



# De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Stolwijk, Benedenkerkseweg 86

Modern melkveehouderij bedrijf

Circa 49 ha. met geldige vergunningen.

## Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 60 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!



## Algemene informatie

Het melkveebedrijf is met de grote huiskavel zeer geschikt voor het houden van melkvee met weidegang. In de loop der jaren is het bedrijf uitgebreid en gemoderniseerd. Medio 2015 zijn de ligboxenstal en de loods gebouwd. De overige gebouwen zijn overwegend goed onderhouden. Het erf heeft een eigen ontsluiting op de openbare weg.

Totaal beschikt het bedrijf over 49.84.42 ha, gelegen in de Polder Benedenkerk, grotendeels als huiskavel.

De boerderij is gelegen in de lintbebouwing van de Benedenkerseweg van Stolwijk, gemeente Krimpenerwaard. met een ruime inrit voor het bedrijf. Stolwijk heeft goede dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, lagere scholen en sportverenigingen. De voorzieningen van Stolwijk zijn op ca 1 km afstand gelegen. Van de grote steden in de buurt zijn met name Gouda, Schoonhoven en Rotterdam goed bereikbaar.



# Woonhuis

De boerderij waarvan het woonhuis onderdeel uitmaakt is voor 1900 gebouwd. Omstreeks 2007 grondig gerenoveerd, waarbij de woning uitgebreid is in de voormalige deel. Oorspronkelijk gebouwd van stenen muren, betonvloer, houten zolder en een pannendak. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Woonoppervlakte ca 157 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca 75 m<sup>2</sup>.  
Inhoud ca 910 m<sup>3</sup>

Indeling begane grond: hal, eetkamer, woonkamer, bijkeuken, keuken, tussenhuis, badkamer, toilet.  
Tevens bergruimte op de deel/achterhuis.

Indeling verdieping: overloop, hoofdslaapkamer met bergruimte, 2 extra slaapkamers. Tevens bergzolder met losse trap te bereiken.

Nutsvoorzieningen:  
Eigen electra, water, gas (eveneens voor voorhuis nr 84 met tussenmeter), riolering.





Plattegrond beneden



Plattegrond boven

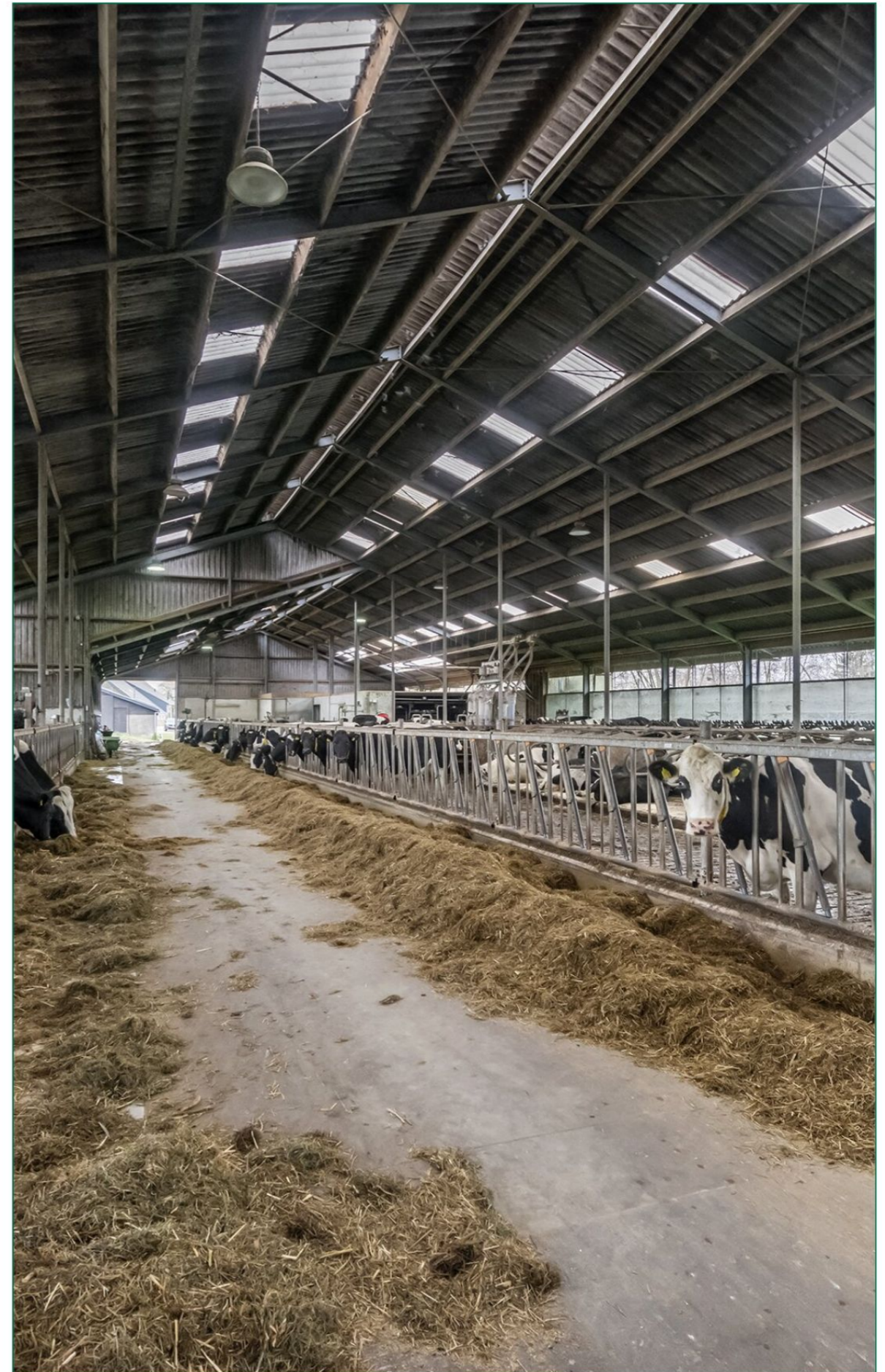
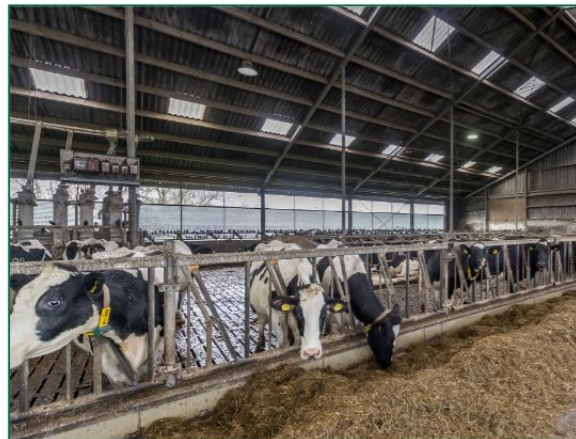


# Ligboxenstal

Bouwjaar 201  
Capaciteit 105 grootveeboxen  
Mestopslag ca 2.400 m<sup>2</sup>

De ligboxenstal is in 2015 nieuwgebouwd naast bestaande stal.  
De totale oppervlakte van de stal is 1.421 m<sup>2</sup> (31,85 x 28,3/ 25,4 x 20,85 meter).  
Het betreft een 1 + 3 rijige stal met 85 boxen achter de 2 x 10 zij-aan-zij melkstal.  
Aan de andere zijde van de voergang nog 22 boxen.

Voor de melkstal het tanklokaal.  
Onder de melkstal bevindt zich de technische ruimte.  
Zijwanden van windbreekgaas  
Naast de stal een onderkelderde sleufsilos (globaal 7,40 bij 25,4 meter)





## Jongveestal



Bouwjaar omstreeks 1978, gebouwd als 1+ 1 rijige ligboxenstal met ca 40 boxen en 20 kalverenboxen.

Voorin de voormalige melkstal.  
Stal is gedeeltelijk onderkelderd, totaal ca 275-300 m<sup>3</sup>  
Het dak is in 2022 vernieuwd.  
Op het dak liggen 130 zonnepanelen voor eigen gebruik.



## Loods, opslag en overige



### Loods:

De loods is eveneens omstreeks 2015 gebouwd.  
De oppervlakte is ca 306 m<sup>2</sup> (30,61 x 10 meter), goothoogte voorzijde ca 4 meter, nokhoogte ca 5,8 meter.  
Gebouwd van damwandprofielplaten wanden op betonnen voet, gegalvaniseerde spanten en een golfplaten dak.

Naast de loods een onderheide mestplaat.



### Kuilplaten:

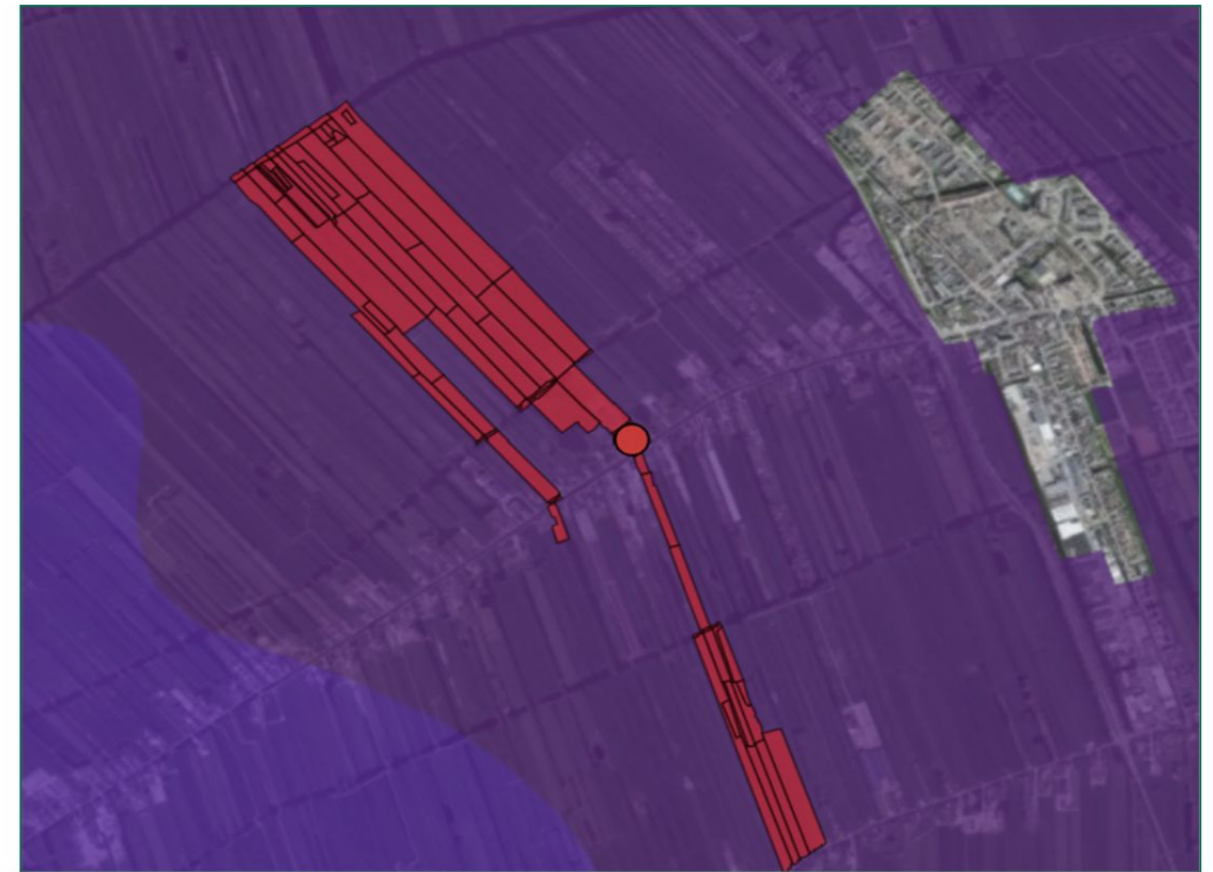
Achter de ligboxenstal liggen de 2 kuilplaten.  
Voorzien van rubbermatten ondergrond.



### Overig:

Hooiberg en loods naast ligboxenstal

## Bodem



Het melkveebedrijf is gelegen in de Krimpenerwaard. De grondsoort is veen.

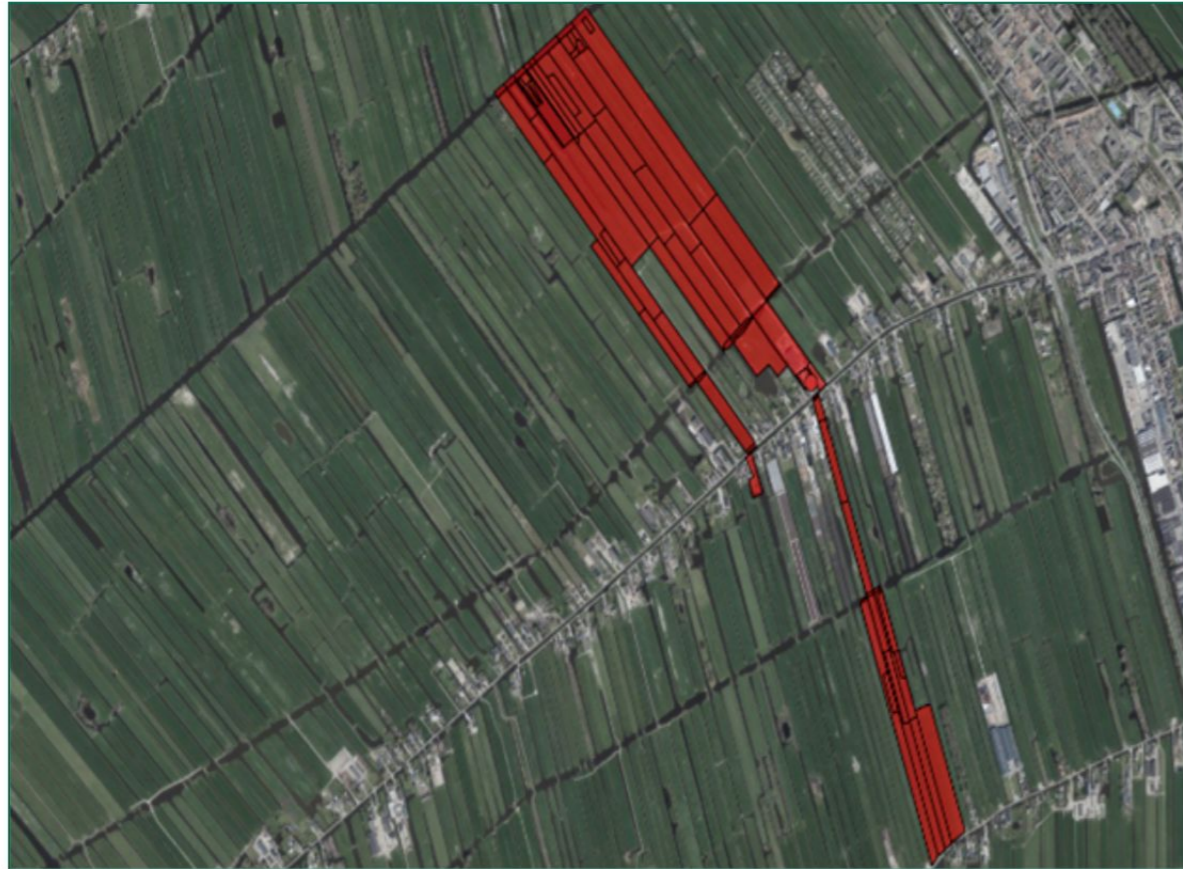
Evenals in bijna de hele Krimpenerwaard zijn ook bij dit object diverse sloten gedempt. Een groot aantal van deze locaties is terug te vinden op Bodemloket / ODMH-atlas. Met Stichting Bodembeheer Krimpenerwaard (SBK) zijn een aantal beheersovereenkomsten opgenomen in de eigendomsbewijzen.



Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Zakelijk recht
Stolwijk	B	840	0.67.10	Eigendom
Stolwijk	B	841	0.72.70	Eigendom
Stolwijk	B	844	0.01.94	Eigendom
Stolwijk	B	845	0.01.98	Eigendom
Stolwijk	B	846	0.93.00	Eigendom
Stolwijk	B	847	0.04.30	Eigendom
Stolwijk	B	848	0.83.20	Eigendom
Stolwijk	B	849	0.73.40	Eigendom
Stolwijk	B	850	0.24.10	Eigendom
Stolwijk	B	851	1.19.30	Eigendom
Stolwijk	B	852	0.91.60	Eigendom
Stolwijk	B	853	0.07.30	Eigendom
Stolwijk	B	854	0.06.40	Eigendom
Stolwijk	B	855	0.40.60	Eigendom
Stolwijk	B	856	0.04.40	Eigendom
Stolwijk	B	877	0.75.00	Eigendom
Stolwijk	B	878	0.04.60	Eigendom
Stolwijk	B	879	0.10.10	Eigendom
Stolwijk	B	880	0.07.30	Eigendom
Stolwijk	B	881	0.06.60	Eigendom
Stolwijk	B	883	0.06.80	Eigendom
Stolwijk	B	884	0.40.70	Eigendom
Stolwijk	B	885	0.46.60	Eigendom
Stolwijk	B	886	0.01.76	Eigendom
Stolwijk	B	887	1.52.60	Eigendom
Stolwijk	B	888	1.43.60	Eigendom
Stolwijk	B	889	0.05.50	Eigendom
Stolwijk	B	915	0.08.00	Eigendom
Stolwijk	B	916	0.08.00	Eigendom
Stolwijk	B	917	1.65.80	Eigendom
Stolwijk	B	918	1.14.70	Eigendom
Stolwijk	B	919	1.30.20	Eigendom
Stolwijk	B	920	1.94.20	Eigendom
Stolwijk	B	921	0.95.20	Eigendom
Stolwijk	B	922	0.30.10	Eigendom
Stolwijk	B	923	0.83.70	Eigendom
Stolwijk	B	924	1.17.20	Eigendom
Stolwijk	B	925	0.15.50	Eigendom
Stolwijk	B	926	0.11.40	Eigendom
Stolwijk	B	927	0.09.80	Eigendom
Stolwijk	B	928	0.07.30	Eigendom
Stolwijk	B	929	0.13.60	Eigendom
Stolwijk	B	930	0.04.80	Eigendom
Stolwijk	B	931	0.06.40	Eigendom

Stolwijk	B	946	1.98.10	Eigendom
Stolwijk	B	951	0.07.00	Eigendom
Stolwijk	B	1459	0.05.90	Eigendom
Stolwijk	B	1465	3.66.90	Eigendom
Stolwijk	B	1500	0.01.60	Eigendom
Stolwijk	B	1553	0.03.45	Eigendom
Stolwijk	B	1554	0.03.45	Eigendom
Stolwijk	B	2255	3.56.10	Eigendom
Stolwijk	B	2320	4.05.10	Eigendom
Stolwijk	B	2334	2.02.70	Eigendom
Stolwijk	B	2335	1.36.43	Eigendom
Stolwijk	B	2336	0.18.10	Eigendom
Stolwijk	B	2383	0.03.35	Eigendom
Stolwijk	B	2385	0.15.75	Eigendom
Stolwijk	B	2500	1.26.52	Eigendom
Stolwijk	D	790	0.19.50	Eigendom
Stolwijk	D	800	0.01.39	Eigendom
Stolwijk	D	801	0.01.31	Eigendom
Stolwijk	D	802	0.15.90	Eigendom
Stolwijk	D	803	0.61.50	Eigendom
Stolwijk	D	804	0.65.30	Eigendom
Stolwijk	D	805	0.02.34	Eigendom
Stolwijk	D	806	0.38.90	Eigendom
Stolwijk	D	807	0.38.70	Eigendom
Stolwijk	D	808	0.12.40	Eigendom
Stolwijk	D	811	0.98.80	Eigendom
Stolwijk	D	813	0.30.90	Eigendom
Stolwijk	D	843	1.92.60	Eigendom
Stolwijk	D	1931	1.79.40	Eigendom
Stolwijk	D	1932	0.92.70	Eigendom
Stolwijk	D	2116	0.02.60	Eigendom
Stolwijk	D	2117	0.11.00	Eigendom
Stolwijk	D	2370	0.01.25	Eigendom
Stolwijk	D	2473	0.16.20	Eigendom
Stolwijk	D	2474	0.43.00	Eigendom
<b>Totaal</b>			<b>49.82.54 ha</b>	

# Cultuurgrond



Totale oppervlakte is ca 49.84.52 ha.

Na een nog uit te voeren grenscorrectie met het voorhuis is dit ca 49.84.10 ha.

Het erf is ongeveer 10.500 m<sup>2</sup>.

Totale kadastrale maat van de cultuurgrond is ca 48.79.10 ha.

Hiervan is ca 39.53.41 ha gelegen als huiskavel bij het erf en ca 9.25.69 ha als veldkavel aan de overzijde van de Benedenkerkseweg.

De huiskavel is met een betonpad/sporenpad van ca 500 meter lang ontsloten op het erf. Tevens is er een 2e ontsluiting op de Benedenkerkseweg.

De veldkavel is ontsloten op de Benedenkerkseweg en heeft op de Koolwijkseweg 4 ontsluitingen.



## Bestemmingsplan

Het melkveehouderijbedrijf met bijbehorende cultuurgrond is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied (voormalig gemeente Vlist)" van gemeente Krimpenerwaard.

De enkelbestemming is grotendeels Agrarisch met waarden

Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie

Maatvoering maximum aantal wooneenheden 2 (betreft hier de bedrijfswoning 86 en het voorhuis 84)

Gebiedsaanduiding: overige zone – weidevogelgebied

De waterplas in de noordwest hoek van het object heeft de enkel bestemming Natuur.  
In het bestemmingsplan zijn diverse ondergeschikte nevenactiviteiten in de bestaande bebouwing toegestaan.

Voor meer informatie kunt u [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) of gemeente Krimpenerwaard raadplegen.



## Overige informatie



Het betreft een volop functionerend melkveebedrijf.

Er zijn voor de huidige bedrijfsvoering fosfaatrechten aanwezig. Deze zijn, evenals de voervoorraden en het vee, niet opgenomen in de vraagprijs van de boerderij.

### **Natuurbeschermingsvergunning/verklaring van geen bedenkingen (vvgb).**

Op 22 november 2012 is door Provincie Zuid-Holland een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw van de ligboxenstal en loods voor het houden van 105 melkkoeien en 57 stuks jongvee.

Het jachtrecht en visrecht zijn 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 kunnen 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;



Vorraden:

De ruwvoorraad, voorraad alsmede het nog aanwezige krachtvoer en de kunstmest kunnen worden overgenomen en zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

Het bedrijf is volledig in gebruik en kan indien gewenst ook going concern worden overgenomen.

  
**De Koning & Witzier**  
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

### De Koning & Witzier Makelaars

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder  
Telefoon: 0348-502 224

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

### Uw makelaar



Adriaan de Groot  
0653 327 383  
[a.degroot@koningwitzier.nl](mailto:a.degroot@koningwitzier.nl)

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



**De Koning & Witzier**

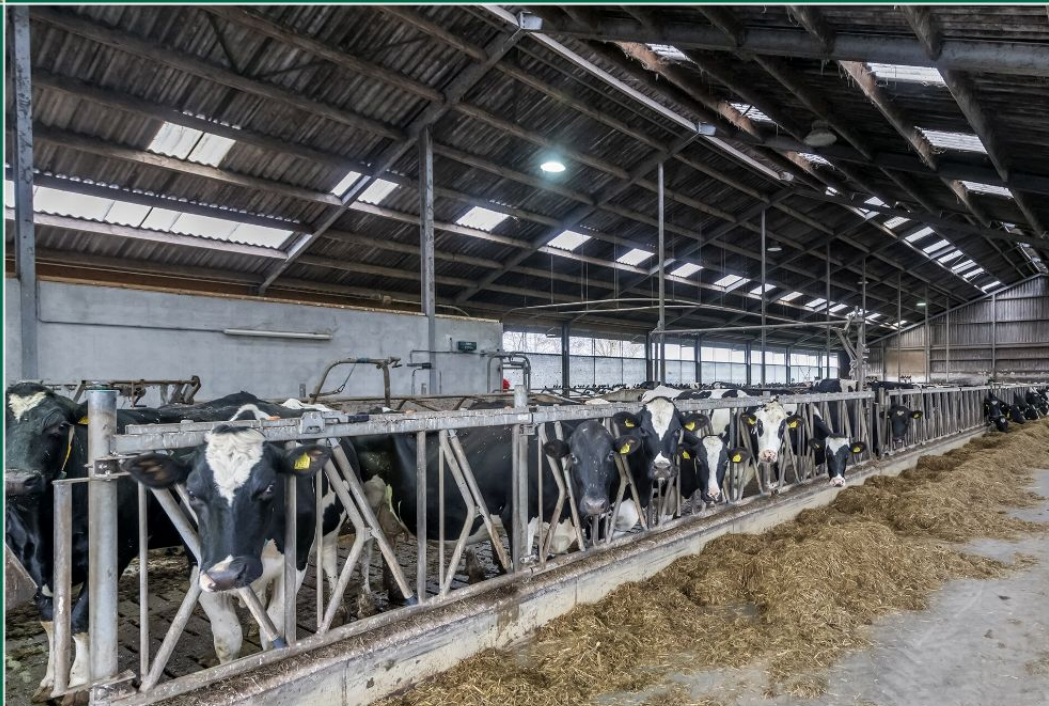
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder

T 0348-502 224

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