



# De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



## NOORDELOOS, Gorissenweg 1

De boerderij van de toekomst; biologisch dynamisch melkveehouderij bedrijf met ca. 60 hectare aan één blok

# Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 50 jaar! Vele boeren hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop of aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties, advisering hebben velen een beroep op ons gedaan. We zijn gegroeid in een rol die meer is dan alleen makelaar of onteigeningsdeskundige. Naast en tijdens ons makelaarswerk adviseren wij agrarische ondernemers bij tal van strategische beslissingen. De meesten van ons zijn boerenzoon, hebben een agrarische opleiding en brede werkervaring bij aanverwante bedrijven in de agrarische sector. Hierdoor hebben we kennis, zijn we betrokken en weten we wat er op u afkomt. Door de jaren heen zijn wij meer en meer 'partner voor boeren' geworden. Als het gaat om zaken doen is de beste deal voor onze cliënt het hoogste doel. Wat de beste deal is? Dat leggen wij graag persoonlijk, geheel vrijblijvend, aan u uit!



# Situering

Deze Biologisch Dynamische melkveehouderij en kaasboerderij ligt in Noordeloos, dit is in de provincie Zuid Holland. De boerderij ligt op ca. 15 minuten rijden vanaf Gorinchem en op ca. 25 minuten rijden vanaf Utrecht.

In Noordeloos is er onder andere een christelijke basisschool en een openbare basisschool.

Op korte afstand ligt Meerkerk. In Meerkerk zijn er diverse dagelijkse voorzieningen zoals winkels en dergelijke. Er zijn ook diverse basisscholen en diverse sportfaciliteiten.



# Woonhuis

Het woonhuis is gebouwd in het jaar 2008 en heeft een woonoppervlakte van ca. 286 m<sup>2</sup> volgens het BAG-register. De inhoud van het woonhuis is ca. 875 m<sup>3</sup>

Het woonhuis is een traditioneel onderheide onder architectuur gebouwde woning.

De uitstraling van het bijzondere woonhuis is uniek met zijn aparte vormen.

De woning voldoet aan de eisen van deze tijd.

De woning is voorzien van dubbele beglazing en daarnaast is het volledig geïsoleerd.

In de keuken en in de hal ligt vloervloerverwarming.

De rest van de woning wordt verwarmd door middel van radiatoren en tevens is in de woonkamer een houtkachel met warmte muur. De CV-installatie is van 2008.

Het is een gezellig woonhuis met aan alle kanten uitzicht op de siertuin en polder.

Indeling begane grond:

Vanuit de centrale hal in de stal is er toegang tot de hal van de woning.

Via de hal is er toegang tot de bijkeuken en de (kaas)voorraad ruimte.

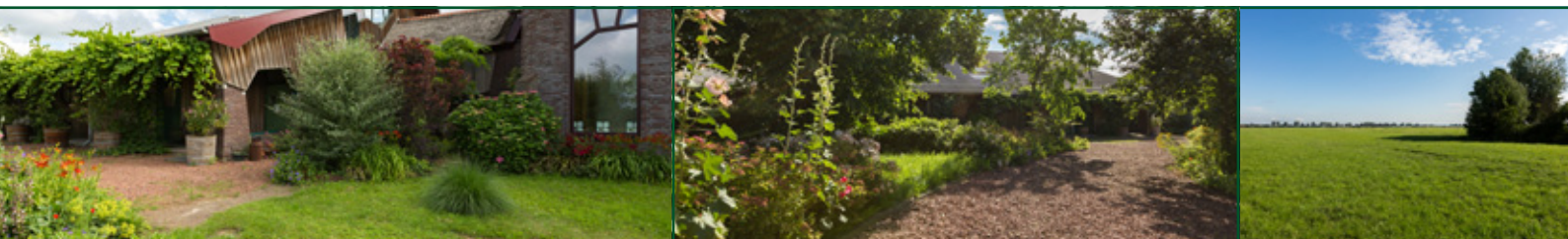
Daarnaast is vanuit de hal toegang tot de gezellige keuken met kookeiland en de aparte werkkamer. De keuken is voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur.

Door openslaande deuren vanuit de keuken bereikt u het onderheide terras en de 'natuurlijke' siertuin rondom het huis.

Vanuit de keuken is de woonkamer met vide en met grote raampartijen bereikbaar. Tussen de keukens en woonkamer zit een hal waarin ook het toilet is en de voordeur bereikbaar is.

Indeling verdieping:

Via een opgaande trap vanuit de hal is de bovenverdieping bereikbaar. Op de bovenverdieping zijn 5 slaapkamers en twee badkamers met douche en toilet. Daarnaast is er op de bovenverdieping nog een 'badkamer' met wastafel en bidet. In het woonhuis is ook nog een vliering aanwezig die te bereiken is door middel van een vlizotrap.





# Ligboxenstal



De ligboxenstal is ook onder architectuur gebouwd in het jaar 2008 en heeft een totale oppervlakte van ca. 1.813 m<sup>2</sup>.

De afmetingen van de ligboxenstal zijn ca. 62,5 meter x 29 meter.

In de stal zijn 100 grootveeboxen aanwezig.

Voorin de stal zijn 3 strohokken, 3 kalverhokken en ca. 10 eenlingboxen aanwezig.

De stal is gebouwd van stalen spanten, de zijgevels zijn gedeeltelijk opgemetseld en de voor- en achtergevel zijn betimmerd mer Red Ceder hout door middel van 'space boarding'.

Het dak is bedekt met asbestvrije golfplaten.

De achterste helft en de voorste helft (onder stier- en kalverhokken) is onderkelderd, de mestcapaciteit is ca. 1200 m<sup>3</sup>.



De ligboxenstal is een 2+2 rij-ige stal. Voorin de ligboxenstal is de melkput uit 2008, dit is een 2 x 4 open tandem van Boumatic. De ijsbank-melktank van het merk Packo uit 2008 heeft een capaciteit van 7.800 liter. De ligboxen zijn voorzien van stro. De ligboxenstal heeft een dichte vloer met een mestschuif. De voerhekken betreft een open voerhek systeem.

De ligboxenstal is vanuit een grote hal voorin de ligboxenstal toegankelijk en via een roldeur achterin de stal.

Vanuit de grote hal voorin de stal is er toegang tot de moderne kaasmakerij. In de kaasmakerij staat een C. van't Riet kaastobbemet een capaciteit van 5.000 liter en 2 pneumatische rvs persen. Naast de kaasmakerij is een afgescheiden pekelbad aanwezig. Vanuit de grote hal in de ligboxenstal is er ook toegang tot de kaasopslag. In de kaasopslag is er ook de ruimte voor kaasverkoop.

Op de verdieping is een ruime vergader/feest zaal met uitzicht over de stal. Alle benodigde voorzieningen hiervoor zijn aanwezig. Zo is er op de verdieping een ruime entree met een keukenblok.











# Wagenberging

De wagenberging is gebouwd in het jaar 2009 en heeft een totale oppervlakte van ca. 350 m<sup>2</sup>. De wagenberging is ca. 10,5 meter lang, ca. 35 meter breed aan de voorkant en ca. 32,5 meter breed aan de achterkant.

De wagenberging is gedeeltelijk open front met aan de voorkant stalen staanders met hout bekleedt. De schuur is volledig onderheid en is voorzien van een betonvloer. De schuur is gebouwd van stalen spanten en met hout betimmerde zij- en achterwanden.

Het dak betreft een asbestvrij golfplaten dak.

Aan de rechterzijkant van de wagenberging is de wagenberging voorzien van een roldeur. Achter deze roldeur is opslagruimte. Naast de opslagruimte is er een ruimte waarin twee grote paardenboxen staan. Dit is een afgesloten ruimte welke toegankelijk is middels twee loopdeuren. Deze kant van de wagenberging is voorzien van een sedemdak.





# Jongveestal

De jongveestal is gebouwd in 1978. De oppervlakte van de jongveestal is ca. 656 m<sup>2</sup>.

De afmetingen van de jongveestal zijn ca. 37,5 meter lang en 17,5 meter breed.

De jongveestal heeft een capaciteit voor ca. 80 stuks JVE.

De jongveestal is gebouwd van stalen spanten, opmetselde zij- en achtergevels.

De zijkant van de jongveestal is gedeeltelijk open front.

Het overige deel van de voorkant zijn damwandprofielplaten met daarboven windbreekgaas.

De jongveestal heeft een roostervloer met daarop ligboxen. De voergang is een betonvloer.

De jongveestal is onder de boxen onderkelderd en heeft een totale mestcapaciteit van ca. 800 m<sup>3</sup>.

Aan de voorkant van de stal zijn een oude melkstal en tanklokaal aanwezig.

Deze worden niet meer gebruikt.



# Diversen



## **Voerplaten:**

Op het bedrijf zijn drie voerplaten aanwezig. Deze hebben alle drie een oppervlakte van 320 m<sup>2</sup>, de afmetingen zijn 8 meter breed en 40 meter lang. De betonnen voerplaten liggen achter de ligboxenstal en zijn onderheid.



## **Mestplaat:**

Naast de ligboxenstal is de mestplaat gelegen. De afmetingen van de mestplaat zijn 20 meter x 20 meter. De oppervlakte is 400 m<sup>2</sup>. De mestplaat is onderheid.



# Land



Bij de boerderij hoort een oppervlakte van ca. 60.01.46 ha kadastrale maat. Deze hectares liggen rondom de boerderij geheel aan één blok. De grond is vanaf het erf ontsloten met diverse kavelpaden. De grond is ook met diverse dammen vanaf de Tiendweg ontsloten. Vanaf de Nieuwendijk is de grond ook ontsloten. Hier zijn een aantal recht van overpaden gevestigd.

De gemeten maat van de grond is ca. 56.61.49 ha. Het verschil tussen de kadastrale maat en de gemeten maat is mede te verklaren doordat het bouwblok van ca. 1,5 ha is opgenomen in de kadastrale percelen.

De grondsoort is klei- op veengrond en de grond wordt al vanaf 1996 biologisch gebruikt. Op de grond zitten meerdere subsidiepakketen, namelijk.

-Ca. 2,2 ha betreft 1-15 juni land en 0,2 ha is een 'Plasdras' greppel.

-Op ca. 10,5 ha van de grond ligt een zwaar natuurbeheer pakket, deze grond heeft een rustperiode van 1 april tot 1 juni.

-Ca. 8 ha kan ca. 6 weken niet betreden worden van 1 mei tot 15 juni, deze hectares zijn niet vast maar kunnen flexibel bepaald worden.

-Bijna alle percelen zijn 'botanisch weiland'

-Op de cultuurgrond is vogelnest beheer.



<b>Gemeente</b>	<b>Sectie</b>	<b>Nummer</b>	<b>Oppervlakte</b>
Noordeloos	D	49	1.90.80 ha.
Noordeloos	C	78	1.76.80 ha.
Noordeloos	C	78	1.76.80ha.
Noordeloos	C	91	0.76.20ha.
Noordeloos	C	93	0.44.60ha.
Noordeloos	C	105	3.98.95ha.
Noordeloos	C	109	2.95.30ha.
Noordeloos	C	110	5.42.70ha.
Noordeloos	C	123	2.16.10ha.
Noordeloos	C	124	1.19.90ha.
Noordeloos	C	125	3.30.60ha.
Noordeloos	C	133	14.02.60ha.
Noordeloos	C	489	2.86.90ha.
Noordeloos	C	490	1.37.80ha.
Noordeloos	C	491	2.03.45ha.
Noordeloos	C	492	6.01.25ha.
Noordeloos	C	610	0.96.40ha.
Noordeloos	C	704	2.75.85ha.
Noordeloos	C	705	2.75.85ha.
Noordeloos	C	717	2.52.67ha.
Noordeloos	C	912	1.02.50ha.
Noordeloos	C	922	0.42.33ha.
Noordeloos	C	926	<u>0.82.26ha.</u>
<b>Totaal</b>			<b>61.51.81ha.</b>

# Biologisch dynamische bedrijfsvoering

## Algemene informatie:

Zoals al beschreven is dit melkveebedrijf een biologisch dynamisch melkveebedrijf sinds 2013. Een biologisch dynamische bedrijfsvoering is een speciale vorm van biologisch, met extra hoge eisen op het gebied van dierenwelzijn, gesloten kringlopen en ecologie.

Producten die op een biologisch dynamisch bedrijf worden geproduceerd hebben een 'Demeter keurmerk'.

Een 'Demeter-certificaat' garandeert dat een boer verder gaat dan de Europese Wetgeving voor biologische landbouw. Voor een 'Demeter-certificaat' zijn normen vastgesteld maar maakt ook elke boer zijn individuele keuzes op basis van principes.

De boer doet mee aan een collegiale toetsing voor verdere ontwikkelingen.



### **Kenmerken Biologisch Dynamisch bedrijf 'Noorderlicht':**

- De ca. 70 – 75 blaarkoppen met horens hebben een melkproductie van ca. 6.000 kg per jaar.  
2/3 van de melk wordt geleverd aan Weerribben Zuivel.
- De looptijd van het contract met Weerribben Zuivel loopt nog 5 jaar en heeft een hoge interessante minimum prijs per kg melk.
- 1/3 van de melk wordt verkaasd. De kaas rijpt in de opslag en wordt geleverd aan diverse groot- en detailhandels.
- Er wordt maximaal 112 kg stikstof uit eigen mest op het land gebracht.
- Een biologisch dynamisch bedrijf heeft minimaal 80% ruwvoer van het eigen bedrijf.
- De koeien liggen in 'stro', vandaar is er ook stromest. Een deel van de stromest wordt tegen een kleine vergoeding afgevoerd.







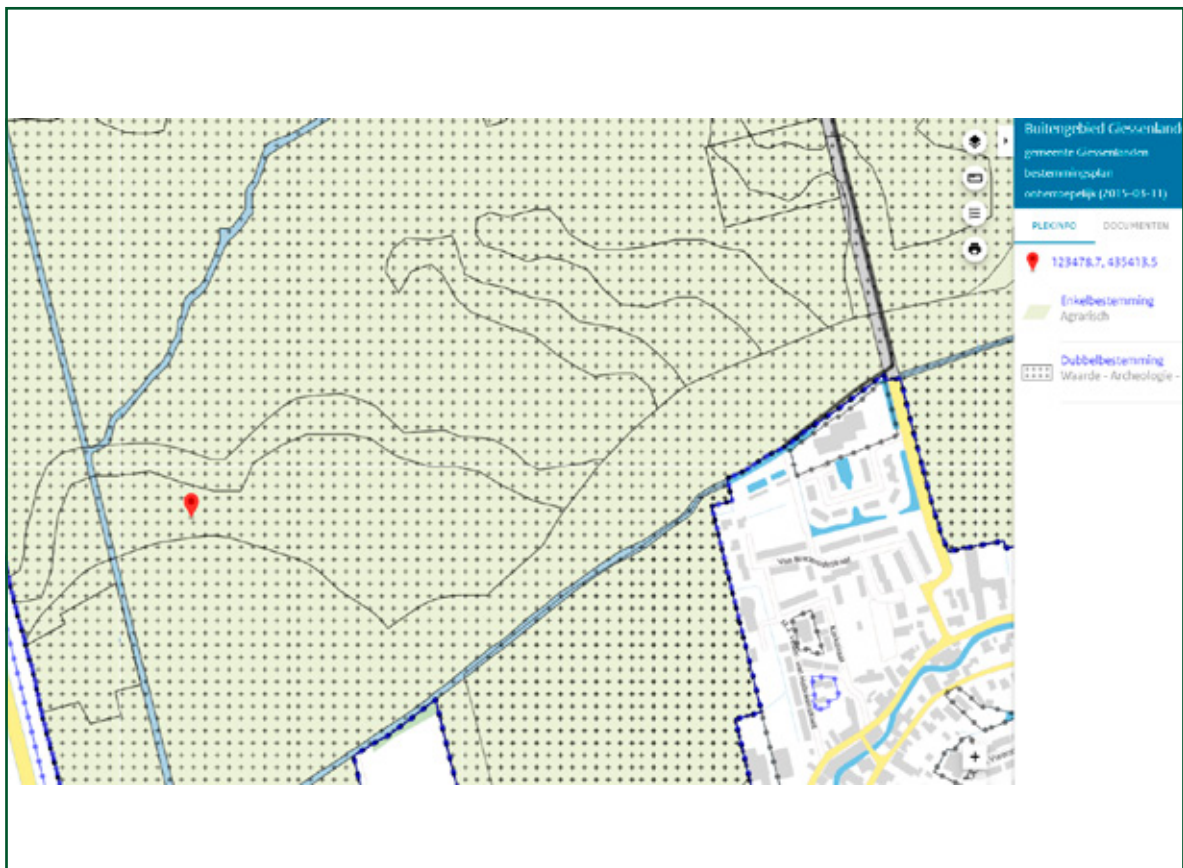
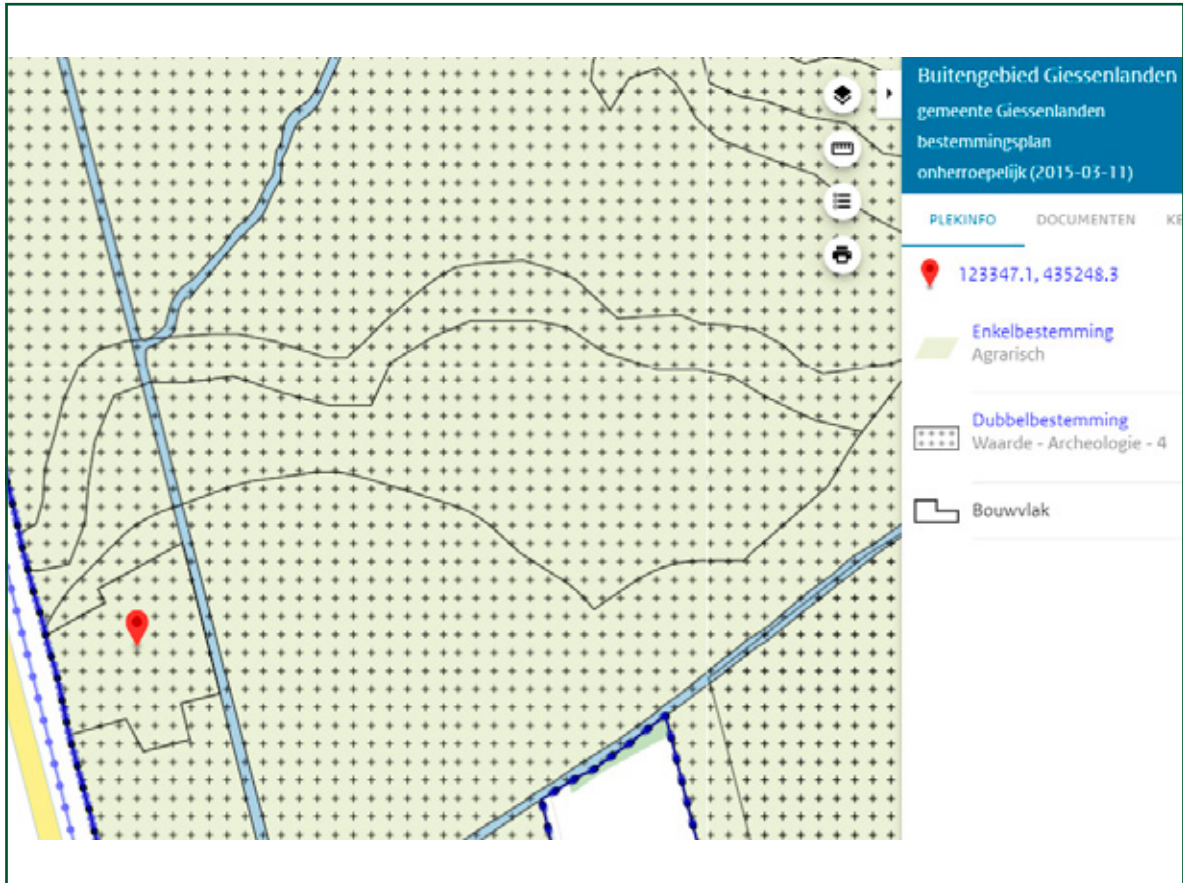
# Bestemmingsplan



Ter plaatse van het bouwblok is de geldende bestemming Agrarisch met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Ter plaatse van het grasland is de Enkelbestemming ook Agrarisch. Op de gehele grond is de Dubbelbestemming Waarde Archeologie van toepassing met waarde van 4 – 8.

Het bouwblok ligt over het gehele erf en heeft een bouwblok van ca. 1,5 ha.



# Algemene informatie

## Fosfaatrechten:

Op het bedrijf zijn 4.078 kg rundveefosfaatrechten aanwezig. Deze zijn bij aankoop van de boerderij over te nemen, en zijn niet in de vraagprijs inbegrepen.

## Milieuvergunning:

Op dit bedrijf rust een AMvB:

-	Melk en kalfkoeien	100 stuks
-	Jongvee 0-1 jaar:	40 stuks
-	Jongvee 1-2 jaar:	40 stuks
-	Stieren 0-1 jaar:	2 stuks
-	Stieren 1-2 jaar:	2 stuks
-	Stieren ouder dan 2 jaar:	1 stuk
-	Fokschapen:	35 stuks
-	Paarden:	2 stuks







-Het melkveebedrijf met kaasmakerij is nog volledig in gebruik en kan als dat gewenst is going concern worden overgenomen.



-Dit bedrijf heeft het keurmerk Biologisch Dynamisch



-Op de grond rusten betalingsrechten. Deze worden mee-verkocht en zitten bij de vraagprijs inbegrepen.

-Visrecht: Niet van toepassing

-Jachtrecht: Verhuurd.

# Hoofdpijnen bij de verkoopprocedure

1. Bezichtiging en onderhandeling uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen, et cetera zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door alle partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding et cetera af te zien van een transactie.
3. Bij een in de onderhandeling gemaakt financieringsvoorbehoud dat door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken. Een beroep op het financieringsvoorbehoud is alleen geldig indien koper tijdig een schriftelijke afwijzing overlegt.
4. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen.
5. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij de notaris een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopsom gestort, of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank overlegd.
6. Eventuele plattegronden, tekeningen, schetsen, aantallen en dergelijke zijn slechts indicatief. De informatie (ook die in deze brochure) is geheel vrijblijvend, ook aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
7. Het jacht- en/of visrecht zijn verhuurd.
8. Het risico op een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging gaat over op de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom. Koopsommen zijn exclusief BTW.

N.b. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn;



**De Koning & Witzier**

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

### **De Koning & Witzier Makelaars**

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder

Telefoon: 0348-502224

[www.koningwitzier.nl](http://www.koningwitzier.nl)

### **Uw makelaar**



Niek Doelman  
0653 641 001



Pieter Doelman  
0636 483 770

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



**De Koning & Witzier**

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder

T 0348-502224

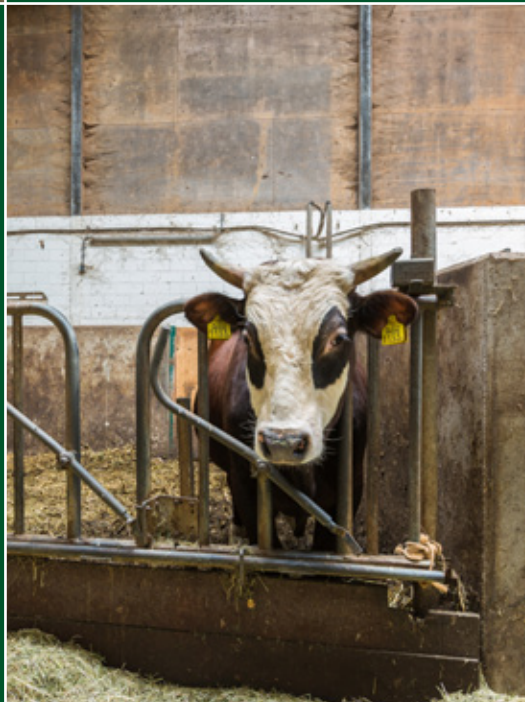
E [info@koningwitzier.nl](mailto:info@koningwitzier.nl)

Westwal 34, 4141 AP Leerdam

T 0345-599394

E [leerdam@koningwitzier.nl](mailto:leerdam@koningwitzier.nl)

[www.koningwitzier.nl](http://www.koningwitzier.nl)



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.