



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND  
AAN DE KORTE WELLEWEG  
IN ZWARTEWAAL,  
GROOT 02.97.80 HA**

**Kenmerk**  
60353722

**Overwater**  
**Rentmeesterskantoor BV**  
Kerkstraat 54  
3291 AM Strijen

078-6749494  
[info@ovtr.nl](mailto:info@ovtr.nl)

**OVTR.NL**



**Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 02.97.80 ha, staande en gelegen aan de Korte Welleweg te Zwartewaal.**

#### OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Zwartewaal, in de Polder Heenvliet en maakt deel uit van de gemeente Voorne aan Zee. De grond ligt in de oksel van de Groene Kruisweg (N218) en het Kanaal door Voorne.

#### PERCEEL

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| oppervlakte          | 02.97.80 ha                                                                                       |
| kadastraal bekend    | gemeente Brielle, sectie H, nummer 85                                                             |
| ligging              | buitengebied van Zwartewaal, in de Polder Heenvliet                                               |
| gebruik              | agrarisch                                                                                         |
| ontsluiting          | goed, via twee dammen naar de Korte Welleweg                                                      |
| grondsoort           | kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1                                |
| kwaliteit            | goed                                                                                              |
| kavelvorm            | goed                                                                                              |
| ontwatering          | goed, via drainage                                                                                |
| herinrichtingsrente  | geen                                                                                              |
| voorzieningen        | geen                                                                                              |
| ziekten en/of plagen | onbekend                                                                                          |
| bijzonderheden       | het perceel is in gebruik op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst tot 1 december 2025 |

#### KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

| gemeente     | sectie | nummer | grootte     |
|--------------|--------|--------|-------------|
| Brielle      | H      | 85     | 02.97.80 ha |
| totaal groot |        |        | 02.97.80 ha |

*Bijlage 1: kadastraal uittreksel en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)*



## GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is<sup>1</sup>:

|         | 2024                        | 2023                            | 2022 | 2021   | 2020        |
|---------|-----------------------------|---------------------------------|------|--------|-------------|
| Perceel | Aardappelen en groene braak | Uien en agrarisch natuurmengsel | Maïs | Bieten | Aardappelen |

## HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 108,44 per ha.

## ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van BV Transportnet Zuid-Holland.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

## KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1.<sup>2</sup>

Het aangeboden perceel is ontwaterd door middel van drainage en mede daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

*Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort*

## BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan 'beheersverordening Landelijk Gebied Brielle', vastgesteld door de raad op 21 februari 2017.

---

<sup>1</sup> Bron: Boer & Bunder

<sup>2</sup> Bron: STIBOKA



In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarische doeleinden'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

### TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Voorne aan Zee zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

### BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

### JACHT

De jacht op het aangeboden perceel is niet verhuurd.

### PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.



## ALGEMEEN

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Aanvaarding  | rovenooft 2025             |
| Bezichtiging | in overleg                 |
| Vraagprijs   | € 11,75 per m <sup>2</sup> |

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Peter de Bruin, mobiel: 06-20410659 of e-mail: [pdebruin@ovtr.nl](mailto:pdebruin@ovtr.nl).

*Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.*

*Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.*

*In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.*



## BIJLAGE 1

**KADASTRAAL UITTREKSEL  
EN GIS-KAARTEN  
(TOPOGRAFISCHE KAART EN  
LUCHTFOTO)**





BETREFT

Brielle H 85

UW REFERENTIE

60353722

GELEVERD OP

08-09-2023 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11160591524

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-09-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-09-2023 - 14:59

BLAD

1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Brielle H 85](#)

Kadastrale objectidentificatie: 015310008570000

Kadastrale grootte 29.780 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 74774 - 431672

Omschrijving Terrein (natuur)

Koopsom Koopjaar 

Herinrichtingsrente € 345,83

Eindjaar 2024

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Raadpleeg brondocument

Afkomstig uit stuk [Hyp4 67206/110](#)

Ingeschreven op 17-11-2015 om 13:47

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 14329/19 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 27-01-1995

Naam gerechtigde Adres Geboren te 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat 

#### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken [Hyp4 65411/128](#)

Ingeschreven op 19-12-2014 om 14:37

[Hyp4 10821/1 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 04-12-1989

Aanvullende stukken [Hyp4 65960/87](#)

Ingeschreven op 22-06-2015 om 10:40

Is aanvulling op [Hyp4 65411/128](#)



BETREFT

Brielle H 85

UW REFERENTIE

60353722

GELEVERD OP

08-09-2023 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11160591524

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-09-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-09-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 11583/28 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 11-06-1991

Is aanvulling op [Hyp4 10821/1 Rotterdam](#)

---

**Naam gerechtigde** [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

---

**Adres** Utrechtseweg 310  
6812 AR ARNHEM

---

**Statutaire zetel** VOORBURG

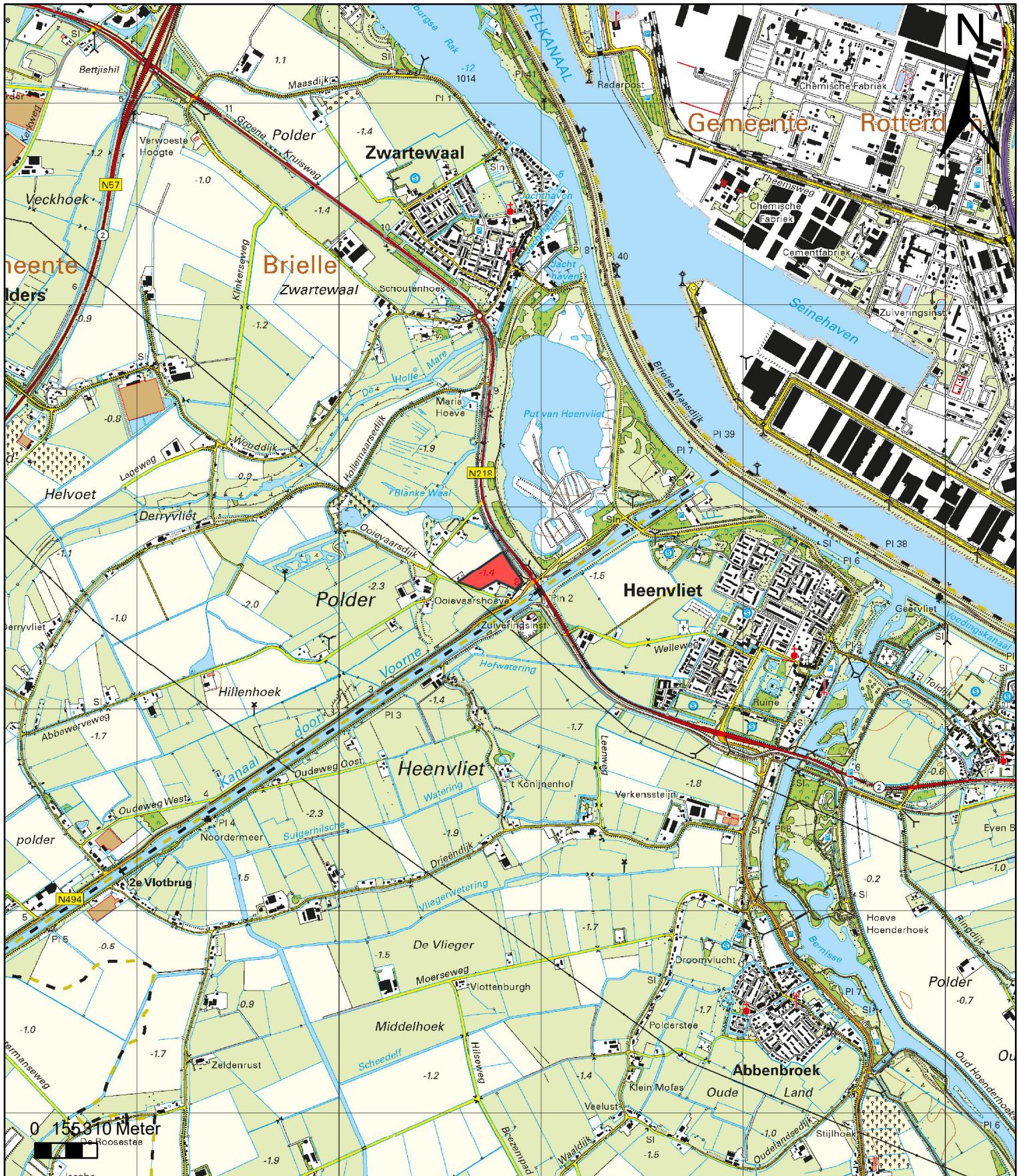
---

**KvK-nummer** [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

---

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---



Kenmerk: 60353722|G02|sbe

januari 2025

Schaal: 1:25.000

Te verkopen perceel landbouwgrond  
aan de Korte Welleweg in Zwartewaal,  
groot 02.97.80 ha.

## Legenda

 Te verkopen perceel

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Kenmerk: 60353722|G01|sbe

januari 2025

Schaal: 1:2.000

Te verkopen perceel landbouwgrond  
aan de Korte Welleweg in Zwartewaal,  
groot 02.97.80 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,  
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er  
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen  
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op  
schaalgrootte.

## Legenda



Te verkopen perceel

## BIJLAGE 2

### OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60353722|G03|sbe

januari 2025

Schaal: 1:5.000

## Legenda



Te verkopen perceel

## OMSCHRIJVING



Kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1

Te verkopen perceel landbouwgrond  
aan de Korte Welleweg in Zwartewaal,  
groot 02.97.80 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

## BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE  
OMGEVINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**



## Artikel 3 Agrarische doeleinden (A)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw, alsmede voor:

- ter plaatse van de subbestemming Ag: een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de subbestemming Af: een fruitteeltbedrijf;
- ter plaatse van de subbestemming As: een sierteeltbedrijf;
- ter plaatse van de subbestemming Agb: uitsluitend een biologisch glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de subbestemming Am: een grondgebonden veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw en een manege;
- ter plaatse van de subbestemming Agla: een glastuinbouwbedrijf, waarbij tevens een aanemersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- bijbehorende voorzieningen zoals: (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

2. De in lid 1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden die in hoofdstuk III in de betrokken zone rechtstreeks toelaatbaar zijn bij wijze van medebestemming. Daarbij is per zone ook aangegeven welke doeleinden en bouwmogelijkheden na vrijstelling of planwijziging toelaatbaar zijn.

### Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten dienste van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen en de daarbijbehorende bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen en kassen, mogen uitsluitend op gronden met de nadere aanduiding "bouwvlak" (b) worden gebouwd;
- kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals waterbassins en -silo's) mogen uitsluitend ter plaatse van de subbestemmingen Ag, Agb en As(b) worden gebouwd;
- op gronden met de nadere aanwijzing □ mag tezamen maximaal 5.000 m<sup>2</sup> ondersteunend glas worden gerealiseerd, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- op gronden met de nadere aanwijzing (zw) mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- op gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- kassen (gevel en dak) dienen aan de binnenzijde voor 95% te zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling indien groeibevorderende of conditionerende belichting wordt toegepast, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting;
- overigens geldt het volgende:

|                                                             | max. aantal per bouwvlak                         | max. opp.                 | max. inhoud        | max. goot-hoogte | max. bouw-hoogte |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) | één, tenzij anders op de plankaart is aangegeven |                           | 750 m <sup>3</sup> | 4,5 m            | 10 m             |
| bedrijfsgebouwen en overkappingen                           |                                                  | geheel bouwvlak           |                    | 4,5 m            | 10 m             |
| kassen ter plaatse van Ag en Agb                            |                                                  | 3 ha per bestaand bedrijf |                    | 4,35 m           | 6 m              |

|                                                                                   | max. aantal per bouwvlak | max. opp.                        | max. inhoud | max. goot-hoogte | max. bouw-hoogte |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| kassen ter plaatse van As(b)                                                      |                          | zoals aangegeven op de plankaart |             | 4,35 m           | 6 m              |
| erf- of terreinafscheidingen<br>- voor de voorgevelrooilijn<br>- overige plaatsen |                          |                                  |             |                  | 1 m<br>2 m       |
| wateropslag tanks en koelin-stallaties                                            |                          |                                  |             |                  | 12 m             |
| voedersilo's                                                                      |                          |                                  |             |                  | 10 m             |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                          |                          |                                  |             |                  | 3 m              |

#### **Vrijstellingsbevoegdheid grotere goothoogte**

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub g ten behoeve van het toestaan van een maximale goothoogte van 6,5 m indien een dergelijke goothoogte noodzakelijke is voor de opslag van akkerbouw- of vollegrond tuinbouwproducten.

#### **Bijzondere gebruiksvoorschriften**

6. Het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in kassen is verboden, tenzij de kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde voor 95% worden afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling.

#### **Wijzigingsbevoegdheid assimilatieverlichting**

7. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 11 WRO – bevoegd het plan te wijzigen door het laten vervallen van lid 4 sub f en lid 6 van dit voorschrift, zodra het Plan van Aanpak over lichtemissie vanuit kassen dat de glastuinbouwsector en Natuur en Milieu hebben opgesteld en dat verankerd zal worden in het besluit glastuinbouw in werking is getreden.