



Langendijksestraat 5 Rucphen

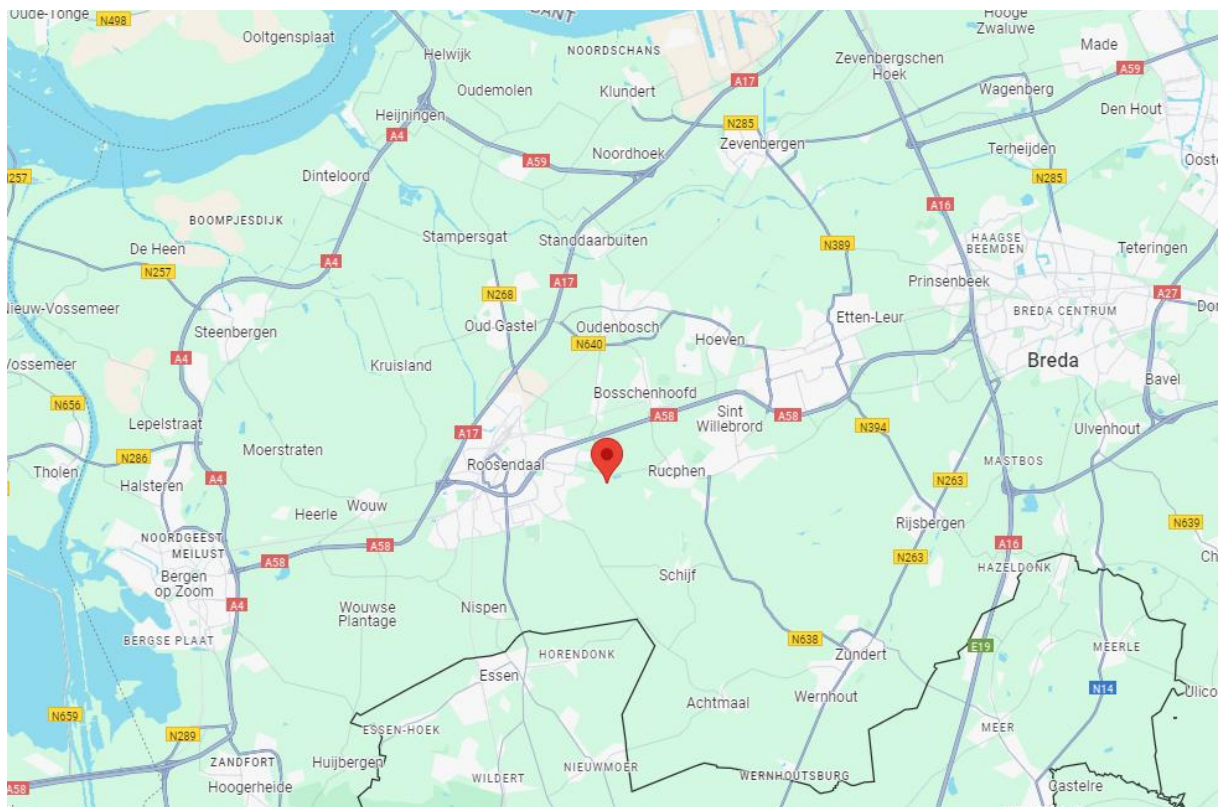
Jongveebedrijf met woonhuis, diverse bedrijfsgebouwen, erf, ondergrond, overige aanhorigheden en cultuurgronden met een totaal perceeloppervlakte van circa 05.65.93 hectare.

Situering

Het object is gelegen in het buitengebied van Rucphen en betreft een voormalig melkveebedrijf, dat momenteel wordt gebruikt als jongveebedrijf. Het omvat een bijbehorende agrarische bedrijfswoning, diverse bedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en cultuurgronden. Het ruime bouwblok biedt meer dan voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Het bedrijf is gelegen in een landelijke omgeving, die bekendstaat om haar agrarische karakter. De regio biedt een breed scala aan voorzieningen voor zowel jong als oud, met een rijk verenigingsleven, sportverenigingen en scholen. Daarnaast zijn er diverse recreatieve mogelijkheden in de nabijgelegen Rucphense bossen, met wandel-, fiets- en ruiterroutes.

De locatie is uitstekend bereikbaar via de A58, A16 en A17, die directe verbindingen bieden naar steden zoals Breda, Antwerpen en Rotterdam. De nabijheid van Roosendaal, met zijn uitgebreide winkel- en voorzieningenaanbod, maakt deze locatie ideaal voor agrariërs die op zoek zijn naar een rustige werkomgeving met goede bereikbaarheid.



StaalMakelaars

De woning

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1910 en heeft een inhoud van circa 783 m³, een woonoppervlakte van circa 128 m². De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie, bestaande uit een fundering op staal, deels houten en deels betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloer, steensmuren en een zadeldak gedekt met pannen.

De woning wordt verwarmd via drie airco's. De woning is aangesloten op een IBA-tank en beschikt over voorzieningen voor gas, water en elektriciteit. Het grootste deel van de woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. Ventilatie vindt plaats op natuurlijke wijze via ramen en/of ventilatieroosters. Tevens bieden de airco-units de mogelijkheid om de woning te ventileren, verwarmen en koelen. Op de eerste verdieping is een zelfstandige woongelegenheid gerealiseerd.



Begane grond

De begane grond is onderverdeeld in verschillende ruimte waaronder de entree, badkamer, toilet, keuken, woonkamer, hal, tweede badkamer en kelder.

Entree

De entree is voorzien van een tegelvloer, met wanden die deels in schoon metselwerk en deels in stucwerk zijn uitgevoerd. In de entree bevindt zich een keukenblok met wasbak en aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Vanuit de entree is er toegang tot de keuken, badkamer, het aparte toilet, het erf, de tuin en de aangrenzende schuur. Daarnaast is de ruimte uitgerust met airconditioning en watermeter.

Badkamer en toilet

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine en wastafel. Het separate toilet is eveneens volledig betegeld en beschikt over een staand closet en een fonteintje.

Keuken

De entree van de woning geeft toegang tot de keuken. De keuken is afgewerkt met een kurktetegelvloer, houten schrootjes en tegels als wandafwerking, en een houten plafond. De keuken beschikt over een recht keukenblok met een losse koel- en vrieskast, een 4-pits gaskookplaat met oven en afzuigkap, een wasbak en een losse vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de woonkamer en de hal die leidt naar de bovenverdieping.

Woonkamer

De woonkamer is voorzien van een houten vloer, stucwerk wanden en een plafond met houten balken. Daarnaast is de ruimte uitgerust met airconditioning en is er een aansluiting voor een kachel aanwezig. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de slaapkamer en de hal die leidt naar de bovenverdieping.

Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond is op dezelfde manier afgewerkt als de woonkamer en beschikt over een houtkachel en vaste kasten, wat voor extra opbergruimte zorgt.

Hal

De hal is toegankelijk vanuit de woonkamer, keuken en vanaf de buitenzijde. Via een vaste houten trap biedt de hal toegang tot een tweede badkamer en de bovenverdieping. Daarnaast is vanuit de hal de kelder bereikbaar. In de hal bevindt zich tevens de meterkast van de woning, voorzien van een 3x 63 ampère aansluiting.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een tegelvloer, deels stucwerk, deels schoon metselwerk en deels tegel wanden. De badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een wasmachine en droger aansluiting.



Plattegrond gehele begane grond



Begane grond, Langedijksestraat 5 te Rucpen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



StaalMakelaars

Eerste verdieping

Vanuit de hal biedt een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich een ruime leefruimte met een L-vormig keukenblok, een separaat toilet en een slaapkamer. Daarnaast is er op deze verdieping een airconditioning en twee boilers aanwezig. De bovenverdieping is afgewerkt met een houten vloer, waarbij de wanden deels uit stucwerk en deels uit schoonmetselwerk bestaan. Het plafond is voorzien van stucwerk, waarbij de houten balken van de dakconstructie zichtbaar zijn gebleven, wat bijdraagt aan de authentieke uitstraling van de ruimte.



Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping, Langedijksestraat 5 te Rucpen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



StaalMakelaars

Bedrijfsgebouwen

Op het terrein bevinden zich diverse opstallen en bijgebouwen. Op onderstaand overzicht staan deze vermeld.



1: Bedrijfswoning

2: Aangrenzende schuur

3: Ligboxenstal

4: Loods



Aangrenzende schuur

De aangrenzende schuur is opgedeeld in meerdere ruimtes en heeft een oppervlakte van circa 175 m². De schuur is traditioneel gebouwd met een fundering op staal, steens gevels en kunststofpanelen aan de kopse kant. Het dak is uitgevoerd met een houten constructie en afgewerkt met asbestvrije sandwichpanelen, waarop 20 zonnepanelen zijn geïnstalleerd in 2016. Daarnaast beschikt de schuur over een eigen meterkast met een aansluiting van 3 x 80 ampère.

De schuur is bereikbaar via een houten dubbele deur aan de buitenzijde, een loopdeur vanuit de entree van de woning en een doorgang naar de ligboxenstal. Bij binnenkomst tref je aan de ene kant het voormalige tanklokaal en aan de andere kant een kantoor. Het tanklokaal is voorzien van omvormers voor de zonnepanelen en dient verder als opslagruimte. Vanuit de schuur is er een doorgang naar de ligboxenstal. Een tweede dubbele deur biedt van buitenaf toegang tot de voormalige melkstal, die nu wordt gebruikt als opslagruimte.





Ligboxenstal

De ligboxenstal, gebouwd rond 1988, heeft een traditionele bouwgaard en een oppervlakte van circa 600 m². De stal is gefundeerd op poeren en beschikt over een deels houten en deels stalen constructie, met wanden van metselwerk voorzien van winddoeken en kunststofpanelen. Het dak is van hout, bedekt met asbestvrije sandwichpanelen en voorzien van een lichtkoepel. Op het dak zijn 102 zonnepanelen geïnstalleerd in deels 2016 en deels 2019.

De stal is ingedeeld met één voergang en aan weerszijden daarvan één rij ligboxen (1+1), die aan de korte zijde met elkaar verbonden zijn door een oversteek. De stal beschikt over 64 ligboxen, voldoende voerplaatsen, twee enkele drinkbakken en één grote drinkbak. De vloer van de stal bestaat uit een roostervloer en een betonnen voergang. Momenteel wordt de stal gebruikt voor de opfok van jongvee. Vanuit de stal is er een doorgang naar de aangrenzende schuur en een voormalige ziekstal, die nu wordt gebruikt als bekapruimte.







StaalMakelaars

Loods

De loods, gesitueerd ten noorden van de ligboxenstal, gebouwd omstreeks 1984, is gefundeerd op staal en heeft deels steens gevels en deels stalen platen. De dakconstructie bestaat uit een combinatie van hout en staal, bedekt met asbesthoudende golfplaten. De loods is opgedeeld in een grote open ruimte, toegankelijk vanuit de carport, en bevat daarnaast meerdere afgesloten ruimtes die van buitenaf bereikbaar zijn. De loods wordt gebruikt als opslagruimte en heeft een oppervlakte van circa 525 m².



Terrein

Op het terrein bevinden zich twee voersilo's en vijf sleuvsilo's: één van 27 x 8 meter, twee van 32,5 x 7,5 meter en twee van 35 x 9 meter. Daarnaast ligt er naast de ligboxenstal een weiland met een kleine schuilstal. Het terrein biedt voldoende parkeergelegenheid. De tuin is ingericht met een sfeervolle vuurkolf.



StaalMakelaars



Cultuurgronden

Het gehele object is op 05.65.93 ha gelegen.



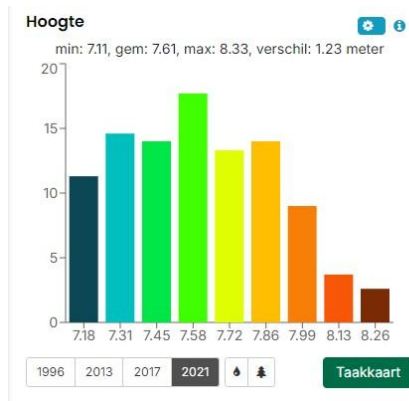
Bodemkwaliteit: Volgens de bodemkaart van Nederland (1:50.000) bestaat de bodem van het perceel uit laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand en Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand.

Grondwatertrap: De grondwatertrap voor een deel van het perceel bedraagt VI. Hierbij bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHB) 40 - 80 cm beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand > 120 cm beneden maaiveld. De grondwatertrap voor het andere deel van het perceel bedraagt VIII. Hierbij bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHB) >140 cm beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand > 160 cm beneden maaiveld.

Grondsoort: Het perceel is bij RVO aangemerkt als **zand**.

Hoogte: Op de onderstaande afbeeldingen ziet u de hoogtekaart voor de percelen wat voor het laatst in 2021 in beeld gebracht is.





Bouwplan historie:

- Perceel kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie P, nummer 70

Jaar	Gewas
2016 - 2024	Grasland

- Perceel kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie P, nummer 80, 529 en ged. 530

Jaar	Gewas
2016	Gladiool
2017 – 2018	Aardbeien
2019	Japanse
2020	Aardbeien
2021	Asperges
2022 – 2023	Aardbeien
2024	Broccoli

Gebruiksmogelijkheden van de cultuurgrond: Voormeld perceel bestaat uit zandgrond wat geschikt is voor meerdere doeleinden zoals boomkwekerij, vaste planten, vollegrondsgroenten, akkerbouw en voederwinning. Het perceel is omgeven door een bosrijk gebied en is nu in gebruik als bouwland.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie P, nummer 70 bevat puin in de bovenlaag.

Beregening: Vanaf het huisperceel is een polyethyleen leiding aangelegd voor beregening. Er zijn twee pompen aanwezig: één uit 1975 met een capaciteit van 30 m³ per uur en één uit 2013 met een capaciteit van 50 m³ per uur.

Drainage: Op een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie P, nummers 530 is drainage aanwezig. De rest van de percelen zijn niet gedraineerd en heeft praktisch gezien ook geen drainage te hebben gezien de grondsoort en het bodemprofiel.

Jachtrecht: Er rust momenteel een mondelingen jachthuurovereenkomst op de percelen.



Waterschapslasten: De waterschapslasten voor ongebouwde grond bedraagt circa € 70,65 per hectare per jaar (voor het jaar 2024).

Vanwege de droogtegevoeligheid van het gebied, veroorzaakt door het nabijgelegen waterwingebied, ontvangt de verkoper momenteel een vergoeding van Brabant Water. Deze vergoeding is afhankelijk van het type gewas dat wordt verbouwd en biedt een compensatie voor potentiële droogteschade in het gebied.

Wilt u meer informatie over droogteschade? Raadpleeg dan de volgende websites:

<https://www.brabantwater.nl/over-ons/droogteschade>

<https://www.bij12.nl/onderwerp/adviescommissie-schade-grondwater/>

Publiekrechtelijke beperkingen: Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend voor de aangeboden percelen.



Vestiging kwalitatieve verplichting met erfdienstbaarheid van toegang

De gemeente en de eigenaren zijn overeengekomen dat de gemeente het recht heeft om een IBA-systeem met bijbehorende onderdelen op bepaalde delen van de percelen van de eigenaren te plaatsen, te onderhouden, te repareren, te vervangen en te verwijderen. Aanvullende aansluitingen op het IBA-systeem zijn alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Bij het beëindigen van dit recht zal de gemeente schriftelijk aan de eigenaar melden of het gehele of een deel van het recht wordt opgeheven. Na deze kennisgeving heeft de gemeente vier maanden de tijd om het werk op te ruimen en het perceel in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Daarnaast zal de gemeente zorgen voor de (gedeeltelijke) doorhaling van de inschrijving in het Kadaster.

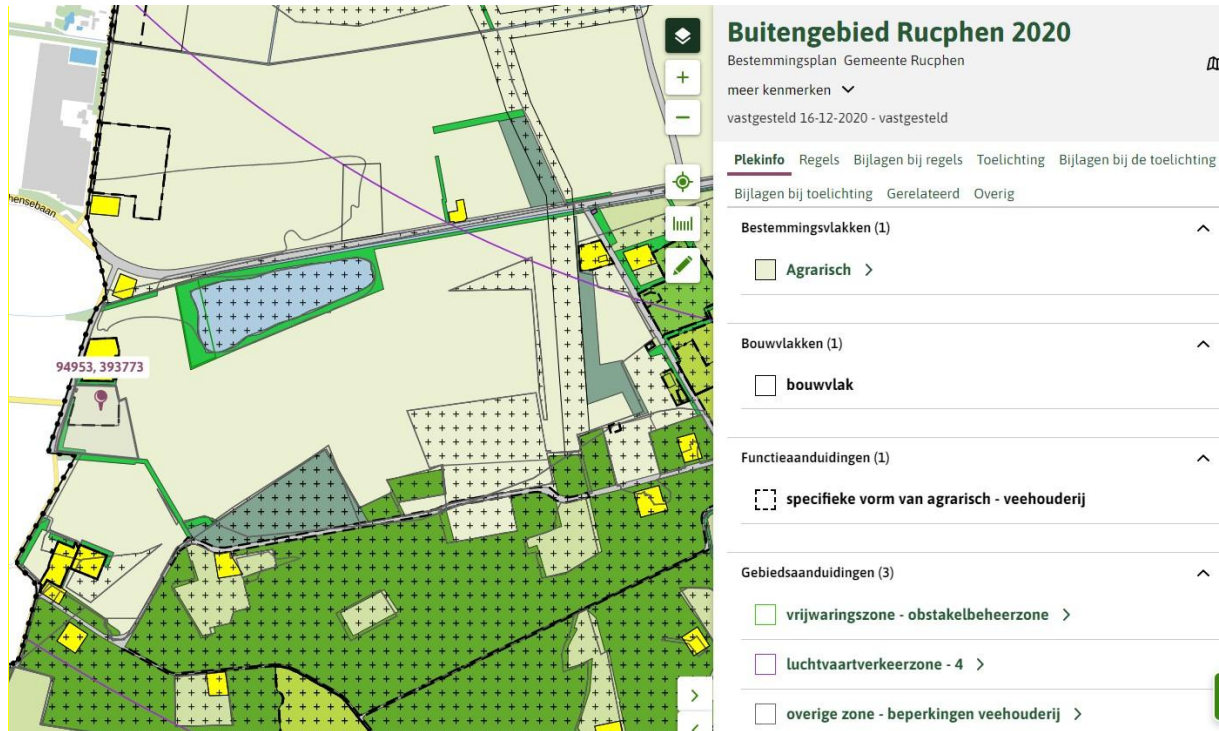
Op het moment dat de verplichting eindigt, overleggen de partijen of het werk geheel, gedeeltelijk of niet verwijderd wordt. Indien het werk niet verwijderd wordt, zal het eigendom hiervan om niet overgaan naar de eigenaar.

Verder hebben partijen afstand gedaan van hun recht om de overeenkomst te ontbinden of te vernietigen; bij wanprestatie kunnen zij alleen nakoming of schadevergoeding eisen. Deze voorwaarden vormen de basis voor de kwalitatieve verplichting met betrekking tot het IBA-systeem op het betreffende perceel.



Het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan van de Gemeente Rucphen hebben alle percelen de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is aan perceel 530 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Verder vallen deze percelen onder de gebiedsaanduidingen 'Overige zone - Waarde Archeologie 4', 'Vrijwaringszone - Obstakelbeheerzone', 'Luchtvaartverkeerzone - 3 en 4', en 'Overige zone - Beperkingen veehouderij'.



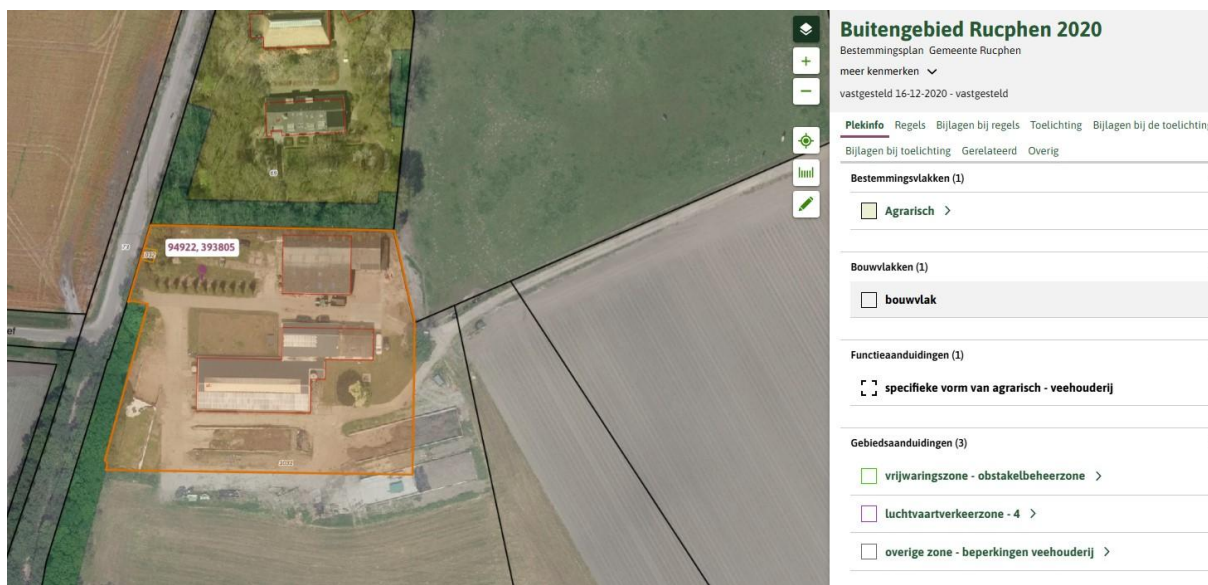
Mogelijkheden en bijzonderheden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarisch gebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Het zeer ruime bouwvlak geeft volop uitbreidingsmogelijkheden. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' (perceel 1031) mag een niet-intensieve veehouderij worden uitgeoefend. Volgens de regels van de huidige bestemming is extensief recreatief medegebruik, wonen in een bedrijfswoning, waarbij per bouwvlak één bedrijfswoning ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan.

U kunt er voor kiezen om de bestaande woning op te knappen of desgewenst een nieuwe woning te bouwen. Alle regels hieromtrent zijn te vinden in de regels van het bestemmingsplan. De max. goothoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 6,5 meter en de bouwhoogte 11 meter. De max. goothoogte voor de bedrijfswoning is 5,5 meter, de bouwhoogte max. 9 meter en de inhoud max. 750 m³.



Bouwvlak:



Voor nadere informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.



Vergunning

In april 2023 is er een melding activiteitenbesluit gedaan voor 123 dierplaatsen voor vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

Stal	Diercategorie	Stalsysteem	Aantal dierplaatsen	Ammoniak		Geur		Fijnstof	
				Kg NH3 per dier	Totaal kg NH3/ jaar	OU/s / dierplaats	Totaal OU/s	PM10 Gram/ dierplaats	Totaal kg
1	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100	50	4,40	220,0	NVG		38,00	1,9
2	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100	73	4,40	321,2	NVG		38,00	2,8
Totaal					541,2		0		4,7

Staal makelaars is in het bezit van de actuele milieutekeningen en bijlage activiteiten besluit.





Aanvullende informatie:

- Aanwezige voorzieningen zijn gas, water, elektra en IBA-tank;
- Gelegen in het bosrijke buitengebied van Rucphen;
- Diverse opstallen aanwezig, dus diverse mogelijkheden;
- Vergunning aanwezig voor 123 vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar;
- Bestemming is agrarisch;
- Interessante locatie voor omschakeling naar bijvoorbeeld paardenhouderij, vollegrondsgroenteteelt of boomteelt;
- Uitbreidingsmogelijkheden vanwege het ruime bouwblok.

Gebruiksmogelijkheden

Dit object is geschikt voor agrarische doeleinden. Het bouwblok biedt ruimte voor eventuele uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

Verkoop

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals het zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. In de koopovereenkomst zal een zogeheten 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.







Vraagprijs: Op aanvraag
Oplevering: In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

