



HAVINGA
makelaardij

Informatie brochure

Agrarisch bedrijf

Totaal groot 79.49.34 hectare

Kan uitgebreid tot 96.89.81 hectare.

Veldweg 44 en 46 Doornspijk



Inhoudsopgave

| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pag. | |
| 3. | Toelichting |
| 4. | Overzicht gebouwen |
| 5. | Bedrijf Het bedrijf De ligging Gebouwen |
| 6. | Foto's |
| 7. | Woning nr 46 Woning nr 44 Ligboxenstal |
| 8. | Foto's |
| 9. | De melkstal Jongveeststal/opslagloods Wektuigenberging/werkplaats |
| 10. | Foto's |
| 11. | Potstal Mestbassin Ruwvoeropslag Silo's Erfverharding |
| 12. | Foto's |
| 13. | Zonnepanelen Land Fosfaatrechten Omgevings- en NB-vergunning Bestemmingsplan |
| 14. | Foto's |
| 15. | Weidevogelbeheer Belemmeringenwet privaatrecht/opstalrecht/erfdienstbaarheden Biologisch Zakelijke lasten Opmerkingen Aanvaarding Geen eigen gebruik/bewoning |
| 16. | Verkoopdocumenten |



Toelichting

Havinga makelaardij is door provincie Gelderland ingeschakeld om de verkoop van het melkveebedrijf in Doornspijk te begeleiden.

Provincie Gelderland heeft in het voorjaar van 2021 dit bedrijf aangekocht. Het doel is een bijdrage aan de vermindering van de depositie van stikstofverbindingen op de Veluwe en andere Natura2000 gebieden én het bieden van agrarisch toekomstperspectief.

Provincie Gelderland gaat het bedrijf nu weer verkopen om zo mogelijkheid te bieden aan een (bestaand) agrarisch veehouderijbedrijf om op deze locatie een bedrijf te voeren.

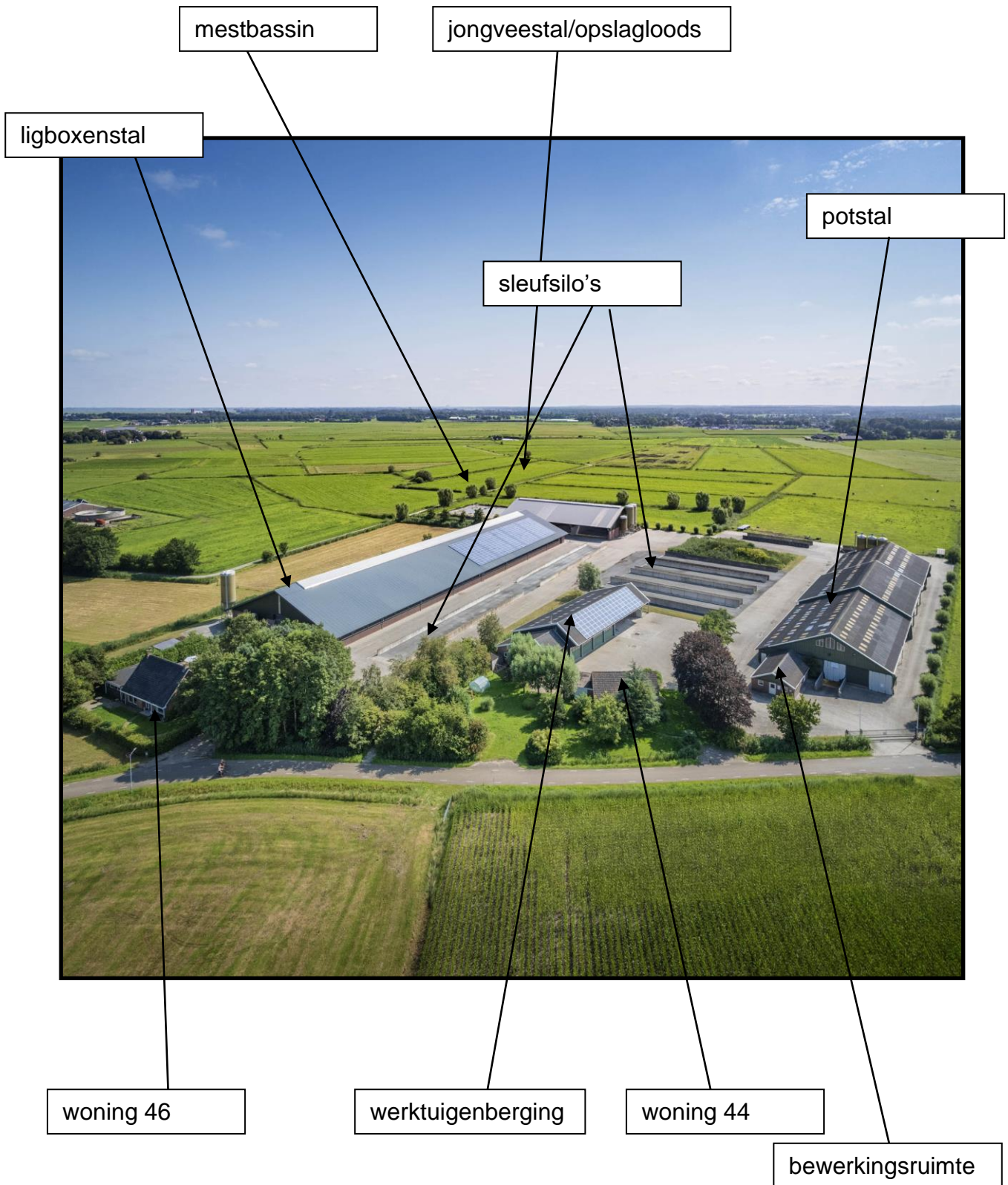
In deze brochure kunt u lezen wat we verkopen.

Het agrarisch bedrijf verkopen we openbaar voor een vaste marktconforme prijs. Het bedrijf wordt gegund aan de partij die de hoogste reductie van stikstofdepositie realiseert op overbelaste en naderend overbelaste stikstofgevoelige Natura2000 gebieden in Gelderland. De verdere toelichting hierover en de verkoopprocedure (inclusief biedingsformulier) is nader omschreven in de verkoopvoorwaarden

Deze brochure maakt deel uit van een pakket aan verkoopdocumenten.

Onze makelaardij is gevestigd in de provincie Groningen, in Brittil. Wij zijn al jarenlang actief als agrarisch makelaar in een groot deel van het land. Met onze breed opgebouwde expertise begeleiden wij provincie Gelderland in dit proces.





Bedrijf

Uniek melkveebedrijf
Totaal 79.49.34
Kan uitgebreid tot 96.89.81 hectare.
Veldweg 44 en 46
8085 AW Doornspijk

Het aangeboden bedrijf is in volle eigendom.

Het bedrijf

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

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

Op biologische wijze boeren is tot nu toe het bedrijfsconcept geweest. Voor een koper 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 respecteren.

De ligging

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

De directe omgeving bestaat uit agrarisch landschap. Naast de actieve landbouwers zijn veel bedrijven gelieerd 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 karakteristieke panden en de haven is een trekpleister voor toeristen.

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

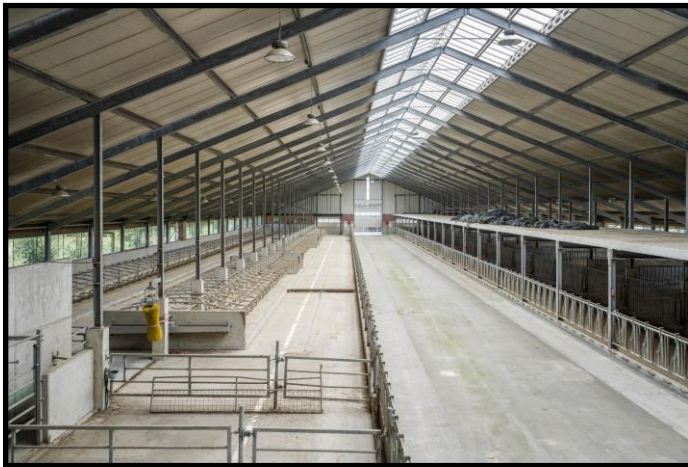
Gebouwen

De gebouwen bestaan uit twee woonhuizen, ligboxenstal, jongveestal/opslagloods werktuigenberging/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.





ligboxenstal



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 eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een badkamer met toilet.

Aan de woning is een dubbele garage gebouwd met kanteldeuren.

De woning heeft energielabel C

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 eerste verdieping zijn drie slaapkamers.

De woning heeft energielabel D

Ligboxenstal

De oorspronkelijke vleesveestal, type doorrijstal, is gebouwd in 2011 en in 2016 verbouwd en ingericht als ligboxenstal voor melkvee. De afmeting is ca. 120 x 36 meter. De wanden bestaan uit metselwerk. De natuurlijke ventilatie is via de zijwanden. Deze is voorzien van windbreekgaas met een oplaatsbaar 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 boxafdeling. 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 hebben een zelfsluitend voerhek. Met een strooiwagen wordt het stro in de hokken geblazen. Kenmerkende elementen van de stal zijn de degelijke bouw en de efficiënte inrichting.

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





melkstal



werktuigenberging



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 ingangdeuren. 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 koeherkenning op elke standplaats en elektronische melkmeters. Verder is er een frequentieregelaar geplaatst. 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 superzuinige koelmachine en een Mueller warmte-terugwinsysteem.

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. 50 x 30 meter, onderverdeeld in 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.

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 gordingen 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.





jongveestal/opslagloods



Potstal

De potstal is gebouwd in 2002, de afmeting is ca. 110 x 25 meter. De stal is verdeeld in twee aparte potstallen. En een tussenruimte waarin opslag voor voer. Daarnaast 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

Sleufsilos

- 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 meter.

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

Silos

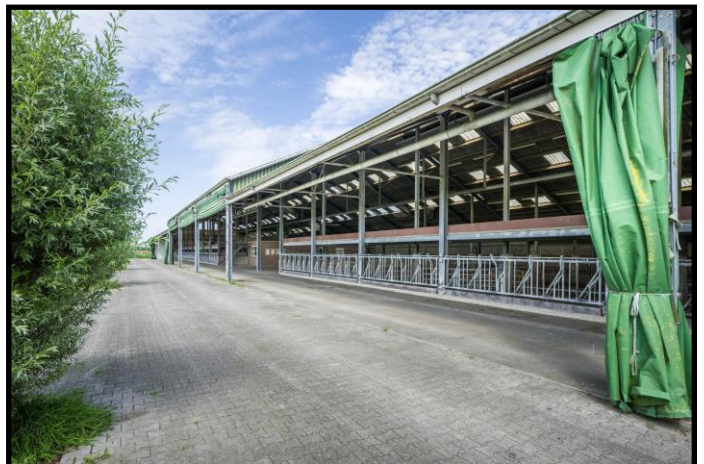
- Voor de ligboxenstal 1 voersilo van 30 ton
- Bij de potstal 3 graansilos à 30 ton, voorzien van een vijzel met een graanpletter.
- Naast de jongveestal 2 voersilos van 30 ton en 1 van 20 ton

Erfverharding

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



potstal



Zonnepanelen

Het dak van de werktuigenberging is ter beschikking gesteld aan een derde voor het plaatsen van zonnepanelen, hiervoor is een opstalrecht gevestigd. 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 koper kan er ook voor kiezen een jaarlijkse vergoeding van € 1000,- te ontvangen. De nieuwe eigenaar moet het lopende contract overnemen. De periode waarvoor het recht gevestigd is eindigt op 13 november 2026.

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

Land

In totaal wordt een bedrijfsoppervlakte aangeboden van 79.49.34 uit te bereiden naar 96.89.81 hectare (inclusief erf en ondergrond). Er is 3,5 hectare aangemerkt als erf en ondergrond. Op bijgaande kaart is met de kleur blauw de eerste 79.49.34 ha, aangegeven. Met de kleur rood het optionele deel van 17.40.47 ha.

De percelen zijn gelegen nabij de boerderij en 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 wordt mais en luzerne geteeld. Langs de beken hebben de meeste percelen natuurvriendelijke oevers. Hierdoor kunnen feitelijke grenzen afwijken van de kadastrale grens.

Fosfaatrechten

Er worden geen fosfaatrechten overgedragen.

Omgevings- en NB-vergunning

Door de gemeente Elburg is in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en door de Provincie Gelderland is een NB-vergunning afgegeven d.d. 12 februari 2016 voor het houden van: 240 melk- en kalfkoeien, 30 zoogkoeien, 145 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 4 vleeskalveren, 21 stuks vleesvee 8-24 maand, en 20 overig rundvee. Totaal 4.130,3 NH3.

De omvang van de vergunning en daarmee samenhangend het aantal dieren wat gehouden mag worden, wordt bij de overdracht aan de koper verminderd met tenminste 30%. Of zoveel meer verminderd als koper bij zijn bieding aangeeft.

De bestaande vergunning blijft onveranderd tot de datum waarop de nieuwe vergunning met een lager aantal dieren onvoorwaardelijk is vastgesteld.

Bestemmingsplan

Bestemmingplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018 vastgesteld op 21 januari 2019
Bestemd: agrarisch.
Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde



twee woningen



erf



Weidevogelbeheer

Met de koper zal een inspanningsverplichting met betrekking tot het weidevogelbeheer worden vastgelegd in de koopovereenkomst. Deze inspanningsverplichting houdt in dat de koper waar mogelijk een agrarisch natuurbeheer overeenkomst afsluit binnen de bestaande mogelijkheden van een subsidieregeling gericht op weidevogelbeheer. Deze inspanningsverplichting geldt alleen voor de percelen cultuurgrond die aan de koper worden verkocht.

Belemmeringwet privaatrecht / opstalrecht / erfdienstbaarheden

Door een aantal percelen lopen leidingen van de nutsvoorzieningen, hiervoor is een opstalrecht of zakelijk recht gevestigd. Enkele percelen zijn belast met erfdienstbaarheid o.a. is er recht van overweg gevestigd over het erf naar het elektriciteitshuisje op het erf. In de verkrijgingsakte dd 1 december 2021 zijn de rechten nader omschreven.

Biologisch

De bedrijfsvoering was de afgelopen jaren biologisch en SKAL gecertificeerd. Voor zover overdraagbaar vanuit de afgaande pachters en aan de voorwaarden wordt voldaan is verkoper bereid mee te werken de overdracht van de SKAL certificering. Verkoper geeft hiervoor geen garanties. Koper is niet verplicht een biologische bedrijfsvoering uit te oefenen.

Zakelijke lasten

- Waterschap Vallei en Veluwe

Opmerkingen

- Het jachtrecht is verhuurd tot 2033
- De gronden zijn nu nog verpacht, deze worden vrij van pacht geleverd. Ook de opstallen worden vrij van huur en gebruik door derden geleverd.

Aanvaarding

De aanvaarding is op datum van de juridische levering

Geen eigen gebruik/bewoning

Verkoper attendeert koper er op dat zij het aangeboden object niet zelf heeft geëxploiteerd en bewoond. Derhalve kan zij koper niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het aangeboden object waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest als zij het zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken zijn voor risico en rekening van koper.

Verkoopdocumenten

Het geheel van documentatie en informatie, zoals samengesteld door de Provincie, dat aan deelnemers van deze verkoopprocedure ter beschikking wordt gesteld. De volgende documenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen de set van verkoopdocumenten waarin het te verkopen agrarisch bedrijf (Veldweg 44 en 46 te Doornspijk), de optionele cultuurgrond en het verkoopproces zijn beschreven:

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Verkoopdocument A: | Informatiebrochure |
| Verkoopdocument B: | Verkoopvoorwaarden (inclusief bijlage met "Biedformulier") |
| Verkoopdocument C: | Kadastraal overzicht |
| Verkoopdocument D: | Kadastrale aanduiding |
| Verkoopdocument E: | Vergunningen |
| Verkoopdocument F: | AERIUS Check berekening huidige situatie Veldweg 44/46 Doornspijk |
| Verkoopdocument G: | Akte van verkrijging 1 december 2022 |
| Verkoopdocument H: | (Concept) koopovereenkomst |
| Verkoopdocument I: | Lijst roerende zaken |
| Verkoopdocument J: | Energielabels woningen |
| Verkoopdocument K: | Overeenkomst jacht |
| Verkoopdocument L: | Overeenkomst zonnepanelen |

De antwoorden op vragen in de nota van inlichtingen behoren ook tot de verkoopdocumenten. Dat geldt ook voor eventuele andere documentatie en informatie die de Provincie in aanvulling of correctie op bovenstaande documenten ter beschikking stelt.

Indien u bovenstaande documenten nog niet heeft ontvangen kunt u deze aanvragen via doornspijk@havingamakelaardij.nl.

Havinga makelaardij

Hoendiep wz 38

9805 TC Briltil

Tel 0594-500476

www.havingamakelaardij.nl

Makelaars en adviseurs voor platteland en buitengebied

