



## **Pietersbierum**

Hearewei 19, 8856 BT

woondeel van een kop-hals-rompboerderij

**Vraagprijs: Op aanvraag**

## Kenmerken

Prijs	Vraagprijs: Op aanvraag
Postcode	Hearewei 19, 8856 BT
Bedrijfssoort	akkerbouwbedrijf met pluimveehouderij
Oppervlakte / omvang	80.66.50 ha
Type woonhuis	woondeel van een kop-hals-rompboerderij
Bouwworm	bestaand
Bouwjaar	omstreeks 1880
Nutsvoorzieningen	aansluitingen op alle nutsvoorzieningen m.u.v. riolering en kabel
Traditioneel bedrijfsgedeelte	o.a. ingericht met 5 aardappelbewaarboxen, elk een opslagcapaciteit van 120 ton, aangebouwd een aardappelbewaarloods
Aardappelbewaarloods	ca. 20 jaar oud, afmeting ca. 36x10 meter, opslagcapaciteit ca. 600 ton
Werktuigenberging / loods	ca. 10 jaar oud, afmeting ca. 36x33 meter, opgetrokken in damwandprofielplaten
Mestsilo	mestbassin belast met een opstalrecht t.b.v. Van Geresteijn Transport BV
Landerijen	verdeeld in huiskavel en 3 veldkavels
Grondsoort	lichte zavel, lichte klei
Ontsluiting	via erfperceel, voorliggende percelen en openbare weg
Detailhuishouding	geheel gedraineerd
Waterschapslasten	ca. € 4.633,- in totaal per jaar (basisjaar 2011)
Ruilverkavelingslasten	€ 2.058,20 in totaal per jaar met eindjaar 2020
Toeslagrechten	40 toeslagrechten, uitkeringswaarde per jaar ca. € 24.000,-
Bodemverontreiniging	de percelen zijn voor zover bij verkoper bekend niet meer vervuild dan het agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht.
Bietenquotum	221.959 kg

## Omschrijving

### Het geheel bestaat uit:

- \* **Kop-hals-rompboerderij**
- \* **Aangebouwde aardappelbewaarplaats**
- \* **Aardappelloods**
- \* **Werktuigenberging**
- \* **Twee kuikenstallen**
- \* **Mestbassin**
- \* **Erfverhardingen**
- \* **Landerijen**

### Kop-hals-rompboerderij

De boerderij is omstreeks 1880 gebouwd in steensmuren. Het geïsoleerde dak van het woongedeelte is met geglazuurde dakpannen gedekt (2007). Het dak van het halsgedeelte is deels met aluminium platen gedekt. Het dak van het traditionele bedrijfsgedeelte is deels met riet gedekt en deels met platen. De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Verwarming vindt plaats via gaskachels en de vloeren zijn van hout.

### *Indeling woongedeelte*

Begane grond: kamer/keuken, woonkamer, slaapkamer, nieuwe badkamer van 2008 (voorzien van whirlpool, douche en een stoomcabine), hal, toilet, slaapkamer, bijkeuken.  
Verdieping: overloop, 2 slaapkamers.

### Traditioneel bedrijfsgedeelte

De schuur is ingericht met 5 aardappelbewaarboxen met elk een opslagcapaciteit van ca. 120 ton, waarvan 3 voorzien van ondergrondse koeling. De andere 2 boxen worden bovengronds gekoeld. Aan de schuur is een aangebouwde aardappelbewaarloods met een grote werkruimte gebouwd in 1996. De loods is gebouwd van damwandprofielplaten en het spantwerk is van staal. De loods is met dupanelplaten geïsoleerd. De opslagcapaciteit van de schuur en werkruimte is ca. 1.200 ton aardappelen.

### Aardappelbewaarloods

De aardappelbewaarloods is ca. 20 jaar oud en heeft een afmeting van ca. 36x10 meter. De loods is gebouwd van damwandprofiel, het dak is met asbest vrije golfplaten gedekt. De loods is met pur geïsoleerd, en vorstvrij. Eén gevel is een drukvaste wand. De aardappelbewaarloods bestaat uit twee gedeelten. Koeling vindt plaats via mechanische koeling. De opslagcapaciteit is ca. 600

ton. De loods is voorzien van 2 metalen schuifdeuren van damwandprofiel en een betonvloer.

### **Werktuigenberging**

De werktuigenberging is ca. 10 jaar oud en heeft een afmeting van ca. 36x33 meter. De loods is opgetrokken in damwandprofielplaten en het spantwerk is van staal. De loods is met pur geïsoleerd, tevens vorstvrij. De loods heeft 2 elektrisch bedienbare segmenten (kunststof) Howard deuren en een nieuwe gevulde betonvloer.

### **Twee vleeskuikenstallen**

De stallen zijn in 1992 gebouwd en hebben per stal een afmeting van ca. 72x19 meter. Het voersysteem is volledig geautomatiseerd. Het computersysteem is een Hotraco processor systeem. Per stal kunnen ca. 29.000 kuikens worden gehuisvest, totaal 58.000 stuks. Achter de tweede aardappelbewaarloods bevindt zich een (mest)afvalput met een inhoud van ca. 40m<sup>3</sup>, ten behoeve van de mestkuikens. Op de locatie mogen volgens de beschikking wet milieubeheer nog twee kuikenstallen worden gebouwd, totaal 59.000 stuks.

### **Mestbassin**

Een afgebakend deel van het erfperceel betreft een mestbassin. Het perceel is belast met een opstalrecht t.b.v. Van Geresteijn Transport Bv te Barneveld. De opstaller Van Geresteijn Transport B.V. heeft een tijdelijk recht van opstal (13 oktober 2008 eindigende op 12 oktober 2018), inhoudende de bevoegdheid voor opstaller tot het stellen en in eigendom hebben van mestopslag en erfverharding. In ruil hiervoor kan verkoper zijn kuikenmest afzetten bij de opstaller (betreft een mondelingafpraak). In het recht van opstal is ook geregeld het recht van pad om over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstallen op de minst bezwarende wijze. Ter ontsluiting van de bij verkoper/eigenaar verblijvende percelen zal/is een ontsluitingsweg (worden) aangelegd.

### **Erfverhardingen**

Erfverhardingen zijn ruim voldoende aanwezig.

### **Landerijen**

#### *Huiskavel*

Oppervlakte: 54.43.50 ha (incl. erf en ondergrond).

Grondsoort: lichte zavel met voor in de huiskavel kruinige percelen.

Bouwvoor: ca. 25 - 30 cm.

Afslibbaarheid: ca. 12 - 20 %.

Ontsluiting: via erfperceel en kavelpad.

Drainage: ja.

Erfdienstbaarheid: op een deel van de percelen rust een erfdienstbaarheid.

#### *Veldkavel 1*

Oppervlakte: 11.49.70 ha.

Grondsoort: lichte zavel, de percelen zijn enigszins kruinig.

Bouwvoor: ca. 25 - 30 cm.

Afslibbaarheid: ca. 12%.

Ontsluiting via de openbare weg "Hearewei".

Drainage: ja.

Ligging: op een paar 100 meter van de bedrijfsgebouwen.

Overig: er is een afspraak met het Wetterskip dat het mogelijk is om in het perceel een sloot te dempen onder voorwaarde dat een andere sloot aangrenzend aan het perceel breder wordt gemaakt.

#### *Veldkavel 2*

Oppervlakte: 3.25.00 ha.

Grondsoort: lichte klei.

Bouwvoor: ca. 30 cm.

Afslibbaarheid: ca. 30%.

Ontsluiting: via de openbare weg "Leane".

Drainage: ja.

Ligging: op ca. 1 km afstand, nabij het dorp Pietersbierum.

#### *Veldkavel 3*

Oppervlakte: 11.48.30 ha.

Grondsoort: lichte zavel.

Bouwvoor: ca. 30 cm.

Afslibbaarheid: ca. 15 - 16% (hier en daar iets zwaarder)

Ontsluiting: via een erfdienstbaarheid op beide kanten van voorliggende percelen.

Drainage: ja.

Ligging: aan de zeedijk.

### **Bestemmingsplan**

Volgens het bestaande bestemmingsplan buitengebied 2001, van de gemeente Franekeradeel, goedgekeurd op 18 februari 2003, heeft het bedrijf de bestemming "intensieve veehouderijbedrijven". De landerijen gelegen voor in de huiskavel, veldkavel 1 en 2 hebben de bestemming "agrarisches gebied", met een nadere aanduiding "cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied". Deze nadere aanduiding geldt

voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Voor werkzaamheden waaronder het graven en dempen van sloten, het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de grond dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden bij B&W. De landerijen gelegen achter in de huiskavel en veldkavel 3 hebben de bestemming "agrarisch gebied".

### **Vergunning(en)**

Op basis van de wet milieubeheer is er een milieuvergunning verleend voor een pluimveehouderij annex akkerbouwbedrijf. Op het bedrijf mogen maximaal 117.000 vleeskuiken worden gehouden. Momenteel staan er 2 vleeskuiken stallen van elk groot 29.000 vleeskuikens. Voor de twee nog te bouwen stallen is een vergunning afgegeven, zowel voor de bouw- als de milieuvergunning. Voorwaarde bij verkoop is dat de aannemer welke het plan heeft begeleid de stallen bouwt. De stallen dienen in 2012 gebouwd te worden. Voor de bouw van de twee nieuwe stallen is een innovatiesubsidie van € 250.000,- te verkrijgen.

*Waterschapslasten:* ca. € 4.633,- in totaal per jaar (basisjaar 2011 incl. bebouwd). De waterschapslasten bedragen gemiddeld ca. € 57,44 per ha, (basisjaar 2011).

*Ruilverkavelingsrente:* € 2.058,20 in totaal per jaar met eindjaar 2020 (gemiddeld € 25,52 per ha, per jaar).

*Toeslagrechten:* 40 toeslagrechten, uitkeringswaarde per jaar is ca. € 24.000,-.

*Polsuiker:* 221.959 kg polsuiker.

*Pluimvee-eenheden:* ca. 25.500 stuks pluimvee-eenheden.

*Nutsvoorzieningen:* De opstallen zijn aangesloten op alle nutsvoorzieningen met uitzondering van riolering en kabel.

*Bodemverontreiniging:* De percelen zijn voor zover bij verkoper bekend niet meer vervuild dan het agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht, Ten behoeve van de zoutwinning "Frisia Zout" is er een sloot gedempt met kalk.

*Zoutleiding:* in een aantal percelen bevindt zich een zoutleiding alsmede een opstalrecht t.b.v. Frisia Zout B.V.

*Zakelijke rechten:* Een drietal percelen zijn bezwaard met een

zakelijk recht t.b.v. het Wetterskip Fryslân.

*Opstalrecht:* Een zestal percelen zijn bezwaard met een opstalrecht t.b.v. het Wetterskip Fryslân (t.b.v. kade).

*Jachtrecht:* Het jachtrecht is verhuurd aan de heer A. Zijlstra te Sexbierum.

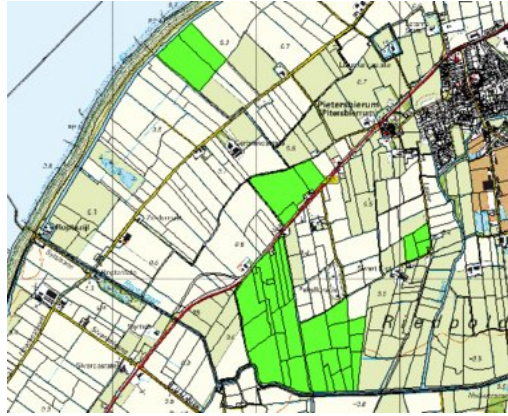
Voor nadere inlichtingen en/of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met de heer A. (Drees) Visser tel.: 058 - 284 91 76 mob.: 06 - 51 24 91 78

Wij adviseren u als gegadigde zich te verdiepen in o.a. het bestemmingsplan, milieuvergunning evenals de bouwkundige staat van het object. Adres gemeentehuis (Franekeradeel): Harlingerweg 18 te (8801 PA) Franeker, telefoon 0517-380 380, website: [www.franekeradeel.nl](http://www.franekeradeel.nl).

Hoewel bij het maken van deze brochure de meest uiterste zorg is nagestreefd kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend. Wijzigingen zijn te allen tijde voorbehouden aan de verkoper. Deze brochure wordt u geheel vrijblijvend verstrekt.

# Foto's





## Op de kaart

