TE KOOP

Johan Mathijssenweg ong. Herveld

Perceel cultuurgrond 31.500 m^2

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

NVM

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN

Kenmerken

Bouwaard
Bouwkavel

Perceeloppervlakte
31.500 m^2 of zoveel groter of kleiner als zal blijken na kadastrale uitmeting.

Kadastrale aanduiding
Valburg
G
2527 + 2528 + 2339 gedeeltelijk

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

Te koop bij inschrijving perceel cultuurgrond ca. 31.500 m^2, gelegen aan de Johan Matthijsenweg ong. te Herveld.

Omschrijving
Deze kavel hoorde bij het agrarische object Hoofdstraat 173A te Herveld en wordt daar nu van af gesplitst, op bijgevoegde luchtfoto is de begrenzing te zien.

Het betreft hier een aaneengesloten kavel cultuurgrond welke gelegen is aan de Johan Mathijssenweg te Herveld en daar ook de ontsluiting heeft. De zuidelijke grens komt ca. 8 meter achter de schuur aan de Hoofdstraat 173A te Herveld en tuin van Hoofdstraat 173 te Herveld te liggen, over de hele breedte van het perceel aldaar.

De kavel ligt voor ca. 300 meter aan de Johan Mathijssenweg , maar grenst ook aan de A15 over een lengte van ca. 270 meter, een zichtlocatie dus . Vanaf de A15 richting Arnhem gezien ligt de kavel ca. 100 meter voor het terrein van Betuwe Express. Goed bereikbaar vanaf o.a. Opheusden via de A15 of Leigraafseweg Zetten, afstand ca. 10 km.

De kavel is momenteel in gebruik als boomgaard, ca 1.19 hectare is pruimenopstand, Opal en Reine Victoria van 2006 en 2010 en ca. 2 hectare is appelopstand, Elstar van 2000, 2014 en 2015.
Voorzien van druppelslangen bij de pruimenbomen en ook beregening bij de appelbomen.
Aan de west- en noordzijde grotendeels voorzien van hagen, tevens ligt daar een A watergang.
De grondsoort is rivierklei met een gemiddelde afslibbaarheid van tussen de 30 en 40%, onderzoeksrapport van 23-11-2022 van Eurofins agro aanwezig.

Bestemming:
Volgens het bestemmingsplan Buitegebied Overbetuwe, vastgesteld 30-04-2014 is de bestemming: Enkelbestemming Agrarisch met waarden met Dubbelbestemming gedeeltelijk Waarde – Archeologie en gedeeltelijk Waarde – Archeologische verwachting 2. Functieaanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschaligheid.

Op het kadastrale uittreksel is een Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder opgenomen, de inschrijvingsakte hiervan is bij ons op te vragen.

Jachtrecht en overige rechten:
Er is geen jachtrecht uitgegeven en ook is het een vrij perceel zonder recht van overpaden of iets dergelijks. Er zullen geen (betalings-) rechten worden overgedragen, alleen de grond met opstand wordt verkocht.

Onderzoeksplicht koper:
Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van niet bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen, waaronder (maar niet uitsluitend) indien en voor zover van toepassing besluiten aangaande:
- het bestemmingsplan / inpassingsplan,
- de beschermde leefomgeving en flora en fauna op grond van de Wet natuurbescherming (natura 2000),
- natuurmonumenten,
- de ecologische hoofdstructuur en / of ecologische verbindingszone,
- voor verzuring gevoelige gebieden zoals bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij,
- waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones,
- provinciale verordeningen (waaronder die inzake planologie en milieu),

en overige regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen tot aankondiging en / of wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen welke de bestemming en / of het gebruik kunnen / zullen beïnvloeden.
Van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking in vorenbedoelde zin is sprake indien de betreffende last of beperking haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot verkoper gericht besluit.
Koper koopt het perceel in de huidige staat en dient zichzelf te vergewissen of het perceel bruikbaar is voor bedoelde bedrijfsuitoefening en verdere regels en zaken die van toepassing kunnen zijn op agrarische percelen.

Overig:
Het perceel wordt verkocht inclusief de fruitopstand, beregening e.d. Verkoper wenst de uiteindelijke verkoopprijs op te splitsen in een bedrag voor de grond waarbij aan de percelen een gesplitste waarde moet worden toegekend i.v.m. het feit dat een gedeelte in een BV is opgenomen en een gedeelte privé is en een aparte waarde voor de fruitopstand en beregening e.d., één en ander in overleg met de koper.
Meer- of minder vierkante meters worden verrekend op basis de definitief overeengekomen verkoopprijs.

Koper dient de grond minstens 10 jaar agrarisch te blijven gebruiken.

Vaste lasten:
Er zijn de gebruikelijke waterschapslasten van toepassing

Aanvaarding, betaling en overdracht:
Aanvaarding, betaling en overdracht uiterlijk 23 maart 2023, of in nader overleg.
De percelen worden kosten koper verkocht, waarbij de overdrachtsbelasting, notaris en kadasterkosten en inmeting kadaster voor rekening van koper komen.
De makelaarskosten van Joop van Mourik Makelaars zijn voor rekening van verkoper.
De koper mag de notaris kiezen

Bezichtiging:
Uitsluitend na afspraak met Joop van Mourik makelaars te Opheusden, tel 0488-442906 of per e-mail joop@joopvanmourik.nl

Inschrijving:
Uiterlijk 9 februari 2023 om 12.00 uur in te leveren bij Joop van

Inschrijving:
Indien u geïnteresseerd bent in deze percelen dan nodigen wij u uit om een schriftelijke bieding uit te brengen door het bijgevoegde biedingsformulier geheel in te vullen en te ondertekenen.
Dit formulier dient u uiterlijk donderdag 9 februari 2023 om 12.00 uur in te leveren bij Joop van Mourik makelaars, Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden, of te mailen naar joop@joopvanmourik.nl, van uw e-mailbericht krijgt u een bevestiging, heeft u deze niet ontvangen dan is uw inschrijving waarschijnlijk niet bij ons aangekomen en bent u uitgesloten van deelname.
Het risico van niet tijdige ontvangst van dit formulier komt in alle gevallen voor risico van de bieder.
Wij verzoeken u om uw inschrijving niet per post naar ons op te sturen, er is dan geen zekerheid dat deze bij ons (tijdig) aangekomen is

Gunning / recht van beraad:
Deze bieding zal door verkoper worden gebruikt om een partij te selecteren waarmee verkoper als eerste exclusief in overleg zal treden om een koopovereenkomst te sluiten.

Verkoper behoudt de gunning/ recht van beraad voor, wat betekent dat de verkoper niet gehouden is een bod of het hoogste bod te accepteren, de selectie en keuze door verkoper zal afhangen van de hoogte van het bod en de eventuele voorwaarden die bieder stelt, deze afweging is volledig voorbehouden aan verkoper.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst indien verkoper en koper gezamenlijk overeenkomst hebben bereikt over de koopsom en de daarbij behorende voorwaarden en condities en er een koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
Uiterlijk **donderdag 23 februari 2023 om 17.00 uur** zal verkopend makelaar aan bieders bekend maken of verkoper met hen exclusief in overleg wil treden met als doel een koopovereenkomst te sluiten, hiervan krijgt u telefonisch of per e-mail bericht.

Over de koper, de koopprijs en andere voorwaarden zal geen informatie verstrekt worden

Voorbehoud aanbieding/ disclaimer,
Verkoper heeft het recht deze aanbieding zonder op te geven reden in te trekken of te wijzigen.

Deze aanbieding wordt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud verstrekt. De vermelde gegevens in deze aanbieding/ verkoopinformatie en biedingsformulier zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen aan deze aanbieding/verkoopinformatie en biedingsformulier geen rechten worden ontleend. Zoals reeds vermeld heeft de koper ook een eigen onderzoekplicht.
Alle genoemde lengtematen, oppervlakten, aantallen en jaartallen e.d. zijn circa.

Noch verkoper noch Joop van Mourik Makelaars is aansprakelijk wanneer er iets niet klopt.

Opgemaakt 10-01-2023

Openluchtmuseum
Burgers' Zoo
Arnhem
route A50
Zwolle

Bestemming

Perceel 2527

Bestemming

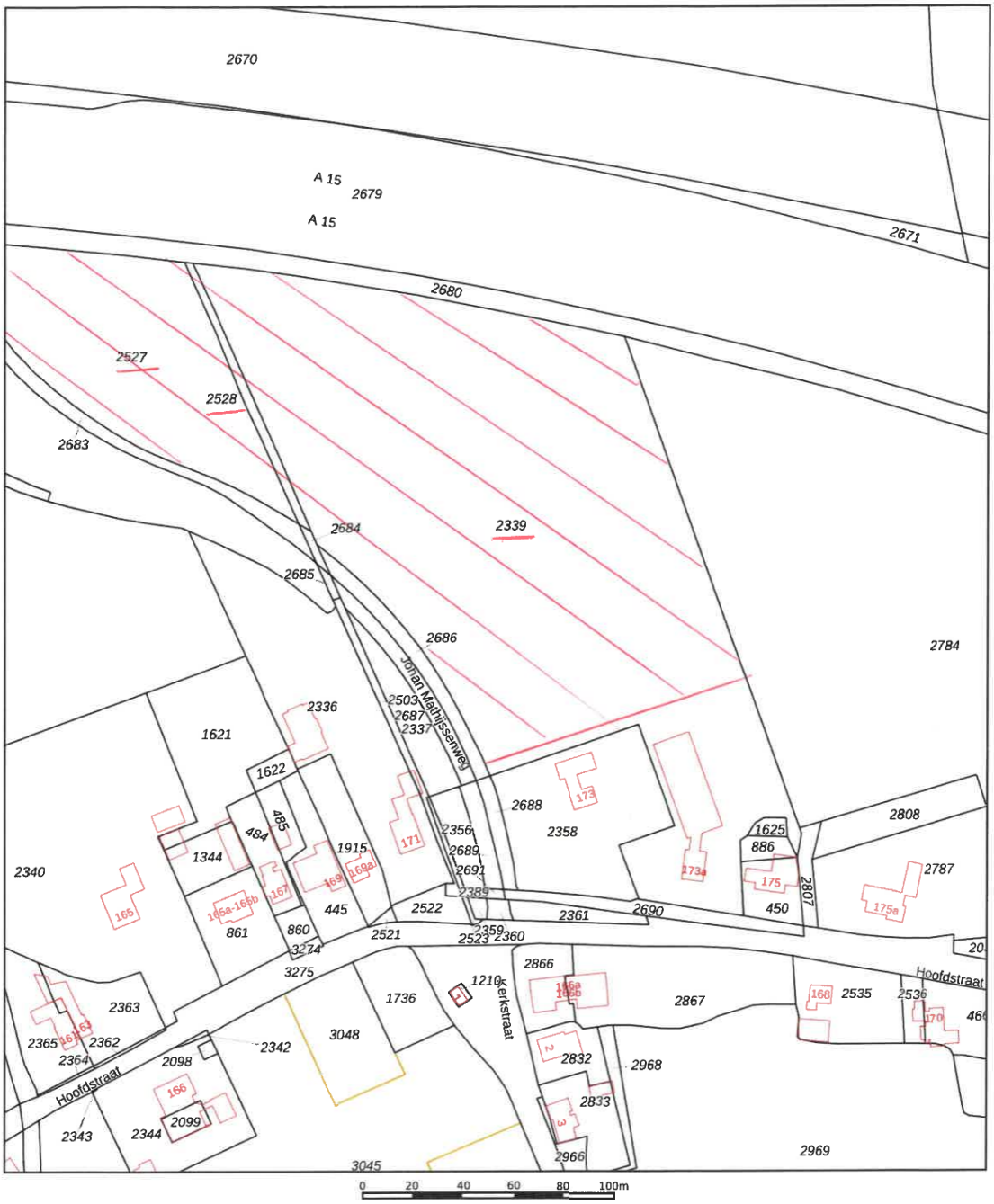
Perceel 2339

Kadaster

Ontdek het perceel 2339 + 2528

Kadastrale kaart

Uw referentie: jvm



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Valburg
Sectie	G
Perceel	2339

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

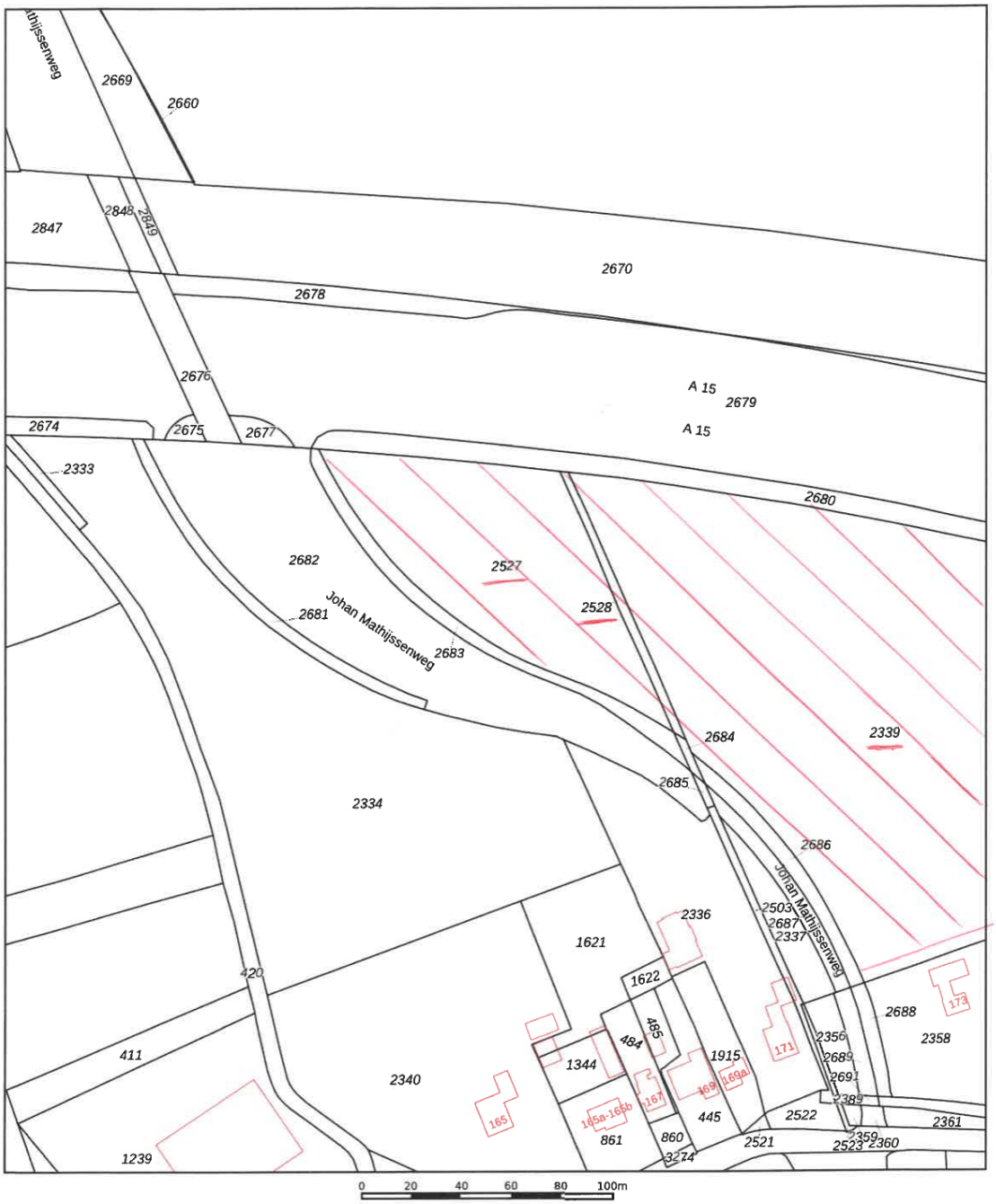
kadaster

Kadaster

Ontdek het perceel 2527

Kadastrale kaart

Uw referentie: jvm



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Valburg
Sectie	G
Perceel	2527

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BemestingsWijzer

M Thijsen Herveld Thuis

Uw klantnummer: 8468214

Agro Buren BV
De Geer 12
4004 LT TIEL

Eurofins Agro
Postbus 170
NL - 6700 AD Wageningen

T monstername: Alie Hissink: 0652561834
T klantenservice: 088 876 1010
E klantenservice.agro@eurofins.com
I www.eurofins-agro.com

Onderzoek	Onderzoek-/ordernr:	Datum monstername:	Datum verslag:
	808335/005907628	23-11-2022	02-12-2022

Resultaat		Eenheid	Resultaat	Streeftraject
Chemisch	N-totale bodemvoorraad	kg N/ha	6390	3840 - 5770
	C/N-ratio		9	13 - 17
	N-leverend vermogen	kg N/ha	125	95 - 145
	S-plantbeschikbaar	kg S/ha	41	20 - 30
	S-totale bodemvoorraad	kg S/ha	900	840 - 1560
	C/S-ratio		67	50 - 75
	S-leverend vermogen	kg S/ha	13	20 - 30
	P-plantbeschikbaar	kg P/ha	31,1	6,4 - 10,6
	P-bodemvoorraad	kg P/ha	2530	540 - 695
	K-plantbeschikbaar	kg K/ha	610	245 - 390
	K-bodemvoorraad	kg K/ha	1135	490 - 815
	Ca-plantbeschikbaar	kg Ca/ha	370	255 - 595
	Ca-bodemvoorraad	kg Ca/ha	10825	9590 - 12205
	Mg-plantbeschikbaar	kg Mg/ha	670	245 - 390
	Mg-bodemvoorraad	kg Mg/ha	725	555 - 925
	Na-plantbeschikbaar	kg Na/ha	201	53 - 106
	Na-bodemvoorraad	kg Na/ha	81	107 - 178
Fysisch	Zuurgraad (pH)		6,3	> 6,0
	C-organisch	%	1,7	
	Organische stof	%	3,4	
	C/OS-ratio		0,50	0,45 - 0,55
	Koolzure kalk	%	0,5	2,0 - 3,0
	Klei (<2 µm)	%	19	
	Silt (2-50 µm)	%	36	
	Zand (>50 µm)	%	41	
	Slib (<16 µm)	%	30	
	Klei-humus (CEC)	mmol+/kg	179	> 153
	CEC-bezetting	%	100	> 95
	Ca-bezetting	%	85	80 - 90
	Mg-bezetting	%	9,4	6,0 - 10
	K-bezetting	%	4,6	2,0 - 4,0
	Na-bezetting	%	0,6	1,0 - 1,5
	H-bezetting	%	< 0,1	< 1,0
	Al-bezetting	%	< 0,1	< 1,0

	Eenheid	Resultaat	Streeftraject
Verkruimelbaarheid	rapportcijfer	7,2	6,0 - 8,0
Verslemping	rapportcijfer	4,9	6,0 - 8,0
Stuifgevoeligheid	rapportcijfer	8,7	6,0 - 8,0

Dit rapport is vrijgegeven onder verantwoording van Drs.Ing. J. van Benthum, Managing Director.
Op al onze vormen van dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Op verzoek worden deze en/of de specificaties van de analysemethoden toegezonden. Eurofins Agro Testing Wageningen BV stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schadelijke gevolgen voortvloeiend uit het gebruik van door of namens ons verstrekte onderzoeksresultaten en/of adviezen.

Eurofins Agro Testing Wageningen BV is ingeschreven in het RvA-register voor testlaboratoria zoals nader omschreven in de erkenning onder nr. L122 voor uitsluitend de monsternemings- en/of de analysemethoden.

Resultaat		Eenheid	Resultaat	Streeftraject	laag	vrij laag	goed	vrij hoog	hoog
Biologisch	Vochthoudend vermogen	mm	47						
	Microbiële biomassa	mg C/kg	234	170 - 510					
	Microbiële activiteit	mg N/kg	35	36 - 60					
	Schimmel/bacterie-ratio		1,1	0,6 - 0,9					

Bemestingsadviezen
Het resultaat wordt afgezet tegen het landbouwkundig streeftraject en krijgt een waardering; laag, vrij laag, goed, vrij hoog, hoog. Dit is geen beoordeling zoals bedoeld in ISO 17025 (par. 7.8.6).
Wetgeving
De bemestingsadviezen streven een landbouwkundig optimale opbrengst en kwaliteit na. De adviezen houden geen rekening met restricties vanuit wetgeving. Wanneer u op bedrijfsniveau niet voldoende ruimte heeft, adviseren we de giften van de minst behoeftige gewassen te verminderen, overleg met uw adviseur.

Advies

	Gift	Eenheid
Bodemgericht advies (4-jarig)		
Fosfaat (P_2O_5)	0	kg/ha
Kali (K_2O)	0	kg/ha
Calcium (CaO)	0	kg/ha
Magnesium (MgO)	0	kg/ha
Kalk (nw)	0	kg/ha
Effectieve org.stof	13480	kg/ha

Bij hoge adviesgiften is een verdeling van de gift gedurende de 4 jaar aan te raden, bijvoorbeeld tweejaarlijks de helft geven. De bodemgerichte adviezen zijn bedoeld om de bodemvoorraden van fosfaat, kalium, calcium en magnesium op peil te brengen.

De kalkgift is gebaseerd op een optimale pH van 6,3
Voor elk tiende pH-verhoging is een kalkgift (nw) nodig van 330 kg/ha.
De benodigde hoeveelheid effectieve organische stof is weergegeven voor 4 jaar. Zie de OS-balans voor de berekening van de gemiddelde jaarlijkse gift.

in kg/ha

	Gewas	Ras/Teelttype	Gift
Gewasgericht advies (jaarlijks)			
Stikstof (N)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	84
Sulfaat (SO_3)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	0
Fosfaat (P_2O_5)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	0
Kali (K_2O)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	10
Calcium (CaO)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	60
Magnesium (MgO)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	0
Natrium (Na_2O)	Laan- en parkbomen	volgende jaren	

Gewasgericht advies
Het gewasgerichte advies is gebaseerd op de gewasbehoefte, gemiddelde opbrengst en klimaatomstandigheden en is gecorrigeerd voor de bodemvoorraad en bodemnalevering. Indien mogelijk kunt u het advies splitsen in meerdere giften tijdens de teelt. Tijdens het seizoen kan worden bijgestuurd met bijmestonderzoek.

M Thijsen Herveld Thuis

Toelichting

De resultaten en/of het advies van dit bemestingsonderzoek kunt u t/m 2026 gebruiken.
Voor een uitgebreide toelichting kunt u onderstaande link gebruiken:
https://www.eurofins-agro.com/nl-nl/toelichting-grondonderzoek

Het bodemgerichte advies is bedoeld om de bodemvoorraad van de nutriënten op peil te houden. Voor het K, Ca en Mg advies betekent dit dat de samenstelling aan het klei-humus complex (CEC) geoptimaliseerd wordt. Het is verstandig het bodemgerichte advies van nutriënten en kalk over de 4 jaar te verdelen. Wanneer er een bodemgerichte bemesting is uitgevoerd kunnen de bodemkengetallen worden bijgewerkt door een nieuw bodemgericht onderzoek uit te voeren.

De gewasgerichte adviezen zijn bedoeld om het gewas te voeden en de kwaliteit te verbeteren. Door hogere/lagere opbrengsten en verliezen zoals uitspoeling kan de hoeveelheid plantbeschikbare nutriënten fluctueren. Het is raadzaam elk jaar voor het seizoen een gewasgericht onderzoek uit te voeren (pakket Teelt) voor de actuele hoeveelheid plantbeschikbare nutriënten en een update van het gewasgerichte advies.

Bekijk de waardering van de nutriënten op pagina 1 goed. Geven de streefwaarden aan dat één of meerdere nutriënten heel laag zijn, overleg dan met uw adviseur om dit weer op peil te krijgen.

Bij de berekening van de adviezen is uitgegaan van de volgende opbrengsten in ton/ha:
Laan- en parkbomen -
Zijn uw opbrengsten, lager dan wel hoger, dan is het verstandig uw bemesting daar op aan te passen.

Stikstof:
We adviseren de N-gift - zo mogelijk - op te delen in meerdere giften. Of de vervolggift nodig is, kunt u tijdens het groeiseizoen laten controleren via ons BodemCheck onderzoek. In dit onderzoek wordt onder andere de plantbeschikbare (=minerale) N in de bodem gemeten.

Zwavel:
Zwavel (S) komt vrij bij de afbraak van organische stof of mest. Deze afbraak vindt plaats door bodemleven. Bodemleven is onder koudere omstandigheden niet erg actief. Vroeg in het voorjaar komt er derhalve weinig S vrij uit de bodem. Voor veel vroege gewassen kan het dan ook verstandig zijn om S te bemesten, zelfs al is de bodemvoorraad goed of hoog.

Fosfaat:
Het berekende Pw-getal is voor dit perceel 129 mg P_2O_5/l.
De P-buffering is 19 . Het streeftraject ligt tussen de 17 - 27
De P-buffering geeft aan of de P-bodemvoorraad in staat is de P-plantbeschikbaar op het huidige peil te houden. Als de P-buffering laag is, dan zal de P-plantbeschikbaar tijdens het groeiseizoen niet op peil blijven en zal op termijn ook de P-bodemvoorraad terug gaan lopen.

Kali:
Het berekende K-getal is voor dit perceel 37
K-getal wordt niet meer gebruikt bij de adviesberekening.

Calcium:
Calcium bemesting kan ook een positief effect hebben op de bodemstructuur.

Bodemleven:
De biologische bodemvruchtbaarheid wordt nu weergegeven via 3 kengetallen, te weten de microbiële biomassa, de microbiële activiteit en de schimmel/bacterie-ratio.
Op basis van de huidige kennis wordt een waardering gegeven die afhankelijk is van de hoeveelheid organische stof. Er wordt nu nog geen advies gegeven. Via diverse onderzoeksprojecten zal er meer informatie beschikbaar komen.

TESTEN RvA L 122

Dit rapport is vrijgegeven onder verantwoording van Drs.Ing. J. van Benthum, Managing Director.
Op al onze vormen van dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Op verzoek worden deze en/of de specificaties van de analysemethoden toegezonden. Eurofins Agro Testing Wageningen BV stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schadelijke gevolgen voortvloeiend uit het gebruik van door of namens ons verstrekte onderzoeksresultaten en/of adviezen.

Eurofins Agro Testing Wageningen BV is ingeschreven in het RvA-register voor testlaboratoria zoals nader omschreven in de erkenning onder nr. L122 voor uitsluitend de monsternemings- en/of de analysemethoden.

Organische stof

Figuur: Organische stofbalans

Jaarlijks afbraakpercentage van de totale voorraad organische stof (%): 3,0

- Voorraad organische stof die over 1 jaar in de bemonsterde laag nog aanwezig zal zijn als er geen (effectieve) organische stof wordt aangevoerd.
- Totaal benodigde aanvoer van effectieve organische stof als gevolg van afbraak van de organische stof.
- Aanvoer via gewasresten (gemiddeld binnen opgegeven rotatie of gewassen).
- Nog aan te vullen via bijv. dierlijke mest, groenbemesters en/of compost.

Gewas(rest)	Teelt/ras	Aanvoer effectieve organische stof
Laan- en parkbomen	volgende jaren	200

Gemiddelde aanvoer/jaar		200

Om het organische stofgehalte met 0,1% te verhogen dient u een extra hoeveelheid effectieve organische stof aan te voeren van: 3535 kg per ha.

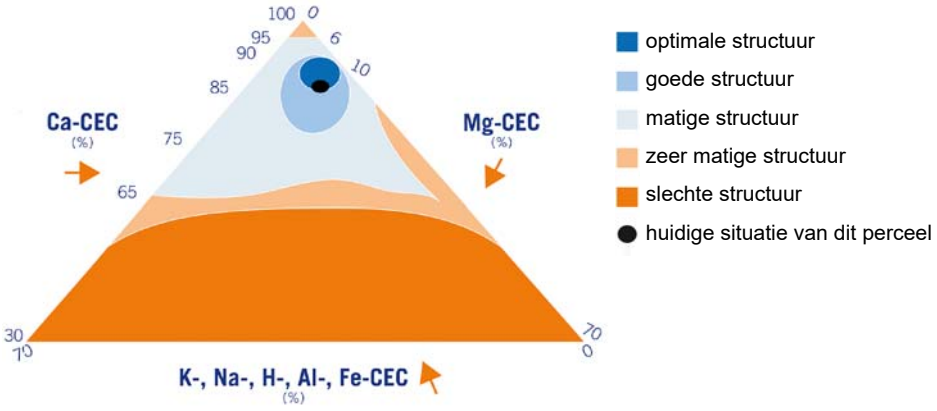
Figuur: Kwaliteit van de organische stof

Organische stof bestaat uit met name C, N, P, S. Wanneer de organische stof relatief veel N en of S bevat is dit aantrekkelijk voor bodemleven. Bodemleven vreet deze organische stof graag. Hierbij komt N en S vrij en het gehalte aan organische stof daalt licht (dynamische organische stof). Organische stof kan ook veel C bevatten. Dat is over het algemeen minder aantrekkelijk voor bodemleven. De organische stof wordt derhalve minder aangevreten door bodemleven; de organische stof is stabieler. Stabiele organische stof draagt onder andere bij aan de bewerkbaarheid van de bodem en aan de rulheid. Dynamische organische stof draagt bij aan met name het vrijkomen van N en S en is daarmee een bron van deze nutriënten voor het gewas. De kwaliteit van de organische stof is (geleidelijk) aan te passen door onder andere te letten op de eigenschappen van bodemverbeteraars als dierlijke mest, compost en gewasresten.

Fysisch

De beoordeling van de potentiële structuur wordt gedaan op basis van de verhouding tussen calcium, magnesium en overige kationen aan het klei-humuscomplex. Uiteraard is de werkelijke structuur ook afhankelijk van weersomstandigheden en vochttoestand van de bodem tijdens berijden en bewerken en de zwaarte van machines.

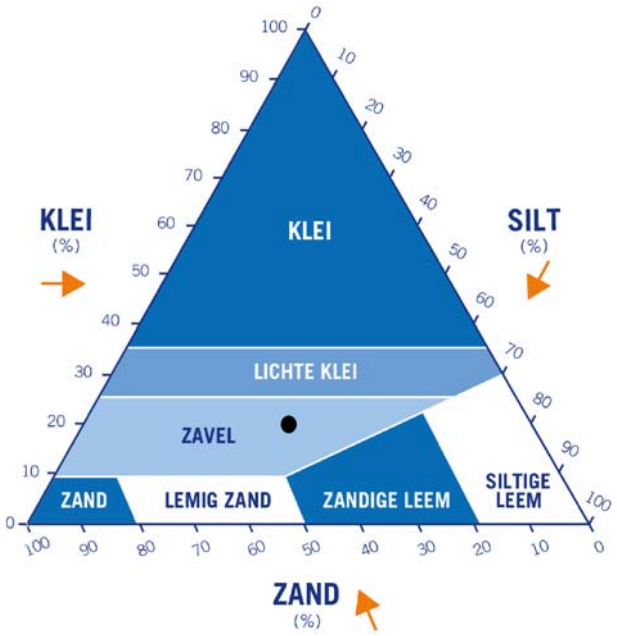
Figuur: Structuurdriehoek



M Thijsen Herveld Thuis

Fysisch

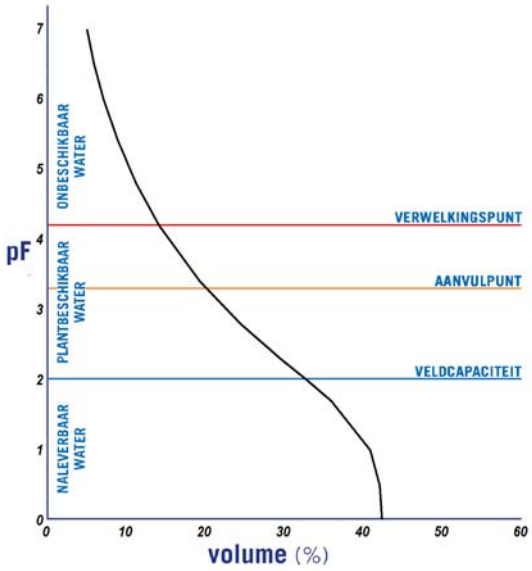
Figuur: Textuurdriehoek



Naast klei (lutum), worden ook de silt- en zandfracties weergegeven. Klei is kleiner dan 2 micrometer (µm), siltdeeltjes zijn 2-50 µm en zanddeeltjes groter dan 50 µm. De onderlinge verdeling van bodemdeeltjes wordt onder andere gebruikt om het verslempingsrisico van een bodem in te schatten. Bij verslemping wordt de bodem dichtgesmeerd met kleinere deeltjes (klei en silt). Een heel eenzijdige verdeling (bijvoorbeeld hoofdzakelijk zand- of kleideeltjes) levert het minste risico van slemp op. Bij 10-20% klei is het risico op slemp het grootst.

De verkruimelbaarheid is goed te noemen. Echter is dit ook afhankelijk van de soort teelt.
Er is kans op verslemping. Het is raadzaam om de organische stof in de bodem op peil te houden of zelfs op termijn te verhogen.
De organische stof zorgt namelijk voor binding tussen de gronddeeltjes.

Figuur: Waterretentiecurve



De hoeveelheid plant beschikbaar water in de bemonsterde laag is 47 mm, dit is wat u maximaal zou moeten beregenen. Alles wat u meer geeft spoelt af van het perceel of zakt naar diepere lagen.

Veldcapaciteit (pF 2,0):	33,0	% vocht
Aanvulpunt (pF 3,3):	20,2	% vocht
Verwelkingspunt (pF 4,2):	14,3	% vocht

Als het vochtgehalte van het perceel daalt hebben gewassen moeite om voldoende water op te nemen, de grens ligt bij pF 3,3. Wanneer u het vochtgehalte kan bepalen, begin dan met beregenen als het vochtgehalte van dit perceel op 20,2 % vocht zit en geef dan 32 mm.

Het actuele vochtgehalte kan bepaald worden door een vochtsensor of verzamel grond van een tiental plekken in het perceel. Meet het gewicht van de vochtige grond en het gewicht van de grond na 24 uur drogen, het verschil tussen de twee is een indicatie van het vochtgehalte van het perceel.

Contact & info

Bemonsterde laag:	0 - 25 cm
Grondsoort:	Zavel
Monster genomen door:	Derden
Contactpersoon monstername:	Alie Hissink: 0652561834

Indien de volgende informatie wordt getoond op de rapporten kan deze informatie verstrekt zijn door de opdrachtgever en van invloed zijn op de waardering, advisering en/of het analyseresultaat:
bemonsteringsdiepte, gewas, teelttype/ras.

TESTEN RvA L 122

Dit rapport is vrijgegeven onder verantwoording van Drs.Ing. J. van Benthum, Managing Director.
Op al onze vormen van dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Op verzoek worden deze en/of de specificaties van de analysemethoden toegezonden. Eurofins Agro Testing Wageningen BV stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schadelijke gevolgen voortvloeiend uit het gebruik van door of namens ons verstrekte onderzoeksresultaten en/of adviezen.

Eurofins Agro Testing Wageningen BV is ingeschreven in het RvA-register voor testlaboratoria zoals nader omschreven in de erkenning onder nr. L122 voor uitsluitend de monsternemings- en/of de analysemethoden.

Methode		Resultaat	Eenheid	Methode	RvA
Analyse resultaten	N-totale bodemvoorraad	1810	mg N/kg	Em: NIRS	Q
	S-plantbeschikbaar	11,6	mg S/kg	Em: CCL3 (Gw NEN 17294-2)	
	S-totale bodemvoorraad	255	mg S/kg	Em: NIRS	Q
	P-plantbeschikbaar	8,8	mg P/kg	Em: CCL3 (Gw NEN 15923-1)	Q
	P-bodemvoorraad	164	mg P_2O_5/100 g	PAL1: Gw NEN 5793	Q
	P-bodemvoorraad	72	mg P/100 g	PAL1: Gw NEN 5793	Q
	K-plantbeschikbaar	172	mg K/kg	Em: CCL3 (Gw NEN 17294-2)	
	K-bodemvoorraad	8,2	mmol+/kg	Em: NIRS	
	Ca-plantbeschikbaar	1,3	mmol Ca/l	Em: NIRS	
	Ca-bodemvoorraad	161	mmol+/kg	Em: NIRS	
	Mg-plantbeschikbaar	189	mg Mg/kg	Em: CCL3 (Gw NEN 17294-2)	
	Mg-bodemvoorraad	16,9	mmol+/kg	Em: NIRS	
	Na-plantbeschikbaar	57	mg Na/kg	Em: CCL3 (Gw NEN 17294-2)	
	Na-bodemvoorraad	1,0	mmol+/kg	Em: NIRS	
	Zuurgraad (pH)	6,3		Em:PHC3(Cf NEN ISO 10390)	Q
	C-organisch	1,7	%	Em: NIRS	Q
	Organische stof	3,4	%	Em: NIRS	Q
	C-anorganisch	0,06	%	Em: NIRS	
	Koolzure kalk	0,5	%	Em: NIRS	
	Klei (<2 µm)	19	%	Em: NIRS	
	Silt (2-50 µm)	36	%	Em: NIRS	
	Zand (>50 µm)	41	%	Em: NIRS	
	Klei-humus (CEC)	179	mmol+/kg	Em: NIRS	
	Microbiële biomassa	234	mg C/kg	Em: NIRS	
	Microbiële activiteit	35	mg N/kg	Em: NIRS	
	Schimmel biomassa	100	mg C/kg	Em: NIRS	
	Bacteriële biomassa	93	mg C/kg	Em: NIRS	
	Bulkdichtheid	1413	kg/m^3	Em: NIRS	

De op pagina 1 en 2 bij Resultaat vermelde waarden zijn berekend uit bovenstaande analyseresultaten.

Q Methode geaccrediteerd door RvA
Em: Eigen methode, Gw: Gelijkwaardig aan, Cf: Conform

De resultaten zijn weergegeven in droge grond.
Alle verrichtingen zijn binnen de gestelde houdbaarheidstermijn tussen monstername en analyse uitgevoerd.
Het monster is geanalyseerd in het Eurofins Agro laboratorium in Wageningen, tenzij anders is vermeld.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeleverde materiaal, dat Eurofins Agro heeft ontvangen en in behandeling is genomen op 24-11-2022 en daarmee op het geanalyseerde monster. Nadere omschrijving van de toegepaste monstername en analyse methoden is te vinden op www.eurofins-agro.com

Extra informatie

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis
Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.
De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.
Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?
Neem contact met ons op!
Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd
U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Ulteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht
Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen
Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheken en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons
Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze kavel?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

NVM

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN