

Perceel landbouwgrond gelegen aan Rioolseweg ong. te Etten-Leur

Te koop bij inschrijving:

Perceel landbouwgrond, groot 2.77.45 ha.

Het perceel wordt te koop aangeboden bij inschrijving.

*Het inschrijvingsformulier en bijbehorende voorwaarden zijn op te vragen via het kantoor van Schalk Makelaardij. De inschrijving sluit op **26 november 2025 om 12.00 u.***

Gegevens object:

Perceel landbouwgrond gelegen aan Rioolseweg (ong.) te Etten-Leur, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie O, nummers:

- 1031, groot	02.20.00 ha;
- 1040, groot	<u>00.57.45 ha;</u>
Totaal	02.77.45 ha.

Herinrichtingsrente:

De percelen zijn belast met herinrichtingsrente:

- Perceel O 1031: € 310,80 per jaar, met eindjaar 2032;
- Perceel O 1040: € 13,02 per jaar, met eindjaar 2032.

Bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied geconsolideerd” van de gemeente Etten-Leur en heeft daarin de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”, gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 4” en de gebiedsaanduidingen “overige zone – cultuurhistorisch vlak”, “overige zone – zoekgebied behoud en herstel watersystemen” (deels), “overige zone – groenblauwe mantel”, “overige zone – zoekgebied ecologische verbindingszone” (deels) en “overige zone – leefgebied struweelvogels”. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad geconsolideerd op 25 januari 2022.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

Overige ruimtelijke plannen:

In de omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 20 september 2025) heeft het perceel onder andere geheel en/of gedeeltelijk de navolgende gebiedsaanwijzingen/omgevingsnormen:

- Beperking grootschalige logistiek;
- Cultuurhistorische waarden;
- Diep grondwaterlichaam;
- Groenblauwe waarden;
- Landelijk gebied;
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied;
- Peilbesluitgebied;
- Maximum boordiepte: gedeeltelijk 104 - 110 meter;
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied: waarde staat in regeltekst.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

Vervolg.

Grondsoort

De grondsoort betreft deels lichte zavel en deels zware zavel.

Bodemklasse: gedeeltelijk kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1 (Mv61C), gedeeltelijk moerige podzolgronden met een zavel- of een kleidek en een moerige tussenlaag (kWp) en gedeeltelijk Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21).

Bron: BRO Bodemkaart 2024

Teeltplan:

2023: Grasland

2024: Grasland

2025: Grasland

(Binnen de basisregistratie percelen heeft dit perceel de aanduiding “blijvend grasland” verkregen.)

Bron: www.boerenbunder.nl

Grondwatertrap:

IIIb = H 25-40 L 80-120

Bron: www.boerenbunder.nl

Overig:

- Verkoper heeft het perceel de afgelopen jaren niet zelf gebruikt en kan koper daarom niet volledig informeren over de eigenschappen van het perceel. Hierdoor kan verkoper geen uitspraken doen over de bodemgesteldheid. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging en derhalve zal hiervoor in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen waarin is bepaald dat elke aansprakelijkheid jegens verkoper wordt uitgesloten waarbij koper verkoper volledig vrijwaart van alle aanspraken. Koper heeft de mogelijkheid om vóór de aankoop, op eigen kosten, een bodem- en grondwateronderzoek te laten uitvoeren om duidelijkheid te verkrijgen over de bodemgesteldheid.
- De kadastrale grenzen zijn niet zichtbaar in het veld en kunnen mogelijk afwijken van de perceelsgrenzen. Indien koper wil weten waar deze kadastrale grenzen exact gelegen zijn zal hij voor eigen rekening deze grenzen moeten laten reconstrueren door het Kadaster.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen dat voor zover verkoper bekend is, het perceel landbouwgrond niet is besmet met bodemziekten en/of de onkruiden knolcyperus en/of Japanse duizendknoop. Het risico hiervan ligt volledig bij koper.
- Het perceel is niet gedraineerd.
- Op het perceel bevindt zich geen beregeningsput.
- Het perceel is *mogelijk* belast met een jachtrecht.
- De lopende pacht eindigt op 30 april 2026. Hierdoor is het perceel te aanvaarden vanaf 1 mei 2026.

Vervolg.

AANGEBODEN DOOR:

Schalk Makelaardij b.v.
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
Tel: 076-5937000
E-mail: agro@schalkmakelaardij.nl

CONTACTGEGEVENS:

Bob Michielsen
Tel: 076-5937000 / 06-30082306
E-mail: bob@schalkmakelaardij.nl

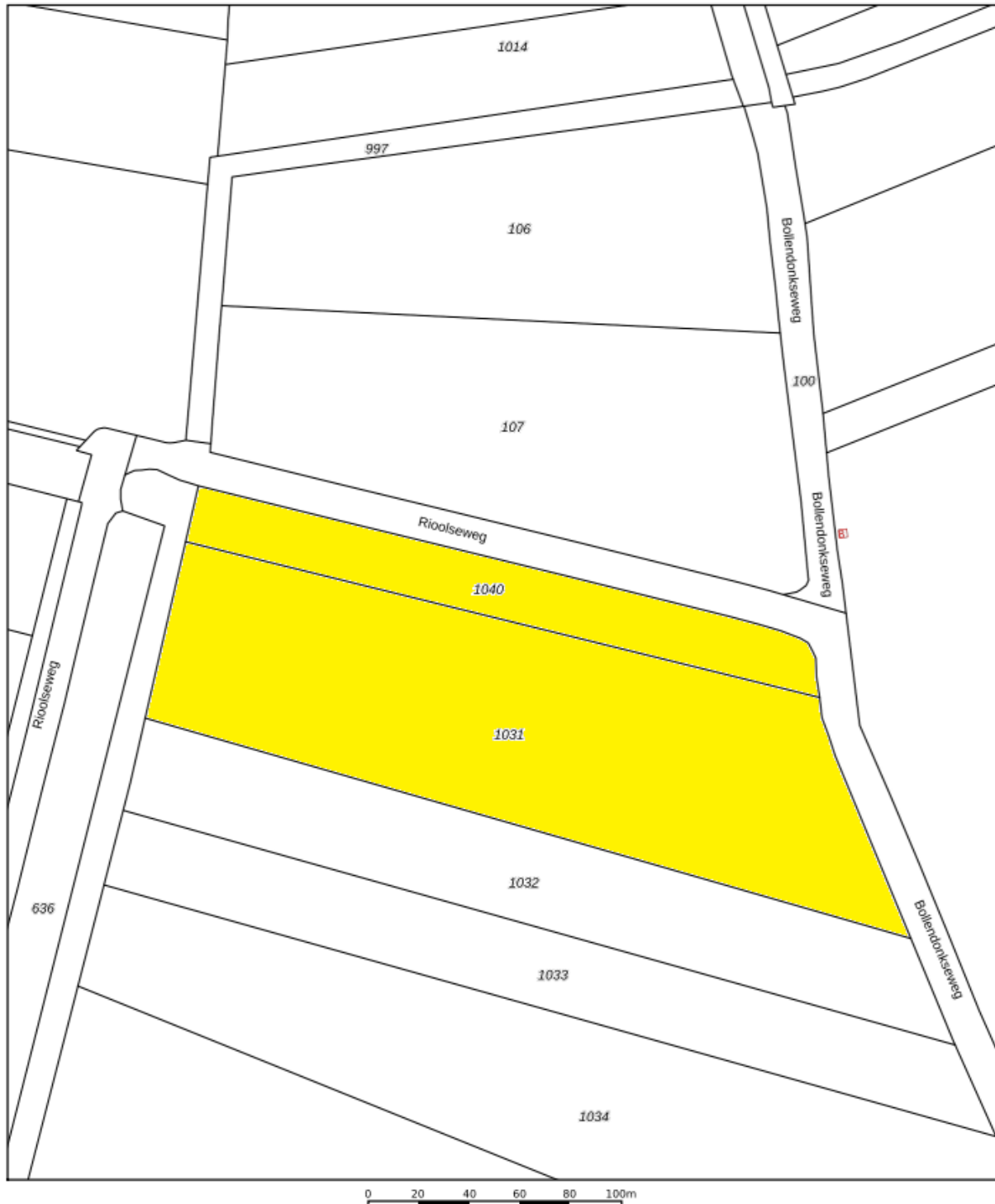
Overzicht van het perceel (met daarop indicatief de kadastrale perceelsgrenzen):



Omgeving perceel:



Kadastrale kaart:



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Eindhoven Sectie O Perceel 1040 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	---	--