



***Te koop bij inschrijving***  
***Groeneweg te Noordhoek***  
***Perceel landbouwgrond, ter***  
***grootte van 09.05.25 hectare***

***Inschrijven is mogelijk t/m 22 mei 2026, 12.00***  
***uur.***

## Algemeen

Het betreft een perceel landbouwgrond, ter grootte van 09.05.25 hectare. Het perceel is gelegen aan de Groeneweg te Noordhoek (Gemeente Moerdijk).



*Ligging van het perceel landbouwgrond.*

## Kadastrale gegevens

Gemeente Klundert, sectie F, nummer 974, ter grootte van 07.99.25 ha

Gemeente Klundert, sectie F, nummer 1131, ter grootte van 01.06.00 ha

**Totale oppervlakte 09.05.25 ha**

### Aantekening kadaster:

Op de percelen zijn erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen van toepassing.

#### **Erfdienstbaarheid ten behoeve van de percelen 974 & 1131:**

Ten behoeve van de percelen Klundert, sectie F, nummers 974 & 1131, hierna samen te noemen heersend erf en ten laste van de percelen Klundert, sectie F, nummers 1143, 1152, 1153 en 1171 tot en met 1185 (voorheen 1132), hierna samen te noemen dienend erf is er een erfdienstbaarheid gevestigd van in- en uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Groeneweg).

#### **Erfdienstbaarheid ten laste van de percelen 974 & 1131:**

Ten behoeve van het perceel Klundert, sectie F, nummer 1137 (voorheen 972, 1133 & 1135), hierna te noemen heersend erf en ten laste van de percelen Klundert, sectie F, nummers 974 & 1131, hierna samen te noemen dienend erf is er een erfdienstbaarheid gevestigd van in- en uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Groeneweg).

#### **Kettingbeding (reeds gerealiseerd, maar nog wel van toepassing):**

Het is eigenaar van de percelen 974 & 1131 verboden om bezwaar aan te tekenen of bezwaar te laten aantekenen tegen de realisatie en exploitatie van de te stichten woningen met verdere toebehoren, alsmede de daarbij behorende voorzieningen, op de kadastrale percelen gemeente Klundert, sectie F, nummers 1143, 1152, 1153 en 1171 tot en met 1185 (voorheen 1132, 1134 en 1136)

#### **Kettingbeding:**

De kopers van de percelen Klundert, sectie F, nummers 974 & 1131 zijn verplicht binnen twee maanden na het verlijden van de akte de aan de Staat verblijvende grond af te scheiden en afgescheiden te houden door het geheel op hun eigendom plaatsen van een deugdelijke afrasting, een en ander ten genoegen van de Staat, dit beding moet bij elke vervreemding aan de nieuwe verkrijgers worden opgelegd.

Voor de toelichting van bovenstaande erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar de bijlagen/het Kadaster.

(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).





## Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk", van de gemeente Moerdijk, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 01 maart 2018, in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Het huidige gebruik is **wel** toegestaan conform dit bestemmingsplan.

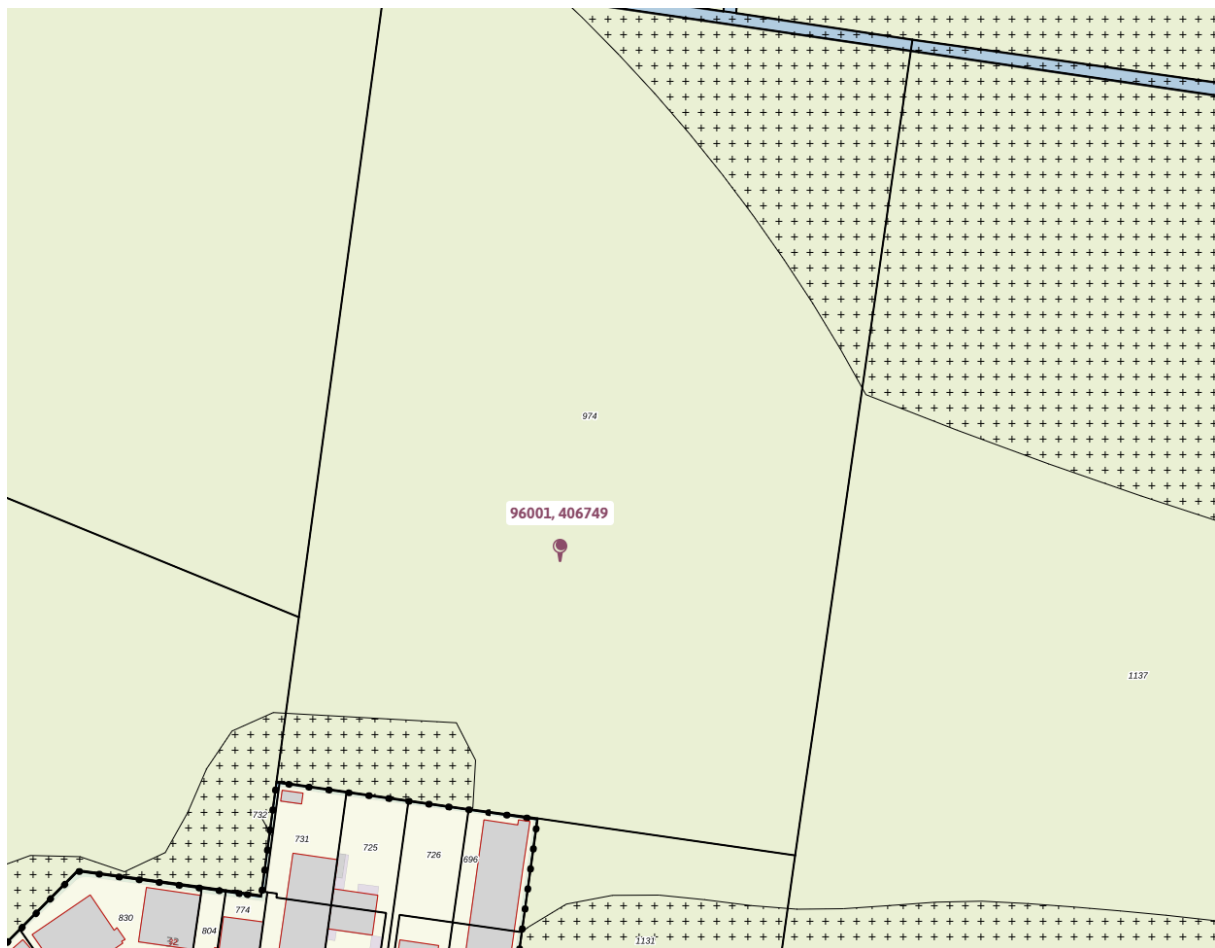
Krachtens dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

### Bestemmingsvlakken:

Agrarisch

Waarde - Archeologie 6

Waarde - Archeologie 7



Afbeelding plankaart BP (Bron: Omgevingsloket).

## Landbouwgrond

Perceel landbouwgrond met een perceeloppervlakte van 09.05.25 hectare.

De grondsoort betreft kalkrijke poldervaaggronden zware zavel, profielverloop 5 (Mn25A), met een afslibbaarheid van ca. 25%.

Het perceel is uitstekend te betelen qua vorm en bereikbaar middels een recht van overpad over een verhard pad vanaf de openbare verharde weg (nabij Groeneweg 3 te Noordhoek).

Het perceel is in 2021 gedraineerd. Er is toen extra drainage aangelegd ter aanvulling van de bestaande drainage (bj. onbekend). Deze is om de 12 meter gelegd, er lag al bestaande drainage om de 12 meter. Beide zijn werkend.

Het perceel verkeert in goede staat van onderhoud.

De sloot aan de achterzijde van het perceel betreft een waterschapsloot, de overige omliggende sloten worden om het jaar ontvangen.

Er is een overeenkomst gesloten met het waterschap om aan de achterzijde van het perceel 4 meter groen te houden tot en met eind 2028.

Berekening is mogelijk vanuit oppervlaktewater, er is geen beregeningsput aanwezig.

Op het verkochte geldt een recht van overpad voor het naast gelegen perceel (rechts), hiervoor is een kavelpad bestaande uit betonbanen aanwezig (ca. 260 m lang).

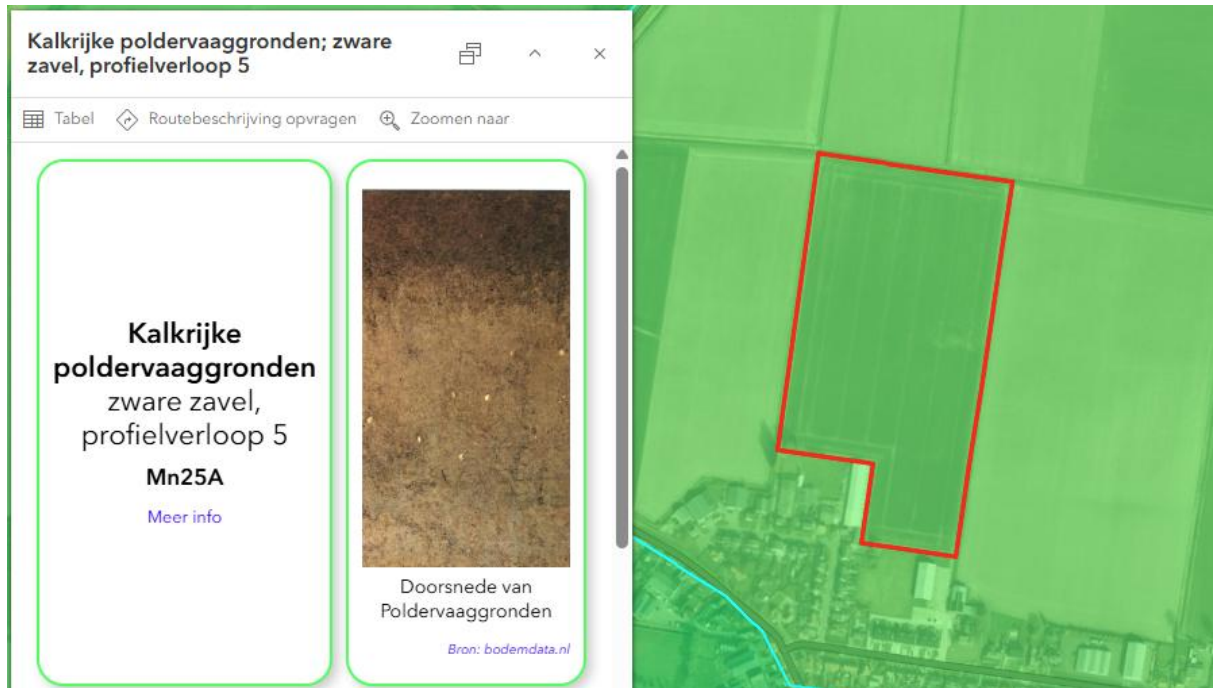
Er rust **wel** een jachtrecht op het verkochte, tot en met 2030.

De huidige eigenaar zal in 2026 nog aardappelen op het perceel telen. Het perceel zal hierna leeg en ontruimd en geploegd afgeleverd worden. De feitelijke levering van het perceel zal uiterlijk op **31 december 2026** plaatsvinden.

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van **31 december 2026**.

## Bodemtype

Volgens de Bodemkaart (GIS) bestaat de bodem uit:



## Gewas

### Gewasrotatie:

|           |               |
|-----------|---------------|
| Jaar 2016 | : Aardappelen |
| Jaar 2017 | : Peterselie  |
| Jaar 2018 | : Bieten      |
| Jaar 2019 | : Bonen       |
| Jaar 2020 | : Cichorei    |
| Jaar 2021 | : Tarwe       |
| Jaar 2022 | : Aardappelen |
| Jaar 2023 | : Tarwe       |
| Jaar 2024 | : Cichorei    |
| Jaar 2025 | : Tarwe       |



## Hoogtekaart





## Levering

De akte van levering dient voor rekening van koper te worden gepasseerd **uiterlijk woensdag 24 juni 2026** bij **MarkVliet Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Kadedijk 2, 4793 GB te Fijnaart, telefoonnummer: 0168 – 46 35 50; email: fijnaart@markvliet.nl.**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats, uiterlijk 31 december 2026 of zoveel eerder of later partijen overeen komen, geheel leeg en ontruimd, geploegd en vrij van huur en/of pacht.

Indien blijkt dat het perceel niet geoogst kan worden vóór de datum van de feitelijke levering, zullen verkoper en koper in onderling overleg nadere afspraken maken omtrent de feitelijke levering.

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zake van alle onderwerpen die voor hem van belang kunnen zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, verordeningen, e.d.

## Verkoop bij inschrijving

Verkoop geschiedt door middel van inschrijving. Inschrijving vindt uitsluitend plaats door het tijdig indienen van een geldig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. Onvolledige en niet ondertekende inschrijfformulieren zijn ongeldig.

Inschrijven is mogelijk tot en met **vrijdag 22 mei 2026 tot 12.00 uur.** Het inschrijfformulier dient dan in een gesloten enveloppe samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring van een erkende bankinstelling waaruit blijkt dat de bidder financieel in staat is de koopprijs met de kosten en belastingen te betalen, op het kantoor van de notaris aanwezig te zijn, zijnde: **MarkVliet Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Kadedijk 2, 4793 GB te Fijnaart, telefoonnummer: 0168 – 46 35 50; email: fijnaart@markvliet.nl, middels een gesloten enveloppe met vermelding "Inschrijving Groeneweg te Noordhoek".**

De notaris opent slechts de enveloppen en noteert alle bidders, maar heeft verder geen bemoeienis met en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze inschrijving.

## Omschrijving van de kopen

### KOOP:

Het betreft een perceel landbouwgrond, gelegen aan de Groeneweg te Noordhoek, ter grootte van 09.05.25 hectare.

Kadastraal bekend:

Gemeente Klundert, sectie F, nummer 974, ter grootte van 07.99.25 ha

Gemeente Klundert, sectie F, nummer 1131, ter grootte van 01.06.00 ha

**Totale oppervlakte 09.05.25 ha**



## **Aantal voorwaarden (zie bijlagen)**

- De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **MarkVliet Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Kadedijk 2, 4793 GB te Fijnaart, telefoonnummer: 0168 – 46 35 50; email: fijnaart@markvliet.nl**, uiterlijk **woensdag 24 juni 2026** of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

Het object wordt leeg en ontruimd en geploegd afgeleverd en zal ter beschikking zijn van de koper uiterlijk op **31 december 2026**.

- Inschrijven dient te geschieden door volledige invulling en ondertekening van het inschrijfformulier, in volle nominale bedragen, in euro's uitgedrukt en niet mede in goederen e.d. Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot aan het einde van de termijn van beraad, zijnde **woensdag 27 mei 2026 tot 17.00 uur**.

- Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen of te gunnen aan een ander dan degene die het hoogste bod heeft gedaan.

- Indien de verkoper tot gunning overgaat zal de makelaar de inschrijver / koper uiterlijk voor **woensdag 27 mei 2026 voor 17.00 uur** hiervan telefonisch op de hoogte brengen.

- De inschrijving is onvoorwaardelijk en met financiële garantie.

- Bij overdracht van de gronden kan verkrijger een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, indien bij de levering aan de voorwaarden voor die vrijstelling wordt voldaan. Daarbij geldt dat de cultuurgrond minimaal 10 jaar lang bedrijfsmatig agrarisch moet worden gebruikt. Verkrijger is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting zal vervallen en zal leiden tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het gekochte niet gedurende een termijn van tenminste 10 jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

- De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen.

- Onder- of overmaat is **niet** van toepassing. Onder- of overmaat zal verrekend worden op basis van de overeenkomen koopsom gedeeld door het aantal vierkante meter.

- Op het verkochte rust **wel** een jachtrecht (tot en met 2030).

## Bezichtiging / vragen

U kunt de percelen op eigen gelegenheid bezichtigen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Arvalis, telefoon 073 – 217 35 80 (of via email: [vastgoed@arvalis.nl](mailto:vastgoed@arvalis.nl)) of u kunt rechtstreeks bellen met de makelaar Anne van Oorscot, te bereiken onder mobiele nummer: 06 – 29 17 94 27 of email: [anne.van.oorscot@arvalis.nl](mailto:anne.van.oorscot@arvalis.nl).

## Informatie

### Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een financieel voorstel.

### Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

## Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

### ARVALIS

|                   |                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kantooradres      | Onderwijsboulevard 225<br>5223 DE 's-Hertogenbosch                                                                                      |
| Postbus           | 100<br>5201 AC 's-Hertogenbosch                                                                                                         |
| Makelaar          | Anne van Oorscot                                                                                                                        |
| Email             | <a href="mailto:anne.van.oorscot@arvalis.nl">anne.van.oorscot@arvalis.nl</a>                                                            |
| Telefoonnummer    | 073 – 217 35 80                                                                                                                         |
| Mobilele telefoon | 06 – 29 17 94 27                                                                                                                        |
| Internet site     | <a href="http://www.arvalisvastgoed.nl">www.arvalisvastgoed.nl</a> / <a href="http://www.fundainbusiness.nl">www.fundainbusiness.nl</a> |



## **Voorwaarden voor de verkoop bij inschrijving van:**

het object : perceel landbouwgrond  
adres : Groeneweg  
postcode en plaats : Noordhoek

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente Klundert, sectie F, nummer 974, ter grootte van 07.99.25 ha  
Gemeente Klundert, sectie F, nummer 1131, ter grootte van 01.06.00 ha  
**Totale oppervlakte 09.05.25 ha**

## **Artikel 1 - Overdrachtsbelasting, kosten en rechten**

De overdrachtsbelasting, kosten, rechten en de btw daarover inzake de koop en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van koper.

Eventuele vrijstellingen van kosten en belasting op grond van voorgaande overdrachten zullen verkoper toekomen.

Koper kan vrijstelling overdrachtsbelasting conform artikel 15 van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer verkrijgen als het verkochte bij de levering minimaal tien jaar bedrijfsmatig als landbouwgrond wordt gebruikt (risico koper). Koper is er mee bekend dat de overdrachtsbelasting, die door de toepassing van deze vrijstelling niet is geheven, alsnog door hem verschuldigd is, indien de exploitatie niet ten minste tien (10) jaar wordt voortgezet op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling.

Verkoper heeft het verkochte op 23 februari 2017 verkregen onder toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer. Indien koper het verkochte niet (blijft) exploiteren op een wijze die voldoet aan de voorwaarden van deze vrijstelling, komen alle daaruit voortvloeiende financiële en fiscale gevolgen volledig voor rekening en risico van de koper.

## **Artikel 2 - Eigendomsoverdracht (juridische levering)**

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **MarkVliet Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Kadedijk 2, 4793 GB te Fijnaart, telefoonnummer: 0168 – 46 35 50;**

**email: [fijnaart@markvliet.nl](mailto:fijnaart@markvliet.nl); uiterlijk woensdag 24 juni 2026** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Deze koopakte zal gedeponeerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de wettelijke woonplaats van partijen.

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van levering.

### **Artikel 3- Beschikbaarstelling (feitelijke levering)**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, **vrij van huur, pacht of enig ander gebruik en ongevorderd**; en zal ter beschikking zijn van de koper uiterlijk op: **31 december 2026**.

De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: **leeg en ontruimd / geploegd**.

Indien blijkt dat het perceel niet geoogst kan worden vóór de datum van de feitelijke levering, zullen verkoper en koper in onderling overleg nadere afspraken maken omtrent de feitelijke levering.

Koper heeft het recht het object voor de feitelijke levering te inspecteren.

### **Artikel 4 – 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 ermee 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 overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn (dit is doorgaans op de tweede werkdag ná de eigendomsoverdracht).

### **Artikel 5 – Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van **31 december 2026**.

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 6 – Waarborgsom en bankgarantie**

Niet van toepassing.

## **Artikel 7 - Gebruik**

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder - bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal agrarisch gebruik – conform het vigerende bestemmingsplan - nodig zijn. Koper is voornemens het object als volgt te gebruiken: **voor agrarische doeleinden**. 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 deze overeenkomst;
- hem onbekende onzichtbare gebreken.

Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijf wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van de uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

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

- a. de laatste akte van eigendomsoverdracht;
- b. de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen.

Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten (waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of van opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden) met speciale aandacht voor de volgende gebruiksbeperkingen:

Ten behoeve van de percelen Klundert, sectie F, nummers 974 & 1131, hierna samen te noemen heersend erf en ten laste van de percelen Klundert, sectie F, nummers 1143, 1152, 1153 en 1171 tot en met 1185 (voorheen 1132), hierna samen te noemen dienend erf is er een erfdienstbaarheid gevestigd van in- en uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Groeneweg).

Ten behoeve van het perceel Klundert, sectie F, nummer 1137 (voorheen 972, 1133 & 1135), hierna te noemen heersend erf en ten laste van de percelen Klundert, sectie F, nummers 974 & 1131, hierna samen te noemen dienend erf is er een erfdienstbaarheid gevestigd van in- en uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Groeneweg).

Het is eigenaar van de percelen 974 & 1131 verboden om bezwaar aan te tekenen of bezwaar te laten aantekenen tegen de realisatie en exploitatie van de te stichten woningen met verdere toebehoren, alsmede de daarbij behorende voorzieningen, op de kadastrale percelen gemeente Klundert, sectie F, nummers 1143, 1152, 1153 en 1171 tot en met 1185 (voorheen 1132, 1134 en 1136)

De kopers van de percelen Klundert, sectie F, nummers 974 & 1131 zijn verplicht binnen twee maanden na het verlijden van de akte de verblijvende grond af te scheiden en afgescheiden te houden door het geheel op hun eigendom plaatsen van een deugdelijke afrasting, dit beding moet bij elke vervreemding aan de nieuwe verkrijgers worden opgelegd.

### **Artikel 8 – Verklaringen verkoper**

De verkoper verklaart (behoudens geparafeerde doorhalingen):

- 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 **niet** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:
  - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht (of voorstel daartoe) als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet,
  - c. 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 voor het opslaan van vloeistoffen anders dan eventuele mestkelders;
- **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 overheidswege aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- dat voor het object **geen** recht van erfpacht of opstal is;

- dat inzake de levering van het object **geen** btw is verschuldigd indien door koper geen nieuwbouw wordt beoogd. Koper kan zijn beoogd gebruik voorleggen aan de notaris om zekerheid te krijgen inzake de eventuele levering met btw;
- dat het object **wel** 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;
- dat het object **niet** betrokken is in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan.
- dat op het object **geen** herplantplicht rust in de zin van artikel 3, 4, 5 en 6 van de Boswet;
- dat heden door het bevoegd gezag **geen** beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming is afgegeven met betrekking tot het object;

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

De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten 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 verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan géén rechten, tenzij een opgave door verkoper niet te goeder trouw is gedaan. Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Het voortgezet zorgvuldig gebruik na het tot stand komen van deze overeenkomst tot aan de feitelijke levering, wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het object en (eventuele) roerende zaken.

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

Het object is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats gevonden heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat 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 deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - het object aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil - uit hoofde van verzekering, of uit andere hoofde - ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/juridische levering zonodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

De verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

#### **Artikel 11 – Ingebrekestelling, ontbinding**

Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van **10% van de koopsom**, met een minimum van € 10.000,-- onverminderd het recht op verdere schadevergoedingen en vergoeding van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

#### **Artikel 12 – Bevoegdheid / Toestemming / Ondeelbaarheid**

Partijen verklaren, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming van de 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 deze overeenkomst.

Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.

De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

### **Artikel 13 - Inschrijving**

Inschrijven is mogelijk tot en met **vrijdag 22 mei 2026 tot 12.00 uur**. Het inschrijfformulier dient dan in een gesloten enveloppe samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring van een erkende bankinstelling waaruit blijkt dat de bieder financieel in staat is de koopprijs met de kosten en belastingen te betalen, op het kantoor van de notaris aanwezig te zijn, zijnde:

**MarkVliet Netwerk Notarissen, gevestigd aan de Kadedijk 2, 4793 GB te Fijnaart, telefoonnummer: 0168 – 46 35 50; email: [fijnaart@markvliet.nl](mailto:fijnaart@markvliet.nl), middels een gesloten enveloppe met vermelding "Inschrijving Groeneweg te Noordhoek".**

De notaris opent slechts de enveloppen en noteert alle bidders, maar heeft verder geen bemoeienis met en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze inschrijving.

Inschrijven dient te geschieden door volledige invulling en ondertekening van bijgesloten inschrijfformulier, in volle nominale bedragen, in euro's uitgedrukt en niet mede in goederen e.d. Een inschrijving die afhankelijk is gesteld van het bod van een ander wordt niet geaccepteerd.

Iedere inschrijving wordt geacht te zijn gedaan zonder ontbindende voorwaarden en -clausules.

Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot **woensdag 27 mei 2026 tot 17.00 uur**.

Iedere inschrijver dient zich te legitimeren door middel van een kopie van het paspoort of rijbewijs, dat tezamen met het inschrijfformulier wordt ingeleverd en de bankverklaring van kredietwaardigheid.

### **Artikel 14 – Opening inschrijving**

De notaris zal de inschrijvingen in het bijzijn van de verkoper en zonder het bijzijn van de (kandidaat)koper(s) openen. Verkoper zal tussen het openen van de enveloppen en tot en met de gunning respectievelijk niet gunning geen enkel contact hebben met een (kandidaat)koper(s).

### **Artikel 15 – Niet gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen of te gunnen aan een ander dan degene die het hoogste bod heeft gedaan. Alle inschrijvers worden onmiddellijk hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

### **Artikel 16 - Gunning**

Indien de verkoper tot gunning overgaat zal de makelaar/rentmeester van verkoper de inschrijver/koper uiterlijk **woensdag 27 mei 2026 voor 17.00 uur** hiervan telefonisch op de hoogte brengen. **De gunning zal op dat moment ook worden bevestigd door de makelaar.** De inschrijver aan wie

18

wordt gegund blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de overige verkoopwaarden. (Hetgeen betekent dat bij gunning door de verkoper er een koopovereenkomst ontstaat tussen verkoper en koper).

De overige inschrijvers worden hiervan zo spoedig mogelijk, schriftelijk op de hoogte gebracht.

### **Artikel 17 – Kredietwaardigheid**

Koper zal zijn kredietwaardigheid moeten aantonen door een bankverklaring af te geven tegelijk met de inschrijving waaruit blijkt dat de inschrijver aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen.

### **Artikel 18 - Makelaarskosten**

De makelaarskosten zijn voor rekening van **verkoper**.

### **Artikel 19 – Productierechten / betalingsrechten**

Er worden **geen** productierechten overgedragen.

### **Artikel 20 – Bodem- en grondwateronderzoek**

Verkoper verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor **agrarische doeleinden**.

Verkoper zijn **geen** feiten bekend op grond waarvan volgens verkoper, oordelend op grond van zijn deskundigheid, gezien het gebezigde gebruik van het verkochte of anderszins blijkt of te verwachten is dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere stoffen, dat ingevolge thans geldende milieuwetten en/of rechtspraak aanleiding is voor het geven van een saneringsbevel of tot het nemen van andere maatregelen.

Voor zover aan verkoper bekend:

- is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties **nooit** een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- zijn krachtens de Wet Bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties **geen** beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.

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 akte gekochte registergoed.

Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, is geheel en al voor rekening en risico 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 het nemen van ingrijpende maatregelen.

### **Artikel 21 – Ontbindende voorwaarde verkoper**

De koop is van rechtswege en zonder rechterlijke 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 artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of die wet is geschied, tenzij:

- of verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper;
- of een in artikel 10 van de genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze koopovereenkomst zonodig 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 22 – Onder- of overmaat**

Onder- of overmaat is **niet** van toepassing.

### **Artikel 23 - Jachtrecht**

Het is koper bekend dat er **wel** een jachtrecht rust op het verkochte (tot en met 2030).

### **Artikel 24 – Inleveren enveloppen**

De medewerking van **MarkVliet Notarissen, gevestigd te Fijnaart** beperkt zich alleen tot het in ontvangst nemen van de gesloten enveloppen met daarin inschrijfformulieren, de opening daarvan, het opstellen van het proces verbaal van de inschrijving en het schriftelijk vastleggen / bekend maken van de gunning met uiteindelijk het verzorgen van de uiteindelijke overdracht.

### **Artikel 25 - 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 overeenkomst te overzien.

# Kadastrale gegevens



|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| BETREFT                     |                         |
| Klundert F 974              |                         |
| UW REFERENTIE               |                         |
| AVO                         |                         |
| GELEVERD OP                 | PRODUCTIEORDERNUMMER    |
| 20-01-2026 - 15:15          | S11228216370            |
| VOLLEDIG GESIGNALiseerd T/M | VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M |
| 19-01-2026 - 14:59          | 19-01-2026 - 14:59      |
| BLAD                        |                         |
| 1 van 2                     |                         |

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Klundert F 974                                                                     |
|                       | Kadastrale objectidentificatie: 007770097470000                                    |
| Kadastrale grootte    | 79.925 m²                                                                          |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                                                        |
| Coördinaten           | 96014 - 406811                                                                     |
| Omschrijving          | Terrein (akkerbouw)                                                                |
| Koopsom               |  |
|                       | Met meer onroerend goed verkregen                                                  |
| Koopjaar              | 2017                                                                               |
| Ontstaan uit          | Klundert F 966                                                                     |

### AANTEKENINGEN

|                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Er zijn geen beperkingen bekend |
| Overige aantekening                                                                                           | Erfdienstbaarheid               |
| Afkomstig uit stuk                                                                                            | Hyp4 70139/122                  |
| Ingeschreven op                                                                                               | 23-02-2017 om 13:38             |

### RECHTEN

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Eigendom (recht van) |                                                                                     |
| Afkomstig uit stuk     | Hyp4 70139/123                                                                      |
| Ingeschreven op        | 23-02-2017 om 13:38                                                                 |
| Naam gerechtigde       |  |
| Adres                  |  |
| Geboortedatum          |  |



|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| BETREFT                   |                         |
| Klundert F 1131           |                         |
| UW REFERENTIE             |                         |
| AVO                       |                         |
| GELEVERD OP               | PRODUCTIEORDERNUMMER    |
| 20-01-2026 - 15:12        | S11228215489            |
| VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M | VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M |
| 19-01-2026 - 14:59        | 19-01-2026 - 14:59      |
| BLAD                      |                         |
| 1 van 2                   |                         |

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Klundert F 1131

Kadastrale objectidentificatie: 007770113170000

**Kadastrale grootte** 10.600 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 96038 - 406585

**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

**Koopsom** [REDACTED]

Met meer onroerend goed verkregen

**Koopjaar** 2017

**Ontstaan uit** Klundert F 1128

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

**Overige aantekening** Erfdienstbaarheid

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 70139/123

Ingeschreven op 23-02-2017 om 13:38

**Overige aantekening** Erfdienstbaarheid

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 70139/122

Ingeschreven op 23-02-2017 om 13:38

### RECHTEN

**1 Eigendom (recht van)**

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 70139/123

Ingeschreven op 23-02-2017 om 13:38



#### **Bestaand kettingbeding**

Met betrekking tot een bestaand kettingbeding met betrekking tot genoemde perceelnummers 1133 en 1135 wordt verwezen naar gemelde akte van transport op drieëntwintig december negentienhonderd eenennegentig verleden voor oud notaris mr W.L.M. Cornelissens voornoemd, in afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te Breda op vierentwintig december negentienhonderd eenennegentig in deel 8545 nummer 44, waarin te dier zake het navolgende woordelijk staat vermeld:

#### Artikel 8.

1. *De kopers zijn verplicht binnen twee maanden na het verlijden van deze akte het bij deze akte ver- en gekochte van de aan de Staat verblijvende grond af te scheiden en afgescheiden te houden door het geheel op hun eigendom plaatsen van een deugdelijke afrastering, een en ander ten genoegen van de Staat. De afrastering dient door en op kosten van de kopers ten genoegen van de Staat te worden onderhouden.*
2. *De kopers zijn in gebreke zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling nodig is door het enkele verloop van de gestelde termijn.*
3. *Indien de kopers in gebreke zijn ten aanzien van de hen in lid 1 opgelegde verplichtingen, verbeuren zij ten behoeve van de Staat een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig gulden (f 25,--) voor iedere ingegane week verzuim, onverminderd het recht van de Staat zelf het nodige te verrichten of doen verrichten op kosten van de kopers.*
4. *Voorzolang en voorzover tussen de koper(s) en de Staat een pachtverhouding blijft bestaan met betrekking tot de aan het ver- en gekochte grenzende staatsgronden verleent de Staat bij deze aan de kopers ontheffing van de hen in lid 1 opgelegde verplichting.*

#### Artikel 9

Enzovoorts

#### Artikel 10.

*De bedingen van artikel 8, leden 1, 2 en 3, van artikel 9, alsmede dit artikel, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte ver- en gekochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Staat worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de kopers of iedere opvolgende zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 25.000,--) voorzover het betreft de bedingen van artikel 8, leden 1, 2 en 3 en van eenhonderdduizend gulden (f 100.000,--) voorzover het betreft de bedingen van artikel 9 en dit artikel.*

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij dezen door koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

**Verklaring verkoper met betrekking tot een gevestigde erfdienstbaarheid in voormelden titels van aankomst**

Verkoper verklaart uitdrukkelijk dat:

1. de bij gemelde akte van transport op drieëntwintig december negentienhonderd eenennegentig verleden voor oud notaris mr W.L.M. Cornelissens, voornoemd, gevestigde erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de

Groeneweg, niet rust op de bij deze akte aan koper in eigendom overgedragen perceelnummers 972, 1133 en 1135, maar door vernumming van de in die akte nader genoemd dienend erf rust op het aan verkoper in eigendom verblijvend perceelnummer Klundert sectie F nummer 1136;

2. de bij gemelde akte van levering op elf december negentienhonderd achtennegentig verleden voor oud notaris mr. W.L.M. Cornelissens, voornoemd, gevestigde erfdienstbaarheid naar de Noordhoeksedijk géén betrekking heeft op het gekochte..

#### Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard:

- ten behoeve van het gekochte, zijnde de hiervoor genoemde perceelnummers Klundert sectie F nummers 972, 1133 en 1135, hierna samen te noemen heersend erf; en
- ten laste van de aan verkoper in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Klundert sectie F nummers 974, 1131 en 1132, hierna samen te noemen dienend erf,

een erfdienstbaarheid van in- en uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Groeneweg), uit te oefenen op het zich op gemeld perceelnummer 1131 bevindend pad (strook verharding) én uit te oefenen op het zich op perceelnummer 1132 bevindend betonnen pad, welke strook verharding een breedte heeft van twee meter en vijftig centimeter én het pad een breedte van vijf meter.

Bebouwing, splitsing, wijziging van bestemming of enige verandering van het heersende en/of dienende erf, zal nimmer als verzwarende van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid gelden.

Terzake van deze erfdienstbaarheid zijn de navolgende bepalingen overeengekomen:

1. De eigenaar van het heersend erf is ook gerechtigd om de strook verharding zich bevindende op het aan verkoper in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Klundert sectie F nummer 974 te gebruiken, zulks om via die strook verharding – met de hierna in lid 2 te omschrijven vervoermiddelen en werktuigen – te rijden van- en naar het perceelnummer 972.
2. De uitweg én de hiervoor omschreven stroken verharding zullen mogen worden gebruikt om daarover te gaan met alle mogelijke vervoermiddelen en werktuigen ten behoeve van de landbouw.
3. De uitoefening van de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze voor het dienend erf te geschieden en wel zodanig dat voor het dienend erf en/of het heersend erf geen enkele belemmering, beperking of hinder voor de vrije toegang tot dat erf oplevert.
4. Het onderhoud van de uitweg komt ten laste van:
  - a. voor wat betreft de onderhoud van het betonnen pad zich bevindend op gemeld perceelnummer 1132 ten laste van de eigenaar van dit dienend erf;
  - b. voor wat betreft de onderhoud van de stroken verharding zich bevindende op gemelde perceelnummers 974 en 1131 ten laste van de eigenaar van het heersend erf,
 alles met inachtneming van het hierna in lid 5 bepaalde.
5. De eigenaar van het heersend erf houdt het hiervoor omschreven betonnen pad schoon. In de praktijk betekent dit dat er na werkzaamheden op het heersend erf het betonnen pad vrij moet zijn van vuil (modder) zoals van een goed gebruiker mag worden verwacht.
6. De waarde van deze erfdienstbaarheid wordt gesteld op nihil.
7. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en zonder dat de

eigenaar van het heersend erf een vergoeding voor het gebruik verschuldigd is.

#### **Kettingbeding ten behoeve van de verkoper**

Met betrekking tot het gekochte zijn verkoper en koper een kettingbeding overeengekomen.

#### Omschrijving verplichting

Het is koper verboden om bezwaar aan te tekenen of bezwaar te laten aantekenen tegen de realisatie en exploitatie van de door verkoper te stichten woningen met verdere toebehoren, alsmede de daarbij behorende voorzieningen, op de thans aan verkoper in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Klundert sectie F nummers 1132, 1134 en 1136.

#### Kettingbeding

Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper de in deze overeenkomst aangegeven verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte (of een gedeelte daarvan) of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper aan te nemen:

- a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

#### Boeteregeling

Als koper en zijn rechtsopvolgers het hiervoor vermelde verbod overtreden en/of de hiervoor vermelde verplichting niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete schuldig van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt verkoper overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.



## Foto's













