

Prijs op aanvraag

Heidenskipsterdyk 12 te It Heidenskip

Compleet melkveebedrijf met moderne bedrijfswoning en 64.84.71 hectare cultuurgrond. Een mooi geheel met een ruime huiskavel, goede bedrijfsgebouwen en een tweede agrarisch bouwblok aan de Heidenskipsterdyk 50.



Melkveehouderij

Aan de Heidenskipsterdyk 12 te It Heidenskip wordt dit overzichtelijke melkveebedrijf te koop aangeboden. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, ligboxenstal, jongveeststal en diverse erfvoorzieningen. Het geheel omvat een oppervlakte van circa 64.84.71 hectare, waarvan circa 54.84.86 hectare als huiskavel rondom het bedrijf is gelegen. Het bedrijf ligt in het buitengebied van It Heidenskip en is goed bereikbaar.

De ligboxenstal is ingericht met 99 ligboxen. De jongveeststal beschikt over 24 jongveeboxen, 26 grootveeboxen en twee strohokken voor jonge kalveren. Het melkveebedrijf heeft een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor het houden van 150 melkkoeien en 100 stuks jongvee. Op het erf zijn daarnaast zes voersilo's, zes ruwvoeropslagen, 102 zonnepanelen en een eigen waterbron aanwezig.

Het agrarische bouwblok aan de Heidenskipsterdyk 12 heeft een oppervlakte van circa 1.50.00 hectare. Daarnaast is ter plaatse van Heidenskipsterdyk 50 een tweede agrarisch bouwblok van circa 1.50.00 hectare aanwezig. Voor deze locatie is onderzoek gedaan naar de planologische mogelijkheden voor het realiseren van een bedrijfswoning. De realisatie hiervan is afhankelijk van de benodigde onderbouwing, vergunningverlening en beoordeling door het bevoegd gezag.







Ligboxenstal, type 2+2

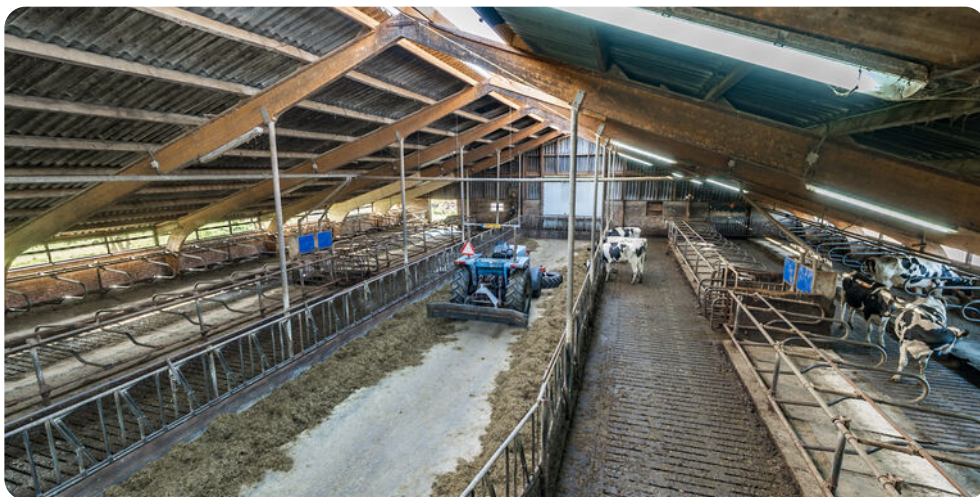
Deze stal is gebouwd in 1979 en heeft een oppervlakte van circa 930 m². De stal is op zand gefundeerd en opgebouwd uit gelamineerde houten spanten met ondersteunende staanders en houten gordingen. De zijgevels bestaan uit metselwerk met daarboven ventilatiegordijnen. De kopgevels zijn eveneens uitgevoerd in metselwerk, met damwandprofielplaten in de topgevels. Het dak is bedekt met asbestvrije golfplaten en voorzien van een oversteek-lichtnok. De stal beschikt over natuurlijke ventilatie.

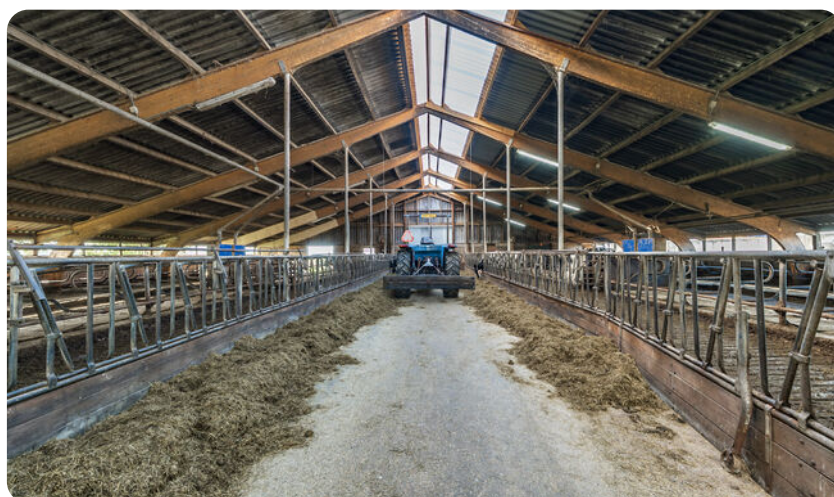
Onder nagenoeg de gehele stal bevindt zich een mestkelder met een inhoud van circa 1.100 m³. Alleen de voergang is niet onderkelderd.

De ligboxenstal is ingericht met 99 zwevende ligboxen, geplaatst in 1997 en voorzien van rubbermatten. Daarnaast beschikt de stal over vijf krachtvoerboxen en 97 vastzetplaatsen aan het voerhek.

De DeLaval-melkstal dateert uit 1997 en is uitgevoerd als een 2 x 6 visgraatmelkstal. De melkstal is voorzien van automatische afname en koeherkenning. De melktank uit 1997 is in eigendom en heeft een inhoud van 10.000 kg. Boven het tanklokaal bevindt zich een zolderruimte.









Jongveestal, type 1+1

Deze stal is gebouwd in 1994 en heeft een oppervlakte van circa 534 m². De stal is op zand gefundeerd en opgebouwd uit stalen spanten met ondersteunende staanders en houten gordingen. De zijgevels bestaan uit damwandprofielplaten en ventilatiegordijnen. De kopgevels zijn uitgevoerd in metselwerk, met damwandprofielplaten in de topgevels. Het dak is bedekt met asbestvrije golfplaten. De stal beschikt over natuurlijke ventilatie.

Het dak van de jongveestal is in 2023 voorzien van 102 zonnepanelen van 360 Wp per paneel, met een totaal geïnstalleerd vermogen van circa 36 kWp. De geschatte jaarlijkse energieopbrengst bedraagt circa 36.000 kWh. De zonnepaneleninstallatie is in 2026 conform Scope 12 gekeurd.

Onder de gehele jongveestal bevindt zich een mestkelder met een inhoud van circa 820 m³.

Het voorste gedeelte van de stal is ingericht met 24 jongveeboxen en 26 grootveeboxen. In 2022 is de jongveestal gemoderniseerd met nieuwe voerhekken en waterbakken. Het achterste gedeelte bestaat uit een open ruimte met onder meer een strohok en eenlingboxen. Een gedeelte van deze ruimte is in gebruik als opslag.

In het achterste gedeelte van de stal is tevens een Urban kalverdrinkautomaat aanwezig.





Overige aanhorigheden

- Het erf is voorzien van erfverharding welke bestaat uit gestort beton en betonplaten.
- Op het erf zijn in totaal zes betonnen sleufsilo's aanwezig. De sleufsilo's zijn van elkaar gescheiden door betonnen tussenwanden met een hoogte van 2,5 meter. De eerste drie sleufsilo's zijn tevens voorzien van een betonnen achterwand.
De eerste drie sleufsilo's hebben afmetingen van respectievelijk circa 25 x 5 meter, 25 x 7 meter en 25 x 8 meter. De vierde en vijfde sleufsilo hebben beide een afmeting van circa 32 x 10 meter. De zesde sleufsilo heeft een afmeting van circa 32 x 9 meter.
- Op het erf is een vaste mestopslag aanwezig met een oppervlakte van circa 80 m². De mestopslag is uitgevoerd met een betonnen vloer en voorzien van een betonnen keerwand met een hoogte van 2 meter. Het vrijkomende percolatievocht wordt afgevoerd naar de mestkelder onder de jongveestal.
- Er is een dieseltank aanwezig met een inhoud van 5.000 liter.

Op het erf is een eigen waterbron aanwezig. Het bronwater wordt middels een Remon-waterbehandelingsinstallatie, voorzien van een ionenwisselaar, behandeld ten behoeve van de drinkwatervoorziening voor het vee.

De machines, levende have, voorraden en fosfaatrechten zijn niet ter overname beschikbaar.



Cultuurgrond

De cultuurgrond bestaat uit zware klei- en veengrond en is volgens de Meststoffenwet aangemerkt als klei- en veengrond. De percelen zijn grotendeels in gebruik als blijvend grasland.

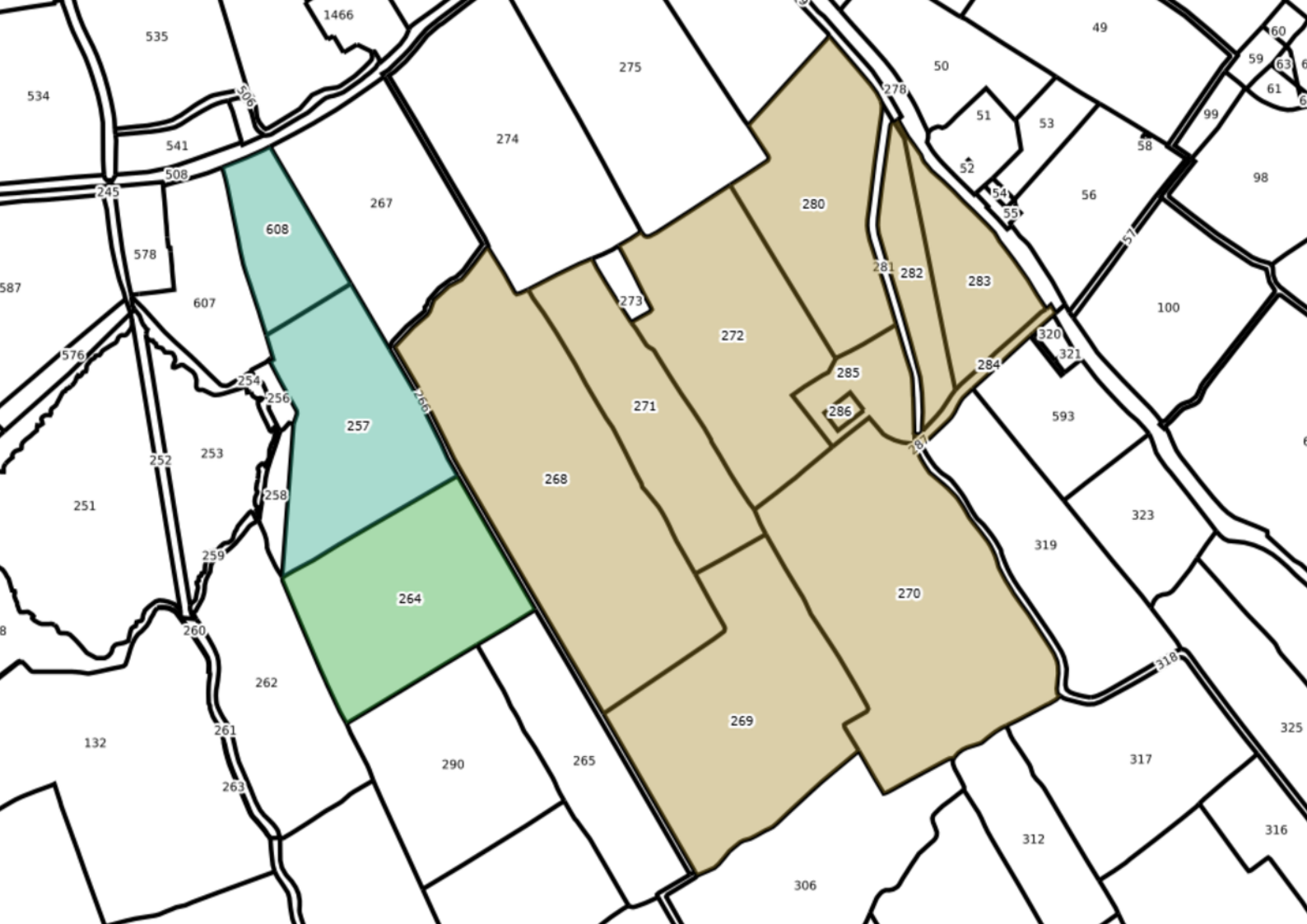
Voor de ontsluiting van de huiskavel is een kavelpad aanwezig met een lengte van circa 415 meter, bestaande uit een onverhard gedeelte en betonplaten. De percelen cultuurgrond zijn gedeeltelijk voorzien van drainage.

De gehele huiskavel wordt op dit moment beweid.

Het jachtrecht is verhuurd. Koper dient de bestaande looptijd en gemaakte afspraken met betrekking tot de verhuur van het jachtrecht te respecteren.







Cultuurgrond - Huiskavel

De huiskavel heeft een totale oppervlakte van 54.84.86 hectare en omvat zowel de cultuurgrond als het melkveebedrijf aan de Heidenskipsterdyk 12. De huiskavel bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

Workum H 257 groot 04.46.36 ha
 Workum H 264 groot 04.87.13 ha
 Workum H 268 groot 09.44.93 ha
 Workum H 269 groot 06.76.03 ha
 Workum H 270 groot 08.85.57 ha
 Workum H 271 groot 03.64.63 ha
 Workum H 272 groot 05.46.36 ha
 Workum H 280 groot 04.36.97 ha
 Workum H 282 groot 01.42.49 ha
 Workum H 283 groot 02.11.84 ha
 Workum H 284 groot 00.29.51 ha
 Workum H 285 groot 01.17.58 ha
 Workum H 286 groot 00.10.69 ha
 Workum H 608 groot 01.84.77 ha



Cultuurgrond - Veldkavel

De veldkavel heeft een totale oppervlakte van 09.99.85 hectare en omvat zowel de cultuurgrond als het agrarische bouwblok aan de Heidenskipsterdyk 50. De veldkavel bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

Workum I 167 groot 03.04.70 ha

Workum I 187 groot 00.05.08 ha

Workum I 237 groot 06.75.30 ha

Workum I 238 groot 00.14.77 ha

Op gedeelten van de percelen Workum I 167, 187, 237 en 238 is ten behoeve van Vitens N.V. een opstalrecht voor nutsvoorzieningen gevestigd. Dit betreft een waterleiding die door de betreffende percelen loopt.

Vigerende vergunningen

Natuurbeschermingswetvergunning

Op 13 januari 2017 is door de provincie Fryslân een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend voor het houden van in totaal 150 melkkoeien en 100 stuks jongvee.

De vergunde dieren aantallen zijn verdeeld over beide locaties. Aan de Heidenskipsterdyk 12 mogen 125 melkkoeien en 100 stuks jongvee worden gehouden. Aan de Heidenskipsterdyk 50 mogen 25 melkkoeien worden gehouden.

Milieu

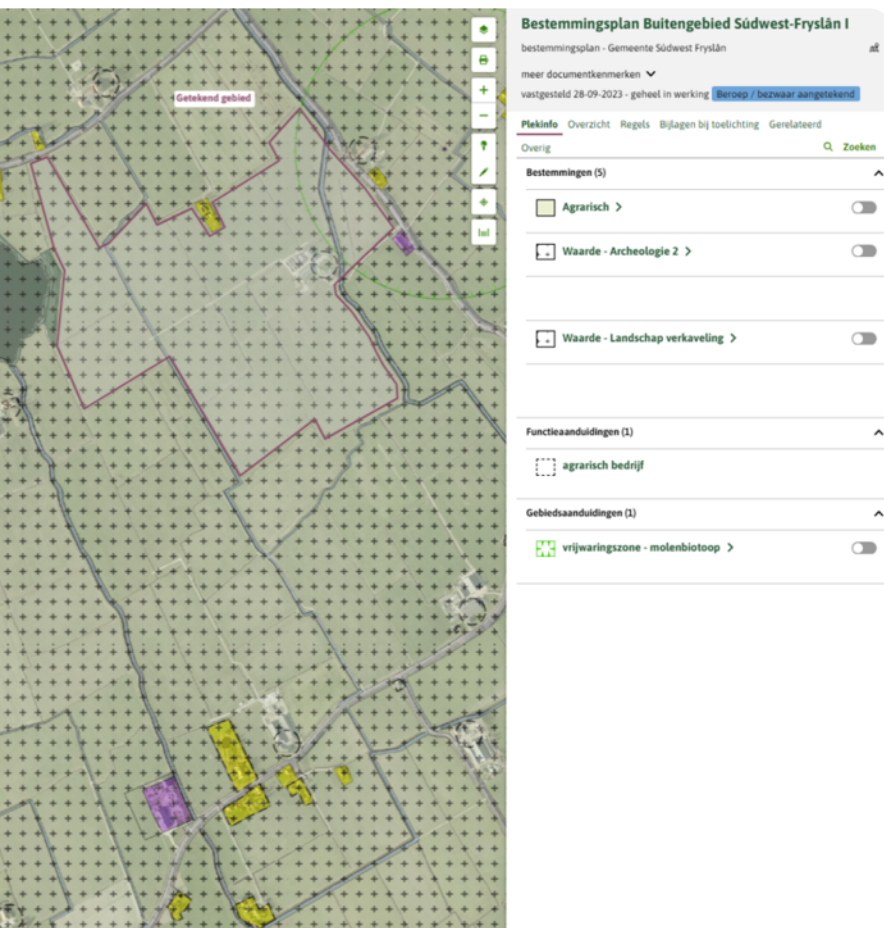
Voor de bedrijfsactiviteiten aan de Heidenskipsterdyk 12 en 50 zijn in het verleden diverse milieumeldingen en vergunningen afgegeven. Voor de Heidenskipsterdyk 12 zijn onder meer AMvB-meldingen uit 1992 en 1997 en een melding Mestbassin uit 1994 aanwezig. Voor de Heidenskipsterdyk 50 is een Hinderwet-/AMvB-dossier aanwezig. Volgens de beschikbare stukken zijn sinds 1997 geen nieuwe milieumeldingen voor beide locaties gedaan.

De beschikbare milieustukken zijn gebaseerd op de destijds aanwezige bebouwing en bedrijfsvoering en sluiten niet volledig aan op de huidige bedrijfssituatie. De milieusituatie dient bij voortzetting en/of wijziging van de bedrijfsvoering door koper te worden afgestemd op de beoogde bedrijfsvoering.

Omgevingsvergunning werktuigenstalling

Op 31 juli 2026 is door de gemeente Súdwest-Fryslân een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een werktuigenstalling van 20 x 29 meter aan de Heidenskipsterdyk 12 te It Heidenskip. De vergunde werktuigenstalling is door de huidige eigenaar niet gerealiseerd.





Omgevingsplan

De locaties zijn onderdeel van het Omgevingsplan 'Buitengebied Súdwest-Fryslân I' welke is vastgesteld op 28 september 2023.

De volgende bestemmingsvlakken zijn van toepassing (Heidenskipsterdyk 12 en 50):

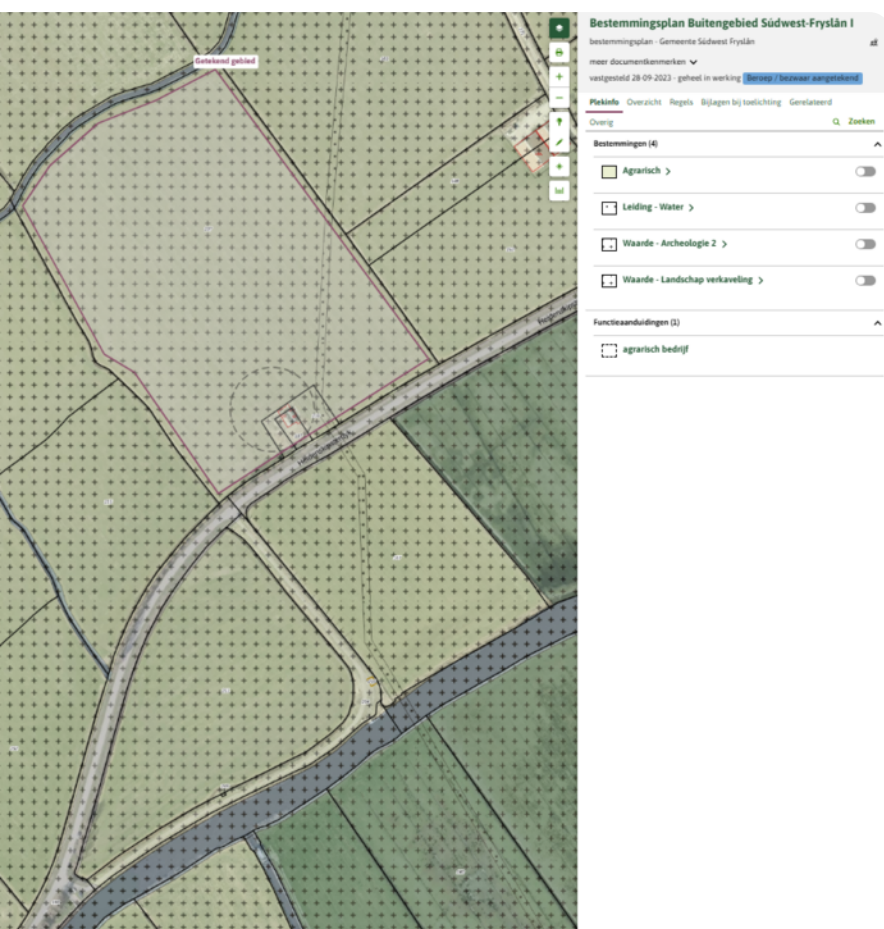
- Agrarisch
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Landschap verkaveling

Functieaanduidingen:

- Agrarisch bedrijf

Gebiedsaanduidingen (Heidenskipsterdyk 12):

- Vrijwaringszone - Molenbiotoop



Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Per deze datum zijn de bestemmingsplannen vervallen en opgegaan in een Omgevingsplan van rechtswege. Dit Omgevingsplan heeft van rechtswege een tijdelijk karakter.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk deel van het Omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw Omgevingsplan. Omdat op dit moment het nieuwe deel van het Omgevingsplan nog niet is ingevuld gaan wij voor locatie(s) uit van de vigerende bestemming in het Omgevingsplan van rechtswege.







Bedrijfswoning

Gebruiksoppervlakte wonen

213 m²

Bruto inhoud woning

780 m³

Energielabel

A

Bouwjaar

2013

Verwarming

CV-installatie met HR-combi ketel uit 2013

Isolatie

Vloer-, muur- en dakisolatie

Ventilatie

Ventilatiesysteem met WTW

Gevels

Gemetselde geïsoleerde spouwmuren

Dakbedekking

Keramische zwarte dakpannen

Raam kozijnen / beglazing

Kunststof kozijnen met isolerende dubbele beglazing

Vloeren

Geïsoleerde betonnen systeenvloer op de begane grond, betonnen verdiepingsvloer en houten zoldervloer

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, septictank en glasvezel.





Indeling

Via de entree is de hal bereikbaar met toegang tot het kantoor, toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn onder andere de woonkamer en de ruime woonkeuken bereikbaar. De woonkeuken vormt een gezellige centrale plek in de woning en is voorzien van een royaal eiland met zitgelegenheid.

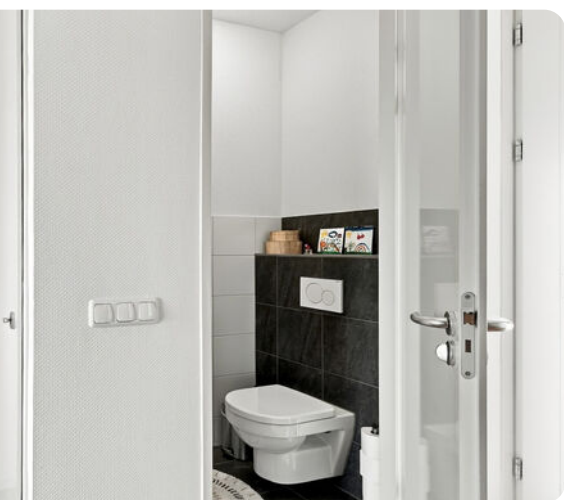
De woonkeuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, oven, koelkast en inbouwkast. Daarnaast beschikt de begane grond over een werk- en/of slaapkamer, doucheruimte en praktische bijkeuken.

Via de trapopgang is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop is er toegang tot vier slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Drie slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafel en één slaapkamer beschikt daarnaast over een inloopkast. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad en een separate douche.

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een ruime zolder, een slaapkamer en een technische ruimte met onder andere de cv- en ventilatie-installatie.











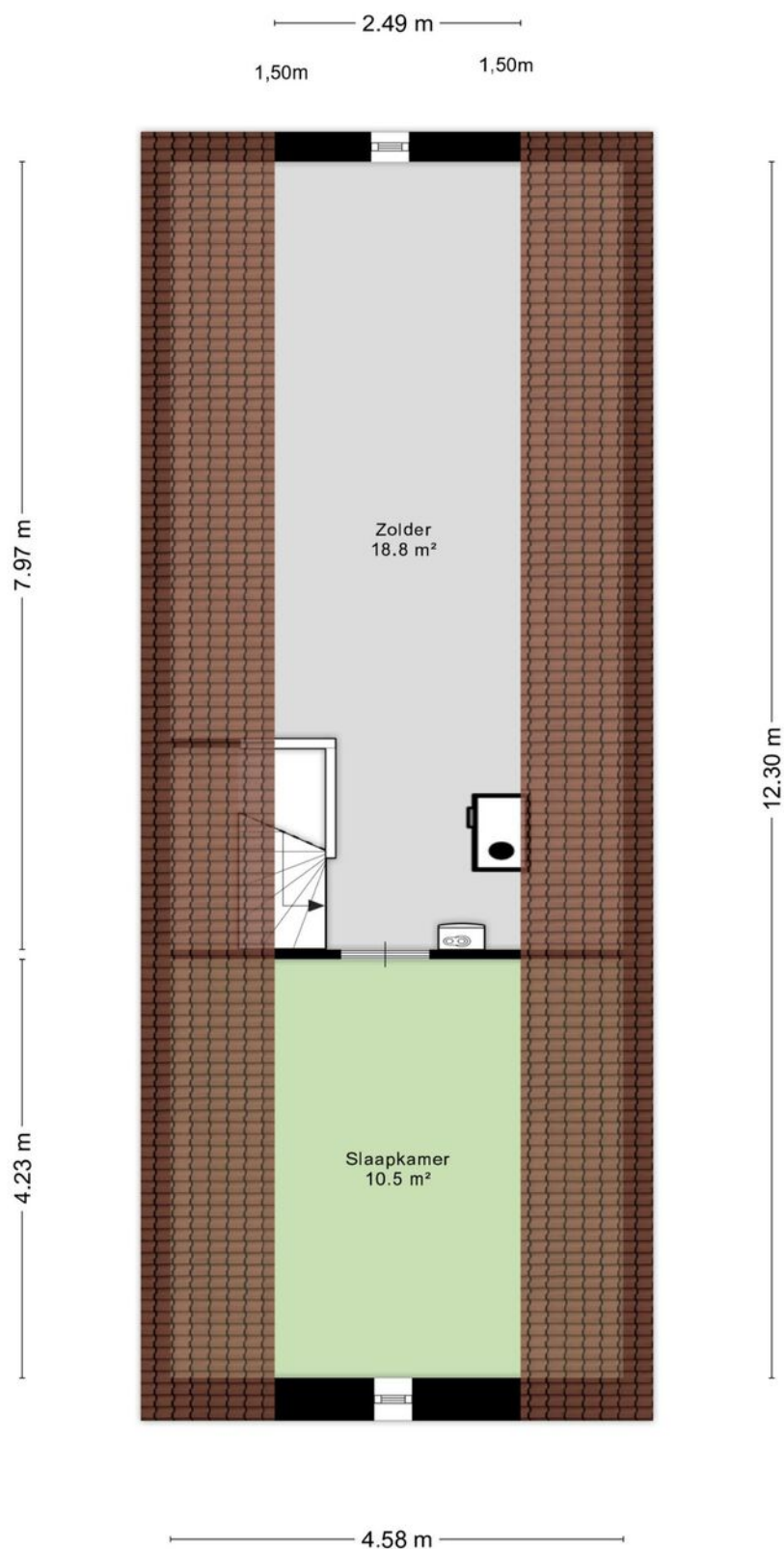
Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - Eerste verdieping



Plattegrond - Zolderverdieping





Heidenskipsterdyk 50

Aan de Heidenskipsterdyk 50 bevindt zich een tweede agrarisch bouwblok met een oppervlakte van circa 01.50.00 hectare. Op deze locatie staat momenteel een sterk verouderde schuur, die in een zeer matige bouwkundige staat verkeert.

De locatie heeft een agrarische bestemming met de functie agrarisch bedrijf. Op grond van de geldende planregels is binnen het agrarische bouwblok een bedrijfswoning toegestaan, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Voor het realiseren van een plattelandswoning is een planologische wijziging noodzakelijk. De uiteindelijke mogelijkheden voor het realiseren van een woning zijn afhankelijk van de benodigde onderbouwing, vergunningverlening en beoordeling door het bevoegd gezag.

Algemene Voorwaarden

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt wanneer over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.), overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er meteen een koop en bijbehorende koopovereenkomst tot stand gekomen is.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van dit document slechts indicatief is.

De afmetingen van de objecten zijn gebaseerd op de Meetinstructie. Deze 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) zijn door mondelinge overdracht verkregen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Indien een koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderzoeksplicht

Koper heeft een onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook voor bestemmingen, omgevingsplan/bestemmingsplannen, bouwverordening, bodemonderzoek en dergelijke. Wij adviseren u uw eigen adviseur te raadplegen.

Fiscale onderverdeling

Verkoper behoudt zich het recht voor de fiscale onderverdeling te bepalen, welke koper accepteert.

Omzetbelasting

De overdracht van het bedrijf vindt bij verkoop in zijn geheel plaats in de zin van artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968.

De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Over DLV Advies

Of het nu gaat om een agrarisch bedrijf, cultuurgrond, een landelijke woning of een bouwka­vel – bij DLV Advies bent u aan het juiste adres voor deskundige begeleiding en betrouwbare dienstverlening. Wij ondersteunen kopers en verkopers in heel Nederland bij het maken van doordachte keuzes rondom landelijk en agrarisch vastgoed.

Onze gecertificeerde makelaars en taxateurs beschikken over diepgaande kennis van zowel de agrarische sector als de landelijke woningmarkt. Door hun regionale betrokkenheid kennen zij de lokale markt als geen ander en kunnen zij u voorzien van passend advies en een persoonlijke aanpak.

DLV Advies biedt ondersteuning onder andere bij aankoop en verkoop, taxaties, pachtzaken, onteigeningsbegeleiding en productierechten. Wij combineren vakkennis met praktijkervaring en denken met u mee bij elke stap. Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht.

A man and a woman are standing in a green field under a blue sky with light clouds. The woman, on the left, is wearing a black jacket and blue jeans, and is pointing her right index finger towards the man. The man, on the right, is wearing a dark blue jacket and light blue jeans, and is holding a black folder. They both appear to be looking at something in the folder. A white speech bubble with a tail pointing towards the bottom right is overlaid on the left side of the image.

WIJ
HELPEN
JE VERDER



Meer weten?
Neem contact op met
onze makelaar



Contact

Neem voor meer informatie of een verblijvende bezichtiging contact op met

Jelle Broersma

Adviseur Vastgoed
06 51 07 37 10

[illegible]

Kantoor Uden

Oostwijk 5
Postbus 511
5400 AM Uden
0413 33 68 00

Kantoor Drachten

Lavendelheide 13
9202 PD Drachten
0512 74 83 40

Kantoor Deventer

Munsterstraat 18a
Postbus 546
7400 AM Deventer
0570 50 15 00

Kantoor Vianen

Lage Biezenweg 5a
4131 LV Vianen
0348 49 52 52