



**Te koop bij inschrijving**

± 4,7 hectare landbouwgrond aan de

**Hooistraat ongenummerd**

5406 WB te Uden (Noord-Brabant)

**Bernheze Makelaars**

📍 Bitswijk 10, Uden

☎ 0413-243818

✉ agrarisch@bernheze.nl





## **Te koop: 04.74.30 hectare landbouwgrond te Uden (NB), Hooistraat ongenummerd**

Het betreft een min of meer vierkant gevormd perceel landbouwgrond (momenteel akkerland) van ruim 4,7 hectare. Het perceel heeft een frontbreedte (aan de straatzijde) van circa 225 m<sup>1</sup> en vanaf daar een diepte van circa 200 m<sup>1</sup>. Het perceel is direct ontsloten tot het openbare gemeentelijke zandpad "de Hooistraat" (gelegen tussen de Delstraat en de Voortweg). Tussen de weg en de landbouwgrond én aan de noordwestgrens van het perceel ligt een watervoerende sloot. Alle omliggende gronden betreffen hoofdzakelijk min of meer soortelijke landbouwgronden.



### **Kadastrale gegevens**

Kadastrale gemeente Uden, sectie R, nummers 300 en 301, met een gezamenlijke grootte van 3 hectare, 51 are en 60 centiare (oftewel 35.160 m<sup>2</sup>).

### **Herinrichtingsrente**

De percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente c.q. ruilverkavelingsrente.

### **Bijzondere private beperkingen**

In de openbare register van het Kadaster lijken geen erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen opgenomen te zijn voor de aangeboden percelen. Er is echter geen specifiek onderzoek hieromtrent gedaan. Onverminderd voorgaande dient u het perceel te aanvaarden met alle lasten en beperkingen; ook de voor verkoper onbekende lasten. Indien gewenst kunt u het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een erfdiensbaarheden onderzoek uit te voeren. De kosten bedragen € 176,- per perceel voor een beperkt onderzoek (tot het jaar 1950) en € 324,- per perceel voor een volledig onderzoek.

### **Bijzondere publieke beperkingen**

Er zijn geen (bijzondere) publiekrechtelijke beperking bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

### **Planologie**

De aangeboden landbouwgrond is gelegen in het bestemmingsplan: "Partiele herziening

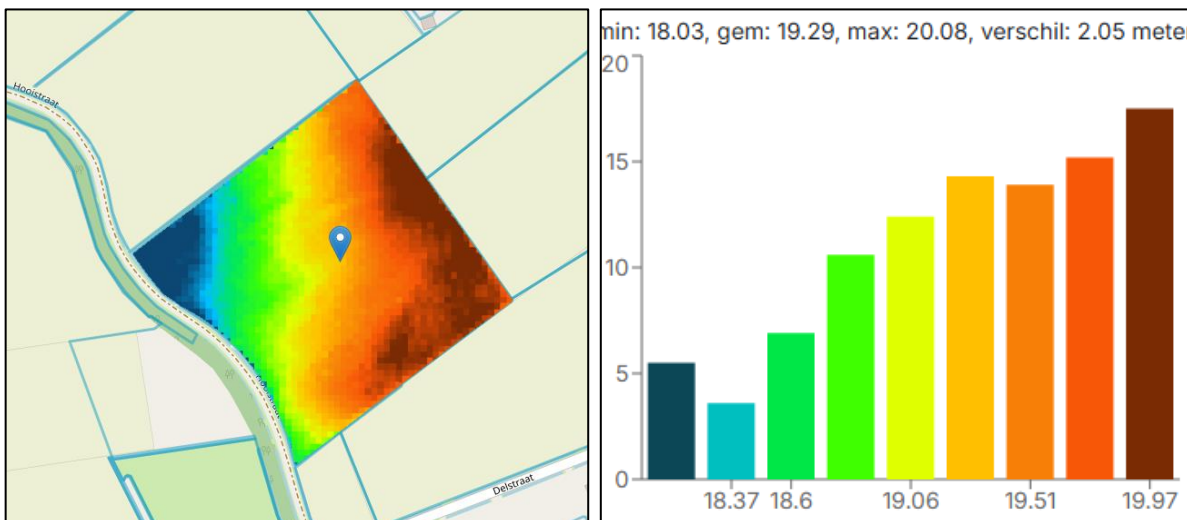
buitengebied 2017” (met kenmerk: NL.IMRO.0856.HerzBuitengebied-VA01). Dit plan kunt u integraal en kosteloos raadplegen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden (thans de gemeente Maashorst) op 22 juni 2017. Binnen dit plan heeft de grond de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden” met deels de dubbelstemming “Waarde - Archeologie”. Verder zijn er, steeds deels, de gebiedsaanduidingen:

- overige zone - groenblauwe mantel,
- vrijwaringszone – radar,
- overige zone – wijstgronden,
- overige zone - aardkundig waardevol gebied,
- luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone 15 t/m 18,
- overige zone – breuklijn, en
- overige zone - deelgebied natuur/recreatie.

Pragmatisch samenvattend heeft het perceel een reguliere agrarisch bestemming, waarbij er geen wezenlijke bebouwingmogelijkheden zijn. U dient zelf een volledig onderzoek te doen naar de publiekrechtelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen. Er worden hieromtrent geen verklaringen en/of garanties verstrekt.

### **(Micro)reliëf**



Bron: boerenbunder.nl.

### **Bodem**

De grond is geomorfologisch gelegen op een Plateau-achtige horst (code F01): een vlak gebied, dat als gevolg van tektonische bewegingen langs breuken hoger dan zijn omgeving is komen te liggen. Het oppervlak bestaat uit opgeheven rivierafzettingen. Betreft hier dan ook een wijst-zone.

De bodem (de grond tot circa 1,2 m<sup>1</sup> diepte) betreft een beekeerdgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand (pZg21): oftewel mooie zandgrond ook geschikt voor akkerbouw. Ingeklemd tussen westelijk een ‘hoge zwarte enkeerdgrond’ en oostelijk een ‘laarpodzolgrond’. In de bijlage is een uitsnede van de bodemkaart van Wageningen UR toegevoegd.

De grondwatertrap is VIo tot VIIo. De gemiddeld kleinste diepte (GHG – in vooral de winter) is 62 cm<sup>1</sup> onder het maaiveld en grootste diepte (GLG – in vooral de zomer) is 178 cm<sup>1</sup> onder het

maaiveld. Aan de zuid- en noordwestzijde van het perceel is een watervoerende sloot aanwezig.

### **Vruchtwisseling / historisch teelten**

Conform de basisregistratie gewaspercelen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn de percelen de laatste jaren steeds ingezet voor de teelt van:

- maïs, corncob mix (gewascode 307) in 2023 en 2024;
- tijdelijk grasland (gewascode 266) in 2021 en 2022; en
- snijmaïs (gewascode 307) in 2020.

### **Betalingsrechten**

De koop gaat niet gepaard met de verkoop en/of levering van betalingsrechten, zoals bedoeld in het Europees Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GBL).

### **Agrarische productierechten**

Ook alle andersoortige agrarische productierechten behoren niet tot een koop.

### **Pacht, huur en gebruik**

Er zullen bij de eigendomsoverdracht geen huur- (titel 7:4 BW) en/of pachtovereenkomsten (titel 7:5 BW) van kracht zijn. De grond zal ter vrije beschikking van de koper komen.

### **Jacht- en overige rechten**

Het jachtrecht is wel verhuurd. Het visserijrecht, paalrecht en/of kooirecht zijn niet verhuurd. Voor zolang het jachtrecht nog verhuurd is, wordt een koper geacht deze huurovereenkomst nog gestand te doen.

### **Vraagprijs**

Verkoper vraagt € 640.000,- kosten koper (circa € 13,50/m<sup>2</sup>). Voor de actuele vraagprijs verwijzen we naar [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl) en/of [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl).

### **Aanvaarding**

Per 28 februari 2025.

### **Bezichtigen**

Het perceel grond is voor eigen gelegenheid te bezichtigen. U hoeft vooraf geen afspraak te maken óf ons vooraf van uw bezichtiging in kennis te stellen.

### **Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: [Kees van Dijk](#) of [Wouter van der Velden](#).

Bernheze Makelaars: Bitswijk 10, 5401 JB te Uden.

T.: +31(0)413-243818 - E.: [agrarisch@bernheze.nl](mailto:agrarisch@bernheze.nl).

### **Bijlagen**

- Luchtfoto's.
- Situering op luchtfoto.
- Situering op topografische kaart.
- Kadastrale uittreksels + akte van levering.
- Bestemmingsplan.
- Bodemkaart.

**Opmerkingen**

- Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden verleend. Deze vrijwaring wordt in de koopovereenkomst opgenomen.
- Deze informatie is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.
- Wij behouden ons het recht voor dat eigenaar toestemming moet verlenen voor dat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

## Over Bernheze makelaars

### Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch & landelijk, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

### Ook uw landbouwgrond verkopen?

Het verkopen van landbouwgrond vereist een zorgvuldige en gerichte aanpak. Immers is geen perceel en situatie hetzelfde. Bij Bernheze Makelaars hebben wij jarenlange ervaring op het gebied van agrarisch vastgoed en weten wij precies hoe we uw landbouwgrond optimaal kunnen vermarkten. Ons team van specialisten in Agrarisch & Landelijk vastgoed begrijpt de unieke dynamiek van de landbouwsector en de waarde van grond in verschillende gebruiksfasen van een landbouwbedrijf. Of het nu gaat om verkoop voor agrarisch gebruik, herontwikkeling of belegging, wij zorgen voor een op maat gemaakte strategie die aansluit bij uw wensen en de marktontwikkelingen. Door onze brede en actuele kennis van wet- en regelgeving, onze uitgebreide netwerken en onze gerichte marketingtools, kunnen wij de juiste koper voor uw landbouwgrond vinden. Vertrouw op onze deskundigheid, wij begeleiden u van het begin tot het einde van het proces, met als doel een succesvolle verkoop en het beste resultaat voor u als opdrachtgever.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

