

## Glastuinbouwbedrijf met nette bedrijfswoning en ca. 30.210 m<sup>2</sup> glasopstanden.

Gelegen in het buitengebied van Haarsteeg met snelle ontsluiting naar de A59

### Tuinbouwweg 1D-3 Haarsteeg



**Prijs** : op aanvraag  
**Oppervlakte** : 5 ha 84 a 57 ca  
**Levering** : In overleg

## Algemeen

Deze glastuinbouwlocatie is vrij en rustig gelegen in het buitengebied van Haarsteeg, op een perceel van ca 5,84 hectare met hierop een bedrijfswoning, 4 kassen (6 afdelingen ca. 30.210 m<sup>2</sup>), bedrijfsloodsen met o.a. kantoor, kantine, oppothal, afzethal en 3 dockboards. Alle kassen zijn voorzien van een eb- en vloedvloer (zgn. Erfgoedvloeren) en voorzien van een uniek lopende band systeem (WPS) met aan en afvoer van planten langs de buitenzijde en elke tralie is ook voorzien van een eigen lopende band.

Uniek en rustgevend in de kas, met een enorme besparing op arbeidskosten.

Het object heeft een snelle ontsluiting op de A-59 (Zonzeel- Den Bosch}.

Vanuit bedrijfstechnisch oogpunt een goede en praktische ligging.

Voor al uw dagelijkse boodschappen, horeca-, gezondheids- school- en openbaar vervoer-voorzieningen kunt u terecht in Haarsteeg, Vlijmen, Drunen, Den Bosch of Waalwijk

Kortom een ideale omgeving om wonen en werken te combineren.

Spreekt dit u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging zodat we u kunnen vertellen over de mogelijkheden die dit object biedt.





## Glaspstanden

Op het object zijn 4 kassen met een totale oppervlakte van ca. 30.120 m<sup>2</sup> gebouwd in de afgelopen jaren bestaande uit 6 teeltafdelingen met de volgende kenmerken:

Kas 1 (afd. 1) is gebouwd omstreeks 1991 en heeft een oppervlakte van ca. 4.860 m<sup>2</sup> (9 tralies van 8 meter met 15 vakken van elk 4,5 m vakmaat)

Kas 2 (afd. 2) is gebouwd omstreeks 1995 en heeft een oppervlakte van ca. 4.860 m<sup>2</sup> (9 tralies van 8 meter met 15 vakken van elk 4,5 m vakmaat)

Kas 3 (afd. 3 en 4) is gebouwd omstreeks 1998 en heeft een oppervlakte van ca. 10.680 m<sup>2</sup> Per afdeling gebouwd met 9 tralies van 8 meter met 16 vakken van elke 4,5 m vakmaat)

Kas 4 (afd. 5 en 6) is gebouwd omstreeks 2014 en heeft een oppervlakte van ca. 9.720 m<sup>2</sup> Per afdeling gebouwd met 9 tralies van 8 meter met 15 vakken van elk 4,5 m vakmaat)

Elke tralie is verdeeld in 2 apart aan te sturen teelt(kraanvakken)

De kassen 1 t/m 3 zijn opgetrokken met o.a.:

- Poothoogte 4 m
- Gegalvaniseerde 4 m onderbouw
- 8 m gegalvaniseerde tralieliggers
- 4,50 m vakken
- Aluminium enkel beglaasde gevels
- Wit gecoate AC goten met condensgootjes
- Aluminium dek met 1,125 m breed glas
- Tweezijdige 2-ruits luchtramen met spantrailmechaniek
- Betonnen middenpad (ca. 2,50 m breed) en aan de voorzijde tegen de bedrijfsruimte nog voorzien van ca. 145 m<sup>2</sup> is betonvloer, welke ook als opslagruimte kan dienen.

Kas 4 is opgetrokken met o.a.

- Poothoogte 4 m
- De gevels bestaan uit aluminium gestript systeem, met voetprofielen, gootprofielen en kaproeden.
- 18 tralies 8m breed en 15 vakken 4,5m lang.
- 36 stuks koppen van 400 cm met overspanningen van 800 cm.
- 13 stuks vakken van 450 cm met 2 eindvakken van ca. 471 cm
- Afmetingen glas op het dek: 2080 x 1121 mm , in de gevels 784/884 x ca. 1900 mm.
- Wit gecoate AC goten met condensgootjes
- 442 stuks drie ruits-luchtramen, 62 stuks zes ruits-luchtramen, 68 stuks kop-luchtramen
- Betonpad (kopgevel), 145 m. lang en 2,50 m. breed. Betondikte 12 cm, beton C 20/25

## **Bedrijfsruimten**

Omstreeks 1998 is een bedrijfsruimte gebouwd met een oppervlakte van ca.  $18,5 \times 29 = \text{ca. } 535 \text{ m}^2$ . Opgetrokken met betonnen vorstrand met daarboven een spouwmuur met daarboven dubbele beglazing in deels aluminium roeden en deels hardhouten roeden.

De loods is aan één zijde tegen de glasopstanden gebouwd.

Voorzien van een 18 m stalen spanten en gedekt met damwandprofielplaten op gegalvaniseerde stalen leggers.

Voorzien van een betonvloer met vloerverwarming, 2 automatische- en 1 handmatige overheaddeur, 2 loopdeur (1 met cijferslot), aluminium schuifdeuren en tl-verlichting.

Een aanwezig kantoor-kantineruimte is ingebouwd en opgetrokken met halfsteens muren, dubbele beglazing in hardhouten kozijnen en voorzien van een tegelvoer, verlaagde plafonds met ingebouwde lichtarmaturen.

Ingedeeld met o.a.:

- Een kantine met keukenblok en vaste kast en keukenopstelling.
- Sanitaire ruimte met 2 toiletten, urinoir, douche, aluminium ronde wasbak, opbergruimte en fotohoek.
- Kantoorruimte c.q. computerruimte met vaste kast
- Via een vast trap is boven de voornoemde ruimtes nog een vergaderkamer met kantine-inrichting, aanwezig, evenals enkele andere kantoor/vergader/archiefkamers met evt. raamuitzicht op de loods.
- In deze bedrijfshal bevindt zich de vaste opstelplaats voor de oppotmachine en vanuit hier gaan de planten via het vaste bandensysteem (WPS) naar de gewenste kap in de achtergelegen glasopstanden).

Rechts van voornoemde bedrijfsruimte is omstreeks 2014 over nagenoeg de resterende breedte nog een extra verwerkingshal gebouwd, met een afmeting van ca.  $72 \times 18,40 = 1324,8 \text{ m}^2$ . Deze is als sorteer- en afleverruimte ingericht met ook een eigen loop- en overheaddeur, welke op de tweede oprit uitkomen. Deze is gebouwd in kasconstructie met 4 daken, waarvan 1 met sandwichpaneelplaten gedekt is en 3 met stegdoppelplaten.

Voor de bedrijfsruimte is aan de rechterzijde een aparte verladingshal (ca.  $9,6 \times 6,5 = 62,4 \text{ m}^2$ ) aanwezig met een betonnen laad-loskuil (ca.  $27 \times 4,50 = \text{ca. } 121,5 \text{ m}^2$ ) met waterafvoer, dockboard en automatische overheaddeur.

## **Corridor met ketelhuis & Watertechnische ruimte**

Omstreeks 1998 is in kasconstructie een corridor gebouwd met een oppervlakte van ca.  $216 \text{ m}^2$ . Opgetrokken met een betonvoet met daarboven glas in aluminium roeden. Gegalvaniseerde stalen tralieligger van 8 m en gedekt met glas in aluminium roeden. Voorzien van 2 zijdig- 3 ruits luchtramen, betonvloer, aluminium schuifdeuren en tl-verlichting. Aan een zijde gebouwd tegen de glasopstanden en aan een zijde tegen de bedrijfsruimte.

## **Vorraadhal**

Voor de links gelegen corridor is nog een corridor gelegen van ca. 140 m<sup>2</sup>, welke is optrokken met stalen staanders en in de wanden voorzien is van sandwichpanelen. Deze wordt veelal gebruikt voor de opslag van potgrondbulkzakken en/of fust.

## **Klimaatregeling**

Priva-klimaatcomputer (Connex 2014) met beeldscherm en toetsenbord voor sturing van 6 afdelingen verwarming, ketel, lucht, scherm en watertechnische voorzieningen. Deze is tevens voorzien van octa-alarm met gsm-module

## **Verwarming**

- Verwarming geschiedt middels een Crone ketel met een Zanting-brander (1,6 milj. Kcal) en een Van Dijk rookgascondensor, welke allen in 2017 nieuw geplaatst zijn.
- Drukinstallatie, stikstof 3 vaten en verdeelstuk met 6 groepen t.b.v. de 6 vernoemde afdelingen.
- In kas 1 t/m 3 (afd. 1 t/m 4) zijn telkens 8 zgn. 51ers als buisverwarming bovenin gemonteerd.
- In kas 4 (afd. 5 en 6) zijn telkens 6 zgn. 51ers als buisverwarming aanwezig.

## **Scherminstallatie**

20.490 m<sup>2</sup> (kas 1, 2 en 3) is voorzien van een draadsysteem en LS 10-doek uit ca. 2004, dat niet meer in gebruik is.

## **Watertechnische voorzieningen**

### **Substraat voorzieningen**

- Voedingsdoseerunit (Nic Sosef, semi-injectie 2008) met enkele A-en B-bakken, zuurbak, filters, literteller, pompen, leidingen en EC-voorregeling.
- Vloeibare meststoffenopslag, 9 vaten opgesteld in lekbak, halfautomatisch doseersysteem met pomp, literteller en leidingen.
- Ontijzeringsinstallatie (Infa-techniek) met pompen, literteller, leidingen en ontijzeringsvat, waterbron van ca. 70 m met vergunning.

### **Waterberging**

- Stalen watersilo (2008) met inhoud van ca. 30 m<sup>3</sup> t.b.v. dagvoorraad, opgesteld in watertechnische ruimte.
- 3 stalen watersilo's á een inhoud van 130 m<sup>3</sup> elk, opgesteld voor de glasopstanden (één voor bronwateropslag en twee voor drainwateropslag).

## **Teeltvloeren**

De kassen zijn voorzien van zgn. "Erfgoed" teeltvloeren.

Per 8 m voorzien van geprofileerde grond met folie, 2 ribbedrainslangen, gronddoek, antiworteldoek, eb- en vloedsysteem (water op- en af te zetten per 8 m en in 2 aparte secties opzetbaar) met hoofd- en verdeelleidingen, opzet-/afvoerleidingen en centrale put.

## **Diversen/overige voorzieningen**

- 264 zonnepanelen (Installatiejaar 2016/ 300 Wps/79.200 KW)
- Ca. 40 Multifan ventilatoren met frequentieregeling in afdeling 1 t/m 4
- Geluidsinstallatie
- WPS-systeem in afdeling 1 t/m 4 uit 2013 en in afdeling 5 en 6 uit 2014
- In de eerste 3 tralies links in afd. 1 is geen WPS-systeem, omdat deze 3 tralies thans in gebruik zijn voor de opkweek van jong plantmateriaal. Hier bevinden zich 2 x Ø 51 buisrail op gegalvaniseerde steunen (geen verwarming)
- Noodstroomaggregaat (2011)
- In elke afdeling voorzien van een aansluiting voor giet/bronwater
- Het object is omstreeks 2020 nog voorzien van een Scoop 10 keuring, maar deze wordt opnieuw aangevraagd en uitgevoerd.
- Aan de achterzijde is nog een ruim perceel cultuurgrond van 2 ha aanwezig t.b.v. een evt. uitbreidingsmogelijkheid van ca. 1,5 ha glas of containerveld. Een vergunningsaanvraag voor glas is lopend. Thans voorzien van grasland met geheel aan de achterzijde een zgn. wadi van ca. 2000 m<sup>3</sup> voor de opvang van evt. regenwater.
- Nabij het woonhuis nr. 3 is in 2024 een vergunning verleend voor het plaatsen van tijdelijke units voor het huisvesten van een tweetal medewerkers voor de duur van 10 jaar.









## **Bedrijfswoning**

Omstreeks 1970 is een bedrijfswoning gebouwd met een inhoud van ca. 458 m<sup>3</sup>.

De woonoppervlakte bedraagt ca. 105 m<sup>2</sup>.

Opgetrokken met spouwmuren, betonnen begane grondvloer, houten verdiepingvloeren en een zadeldak welke is gedekt met pannen.

Voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming en warm water geschiedt middels een combi-ketel uit 2015.

Er is voor de woning een energielabel in aanvraag.

Op de begane grond ingedeeld met o.a.:

Een hal/entree met meterkast en kelder.

Een nette woonkamer voorzien van laminaatvloer, deels stuc- en deels behangwanden.

Een open keuken voorzien van vaste kast, kast met trapopgang naar 1e verdieping.

Een bijkeuken voorzien van geheel betegelde toiletruimte en wasmachine-aansluiting en toegang tot een overkapping.

Vanuit de tuin is er toegang tot een berging.

Op de verdieping ingedeeld met o.a.:

Een overloop met vaste kast geeft toegang tot een 4-tal slaapkamers en een badkamer.

Twee slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten

De badkamer is voorzien van o.a. een ligbad, wastafel, douche en toilet.

Middels een vlizotrap op de overloop is er toegang tot een bergzolder, waar de cv-installatie is gesitueerd.







## Kadastrale bekendheid

<b>Gemeente</b>	<b>Sectie</b>	<b>Nummer</b>	<b>Grootte</b>
Vlijmen	N	4086	1 ha 44 a 60 ca
Vlijmen	N	4200	1 ha 18 a 21 ca
Vlijmen	N	4201	0 ha 01 a 89 ca
Vlijmen	N	4821	0 ha 02 a 91 ca
Vlijmen	N	5126	1 ha 05 a 24 ca
Vlijmen	N	7319	1 ha 67 a 87 ca
Vlijmen	N	7320	0 ha 13 a 35 ca
Vlijmen	N	7738	0 ha 04 a 94 ca
Vlijmen	N	7739	0 ha 25 a 56 ca
			=====
Totaal			5 ha 84 a 57 ca

## Bestemming

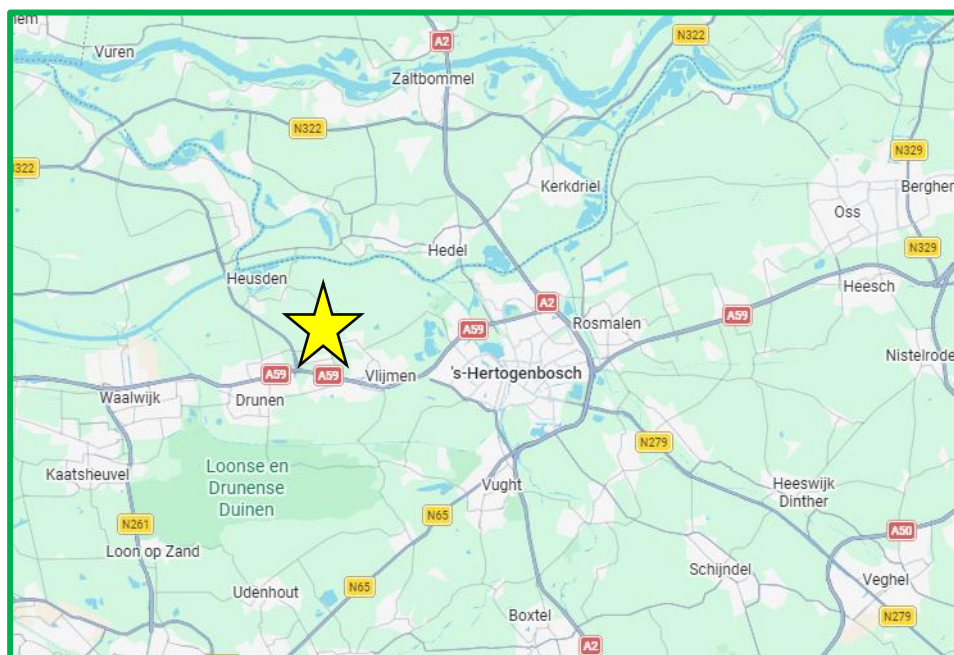
De locatie is gelegen in bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4<sup>e</sup> herziening”, vastgesteld op 18 december 2018. Hierin heeft het object de bestemming:

Enkelbestemming “Agrarisch-Glastuinbouw” en deels met “Bouwwlak”.

Direct achter de kas is op de plankaart een oude water-bestemming gesitueerd. Deze is echter in overleg met het Waterschap verplaatst naar de achterzijde. Het achtergelegen deel is direct toegankelijk zonder sloot.

Er zijn op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik op locatie, dan wel in de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

## Ligging





Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken

📍 140130, 412614

Deze coördinaten liggen in  
Tulnboovweg 1D, 3254VJ Haarsteeg  
Perceel Vrijmeu (VMN00) N.4086

▼ Toon documenten op gekozen locatie

### Heusden Buitengebied, 4de herziening

bestemmingsplan - Gemeente Heusden

meer documentenmerken >

vastgesteld 18-12-2018 - geheel omherroepelijk in werking

**Plaakinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

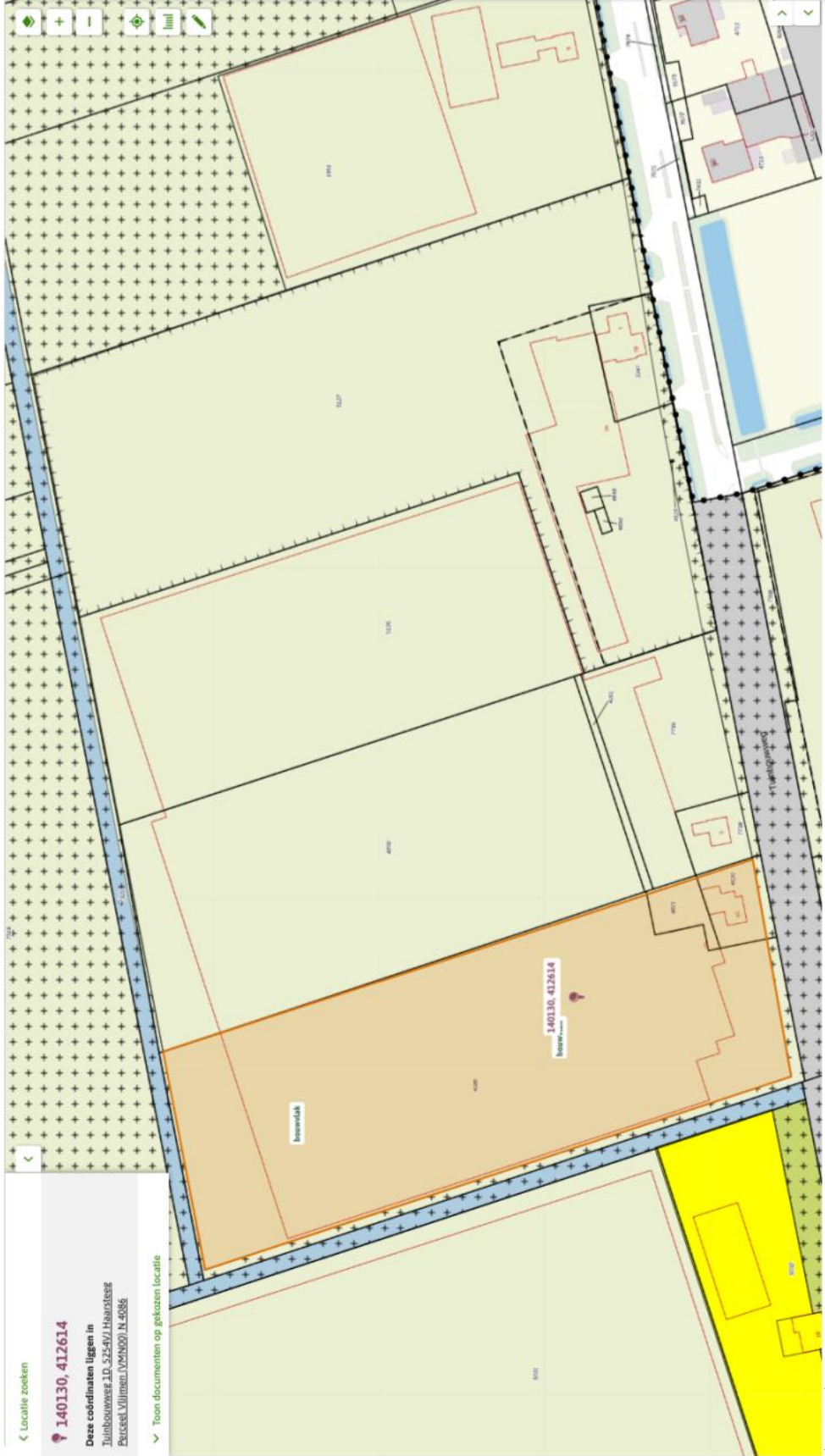
Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (1)**

Agrarisch - Glastuinbouw >

**Bouwvlakken (1)**

bouwvlak



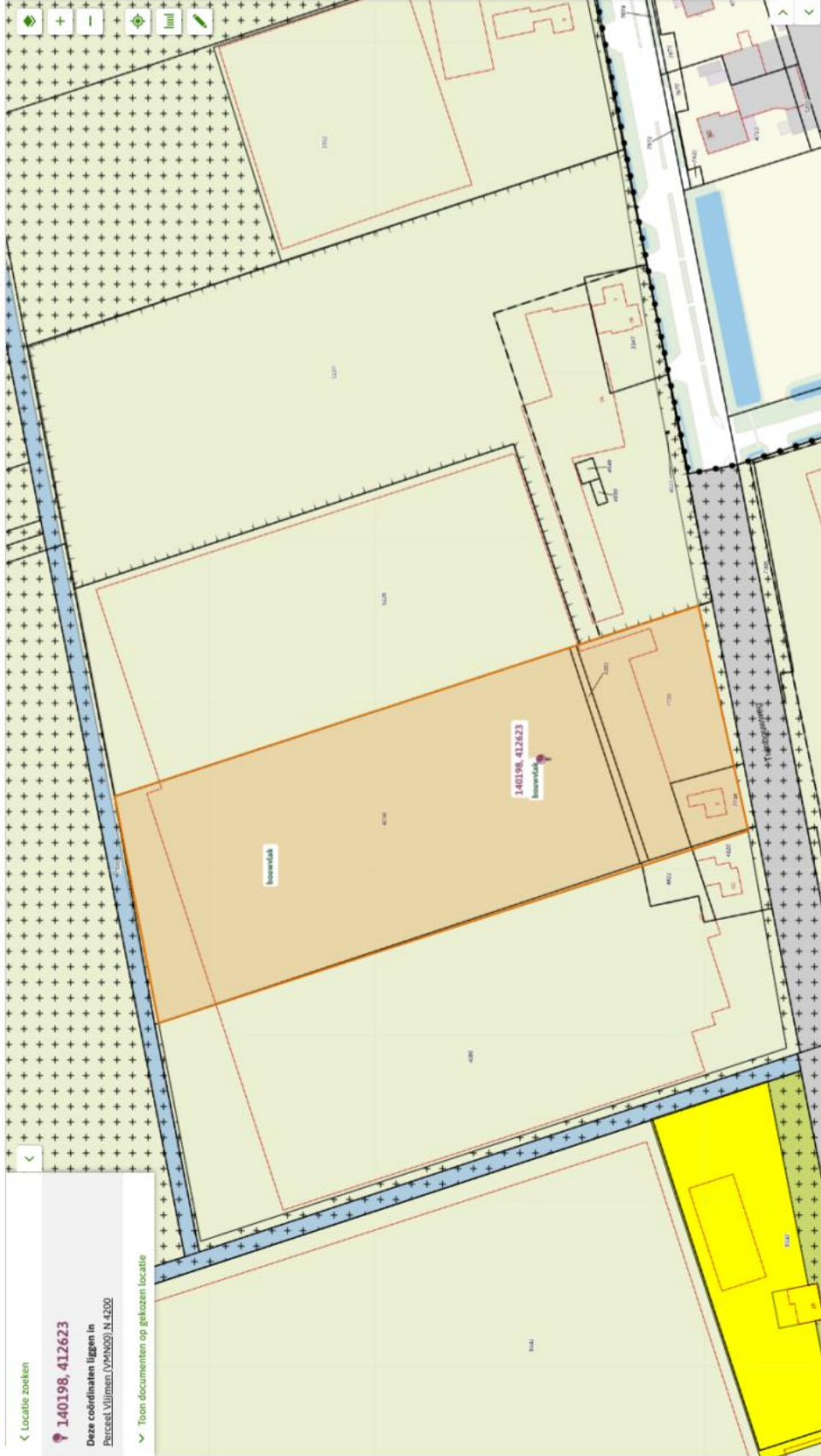


< Locatie zoeken

140198, 412623

Deze coördinaten liggen in  
Parceel Vrijman (VMND01) N 4200

▼ Toon documenten op gekozen locatie



### Heusden Buitengebied, 4de herziening

bestemmingsplan - Gemeente Heusden

meer documentkenmerken

vestigd 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking

plakinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Agrarisch - Glastuinbouw >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak



Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

📍 140261, 412660

Deze coördinaten liggen in  
Perceel/Vijlmen (VMN00) N.5126

▼ Toon documenten op gekozen locatie

### Heusden Buitengebied, 4de herziening

bestedingsplan - Gemeente Heusden

meer documentkenmerken ▼

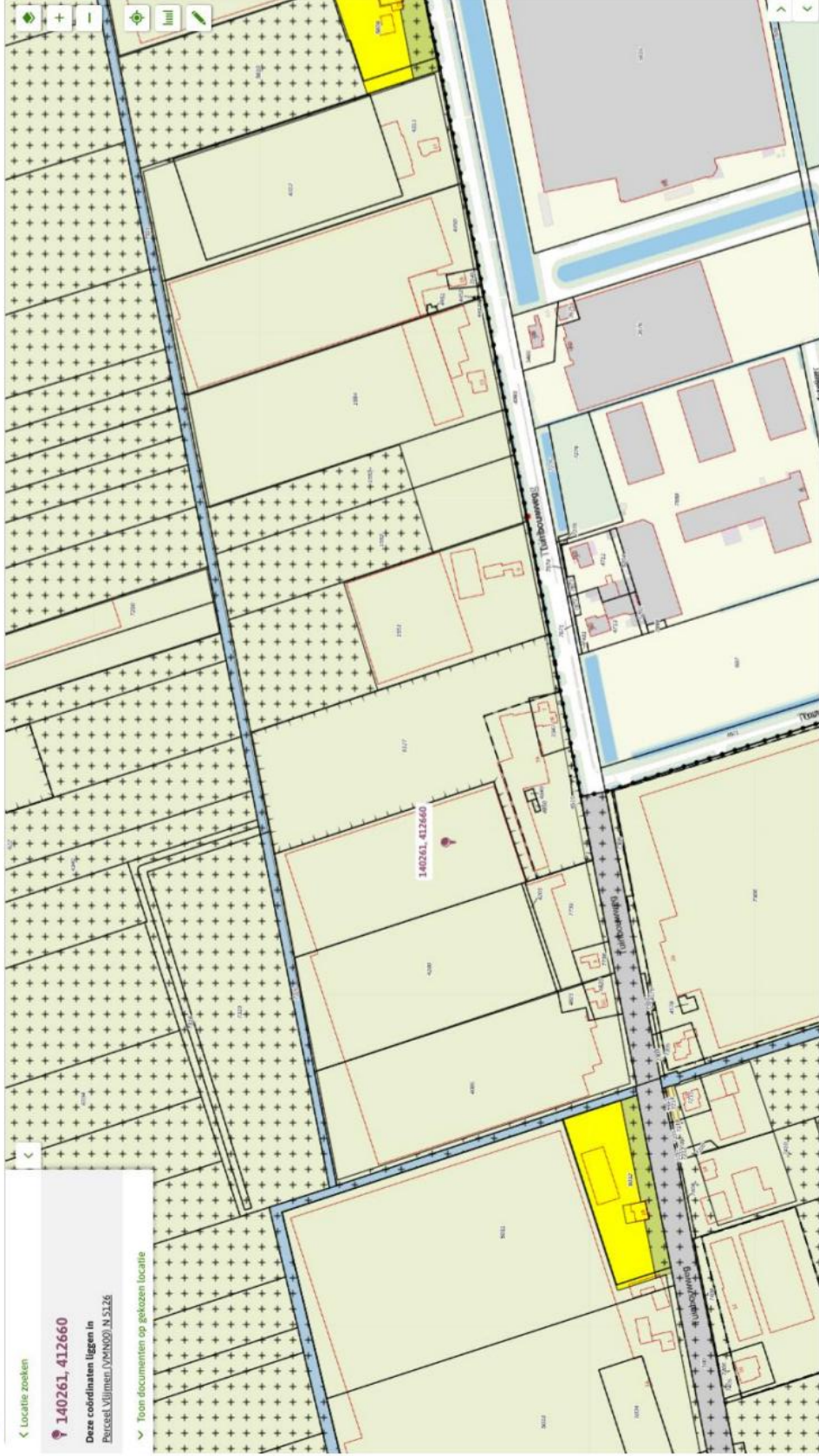
vastgesteld 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking

**Plaatsinfo** - Regels - Bijlagen bij regels - Bijlagen bij toelichting - Ge

Overig - Toelichting

**Bestemmingvlakken (1)**

Agrarisch - Glasuinbouw >





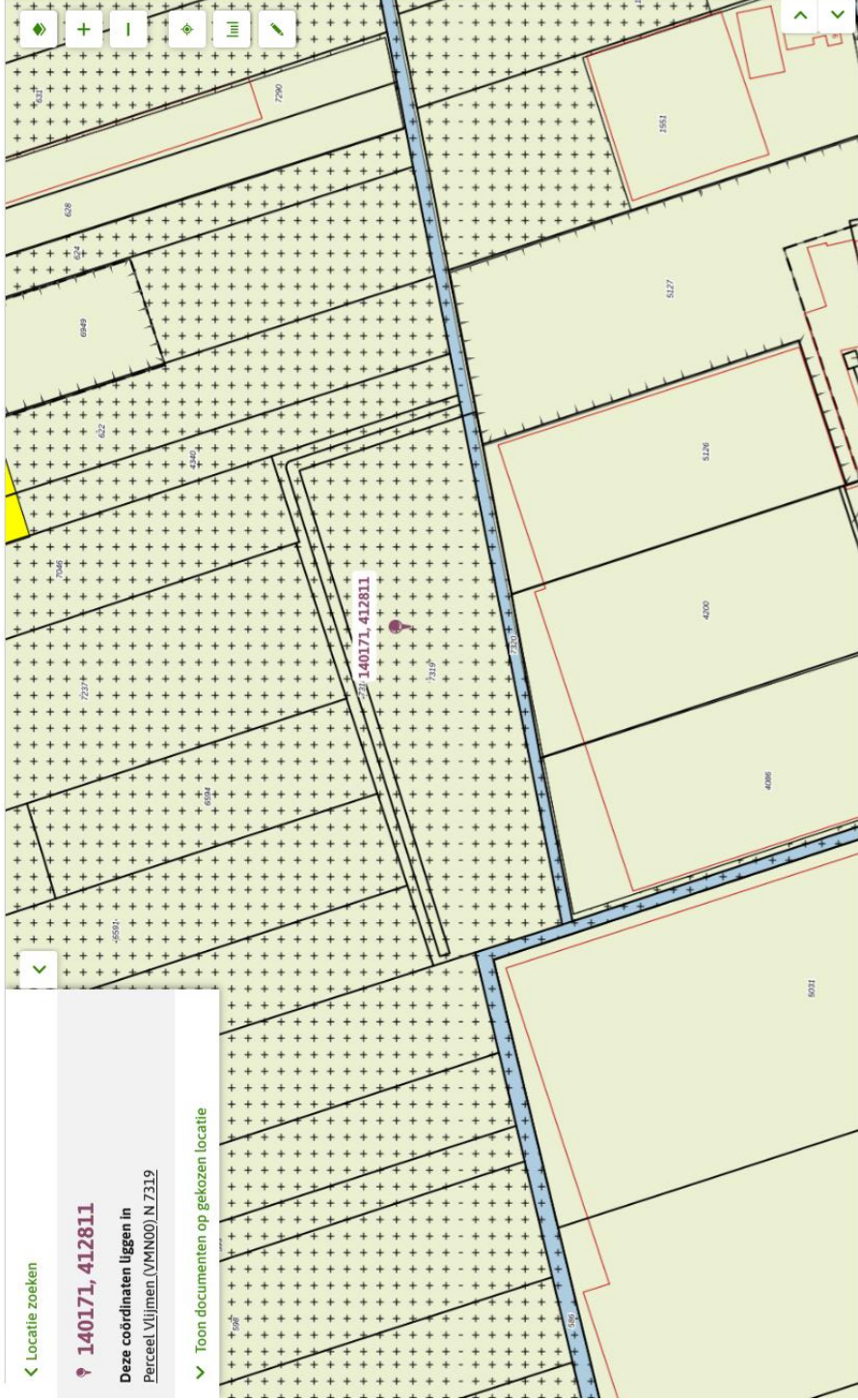
Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

140171, 412811

Deze coördinaten liggen in  
Perceel Vijlmen (VMN00) N 7319

Toon documenten op gekozen locatie



Menu

## Heusden Buitengebied, 4de herziening

bestemmingsplan - Gemeente Heusden

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

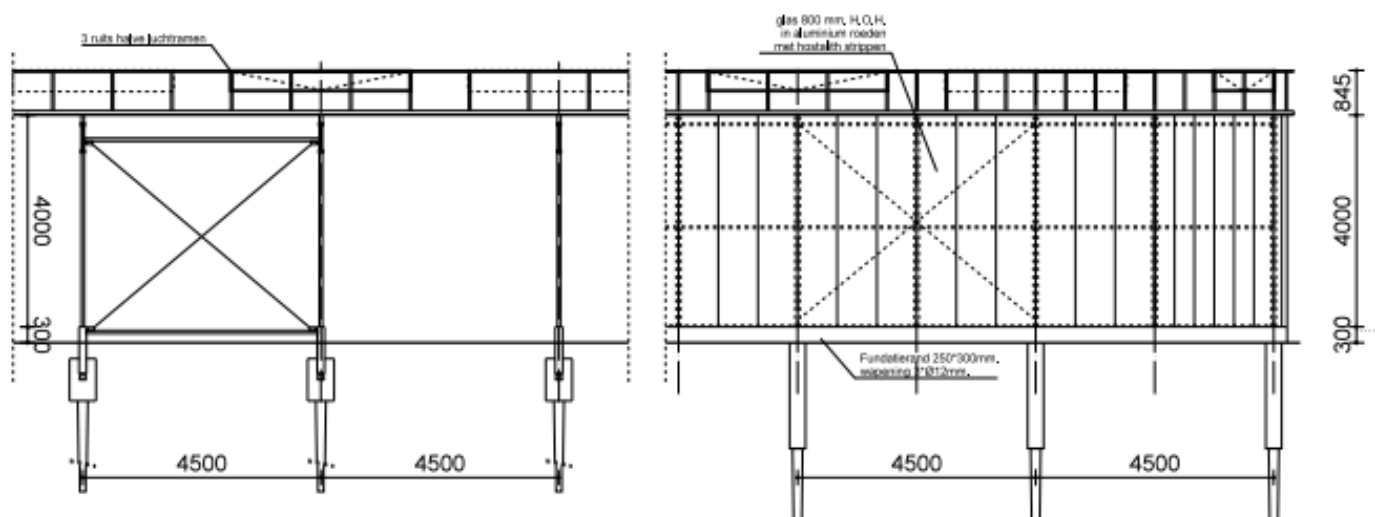
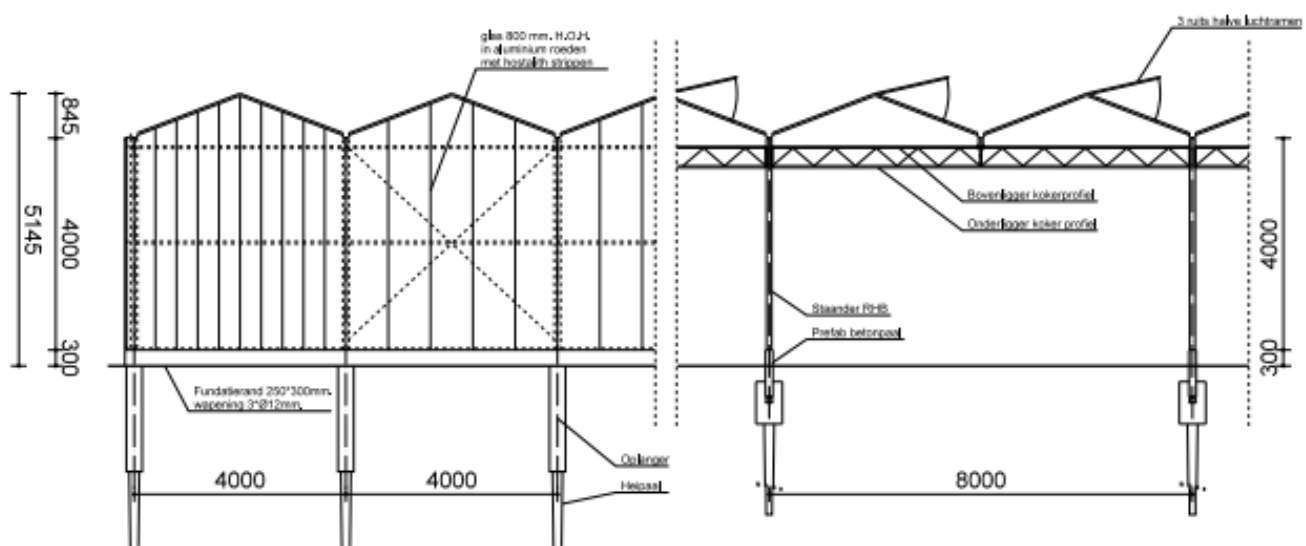
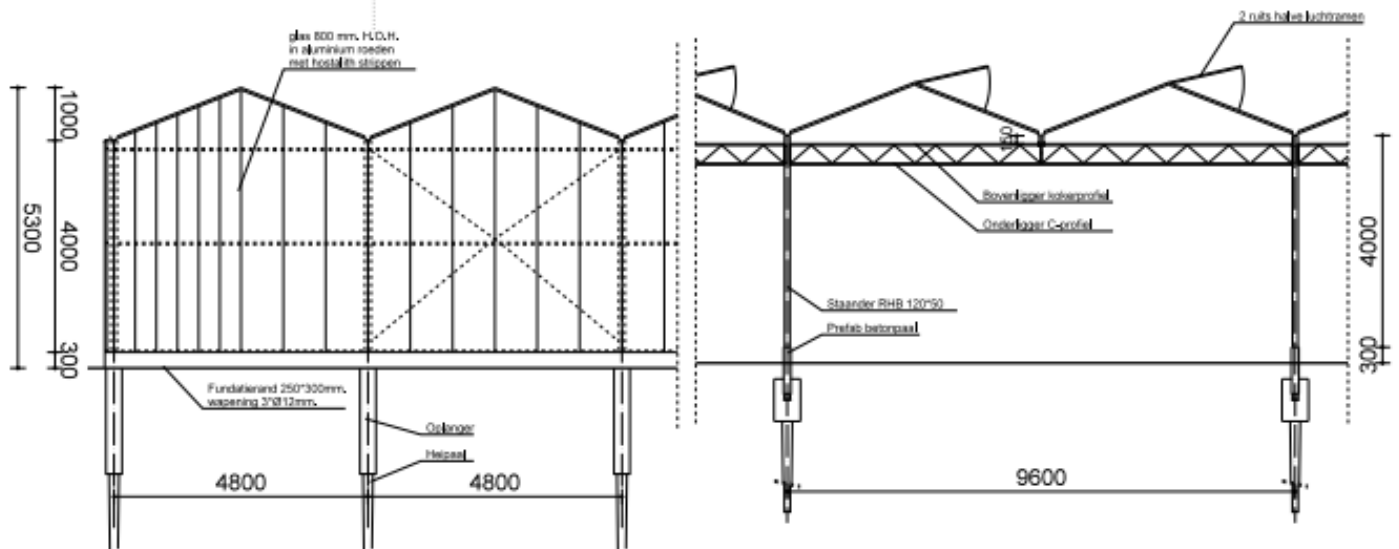
**Bestemmingen (2)**

Waarde - Archeologie 4

Agrarisch - Glastuinbouw







Principe kasgevels en doorsneden 1:100



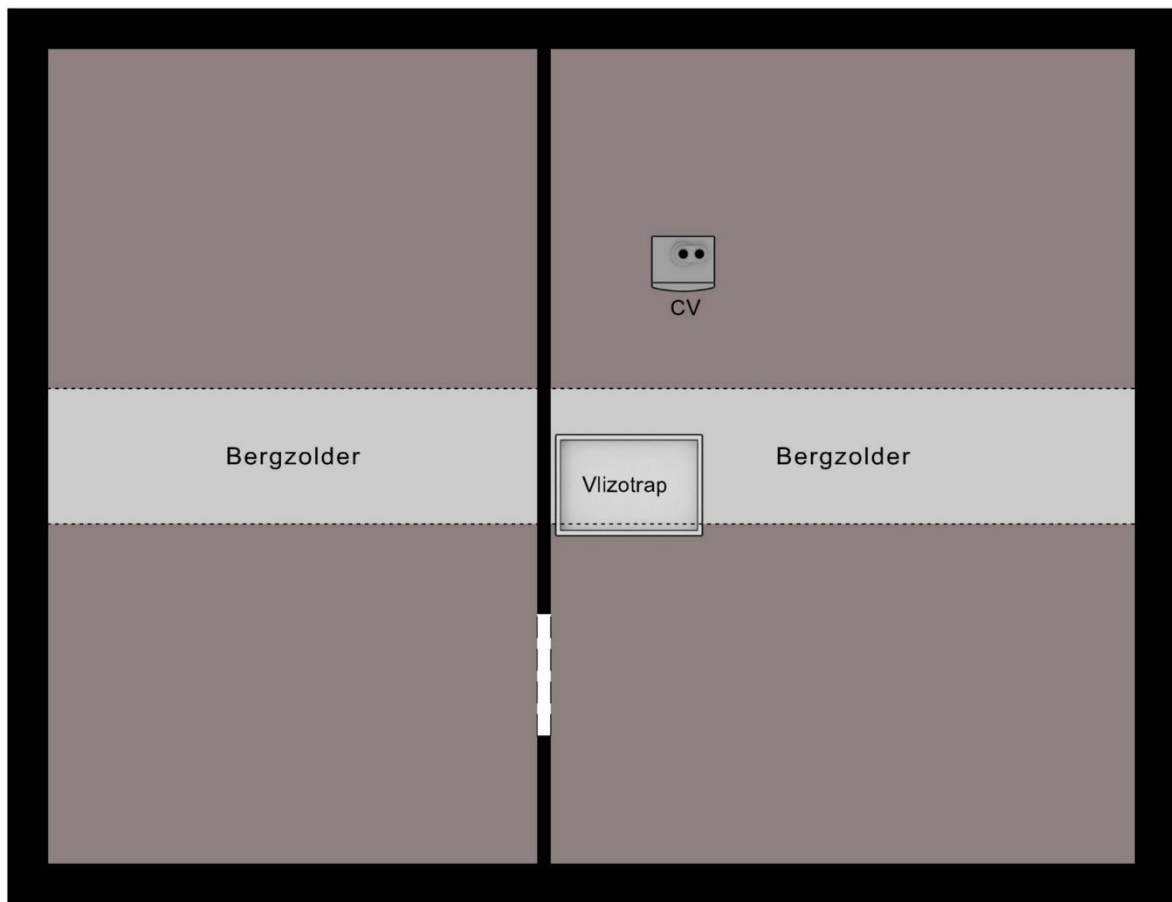
## Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## 1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Overige bijzonderheden**

\*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

\*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid van verontreinigingen of asbesthoudende materialen bekend.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. De weergegeven maatvoeringen zijn mogelijk niet geheel conform de werkelijkheid, maar mogen door koper van tevoren worden nagemeten.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich het recht te allen tijde voor, om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

\*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.