

Tekstaanvullingen zijn geel gearceerd.

Griffiersnummer:	B38
Onderwerp:	Alternatievenonderzoek Kippenbedrijf Dennenkamp 1b
Datum B&W-vergadering:	nvt
Datum raadsvergadering:	27 september 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

Kennis te nemen van de uitgewerkte, meest kansrijke alternatieven voor de locatie Dennenkamp. Tijdens de Raadsvergadering van 27 september kunt u, met deze nieuwe informatie, uw keuze maken, welke het college daarna aan de ondernemer voorlegt:

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

1. Inleiding

In het presidium van 6 september is besloten om aan de raad toch een concept-raadsvoorstel en –besluit voor te leggen. Het in juni voorbereide voorstel- en besluit wordt daarom nu in ge-update vorm aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd. De aanvullende informatie waarom door het presidium op 5 juli is verzocht is hieraan als **bijlage I** toegevoegd.

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 – wo-

nen. 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, van de Scheur en Visser 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 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'.
- Op basis van deze keuze in overleg te treden met de eigenaar teneinde te bepalen of en onder welke voorwaarden deze bereid is om te onderzoeken of er een haalbaar plan kan worden ontwikkeld op basis van voornoemde keuze.

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 Verstedelijking 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 uit-

werking 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.

Onlangs is door aanvrager een MER-beoordelingsnotitie ingediend die ziet op het wijzigen van de bestaande legbatterijen naar een volièrehuisvesting voor ca. 220.000 leghennen. De ODRN beoordeelt thans of er hiervoor wel of geen MER-procedure dient te worden doorlopen (vooruitlopend op behandeling van de aanpassing van de milieuvergunning).

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 fosfaat-rechten 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. Een minderheid van uw raad (11 leden) heeft hierover weliswaar op 14 december 2017 aangegeven dit niet (meer) als optie te zien, maar er ligt dus geen raadsbesluit om dit alternatief definitief uit te sluiten. Hieronder staan nogmaals de argumenten met de nodige actualisatie waar dit mogelijk was.

Aan het voorstel van december 2017 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 groot-schalige 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)*

Nuancering 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 (Programmatische 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 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). **Binnenkort** 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 zal uiteraard alleen aan de orde komen als uw raad in meerderheid besluit om te kiezen voor de optie 'melk'.**

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. **Dit zal uiteraard alleen aan de orde komen als uw raad in meerderheid besluit om te kiezen voor de optie 'melk'.**

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 betwijfeld.*

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 leggen, terwijl jaarlijks maar € 3,- aan

opbrengsten hier tegenover staat. Dit komt neer op een terugverdiertijd 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^e 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. Dit punt wordt in **bijlage I** (informatienota) nader toegelicht.

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

De eigenaar heeft bij het uitblijven van besluitvorming in juli 2017 aangegeven zich het recht voor te behouden om eenzijdig verder te gaan met de variant 'kippen'. Uiteraard zullen wij op basis van uw besluit contact opnemen met de eigenaar en aan hem uw keuze voorleggen. Wellicht bestaat bij de eigenaar de bereidheid om alsnog de haalbaarheid van uw keuze te onderzoeken.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal
De secretaris, De burgemeester,
E.W.J. van der Velde mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- Bijlage I – Informatienota met aanvullende informatie
- 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 11 september 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 voor de functie [.....];
- De eigenaar de vraag voor te leggen of en onder welke voorwaarden hij bereid is om de haalbaarheid van het gebruik als genoemd onder 1 te onderzoeken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 27 september 2018.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

J.A.M. van Workum

mr. M. Slinkman