag

arvalis



0478-578257 | info@arvalismakelaars.nl | www.arvalismakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

In het glastuinbouw-concentratiegebied "Tuindorp" in Wellerlooi is een unieke nieuw te ontwikkelen locatie te koop. In dit tuinbouwgebied is een perceel van circa 16 hectare beschikbaar waar een glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen gerealiseerd kan worden. De locatie is ook uitstekend geschikt voor het inrichten van een containerveld. Momenteel is de grond in gebruik als akker- en weidebouw.

De locatie is eventueel in delen te koop.

Het perceel is mooi ontsloten en aan drie zijden gelegen aan een verharde openbare weg. Volgens de structuurvisie+ 2014 van de gemeente Bergen ligt de focus in dit gebied op de glastuinbouw. In deze structuurvisie staat verder:

"Rond Tuindorp Wellerlooi moet het glastuinbouwconcentratiegebied zich verder ontwikkelen als uitwerking van het POL. In het concentratiegebied moet ruimte worden gecreëerd voor glastuinbouwbedrijven van zowel binnen als buiten de gemeente".

Onderdeel van deze ontwikkellocatie is een voormalig melkveebedrijf met bedrijfswoning, ligboxenstalstal, jongveeststal met werktuigenberging, erf en tuin.

Objectgegevens

Adres: Venweg 6
Postcode/woonplaats: 5856 CB Wellerlooi

Type object: Tuinbouw-ontwikkellocatie
Perceeloppervlakte: circa 16.00.95 ha.

Type object: Bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen
(voormalig melkveebedrijf)
Perceeloppervlakte: circa 1.25.00 ha.

PRIJS OP AANVRAAG

AANVAARDING IN ONDERLING OVERLEG

Omschrijving ontwikkellocatie

De locatie is prachtig gelegen in het glastuinbouw concentratiegebied Tuindorp in Wellerlooi. Het betreft hier een perceel cultuurgrond van circa 16 hectare waarop één of meerdere tuinbouwbedrijven gerealiseerd kunnen worden.

De grond is momenteel in gebruik als cultuurgrond en is de laatste jaren gebruikt als grasland en maisland. De grond bestaat voornamelijk uit zandgrond en is goed ontwaterd d.m.v. een belendende waterloop.

Ligging

In de omgeving liggen hoofdzakelijk glastuinbouwbedrijven, enkele burgerwoningen en agrarische percelen. De gemeente voorziet ter plaatse een grootschalige ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven en zij verleent alle medewerking om deze projectlocatie te ontwikkelen tot één of meer glastuinbouwbedrijven.

Wet Natuurbescherming

Er is momenteel een vergunning verleend voor een melkveebedrijf. Bij het verwarmen van kassen kan er door de emissie van NOx mogelijk sprake zijn van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Nutsvoorzieningen

Op het perceel zijn momenteel geen nutsvoorzieningen aanwezig. Deze dienen nog gerealiseerd te worden. Glasvezel is in aanvraag.

Kadastrale informatie

Gemeente Bergen, sectie N nummer 447 gedeeltelijk groot	10.10.30 ha
Gemeente Bergen, sectie N, nummer 397, groot	2.61.20 ha
Gemeente Bergen, sectie N, nummer 476, groot	1.39.75 ha
Gemeente Bergen, sectie N, nummer 509, groot	1.36.50 ha
Gemeente Bergen, sectie N, nummer 510, groot	<u>0.53.20 ha</u>
Totaal groot	16.00.95 ha

Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan een rustige weg, in een overwegend agrarisch/groen gebied, nabij de Duitse grens en diverse uitvalswegen richting Venlo, Venray, Boxmeer en Nijmegen.

Waterloop

Er zijn mogelijkheden om de huidige waterloop, die in de lengte over het perceel loopt, in overleg met Waterschap Limburg te verleggen om zodoende de kavel efficiënt te benutten.

De gele stippelijntje loopt over cultuurgrond van een andere eigenaar. Koop van deze cultuurgrond is bespreekbaar. Indien dit perceel mede wordt aangekocht, kan de waterloop in een rechte lijn worden doorgetrokken. *(zie afbeelding)*



- Perceelsgrens**
- Te dempen gedeelte van de waterloop Wellse Molenbeek**
- Gewenste nieuwe ligging waterloop Wellse Molenbeek**
- Bestaande waterloop**

De cultuurgrond aangeduid met het donkerblauwe kader, kadastraal bekend 'Gemeente Bergen sectie N nr. 182', is eigendom van een andere eigenaar. Koop van deze cultuurgrond is bespreekbaar. (zie afbeelding)



Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "buitengebied 2018" van de gemeente Bergen. (zie kaartje "bestemmingen")

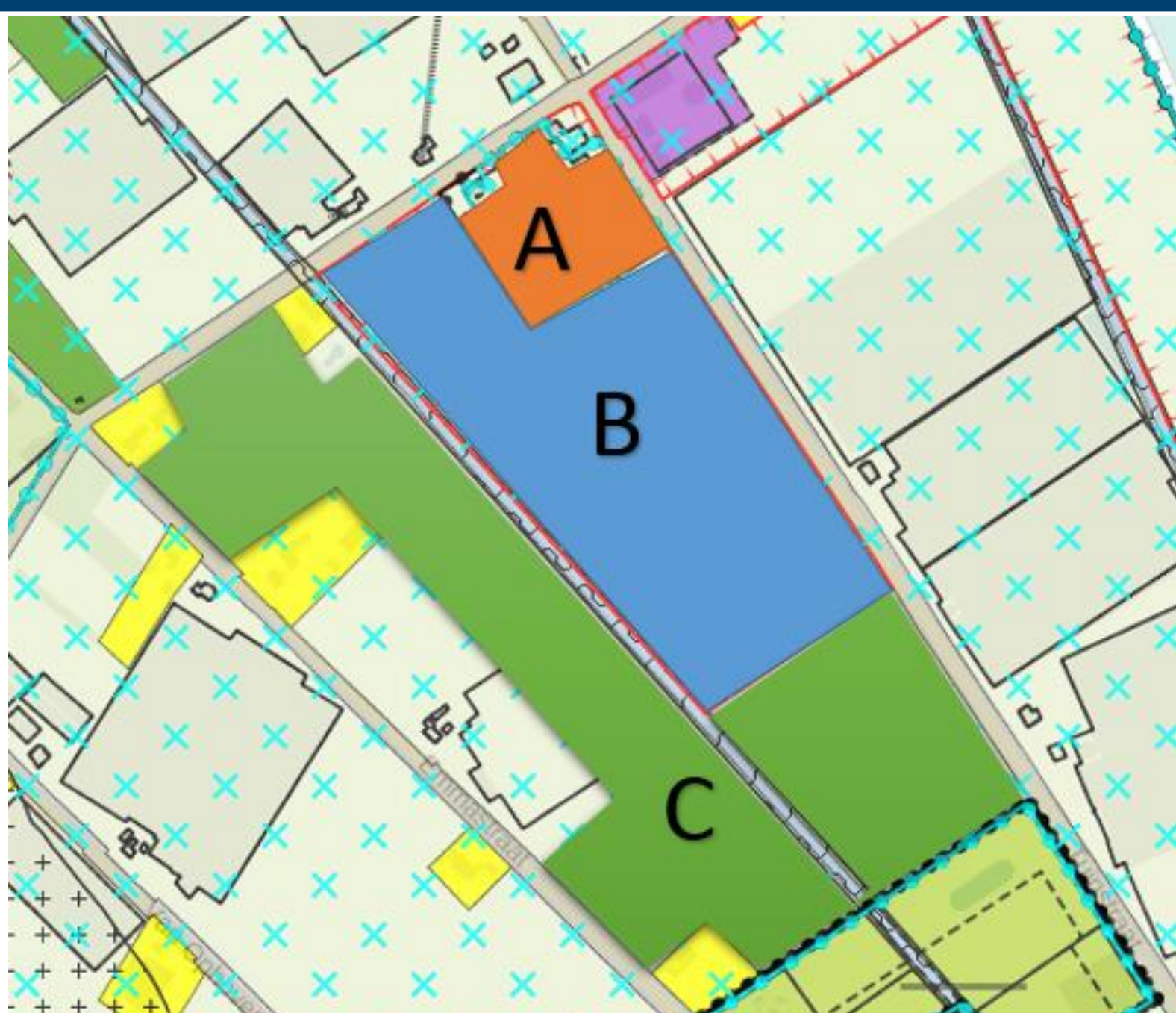
- A:** De woning met de bedrijfsgebouwen hebben de enkelbestemming "Agrarisch", en zijn gelegen op een bouwblok van circa 1 ha. Hier rondom heen is nog een opp. van ca. 0,4 ha bestemd als erf. Deze kunnen onder voorwaarden gewijzigd worden in de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw".
- B:** Gedeelte van de kavel direct achter de bedrijfsopstallen heeft de enkelbestemming "Agrarisch". Dit betreft een oppervlakte van circa 7,5 hectare. Deze kan onder voorwaarden gewijzigd worden in de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw".

Bij een bestemmingswijziging naar "Agrarisch-Glastuinbouw" dient er rekening mee gehouden te worden dat in de structuurvisie 2014 + van de gemeente Bergen is opgenomen dat er bij een bouwblok groter dan 1,5 ha een minimale fysieke kwaliteitsbijdrage vereist is.

- C:** De overige grond, circa 8,5 hectare achter de bedrijfsopstallen heeft de enkelbestemming "Agrarisch-Glastuinbouw".

Neem contact op met ons kantoor voor meer info over het bestemmingsplan of klik op onderstaande link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=ACTUEEL>







Omschrijving voormalig melkveebedrijf

Het melkveebedrijf met bedrijfswoning is landelijk gelegen in de natuurrijke omgeving van Wellerlooi, een van de 5 kerkdorpen in de gemeente Bergen (Limburg). Wellerlooi is gelegen tussen de Maas en de grens met Duitsland en grenst aan het Nationaal Park 'De Maasduinen'. Het object is gelegen in het buurtschap "Tuindorp" dat zich kenmerkt als een glastuinbouwgebied in een groter agrarisch gebied. De woning is aangesloten op alle noodzakelijke nutsvoorzieningen: water, elektra, aardgas en riolering.

Omschrijving woonhuis

Bouwjaar:	1953
Buitenmuren:	baksteen, voorzien van spouwmuur
Kozijnen:	aluminium met deels enkel glas en deels dubbelglas met rolluiken
Dak:	zadeldak, bedekt met pannen, niet geïsoleerd
Vloeren:	begane grondvloer deels van hout/deels van beton, verdiepingsvloer van beton
Verwarming:	combi-ketel, Vaillant ecoTEC plus HR (2014)
Nutsvoorzieningen:	Aardgas, elektra en riolering. Glasvezel in aanvraag.
Inhoud woning totaal:	circa 438 m ³
Woonoppervlakte:	144 m ² (BAG)

Ligboxenstal

Bouwjaar: 1972/1982
Vloeroppervlakte: circa 615 m².
Stalopbouw: Stenen spouwmuren, stalen spanten en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal heeft een mestopslag van ca. 300 m³.

Jongveestalling/werktuigenberging

Bouwjaar: 1990
Vloeroppervlakte: jongveestal ca. 255 m², machineberging ca. 285 m².
Stalopbouw: Stenen spouwmuren, stalen spanten en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal heeft een mestopslag van ca. 1.100 m³. De werktuigenberging heeft een betonvloer en is gedeeltelijk aan één zijde open.

Verhardingen

Sleufsilo: bouwjaar 1990, oppervlakte 335 m²
Voerplaten: 1990, 1991 en 2001, totale oppervlakte 960 m²
Erfverharding: oppervlakte 1.100 m²

Vergunningen

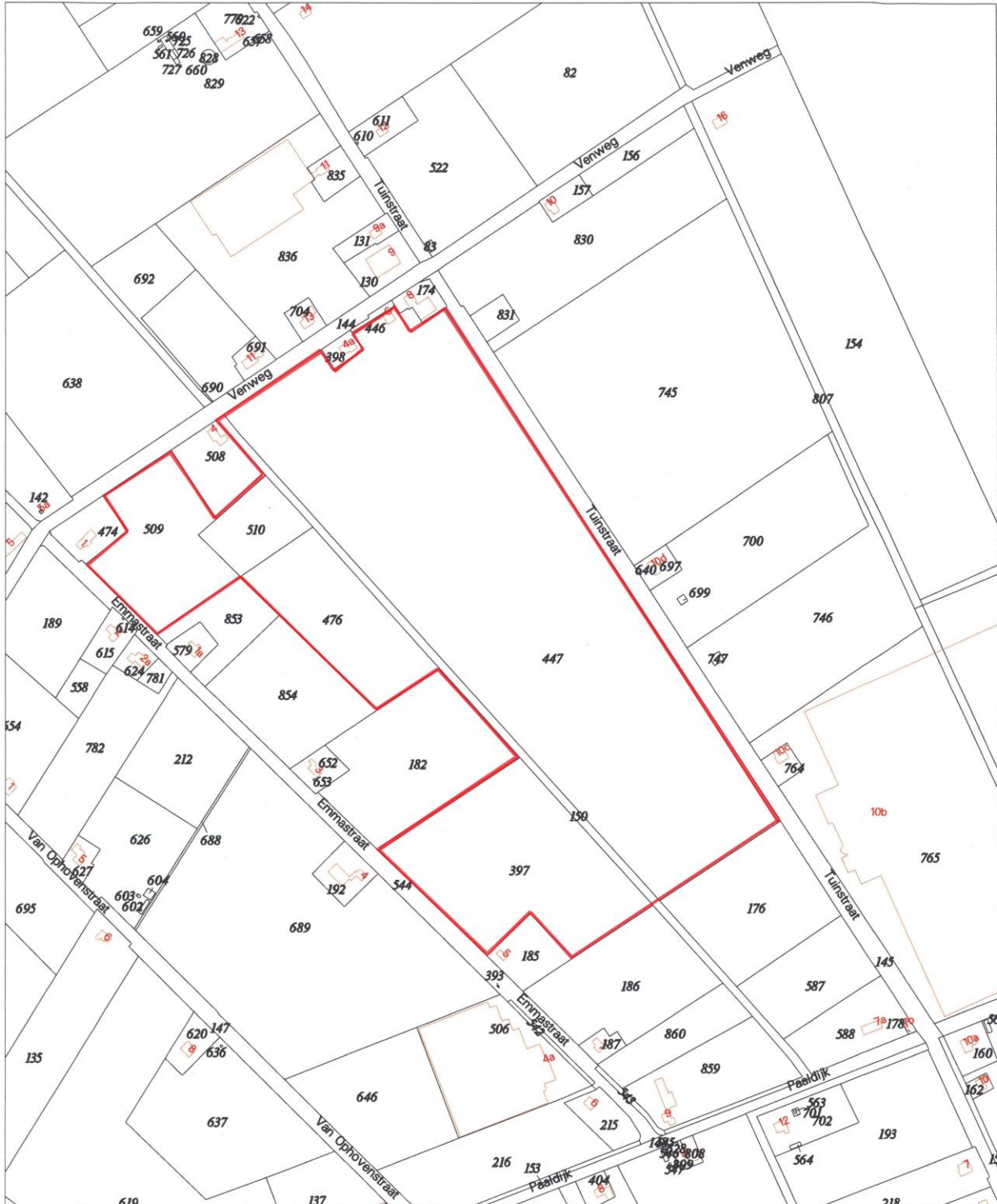
Voor het bedrijf is een Wet milieubeheer vergunning verleend voor 71 melkkoeien en 61 stuks jongvee. Voor dezelfde dieraantallen is er een NB-Wet vergunning 2016/93729 d.d. 24 november 2016.

Kadastrale informatie totale ondergrond, erf en onbebouwd bouwblok:

Gemeente Bergen, sectie N, nummer 446, groot	0.02.50 ha
Gemeente Bergen, sectie N, nummer 447 ged. groot	<u>1.22.50 ha</u>
Totaal groot	1.25.00 ha



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie: onbekend

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Kadastrale grens
 — Bebouwing/topografie
 — Voorlopige grens
 — Administratieve grens

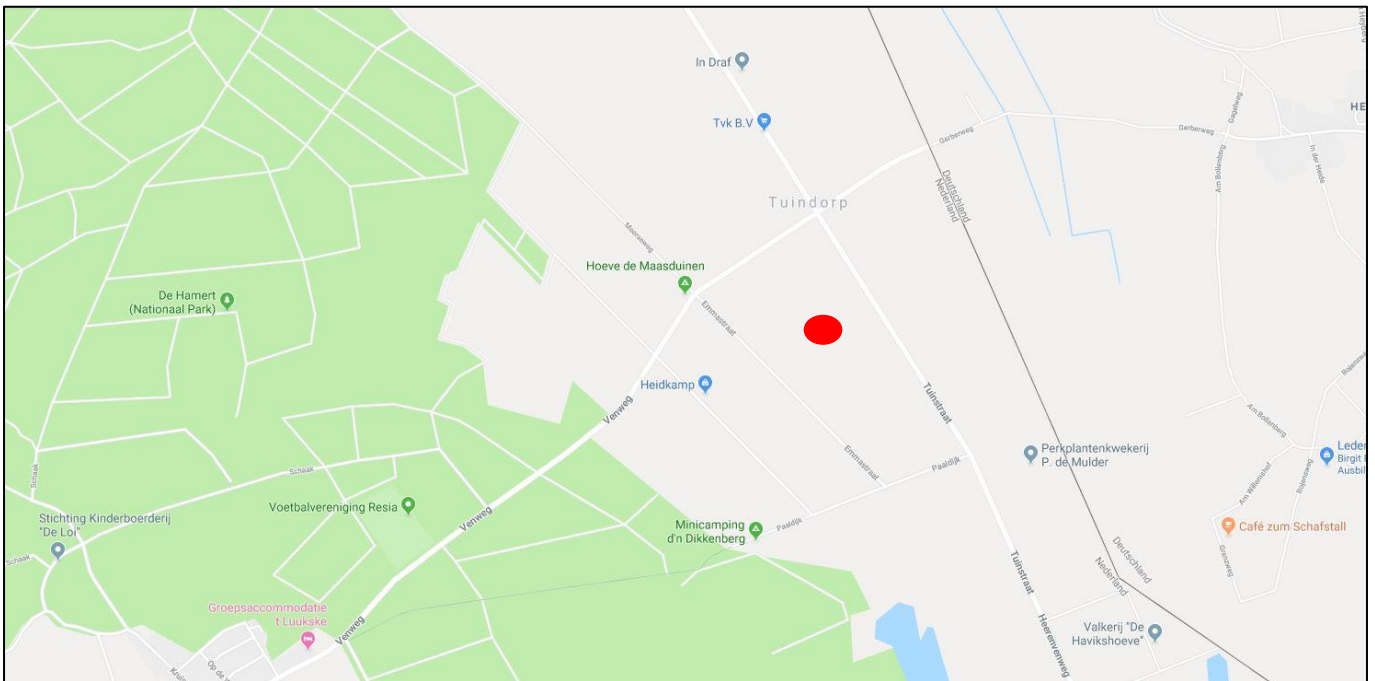
Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: BERGEN (L)
 Sektie: N
 Perceelnummer: 447
 Schaal: 1: 5000

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 oktober 2018.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Locatie





Ons team

De makelaars van Arvalis staan bekend als vraagbaak voor de (ver)koop, (ver)huur van woningen en bedrijven en grond in het buitengebied van Zuidoost-Nederland. Ze hebben zich als geen ander gespecialiseerd in alles wat met vastgoed in het buitengebied te maken heeft.

Uw makelaar:

Job Camps
06-22536654
jcamp@arvalis.nl

Arvalis kantoor Venlo
Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
t: (0478) 57 82 57
www.arvalismakelaars.nl



Disclaimer

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

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

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model "VastgoedPRO-KOOPAKTE" vastgesteld door VastgoedPRO.

Indien door koper gewenst, kan in deze koopovereenkomst ten behoeve van de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG).

In de koopovereenkomst zal de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen.

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.

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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

arvalis



Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

0478-578257
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl