



Verkoopbrochure

percelen cultuurgrond in verpachte staat

gelegen nabij de Friesestraatweg te Aduard, totaal groot
07.66.75 ha

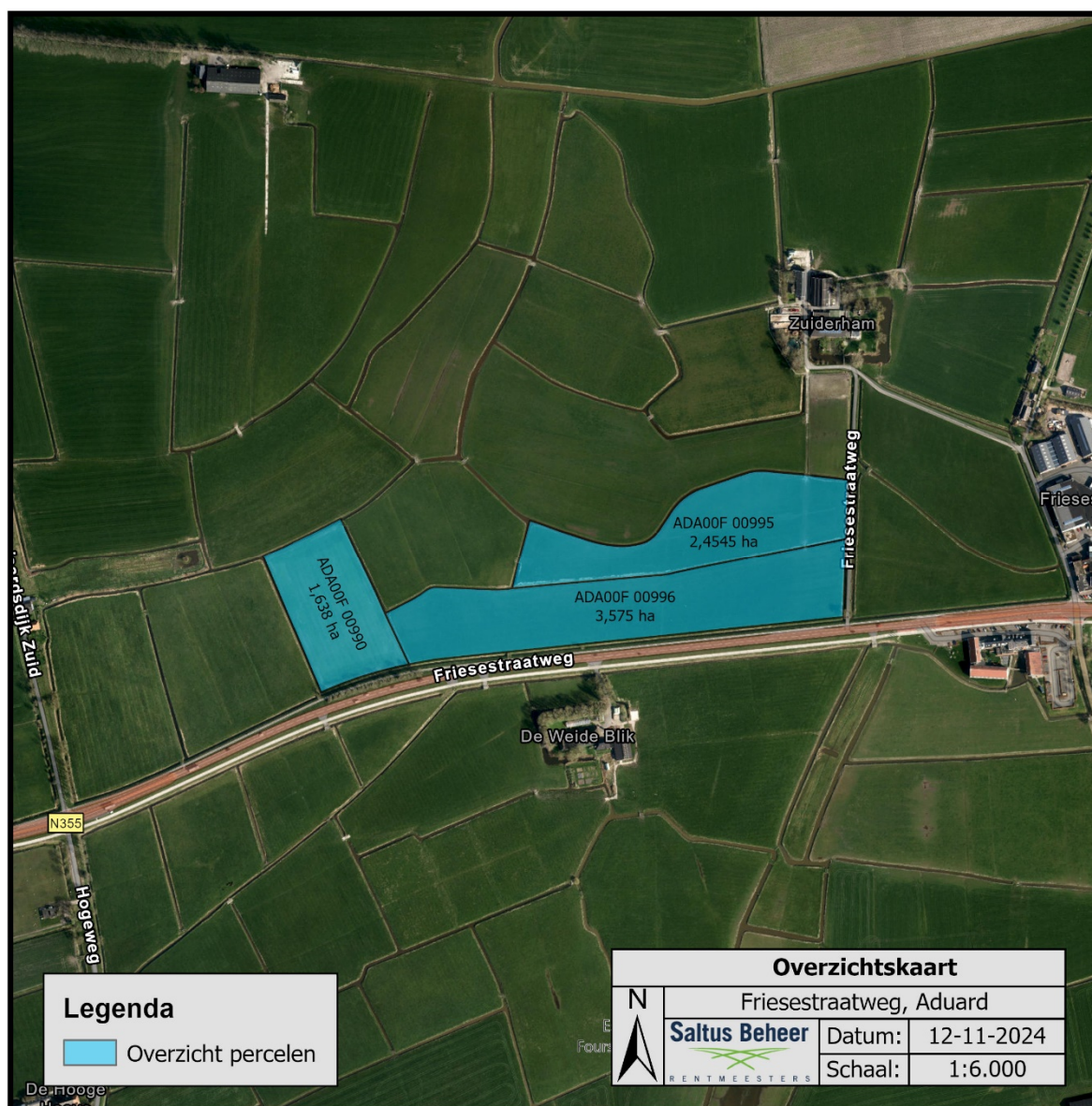


Objectomschrijving

Het object betreft een drietal percelen cultuurgrond in verpachte staat (reguliere pacht), gelegen nabij de Friesestraatweg te Aduard, totaal groot 07.66.75 hectare.

De percelen liggen in een open agrarisch landschap en zijn de afgelopen jaren in gebruik geweest als grasland. De percelen zijn gelegen ten westen van Aduard, een dorp in de provincie Groningen. Aduard is gelegen binnen de gemeente Westerkwartier.

Onderstaand wordt een overzichtsk kaart van het object weergegeven.



In de bijlage wordt een fotoblad van de percelen weergegeven.

Ontsluiting

Het object heeft een eigen ontsluiting aan de Friesestraatweg welke thans niet actief wordt gebruikt omdat de pachter met zijn bedrijf grenst aan de landerijen.

Op basis van een akte van levering van 10 november 1978 is er een erfdienstbaarheid gevestigd op basis waarvan de percelen ontsloten worden middels het naastgelegen erf welke ontsloten is naar de Friesestraatweg. Het onderhoud van vorenbedoelde uitweg komt geheel ten laste van de eigenaar van dit naastgelegen erf.

De provincie Groningen wil de Provincialeweg N355 tussen Zuidhorn en Groningen (beter bekend als de Friesestraatweg) beter en veiliger maken door het aanleggen van parallelwegen. Deze toekomstige parallelweg kan de gehele kavel van betere ontsluiting aan de openbare verharde weg voorzien.

Percelen

Het object bestaat uit de volgende percelen met de bijbehorende oppervlakte.

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale opp. (ha)
Aduard	F	990	01.63.80
Aduard	F	995	02.45.45
Aduard	F	996	03.57.50
Totaal			07.66.75

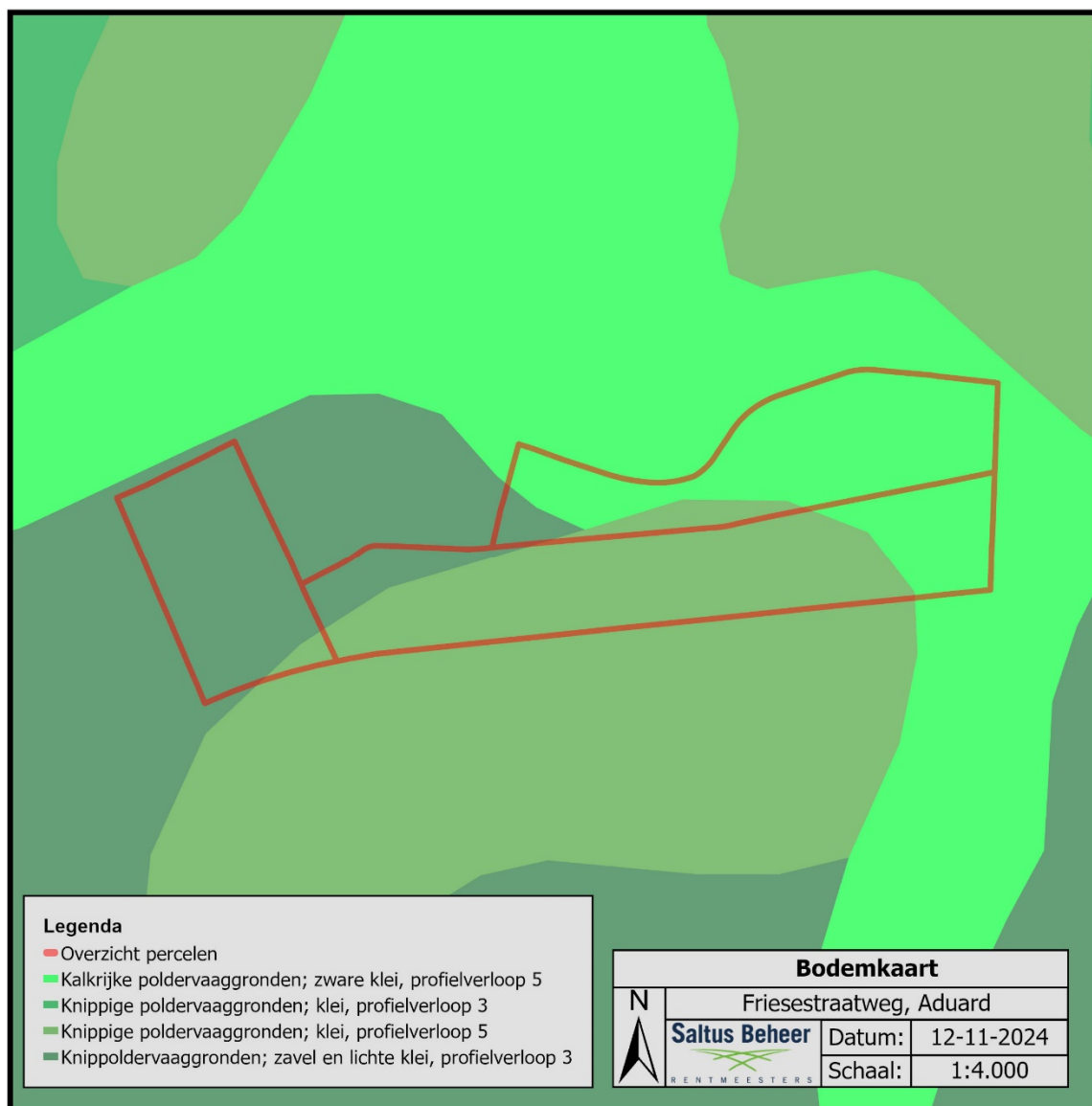
Bodemtype

De percelen worden als volgt gekwalificeerd:

- knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5 (gMn85C);
- knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3 (kMn63C);
- kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5 (Mn45A).

(bron: Bodemkaart van NL 1:50.000)

Onderstaand wordt de bodemkaart van het object weergegeven.

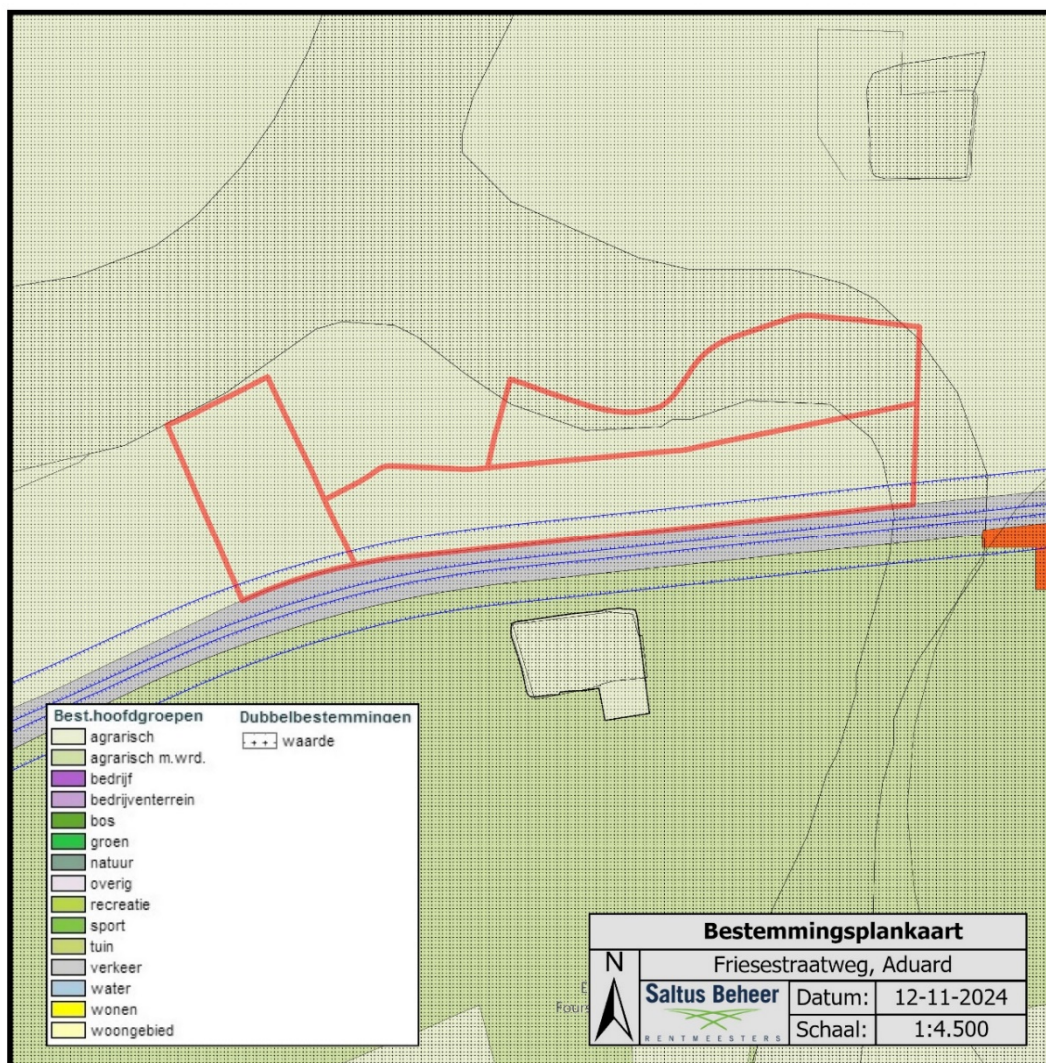


Bestemming

Op het perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (herziening), onherroepelijk in werking, vastgesteld door de gemeente Westerkwartier op 27 maart 2019. Het perceel heeft daarin de Enkelbestemming Agrarisch en de Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5, 6 en Reliëf.

De Regels inzake de bestemming zijn te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

Onderstaand wordt het bestemmingsplankaart van het object weergegeven.



Gebruik

De percelen zijn sinds 2009 tot heden in gebruik als grasland t.b.v. beweiding van vee en winning van gras (bron: Boer&Bunder). Perceel F 990 is ingezaaid met een grasklavermengsel.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster zijn op het perceel geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Zakelijke rechten

Voor zover bij het Kadaster bekend, rusten er een zakelijk recht (in verband met het afvoeren van afvalwater via een buisleiding) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen. Afkomstig uit Hyp4 72928/103, ingeschreven op 28 februari 2019. Naam gerechtigde Gemeente Westerkwartier, Tolberterstraat 66, 9351 BJ Leek.

Privaatrechtelijke aspecten

De percelen zijn, per 1 mei 1973, regulier verpacht. Het huidige tijdvak loopt op basis van 6 jaar tot 1 mei 2029. De pachtprijs bedraagt € 659,02 per hectare per 1 mei 2024. Elk jaar stelt de Rijksoverheid de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor landbouwgrond vast. De nieuwe pachtnormen en veranderpercentages werken van rechtswege door in de pachtprijs. Per 1 mei 2025 bedraagt de nieuwe pachtprijs € 764,46 per hectare, een stijging van 16%.

Het is niet bekend of het jachtrecht is verhuurd.

Bijzonderheden

De waterschapslasten bedragen voor peiljaar 2024 per hectare € 74,67. De helft van de waterschapslasten kunnen wettelijk doorbelast worden aan de reguliere pachter.

In verband met een aktepassering per 27 oktober 2023 is er een voorwaardelijke cultuurgrondvrijstelling (15.1q) van toepassing. Deze voorwaardelijke vrijstelling dient, voor rekening en risico van koper, te worden overgenomen.

Er is thans nog een meerwaardebeding van toepassing welke ontstaat wanneer de percelen worden aangewend voor een niet-agrarische bestemming. Deze clausule eindigt per 23 juli 2028.

Meer percelen te koop

Naast de percelen opgenomen in deze brochure bieden wij nog een tweetal percelen te koop aan. Het aanbod grenst aan elkaar en wordt door dezelfde reguliere pachter gebruikt.

Algemeen

Aanvaarding : In overleg
Bezichtiging : In overleg
Vraagprijs : Op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer ing. A.R.E. Haaijer

Telefoonnummer : 038 – 422 77 69 of 06 – 50 84 62 93

E-mail : a.haijer@saltusbeheer.nl

BIJLAGE – fotoblad







