

Informatiebrochure Melkveebedrijf

Totaal 204.86.83 hectare.
Veldweg 44 en 46
8085 AW Doornspijk

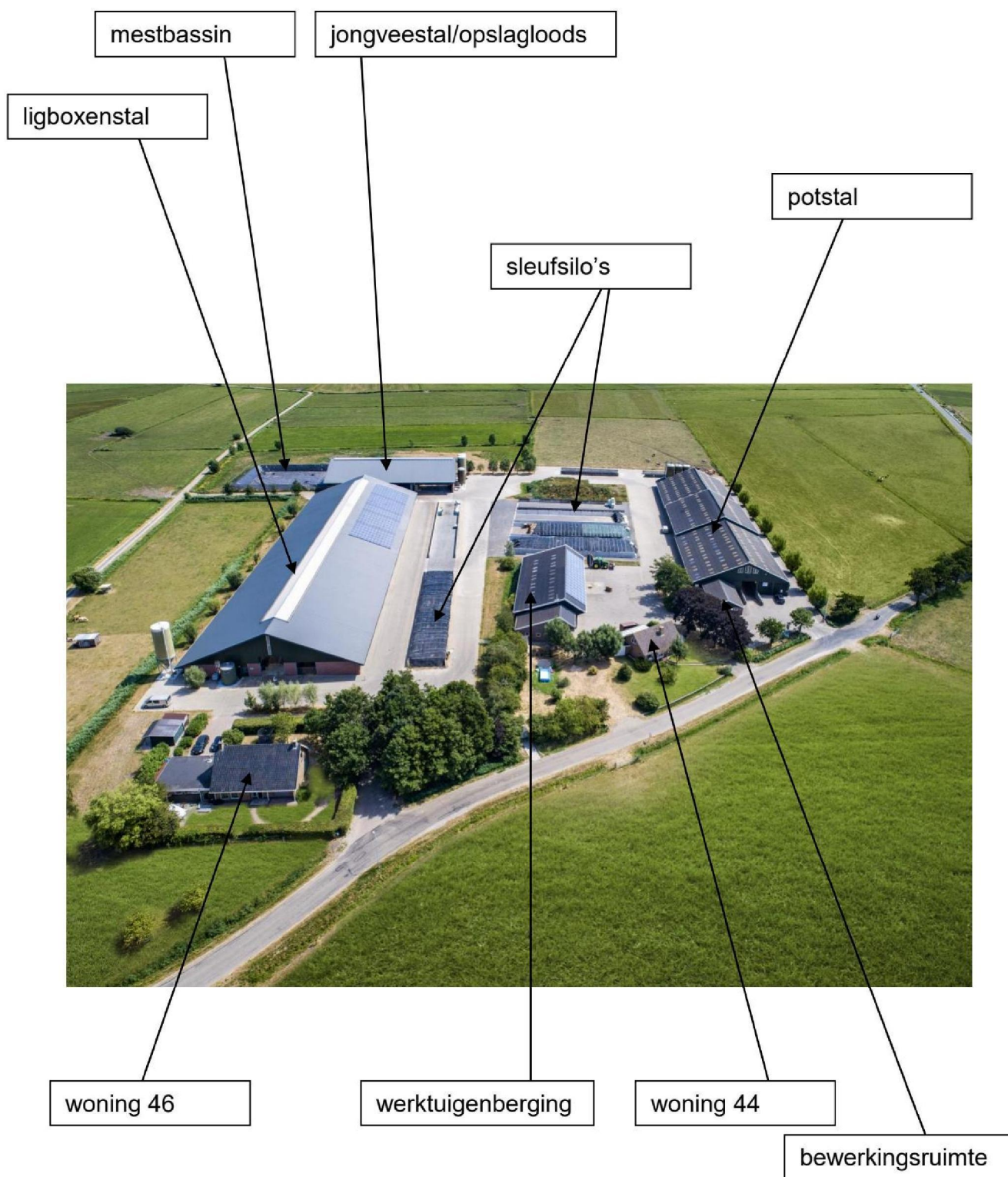


Havinga makelaardij

Hoendiep wz 38
9805 TC Brittil
Postbus 4
9800 AA Zuidhorn
Tel 0594-500476
Fax 0594-500426

www.havingamakelaardij.nl

Makelaars en adviseurs voor platteland en buitengebied.



Bedrijf

Uniek melkveebedrijf
Totaal 204.86.83 hectare.
Veldweg 44 en 46
8085 AW Doornspijk

De totale grootte van het aangeboden bedrijf is 204.86.83 ha volle eigendom. In overleg met verkoper kan een deel van de landbouwgrond aan koper in pacht worden uitgegeven.

Het bedrijf

Het bedrijf is oorspronkelijk opgezet als biologisch vleesveebedrijf. In 2015 is omgeschakeld naar melkvee. Hiervoor zijn de gebouwen en voorzieningen aangepast. De aanpassingen naar een melkveebedrijf is gedaan met kwalitatief hoogwaardige materialen en degelijk bouw. De gehele melkstal en bijbehorende voorzieningen zijn van Dairymaster.

De twee nette vrijstaande woningen bij het bedrijf geeft de mogelijkheid van huisvesting voor 2 gezinnen of een medewerker.

Op biologische wijze boeren is voor de huidige eigenaar tot nu toe het bedrijfsconcept geweest. Voor een opvolger biedt het de mogelijkheid om zonder lange omschakelperiode, op korte termijn, het ideaal en de revenuen van het biologisch boeren te proeven.

Wil een opvolgende boer volgens gangbare landbouw het bedrijf exploiteren dan zal verkoper dat uiteraard respecteren.

De ligging

Het bedrijf is gelegen in de provincie Gelderland, in het buitengebied tussen de dorpen Doornspijk, Elburg en de Flevopolder.

De directe omgeving bestaat uit agrarisch landschap. Naast de actieve landbouwers zijn er zijn veel bedrijven gelinieerd aan of dienstverlenend voor de agrarische sector. Het Veluwemeer is de "natuurlijke scheiding" met de Flevopolder, de autoweg N309 is de verbinding met de polder.

Het dorp Doornspijk ligt op ca 1,5 km van de boerderij. Het dorp heeft goede voorzieningen, ruim aanbod aan winkels en verenigingen. Ook het nabijgelegen Elburg heeft een uitgebreid winkelaanbod. Het mooie historische dorpscentrum met haar karakteristiek panden en de haven is een trekpleister voor toeristen.

In Doornspijk en Elburg zijn meerdere scholen zowel basis als voortgezet onderwijs.



ligboxenstal



Gebouwen

De gebouwen bestaan uit twee woonhuizen, ligboxenstal, jongveestal/opslagloods machineberging/werkplaats, potstal en een ruime ruwvoeropslag. De nutsvoorzieningen, water en elektra, en glasvezel zijn aanwezig. De woningen zijn aangesloten op het openbaar riool. Kenmerkend is de functionele indeling en degelijke bouw van het gehele bedrijf.

Woning nr. 46

Deze woning is gebouwd in 1976. De woning heeft spouwmuren en is voorzien van dubbele beglazing. Het geïsoleerde dak is bedekt met dakpannen. De woning wordt verwarmd door een pellethaard/kachel met radiatoren, daarnaast is er ook een boiler. Indeling woning:

Op de begane grond: entree/hal, bijkeuken, douche, toilet, keuken en woonkamer. Beneden is ook een slaapkamer/kantoor. Via de vaste trap in de hal komt u op de overloop. Op de 1^{ste} verdieping zijn vier slaapkamers en een badkamer met toilet. Aan de woning is een dubbele garage gebouwd met kanteldeuren.

Woning nr. 44

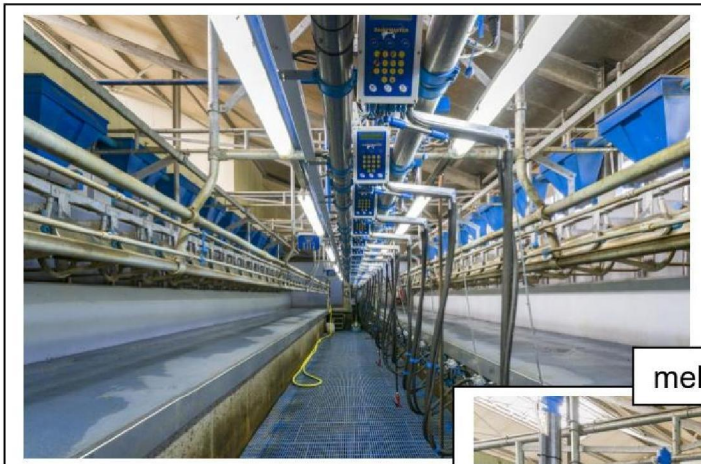
Deze woning is gebouwd in 1974. De woning heeft spouwmuren en de meeste ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Het geïsoleerde dak is bedekt met dakpannen. De woning wordt verwarmd door een pellethaard/kachel (2019) met radiatoren.

Indeling woning:

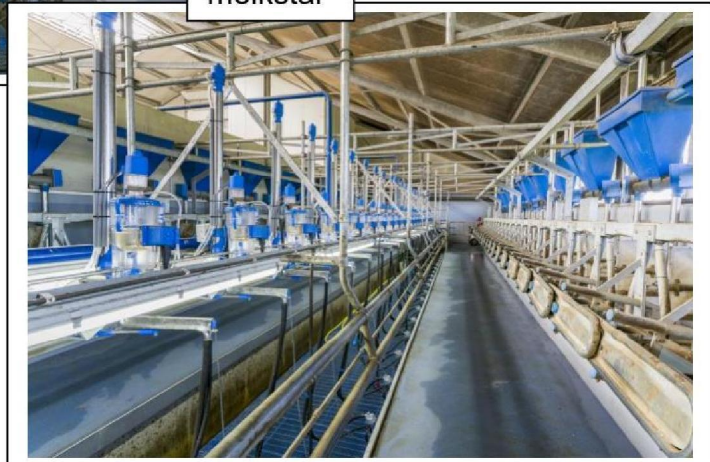
Op de begane grond: hal, bijkeuken, toilet, keuken, woonkamer met open haard en douche. Beneden is ook een slaapkamer. Via de vaste trap in de hal komt u op de overloop. Op de 1^{ste} verdieping zijn drie slaapkamers.

Ligboxenstal

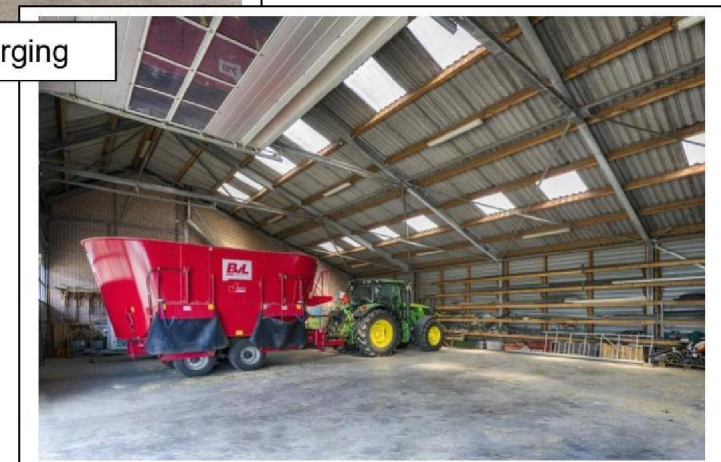
De oorspronkelijke vleesveestal: type doorrijstal gebouwd in 2011 is in 2016 verbouwd en ingericht als ligboxenstal voor melkvee. De afmeting is ca. 120 x 36 meter. De wanden bestaan uit metselwerk. De natuurlijk ventilatie is via de zijwanden. Deze is voorzien van windbreekgaas met een oplaatbaar doek. Topgevels en boeibord bestaan uit metalen gevelbeplating. De dakconstructie bestaat uit stalen spanten met houten gordingen. Het dak is bedekt met geïsoleerde damwandprofielplaat. De nok is voorzien van een brede lichtstraat met aan de zijkant van de opbouw permante beluchtingsopeningen. De zijde achter de melkstal heeft 3 rijen en is ingericht met 220 GVE-boxen en 2 strohokken. De boxvloer is een diepstrooiselbox met zwevende boxafschieding. De stal heeft een dichte vloer met een mestschuif. De drijfmest komt in de opvangkelder, de inhoud hiervan is ca 75 m³. Door een automatisch doorpompsysteem komt de mest in het mestbassin achter de stal. De watervoorziening bestaat uit een rondpompsysteem. De andere zijde van de stal is een zgn. hellingstal, deze is ingericht met 23 hokken voor 6 volwassen dieren of (x) stuks jongvee afhankelijk van de leeftijd. Alle hokken zijn voorzien van een drinkwaterbak. Het drinkwater komt uit een Fermanox waterbron. Op de betonnen zolder boven de hokken is plaats voor de strovoorraad. Beide zijden van de stal



melkstal



werktuigenberging



hebben een zelfsluitend voerhek. Met een strooiwagen wordt het stro in de hokken geblazen. Kenmerken elementen van de stal zijn de degelijk bouw en de efficiënte inrichting.

Aan de achterzijde van de ligboxenstal is in pandig een gedeelte gebouwd en ingericht met alle sanitaire voorzieningen voor gebruik door (camping)gasten.

De melkstal

De Dairymaster melkstal is gebouwd in 2015. De Swing-Over melkstal: 2 x 22 standplaatsen met koe-positionering is uitgevoerd als 80 graden melkstal. Met dit systeem kunnen 132-154 koeien per uur gemolken worden met een melker. Het staalwerk van de melkstal heeft een zwaar gegalvaniseerde uitvoering. De toegangshekken zijn voorzien van persluchtbediende ingangshekken. Het systeem van persluchtbediening is bedienbaar vanuit de gehele melkput. In de rvs-voergoot, met tussenafscheiding krijgt elke koe individueel krachtvoer. De uitloop van de melkstal is voorzien van 3-weg selectieboxen. De selectiebox wordt door het stand-alone selectieprogramma of door het melkmanager softwareprogramma aangestuurd.

De melkstal is voorzien van automatische afname, individuele koe herkenning op elke standplaats en elektronische melkmeters. Verder is er een frequentieregelaar geplaatst.

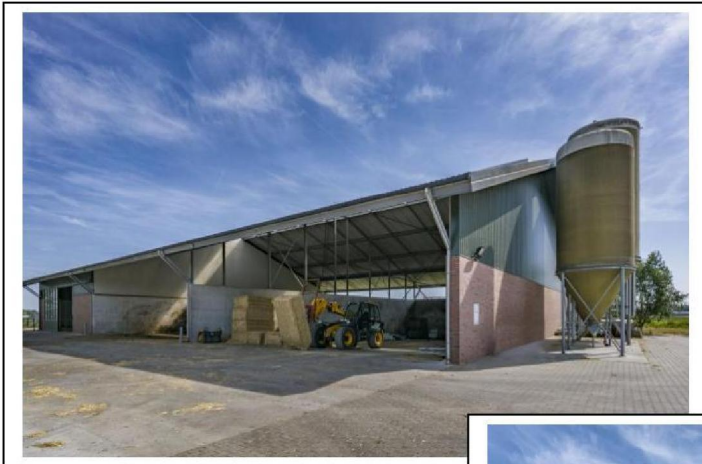
Het geheel wordt aangestuurd door de Dairymaster/Uniform-agri software. Bij de loopdeur aan de voorzijde is de hygiënesluis, met daarnaast de machinekamer en een kantoorruimte. Een deel van de machines is geïnstalleerd op de zolder boven de melkstal.

De Mueller silomelktank heeft een inhoud van 18.000 liter, met uitgebreide voorzieningen en super zuinige koelmachine en een Mueller warmteterugwinsysteem.

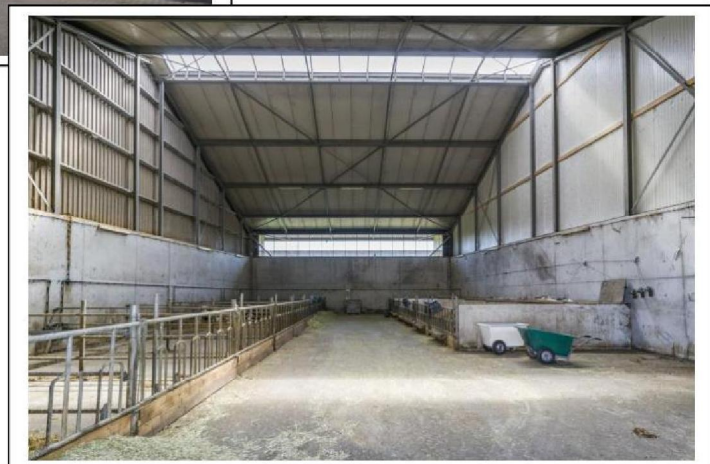
Jongveestal/opslagloods

Achter de ligboxenstal staat een loods die onderverdeeld is in een jongveeafdeling, voerschuur en stro-/mestopslagruimte. De loods is gebouwd in 2006, de totale afmeting is ca 50x30, onderverdeeld is drie afdelingen van ca 16,5 x 30 meter. De onderbouw van de zij- en achtermuren is van metselwerk. De topgevels zijn van damwandprofielplaat met aan de achterzijde een open strook voor de ventilatie. Ter hoogte van het jongvee een strook met windbreekgaas en oproldoek. De loods heeft voor een gedeelte openfront. De dakconstructie bestaat uit stalen spanten en houten gordingen. Het dak is bedekt met damwandprofielplaat, de nok is over de gehele lengte voorzien van een lichtstraat.

De afdelingen zijn gescheiden door betonwanden, bij de jongveeafdeling een gedeelte damwandprofielplaat. De voerschuur en stro-/mestopslag heeft een opslagcapaciteit van ca 1.900 m³. De jongveeafdeling is ingericht voor de jonge kalveren met 14 strohokken en 20 eenling boxen.



jongveestal/opslagloods



Werktuigenberging/werkplaats

Dit gebouw is in 2011 gebouwd, onderverdeeld in een werkplaats en een open en een gesloten machineberging. De afmeting is ca 13 x 42 meter. De wanden zijn van metselwerk/beton. De dakconstructie bestaat uit stalen spanten met houten gording en is bedekt met golfplaten. Aan de voorzijde zijn vier automatische roldeuren geplaatst. Het dak van de werkplaats is geïsoleerd. De oliedichte vloer is voorzien van vloerverwarming. De smeerkelder en het afvoersysteem voor uitlaatgassen maken de werkplaats compleet.

Aan de voorzijde van het gebouw is de spoelplaats met een bezinkput. Aan de zijkant is een overkapping voor het opslaan van hout.

Het dak is verhuurd voor het plaatsen en in gebruik hebben van zonnepanelen.

Potstal

De potstal is gebouwd in 2002, de afmeting is 110 x 25. De stal is verdeeld in twee aparte potstallen en een tussenruimte waarin opslag en een ruime kantine voor personeel en ontvangst van gasten. De wanden zijn van metselwerk en damwandprofielplaat. Aan de open zijde is een buitenvoergang, deze zijde kan afgesloten worden met windbreekgaas. Beide potstallen zijn ingericht met 8 groepshokken totaal 16 hokken. De inrichting, met draaiend hekwerk, maakt dat de hokken gemakkelijk met de shovel uitgemest kunnen worden. De pot heeft een inhoud van ca 1.750 m³. Het stro is opgeslagen op de zolder in de stal, met een automatische stroverdeler wordt het stro in de hokken gestrooid. Het voerhek is voorzien van een zelfsluitend voerhek.

De inpandige kantine heeft een afmeting van ca. 4 x 9 meter. De muren bestaan uit een gemetselde spouw. Op het platte dak van de kantine is een panoramaplateau met uitzicht over de gehele stal. De ramen van de kantine bestaan uit dubbel glas. Er is een keukenblok en een internetaansluiting.

Aan de voorzijde van de potstal is een bereidingsruimte gebouwd. De afmeting is ca. 13,5 x 7 meter. De muren bestaan uit een gemetselde spouwmuur, dakconstructie heeft stalen spanten, het geïsoleerde dak is bedekt met golfplaten. De ruimte is ingericht als bewerkingsruimte met een diepvries- en koelcel. Verder is hier een toiletgroep.

Mestbassin

Op de achterzijde van het erf is een mestbassin geplaatst. Het is een PAS-mestopslagsysteem bestaande uit een foliebassin met FPP folie. In 2018 is een nieuw dek geplaatst voorzien van 4 mixergaten. De opslagcapaciteit is ca. 3.500 m³.

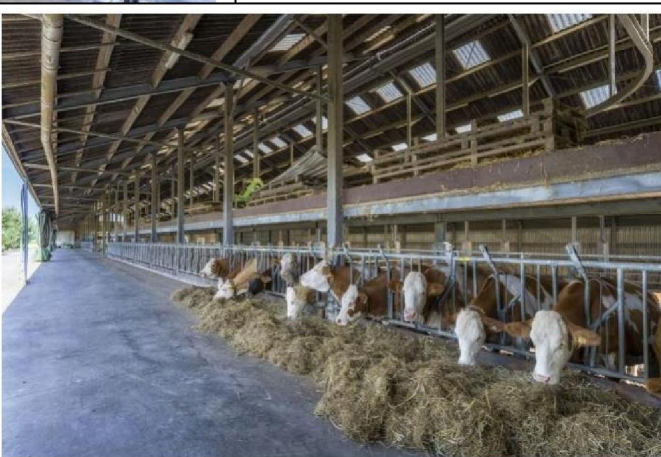
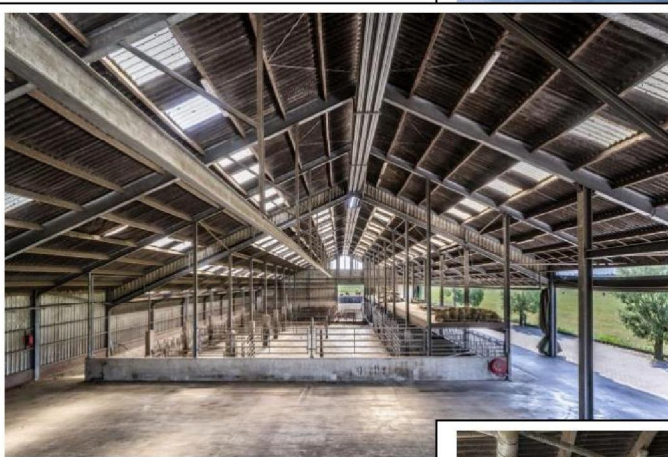
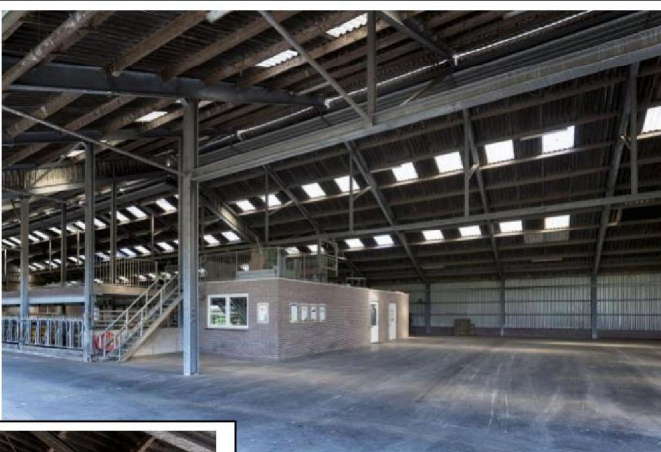
Ruwvoeropslag

Sleufsilo's

- | | |
|--------------------------------------|--|
| a) tussen de ligboxenstal en potstal | 4 stuks, afmeting 40 x 11 x 1,5 meter |
| b) naast de ligboxenstal | 2 stuks, afmeting 52 en 58 x 8 x 1,5 meter |
| c) op het achtererf | 2 stuks, afmeting 28 x 6 x 1,5. |

Alle sleufsilowanden zijn van beton, de vloeren zijn voorzien van een sapafvoergoot

potstal



Silo's

Voor de ligboxenstal	1 voersilo van 30 ton
Bij de potstal	3 graansilo's à 30 ton, voorzien van een vijzel met een graanpletter.
Naast de jongveestal	2 voersilo's van 30 ton en 1 van 20 ton

Erfverharding

Naast, achter en tussen de gebouwen is het erf ruim voorzien van erfverharding.

Zonnepanelen

Het dak van de werktuigenberging is ter beschikking gesteld aan een derde voor het plaatsen van zonnepanelen. Door de eigenaar wordt voor de gebruikte stroom, alleen betaald voor zover de stroomprijs hoger is dan op de datum van installatie van de panelen. De nieuwe eigenaar moet het lopende contract overnemen

Op de ligboxenstal zijn 351 zonnepanelen geïnstalleerd, deze zijn in volle eigendom. Capaciteit 96,7 kWp

Land

In totaal wordt een bedrijfsoppervlakte aangeboden van 204.86.83 hectare (inclusief erf en ondergrond) Er is 3 hectare aangemerkt als erf en ondergrond. Op bijgaande kaart is met de kleur geel het erf aangegeven. Met groen totaal 100.85.69 hectare koop. Met de kleur paars 100.00.94 hectare waarbij in onderling overleg afspraken gemaakt kunnen worden over geheel of gedeeltelijk koop dan wel pacht.

De percelen zijn gelegen nabij de boerderij of in de omgeving, de ontsluiting is aan de openbare weg. De meeste percelen zijn voorzien van drinkwateraansluiting vanuit de boerderij of door een waterbron in het perceel. De grondsoort van de percelen is klei, veen, klei op veen en zand. Het bedrijf werkt volgens het principe van biologisch boeren, voor de bemesting en gebruik is dat tot nu toe leidend. De meeste percelen zijn in gebruik als grasland, op enkele percelen is mais en luzerne geteeld. Langs de beken hebben de meeste percelen natuurvriendelijke oevers. Hierdoor kunnen feitelijke grenzen afwijken van de kadastrale grens.

Fosfaatrechten

Als de koper dat wenst kan 763 kg fosfaatrechten in de koop betrokken worden.

Betaalrechten

Indien koper dat wenst kunnen de betaalrechten in de koop betrokken worden.



twee woningen



erf



Omgevings- en NB-vergunning

Door de gemeente Elburg is in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu, door de Provincie Gelderland is een NBw-vergunning afgegeven voor: 240 melk en kalfkoeien, 30 zoogkoeien, 145 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 4 vleeskalveren, 21 stuks vleesvee 8-24 maand, en 20 overige rundvee.

Bestemmingsplan

Bestemmingplan Buitengebied Elburg vastgesteld d.d. 8 mei 2015
Bestemd: agrarisch.

Natuur vergoeding

Op een deel van de percelen rust een pakket agrarische natuurbeheer. Het betreft legselbeheer, kruidenrijk grasland en ruige mest.

Belemmeringwet privaatrecht

Door een aantal percelen lopen leidingen van de nutsvoorzieningen, hiervoor is opstalrecht of zakelijk recht gevestigd.

Erfdienstbaarheden

Enkele percelen zijn belast met erfdienstbaarheid o.a. is er recht van overweg gevestigd over het erf naar het elektriciteitshuisje.

Biologisch

De bedrijfsvoering is biologisch, voor zover overdraagbaar en aan de voorwaarden wordt voldaan is verkoper bereid mee te werken aan de voortzetting van het concept van biologisch boeren.

Zakelijke lasten

- Waterschap Vallei en Veluwe
- Ruilverkaveling: op enkele percelen rusten ruilverkavelinglasten

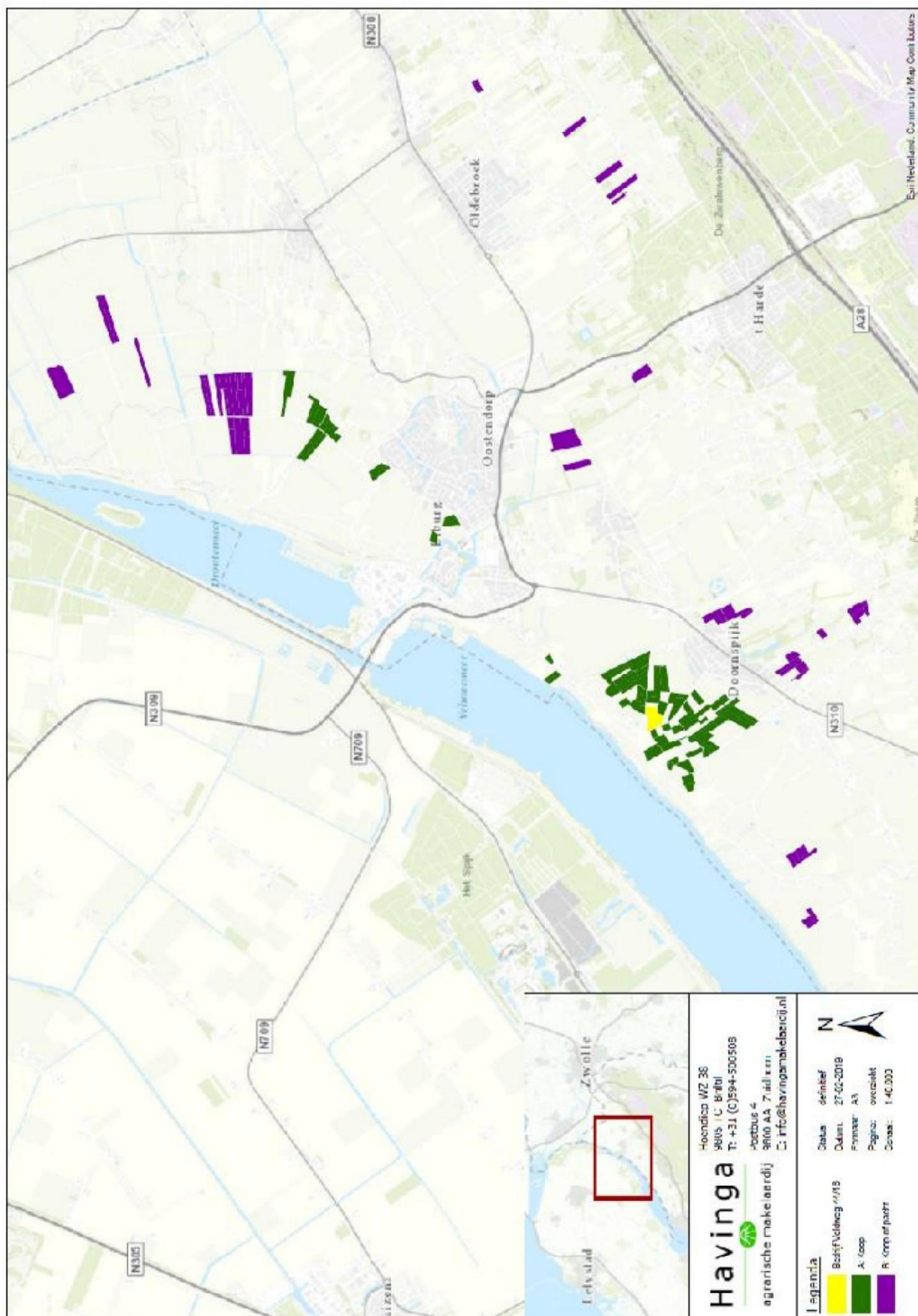
Opmerkingen

- Het jachtrecht is voor de wettelijke termijn verhuurd.
- Het bedrijf zit in de btw-regeling, koper dient de btw voort te zetten.

Aanvaarding

Het bedrijf is in overleg te aanvaarden

De gegeven informatie is vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



Melkveebedrijf: Veldweg 44 en 46 8085 AW Doornspijk

De gegeven informatie is vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden