

# Piet Mulder Makelaardij



Uw verbinder in agrarisch vastgoed

---



## Melkveebedrijf Twijzelerheide ca. 35 ha

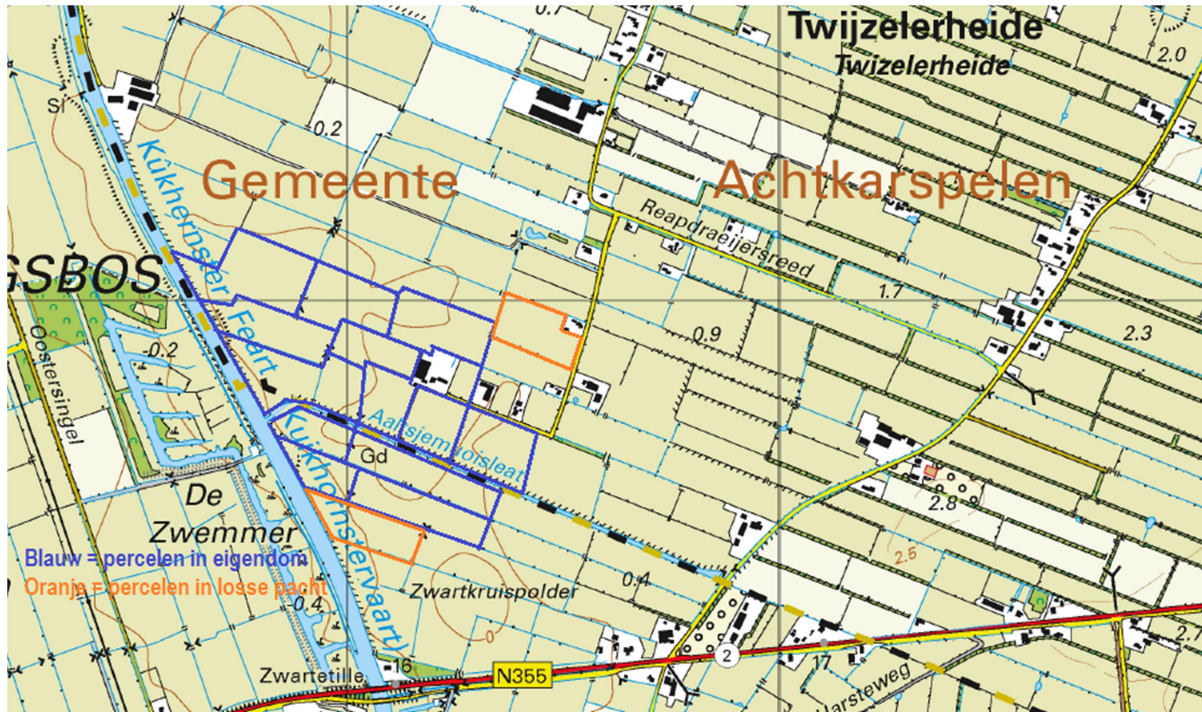
Gelegen aan It Skeanpaed 6

---

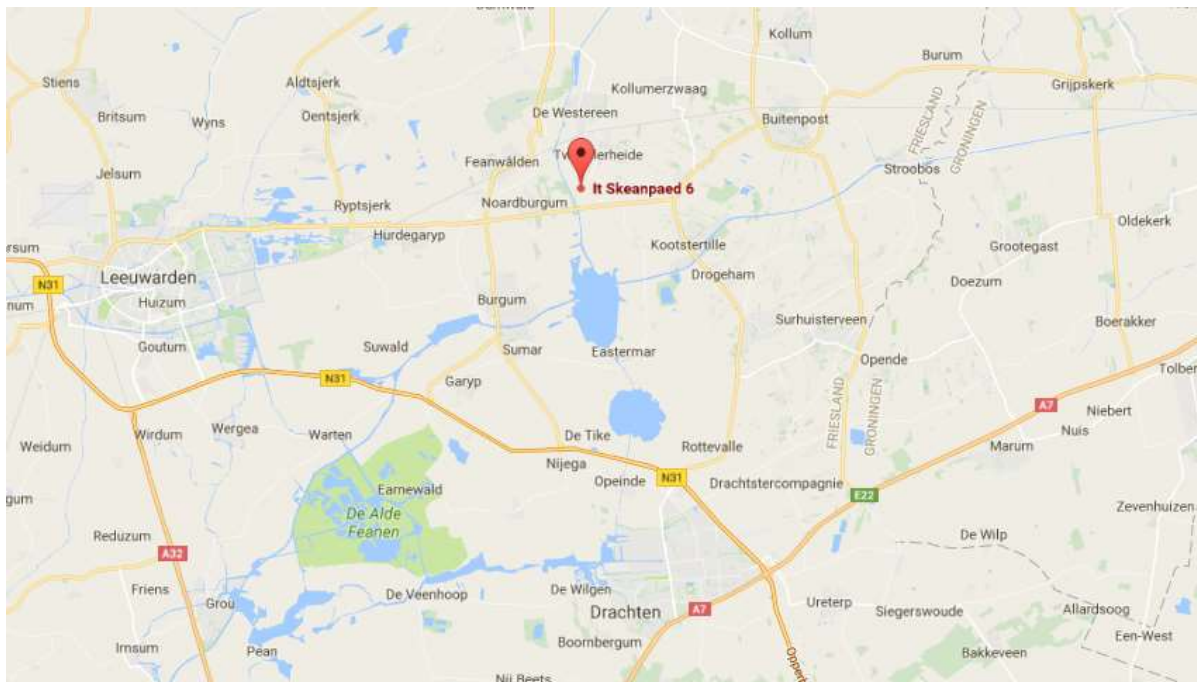
Piet Mulder, de makelaar

Dolle 26 – 9296 VC Triemen

T: 06-40632698 E: [piet@mulderboerderijen.nl](mailto:piet@mulderboerderijen.nl)



Kaart met percelen



Kaart met de positie van het object ten opzichte van Leeuwarden en Drachten.

## Algemene informatie

De boerderij is gelegen ten zuiden van het dorp Twijzelerheide, en ten westen ligt het kanaal; de Zwemmer, dit is de vaarroute tussen het Bergumermeer en het Lauwersmeer. Twijzelerheide heeft voorzieningen als een basisschool, enkele winkels en kerken. Verder zijn er meerdere supermarkten in Zwaagwesteinde. Leeuwarden en Drachten liggen op ca. 20 minuten met de auto. De boerderij ligt in de Fryske Walden, deze streek kenmerkt zich door het natuurlijke landschap en de elzensingels. De boerderij staat op een vrijgelegen plek in deze prachtige omgeving. U kunt hier heerlijk genieten van de rust en de natuur.

De boerderij is ingericht om ca. 60 koeien te melken. De gebouwen liggen centraal in de kavel en de boerderij is daarom ideaal voor beweiding. Van de 35 ha. is 4 ha. losse pacht. Er zijn mogelijkheden om meer grond te pachten.

- Ideale ligging voor beweiding
- Gelegen aan vaarwater in natuurlijke omgeving
- Financieel interessant door pachtgrond.

### IN DEZE BROCHURE VINDT U:

Algemene informatie	3
Woning	4
Ligboxenstal	5
Diverse gebouwen	5
Nieuwe schuur	5
Erfvoorzieningen	6
Landerijen	6
Overige informatie	7
Richtlijnen voor het bedrijf	8
Overige bepalingen	9
Disclaimer	9
Bijlagen	9
Fotoblad	9
Kadastrale kaart	9

## Woning

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1937 en in 1998 is de woning gerenoveerd en is de woning verdubbeld. De woning is opgetrokken in spouwmuren met een fundering op staal, met in het nieuwe deel isolatie in de spouw. De begane grond vloer van het aangebouwde deel is voorzien van beton met vloerverwarming. De kozijnen zijn van hardhout en de schuifpui van kunststof. Er is deels dubbelglas aangebracht. Het dak is geïsoleerd en gedekt met betonnen dakpannen. De woning is verder voorzien van gas, water, electra en ADSL. De wc is aangesloten op de beerput.



De woning heeft een inhoud van ca. 440 m<sup>3</sup>.

- ▲ 1998 VERBOUWD
- ▲ VRIJSTAANDE WONING

### INDELING

Begane grond: Hal (met wenteltrap naar verdieping en meterkast), kantoor, ruime woonkeuken met gasaansluiting, woonkamer met laminaatvloer en vloerverwarming, bijkeuken, toilet met urinoir.

Verdieping: Overloop, 4 slaapkamers waarvan 1 grote slaapkamer, badkamer met bad, toilet en inloopdouche.



## Ligboxenstal

De 2+1 rijige ligboxenstal is in 1974 gebouwd en in 1987 is de stal verbouwd. De muren zijn opgetrokken in betonblokken, en de topgevels in damwand. De stal is onderkelderd behalve de voergang en het westelijke boxdek. De roostervloeren zijn van 1987 (3m.), de roostervloer bij het jongvee van 1974. De dakconstructie is van hout, ondersteund met stalen staanders. Het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. In de stal staan paddestoel ligboxen en bij het melkvee wordt gebruik gemaakt van een zelfsluitend voerhek. De boxen zijn voorzien van rubbermatten. Watervoorziening is middels leidingwater.

De 2 x 4 visgraad Alfalaval melkstal is in pandig in de ligboxenstal. De melkstal is voorzien van melkglazen en elektronische krachtvoervoorziening. Verder zijn er een voorkoeler, melktank 3700 l. en waterbron (niet in gebruik).

Afmetingen: ca. 44 x 22 m.

Capaciteit: ca. 86 melkkoeien, ca. 15 pinken, 1 afkalfstal

Mestopslag: ca. 900 m<sup>3</sup>

## Diverse gebouwen

Aan de rechterzijde van de woning staat de voormalige veestalling uit 1938. Dit hok is opgetrokken uit steensmuren met een zolder en asbesthoudende golfplaten. In deze schuur is ruimte voor 8 kalverhokken, en 2 groepshokken voor kalveren.

Afmeting ca. 7 x 11 m.

Voor de ligboxenstal staat een open kapschuur met houten spanten en asbesthoudende golfplaten.

Afmeting ca. 8 x 13 m.

## Nieuwe schuur

De nieuwe schuur is gebouwd in 2016. Opgetrokken uit gemetselde muren op fundering op staal. De voor en zij gevels zijn opgetrokken uit damwand. Het dak bestaat uit stalen gegalvaniseerde spanten met asbestvrije golfplaten. De vloer is van beton. In de kopzijde van de schuur zijn 2 grote strohokken voor kalveren met daaronder 20 m<sup>3</sup> mestopslag. Boven de strohokken is een zolder aanbracht. De schuur is toegankelijk via 2 loopdeuren en een dubbele schuifdeur ca. 4 x 4 m. De schuur is voorzien van krachtstroom.

Afmeting ca. 30 x 12 m.





## Erfvoorzieningen

De erfverharding is van gestort beton, rondom de gebouwen.

Er is een betonnen kuilplaat van ca. 20 x 10 m. daarnaast zijn er nog 5 kuilplaten op zand.

Achter de ligboxen stal is een drogemestopslag aanwezig met betonnen muren ca. 8 x 7 m.

In 2016 is er een nieuw dieseltank geplaatst van 1200 l. Verder zijn er 2 bulksilo's aanwezig.

- 12 ton krachtvoersilo.

- 10 ton kunstmestsilo.

## Landerijen

Het betreft hier op de meeste plaatsen een moerige fijn-zandgrond. De teelaardelaag is ca 40 tot 50 cm dik. Richting het kanaal zijn de landerijen wat lager gelegen, waar ook een dun laagje veen voorkomt in de onderlaag. De percelen zijn in gebruik als blijvend grasland. De percelen zijn op akkers gelegen van ca. 10 m. Er is 1 betonnen kavelpad naar de brug over de vaart, en een onverhard kavelpad in westelijke richting. In 2011 is er een nieuwe, zeer degelijke, brug over de vaart gebouwd. In de percelen zijn drinkwaterbakken aangelegd, aangesloten op de waterleiding. De vorm en perceelsgrootte zijn goed (gem. 2,1 ha. beteelbaar). Er zijn enkele percelen met een elzensingel, verder is het landschap open. De singels die er nog zijn, zijn goed onderhouden.

De landerijen zijn in eigendom, daarnaast zijn er ook 2 percelen te pachten als zijnde losse pacht. (zie kaart blz. 2). Voor verdere inlichtingen hierover dient u contact op te nemen met de makelaar.

Beteelbare oppervlakte bij RVO is ca. 33,75 ha. (incl. ca. 4,1 ha. pacht). In het door RVO vastgestelde bemestingsplan wordt de grond aangemerkt als zandgrond.

## Jachtrecht

Het jachtrecht is verhuurd aan de heer Huisma uit Twijzel.





## Overige informatie

Overzicht bedrijfscapaciteit

- 35 ha.
- 86 grootveeboxen
- 1 afkalfstal
- 15 boxen voor jongvee
- 25 jongvee plaatsen op stro
- totaal ca. 1000 m3 mestopslag.

### Kadastrale gegevens

kadastrale gemeente	Sectie	No.	Grootte (ha.)	Herin.rente	opmerking
Kooten	E	27	0.37.00	€ 7.92	woning
Kooten	E	28	0.52.60		
Kooten	E	33	9.19.30		
Kooten	E	34	7.05.55		ligboxenstal
Kooten	E	51	1.81.70		
Kooten	E	52	1.68.70	€ 36.12	
Kooten	E	53	2.39.10	€ 51.18	opstalrecht Liander
Oostermeer	G	2490	0.49.65		
Oostermeer	G	2513	2.92.75		opstalrecht Gasunie
Oostermeer	G	2517	2.48.10		
Oostermeer	G	2518	2.95.15		opstalrecht Gasunie
Totaal			31.89.60	€ 95.22	Eindjaar 2034

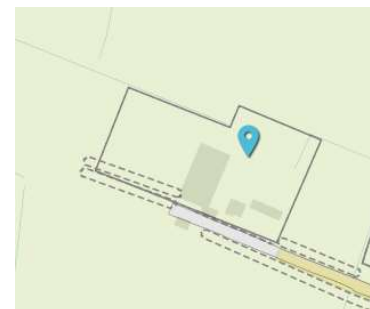


## Richtlijnen voor het bedrijf

### Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Achtkarspelen buitengebied van 28 augustus 2013 is het bedrijf gelegen in de zone; "Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Besloten gebied". In de landerijen ligt een kleine oppervlakte met gebiedsaanduiding; "Overige zone - weidevogelleefgebied". Het bouwblok is 1 ha. groot en in de afbeelding hiernaast afgebeeld. Enkele Elzensingels hebben de functie aanduiding; "houtsingel"

In het vigerende bestemmingsplan Tytjerkstradiel buitengebied van 27 juni 2013 zijn de zuidelijke landerijen gelegen in de zone; "Enkelbestemming Agrarisch - cultuurgrond", met deels; "dubbelbestemming Waarde - Landschap (Woudenlandschap)" en deels; "Dubbelbestemming Waarde - Landschap (Open landschap)". Voor vragen over het bestemmingsplan kunt u zich het beste laten informeren door de betreffende gemeente. Het bedrijf ligt niet in de Ecologische Hoofd Structuur.



### NB vergunning

Op 15 juli 2016 is de NB-vergunning verleend door de Provincie Fryslan, waarbij NH3 depositie is vastgelegd op de Alde Feanen en Duinen Schiermonnikoog. Onderstaande tabel is afkomstig uit de verleende vergunning.

**Tabel 2: Gewenste situatie volgens AERIUS berekening (kenmerk: Rk74eCLDtrd)**

Stal	Categorie	Omschrijving volgens RAV	Aantal	Emissie per dierplaats	Totaal (kg NH3)
1	A 1.100	overige huisvestingssystemen (Rund-vee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar) Beweiden ten minste 720 uur in een kalenderjaar- 5% emissiereductie	82	12,35	1.012,70
1	A 3.100	overige huisvestingssystemen (Rund-vee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	15	4,400	66,00
2	A 3.100	overige huisvestingssystemen (Rund-vee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	15	4,400	66,00
<b>Totale emissie (kg NH3/jr)</b>					<b>1.144,70</b>

### Milieu controle

Op 10 december 2015 is de laatste milieucontrole uitgevoerd, na aanleiding van deze controle zijn er geen gebreken.

### Fosfaatreferentie

Op 2 juli 2015 werden op het bedrijf 43 stuks melkvee(cat 100) 15 stuks jongvee <1jr.(cat 101) 17 stuks jongvee >1jr.(cat 102) gehouden. De geregistreerde jaarproductie in 2015 is 287377 kg melk. Deze referentie gegevens zullen worden overgedragen middels een bedrijfsoverdracht waarbij verkoper zijn medewerking zal verlenen tot het overdragen van de referentie gegevens.

### Betalingsrechten

Op het bedrijf zijn 33,75 betalingsrechten ontstaan. In 2016 bedroeg de uitbetaling in totaal ca.€1.600,- (incl.vergroeningspremie waarden per recht bedragen in; 2016 €241,32 / 2017 €251,23 / 2018 €260,93 / 2019 €270,17.

### Natuurcontracten

Op de landerijen zijn geen natuurcontracten afgesloten.





---

## Overige bepalingen

---

### **Bodemverontreiniging**

Het is de verkoper niet bekend dat de bodem verontreinigd is, niet meer dan agrarisch gebruik met zich mee heeft gebracht.

**Aanvaarding:** Het moment van aanvaarding is nader te bepalen.

**Vraagprijs:** Voor de vraagprijs neemt u contact op met de makelaar.

**Bezichtiging:** Uitsluitend via de makelaar.

---

## Disclaimer

---

Deze aanbieding is vrijblijvend, u kunt aan deze aanbieding geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.

Hoewel deze brochure met veel zorg is samengesteld, kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend. Wijzigingen te allen tijde zijn voorbehouden aan de verkoper.

---

## Bijlagen

---

Fotoblad

Kadastrale kaart

---

---