

## Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B38
Onderwerp:	Alternatievenonderzoek Kippenbedrijf Dennenkamp 1b
Datum B&W-vergadering:	26 juni 2018
Datum raadsvergadering:	5 juli 2018
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N. Verheul
Ambtenaar:	M.A. Wijnen
Telefoonnummer:	06-14624970
e-mailadres:	M.Wijnen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-65956
Documentnummer:	VB/Raad/18/00662

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

Wij stellen voor kennis te nemen van de - in een korte periode – uitgewerkte, meest kansrijke alternatieven voor de locatie Dennenkamp. Tijdens de Raadsvergadering van 5 juli kunt u, met deze nieuwe informatie, opnieuw uw keuze kenbaar maken, welke het college in samenspraak met de ondernemer verder zal uitwerken.

1. het Big Barn concept (wonen)
2. Melkverwerkend bedrijf (industrie)
3. Kippenfarm (landbouw).

### 1. Inleiding

De gemeenteraad heeft tijdens de thema-avond op 29 mei jl. over de toekomst van de locatie Dennenkamp 1b aan het college gevraagd om een snelle en beknopte haalbaarheidsstudie uit te voeren naar het idee van Big Barn-wonen. Door de portefeuillehouder is toegezegd dat het college deze taak op zou pakken, waarbij eveneens is toegezegd dat de resultaten binnen een periode van 4 tot 6 weken beschikbaar zouden komen.

Gezien deze termijn is het haalbaarheidsonderzoek beperkt tot de volgende twee onderdelen:

1. Een deskundigenrapportage waarbij het idee van Big Barn-wonen langs rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is gelegd; tevens een eerste milieutechnisch en –juridisch onderzoek naar de milieukundige inpasbaarheid van Big Barn-wonen, waarbij als uitgangspunt geldt dat omliggende functies niet in onevenredige mate mogen worden gehinderd
2. Een gespreksronde met in de omgeving van de planlocatie gevestigde bedrijven, verenigingen en inwoners, waarbij gevraagd is naar hun mening over het Big Barn – wonen. Ook is gevraagd naar hun mening over de in de raad besproken terugvalopties ‘kippen’ en ‘melk’.

In dit stuk worden de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd. Daarnaast worden overwegingen ten aanzien van de terugvalopties 'kippen' en 'melk' gepresenteerd.

Door ons college is besloten om deze zaak als open bespreek- en beslispunt aan u voor te leggen, dat wil zeggen zonder collegeadvies voor een specifiek idee of specifieke terugvaloptie.

Op individuele basis is door de collegeleden overigens wel een voorkeur uitgesproken. Door de collegeleden Slinkman, Fleuren en van de Scheur is een voorkeur uitgesproken voor de terugvaloptie 'melk' in de meest duurzame vorm, mede vanwege de werkgelegenheid, maar onder voorwaarde dat de kosten voor het aanpassen van de ontsluiting voor rekening van Koolen komen. Door het collegelid Verheul (tevens portefeuillehouder) is een voorkeur uitgesproken voor een nader uit te werken duurzame woonvariant. Het collegelid Visser was niet aanwezig en is daardoor niet in de gelegenheid geweest om een voorkeur uit te spreken.

Het college als geheel beperkt zich in dit geval dus tot het aandragen van informatie om de politieke discussie te voeden.

## 2. Beoogd effect

- Bepalen van de meest wenselijke ontwikkelrichting voor de locatie Dennenkamp 1b, waarbij nu voorliggen de variant 'Big Barn-wonen' en beide terugvalopties 'kippenbedrijf' en 'melkverwerker'.
- Kader creëren waarbij in overleg met de huidige eigenaar van de locatie de meest wenselijke ontwikkelrichting verder kan worden uitgewerkt en op haalbaarheid worden onderzocht.

## 3. Argumenten

### 1.1 Volgens deskundige Big Barn ruimtelijk haalbaar

**Van de drie op 29 mei genoemde alternatieven lijkt deze wonen-variant het meest reëel haalbaar.**

Aan mw Boonman van CroonenBuro5 is gevraagd om deze rapportage op te stellen. Zij is vanuit CroonenBuro5 in 2013 projectleider geweest voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Groesbeek en is dus zeer goed op de hoogte van feitelijke en juridische situatie in en om het plangebied. Haar rapportage is als **bijlage la** aan dit voorstel toegevoegd. De conclusie van haar beleidsmatige scan is dat het Big Barn-wonen geen afbreuk doet aan hoofdlijnen van het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. Wel geldt dat bij de uitwerking van het idee een aantal zaken in acht moeten worden genomen. Dit betreft dan met name de instandhouding van de aanwezige kernkwaliteiten in het plangebied. Uiteraard dient ook een goede onderbouwing van de Ladder Duurzame Verstellijking te worden opgesteld (deze punten wordt in bijlage la nader toegelicht).

### 1.2 Ook milieuhygiënisch en juridisch haalbaar

**De conclusie van de milieuhygiënische en – juridische quickscan is dat geen van de, in het plangebied omringende functies, in onevenredige mate wordt beperkt,** mits bij de verdere uitwerking van het idee de geldende afstandsnormen worden gerespecteerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de potentiële uitbreidingsmogelijkheid van het

agrarisch bedrijf aan de Dennenkamp 1c, en de aanwezigheid van het sportpark van Achilles '29. E.e.a. is op een bij de rapportage behorende kaart ingetekend (zie **bijlage Ib**).

### *2.1 Geen keuze voor Big Barn of Melkverwerking vergroot de kans op kippen*

Uw raad hoeft nu niet te kiezen, maar **door geen duidelijke richting te geven, is de kans groot dat het proces wordt doorgezet om de kippenfarm opnieuw op te starten.**

**De ODRN, heeft, bij monde van deskundige Erik Janssen, tijdens de thema-avond aangegeven dat de gemeente geen keuzevrijheid heeft bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen (milieu en bouwen) voor de terugvaloptie 'kippen'.** Er is op grond van bestaande wet- en regelgeving een bepaalde milieuruimte en er ligt een onherroepelijke bestemming intensieve veehouderij. Overige benodigde vergunningen staan op naam van de nieuwe eigenaar of kunnen worden omgezet.

### *2.2 Huisvesting kippen lijkt financieel haalbaar*

Belangrijker lijkt de vraag te zijn hoe groot de kans is, vanuit bedrijfseconomische achtergronden, dat er kippen terugkomen. Met andere woorden: Hoe groot is de kans dat de kosten van noodzakelijke investeringen in de inrichting binnen redelijke termijn kunnen worden terugverdiend?

Vast staat dat de huidige inrichting (verrijkte kooien) in verband met wet- en regelgeving op het gebied van dierenwelzijn nog slechts beperkte tijd zal zijn toegestaan. Er zal dus moeten worden omgeschakeld naar een ander systeem. De eigenaar heeft laten weten de inrichting te willen ombouwen naar volièrehuisvesting voor 220.000 leghennen, inclusief luchtwasser. Dit is een forse kostenpost.

Ook staat vast dat de huidige locatie voor een laag bedrag is aangekocht ten opzichte van een situatie waarbij alles nieuw moet worden neergezet. Dit werkt dus kostenverlagend.

Ook zal de eigenaar in het bezit moeten zijn van pluimveerechten (ook wel kippen- of fosfaatrechten genoemd). Deze zullen op de vrije markt moeten worden aangekocht. De prijs hiervan is op dit moment vrij hoog: € 22,- per kip. Een alternatief is dat de kippenrechten worden geleased. Hiervan zijn de kosten op dit moment behoorlijk laag. Nadeel is dat je ieder jaar weer afhankelijk bent van de eventuele prijsfluctuaties op de leasemarkt.

Daarnaast is relevant of voor het financieren van de inrichting vreemd vermogen moet worden aangetrokken. Zo ja, dan werkt dit uiteraard kostenverhogend.

Over de opbrengstenkant zijn kengetallen van het [KWIN](#) (Handboek Kwantitatieve Informatie Veehouderij; gepubliceerd onder verantwoordelijkheid van de Wageningen Universiteit & Onderzoek) beschikbaar. In het volièresysteem (dat eieren met het predicaat 'scharrelei' oplevert) is de netto opbrengst per leghen / jaar € 3,-. Hierin zijn alle kosten en baten verdisconteerd, behoudens de kosten voor huisvesting en bedrijfsinrichting, personeelskosten en de afvoer van mest.

Er is van alle kosten en baten een grove berekening opgesteld, waaruit blijkt dat de jaarlijkse opbrengsten de jaarlijkse kosten overstijgen met een bedrag van ca. € 200.000,- (afgerond naar beneden). Al naar gelang de marktomstandigheden kan dit saldo fors fluctueren. Daar waar

onzekerheid zit, zijn de getallen conservatief ingeschat (hoge kosten en lage opbrengsten). De berekening is als **bijlage II** aan dit advies toegevoegd.

**De conclusie luidt derhalve dat er dus een interessante businesscase lijkt te zijn voor de omzetting naar het volièresysteem.**

**Op grond van deze laatste conclusie kan gesteld worden dat het meer dan waarschijnlijk is dat er weer kippen terugkomen, indien uw raad zou besluiten om geen ruimte voor een ander gebruik dan (intensieve) veehouderij te bieden.**

### *2.3 Optie melkverwerkend bedrijf*

Wij hebben ook nog ingezoomd op de optie melkverwerkend bedrijf. Uw raad heeft zich hierover weliswaar uitgesproken op 14 december, maar, gezien de genuanceerde uitspraken van verschillende partijen daarbij, menen wij er goed aan te doen, om dit alternatief nog niet uit te sluiten. Hieronder staan nogmaals de argumenten met de nodige actualisatie waar dit mogelijk was.

Aan het voorstel van december lagen de volgende argumenten ten grondslag:

- 1. Het nieuwe plan leidt tot een planologisch betere situatie met een zeer sterke reductie van de geconstateerde overlast*
- 2. Er zijn kansen om tot een betere landschappelijke inpassing van de bestaande grootschalige bebouwing te komen*
- 3. Realisering van het plan leidt tot een belangrijke reducering van stikstof-depositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden de Bruuk en het Rijnstrangengebied*
- 4. De verwachte toename van verkeersbewegingen is beperkt en kan naar verwachting via de bestaande ontsluitingen worden verwerkt*
- 5. Binnen de gemeente is geen geschikte locatie beschikbaar op één van de bedrijventerreinen*
- 6. Realisering van het plan leidt tot extra (lokale) werkgelegenheid (stijging van ca. 35 FTE)*

### *Nuancerings stikstofdepositie*

De genoemde argumenten zijn in onze ogen nog steeds in meer of mindere mate, valide. Met betrekking tot de reductie van stikstofdepositie dient echter wel een duidelijk voorbehoud te worden gemaakt. De wettelijke regeling is verankerd in de PAS (Programmatiese Aanpak Stikstof). Kern van deze regeling is dat vrijgevallen ruimte door andere bedrijven weer kan worden opgesoupeerd. Zodoende valt niet te borgen dat de daadwerkelijke stikstofdepositie wordt verminderd. Vraag is echter hoe waarschijnlijk het is dat de beschikbaar komende ruimte ook weer – binnen dit gebied - wordt opgesoupeerd.

Wel is binnen de huidige regeling geborgd dat de natuurontwikkeloelstellingen voor de gebieden De Bruuk en Rijntakken worden gehaald.

### *Aanvullend onderzoek naar energiebehoefte*

Een element dat bij de aanvankelijke toetsing van het verzoek slechts een beperkte rol heeft is gespeeld is de energiebehoefte van een melkverwerkend bedrijf. De eigenaar had in zijn

verzoek aangegeven dat het volledige dak van de bestaande loods zou worden volgelegd met zonnepanelen. Binnen de hiervoor benodigde aansluiting met grote stroomcapaciteit was daarvoor nog voldoende ruimte.

Dat dit niet volledig de energiebehoefte van een dergelijke fabriek zou dekken werd min of meer 'op de koop toe' genomen.

Inmiddels is er gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de opwekking van duurzame energie in voorbereiding (kansenkaarten). Na de zomer zal een concept-beleidsnota de procedure voor vaststelling ingaan. Binnen dit beleid wordt ervan uitgegaan dat de energiebehoefte van onze eigen inwoners en bedrijven ook binnen de gemeentegrenzen moet worden opgewekt (uiteraard wordt als eerste ingezet op zoveel mogelijk besparing of de energiebehoefte en vervolgens op het opwekken hiervan op een ruimtelijk niet of nauwelijks bezwaarlijke wijze). Volgens een recent door de eigenaar ingediende schatting kan ter plekke in maximaal 20% van de energiebehoefte van de melkfabriek worden voldaan (uitgaande van zonnepanelen). Dit houdt in dat 80% van de energie elders vandaan moet komen. Ten tijde van de aanvraag in 2016 was het idee om dit door middel van een gasaansluiting te realiseren. De eigenaar heeft echter aangegeven dat wellicht ook gebruik zou kunnen worden gemaakt van aardwarmte. Dit is echter nog niet onderzocht. Dit geldt ook voor de eventuele aanleg van een warmtenet, waarbij de vrijkomende warmte wordt getransporteerd richting bedrijventerrein en bebouwde kom Groesbeek. Hierbij moet rekening worden gehouden met forse investeringen die niet door een enkel bedrijf gedragen kunnen worden.

#### *Extra verkeersbewegingen beperkt tot 13 voertuigbewegingen per dag*

Het verschil tussen de huidige bestemming kippen en melkverwerking is 13 vrachtwagens extra per dag (bij kippen 12x en bij melk 25x heen en terug).

Dit vereist naar alle waarschijnlijkheid een aanpassing aan de Dennenkamp door enkele parkeerhavens aan te leggen op kosten van de exploitant. Uiteraard zal dit aspect nog nader door een deskundige moeten worden bestudeerd en onderbouwd.

Een schematisch overzicht van hoe de varianten 'kippen' en 'melk' scoren is als **bijlage III** aan dit advies toegevoegd.

## **4 Kanttekening**

### *a. De rentabiliteit van een investering in kippen wordt door de WMG betwifeld.*

In het overleg dat met de WMG heeft plaatsgevonden gaat de WMG ervan uit dat de totale investeringskosten zo hoog zijn dat - in combinatie met een lange terugverdientijd - dat het als investeringsobject niet interessant zou zijn (ca. € 50,- per leghen, terwijl jaarlijks maar € 3,- aan opbrengsten hier tegenover staat. Dit komt neer op een terugverdientijd van ca. 20 jaar). Daarmee is het in deze visie van WMG onwaarschijnlijk dat er kippen op de locatie terug komen.

Als deze stelling zou kloppen dan betekent dat feitelijk dat de hele kippensector in Nederland niet meer levensvatbaar zou zijn. Dit geldt wellicht wel / eerder voor kippenbedrijven met een beperkt aantal leghennen (de gemiddelde bedrijfsgrootte is ca. 40.000 leghennen). Hierbij is ook in onze gemeente een trend zichtbaar dat deze bedrijven relatief vaak stoppen of fuseren.

Aan de andere kant zijn pluimveerechten op dit moment kennelijk dermate gewild, dat het prijspeil nu historisch hoog is. Jaren geleden was de prijs € 5,- per kip, nu € 22,- per kip. Dit laat zich niet goed rijmen met een kippensector zonder toekomstperspectief.

Op grond van het bovenstaande en het gestelde in argument 2.2 geven wij u mee om wèl rekening te houden met terugkeer van kippen, bij het ontbreken van draagvlak vanuit de raad voor een ander gebruik van de locatie.

### *2.1 Woningbouw is niet 1<sup>e</sup> keuze maar tegemoetkomen aan de eigenaar*

Het idee van wonen op deze locatie is ontstaan door intensief mee te denken aan oplossingen in een complexe situatie. De eigenaar zit met een duur gebouw en om dit rendabel te maken zijn er maar beperkte mogelijkheden.

Een reguliere woonwijk op deze locatie is op het eerste gezicht niet de meest logische en gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het zal dus moeten gaan om een nieuwe vorm van wonen, al dan niet in combinatie met bijgebouwen, die innoverend is, en een gebondenheid heeft met het buitengebied en daarmee een rechtvaardiging vormt voor deze keuze. Het zal dan dus geen 'reguliere' woonwijk moeten worden.

### *2.2 Enkele omwonenden willen kippen*

Uit bijlage III blijkt dat alleen enkele omwonenden graag weer kippen terug willen op de locatie. Alle andere partijen waarmee gesproken is zien het liefst '(Big Barn-)woningen' of 'melkverwerker'.

## **5 Financiële onderbouwing**

Financiële doorberekeningen hebben nog niet plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat de planontwikkeling door de ontwikkelende partij worden gedragen.

## **6 Communicatie**

Voor het haalbaarheidsonderzoek hebben wij de voorkeuren en meningen van een aantal belangrijke stakeholders gepeild. Hieraan kleven enkele beperkingen:

1. Niet alle in de omgeving gevestigde partijen zijn gehoord. Gezien het tijdsbestek waarbinnen het haalbaarheidsonderzoek diende te zijn afgerond is ervoor gekozen om de zaak aan de grotere partijen en verenigingen voor te leggen. Daarnaast zijn de agrarische bedrijven en inwoners bevestigd die én in de directe omgeving gevestigd zijn, én op de thema-avond van 29 mei aanwezig waren. Ook is de zaak aan de ZLTO voorgelegd.
2. De meningen waren en blijven verdeeld over wat nu de meest wenselijke optie is. Grosso modo is het volgende beeld ontstaan: de grote partijen en verenigingen willen vooral geen kippen, maar woningen. De omwonende partijen (mensen die bewust buitenaf op deze plek zijn gaan wonen en de eigenaar van het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf) willen juist wel graag kippen en zien andere functies als juridische en praktische bedreiging voor het karakter en functioneren van het agrarisch gebied.

Een volledig overzicht van de partijen waarmee gesproken is en de inhoud van het besprokene is opgenomen in een tabel welke als **bijlage IV** aan dit voorstel is toegevoegd.

## **7 Aanpak/uitvoering**

Conform besluit en in overleg met de eigenaar van de planlocatie.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

### **Bijlagen digitaal ter inzage**

Bijlage Ia – Planologische en milieukundige quickscan

Bijlage Ib – Bij quickscan behorende contourenkaart

Bijlage II – Bedrijfseconomische analyse – overzicht kosten en baten kippen

Bijlage III – Score op milieuaspecten

Bijlage IV – Overzicht van standpunten van stakeholders omgeving planlocatie  
(geanonimiseerd)

### **Bijlage vertrouwelijk ter inzage NotuBox**

Bijlage IV – Overzicht van standpunten van stakeholders omgeving planlocatie

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 juni 2018.

overwegende dat:

- er een zeer gerede kans is dat het bedrijf aan de Dennenkamp 1b weer als intensieve kippenhouderij in gebruik gaat worden genomen, indien er onvoldoende perspectief is op een alternatief gebruik;
- er slechts in zeer beperkte mate maatschappelijk en politiek draagvlak is voor het opnieuw in gebruik nemen van de locatie als intensieve kippenhouderij;

aanvullingen met argumenten uit raadsdiscussie

**b e s l u i t :**

- Een voorkeur uit te spreken voor herontwikkeling van de planlocatie ten behoeve van de functie [.....];
- Het college op te dragen om de haalbaarheid van het gebruik ten behoeve van de functie [.....] in overleg met de eigenaar van de planlocatie verder te onderzoeken;
- Hiertoe een intentieovereenkomst met de eigenaar van de planlocatie te sluiten waarin in ieder geval het volgende wordt opgenomen;
  - o De termijn waarbinnen het haalbaarheidsonderzoek dient te zijn afgerond
  - o De verplichting van partijen om gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst geen handelingen te verrichten die (mede) tot doel hebben om de planlocatie ten behoeve van een andere functie dan de functie [.....] geschikt te maken of in gebruik te nemen.
  - o De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek voor te leggen aan de raad vergezeld van een voorstel ter verdere verwezenlijking van een plan dat invulling geeft aan de functie [.....], waarbij wordt ingestoken op een (energetisch en anderszins) zo duurzaam mogelijk plan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 5 juli 2018.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

J.A.M. van Workum

mr. M. Slinkman