



Polderweg 2-A Lepelstraat

Aardbeien-, asperge en vollegrondsgroentebedrijf met woonhuis, verkoop-/winkelruimte, bedrijfsloods, Venlokas, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, cultuurgrond gelegen op een perceel van circa 12.25.50 hectare.

Situering

Op een fraaie locatie nabij de dorpen Lepelstraat en Halsteren, in een rustige en groene omgeving, midden in een landschap van uitgestrekte polders en natuur, vindt u dit vollegrondsgroentebedrijf met onder andere een vrijstaande bedrijfswoning, kassencomplex, verkoopruimte en bedrijfsloods. Daarnaast is er nog een ruim perceel cultuurgrond aanwezig. Lepelstraat heeft een gemoedelijk dorps karakter en is omgeven door landerijen, waardoor u hier optimaal kunt genieten van rust en ruimte.

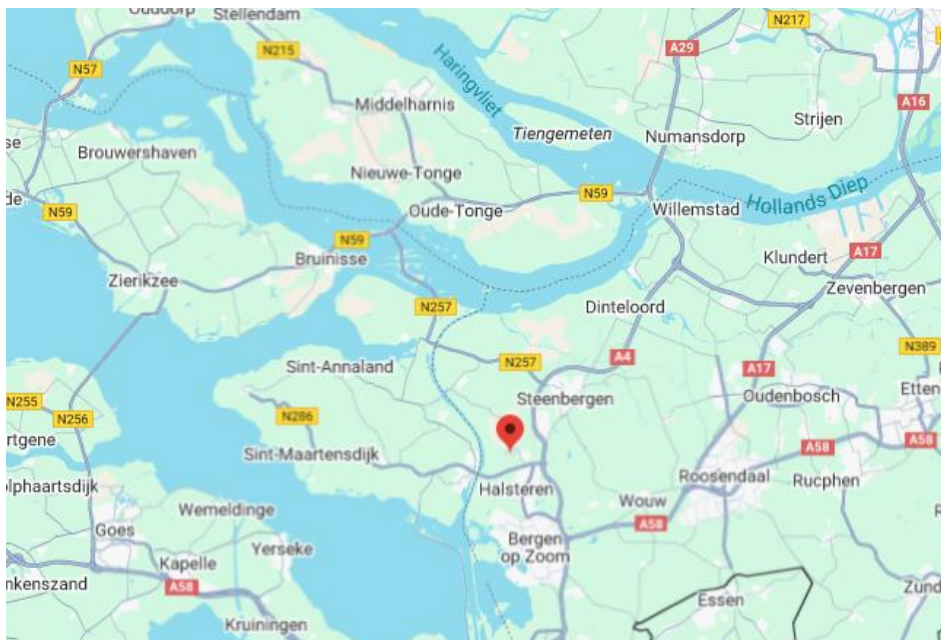
Lepelstraat maakt deel uit van de gemeente Bergen op Zoom en beschikt over basisvoorzieningen zoals een basisschool en sportverenigingen.

Voor een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen ligt het centrum van Bergen op Zoom op circa 10 autominuten afstand. Halsteren en Tholen zijn binnen 5 autominuten te bereiken en hebben voldoende voorzieningen.

Ook natuur- en recreatiegebieden zoals de Brabantse Wal en het Markiezaatsmeer zijn in de directe omgeving te vinden, ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenactiviteiten.

De ligging is gunstig ten opzichte van uitvalswegen: via de nabijgelegen A4 en A58 zijn steden met de auto als Roosendaal (20 minuten), Antwerpen (35 minuten), Breda (40 minuten) en Dordrecht (35 minuten) goed bereikbaar.

Kortom: Lepelstraat is een charmant dorp met een rustige, landelijke sfeer, goede voorzieningen in de buurt en uitstekende bereikbaarheid naar zowel Nederlandse als Belgische steden. Een ideale woonomgeving voor wie landelijk wil wonen en agrarisch wil ondernemen. Snel toegang tot stedelijke faciliteiten en uitgebreide Zeeuwse stranden en vissersdorpen.



De (bedrijfs)woning

In de directe omgeving van agrarisch gebied en natuur is het bedrijf met vrijstaande woning gelegen op royaal perceel.

De woning is gebouwd omstreeks 1997 en de aangrenzende garage is gebouwd omstreeks 2012. Met een inhoud van circa 1.036 m³ inclusief garage en een woonoppervlakte van circa 207 m² biedt het woonhuis meer dan voldoende ruimte en comfort. Verder bedraagt de overige inpandige ruimte circa 84 m² en de gebouw gebonden buitenruimte circa 6 m². De indeling is praktisch en biedt volop leefruimte met 4 slaapkamers en een multifunctionele kamer op de begane grond. De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie, bestaande uit een fundering op staal, betonnen begane grondvloer met vloerisolatie, prefab vloerelementen 1^e verdiepingvloer, spouwmuren met spouwisolatie en een houten kap constructie met geïsoleerde dakplaten gedekt met pannen en zinken goten. De woning is volledig uitgerust met kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas en beschikt over 3 airco-installaties, gesitueerd in woonkamer, in slaapkamers, garage en tuinkamer.

De verwarming wordt verzorgd door een CV (2025) en er is een aansluiting voor persriool aanwezig. Daarnaast zijn er glasvezel, gas en stroomvoorziening aanwezig. Op het dak van de garage zijn circa 30 zonnepanelen geplaatst (2022, ca. 410 Wp per paneel), een waardevolle voorziening voor het duurzaam opwekken van energie. Hiermee is de woning niet alleen milieuvriendelijk, maar ook optimaal voorbereid op een energiezuinige toekomst.





StaalMakelaars

Begane grond

De begane grond is onder meer ingedeeld met een ruime entree aan de voorzijde van de woning, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, multifunctionele kamer en berging.

Entree

De woning is te betreden via de voorzijde, waar u binnenkomt in de entree, bevindt zich de meterkast, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping zich bevinden. De vloer is afgewerkt met tegels en zowel de wanden als het plafond zijn afgewerkt met fijn spachtelputz. De sierlijsten aan het plafond zijn een mooi detail.

De meterkast is uitgerust met 15 groepen (3x 25A) en een extra groep voor de zonnepanelen.

De toiletruimte is geheel betegeld en ingericht met een hangend closet en fontein.



Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer, met dezelfde nette afwerking als de entree, ademt licht, ruimte en sfeer. Grote raampartijen bieden een prachtig uitzicht op de tuin en zorgen voor een fijne verbinding met buiten. De indeling leent zich perfect voor het creëren van een gezellig zitgedeelte en een ruime eethoek, terwijl het geheel toch één harmonieuze leefruimte blijft. Dankzij de openslaande deuren is de verbinding met de privétuin ideaal.





StaalMakelaars

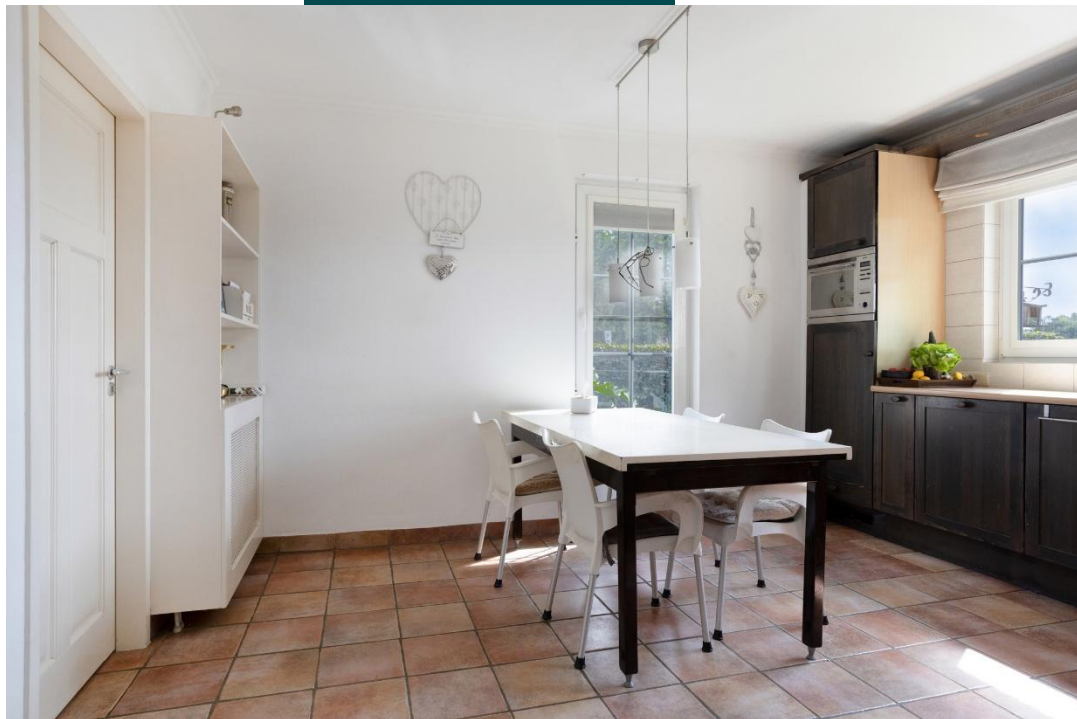
Keuken

De keuken staat deels in open verbinding met de woonkamer, waardoor er altijd een prettige verbinding is met het leefgedeelte. Vanuit het keukenraam geniet u van een prachtig, weids uitzicht over de natuur – een aanblik die nooit zal vervelen.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, wanden deels in tegels en deels in fijn spachtelputz, en een plafond in fijn spachtelputz met sierlijsten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits keramische kookplaat (Bosch), afzuigkap (Bosch), dubbele spoelbak, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron/oven.

Vanuit hier heeft u directe toegang tot de naastgelegen bijkeuken en tot de kelder. De kelder heeft een betonnen prefab constructie en is circa 1.90-2.00 meter hoog.





Bijkeuken

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken, die tevens via de naastgelegen hal toegankelijk is. Ooit in gebruik als doucheruimte, is deze ruimte nu ideaal als royale provisieruimte of voor het plaatsen van extra apparatuur, zoals een koelkast, vriezer of wasmachine en droger. De vloer en wanden zijn volledig betegeld, waardoor het onderhoudsvriendelijk is. Het plafond is netjes afgewerkt met spachtelputz. Momenteel staat de wasapparatuur in de naastgelegen berging opgesteld.



StaalMakelaars

Multifunctionele kamer

Tussen de woonkamer en de bijkeuken bevindt zich een extra kamer die momenteel als werkkamer wordt gebruikt. Deze ruimte biedt echter tal van mogelijkheden: van extra slaapkamer tot een gezellige speelkamer voor kinderen. De vloer is afgewerkt met tegels en zowel de wanden als het plafond zijn voorzien van spachtelputz. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht binnen.



Achter entree

Het woonhuis is niet alleen via de entree aan de voorzijde bereikbaar, maar ook via een praktische zij-ingang. Deze ruimte vormt een directe verbinding met de garage en biedt tevens toegang tot de bijkeuken. De vloer en een deel van de wanden zijn afgewerkt met tegels, terwijl het overige wandgedeelte is gestuct.

Het plafond is voorzien van karaktervolle balken, wat zorgt voor een warme uitstraling. Er bevindt zich hier bovendien een tweede, volledig betegelde toiletruimte met een hangend closet.



StaalMakelaars

Garage

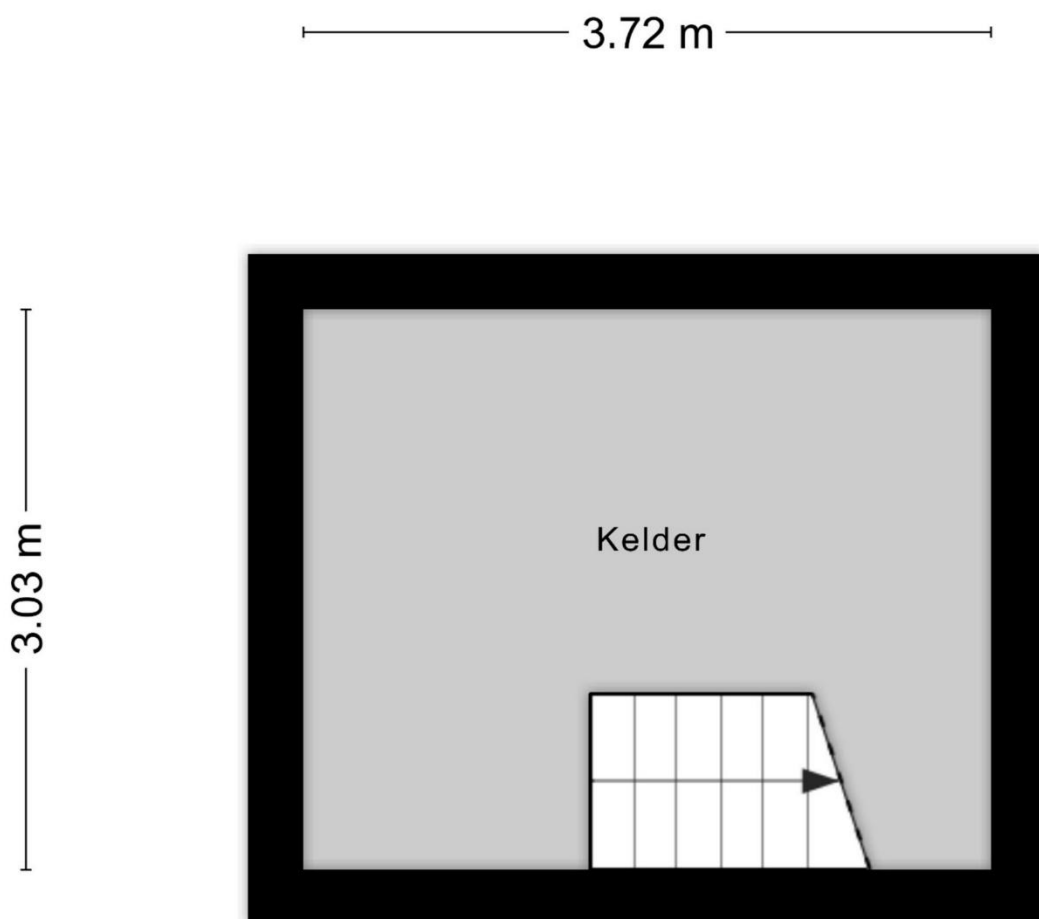
Aansluitend aan de eerdergenoemde hal bevindt zich een royale garage van circa 6,27 x 9,29 meter. Deze is toegankelijk via loopdeuren, een elektrische garagedeur én een schuifpui. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een betonnen vloer, stalen spanten en houten gordingen. Praktisch is de aanwezige pantry, ideaal voor bijvoorbeeld een koelvriescombinatie of andere apparatuur. Via een houten trap bereikt u de bovengelegen zolder, die momenteel als werkkamer in gebruik is.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



StaalMakelaars

Eerste verdieping

Een vaste trap gelegen in de entree aan de voorzijde leidt naar de eerste verdieping, waar u terechtkomt op een ruime overloop. De vloer is afgewerkt met laminaat, de wanden met stucwerk en het plafond met plafondplaten.

Op deze verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers met elk een prettige lichtinval, een badkamer, een volledig betegelde toiletruimte met een hangend closet en vaste kastruimte.

Middels een vlizotrap is de bovengelegen zolder bereikbaar.



Badkamer

De ruime badkamer is volledig uitgerust voor optimaal comfort. U vindt hier een groot wastafelmeubel met dubbele spoelbak, een praktische douchecabine én een ligbad met douchemogelijkheid. Zowel de wanden als de vloer zijn geheel betegeld, waardoor de ruimte onderhoudsvriendelijk is. Het plafond is afgewerkt met plafondplaten en de aanwezige radiator zorgt voor de verwarming. Dankzij het raam valt er prettig daglicht binnen, wat de badkamer een frisse en uitnodigende sfeer geeft.

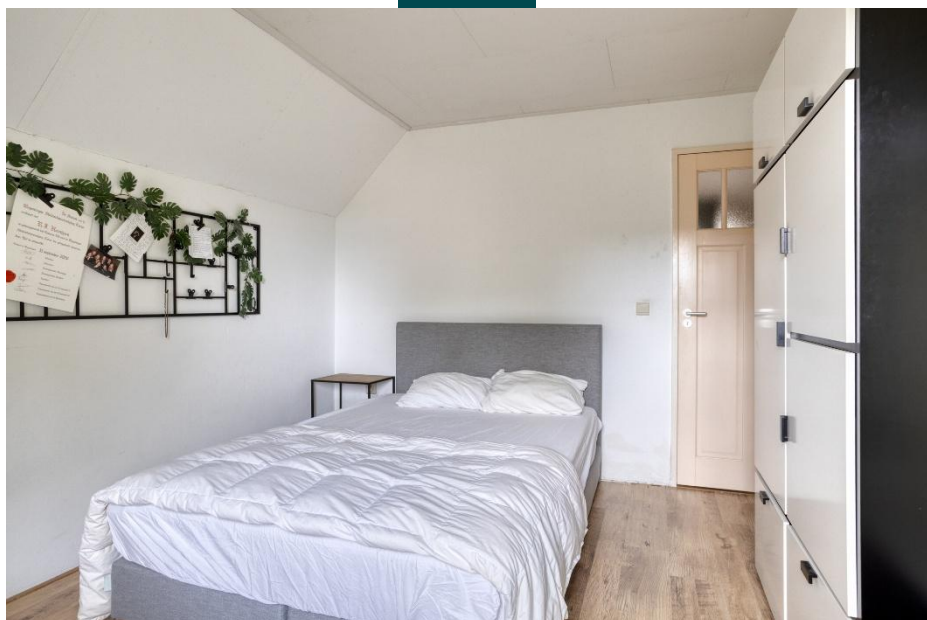


Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, grotendeels in dezelfde stijl afgewerkt. Drie kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, terwijl één kamer een vinylvloer heeft. De wanden zijn in alle kamers afgewerkt met spachtelputz en het plafond met plafondplaten. Dankzij de kunststof kozijnen met dubbel glas en draai-/kiepramen is iedere kamer goed geïsoleerd en voorzien van prettig daglicht.

De master bedroom beschikt bovendien over extra opbergruimte in de aanwezige inbouwkast, een praktische en stijlvolle toevoeging.





StaalMakelaars

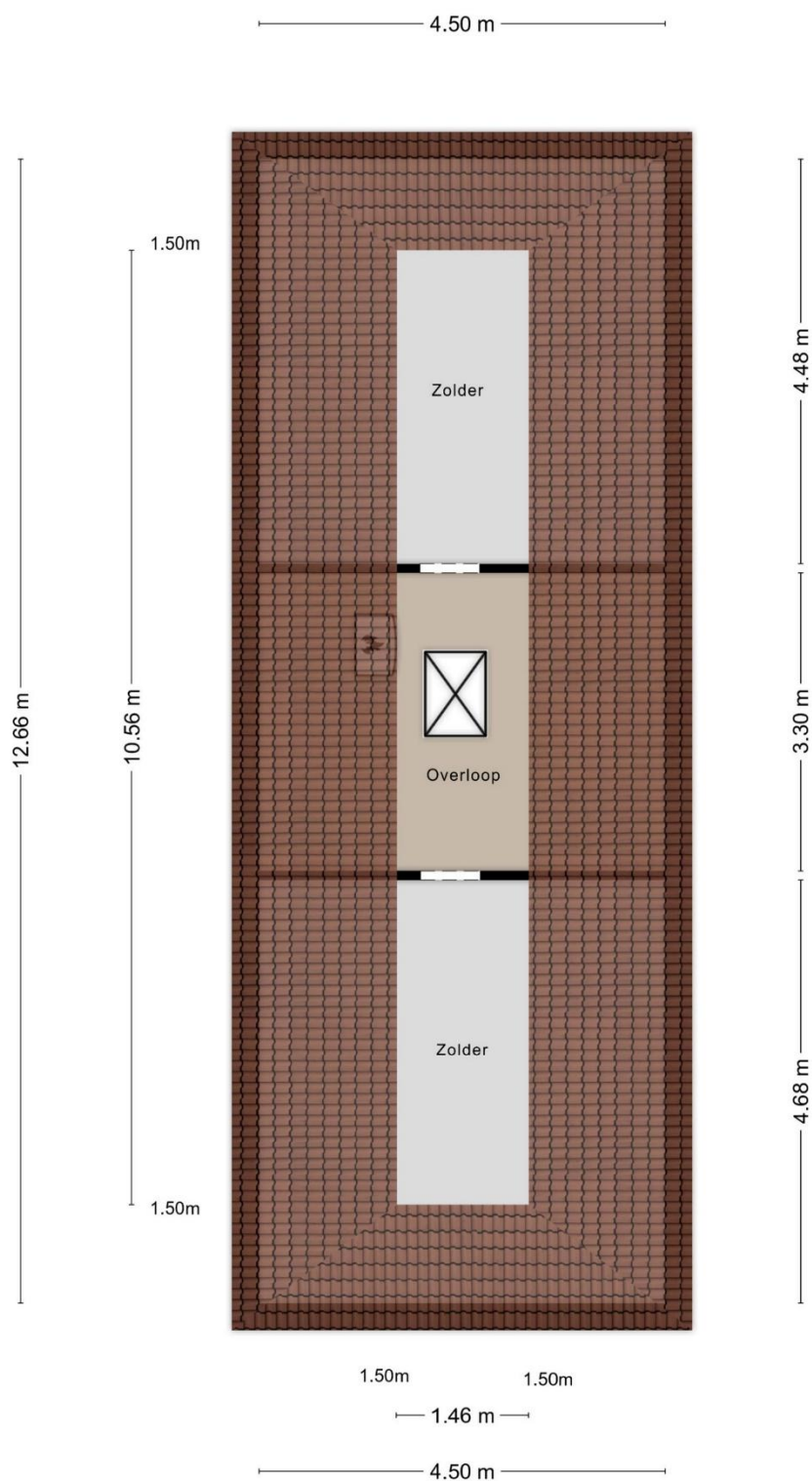


Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



StaalMakelaars

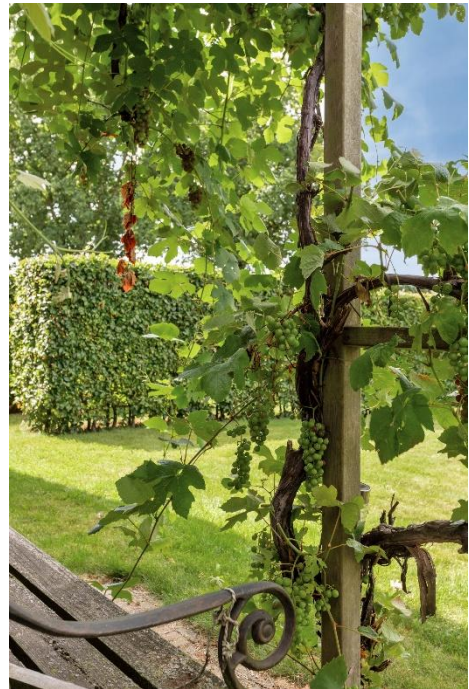
Tuin

De royale tuin rondom de woning biedt volop ruimte en is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Met meerdere terrassen, een jacuzzi en sfeervolle zithoeken is er altijd een fijne plek om te ontspannen. De combinatie van groen, bloemen en volwassen beplanting zorgt voor een natuurlijke en rustgevende uitstraling – ideaal voor lange zomeravonden of een ontspannen weekend thuis.

De fraai aangelegde tuin is omzoomd door hagen en beplanting, waardoor privacy gewaarborgd blijft.







StaalMakelaars

Bedrijfsloods

De ruime bedrijfsloods op het perceel (circa 640 m² incl. winkelruimte, kantoor, verkoophal en 2 toiletruimtes) is omstreeks 1990 gebouwd en in 2018/2019 volledig gerenoveerd. Er is onder andere een nieuw dak geplaatst, het asbest is verwijderd en er is nieuwe gevelbekleding aangebracht met isolatie. De loods is degelijk gebouwd en voorzien van een betonnen vloer en een stalen draagconstructie. Dankzij de hoge nok en royale indeling is er veel praktische werk- en opslagruimte beschikbaar.

Er zijn omstreeks 2022 in totaal 242 zonnepanelen (ca. 410 Wp per paneel) geplaatst. Dit draagt bij aan een energiezuinige bedrijfsvoering. De ligging direct naast de woning en de goede ontsluiting aan de openbare weg, zorgt voor een efficiënte en overzichtelijke bedrijfsopzet.



StaalMakelaars

De loods beschikt over meerdere grote overheaddeuren, waardoor het aan- en afrijden eenvoudig is. Daarnaast zijn er in pandige voorzieningen aanwezig, zoals een kantoorruimte, kantine, toilet, wasruimte en twee koelcellen, welke elk een mogelijkheid hebben tot vriezen. Ook is er een entresolvloer voor extra capaciteit.



StaalMakelaars

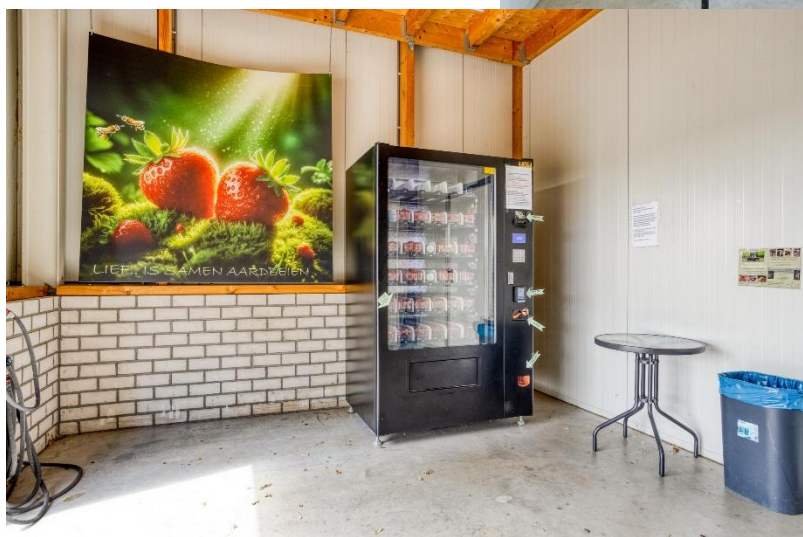


StaalMakelaars

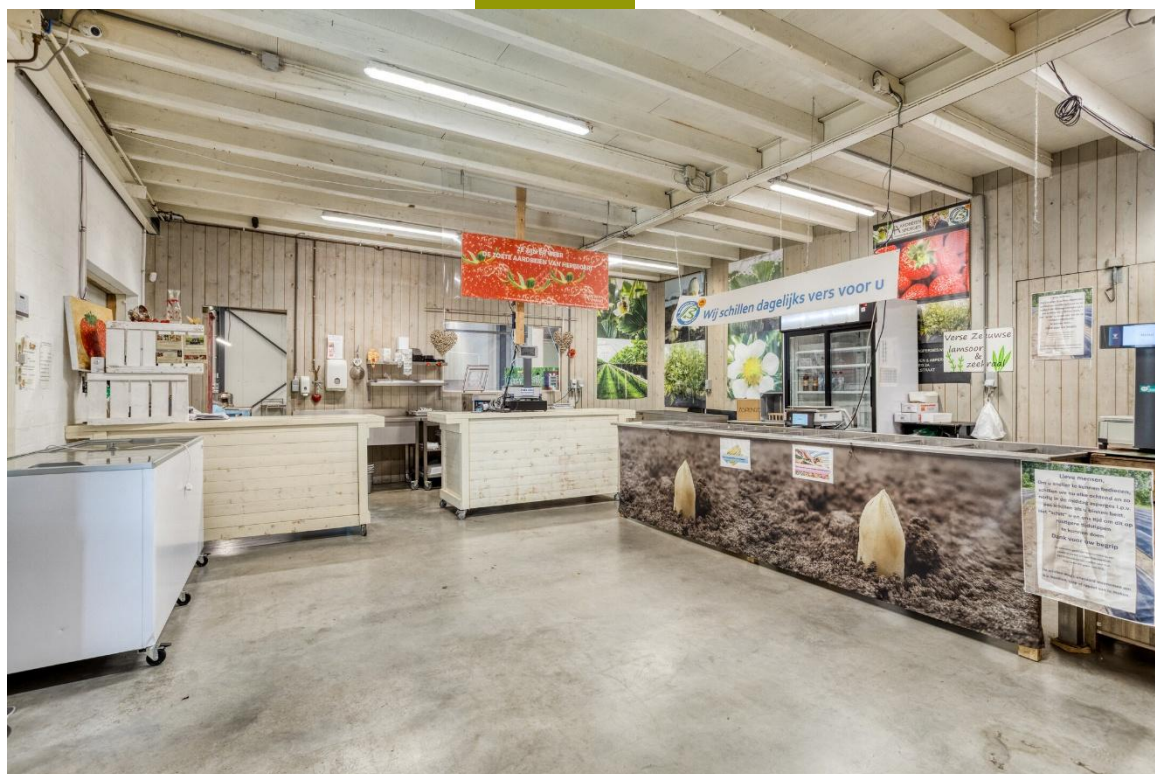
Verkoop/winkelruimte

De in pandige verkoopruimtes bestaan uit een winkel (verkoop van seizoensproducten) en een afsluitbaar gedeelte voor automaten en een bezoekerstoilet. Dit maakt de loods veelzijdig inzetbaar voor zowel teelt-, handelsactiviteiten en directe verkoop aan consumenten.

Kortom: een complete en praktische bedrijfsruimte die klaar is voor professioneel gebruik en uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.



StaalMakelaars



Kas en stellingen

Het object omvat een modern en goed onderhouden kas (ca. 5.515 m²) dat momenteel in gebruik is voor de teelt van aardbeien. De kas (Venlokas, poothoogte ca. 4 m) is uitgevoerd in glasopstanden met stalen draagconstructie en beschikt over een praktische indeling met brede teelpaden, ideaal voor efficiënte bedrijfsvoering). Zo zijn deze paden tevens geschikt voor interne transportmiddelen.

De teelt vindt plaats op goten, waardoor optimaal gewerkt kan worden aan gewasverzorging en oogst. Het complex is uitgerust met een druppel- en watergeefstelsel, klimaatregeling en schermdoeken die bijdragen aan een stabiele groeiomgeving.

Naast de teeltgedeelten is er een ruime werk- en kantineruimte binnen de kas aanwezig, ingericht met tafels en opslagvoorzieningen. Dit maakt het complex praktisch voor medewerkers en bedrijfsvoering.

Enkele jaren geleden is ook de waterinstallatie volledig vernieuwd. Deze bevindt zich in de loods (ca. 205 m²) achter de kas.

Circa 5.590 m² van de cultuurgrond is bebouwd met stellingen op goten t.b.v. teelt van aardbeien. Deze bevinden zich direct achter het kassencomplex.

Hiernaast is het mogelijk een tray-/containerveld te realiseren naast het kassencomplex (ca. 4.000 m²).

Cultuurgrond

Het bedrijf beslaat een royaal perceel van 12 ha 25 a 50 ca, maar het is ook mogelijk het bedrijf met een kleiner perceel aan te kopen, namelijk 03 ha 5 are 95 ca.



OPTIES KOOP

De onderneming is gelegen op een royaal perceel van in totaal 12.25.50 ha.

Afhankelijk van de wensen van koper zijn er drie aankoopmogelijkheden.

Optie 1 – Bedrijfslocatie met circa 2 ha 91 are en 80 ca

Deze optie omvat de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, kassen, stellingen en het huidige waterbassin, gelegen op een perceel van circa 2 ha 91 are en 80 ca. De overige cultuurgronden maken geen onderdeel uit van deze optie.

Optie 2 – Bedrijfslocatie met aanvullende cultuurgronden (totaal circa 8 ha 12 are en 65 ca)

Naast de bedrijfslocatie zoals omschreven onder optie 1 worden tevens een gedeelte van de cultuurgronden mee verkocht, waarmee de totale oppervlakte uitkomt op circa 8 ha 12 are en 65 ca.

De aanvullende cultuurgronden bestaan uit:

- een perceel gelegen achter de stellingen, kadastraal bekend gemeente Halsteren, sectie I, nummer **1234**, met een oppervlakte van circa **5 ha 20 are en 85 ca**. Ook dit betreft zandgrond en is voorzien van beregening.

De gronden zijn uitermate geschikt voor voortzetting van de huidige aardbeien- en vollegrondsgroenteteelt, maar bieden tevens mogelijkheden voor andere tuinbouwdoeleinden.

Optie 3 – Volledige onderneming

Deze optie betreft de aankoop van de volledige onderneming, inclusief de complete bedrijfslocatie en alle bijbehorende cultuurgronden, met een totale oppervlakte van circa **12 ha 25 are en 50 ca**.





StaalMakelaars



StaalMakelaars



Water- en bemestingsruimte





StaalMakelaars

Wateropslag

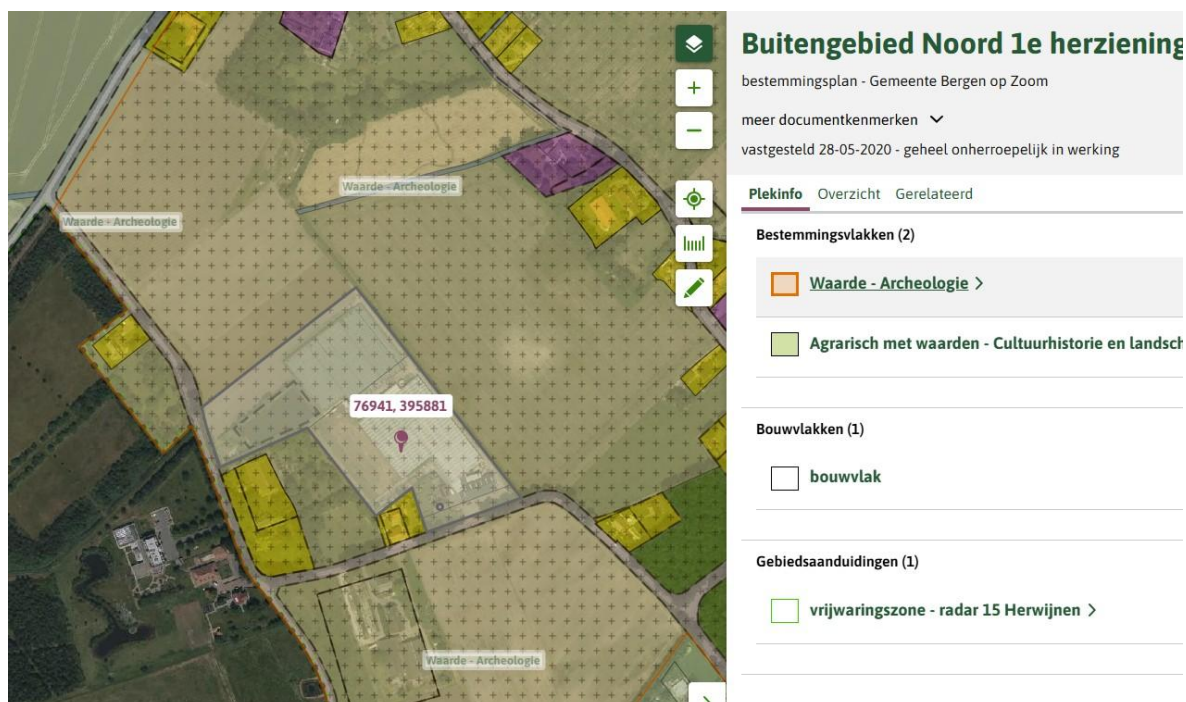
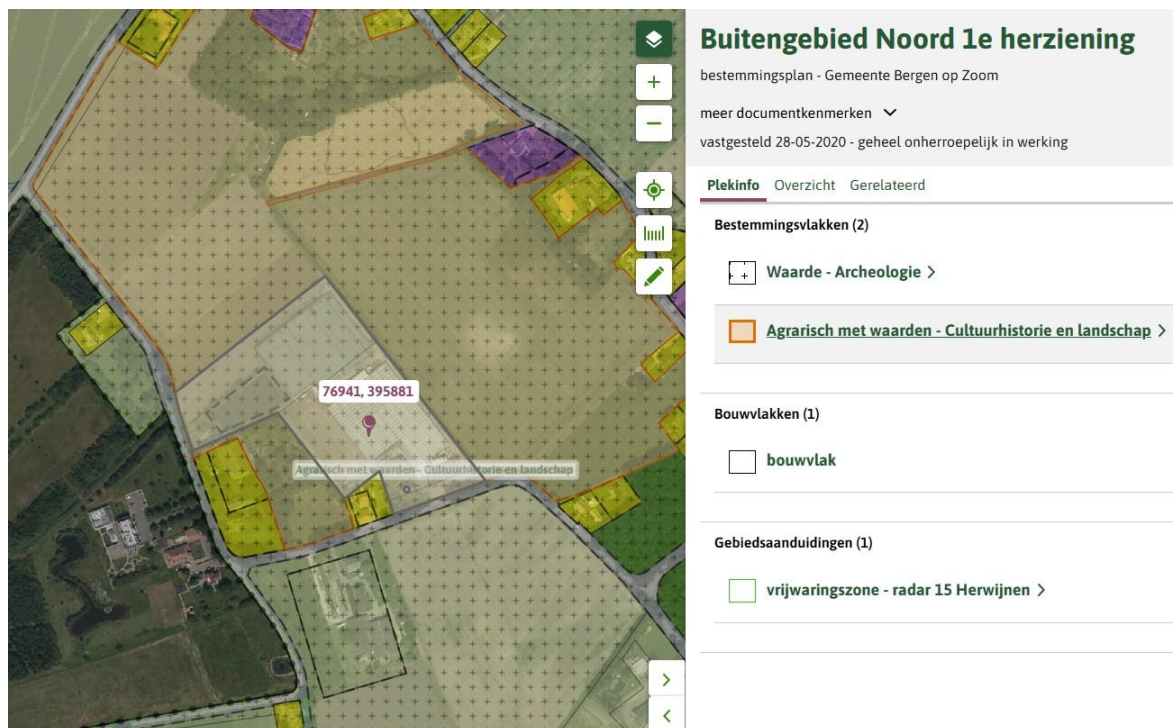
Het bassin is gelegen naast de kassen en heeft een inhoud van circa 4.000 m³. Deze kan worden aangevuld vanuit de aanwezige grondwaterput. Ontijzeringinstallatie is aanwezig. De grondwaterput is circa 55/60 meter diep. Hiernaast is een drainwatersilo van ca. 300 m³ en een dagwatersilo van 90 m³ aanwezig.

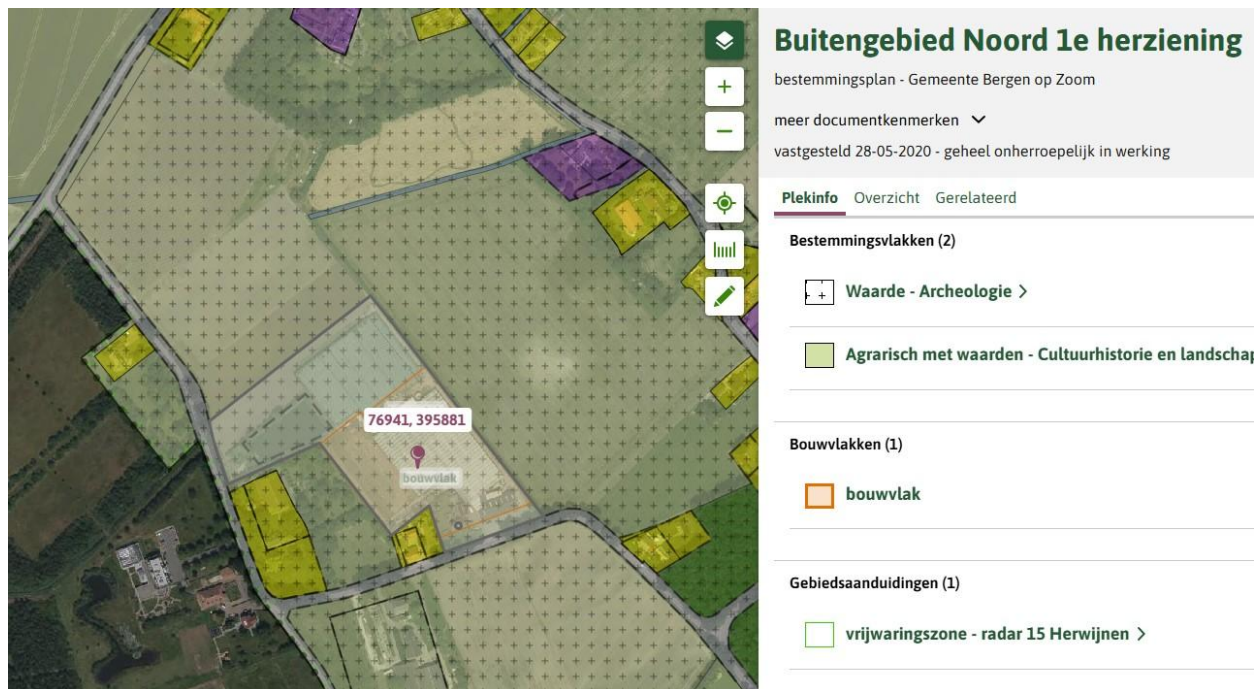




Het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord 1^e herziening' van de Gemeente Bergen op Zoom hebben alle percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en landschap' en 'Waarde – Archeologie'. Perceel 1233 heeft tevens de functieaanduiding 'waterberging'. Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 15 Herwijnen' is op alle percelen van toepassing.





De exacte regels voor het huidige bestemmingsplan zijn terug te vinden in de regels van het bestemmingsplan. Deze regels zijn te vinden via de website van de Omgevingswet (www.omgevingswet.overheid.nl)

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





Aanvullende informatie:

- Aanwezige voorzieningen zijn water, elektra en gas, glasvezel;
- Ruime bedrijfsloods met o.a. kantoorruimte, kantine, koelcellen en royale opslag- en werkruimte;
- Verkoopruimte met automaat en zeer ruime winkel met voorzieningen;
- Royaal perceel opstallen, veel privacy en een ruim perceel cultuurgrond;
- Goed onderhouden kas incl. installaties en stellingen t.b.v. teelt van aardbeien;
- 242 zonnepanelen geplaatst (ca. 3 jaar geleden) (3 x 80A aanwezig);
- Bassin (ca. 4.000 m³) en 2 silo's (drainwatersilo (ca. 300 m³) en dagvoorraadsilo (ca. 90 m³);
- Uniek object met breed scala aan gebruiksmogelijkheden;
- Uitstekende ontsluiting via A4 en A58;
- Gelegen midden in het buitengebied omgeven door groen en polders.

Gebruiksmogelijkheden

Het object en perceel zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik middels uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Momenteel is er een aardbeienteelt- en vollegrondsgroentebedrijf gevestigd met een bedrijfswoning. U kunt dus denken aan bijvoorbeeld teelt, opslag en verwerking van agrarische producten, logistieke activiteiten en verkoop vanaf eigen erf van eigen geteelde producten.

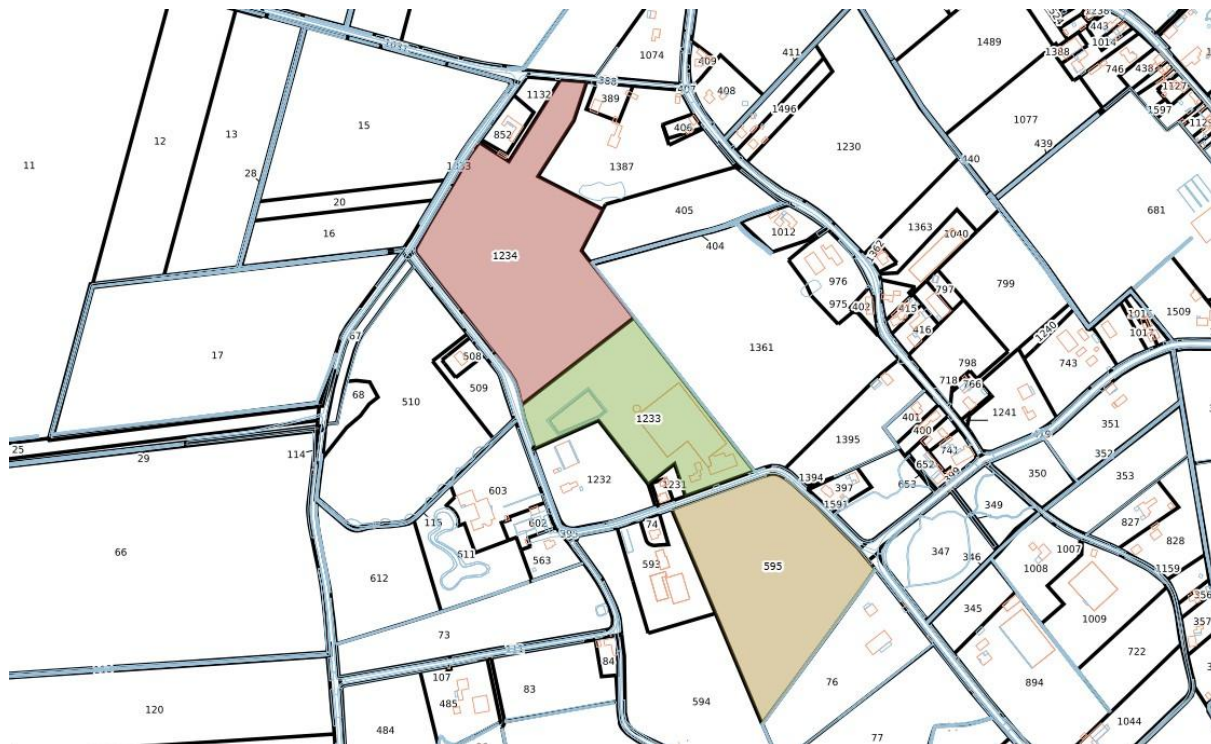


StaalMakelaars

Verkoop

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals het zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. In de koopovereenkomst zal een zogeheten 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Uittreksel kadastrale kaart





Vraagprijs: Op aanvraag
Oplevering: In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471

www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

