



Landbouwgrond

Verlengde Zandstraat

Hooge Zwaluwe



Vraagprijs

Op aanvraag

Hooge Zwaluwe

Verlengde Zandstraat

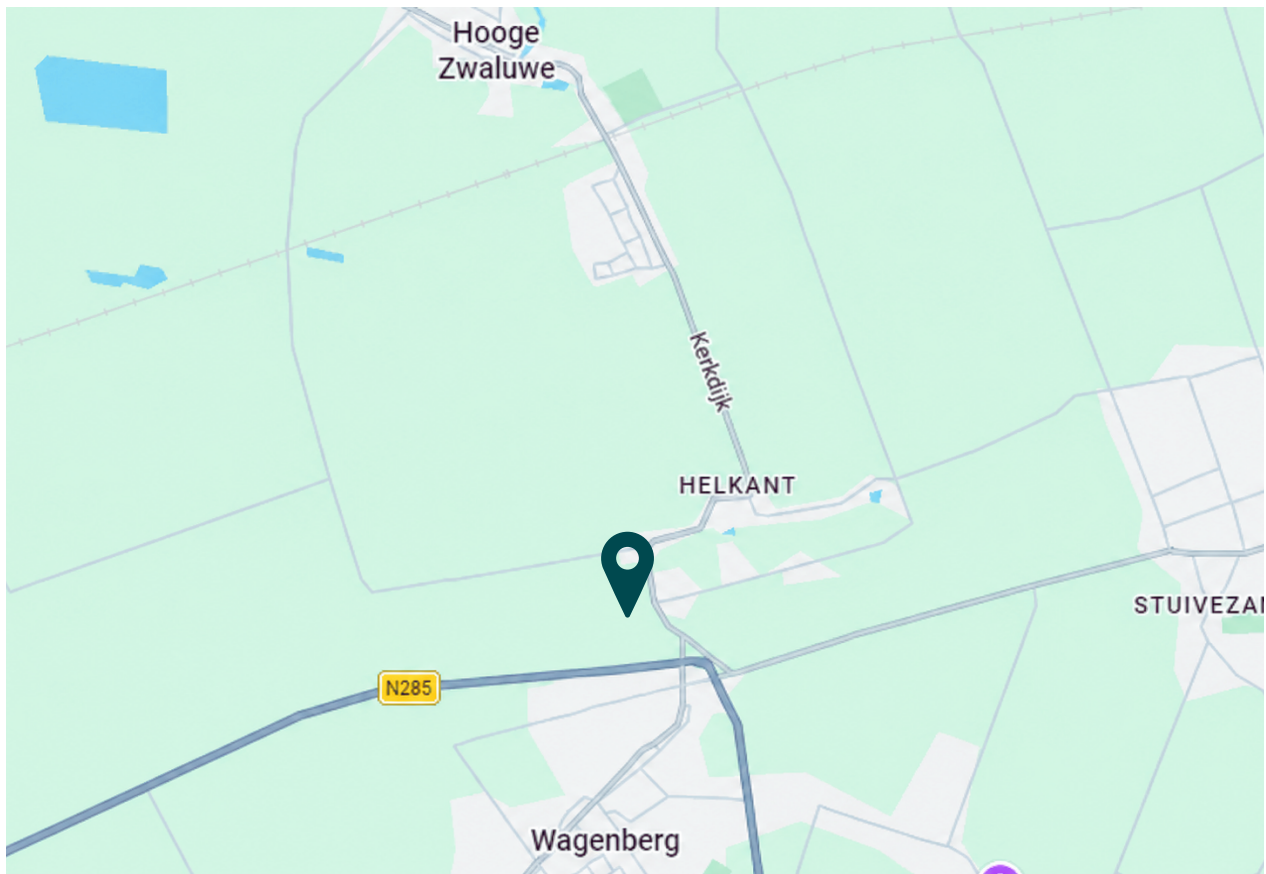
- Kadastrale oppervlakte van 2.89.12 ha
- Twee aaneengesloten kadastrale percelen
- Gelegen aan de rand van Hooge Zwaluwe
- Grondsoort overwegend lichte zavel
- Gedeelte van perceel L 690 met mogelijke toekomstige ontwikkelingspotentie

Kenmerken

in één oogopslag

- Totale oppervlakte 2.89.12 ha
- Kadastrale aanduiding Hooge en Lage Zwaluwe L 690 & L 773
- Ligging gronden Verlengde Zandstraat te Hooge Zwaluwe
- Gebruiksmogelijkheden Regulier agrarisch gebruik (o.a. akkerbouw)
- Grondsoort Overwegend lichte zavel
- Bodeminformatie Zie bodeminformatie op bladzijde 10
- Teelthistorie Zie bladzijde 8
- Ontwatering / grondwatertrap VI (GHG 40-80 cm / GLG > 120 cm)
- Drainage Geen
- Beregening Beregeningsput aanwezig*
- Jacht Jachtgebruik door derde
- Waterschapslasten €97,06 per ha per jaar
- ANLb-beheer Gehele percelen; overeenkomst niet inbegrepen

** Ten aanzien van de aanwezige beregeningsput geldt een juridisch aandachtspunt.
Zie de toelichting verderop in deze brochure.*



Situering

De landbouwgronden zijn gelegen aan de Verlengde Zandstraat, aan de rand van Hooge Zwaluwe en nabij Wagenberg. De twee aaneengesloten percelen bevinden zich in een overwegend agrarische omgeving.

De ligging nabij de N285 zorgt voor een goede ontsluiting richting het regionale wegennet. Vanuit de percelen zijn onder meer Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Made goed bereikbaar.

Hooge en Lage Zwaluwe L 690



Hooge en Lage Zwaluwe L 773



Ruimte voor agrarisch ondernemen



Landbouwgrond

Het aangeboden geheel bestaat uit twee aaneengesloten percelen landbouwgrond aan de Verlengde Zandstraat te Hooge Zwaluwe, met een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van 2.89.12 hectare. De percelen zijn gelegen aan de rand van Hooge Zwaluwe en vormen gezamenlijk een praktisch gelegen agrarisch geheel.

De gronden bestaan overwegend uit lichte zavel en zijn in agrarisch gebruik. De teelthistorie laat een afwisselend gebruik zien met onder meer maïs, granen en aardappelen. Volgens de BRP-registratie zijn de percelen momenteel in gebruik als agrarisch natuurmengsel. De percelen zijn momenteel volledig in ANLb-beheer. De hierop betrekking hebbende overeenkomst wordt door verkoper in beginsel voortgezet op andere gronden en is niet bij de verkoop inbegrepen.

Voor een gedeelte van perceel L 690 zijn potentiële ontwikkelingsmogelijkheden in beeld. Aan deze mogelijke ontwikkeling kunnen geen rechten worden ontleend. Bij verkoop wordt voor het op de kaart aangeduide gebied een meerwaardeclausule overeengekomen.

Teelthistorie

Landbouwgronden

Hooge en Lage Zwaluwe L 690

Perceel & Randen



2016
Maïs



2017
Tarwe



2018
Aardappelen



2019
Maïs



2020
Maïs



2021
Maïs



2022
Maïs



2023
Agrarisch



2024
Agrarisch



2025
Agrarisch

Hooge en Lage Zwaluwe L 773

Perceel & Randen



2016
Maïs



2017
Spelt



2018
Aardappelen



2019
Maïs



2020
Maïs



2021
Maïs



2022
Maïs



2023
Agrarisch



2024
Agrarisch



2025
Agrarisch

Grondsoort

Hooge en Lage Zwaluwe L 690



Grondsoort:
 Gronds. mestwet:

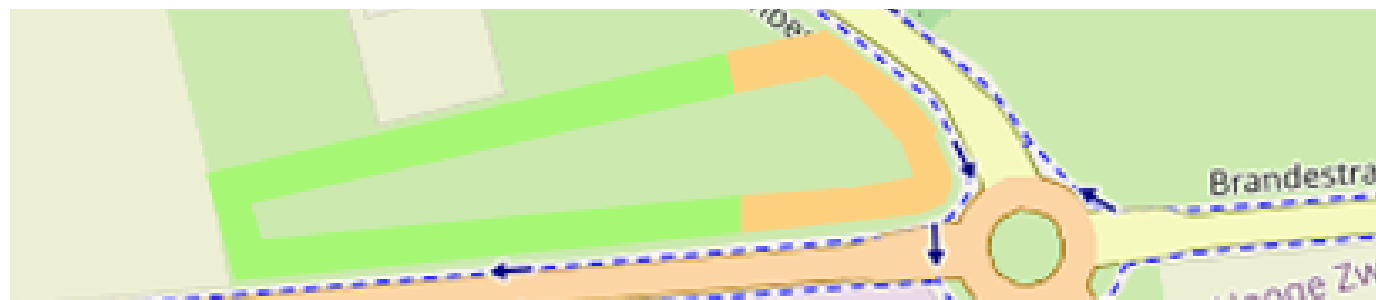
- Zand: 15%
- Lichte zavel: 85%
- Zand: 100%



Grondsoort:
 Gronds. mestwet:

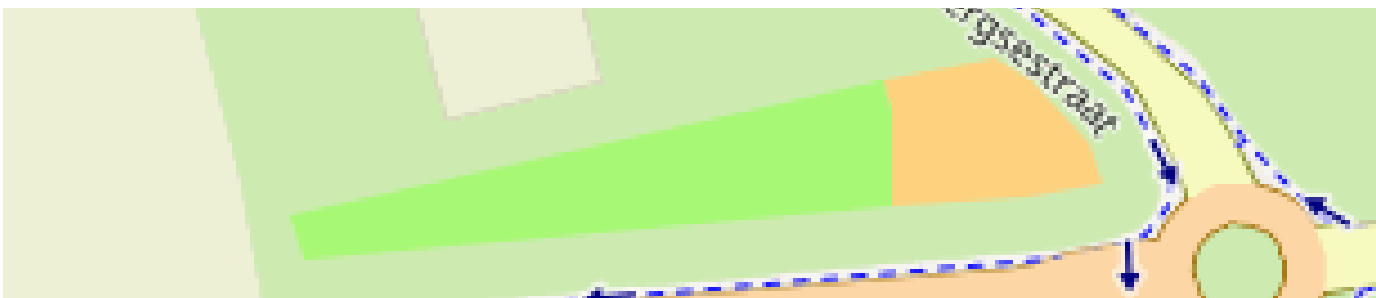
- Lichte zavel: 100%
- Zand: 100%

Hooge en Lage Zwaluwe L 773



Grondsoort:
 Gronds. mestwet:

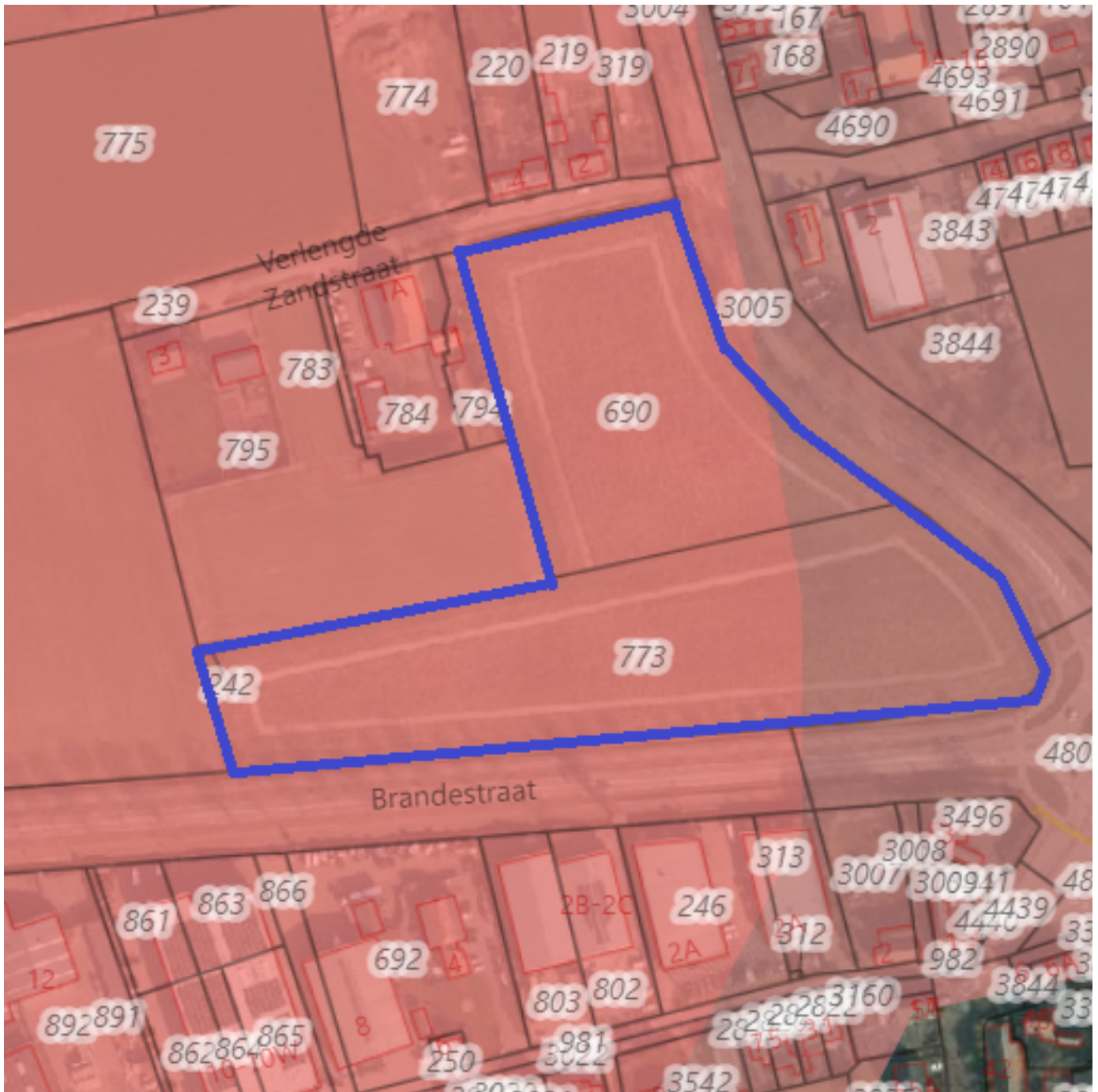
- Zand: 30%
- Lichte zavel: 70%
- Zand: 100%



Grondsoort:
 Gronds. mestwet:

- Zand: 31%
- Lichte zavel: 69%
- Zand: 100%

Bodeminformatie

**Bodemtype**

Veldpodzolgronden

Bodemcode

Hn21

Bodemopbouw

Leemarm en zwak lemig fijn zand

Bron

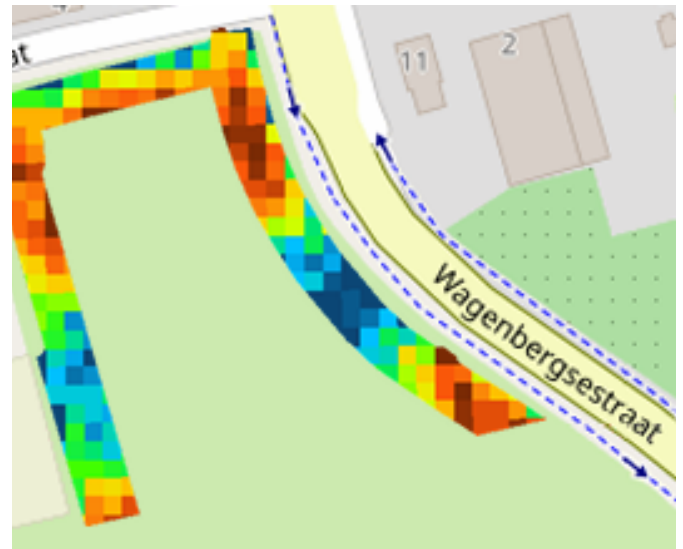
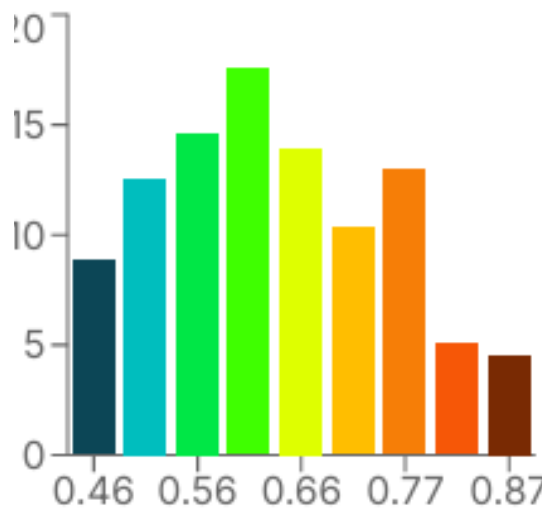
PDOK / Bodemkaart Nederland.

De bodemkaart geeft een indicatie van de bodemkundige situatie ter plaatse

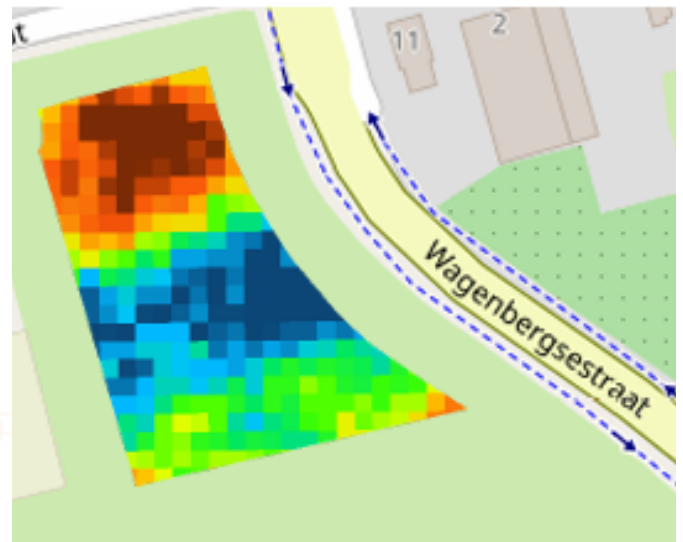
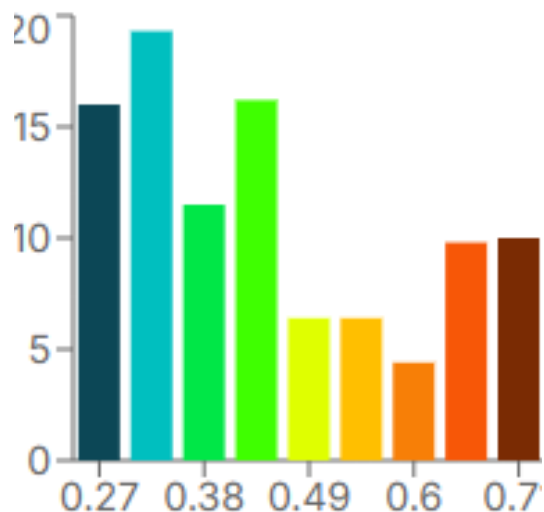
Hoogtekaarten

Hooge en Lage Zwaluwe L 690

Randen



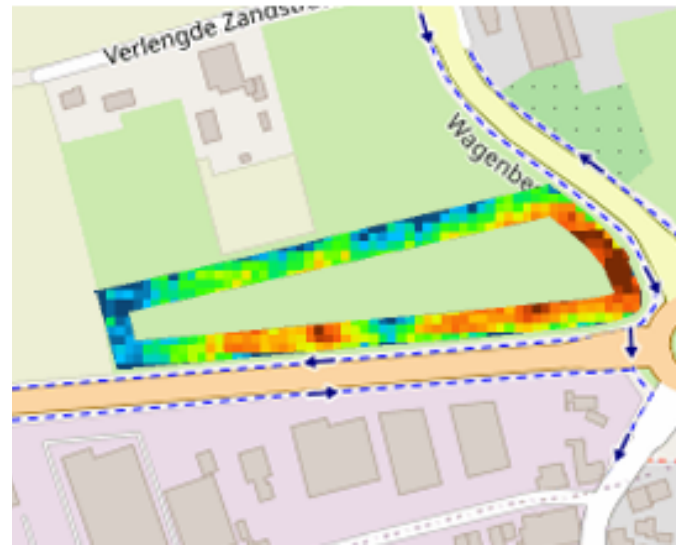
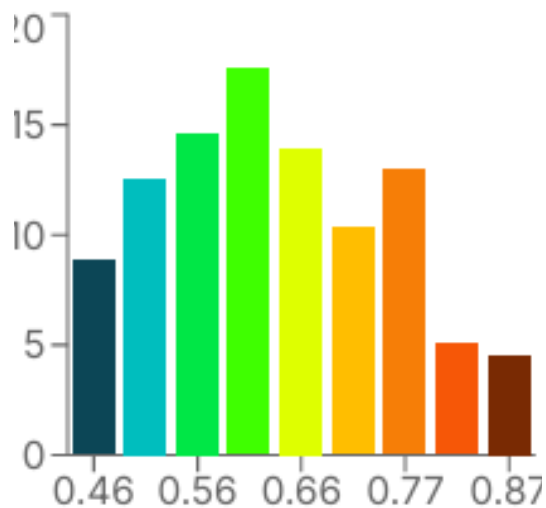
Perceel



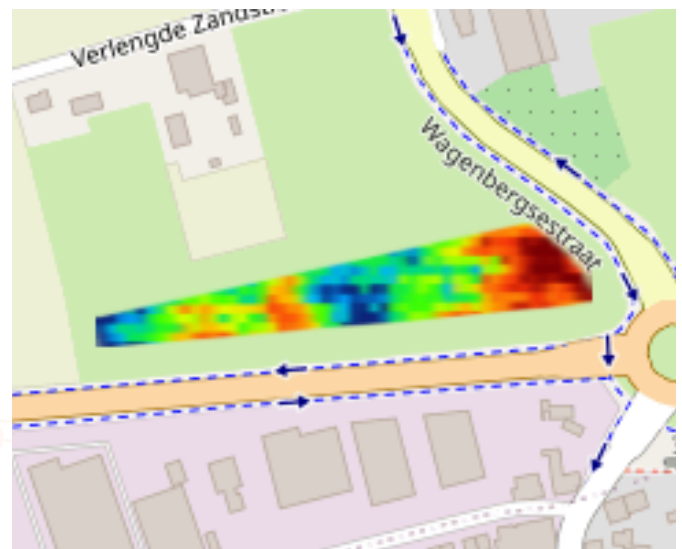
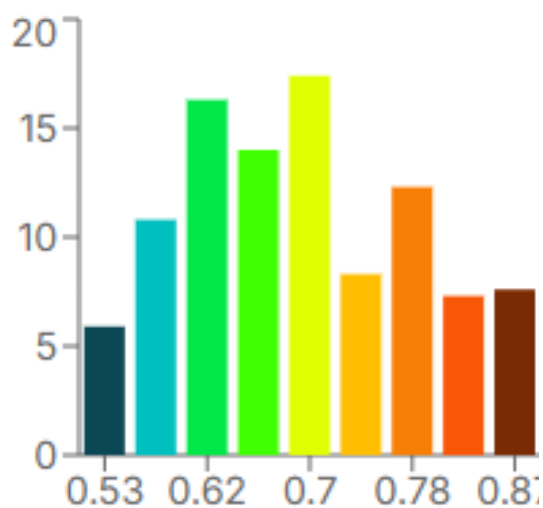
Hoogtekaarten

Hooge en Lage Zwaluwe L 773

Randen

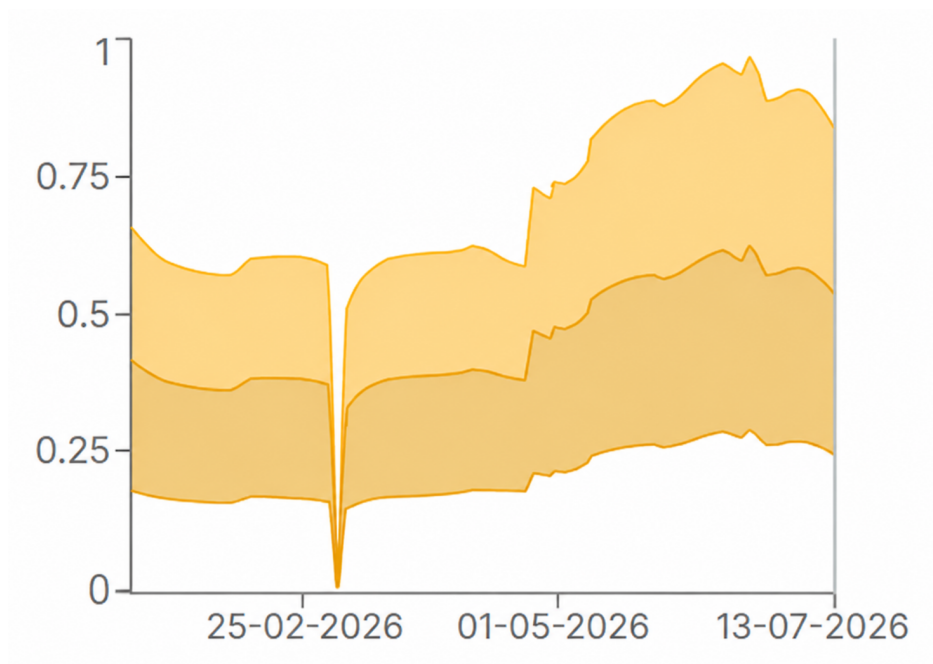


Perceel

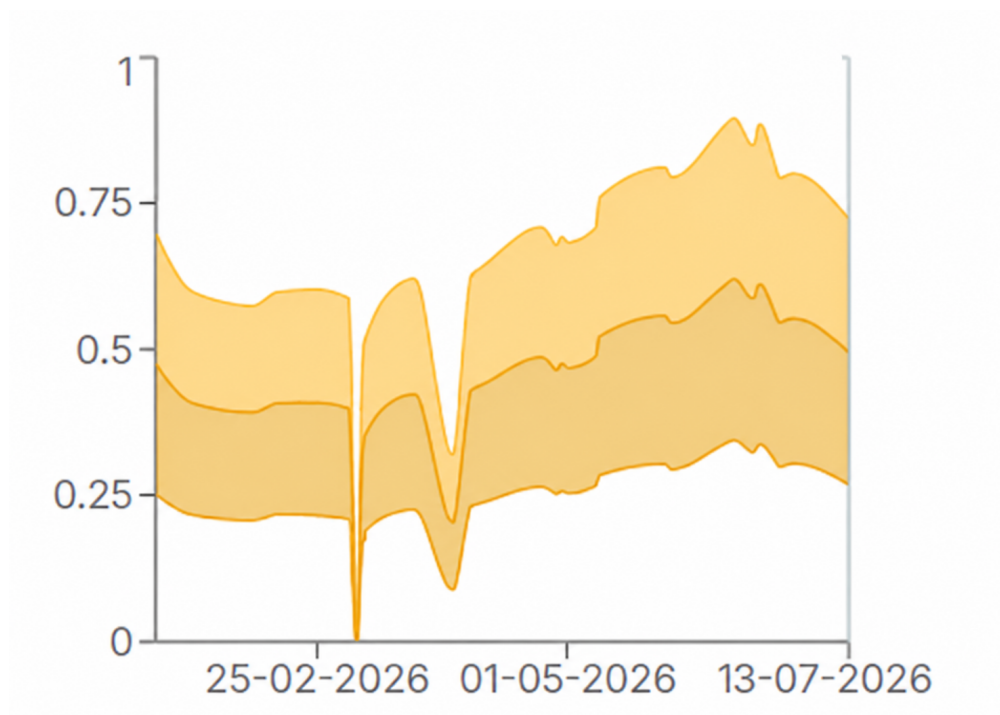


Groeikaarten

Hooge en Lage Zwaluwe L 690



Hooge en Lage Zwaluwe L 773



De NDVI-groeikaarten geven op basis van satellietgegevens een indicatie van het groeiverloop en de vitaliteit van de vegetatie op de percelen.

Kadastrale kaart

met kadastrale aandachtspunten & zakelijke rechten



Hooge en Lage Zwaluwe L 690

Op dit perceel rust een zakelijk recht ten behoeve van N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij.

Hooge en Lage Zwaluwe L 773

Op dit perceel rusten zakelijke rechten ten behoeve van Petrochemical Pipeline Services B.V. en N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Binnen het gebied waarop het bestaande zakelijk recht betrekking heeft, is de aanleg van een nieuwe leiding voorzien. De voorgenomen aanleg is bij de huidige eigenaar aangekondigd en in dit kader zijn reeds onderzoeken op het perceel uitgevoerd.

Voor de exacte inhoud en omvang van de zakelijke rechten wordt verwezen naar de betreffende kadastrale stukken en ingeschreven akten.

Juridische aandachtspunten



○ = beregeningsput

■ = gebied waarop meerwaardeclausule van toepassing is

Beregeningsput

Op perceel L 690 is een beregeningsput aanwezig. Voor deze beregeningsput is geen vergunning aanwezig. Ten aanzien van de bestaande situatie loopt een procedure bij de gemeente. Koper wordt geacht bekend te zijn met deze situatie en aanvaardt het verkochte met de aanwezige beregeningsput en de daarmee samenhangende publiekrechtelijke situatie. In de koopovereenkomst wordt hiervoor een specifieke bepaling opgenomen.

Meerwaardeclausule

Voor het op de kaart aangeduide gedeelte van perceel L 690 geldt bij verkoop een meerwaardeclausule in verband met mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling. De meerwaardeclausule geldt gedurende een periode van 15 jaar vanaf de juridische levering. Indien binnen het aangeduide gebied één of meerdere bouwkvavels ten behoeve van woningbouw worden uitgegeven, is per uitgegeven bouwkvavel een bedrag van € 100.000,- verschuldigd aan verkoper.

De exacte voorwaarden en uitwerking van de meerwaardeclausule worden vastgelegd in de koopovereenkomst en de akte van levering.

Omgevingsplan

Buitengebied Drimmelen



Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Drimmelen

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 23-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen

Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

 Agrarisch - 2 >

Gebiedsaanduidingen (2)

 veiligheidszone - leiding >

 wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie >

De percelen zijn gelegen binnen het omgevingsplan van de gemeente Drimmelen. Ter plaatse geldt de bestemming **'Agrarisch - 2'**.

Voor (gedeelten van) de gronden gelden tevens de gebiedsaanduidingen **'veiligheidszone - leiding'** en **'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'**. Daarnaast is op een gedeelte van de gronden de aanduiding **'wetgevingzone - reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook'** van toepassing. Ter plaatse van deze reserveringszone is het bouwen van gebouwen in beginsel niet toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan onder voorwaarden afwijken.

Op grond van het **'Parapluplan Archeologie Drimmelen'** geldt voor de percelen tevens de dubbelbestemming **'Waarde - Archeologie 4'**.

Via onderstaande link kunt u de omgevingsplanregels voor de percelen raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze planologische situatie kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed, de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, omgevingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars hoe waarde te creëren én te behouden.

Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw, altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.