

## Ca. 2,4 ha cultuurgrond De Reth Baarle-Nassau



**Verkoopbrochure**

## Perceel landbouwgrond De Reth Baarle-Nassau



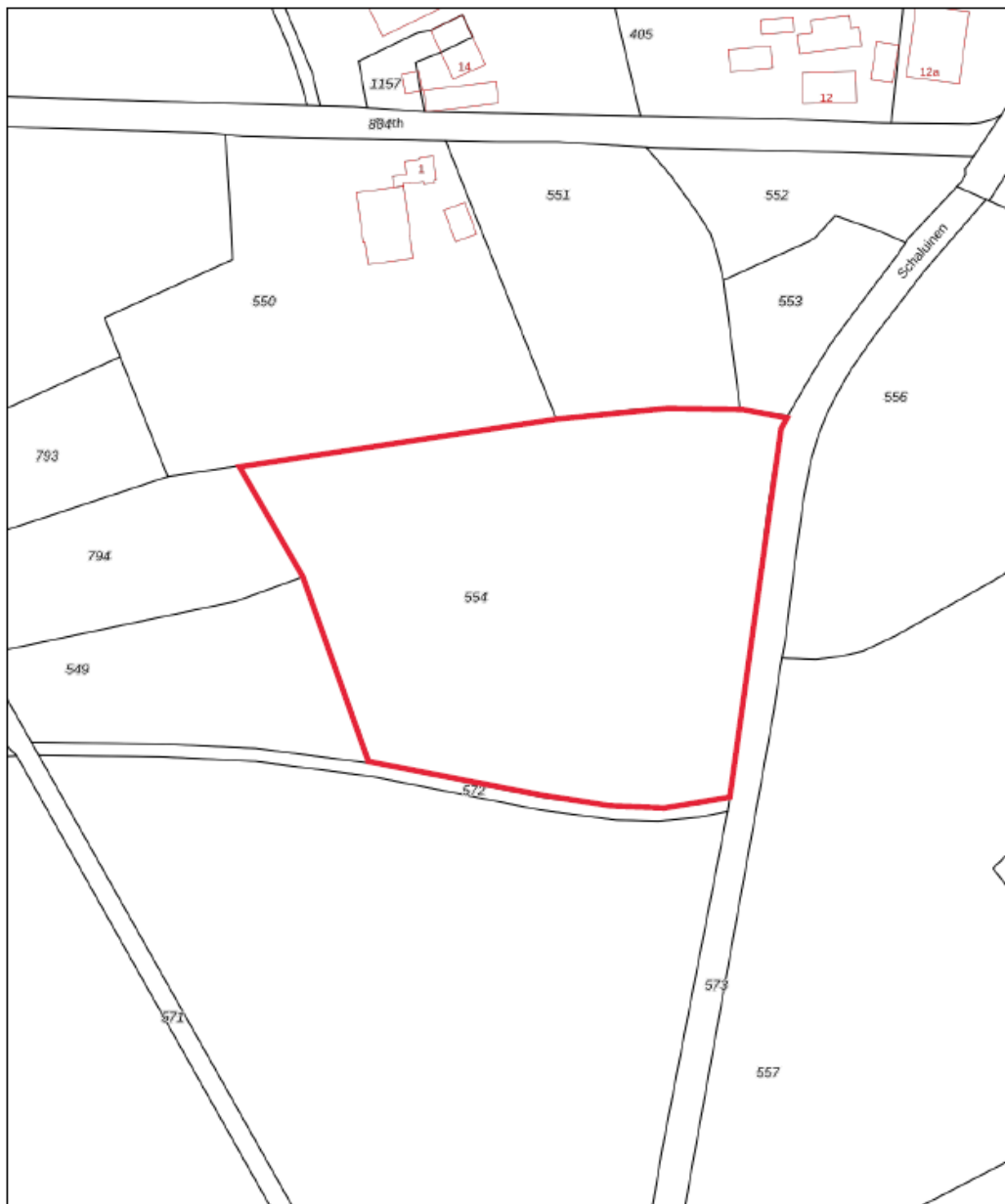
Perceel cultuurgrond gelegen aan 'Schalunen' te Baarle-Nassau, met een totale oppervlakte van 24.305 m<sup>2</sup>.

Objectgrootte totaal	02 ha 43 a 05 ca m <sup>2</sup>
Wijze van gunning	Bij openbare inschrijving
Contactpersoon	ing. C.A. (Niels) Schellekens
E-mail	info@verschelvandun.nl
Telefoon	013 – 303 1876


## Kadastrale gegevens

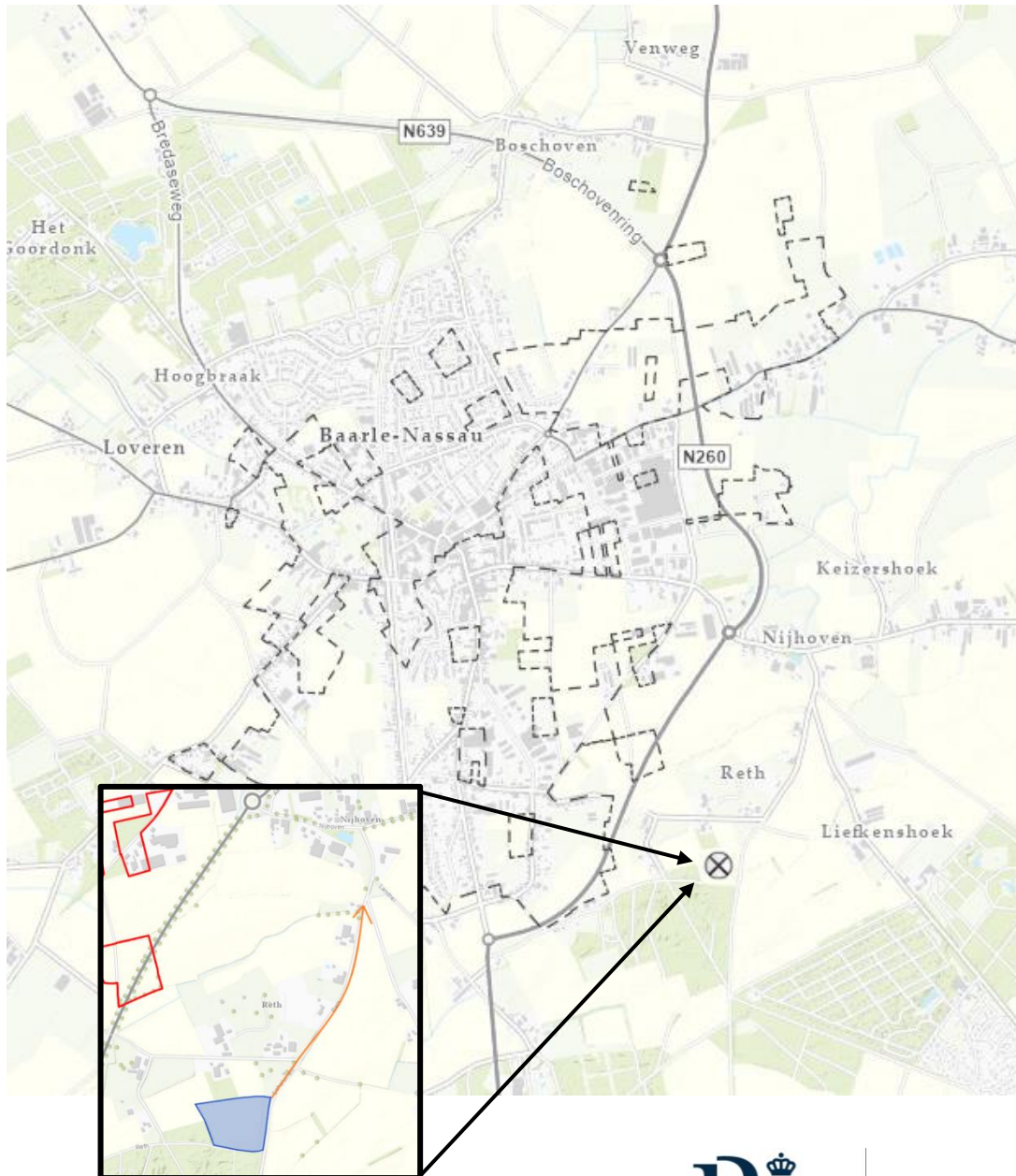
Het perceel landbouwgrond is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummer 554.

Op het perceel zijn, voor zover bekend, geen zakelijke rechten gevestigd.



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarle-Nassau</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 554</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	--

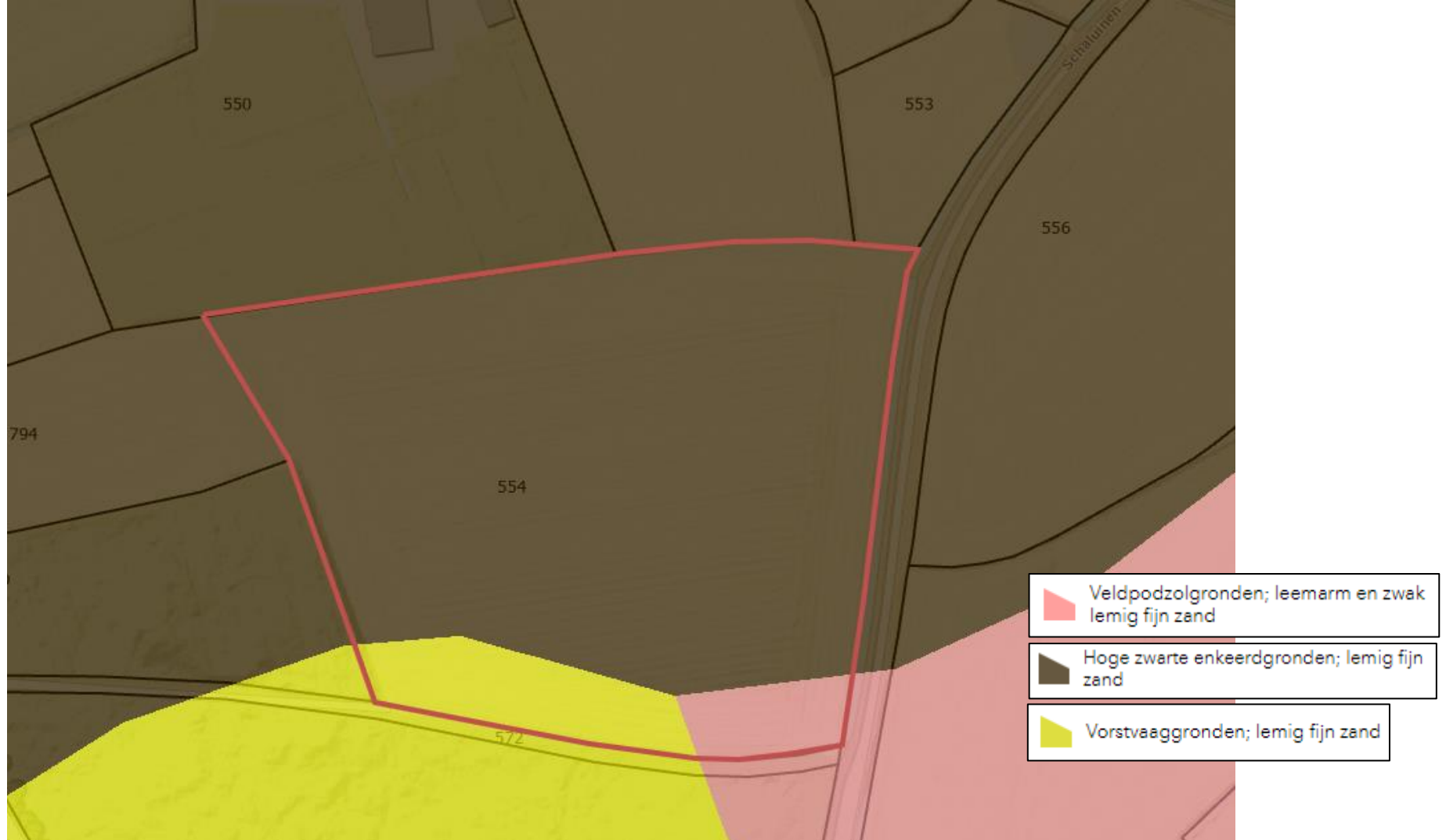


## Uitstekende ontsluiting

Het perceel landbouwgrond is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van Baarle-Nassau.

Het perceel is aan de oostzijde via een tweetal toegangen ontsloten aan de kwalitatief goede zandpad 'Schaluinen'.

De nabijgelegen straat 'Reth' zorgt voor een hoogwaardige ontsluiting in de richting van alle windstreken.



## Grondsoort

---

De bodem van het perceel bestaat uit lemig fijn zand in verschillende gradaties\*. Uitermate geschikt voor diverse teelten.

Enkel aan de oostzijde bevindt zich één sloot, dus ook maar één bufferstrook.

\*Bron: Wageningen Environmental Research (Alterra)

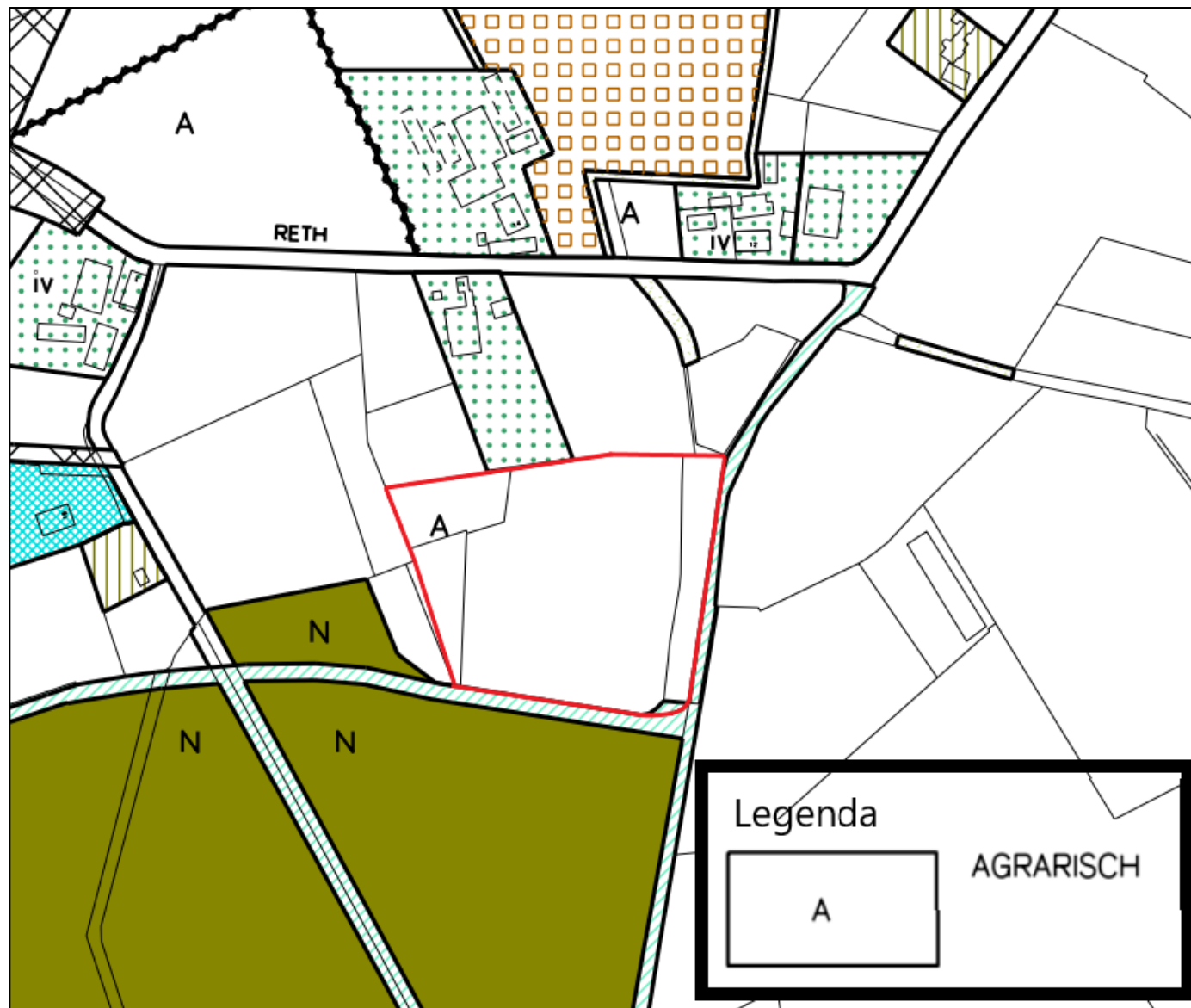
# Bestemmingsplan/ omgevingsplan

Op het perceel landbouwgrond is het bestemmingsplan/omgevingsplan "Buitengebied 2008" van de gemeente Baarle-Nassau van toepassing.

In dit bestemmingsplan kent het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch'.

Voor nadere bestemmingsplanregels verwijzen wij u naar de website: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>

Deze 'planregels/Regels op de kaart' zijn op verzoek ook op te vragen bij ons kantoor.



## Aanvullende informatie

---

Koper is jaarlijks €21,66 herinrichtingsrente verschuldigd over het perceel tot het jaar 2038.

Verkoop geschiedt bij **openbare inschrijving**. Geïnteresseerden kunnen gedurende de periode van 11 april tot 26 april 11:00 2024 een ondertekend inschrijfformulier afgeven ter kantoren dan wel e-mailen (zie inschrijfformulier).



Verschel & Van Dun

# Altijd een geslaagde koop

met Verschel & Van Dun aan uw zijde

- Meesters in vastgoed en grondzaken
- Vastgoedspecialisten
- Gebiedsregisseurs met visie
- Oog voor uw persoonlijke wensen
- Betrokken om uw belangen te behartigen
- Binnen ons bedrijf zijn we NRVT, REV, NVR en DOBS gecertificeerd



**Deze landbouwgrond kan van u zijn!**





**VERSCHEL & van DUN**  
meesters in vastgoed en grondzaken



**Vestiging Gilze**  
Raadhuisstraat 32  
5126 CJ Gilze  
T. 013 303 1876

**Vestiging Someren**  
Postel 8  
5711 ET Someren  
T. 013 303 1876

**R<sup>Ⓜ</sup>NVR**  
Verschel & Van Dun

E. [info@verschelvandun.nl](mailto:info@verschelvandun.nl)  
I. [www.verschelvandun.nl](http://www.verschelvandun.nl)

# Inschrijfvoorwaarden

VERSIE 1 (4-4-2024)

## VOOR DE OPENBARE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VAN:

### **Cultuurgrond De Reth Baarle-Nassau:**

Adres: Schaluinen ong. Baarle-Nassau,

Kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummer 554

## Inschrijfvoorwaarden voor de verkoop bij inschrijving van:

---

### **Artikel 1. Bezichtigingsmoment**

Het perceel betreft landbouw gelegen aan Schaluinen te Baarle-Nassau. Het perceel is vrij toegankelijk en ten alle tijden te bezichtigen. Er geldt derhalve geen kijkdag. Potentiële koper heeft het recht vooraf het object te inspecteren.

### **Artikel 2. Overdrachtsbelasting, kosten en rechten**

De overdrachtsbelasting, kosten, rechten en eventuele b.t.w. daarover inzake de verkoop en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van koper.

### **Artikel 3. Eigendomsoverdracht (juridische levering)**

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij: Bolscher en Smits Netwerk notarissen te Baarle-Nassau uiterlijk drie maanden na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst, of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

### **Artikel 4. Beschikbaarstelling (feitelijke levering)**

Het perceel wordt in de huidige staat afgeleverd en zal ter beschikking zijn van koper uiterlijk op datum juridische levering.

### **Artikel 5. Betaling van de koopsom**

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats op datum notariële eigendomsoverdracht. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven, waarvan de verkoper in artikel 8 van deze voorwaarden verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn.

### **Artikel 6. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van datum notariële eigendomsoverdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats. Gebruikerslasten worden niet verrekend.

### Artikel 7. Gebruik

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder – bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik – conform het huidige gebruik – nodig zijn. Onder huidig gebruik wordt verstaan landbouwkundig gebruik.

De verkoper staat niet in voor:

- Andere eigenschappen dan die voor voornoemd normaal gebruik nodig zijn;
- Aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van de overeenkomst;
- Hem onbekende onzichtbare gebreken.

Koper aanvaard uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbeddingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- De laatste akte van eigendomsoverdracht;
- De vestiging van een recht van opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen voor zover deze blijken uit het kadastraal bericht zoals ter beschikking gesteld.

Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

### Artikel 8. Verklaring verkoper

De verkoper verklaart:

- Dat hem tot heden door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- Dat hem geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:
  - als beschermd monument in de zin van artikel 4, 4, of 6 van de Monumentenwet,
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe) als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet,
  - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Niet bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 7 omschreven gebruik door koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
- Niet bekend is met het feit, dat er ondergrondse tanks aanwezig zijn of zijn geweest voor het opslaan van vloeistoffen;
- Niet bekend is met het feit, dat in of aan het verkochte asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn of verwerkt zijn;
- Dat er geen subsidie van overheidswegen aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- Dat het object geen recht van erfpacht of opstal is;
- Dat inzake de levering van het object geen b.t.w. is verschuldigd;

- Dat het object wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten, leasecontracten, pacht, of andere aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrecht(en);
- Dat het object niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8.a., hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10 – 23 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten dan wel de corresponderende artikelen uit hoofdstuk 9 Omgevingswet;
- Dat op het object geen herplantplicht rust;
- Dat heden door het bevoegd gezag geen beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming, dan wel de corresponderende bepalingen uit de Omgevingswet, is afgegeven met betrekking tot het object.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper(s) er voor in aan de koper(s) met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper(s) bekend te worden geacht.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat alle zaken en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn).

#### **Artikel 9. Hoedanigheid van het object / overdracht aanspraken**

Indien de opgegeven maat of grootte van het object of verder omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan geen rechten.

Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

#### **Artikel 10. Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

Het object is met ingang van de dag van passeren van de akte van eigendomsoverdracht, voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder dan wel later plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag over gaat op koper. Indien het object voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de overeenkomst van rechtswegen ontbonden. De verkoper is verplicht om de koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

#### **Artikel 11. Bevoegdheid/ toestemming / ondeelbaarheid**

Partijen verklaren, voor zover van toepassing en voor zover nodig te handelen met toestemming van echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) en/of mede-contractanten, en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van de koopovereenkomst.

Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. De uit deze overeenkomst door partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

### **Artikel 12. Inschrijving**

Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld en ondertekend samen met een kopie van een of meerdere geldig(e) legitimatiebewij(s)(zen) van alle betrokken natuurlijke perso(o)n(en) en/of alle bij de rechtspersoon betrokken rechtsperso(o)n(en) **in een gesloten enveloppe gedurende de periode tussen donderdag 11 april 2024 en vrijdag 26 april 2024 11:00 in de ochtend** op het kantoor van Verschel & Van Dun B.V., locatie Gilze aanwezig te zijn. Aan een gesloten enveloppe wordt gelijkgesteld een e-mail met ondertekend inschrijfformulier en legitimatiebewij(s)(zen) in de bijlage die binnen de genoemde periode op het e-mailadres "info@verschelvandun.nl" ontvangen is. De adresgegevens van Verschel & Van Dun B.V., locatie Gilze zijn: Raadhuisstraat 32, 5126CJ Gilze.

In ieder geval dienen op de enveloppe, dan wel in het onderwerp van de e-mail, de woorden "**Inschrijving cultuurgrond De Reth Baarle-Nassau**" te worden vermeld.

Opening van de biedingen vindt plaats in een besloten zitting ten kantore Verschel & Van Dun, waarna uiterlijk 29 april 2024 om 17:00 uur de gunning bekend wordt gemaakt aan de begunstigde(n). Overige inschrijvers krijgen vervolgens schriftelijk bericht.

Een bieding met de omschrijving: € ... ,00 boven het hoogste bod, dan wel soortgelijke omschrijving wordt geacht niet te zijn uitgebracht.

### **Artikel 13. Gunnen/ Niet gunnen**

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgave van redenen niet te gunnen. Alle inschrijvers zullen van niet gunning zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte worden gesteld. Over de hoogte van de inschrijving worden geen mededelingen gedaan. Bij gunning wordt koper uiterlijk 29 april 2024 om 17:00 uur telefonisch in kennis gesteld. De koper verplicht zich alsdan uiterlijk 3 mei 2024 een koopovereenkomst te ondertekenen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen. De koper is verplicht zich tegenover de notaris te identificeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop van inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod volmacht aan de notaris, waar nodig die informatie in te winnen.

### **Artikel 14. Makelaarskosten**

De kosten m.b.t. de verkoopmakelaar zijn voor rekening van verkoper.

### **Artikel 15. Productierechten en toeslagrechten**

Er rusten geen productierechten of toeslagrechten op het te koop aangeboden.

### **Artikel 16. Oplevering**

De onroerende zaak en de percelen natuur-, bos- en landbouwgrond worden leeg en ontruimd opgeleverd en is ter beschikken voor koper vanaf datum notariële eigendomsoverdracht.

### **Artikel 17. Bodemonderzoek**

Partijen (verkoper en koper) verklaren volkomen bekend te zijn met het risico van bodem – en grondwaterverontreiniging in het algemeen. Zij verklaren expliciet te hebben afgezien van bodem- en grondwateronderzoek inzake het bij deze inschrijving gekochte registergoed. Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, is geheel en al voor rekening van

de koper. Het is overigens verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor door koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel tot nemen van ingrijpende maatregelen.

#### **Artikel 18. Ontbindende voorwaarden verkoper**

De koop is van rechtswege en zonder rechtelijke tussenkomst ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 op die wet is geschied, dan wel een voorkeursrecht als genoemd in hoofdstuk 9 Omgevingswet, tenzij:

- verkoper in gevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper, of;
- een in genoemde wet(ten) gemelde uitzondering van toepassing is.

In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze overeenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien. Ontbinding zal geschieden zonder enige verplichting tot vergoeding van schaden, kosten en/of interesten over en weer.

#### **Artikel 19. Onder- of overmaat**

Bij verkoop is de kadastrale maat bepalend, zodat er geen onder- of overmaat zal zijn en er dus niets hoeft te worden verrekend.

#### **Artikel 20. Jachtrecht**

Het is koper bekend dat het jachtrecht op het verkochte is verhuurd aan diverse partijen.

#### **Artikel 21. Inleveren en enveloppen/e-mails**

De medewerking van Verschel & Van Dun met betrekking tot de inschrijfprocedure en gunning beperkt zich alleen tot het in ontvangst nemen van de gesloten enveloppen en e-mails met daarin inschrijfformulieren en de opening daarvan alsmede de communicatie richting de begunstigde en andere gegadigden.

#### **Artikel 22. Bekendheid inhoud verkoopvoorwaarden**

Koper verklaart dat hij/zij, voordat hij/zij het inschrijfformulier ondertekende, zorgvuldig kennis heeft genomen van alle bepalingen en voldoende informatie heeft ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze inschrijving te overzien.

# Inschrijfformulier

VERSIE 1 (04-04-2024)

## VOOR DE OPENBARE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VAN:

### Cultuurgrond De Reth Baarle-Nassau:

Adres: Schaluinen ong. Baarle-Nassau,  
Kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummer 554

---

#### Ondergetekende(n):

Naam: .....  
Voornamen (voluit): .....  
Geboren te: ..... Op:.....  
Huwelijkse staat: ongehuwd/gehuwd/geregistreerd partnerschap  
Adres: .....  
Postcode en woonplaats: .....  
Telefoon: ..... Mobiel:.....  
E-mailadres: .....  
BSN nr: .....

#### Indien van toepassing: Als bevoegd bestuurder(s) van de rechtspersoon:

Naam: .....  
Zetel/adres: .....  
Nummer Kamer van Koophandel: .....

Ondergetekende(n) schrijft in met toepassing van de inschrijvingsvoorwaarden welke hem bekend zijn; de ondergetekende verplicht zich, wanneer hem de koop wordt toegewezen, deze voorwaarden en verplichtingen na te komen.

Ondergetekende(n) schrijft/schrijven in voor:

Het bedrag van € .....  
(zegge en schrijven: .....)  
Voorbehoud: wel voorbehoud van financiering / geen voorbehoud van financiering  
Overige voorwaarden: .....

Getekend te ..... (woonplaats) op .....2024

Handtekening(en):

**Disclaimer:**

Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld en ondertekend samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs in een gesloten enveloppe, dan wel per e-mail **gedurende de periode tussen donderdag 11 april 2024 en vrijdag 26 april 2024 11:00 in de ochtend** op het kantoor van Verschel & Van Dun B.V. aanwezig te zijn, zijnde: Verschel & Van Dun B.V., Raadhuisstraat 32, 5126 CJ Gilze, **locatie Gilze**, e-mailadres "info@verschelvandun.nl".

In ieder geval dienen op de enveloppe, dan wel in de onderwerp-regel van de e-mail, de woorden "**Inschrijving cultuurgrond De Reth Baarle-Nassau**" te worden vermeld. Opening van de biedingen vindt plaats in een besloten zitting ten kantore van Verschel & Van Dun B.V., waarna uiterlijk 29 april 2024 om 17:00 de gunning bekend wordt gemaakt aan de begunstigde(n). Overige inschrijvers krijgen vervolgens schriftelijk bericht.