

# CREIL

## Zuidermeerpad 4

Zeugenbedrijf  
2500 fokzeugen

**Schelhaas**  
*uw betrokken makelaar*



# Welkom bij Schelhaas

Agrarisch onroerend goed aan- of verkopen doe je niet iedere dag. Het is een complex proces, dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na méér dan 50 jaar dé specialisten van het buitengebied noemen.

Ons aanbod in agrarisch vastgoed varieert van cultuurgrond, melkveebedrijven, akkerbouwbedrijven, pluimveebedrijven, varkensbedrijven, vleeskalverenbedrijven, (glas)tuinbouwbedrijven en paardehouderijen.

Het agrarisch onroerend goed dat wij aanbieden valt voornamelijk binnen Noord- Nederland, in de provincies Drenthe, Groningen, Friesland en de kop van Overijssel. Voor agrarische en landelijk wonen objecten in deze regio bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres.

Wij helpen u graag bij het tot stand komen van een mooi koop. Houdt daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust eens op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

**Uw makelaar-taxateur Agrarisch & Landelijk vastgoed:**

***ing. Jan Tjeerdsma***

[j.tjeerdsma@schelhaas.com](mailto:j.tjeerdsma@schelhaas.com)

06-54 35 38 28



## *Inhoud*

- 4** Het bedrijf
- 5** Begane grond
- 6** Tweede verdieping
- 8** Kenmerken
- 11** Mestopslag en Erf
- 12** Bijzonderheden





## *Het bedrijf*

Een compleet en goed onderhouden groot zeugenbedrijf met een dubbeldek stal gelegen in de Noordoostpolder voor het houden van ca. 2.500 zeugen. Met voldoende biggenplaatsen en eigen opfok afdeling voor jonge zeugen en gelten.

Het bedrijf is volledig gesloten waarbij de genetische vooruitgang wordt gerealiseerd via eigen sperma. Er is geen aanvoer van dieren waardoor de gezondheidsstatus zeer goed in de hand gehouden wordt.

De productie ligt op het hoge niveau van ca. 34 afgeleverde biggen per jaar en per aanwezige fokzeug.

De laatste 2 jaar zijn er aanzienlijke onderhoudsinvesteringen gedaan in o.a. een luchtwasser, hekwerk, ventilatie systeem en een nieuwe Alligator mestzak van  $\pm 7.000 \text{ m}^3$ . Samen met  $4.000 \text{ m}^3$  opslag in de stal is de mestopslag capaciteit ruim voldoende.

Het bedrijf is hiermee voldoende onderhouden en toegerust voor de toekomst. Het geheel staat op een kavel van 2.84.70 hectare.

Er is geen bedrijfswoning aanwezig.

Het bedrijf heeft op de begane grond 1 centrale gang met de centrale voorzieningen en een brijvoerkeuken en een verdiepingvloer met verschillende afdelingen en 2 centrale gangen.



# *Begane grond*

Indeling op de begane grond:

- Een betegelde entree met hygiensluis voorzien van omkleedruimte, lockers en douches. Alles met vloerverwarming.
- Een centraal gedeelte met technische ruimtes, 4 CV-ketels, een boiler, toiletten, kantoor, kantine en laboratorium.
- Een goed onderhouden voerkeuken met 2 identieke WEDA brijvoer installaties, 1 voor de beneden verdieping en 1 voor de bovenverdieping alsmede een hamermolen en verdere aanhorigheden.
- Voldoende polyester krachtvoer silo's met extra stortbunker en elevator waarmee losse producten snel en zonder bulkauto ontvangen kunnen worden. Het graan kan daarna worden vermalen voor de brijvoerinstallatie.
- Een werkplaats met voorraadruimte, zelfstartende aggregaat, computerruimte en apart afsluitbare opslagruimte voor bijproducten en klein materiaal.
- Apparatuur en voorraadvaten voor de chemische luchtwasser en de watervoorziening.



## *Tweede verdieping*

Op de verdieping zijn 2 centrale gangen aanwezig met de volgende afdelingen:

Kraamstallen:

15 afdelingen met in totaal 488 kraamhokken.

De hokken hebben een rechte opstelling met kunststof roostervloeren en gietijzeren roosters onder de zeug, kunststof brijbakken en frisse neuzen ventilatie systeem met vernieuwd plafond van dupanel.

Dekstal:

1 afdeling met 213 afsluitbare voerligboxen, rvs brijbakken, roostervloeren en plafond ventilatie.

Wachtstal:

2 grote afdelingen met totaal 812 afsluitbare voerligboxen met uitloop, rvs brijbakken en gietijzeren roostervloeren. Het hekwerk in vervangen in 2020 en in 2024, terwijl ook het ventilatie plafond recent is vervangen.

Biggen afdelingen met 0.2 m<sup>2</sup> per big:

8 afdelingen voor 1.024 biggen op 0.2 m<sup>2</sup> is totaal 8.192 biggen

Kunststof hokafscheidingen met loopgang en kunststof roostervloeren, rvs brijbakken, vernieuwd ventilatie plafond en lamellen buisverwarming langs de zijwanden.

Op de begane grond zijn naast de centrale voorzieningen de volgende afdelingen aanwezig:

Biggen afdeling met 0.3 m<sup>2</sup> per big:

5 afdelingen voor 1.024 biggen op 0.3 m<sup>3</sup> is totaal 5.120 biggen

Kunststof hokafscheidingen met loopgang en kunststof roostervloeren, rvs brijbakken en vernieuwd ventilatie plafond.

Dragende zeugen:

8 afdelingen met 146 dragende zeugen in 2 groepen, totaal 1.168 zeugen, voorzien van half roostervloeren, vernieuwd ventilatie plafond en rvs troggen waarbij alle zeugen gelijktijdig kunnen vreten.

Afdeling 1ste worps zeugen:

3 afdelingen voor 128 1ste worps zeugen, totaal 384 zeugen in groepshokken met kunststof hokafscheidingen, bolle vloeren met kunststof en gietijzeren roostervloeren en voorzien van rvs trog en vernieuwd ventilatie plafond.

Afdelingen voor de opfokgelten:

1 afdeling met 384 opfokgelten in verschillende hokken.

2 afdelingen met 256 opfokgelten in verschillende hokken, totaal 512 opfokgelten.

De groepshokken hebben kunststof hokafscheidingen en betonnen hokafscheidingen, bolle vloeren met kunststof en gietijzeren roostervloeren, deels met betonnen roostervloeren en voorzien van rvs troggen en vernieuwd ventilatie plafond.





---

# *Kenmerken*

## Adres:

Zuidermeerpad 4, 8312 RJ, Creil

Kadastraal bekend Gemeente Noordoostpolder, Sectie E, nummer 1409

## Oppervlakte:

02.84.70 hectare

## Mestopslag:

De totale mestopslag bedraagt ± 11.270 m<sup>3</sup>.

## Capaciteit:

2.500 zeugen met ruime huisvesting voor eigen aanfok van de gelten waarbij de biggen worden gehuisvest op 0.2 m<sup>2</sup> per big en daarna op 0.3 m<sup>2</sup> per big.

## Luchtwasser:

De wachtstal en de dek zijn aangesloten op de KVL chemische luchtwasser van 2021 waarvoor de volgende vergunning is afgegeven:

Vergunning d.d. 24 mei 2019 (milieu neutrale verandering):

De vervanging van de chemische luchtwasser (type BB.00.02.084) in de stallen door een nieuwe chemische luchtwasser (type BWL 2010.26.V4) op dezelfde locatie als de oude luchtwasser.

## Omgevingsplan:

Het object is gelegen in het omgevingsplan gemeente Noordoostpolder d.d. 26 februari 2024. De bestemming is "Agrarisch".

## Milieuvergunning:

Een oprichtingsvergunning d.d. 21 maart 2006:

Een varkenshouderij met een brijvoerinstallatie, het houden van 6.144 stuks biggen, 7.980 stuks vleesvarkens, 363 stuks kraamzeugen, 113 guste zeugen, 1238 stuks dragende zeugen en 3 stuks dekberen, de opslag van drijfmest 1.414 m<sup>3</sup> in de drijfmestkelders onder de stallen, de opslag van drijfmest in een mestbassin, inhoud 4.960 m<sup>3</sup>, de opslag van propaan in een bovengrondse opslagtank 18.000 liter en de opslag van dieselolie (200 liter).

Een veranderingsvergunning d.d. 27 juli 2017:

Het houden van 13.396 stuks biggen, 1.935 stuks guste- en dragende zeugen, 363 stuks kraamzeugen, 4.620 stuks vleesvarkens en 3 dekberen en een brijvoerinstallatie. De verandering heeft betrekking op de verandering van de inrichting en indeling van de bestaande stallen en de verplaatsing van een aantal dieren binnen de bestaande stallen.



---

# *Kenmerken*

## NB-wetvergunning:

Er is een aanvraag wet natuurbescherming gedaan d.d. 23 juli 2020 en er is een legalisatie PAS melding gedaan d.d. 18 januari 2021. In overleg kunnen meer gegevens beschikbaar worden gesteld.

## Omgevingsvisie:

De landerijen liggen in omgevingsvisie Noordoostpolder d.d. 3 oktober 2024.

## Het Natuur Netwerk Nederland:

Het bedrijf valt buiten het Natuur Netwerk Nederland.

## Stroom aansluiting:

3 x 125 Amp.

Scoop keuring 2024: is aanwezig

De stal is voorzien van LED verlichting.

Propaantank met aansluitingen op de stal.

# *Mestopslag en Erf*



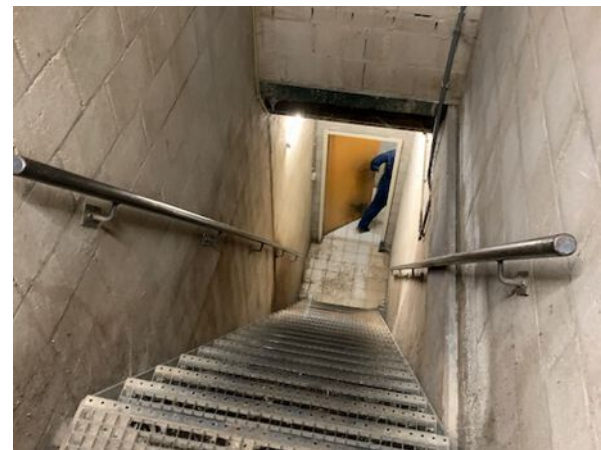
### Mestzak (2022) en overige mestopslag:

De mestkelders zijn van gestort beton met een opslag capaciteit van ca. 4.000 m<sup>3</sup> in de stallen. Via een riolering systeem in de stallen wordt de mest rechtstreeks overgepompt in de Alligator mestzak (2022) van 7.000 m<sup>3</sup> en deels komt de mest via een riolering systeem in een kleinere mestzak van 270 m<sup>3</sup> waarna het wordt overgepompt in de grote mestzak. De mestzak is voorzien van 3 vaste mixers met aan- en afvoerpunten. Totale mestopslag capaciteit op het bedrijf is 11.270 m<sup>3</sup>, voldoende voor een efficiënte bedrijfsvoering.

### Erfverharding:

De betonnen erfverharding is goed onderhouden.

Aan de achterzijde van de stallen bevindt zich de entree naar het bedrijf met op het achtererf de verschillende krachtvoersilo's, plateaus voor het afleveren van de biggen en varkens alsmede ondergrondse kadaverbakken en een kleine sleufsilos voor afvalproducten.





## *Bijzonderheden*

Het bedrijf zit in de B.T.W.-regeling. Bij de verkoop gaan wij ervan uit dat het bedrijf wordt overgedragen op basis van artikel 37d op de wet Omzetbelasting (de zogenaamde vestzak-broekzak regeling), hetgeen betekent dat bij de koper de gebruikelijke overdrachtskosten in rekening worden gebracht, waarna het bedrijf in de B.T.W.-regeling zit. In dit geval hoeft geen B.T.W. over de koopsom te worden betaald.

Wij wijzen u erop dat, indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

N.B. Deze gegevens worden u zonder enige verplichting onzerzijds verstrekt. Wij doen onze uiterste best een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid. Desondanks kunnen er afwijkingen optreden.

Wij stellen het zeer op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet geïnteresseerd bent in voormeld object.

Bezichtiging uitsluitend op afspraak.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met Jan Tjeerdsma, telefoonnummer 06-54353828.





## *Heeft u vragen?*

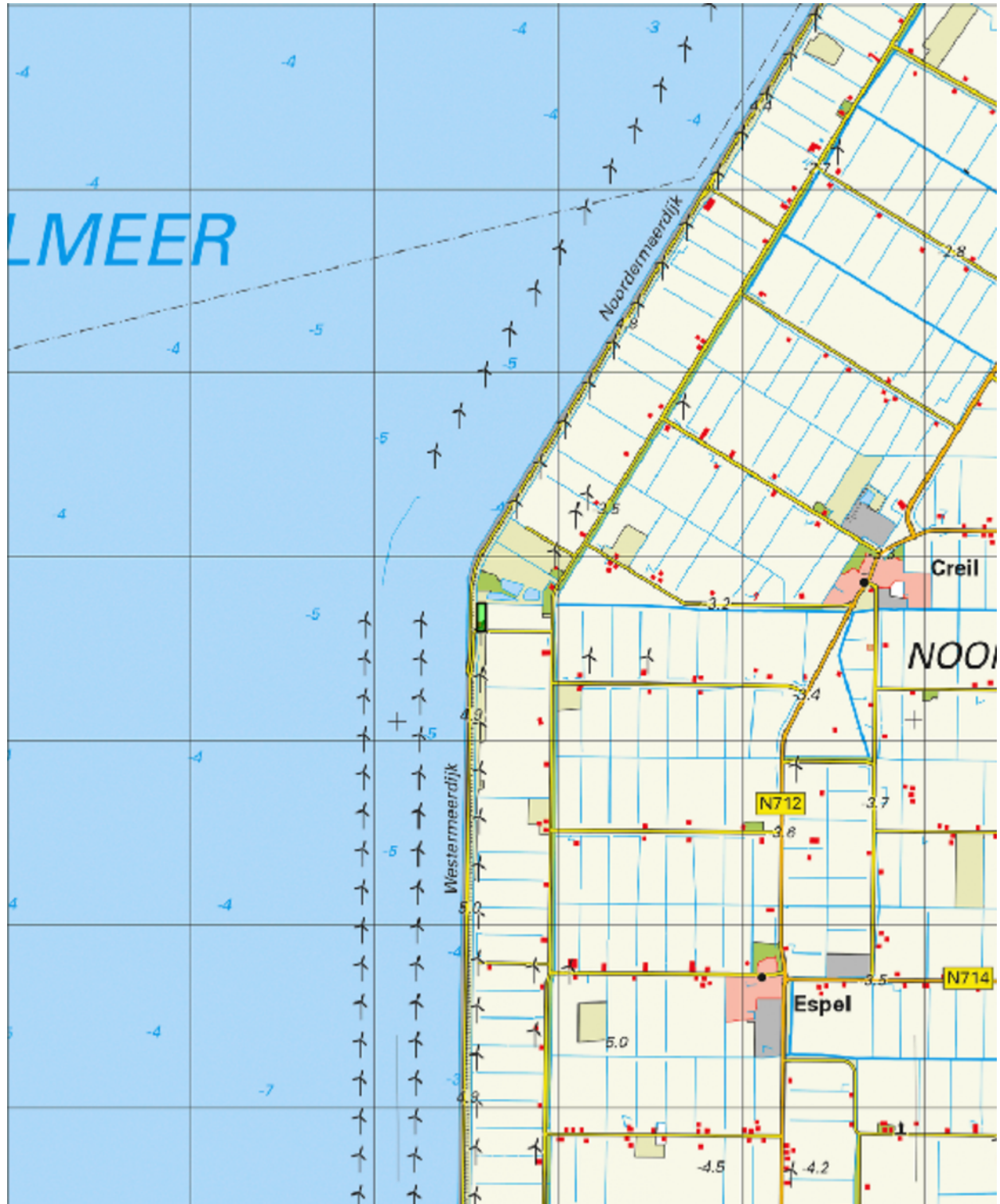
Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen.

## *Luchtfoto*





# Topografische kaart



## *Geografische kaart*







---

## *Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van agrarisch onroerend goed*

Een agrarisch bedrijf, perceel cultuurgrond of bosperceel kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houdt daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar het (agrarische) onroerende goed en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch rond en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf niet over genoeg bouwkundige kennis beschikt.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van het (agrarische) onroerend goed. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met een laag tarief overdrachtsbelasting op woningen en hoog tarief op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed. In veel gevallen kan de landbouwwijstelling worden toegepast op de aankoop van percelen landbouwgrond. Ook is het soms mogelijk om een agrarisch bedrijf mee te laten draaien in een kavelruil.

# Clausules

## Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

**1.1** Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

**2.2.1** Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

**5.1** Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

**5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

**6.3.1** Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

**6.3.2** Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

**6.4.3** Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

**6.4.3** Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

**7.2** Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de mestkelders met water en mestresten, aan partijen voldoende bekend.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

## 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'.

*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.*

## Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie voor en ervaring in het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes en al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



### 50 jaar Schelhaas Makelaardij

Schelhaas makelaardij is al 50 jaar specialist op het gebied van landelijk wonen en agrarisch vastgoed en is actief in heel Noord-Nederland.

Inmiddels zijn wij gegroeid naar een kantoor met 15 enthousiaste en betrokken medewerkers met ieder zijn of haar eigen kennis, ervaring en achtergrond. Wij hebben ons team de afgelopen jaren versterkt met jonge medewerkers die ervoor willen gaan. Samen met de ervaren makelaars vormen we een sterk en hecht team die intensief met elkaar samenwerken en scherp houden.

Als vastgoed deskundigen en taxateurs blijven wij uiteraard continu op de hoogte van alle ontwikkelingen om u zo goed mogelijk te kunnen adviseren.

Graag staan wij voor u klaar met al onze expertise. Uiteraard zijn wij daarbij altijd onafhankelijk en staan we voor úw belangen.

Kortom, Schelhaas Makelaardij:  
Uw betrokken makelaar





# Schelhaas

*uw betrokken makelaar*

## *Betekenis 'betrokken'*

**be·trok·ken** (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:  
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

**be·trek·ken**

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;  
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen  
0528 - 264007 - [info@schelhaas.com](mailto:info@schelhaas.com)

[www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com)