



Te koop bij inschrijving
VEGHEL, Kruigenstraat (7)

***Perceel landbouwgrond, ter grootte van
circa 04.70.00 hectaren***

***Inschrijven is mogelijk t/m dinsdag
15 september 2026 tot 12.00 uur***

Algemeen

Het perceel is gelegen in de nabijheid van de bebouwde kom van Veghel aan de Kruigenstraat (naast huisnummer 7).

Het betreft een mooi perceel landbouwgrond, ter grootte van circa 04.70.00 hectaren.

Het perceel is thans in gebruik als grasland.

Situatietekening, waarop de ligging van het object schetsmatig is weergegeven. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven:



Perceel landbouwgrond, gelegen te Veghel aan de Kruigenstraat.



Luchtfoto van het perceel landbouwgrond.



Kadastrale gegevens

Gemeente VEGHEL, sectie N, nummer 1225 ged., ter grootte van circa 04.70.00 ha

Totale perceeloppervlakte bedraagt **circa 04.70.00 ha**

AANTEKENING KADASTER:

Voor zover geen bijzonderheden bekend.

Aantekening:

*Het voormalig agrarisch bedrijf met een perceeloppervlakte van circa 00.84.20 hectare behoort **NIET** tot het verkochte.*

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksel en kaart.

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



Bestemming

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Veghel, vastgesteld op 22 oktober 2015 en deels onherroepelijk in werking.

Krachtens het bestemmingsplan / omgevingsplan is het perceel bestemd als:

Bestemmingen:

Waarde – Archeologie 2.

Waarde – Archeologie 3.

Agrarisch met waarden.

Waterstaat – Waterbergingsgebied.

Gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Other: oude akkers.

Other: beekdalontwikkeling.

Other: groenblauwe mantel.

Vrijwaringszone – radar.



Buitengebied

bestemmingsplan - Veghel

minder documentkenmerken ^

Planstatus	vastgesteld 22-10-2015
Dossierstatus	deels onherroepelijk in werking
Identificatie	NL.IMRO.0860.BU01aa000000BP2013-VG02

Besluitinformatie

Besluitnummer:	49.855
Bekendmaking	Herstelbesluitbestemmingsplan Buitengebied(bestuurlijke lus)  Herstelbesluitbestemmingsplan Buitengebied(bestuurlijke lus) 
Ondergrond	kadastraal Veghel juni 2012 gbkn Veghel juni 2012

vastgesteld 22-10-2015 - deels onherroepelijk in werking

Afbeelding plankaart BP

(Bron: Omgevingsloket).

Bestemmingswijziging

Koper en diens rechtsopvolger(s) zullen desgevraagd en te allen tijde hun volledige medewerking verlenen aan de bestemmingswijziging van het op het verkochte rustende agrarische bouwblok naar landbouwgrond.

Landbouwgrond

Perceel landbouwgrond met een totale perceeloppervlakte van circa 04.70.00 hectaren.

Het is zandgrond met een humushoudende deklaag van ca. 30-70 cm.

Het perceel is ontsloten via de openbare verharde weg "Kruigenstraat"; naast huisnummer 7.

Het perceel is niet gedraineerd.

Er is geen beregeningsput en vergunning aanwezig.

Het perceel is thans in gebruik als grasland.

In het midden van het perceel bevindt zich een sloot die doorloopt tot ongeveer halverwege het perceel.

Voor aan de weg is betonverharding aanwezig, de nieuwe grens van het perceel ligt vooraan op 1 m vanaf de betonpad.

Het perceel wordt geleverd vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht.

Het perceel wordt leeg en ontruimd afgeleverd en zal ter beschikking zijn van de koper uiterlijk **01 januari 2027**.

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van: **01 januari 2027**.

Er rust geen jachtrecht op het verkochte.

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging.

Gewasbeschermingszone

Een zone van circa 50 meter (groene arcering, zie hieronder) langs de bestaande erfgrans met de boerderij en schuren blijft - als dit noodzakelijk is om de boerderij te herbestemmen naar 1 of 2 wooneenheden - vrij van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dit wordt bij de bestemmingsplan / omgevingsplanwijziging opgenomen in het aangepaste omgevingsplan als verplichting om dit vrij te houden van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Als het wettelijk geen belemmering vormt voor de herbestemming tot 1 of 2 woningen aan de Kruigenstraat 7 te Veghel, kan de zone komen te vervallen.

Er zal via de notaris een kwalitatieve verplichting worden gevestigd en een kettingbeding en boete clause van € 75.000,-- worden opgelegd, dat koper zijn medewerking hieraan verleend.



Waardevermeerdering

In de overeenkomst worden een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende een meerwaardeclausule ten aanzien van de landbouwgrond opgenomen.

Indien de grond binnen een periode van 25 jaar (na de juridische levering) wordt vervreemd met een ander doel of een bestemmingswijziging ondergaat, resulterend in een hogere waarde dan de op dat moment geldende landbouwgrondprijs, komt de gerealiseerde meerwaarde voor 50% toe aan de huidige verkoper of diens rechtsopvolger(s) en voor 50% aan de koper en diens rechtsopvolger(s).

Bodemtype

Volgens de Bodemkaart (GIS) bestaat de bodem uit:



Bodemsoort:

- Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand.



Bodemsoort:

- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

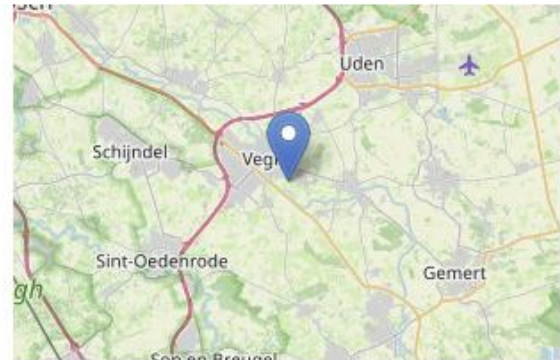
Gewas

Verbouwde gewassen:

2025: Grasland
2024: Grasland
2023: Grasland
2022: Grasland
2021: Grasland
2020: Grasland
2019: Grasland
2018: Grasland
2017: Grasland
2016: Grasland
2015: Grasland
2014: Grasland
2013: Grasland
2012: Aardappelen
2011: Grasland
2010: Grasland
2009: Grasland



Gewas Grasland, blijvend
 Opp 4.9582 ha
 Bron BRP25
 Periode 1 mei 2025
 Gemeente Meierijstad
 Provincie Noord-Brabant
 GPS coördinaten 51.60179, 5.55708
 XY coördinaten 166769, 401446
 Waterschap Aa en Maas
 Watertrap III = H <40 L 80-120
 Aardappel Wratziekte Gebied C
 beperking Irrigatie beperking
 Beregeningsverbod
 oppervlaktewater
 aardappels/tomaten ivm
 bruinrot



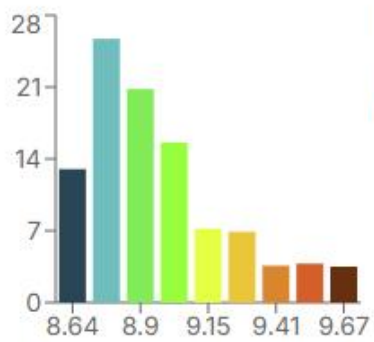
				
2016	2017	2018	2019	2020
Grasland	Grasland	Grasland	Grasland	Grasland
				
2021	2022	2023	2024	2025
Grasland	Grasland	Grasland	Grasland	Grasland

GRONDSOORT

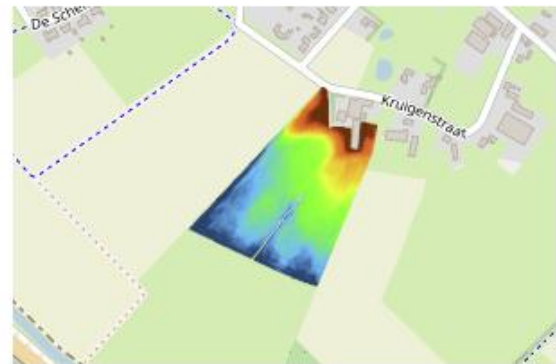
Grondsoort: Zand: 100%
Gronds. mestwet: Zand: 100%



HOOGTE



laagst: 8.57 m
gemiddeld: 8.96 m
hoogst: 9.73 m
verschil: 1.16 m



Levering

De akte van levering dient voor rekening van koper te worden gepasseerd **uiterlijk woensdag 21 oktober 2026** bij **Gerrits & Van Gulick Notarissen, gevestigd te Gemert en kantoorhoudende aldaar aan de Komweg 150 (5421 LH); telefoonnummer +31 (0) 85 0760 760; email: info@gvgn.nl.**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats tegelijk met het passeren van de akte van levering, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur en/of pacht.

Koper heeft een eigen onderzoekplicht ter zake van alle onderwerpen die voor hem van belang kunnen zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen / omgevingswet, 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 **dinsdag 15 september 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: **Gerrits & Van Gulick Notarissen, gevestigd te Gemert en kantoorhoudende aldaar aan de Komweg 150 (5421 LH); telefoonnummer +31 (0) 85 0760 760; middels een gesloten enveloppe met vermelding "Veghel, Kruidenstraat".**

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 koop

KOOP:

Perceel landbouwgrond, ter grootte van circa 04.70.00 hectaren, gelegen te Veghel aan de Kruigenstraat. Kadastraal bekend:

Gemeente VEGHEL, sectie N, nummer 1225 ged., ter grootte van circa 04.70.00 hectaren.

Aantal voorwaarden (zie bijlagen)

- De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **Gerrits & Van Gulick Notarissen, gevestigd te Gemert en kantoorhoudende aldaar aan de Komweg 150 (5421 LH); telefoonnummer +31 (0) 85 0760 760**, uiterlijk **woensdag 21 oktober 2026** of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

Het object wordt leeg en ontruimd afgeleverd en zal er beschikking zijn van de koper uiterlijk op **01 januari 2027**.

- 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 **vrijdag 18 september 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 **vrijdag 18 september 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 **wel** van toepassing.

- Op het verkochte rust geen jachtrecht .

- **Vestiging van een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule** van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende een meerwaardeclausule ten aanzien van de landbouwgrond. Indien de grond binnen een periode van 25 jaar (na de juridische levering) wordt vervreemd met een ander doel of een bestemmingswijziging ondergaat, resulterend in een hogere waarde dan de op dat moment geldende landbouwgrondprijs, komt de gerealiseerde meerwaarde voor 50% toe aan de huidige verkoper (of diens rechtsopvolger(s)) en voor 50% aan de koper en zijn rechtsopvolger(s).

- **Vestiging van een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule** van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende de gewasbeschermingszone. Een zone van circa 50 meter langs de bestaande erfgrens met de boerderij en schuren blijft als dit noodzakelijk is om de boerderij te herbestemmen naar 1 of 2 wooneenheden vrij van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dit wordt bij de bestemmingsplan / omgevingsplanwijziging opgenomen in het aangepaste omgevingsplan als verplichting om dit vrij te houden van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Als deze zone op termijn wettelijk niet nodig is om 1 of 2 woningen te herbestemmen kan de zone komen te vervallen.

- **Vestiging van een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule** van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende de meewerkverplichting om de bestemming agrarisch bouwblok op het verkochte, verplicht mee te werken om om te zetten naar de bestemming landbouwgrond.

- Koper en diens rechtsopvolger(s) zullen desgevraagd en te allen tijde hun volledige medewerking verlenen aan de bestemmingswijziging van het op het verkochte rustende agrarische bouwblok naar landbouwgrond.

Bezichtiging / vragen

U kunt het perceel op eigen gelegenheid bezichtigen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Arvalis, telefoon 085 – 064 21 55 (of via email: vastgoed@arvalis.nl) of u kunt rechtstreeks bellen met de heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel, te bereiken onder mobiele nummer: 06 – 53 39 76 30 of email: jos.van.den.heuvel@arvalis.nl

Informatie

Algemeen:

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

Onderzoekplicht:

Koper heeft een eigen onderzoekplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen / omgevingsplan, 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.

Voorwaarden voor de verkoop bij inschrijving van:

het object : **perceel landbouwgrond**
adres : **Kruigenstraat (7)**
postcode en plaats : **Veghel**

Kadastrale gegevens

Gemeente VEGHEL, sectie N, nummer 1225 ged., ter grootte van circa 04.70.00 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.

Artikel 2 - Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **Gerrits & Van Gulick Notarissen, gevestigd te Gemert en kantoorhoudende aldaar aan de Komweg 150 (5421 LH); telefoonnummer +31 (0) 85 0760 760, uiterlijk woensdag 21 oktober 2026** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Deze koopakte zal gedeponereerd 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: **01 januari 2027**.

De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: **leeg en ontruimd / in huidige staat**.

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: **01 januari 2027**.

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:

- Niet van toepassing.

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;

- **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 wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten, leaseovereenkomsten, pacht en overige aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrechten.
- dat met betrekking tot het object is geen voorkeursrecht gevestigd als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, noch is sprake van een voorgenomen aanwijzing of besluit tot vestiging van een dergelijk voorkeursrecht. De vervreemding van het object is niet in strijd met de bepalingen inzake voorkeursrechten zoals opgenomen in de Omgevingswet.
- dat het object is niet betrokken in een landinrichtingsproject, herverkaveling of enig daarmee vergelijkbaar plan of besluit op grond van de Omgevingswet of andere toepasselijke wet- en regelgeving
- dat op het object geen herbeplantingsplicht, herplantplicht of instandhoudingsverplichting rust als bedoeld in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of andere toepasselijke natuurwetgeving.
- dat heden door het bevoegd gezag **geen** beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming is afgegeven met betrekking tot het object;

Voor zover verkoper bekend heeft het bevoegd gezag met betrekking tot het object geen beschikking, last, maatwerkvoorschrift of bevel afgegeven inzake bodemverontreiniging, bodemsanering of bodemkwaliteit op grond van de Omgevingswet of daarop gebaseerde regelgeving.

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 (Zie afwijking artikel onder- en bovenmaat). 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 **dinsdag 15 september 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: **Gerrits & Van Gulick Notarissen, gevestigd te Gemert en kantoorhoudende aldaar aan de Komweg 150 (5421 LH); telefoonnummer +31 (0) 85 0760 760, middels een gesloten enveloppe met vermelding: "Inschrijving Veghel, Kruigenstraat"**.

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 **vrijdag 18 september 2026 tot 17.00 uur**.

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

Artikel 14 – Opening inschrijving

De notaris opent de inschrijvingen uitsluitend in aanwezigheid van de verkoper; kandidaat-kopers zijn hierbij **niet** aanwezig. Vanaf het moment van opening van de inschrijvingen tot aan de beslissing tot gunning dan wel niet-gunning zal de verkoper geen contact onderhouden met (kandidaat-)kopers.

Artikel 15 – Niet gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgave van redenen 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 **vrijdag 18 september 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 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 **wel** van toepassing.

Verkoper zal opdracht geven aan de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster om het perceel uit te zetten c.q. in te meten.

De kosten van deze inmeting zijn voor rekening van verkoper.

Verkoper verklaart aan het onderzoek zijn volledige medewerking te zullen verlenen.

Onder- of overmaat zal verrekend worden op basis van de overeengekomen koopsom gedeeld door het aantal m².

Onder- of overmaat geeft geen recht op ontbinding van de overeenkomst of enige vorm van schadeloosstelling.

Artikel 23 - Jachtrecht

Het is koper bekend dat er **geen** jachtrecht rust op het verkochte.

Artikel 24 – Waardevermeerdering

Vestiging van een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende een meerwaardeclausule ten aanzien van de landbouwgrond opgenomen.

Indien de grond binnen een periode van 25 jaar (na de juridische levering) wordt vervreemd met een ander doel of een bestemmingswijziging ondergaat, resulterend in een hogere waarde dan de op dat moment geldende landbouwgrondprijs, komt de gerealiseerde meerwaarde voor 50% toe aan de huidige verkoper (of diens rechtsopvolger(s)) en voor 50% aan de koper en zijn rechtsopvolger(s).

Artikel 25 – Gewasbeschermingszone

Vestiging van een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende de gewasbeschermingszone.

Een zone van circa 50 meter langs de bestaande erfgrens met de boerderij en schuren blijft als dit noodzakelijk is om de boerderij te herbestemmen naar 1 of 2 wooneenheden vrij van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dit wordt bij de bestemmingsplan / omgevingsplanwijziging opgenomen in het aangepaste omgevingsplan als verplichting om dit vrij te houden van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Als deze zone op termijn wettelijk niet nodig is om 1 of 2 woningen te herbestemmen kan de zone komen te vervallen.

Artikel 26 – Bestemmingswijziging

Vestiging van een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding, een boeteclausule van € 75.000,= (zegge: vijfenzeventigduizend euro) betreffende de verplicht meewerken aan de bestemmingsplanwijziging-omgevingsplanwijziging.

Koper en diens rechtsopvolger(s) zullen desgevraagd en te allen tijde hun volledige medewerking verlenen aan de bestemmingswijziging-omgevingsplan van het op het verkochte rustende agrarische bouwblok naar landbouwgrond.

Artikel 27 – Inleveren enveloppen

De medewerking van **Gerrits & Van Gulick Notarissen, gevestigd te Gemert** 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 28 - 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.

Inlichtingen

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

ARVALIS

Kantooradres	Onderwijsboulevard 225 5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus	100 5201 AC 's-Hertogenbosch
Makelaar	de heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel
Email	jos.van.den.heuvel@arvalis.nl
Telefoonnummer	085 – 064 21 55
Mobiele telefoon	06 – 53 39 76 30
Internet site	www.arvalisvastgoed.nl / www.fundainbusiness.nl

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Veghel N 1225 Kadastrale objectidentificatie: 045590122570000
Locatie	Kruigenstraat 7 5463 PC Veghel Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0860010000007019
Kadastrale grootte	55.420 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166722 - 401433
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Veghel N 520

AANTEKENINGEN

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



0 20 40 60 80 100m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2400 Kadastrale gemeente Veghel Sectie N Perceel 1225	kadaster 
Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2020 De bewaarder van het kadastral en de openbare registers	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

