

Landbouwgrond **Gors en Brede Balrouw**

Hoeven





Vraagprijs

Op aanvraag

Hoeven

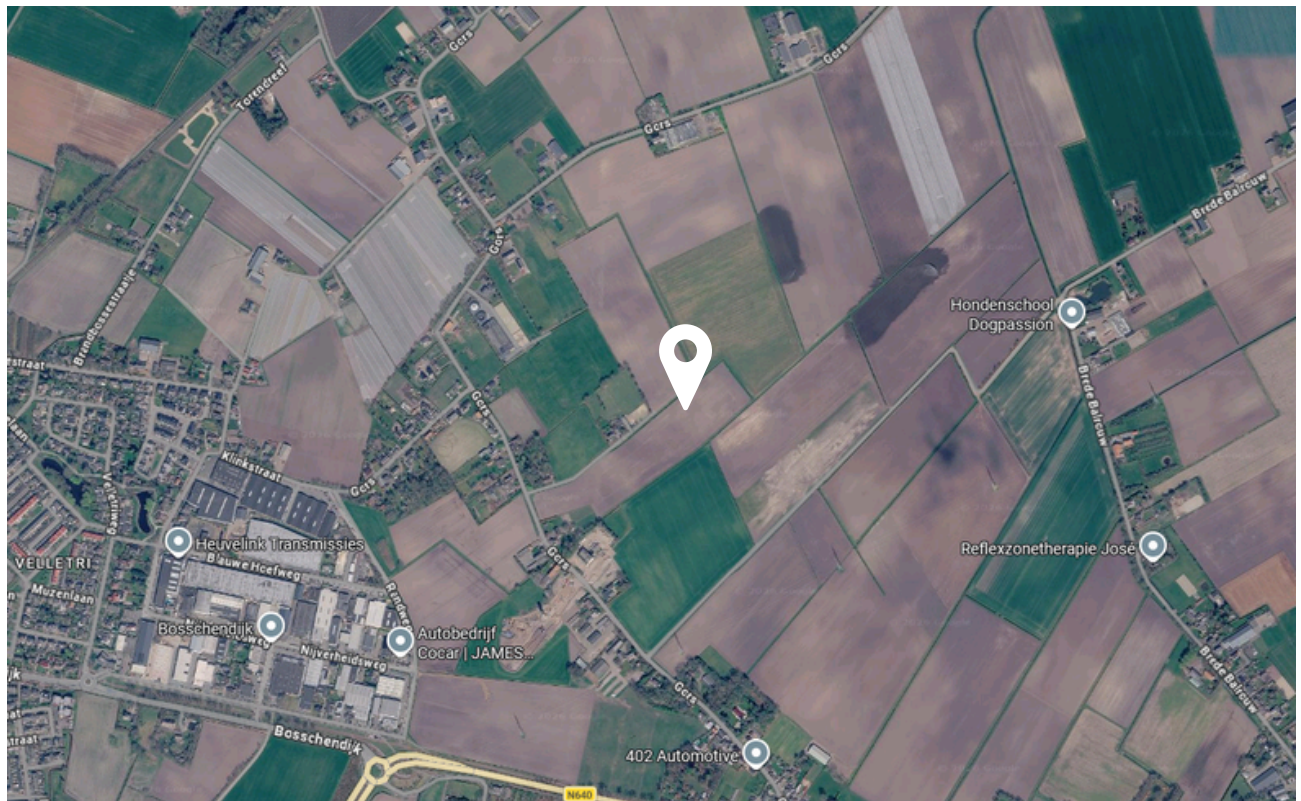
Gors en Brede Balrouw

- Totale oppervlakte circa 20.56.11 ha
- 4 aaneengesloten veldkavels.
- Gelegen aan de rand van Hoeven
- Grondsoort zand en zavel

Kenmerken

in één oogopslag

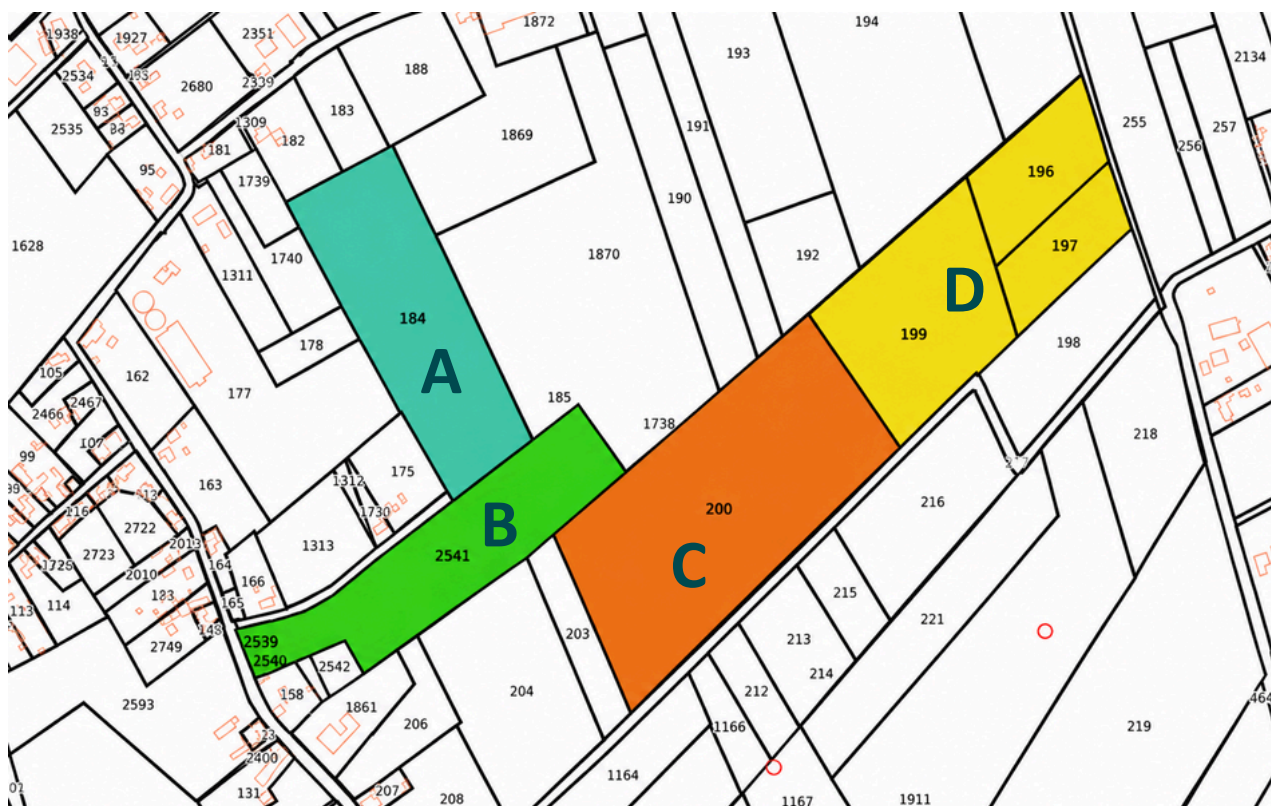
- Totale oppervlakte ca. 20.56.11 ha
- Kadastrale aanduiding Hoeven H 184, 2541, 2539, 200, 199, 196 en 197
- Ligging gronden Gelegen aan en nabij Gors en Brede Balrouw te Hoeven
- Gebruiksmogelijkheden Regulier agrarisch gebruik (o.a. akkerbouw, vollegrondsgroente en boomkwekerij teelten)
- Grondsoort zand en zavelgrond
- Bodeminformatie Zie bodeminformatie op bladzijde 10. Bodemonderzoek op te vragen bij makelaar.
- Teelthistorie Zie bladzijde 8
- Ontwatering / grondwatertrap VI (GHG 40-80 cm / GLG > 120 cm)
- Drainage Aanwezig
- Jacht Jachtgenot door derden
- Waterschapslasten €97,06 per ha per jaar
- Bijzonderheden
 - De kadastrale grens tussen percelen H 200 en 199 wijkt af van de feitelijke gebruiksgrens.
 - Het gehele areaal kan worden beregend vanuit een vergunde beregeningsbron



Situering

De landbouwgronden zijn gelegen aan het Gors en de Brede Balrouw, aan de rand van Hoeven. Het aangeboden geheel bestaat uit perceel H 184, 2541, 2539, 200, 199, 196 en 197, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 20.56.11 hectare.

De gronden bevinden zich in een overwegend agrarische omgeving, buiten de bebouwde kom van Hoeven. De percelen liggen verspreid over enkele nabij elkaar gelegen veldkavels en worden omgeven door voornamelijk landbouwgronden. Door de ligging nabij Hoeven zijn de gronden vanuit het omliggende wegennet goed bereikbaar.



Verkaveling

De percelen worden in hun geheel verkocht, maar kunnen op basis van het huidige gebruik worden onderverdeeld in vier afzonderlijke veldkavels:

- **A:** Hoeven, sectie H, nummer 184. een oppervlakte van ca. 04.03.55 hectare met de uitweg naar het Gors;
- **B:** Hoeven, sectie H, nummers 2541 en 2539. Een gezamenlijke oppervlakte van ca. 03.65.96 hectare met de uitweg naar het Gors;
- **C:** Hoeven, sectie H, nummer 200 en gedeeltelijk nummer 199, een geschatte gezamenlijke oppervlakte van 6.32 hectare met de uitweg naar de Brede Balrouw;
- **D:** Hoeven, sectie H, gedeeltelijk nummer 199 en de nummers 196 en 197. een geschatte gezamenlijke oppervlakte van 6.55 hectare met de uitweg naar de Brede Balrouw.

Door perceel H 199 loopt een sloot die in de praktijk als feitelijke gebruiksgrens wordt gehanteerd. Aangezien de ligging van deze sloot niet overeenkomt met de kadastrale grens tussen de percelen H 199 en H 200, wijkt de feitelijke gebruiksgrens af van de kadastrale perceelsgrens.



**Ruimte voor
agrarisch
ondernemen**

Gebruik en voorzieningen

De kavels zijn geschikt voor diverse agrarische gebruiksdoeleinden, waaronder akkerbouw, veehouderij, vollegrondsgroenteteelt en boomkwekerij. In de bijlagen zijn de beschikbare algemene bouwlandonderzoeken van de cultuurgronden opgenomen.

Jachtrecht

Het jachtrecht is verhuurt t/m 2-11-2027

Beregening

Het gehele areaal kan worden beregend vanuit een vergunde beregeningsbron, gelegen op kavel C. De aanwezige beregeningspomp blijft achter en maakt onderdeel uit van het aangeboden geheel.

Vanaf de bron is een ondergronds leidingstelsel met hydranten aangelegd, waarmee alle kavels cultuurgrond kunnen worden beregend. De bron beschikt in de praktijk over ruim voldoende capaciteit voor de beregening van de gronden. De vergunde capaciteit bedraagt 60 m³ per uur.

Drainage

Velkavels C en D zijn gedraineerd. De drainage van deze gronden watert af op de tussensloot tussen de veldkavels. Hierdoor kan deze sloot niet zonder meer worden gedempt. De drainage van Veldkavel D watert ook af op de sloot in de richting van het naastgelegen kadastrale perceel 198.

De drainagebuizen liggen op een onderlinge afstand van circa 10 meter. In 2022 zijn de drainagebuizen doorgespoten en volgens opgave functioneren deze naar behoren.

Productierechten

Er zijn GEEN productierechten in de koop inbegrepen

Waterschapslasten

De waterschapslasten voor onbebouwde grond bedraagt circa € 97,06 per hectare per jaar (voor het jaar 2026).

Herinrichtingsrente en publiekrechtelijke beperkingen

Op de cultuurgronden rust geen herinrichtingsrente en er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend voor de desbetreffende percelen.

Teelthistorie

Landbouwgronden

Veldkavel A

				
2016 Bieten	2017 Maïs	2018 Maïs	2019 Grasland	2020 Grasland
				
2021 Grasland	2022 Aardappelen	2023 Uien	2025 Aardappelen	2026 Uien

Veldkavel B

				
2017 Grasland	2018 Bieten	2019 Maïs	2020 Maïs	2021 Grasland
				
2022 Aardappelen	2023 Uien	2024 Tarwe	2025 Maïs	2026 Bieten

Teelthistorie

Veldkavel C

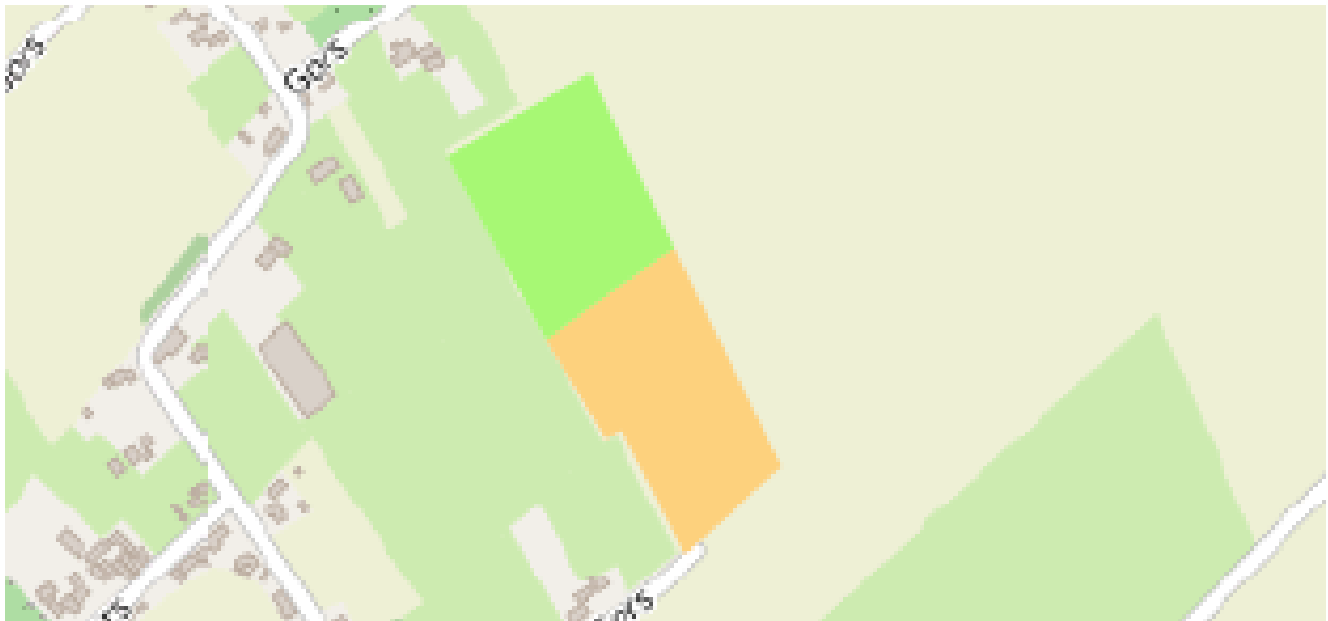
				
2017 Grasland	2018 Bieten	2019 Maïs	2020 Maïs	2021 Grasland
				
2022 Aardappelen	2023 Uien	2024 Tarwe	2025 Maïs	2026 Bieten

Veldkavel D

				
2017 Grasland	2018 Grasland	2019 Grasland	2020 Bieten	2021 Maïs
				
2022 Maïs	2023 Aardappelen	2024 Tarwe	2025 Uien	2026 Aardappelen

Grondsoort

Veldkavel A



Grondsoort:  Zand: 52%
  Lichte zavel: 48%
Gronds. mestwet:  Zand: 100%

Veldkavel B



Grondsoort:  Zand: 100%
Gronds. mestwet:  Zand: 100%

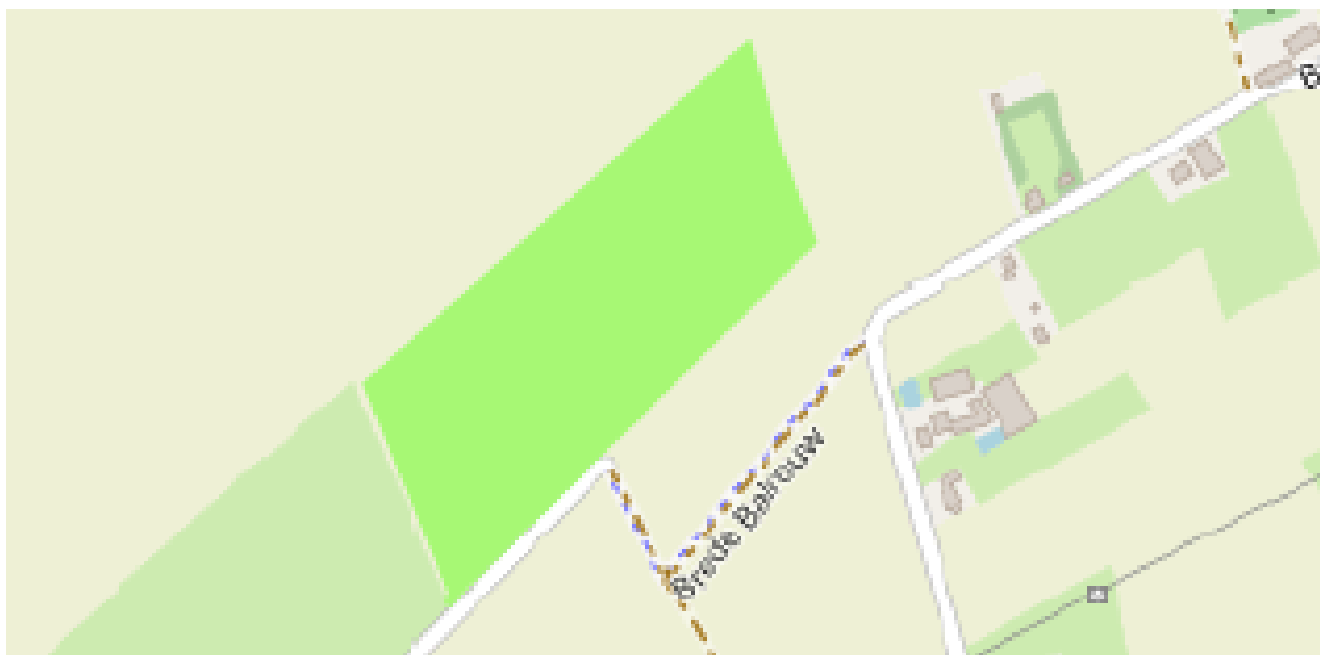
Grondsoort

Veldkavel C



Grondsoort: Zand: 6%
Lichte zavel: 94%
Gronds. mestwet: Zand: 100%

Veldkavel D



Grondsoort: Lichte zavel: 100%
Gronds. mestwet: Klei: 100%

Bodeminformatie



Bodemtype

Rood: Laarpodzolgronden; lemig fijn zand

Groen: Beekeerdgronden; lemig fijn zand

Blauw: Moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand

Bodemcode

Rood: cHn23

Groen: kpZg23

Blauw: kWz

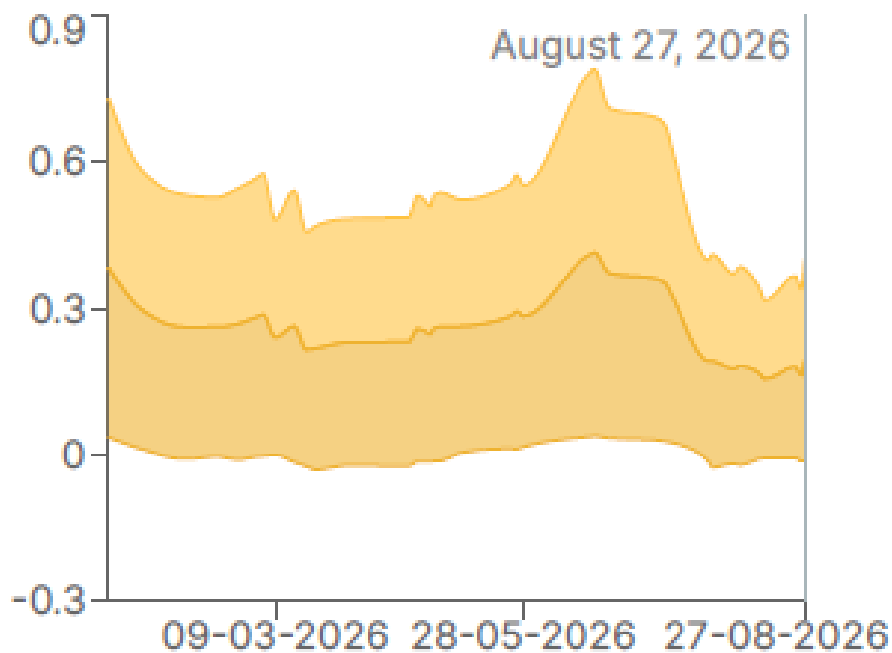
Bron

PDOK / Bodemkaart Nederland.

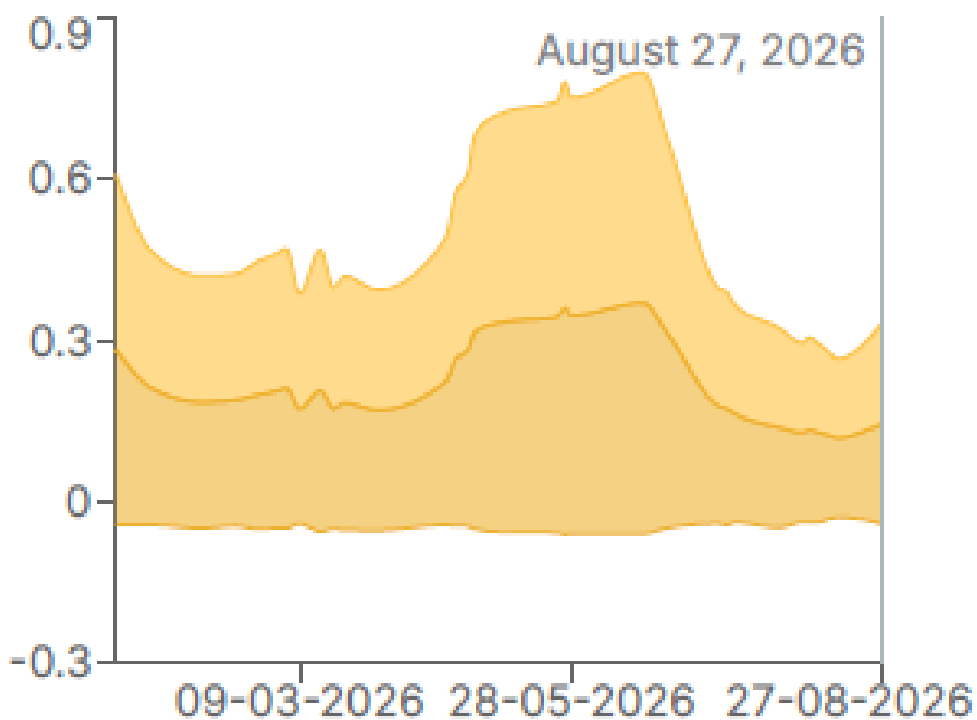


Groeikaarten

Veldkavel A



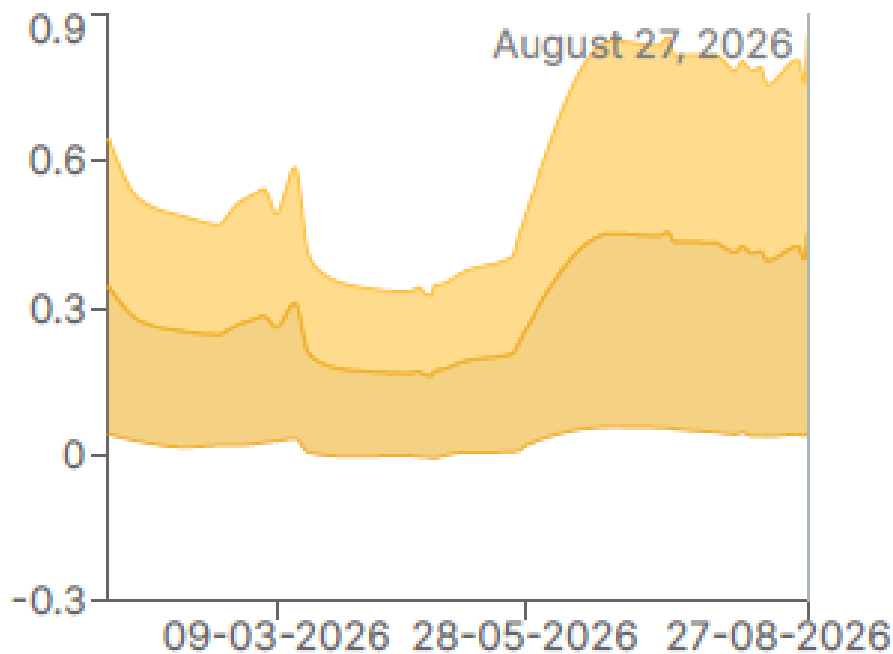
Veldkavel B



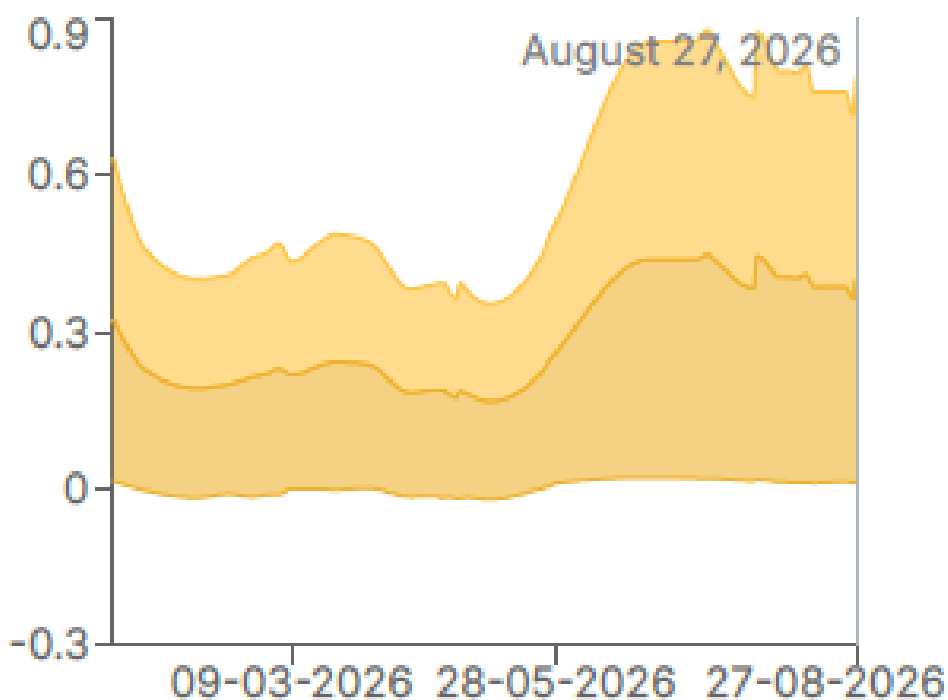
De NDVI-groeikaarten geven op basis van satellietgegevens een indicatie van het groeiverloop en de vitaliteit van de vegetatie op de percelen.

Groeikaarten

Veldkavel C



Veldkavel D



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



Hoeven, sectie H, nummer 184

Volgens de registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers belast met:

I. een zakelijk recht als bedoeld in (oud) artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- de naamloze vennootschap “Rotterdam Antwerpen Pijpleiding (Nederland) N.V.”, statutair gevestigd te Rotterdam;
- de publiekrechtelijke rechtspersoon “Waterschap Brabantse Delta”, statutair gevestigd te Breda.

II. een opstalrechtrecht nutsvoorziening ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Gasunie Transport Services B.V.”, statutair gevestigd te Groningen;

Hoeven, sectie H, nummer 2541

Volgens de registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers belast met:

I. de zakelijke rechten als bedoeld in (oud) artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- de naamloze vennootschap: “Brabant Water N.V.”, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch;
- de naamloze vennootschap “Rotterdam Antwerpen Pijpleiding (Nederland) N.V.”, statutair gevestigd te Rotterdam;
- de publiekrechtelijke rechtspersoon “Waterschap Brabantse Delta”, statutair gevestigd te Breda.

II. drie opstalrechtrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Gasunie Transport Services B.V.”, statutair gevestigd te Groningen;

Kadastrale kaart

met kadastrale aandachtspunten & zakelijke rechten

Hoeven, sectie H, nummer 2539,

Volgens de registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers belast met een zakelijk recht als bedoeld in (oud) artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap: "Brabant Water N.V.", statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch,

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

I. voormelde titel van aankomst de dato achtentwintig september tweeduizend, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

I. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte van ruilverkaveling van elf juni negentienhonderd drie en negentig, waarbij met de kavels 019083, 019084, 019085, 019019, 019029 en 019089 respectievelijk worden bedoeld de kadastrale percelen gemeente Hoeven sectie H nummers 197, 196, 199, 175, 184 en 172 en waarin woordelijk staat vermeld:

Ten behoeve van de kavels 019083 en 019084 en ten laste van kavel 019085 wordt gevestigd het recht van weg om te komen en te gaan van en naar de openbare weg over een strook van zeven meter langs de zuid-oost grens van het lijdend erf.

Ten behoeve van de kavels 019019 en 019029 en ten laste van kavel 019089 wordt gevestigd het recht van weg om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, genaamd Het Gors."

II. voormelde akte van ruilverkaveling, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" Ten behoeve van de kavels 019083 en 019084 en ten laste van kavel 019085 wordt gevestigd het recht van weg om te komen en te gaan van en naar de openbare weg over een strook van zeven meter langs de zuid-oost grens van het lijdend erf.

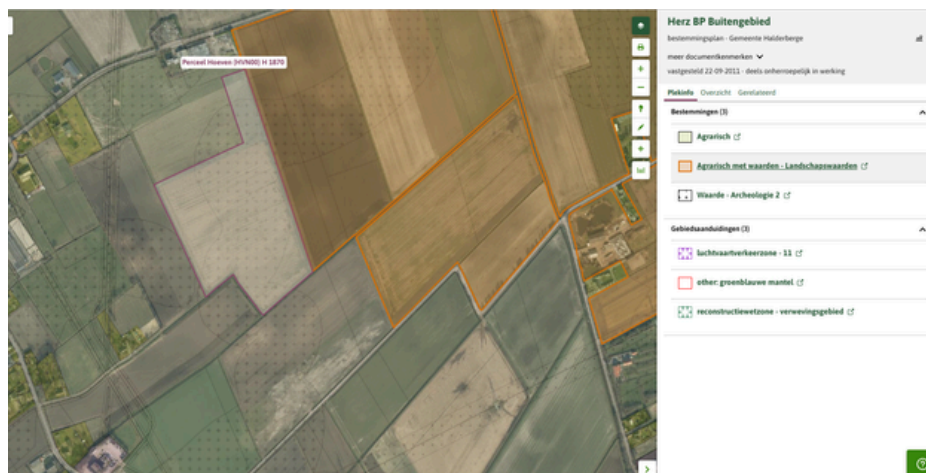
III. een akte vestiging opstalrecht nutsvoorziening tevens houdende kwalitatieve verplichting, ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers op drieëntwintig juli tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 76045 nummer 100, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" Artikel 7 Kwalitatieve verplichting

7.1. Alle verplichtingen van de Eigenaar en/of een Grondgebruiker uit hoofde van het Opstalrecht om iets te dulden of niet te doen zullen voor zoveel nodig nog als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degene die de Grond, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt zakelijk recht met uitzondering van een recht van hypotheek, onder bijzondere titel zal verkrijgen; ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan zijn gebonden. "

Omgevingsplan

Herz BP Buitengebied



De percelen zijn gelegen binnen het omgevingsplan van de gemeente Halderberge. Ter plaatse geldt de bestemming **'Agrarisch'** en **'Agrarisch met waarde - Landschapswaarden'** met dubbelbestemming **'Waarde - Archeologie 2'**.

Er geldt tevens de gebiedsaanduidingen **'luchtvaartverkeerszone - 11'**, **'other: groenblauwe mantel'** en **'reconstructiewetzone - verwervingsgebied'**.

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.