



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**HERONTWIKKELINGSLOCATIE  
VAN EEN VOORMALIGE  
BOERDERIJ AAN DE  
EERSTE TOCHTWEG 36-36A IN  
NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL**

**Kenmerk**  
60043010

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

078-6749494  
info@ovtr.nl

**OVTR.NL**



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven voormalige boerderij bestaande uit een vrijstaande woning, bedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en een perceel grond ter grootte van 01.57.70 ha, staande en gelegen aan de Eerste Tochtweg 36-36a te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het betreft een locatie voor herontwikkeling.

#### OMGEVING

Het object ligt aan de Eerste Tochtweg in Nieuwerkerk aan den IJssel, gemeente Zuidplas, direct ten oosten van Rotterdam. De lintbebouwing langs deze weg bestaat uit woningen, glastuinbouwbedrijven en andere bedrijvigheid.



## WONING EERSTE TOCHTWEG 36

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bouwjaar                    | 1900 (bron: BAG-viewer)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| inhoud                      | circa 515 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| oppervlakte                 | circa 108 m <sup>2</sup> (bron: meetrapport)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| constructie                 | traditioneel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| gevels                      | metselwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| vloerconstructie            | deels hout en beton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| kapconstructie              | zadeldak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| thermische isolatie         | dak: aanwezig<br>gevel: aanwezig<br>beglazing: aanwezig<br>vloeren: aanwezig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| puien en kozijnen           | hout                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| kwaliteit van de materialen | in relatie tot het bouwjaar en ouderdom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| indeling                    | begane grond: entree, hal met trap naar de verdieping, woonkamer met vaste kasten, slaapkamer, tussenhal met wasruimte en toegang tot de keuken, 2 <sup>e</sup> slaapkamer en doucheruimte. Dichte keuken met keukenopstelling. Doucheruimte met toilet, wastafel en een douche. Deur naar de tuin. Toegang tot de inpandige bering met cv via de achterzijde.<br>eerste verdieping: overloop met toegang tot twee slaapkamers en de open zolderruimte. |



## BEDRIJFSGEBOUW ACHTER DE WONING

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bouwaard          | Traditionele bouw, bestaande uit meerdere aaneen gebouwde veestallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| gebruik           | voorheen veestal en opslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| bouwjaar          | 1963 (bron: BAG-viewer), mogelijk ouder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| oppervlakte (bvo) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. circa 8.30 m x 5.55 m = 46.63 m<sup>2</sup></li><li>2. circa 3.10 m x 7.50 m = 23.25 m<sup>2</sup></li><li>3. circa 10.40 m x 7.50 m = 78.00 m<sup>2</sup></li><li>4. circa 2.85 m x 7.20 m = 20.52 m<sup>2</sup></li><li>5. circa 9.90 m x 4.50 m = 44.55 m<sup>2</sup></li></ol> totaal 212.95 m <sup>2</sup> |

## ROMNEY LOODS MET SCHUUR NAAST DE WONING EERSTE TOCHTWEG 36A

|                             |                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| bouwaard                    | bouwval                                                                                |
| gebruik                     | buiten gebruik, voorheen opslag, veestalling en tanklokaal                             |
| gebruiksdoel                | industriefunctie (bron: BAG-viewer)                                                    |
| bouwjaar                    | 1963 (bron: BAG-viewer), mogelijk ouder                                                |
| oppervlakte (bvo)           | circa 11.10 x 10.55 (incl. berging) en 9.60 m x 10.25 m = totaal 215,50 m <sup>2</sup> |
| deuren                      | 1x schuifdeur en 2x loopdeur                                                           |
| vloerconstructie            | deels beton en deels aarde                                                             |
| kwaliteit van de materialen | in relatie tot het bouwjaar en ouderdom slecht, sloopwaardig                           |

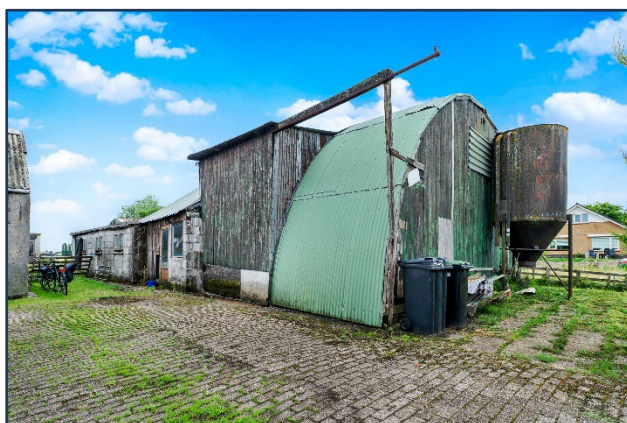
## ROMNEY LOODS

|                             |                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|
| bouwaard                    | bouwval                                        |
| gebruik                     | buiten gebruik, voorheen opslag                |
| bouwjaar                    | 1963 (bron: BAG-viewer), mogelijk ouder        |
| oppervlakte (bvo)           | circa 10.00 m x 7.80 m = 78 m <sup>2</sup>     |
| kwaliteit van de materialen | in relatie tot het bouwjaar en ouderdom slecht |

## VOEROPSLAG

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| bouwaard | kuilplaat, beton en tegels |
|----------|----------------------------|





## TERREINVOORZIENINGEN

|                 |                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| aantal inritten | één                                                                          |
| hekwerken       | Niet aanwezig aan de weg; wel tussen de gebouwen en het achterliggende land. |
| verhardingen    | beton, straatwerk en semiverhard                                             |
| kwaliteit       | matig                                                                        |
| oppervlakte erf | circa 2.770 m <sup>2</sup>                                                   |

## PERCEEL

|                   |                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| oppervlakte       | circa 01.30.00 ha                                                             |
| kadastraal bekend | gemeente Nieuwerkerk aan de IJssel, sectie D, nummer 271                      |
| ligging           | achter het erfperceel Eerste Tochtweg 36 en 36a te Nieuwerkerk aan den IJssel |
| gebruik           | weiland                                                                       |
| ontsluiting       | via erf naar de Eerste Tochtweg                                               |
| grondsoort        | veenweide                                                                     |
| kwaliteit         | goed                                                                          |
| kavelvorm         | goed                                                                          |
| ontwatering       | naar de sloot                                                                 |

## NUTSVOORZIENINGEN

De boerderij is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, CAI, glasvezel, riolering en centrale verwarming.

## ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel G toegekend gekregen per 14 juli 2026.

## KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

| gemeente                   | sectie | nummer | grootte     |
|----------------------------|--------|--------|-------------|
| Nieuwerkerk aan den IJssel | D      | 271    | 01.57.70 ha |
| totaal groot               |        |        | 01.57.70 ha |

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



## HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 129,86 per ha voor het weiland.

## ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

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

## BESTEMMING

Voor het aangeboden object vigeert het bestemmingsplan Zuidplas West, vastgesteld op 16 juni 2009, geheel onherroepelijk in werking.

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Lintzone' voor het voorste deel tegen de Eerste Tochtweg. In het omgevingsplan is voor het lint het navolgende opgenomen:

- De voor 'Lintzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. *bestaande bedrijfs- en/of woningen:*
    - 1. *met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten;*
    - 2. *in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot maximaal 70 m<sup>2</sup>;*
  - b. *bestaande bedrijven c.q. het uitoefenen van bestaande bedrijfsactiviteiten mits legaal, met dien verstande dat:*
    - 1. *uitgezonderd zijn glastuinbouw en agrarische bedrijven, voor zover de gronden direct grenzen aan een uit te werken bestemming;*
    - 2. *het bedrijf/de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3, dan wel het een bedrijf/bedrijfs-activiteit betreft die niet is vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar is met de in bijlage 3 genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;*
  - c. *bestaande woon-werk combinaties mits legaal, waarbij het bedrijf/de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3;*
  - d. *behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle structuur van de lintzone (lint- en/of laanstructuur);*

*alsmede ook voor:*

- e. *het behoud en inpassing van het rijksmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument';*
- f. *het behoud en inpassing van het gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';*
- g. *toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;*
- h. *(boven – en ondergrondse) parkeervoorzieningen;*
- i. *watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;*
- j. *waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- k. *groenvoorzieningen;*
- l. *voorzieningen van algemeen nut;*



met de daarbij behorende;

- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. tuinen, gazons, erven en terreinen;
- o. verhardingen;
- p. bermen, bermsloten en greppels;
- q. beplanting, oeverbeschoeiingen en overige groen;
- r. straatmeubilair;
- s. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen, duikers, overige kunstwerken, (infiltratie)voorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming;

met uitzondering van:

- t. risicovolle inrichtingen, die niet zijn toegestaan;
- u. verkooppunten voor motorbrandstoffen, die niet zijn toegestaan.

Voor het achter gelegen weiland is er de bestemming 'Woongebied-Uit te werken 2' van toepassing.

- De voor 'Woongebied – Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. woningen, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen, patiowoningen, gestapelde en aaneengesloten woningen, bovenwoningen alsmede woongebouwen:
    - 1. met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten;
    - 2. in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - b. maatschappelijke voorzieningen;
  - c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 2;
  - d. horecabedrijven, zijnde: horeca-categorie 2 en horeca-categorie-3;
  - e. detailhandelsvoorzieningen;
  - f. sportvoorzieningen in de vorm van binnen en buitensport accommodaties met de daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen een kantine, was- en kleedruimten en ruimten ten dienste van onderhoud en beheer;
  - g. leisure voorzieningen;
  - h. toegangs- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
  - i. (boven – en ondergrondse) parkeervoorzieningen;
  - j. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
  - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - l. groenvoorzieningen;
  - m. voorzieningen van algemeen nut;
  - n. voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie;
  - o. parkeervoorzieningen;
  - p. leidingenzone(s) met de daarbij behorende vrijwaringszone(s);

alsmede ook voor

- q. de aanleg en instandhouding van een langzaamverkeersverbinding (het Kreekrugpad) binnen het vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kreekruigzone';
- r. de aanleg en ontwikkeling van een kwaliteitszone binnen het vlak met de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - kwaliteitszone', bestaande uit:
  - 1. vrijstaande en halfvrijstaande woningen:
    - met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten;
    - in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot maximaal 70 m<sup>2</sup>;



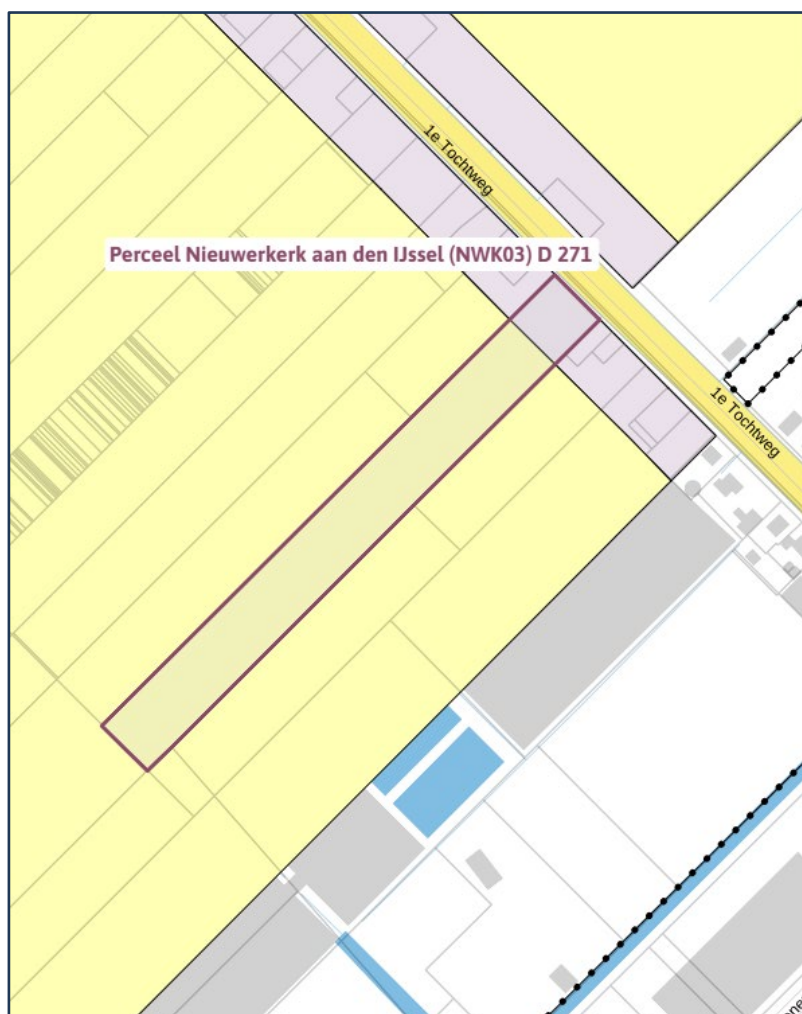
2. woon-werk combinaties, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3;
3. toegangs- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
4. oppervlakte water, in de vorm van watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- s. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- t. erven en terreinen;
- u. verhardingen;
- v. bermen, bermsloten en greppels;
- w. beplanting, oeverbeschoeiingen en overige groen;
- x. (ondergrondse) afvalinzamelingpunten;
- y. speelvoorzieningen en (beeldende) kunstobjecten;
- z. straatmeubilair;
- aa. werken en werkzaamheden alsmede bruggen, duikers, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, ten dienste van de bestemming en wat betreft aard en afmetingen passend bij de bestemming;

met uitzondering van:

- bb. risicovolle inrichtingen, die niet zijn toegestaan;
- cc. verkooppunten voor motorbrandstoffen, die niet zijn toegestaan.



## TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

De gemeente Zuidplas wil in de Zuidplaspolder het nieuwe dorp Cortelande realiseren. Dit dorp is oostelijker voorzien, nabij Moordrecht en ten noorden van de A20. Daardoor lijkt de ontwikkeling van deze locatie pas op langere termijn aan de orde, al blijft herontwikkeling binnen het lint kansrijk.

## 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.

## ALGEMEEN

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Aanvaarding  | in overleg                  |
| Bezichtiging | in overleg                  |
| Vraagprijs   | € 1.300.000,00 kosten koper |

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Cor van Zadelhoff, mobiel: 06-53318226 of e-mail: [cvanzadelhoff@ovtr.nl](mailto:cvanzadelhoff@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.*





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 1

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





Kenmerk: 60043010|GIS09|sbe

oktober 2026

Schaal: 1:25.000

Locatie aan de 1e Tochtweg 36-36a  
te Nieuwerkerk aan den IJssel,  
groot 01.57.70 ha.

## Legenda

Te verkopen locatie

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.



Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60043010|GIS08|sbe

oktober 2026

Schaal: 1:2.000

Locatie aan de 1e Tochtweg 36-36a  
te Nieuwerkerk aan den IJssel,  
groot 01.57.70 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 locatie