



&RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

SCENARIO'S GEBIED PLUIMVEEBEDRIJF WILTENBURG

Gemeente Oudewater
Postbus 100
3420 DC OUDEWATER

P.A.M. Bens
Adviseur Financieel Management
04 13 33 68 00

Datum
18-04-2025



& RESULTAAT

Inhoudsopgave

1	DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Uitgangspunten	3
1.3	Werkwijze	3
2	DE CASUS.....	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Geldende bestemming	4
2.3	Omgevingsvergunning.....	5
2.4	Dialog omwonenden.....	6
3	UITWERKING SCENARIO'S	7
3.1	Huidige situatie voortzetten	7
3.2	Transitie landelijk gebied	11
3.3	Woningbouwontwikkeling Hekendorp	15
3.4	afgeslankte vorm bedrijf voortzetten	18
4	CONCLUSIE EN ADVIES.....	20

Bijlagen

Bijlage 1: Vervangingswaarde en gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 2: Uitkomst Aeries calculatie deelname aan LBV+

Bijlage 3: Saldoberekeningen leghennen



& RESULTAAT

1 DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN

1.1 DOELSTELLING

Gemeente Oudewater wil zich oriënteren op de scenario's die mogelijk zijn in het gebied rondom Pluimveebedrijf Wiltenburg. Het betreft een groot pluimveebedrijf met op korte afstand meerdere burgerwoningen. Er zijn diverse rapporten geschreven en omwonenden hebben meerdere juridische procedures gevoerd die aanleiding geven om scenario's voor het gebied te onderzoeken. Doelstelling is om van drie scenario's een nadere uitwerking te maken om daarmee de mogelijkheden in het gebied in beeld te brengen.

De geformuleerde scenario's zijn:

1. Huidige situatie voortzetten
2. Transitie landelijk gebied
3. Woningbouw

1.2 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten bij de uitwerking van de scenario's zijn:

- Het wordt een beknopte rapportage; één tot enkele pagina's per scenario.
- De scenario's worden op zichzelf uitgewerkt.
- Het is een hoog over benadering als eerste verkenning van de scenario's.
- Per scenario wordt een bedrijfseconomische benadering gemaakt.
- Mogelijke subsidies worden meegenomen in de uitwerking.
- De uitwerking blijft feitelijk.
- Er wordt geen afweging tussen de scenario's gemaakt of een advies gegeven.
- De tijdshorizon is gericht op een langere termijn van 10 jaar.
- De gemeente levert de bij hen beschikbare informatie over de locatie en het gebied aan.
- Er komt geen bedrijfsgevoelige informatie in de uitwerking.

1.3 WERKWIJZE

Er is een kennismaking en intakegesprek geweest met behandelend ambtenaar van de gemeente Oudewater. Aansluitend heeft opsteller van het rapport een bezoek aan de locatie gebracht en de situatie ter plaatse beoordeeld. Vervolgens is er door de gemeente een opdracht geformuleerd.

De uitwerking betreft:

- het ontvangen en bestuderen van de locatiegegevens en beschikbare informatie;
- het onderzoeken van de (bestemmingsplan)mogelijkheden op locatie;
- het onderzoeken van mogelijke regelingen en subsidies binnen de benoemde scenario's;
- het uitwerken van een conceptrapportage;
- het bezoeken van de locatie en ophalen van informatie en aanvullende gegevens bij Pluimveebedrijf Wiltenburg;
- het bespreken van de conceptrapportage met de gemeente;
- het bespreken van de rapportage met omwonenden samen met de wethouder en behandelend ambtenaar;
- het opstellen van de definitieve rapportage;
- het bespreken van de rapportage met betrokkenen bij de gemeente Oudewater (optioneel).



& RESULTAAT

2 DE CASUS

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Pluimveebedrijf Wiltenburg is gelegen aan de [REDACTED] te Hekendorp. Het bedrijf heeft een langdurige geschiedenis op deze plek. De verleende vergunning betreft 98.320 vergunde legkippen, naast 24.000 opfokhennen.

De legkippen worden voor een groot deel gehouden met een inpandige wintergarten. Het bedrijf voldoet voor dat deel van het bedrijf aan het Beter Leven keurmerk 1 ster van de Dierenbescherming. De andere kippen worden gehouden in een scharrelstal met een 2 hoog volièresysteem.

In de sector zijn afspraken gemaakt over het toepassen van emissiereducties, uiterlijk in 2030. Op dit moment voldoet slechts een klein deel van de bedrijven in de sector aan deze doelstelling. Pluimveebedrijf Wiltenburg heeft met toepassing van extra technieken en met minder pluimvee reeds een reductie gerealiseerd van 29,4% ten opzichte van de vergunning van 2008. In de verleende vergunning worden door het bedrijf maatregelen genomen waarmee wordt voldaan aan de 30% doelstelling.

2.2 GELDENDE BESTEMMING

De locatie ligt in een landelijke omgeving, op ca. 500 meter afstand van de woonkern van het dorp Hekendorp. De afstand tussen de grens van de inrichting en de dichtstbijzijnde woning is enkele tientallen meters. Binnen een straal van ca 300 meter zijn 28 burgerwoningen en een camping met 8 plaatsen gelegen. De locatie heeft een intensieve veehouderijbestemming en is gelegen tussen twee (glas)tuinbouwbedrijven. Hiervan is bij één bedrijf nog glasopstand aanwezig. Het andere bedrijf is in eigendom van [REDACTED] en momenteel deels in gebruik als kwekerij en deels als zonnepanelenproject.

Binnen de intensieve veehouderijbestemming zijn de volgende bedrijven rechtstreeks toegestaan: een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemestery, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen. Onder de bouwregels van het bestemmingsplan is een belangrijke voorwaarde opgenomen:

de **oppervlakte van gebouwen** mag ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een grotere oppervlakte is toegestaan indien er geen sprake is van een **toename van de stikstofdepositie**; bijbouwen mag dus alleen als er geen sprake is van extra stikstofdepositie. Gelet op de beperkte ruimte op het bouwblok en de nabijheid van alle woningen is uitbreiden van het bebouwd oppervlakte op deze locatie in de toekomst (slechts zeer beperkt of) niet mogelijk.

Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan (voor het wijzigen van de bestemming). Belangrijkste voorwaarden zijn dat de nieuwe functie andere bedrijven niet mogen belemmeren en dat 50% van de bebouwing gesloopt dient te worden (in overleg zijn er voor dit laatste nog uitzonderingen nodig).



& RESULTAAT

2.3 OMGEVINGSVERGUNNING

Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning voor de op locatie gerealiseerde situatie. Er is een nieuwe vergunning verleend op 26 februari 2024, na een uitgebreid traject waarbij de aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Bij de verlening zijn drie beroepen ingediend die bij de rechtbank Utrecht zullen worden behandeld.

Op de nu verleende vergunning is circa 10.000 kg NH₃ vergund, wat bij de oorspronkelijke start van het bedrijf nog op circa 38.000 kg lag. Onderstaand wordt ingegaan op de toegepaste technieken om de uitstoot te verlagen.

BBT

Bij de verlening van de vergunning is gekeken naar toepassing van de best beschikbare technieken (BBT). De voorschriften die gesteld zijn in de vergunning zijn daarop gericht. De term BBT staat voor de meest doeltreffende technieken ter voorkoming van emissies en effecten op het milieu, waarvan de praktische bruikbaarheid is aangetoond en die economisch en technisch haalbaar zijn. Het bedrijf voldoet in alle stallen aan de BBT toets voor de maximale emissiewaarde kg NH₃ per dierplaats per jaar.

Fijnstof

De locatie voldoet volgens het onderzoek van de GGD aan de wettelijke norm voor fijnstof (EU-grenswaarden). Op locatie wordt een aantal maatregelen toegepast om de uitstoot van fijnstof te reduceren, waaronder een droogtunnel met 30% emissiereductie, een strooiselschuif met 20% emissiereductie en positieve ionisatie d.m.v. koolstofborsteltjes met 31% emissiereductie.

Ten tijde van de vergunningverlening is gekeken naar de achtergronddepositie van fijnstof en de invloed van het bedrijf daarop. De achtergronddepositie aan fijnstof bedroeg 18 microgram (=ug) per m³. De concentratie fijnstof met de situatie met Pluimveebedrijf Wiltenburg bedraagt 20 ug. Dit betekent dat het pluimveebedrijf een verhoging geeft van de uitstoot met 2 ug. De wettelijke norm en de EU-richtlijn voor fijnstof is 40 ug/m³. Het bedrijf/het gebied bleef hier ruimschoots onder.

In de nu vergunde situatie wordt volgens onderzoek van de GGD 4.985 kg fijnstof uitgestoten, wat leidt tot een overschrijding van de advieswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³ tot een afstand van circa 200 meter rondom het bedrijf. Daarmee wordt de advieswaarde voor endotoxinen overschreden. Het advies is te streven naar een zo laag mogelijke emissie (van fijnstof).

Geur

Ten aanzien van geur voldoet het bedrijf aan de normen. Er zijn maatregelen getroffen om de emissie verder te reduceren, zoals het verhogen van de uittreedsnelheid van de emissiepunten van stal 3 en 4.

Geluid

Ten aanzien van geluidsemissie voldoet de huidige situatie aan de voor deze locatie geldende norm. Om geluidsoverlast te voorkomen, is een aantal maatregelen getroffen waaronder het plaatsen van gaas voor de wanden, zodat de legkippen hier niet tegenaan kunnen pikken, frequentieregelaars op de ventilatoren, zodat de frequentie van de stalventilatoren maximaal 40 Hz bedraagt en een tijdsklok op de ventilator van het eierlokaal, zodat die alleen tijdens de dagperiode in werking is.



&RESULTAAT

2.4 DIALOOG OMWONENDEN

Omwonenden ervaren overlast van de locatie. Een 28 tal woningen en een camping met 8 plaatsen ligt binnen een straal van ca 300 meter van de locatie. Een aantal omwonenden ervaart mede daardoor overlast al voldoet het bedrijf aan de normen.

Het inzetten van een gespreksleider heeft niet geleid tot oplossingen. Ondernemer stelt zich op het standpunt dat hij opereert binnen de wet. Omwonenden blijven overlast ervaren en staan op het standpunt dat het bedrijf niet meer op deze plek thuishoort.

Er is nu geen overeenstemming tussen partijen om vanuit het accepteren van de pluimveehouderij gezamenlijk te spreken over het waar mogelijk verder beperken van de ervaren overlast. Hier komen partijen niet nader tot elkaar. Ondernemer ziet het nut niet om verdere maatregelen, boven wat reeds gedaan is, toe te passen. Bezwaarmakers zetten op dit moment enkel in op het, op termijn, staken van de activiteit.



& RESULTAAT

3 UITWERKING SCENARIO'S

3.1 HUIDIGE SITUATIE VOORTZETTEN

In dit scenario wordt ingegaan op het voortzetten van de huidige situatie. De scope hierbij is om te kijken naar een periode van 10 jaar, vanuit de kennis en regelgeving op dit moment.

Onderwerp	Toelichting
Toelichting op het scenario	Dit betreft de voortzetting van de huidige situatie. Er zijn op het bedrijf 24.000 opfokhennen aanwezig en 98.320 leghennen. Hiernaast zijn er voorzieningen voor een eierpakstation en wordt ca. 10% van de eieren als huisverkoop aan consumenten in de regio geleverd.
Ondernemer(s)	Het bedrijf wordt geleid door [REDACTED] Het bedrijf wordt geëxploiteerd in een VOF waarin naast [REDACTED] ook de zoon participeert met het oog op bedrijfsovername.
Omvang bedrijf	De omvang van het bedrijf is bovengemiddeld voor de sector. Het gemiddelde legpluimveebedrijf in Nederland houdt 60.000 legkippen. Hier zijn 98.320 leghennen aanwezig, naast nog een tak opfokhennen. Naast beide ondernemers zijn er twee fulltime werknemers op het bedrijf in dienst, naast losse (weekend)hulpen. In totaliteit is dit nog 0,5 fte. De omvang is zodanig dat met schaalvoordelen op inkoopvolume voer, mogelijkheid tot zelf mengen van voer en volume van verkoop eieren voordelen gehaald kunnen worden.
Staat bedrijf	Het bedrijf verkeert in een moderne staat en heeft in goede staat verkerend onroerend goed. De bouwjaren van de legkippenstallen zijn van 2006 en 2013, naast een opfokstal van 1999. De verwachte technische levensduur van de rompgebouwen is 30 tot 40 jaar [bron: KWIN]. Het bedrijf voldoet voor een groot deel van de productie aan het dierwelzijnskeurmerk Beter Leven 1 ster en voorziet daarmee voor de Nederlandse markt in een consumentenbehoefte van eieren geproduceerd met verhoogde dierwelzijnseisen. Door de eigen opfok van leghennen is het bedrijf minder kwetsbaar voor calamiteiten en heeft het de kwaliteit en gezondheid van de leghennen beter in de hand. De dieren komen als eendagskuikens aan op de locatie en hoeven niet meer verplaatst te worden van een opfoklocatie naar de leglocatie. Veel van het onderhoud en de ontwikkeling wordt met eigen arbeid gedaan. Dit zorgt voor een moderne staat van de gebouwen en inrichting. Ook draait het bedrijf daardoor storingsvrij vanwege de kwalitatief goed uitgeruste techniek.
Omgevingsvergunning	Op het bedrijf is een omgevingsvergunning verleend op 26 februari 2024. Het betreft een veranderingsvergunning in verband met de realisatie van de wintergartens. In deze nieuwe vergunning zijn ook voorschriften opgenomen om te voldoen aan de nieuwste BBT-technieken op grond van Europese regels. Ook dient het bedrijf naast een geurbeheersplan ook een geluidbeheersplan op te stellen.



& RESULTAAT

	De voorschriften voor monitoring in de nieuwe vergunning geeft de omgevingsdienst ODRU meer handvaten om toezicht en handhaving uit te voeren. Naar verwachting zal de juridische procedure over deze vergunning nog enige tijd lopen. Bij de rechtbank in Utrecht hebben drie bezwaarmakers beroep tegen de verlening van de vergunning ingesteld. De vergunning is dus wel verleend maar nog niet onherroepelijk. Omdat het een veranderingsvergunning is, blijft (deels) de oude vergunning gelden. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat, lopende het beroep, de vergunningsvoorschriften en de opgelegde geur- en geluidbeheersplannen reeds in werking treden en hiervoor geen opschortende werking geldt.
Ruimtelijke (realistische) mogelijkheden	Het bedrijf heeft meerdere (op eigen locatie en op de aangekochte naastgelegen locatie) nevenactiviteiten als zonneveld, B&B, kweken van skimmia's. Het kweken van deze skimmia's is recent gestart. De vergunning hiervoor is verleend.
Ruimtelijke beperkingen	Het bedrijf kan op grond van het bestemmingsplan op de huidige locatie als veehouderijbedrijf niet uitbreiden (oppervlakte bebouwing en stikstofslot). Op het perceel is er geen ruimte voor andere activiteiten naast de huidige pluimveehouderijtak.
Financiën algemeen	De laatste jaren zijn financieel gunstige jaren geweest voor de pluimveehouders. Het gemiddelde bedrijf rond de 60.000 leghennen haalde de laatste 4 jaar een gemiddeld inkomen/arbeidsvergoeding voor 1,5 op het bedrijf werkzame ondernemers van € 201.700 [bron: Agrimatie cijfers]. Door een aantal aspecten krimpt de Europese eierproductie, terwijl de consumptie de afgelopen jaren licht stijgt. Voor de komende jaren lijkt die trend, stijging consumptie en minimale druk op uitbreiding, zich door te zetten. De markt kan, onder andere door vogelgriep, sterk verstoord worden; nationaal, Europees en op wereldniveau. Dit remt de uitbreiding in de sector, terwijl het wel kan leiden tot een daling van het aanbod (tijdelijk). De getroffen regio's worden geconfronteerd met houderijbeperkingen, maar de rest van de sector, die niet getroffen wordt, gedijt hierdoor juist goed. Ook de wereldmarkt is de laatste jaren en op dit moment erg gunstig voor de prijzen in de pluimveehouderij. Grote delen van de wereld kampen met de gevolgen van vogelgriep en de daarmee gepaard gaande daling van de productie. Uitbreiding is op de meeste plaatsen beperkt aan de orde, zodat rendementen als gevolg van spanning op vraag en aanbod reeds meerdere jaren, maar zeker op dit moment, goed zijn. De (middel)lange termijnvooruitzichten voor Nederlandse leghennenhouders zijn gunstig.
Financiën bedrijf	Het bedrijf heeft opsteller van het advies inzage gegeven in de behaalde resultaten. Het bedrijf haalde de afgelopen jaren prima financiële resultaten. De bovengemiddelde bedrijfsomvang, het vakmanschap en het ondernemerschap leiden tot een gunstig resultaat in absolute zin en in vergelijking tot de resultaten in de benchmark, welke door de gunstige resultaten in de sector al positief waren de laatste 4 jaar. De inkomens- en vermogenspositie van het bedrijf is goed, mede door de recente gunstige jaren in de sector en de jarenlange bovengemiddelde omvang en resultaten van dit bedrijf.



& RESULTAAT

Toekomstige ontwikkelingen / trends	<i>Stikstof</i> In verband met de landelijke stikstofdiscussie en noodzaak om stikstofemissie te reduceren, kan het bedrijf in de toekomst in een ander licht komen te staan. Een en ander hangt sterk af waar het Rijk op inzet. Dat is nu onduidelijk en ongewis. De overheid zet in op sanering van de veehouderij ter bescherming van natuur door een Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV en LBV+). De LBV en LBV+ zetten in op vrijwillige beëindiging van het bedrijf. Gelet op het feit dat het bedrijf de drempelwaarde aan emissie op Natura 2000-gebieden voor deelname aan de LBV+ niet haalde, lijkt ook in de toekomst gedwongen sanering voor stikstof hier niet aan de orde te komen. De LBV regeling stelt een norm per Natura 2000-gebied en als bedrijven daar met hun uitstoot boven komen, kunnen ze in aanmerking komen voor de regeling. De LBV+ regeling stelt een minimale uitstoot vanaf de veehouderijlocatie op het Natura 2000-gebied van 2.500 mol N/jaar als eis. Ter indicatie, het bedrijf van Wiltenburg heeft een uitstoot van 199 mol N/jaar. Het is daarmee niet te verwachten dat het bedrijf in de (nabije) toekomst moet wijken als gevolg van belasting van Natura 2000-gebieden. Dit wordt gebaseerd op de op dit moment aangewezen Natura 2000-gebieden. Het nabijgelegen Natura-2000 gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein is niet aangewezen als stikstofgevoelig. <i>Vogelgriep</i> Pluimveebedrijven hebben de afgelopen jaren veel last gehad van de vogelgriep. Bij Pluimveebedrijf Wiltenburg is in het verleden meerdere keren de vogelgriep vastgesteld. Dit risico blijft bestaan. De aanwezigheid van water en agrarische graslanden in de directe omgeving van pluimveebedrijven vergroten het risico op het (hoogpathogene) vogelgriepvirus. Het risico neemt tevens toe als de totale oppervlakte aan water en grasland in de directe omgeving van het pluimveebedrijf toeneemt. De aanwezigheid van eenden, ganzen en zwanen lijkt eveneens bij te dragen aan het risico op besmettingen bij pluimveebedrijven met het hoogpathogene vogelgriepvirus [bron: Pluimveeweb.nl]. Er wordt gewerkt aan een vaccin tegen vogelgriep. De eerste resultaten zijn bemoedigend. Zeker voor de export is het van belang dat landen eieren en vlees van gevaccineerde kippen gaan accepteren voor de consumptiemarkt. In het verleden is hier weerstand tegen geweest. <i>Fijnstof en endotoxinen</i> Er is een landelijk actieplan voor reductie van de emissie van fijnstof (PM 10) opgesteld. Met de nieuwe vergunning en extra maatregel die het bedrijf treft, zal het bedrijf voldoen aan de 30% emissiereductie fijnstof die de pluimveesector zich voor 2030 ten doel heeft gesteld [bron: rapport GGD]. Uit onderzoek blijkt dat vooral bij pluimveebedrijven verhoogde niveaus endotoxinen worden gemeten. Met de maatregelen voor reductie fijnstofemissie wordt ook de emissie van endotoxinen gereduceerd. De GGD heeft in hun rapport over gezondheidseffecten van het bedrijf aangegeven dat tot 200 meter om het bedrijf een overschrijding van de advieswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³ te verwachten is. Er liggen 18 woningen binnen deze afstand. Meer onderzoek over de risico's is vanuit gezondheidsperspectief van belang, stelt de GGD.
--	--



& RESULTAAT

	De GGD heeft op verzoek van de gemeente in het kader van het vergunningverleningstraject een rapport vanuit het perspectief gezondheid opgesteld. De conclusie is dat het bedrijf gezondheidsrisico's behoudt, ook als het voldoet aan de regels [bron: rapport GGD].
Bronnen	GGD-advies gezondheid omwonenden pluimveehouderij te Hekendorp. Januari 2022. GGD. Eierprijs blijft komende jaren hoog vanwege krimp EU-leghennenstapel. Artikel Pluimveeweb.nl. 9 oktober 2023. Ga in scenario's denken voor grote investeringen. Pluimveeweb.nl. 2022-7 'Hoog risico op vogelgriep in waterrijke en kustgebieden'. Pluimveeweb.nl. 10 juli 2023. KWIN: Kwantitatieve Informatie Veehouderij 2024-2025 Wageningen University & Research. Agrimatie cijfers Wageningen University & Research BINternet (agrimatie.nl).
Conclusies	Het bedrijf is een goed producerend, bovengemiddeld en modern pluimveebedrijf. De benodigde vergunningen zijn aanwezig voor het continueren van de huidige situatie, met de aanvulling dat tegen de laatste verleende vergunning nog beroepszaken lopen. Voor het bedrijf gelden aanvullende regels vanuit de verleende vergunning, waarvan de inschatting is dat het bedrijf hieraan kan en zal voldoen. Voor de komende 10 jaren zal het bedrijf de productie op deze locatie voortzetten. Verwachting is dat dit door de huidige ondernemer en zijn opvolger gebeurt. Er komt steeds meer kennis over gezondheidsrisico's. Nieuwe kennis over gezondheidsrisico's kan aanleiding zijn voor nieuwe (milieu) regels waar het bedrijf aan moet voldoen. Dit kan gevolgen hebben voor de continuïteit van het bedrijf op termijn. Binnen een straal van ca 300 meter zijn 28 burgerwoningen en een camping met 8 plaatsen gelegen. Door een aantal omwonenden wordt overlast van het bedrijf ervaren. Bij het voortbestaan van het bedrijf op deze locatie zal het gevoel van overlast waarschijnlijk niet verdwijnen. In dit scenario blijven er gezondheidsrisico's bestaan, vooral op het gebied van endotoxinen, zeker bij ca 18 woningen binnen de 200 meter van het bedrijf.



& RESULTAAT

3.2 TRANSITIE LANDELIJK GEBIED

In dit scenario wordt ingegaan op transitie van het landelijk gebied. Dit wordt benaderd vanuit het verplaatsen van het bedrijf.

Onderwerp	Toelichting
Toelichting op scenario	In dit scenario wordt gekeken naar de mogelijkheid om het bedrijf te saneren of te verplaatsen. De locatie wordt dan alternatief ingezet, zonder voortzetting van een intensieve veehouderijtak.
Visie gebied	In het landelijk gebied komen veel opgaven samen. De stikstofuitstoot moet worden beperkt. Er is ruimte nodig voor energietransitie en woningbouw. Ook klimaatadaptatie, waterkwaliteit en biodiversiteit doen een beroep op het gebruik van de ruimte. Wat is de toekomst voor de agrarische bedrijven? De opgaven zijn complex en partijen zetten elkaar vast. Een integrale aanpak en visie zijn nodig om met alle betrokken partijen in het buitengebied in beweging te komen. In de provincie Utrecht lopen gebiedsprocessen. Gemeente Oudewater is onderdeel van gebiedsproces Lopikerwaard. Ook het college onderkent het belang van een vitaal landelijk gebied. Waarbij ingezet wordt op een vitaal, veilig en aantrekkelijk buitengebied met een vitale agrarische sector. De stikstofemissie van Pluimveebedrijf Wiltenburg met ca. 120.000 kippen komt ruwweg overeen met de stikstofemissie van bijna 800 koeien. Het bedrijf ligt in de buurt van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Dit Natura 2000-gebied is niet gelabeld als stikstofgevoelig. Er is voor dit gebied door de Ecologische Autoriteit een natuurdoelanalyse uitgevoerd. Door ontbreken van kennis kunnen geen gerichte maatregelen worden benoemd die nodig zijn voor het behalen van de Natura 2000-doelen. Wel wordt een aantal algemene maatregelen aangeraden die zich vooral richten op het waterbeheer en verlagen van de stikstofdepositie. De landelijke overheid zet ter ondersteuning van de transitie landelijk gebied o.a. in op subsidieregelingen dat agrarische bedrijven een aantrekkelijke financiële compensatie krijgen als het bedrijf stopt. Deze regelingen gelden alleen als er zodanige overbelasting is op natuur of op omwonenden dat hiervoor regelingen kunnen worden ingezet zonder discussie over staatssteun. Welke visie op dit gebied van toepassing is en welke regelingen hier mogelijk aan bij kunnen dragen, ligt nog niet vast. De enige in het najaar van 2024 opengestelde regeling is de LBV+ regeling, maar voor deze regeling komt het bedrijf niet in aanmerking vanwege het niet halen van de drempelwaarde van stikstofemissie op een Natura 2000-gebied die hierin gesteld is.
Ruimtelijke (realistische) mogelijkheden	Bij het saneren van de pluimveehouderijtak op locatie zijn er niet veel alternatieve bestemmingen mogelijk. Pluimveebedrijf Wiltenburg heeft op het naastgelegen terrein, dat in zijn eigendom is, een zonnepanelenproject gerealiseerd en er worden skimmia's geteeld. Activiteiten in de richting van duurzame energie, akkerbouw, tuinbouw, agrarisch aanverwant zouden ook op de pluimveelocatie mogelijk zijn. Naast agrarisch aanverwant kan wellicht dan ook een nevenactiviteit met kleinschalige industrie of



& RESULTAAT

	statische opslag plaatsvinden, maar de hoofdactiviteit ter plaatse blijft dan agrarisch. De huidige bestemming van deze en omliggende percelen is agrarisch. Woningbouw is hier nu niet mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken, zal het college/de raad met maatwerk hier moeten afwijken van het bestemmingsplan. Het naastliggende glastuinbouwbedrijf is hiervoor een beperkende factor. De ligging van de kavel met de pluimveehouderij bestemming is zodanig dat er woningen dieper naar achteren gerealiseerd moeten worden met vorming van een soort erfje. Het perceel is hiervoor feitelijk niet geschikt, door de beperkte front breedte en door het feit dat er een afstandseis zal gelden tot de naastgelegen glastuinbouwbestemming. Veel mogelijkheden liggen er niet om de locatie alternatief te verwaarden, temeer omdat ook fors geïnvesteerd moet worden als je de andere activiteiten wil gaan opzetten en je eerst de kapitaal intensieve pluimveehouderij moet saneren.
Financiën algemeen	Het betreft een kapitaal intensieve activiteit op deze locatie. De vervangingswaarde van deze stallen, mestdroging, eierlokaal en kantoor/kantine ligt boven de € 6 miljoen [bron: KWIN]. De gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij de nieuwwaarde uitgangspunt is en correctie voor afschrijving op basis van leeftijd plaatsvindt, ligt voor deze locatie boven de € 2,5 miljoen voor enkel de agrarische opstallen. Uitwerking van deze waardes staat in bijlage 1. Het zonder compensatie saneren of zelfs verplaatsen en nieuw opzetten van deze tak is, zonder financiële compensatie, niet haalbaar voor een ondernemer.
Financiën bedrijf	Pluimveebedrijf Wiltenburg heeft bekeken wat de landelijke 'stoppers'-regelingen, de LBV en LBV+, voor hen zou kunnen betekenen. De screening door het bedrijf levert op dat de regeling geen ruimte biedt om het bedrijf te verplaatsen of op locatie te saneren, nog los van het opgelegde beroepsverbod bij deelname aan de regeling. Pluimveebedrijf Wiltenburg heeft een opvolger. De focus ligt op ondernemen en niet op stoppen. De locatie zal bij een verplaatsing op basis van onteigening een totaal bedrag vragen van, naar globale schatting, € 5 miljoen. Dit is de vergoeding voor de vermogenswaarde in de voor de pluimveetak aanwezige gebouwen, de investeringsschade en de bijkomende kosten voor de verplaatsing. De waarde van de woning en de ondergrond van de gebouwen zit niet in de € 5 miljoen gewaardeerd, omdat deze vrij komt bij verplaatsen en de opbrengst hieruit weg valt tegen de aankoop van een vervangende locatie. .
Mogelijke regelingen	Op dit moment is de LBV regeling gesloten. Enkel de LBV+ regeling, voor bedrijven die meer dan 2.500 mol uitstoot geven op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, was in het najaar van 2024 nog open. Het bedrijf kwam hier vanwege de lage uitstoot van 199 mol N/jaar op de Natura



& RESULTAAT

	2000-gebieden niet voor in aanmerking. In bijlage 2 is de berekening van de Aerius calculator opgenomen. Deze rekengang ligt ten grondslag aan de bepaling of een bedrijf wel of niet voor de LBV (+) regeling in aanmerking komt en de uitkomst is bindend voor toelating tot de regeling of niet. Mocht het bedrijf al in aanmerking zijn gekomen voor de LBV+ regeling en zou het hieraan meedoen, dan zou dit aan vergoeding voor de waarde van de stallen en een vergoeding voor sloop een bedrag geven van 3 miljoen per peildatum 2025. Dan dienen deze wel gesloopt te worden. In de gewone LBV regeling, welke momenteel gesloten is, zou dit bedrag ongeveer rond de 2.5 miljoen liggen. De opkoopregelingen (LBV en LBV+) voor piekbelasters zijn voor veel pluimveehouders niet interessant genoeg. Daarnaast krijgt het bedrijf dan een beroepsverbod. Het verplaatsen mag dan al niet, maar de middelen zijn ook niet afdoende om een vergelijkbaar nieuw bedrijf op een andere plaats op te richten. Pluimveehouders die ermee aan het rekenen zijn geweest, komen tot dezelfde conclusie. Deelname aan de opkoopregeling voor piekbelasters levert pluimveehouders zo weinig op dat het voor hen financieel niet interessant is [bron artikel Pluimveeweb]. Andere regelingen zijn het realiseren van een Rood voor Rood (ruimte voor ruimte) traject. Hierbij wordt agrarische bebouwing gesloopt en komt er woningbouw voor in de plaats. Regelingen gingen vaak uit van het realiseren van 1 woning bij het slopen van 1.000 m² stal. Op de locatie zijn in totaal ca. 6.000 m² gebouwen aanwezig. Dit zou de realisatie van 6 woningen toestaan vanuit een sloop- en ombouwregeling. Op locatie liggen daarvoor weinig mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan, wat een agrarische bestemming heeft. Alternatief is om de sloopmeters te verkopen in de markt. Dan koopt een derde deze meters en die realiseert op zijn grond de woningen. Zowel bij realisatie op locatie als bij verkoop van eventueel door een derde te benutten meters wordt, als uitgegaan wordt van 6 kavels, een bedrag van ca. € 1 tot € 1,2 miljoen gegenereerd. Dit vergoedt slechts een deel van de benodigde middelen om te slopen, te verplaatsen en het opbrengend vermogen van de achterblijvende locatie. Deze richting biedt op zichzelf onvoldoende ruimte voor het verwaarden van de locatie, ter compensatie van het verlies van de stallen. Het biedt niet genoeg voor het verplaatsen van het bedrijf. Provincies krijgen de mogelijkheid om een MGB (Maatwerk Gerichte Bedrijfsbeëindiging) op te zetten. Dat is een maatwerk gerichte aanpak voor het opkopen van veehouderij locaties. Deze regeling is recent door Brussel goedgekeurd, maar nog in ontwikkeling en momenteel is niet duidelijk wat de mogelijkheden hiervan worden.
Toekomstige ontwikkelingen / trends	Het gebiedsproces staat nog in de kinderschoenen. Provincie Utrecht werkt aan een notitie voor inrichting van het buitengebied. Dit is nog in wording. De mogelijkheid wordt genoemd om in het buitengebied ook transitie te stimuleren op locaties, door verbrede functies te bekijken. Op dit moment staat de provincie op het standpunt dat op deze locatie hooguit beperkte woningbouw mogelijk is, met een of enkele woningen. Redenen zijn dat het bedrijf niet aansluitend aan een woonkern ligt, waarmee dan een satellietkern zou ontstaan wat ruimtelijk en landschappelijk ongewenst is en strijdig met de verordening. Daarnaast wordt als



& RESULTAAT

	rede aangegeven dat het bedrijf buitendijks ligt, ook een reden om hier geen tientallen woningen te realiseren. Enkel via Ruimte voor Ruimte zou de provincie hier ruimte zien om op kleine schaal hier iets te kunnen. Het is afwachten hoe een nieuwe regering verder gaat met de opgaven in het landelijk gebied. Er wordt geopperd dat er een permanente opkoopregeling komt voor veehouderijbedrijven. Genoemd wordt dat hier een drempelwaarde aan gekoppeld wordt voor uitstoot van stikstof op een Natura 2000-gebied. De hoogte hiervan is nog niet van bekend. De landelijke discussie werd tot nu toe gedomineerd door de stikstofdiscussie, die ervoor zorgt dat bouwen op slot zit. Daarnaast speelt ook de slechte waterkwaliteit en herstel van de biodiversiteit een steeds prominentere rol. Dit kan van invloed zijn hoe de transitie van het landelijk gebied invulling krijgt. Er is inmiddels een verplaatsingsregeling opengesteld vanuit één van de opties, naast het saneren via de LBV regeling. Deze regeling is enkel toegankelijk voor bedrijven die voldoen aan de voorwaarden voor een piekbelaster. Het bedrijf voldoet daar met een lagere uitstoot niet aan. Gedachte zou kunnen zijn om de naastgelegen locaties bij het pluimveebedrijf te betrekken bij een nieuwe ontwikkeling. Het is denkbaar om dan in te zetten op een grotere woningbouw ontwikkeling door een groter gebied aansluitend te ontwikkelen. Je zal in dit scenario met gemeente en provincie in overleg moeten of deze ontwikkeling ter plaatste wordt mogelijk gemaakt. Bij deze invulling kunnen er, na sanering van een aantal naburige locaties, op een groter gebied woningen gerealiseerd worden die een bijdrage kunnen leveren aan de sanering of bedrijfsverplaatsing van Pluimveebedrijf Wiltenburg.
Bron	Opkoopregeling oninteressant voor pluimveehouders, Vakblad Pluimveeweb.nl 2023 nr. 5. KWIN: Kwantitatieve Informatie Veehouderij 2024-2025 Wageningen University & Research.
Conclusie	De locatie saneren en middels herbestemming de vereiste vergoeding realiseren, is met de huidige regelingen op dit moment niet mogelijk. Daarvoor is het bedrijf wat er staat te kapitaalsintensief en kan de locatie met de beperkte mogelijkheden tot herontwikkeling daar, ter plaatse, niet de benodigde vergoedingen genereren om het bedrijf te saneren of te verplaatsen. Woningbouw ter plaatse op grotere schaal zou onderzocht kunnen worden. Hiervoor is een bredere visie nodig op de ontwikkeling van het buitengebied van Hekendorp.



& RESULTAAT

3.3 WONINGBOUWONTWIKKELING HEKENDORP

In dit scenario wordt ingegaan op het saneren van de locatie en het herbestemmen van de locatie voor wonen.

Onderwerp	Toelichting
Toelichting op scenario	In dit scenario wordt gekeken naar het realiseren van woningen op de huidige locatie van Pluimveebedrijf Wiltenburg. Om hier woningen te realiseren, zal het bedrijf verplaatst moeten worden. Pluimveebedrijf Wiltenburg heeft een opvolger die al als partner meedraait in het bedrijf. Er is vooralsnog geen sprake dat het bedrijf stopt met de huidige bedrijvigheid. Het bedrijf zal, ingeval van sanering ter plaatse, gericht zijn op verplaatsing.
Ruimtelijke (realistische) mogelijkheden	De locatie nummer 8 heeft een totale kadastrale oppervlakte van 11.500 m² (nummers 240, 241 en 832), inclusief de ondergrond bij de woning. De buurlocatie met nummer 6a, die is aangekocht, heeft een oppervlakte van 17.695 m² (nummers 781 en 833), inclusief de ondergrond bij de woning. Totaal zou er door Pluimveebedrijf Wiltenburg daarmee 29.195 m² ingebracht kunnen worden voor herontwikkeling/woningbouw. <i>Enkele woningen</i> Bij omzetten van deze locaties in het landelijk gebied krijg je te maken met het hierover gestelde in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht. In Artikel 9.13 is een instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen (ruimte voor ruimte) uitgewerkt [bron: omgevingsverordening provincie]. In deze verordening is opgenomen dat bij sloop van minimaal 4.000 m² aan bebouwing er realisatie van 3 woningen is toegestaan. Afwijking hiervan is mogelijk mits dit bijdraagt aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Toevoeging geldt dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De locatie van Pluimveebedrijf Wiltenburg wordt door ligging, indeling en buurbedrijven erg beperkt in het realiseren van (meerdere) woningen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor momenteel geen ruimte. Ook is de locatie, met een smalle frontbreedte aan de openbare weg, niet geschikt voor woningbouw zonder dieper het perceel op te gaan. Dit is planologisch lastig en zal vragen om maatwerk vanuit bevoegd gezag. Het beleid van de provincie, die bevoegd gezag is, is om in het buitengebied (agrarisch gebied) niet meer woningen toe te voegen dan beschreven in de omgevingsverordening. In beginsel geldt er een verstedelijkingsverbod tenzij. De nabijgelegen bestemming van het glastuinbouwbedrijf staat op dit moment realisatie van woningen in de weg, vanwege eisen aan geluid met afstandseisen van ten minste 30 meter. <i>Kleine woonwijk</i> Op basis van de provinciale omgevingsverordening, artikel 9.14, mag in kader van vitaliteit buiten de rode contour eenmalig maximaal 50 woningen per kern



& RESULTAAT

	worden gerealiseerd. De provincie geeft hiervan aan dat dit op deze locatie geen optie is. Mogelijk kan aangesloten worden om bij Hekendorp gebruik te maken van het vitaliteitsartikel om naast de te ontwikkelen woningen hier dit aantal iets op te plussen en daarmee de ondernemer te compenseren. Dit is niet nader uitgewerkt en zou eerst juridisch en bestuurlijk moeten worden onderzocht of het wenselijk en mogelijk is. In het Programma wonen en werken 2021 van de Provincie Utrecht staat voor Oudewater het gebied Kerkwetering voor 150 woningen geprogrammeerd en wordt gesproken over meer woningen. Voor het genereren van middelen zou gekeken kunnen worden naar het slopen van de stallen op [REDACTED] en de woningen elders (Hekendorp/Oudewater) te bouwen. De ruimte-voor-ruimte regeling staat dit toe. Deze ontwikkeling kan binnen de rode contour (inbreidingslocatie) of aansluitend aan de rode contour die geldt voor Hekendorp/Oudewater, worden gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling biedt mogelijkheden voor de gemeente en lijkt meer kans van slagen te hebben bij de provincie.
Ruimtelijke beperkingen	In Hekendorp vinden gesprekken plaats over hoe verder met de locatie van de voormalige school en het huidige dorpshuis. Er is een comité Red de Boezem opgericht door de inwoners. Dit comité heeft een aantal scenario's opgesteld over de mogelijkheden hoe het dorpshuis te behouden. In deze scenario's wordt ook de schoollocatie betrokken en de mogelijkheid voor combinatie met woningbouw. In januari zijn deze scenario's gepresenteerd tijdens een bewondersavond. De gemeente is nu aan zet om te bezien hoe zij hier verder mee gaan. Het realiseren van woningen op de plek van de voormalige school ligt binnen de rode contour. Bouwen binnen de rode contour heeft de voorkeur boven bouwen buiten de rode contour. <i>Kleine woonwijk op locatie Pluimveebedrijf Wiltenburg</i> De provincie Utrecht is, zoals beschreven in hun omgevingsverordening, terughoudend om het bouwen van een kleine woonwijk buiten de rode contour toe te staan. Het bouwen tot maximaal 50 woningen is toegestaan, onder een aantal voorwaarden. ▪ Binnen het bestaand Stedelijk gebied zijn onvoldoende locaties beschikbaar. ▪ De woningbouw vindt plaats in aansluiting op het Stedelijk gebied. ▪ De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling. ▪ De woningbouw wordt gerealiseerd met een goede landschappelijke inpassing en de beoogde opvolgende groene of agrarische functie. ▪ De omliggende functies worden niet onevenredig geschaad. De locatie van Pluimveebedrijf Wiltenburg voldoet op voorhand niet aan een aantal van deze voorwaarden. Naast de provincie gelden ook eisen vanuit andere partners. Zo hanteert het Waterschap afstandseisen tot de Hollandse IJssel.
Financiën algemeen	Voor een sanering zou gebruik gemaakt kunnen worden van een Ruimte voor Ruimte regeling.



& RESULTAAT

	Als je voor de te slopen oppervlakte gebouwen uitgaat van 6 woningen (wat boven de maximale aantallen uit de omgevingsverordening van de provincie ligt), dan zouden deze waarschijnlijk elders gerealiseerd moeten worden. De gemeente zou hiervoor dan gronden beschikbaar kunnen stellen of een deel gronden kunnen ruilen. Als je uit ontwikkeling van een kavel op beschikbare grond ca. € 200.000 per kavel kunt genereren (opbrengst minus te maken kosten) dan leidt dat tot een opbrengst van € 1,2 miljoen. Dit is ook te genereren als je de verkregen sloopmeters voor € 150 tot € 200 per m² zou verkopen in de markt. <i>Verplaatsing bedrijf</i> Met het verplaatsen van een groot bedrijf als Pluimveebedrijf Wiltenburg is een bedrag gemoeid van rond de € 6 miljoen. Het genereren van de benodigde middelen via woningbouw dekt hier slechts een deel van. Er resteert een groot verschil tussen de benodigde middelen en de realisatiemogelijkheden van woningbouw op de eigen locatie. Zie ook scenario 3.2 Transitie landelijk gebied.
Toekomstige ontwikkelingen / trends	De gemeente Oudewater zal niet op eigen kracht een transitie van bedrijf naar woningen (kunnen) financieren. Hiervoor zijn andere ontwikkelingen, zoals beschreven in scenario 1 of 2 nodig. Dit is alleen reëel als het bedrijf genoodzaakt is om te stoppen of te verplaatsen én dat daar een financiële tegemoetkoming vanuit het Rijk tegenover staat.
Bron	Omgevingsverordening Provincie Utrecht https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704250/1
Conclusie	Voor het saneren en verplaatsen van het bedrijf is aan vergoeding voor enkel de agrarische opstallen (alles zonder woning en ondergrond bedrijf) een bedrag nodig van ca. € 6 miljoen. Op eigen locatie of vanuit de gemeentelijke en provinciale regelingen zijn er geen mogelijkheden om deze middelen via woningbouw te genereren. Mocht je al gebruik maken van woningbouw of Ruimte voor Ruimte voor het genereren van de vereiste middelen, dan zullen er aanvullende middelen gevonden moeten worden om sanering of verplaatsing mogelijk te maken. Los van de vraag of de ondernemer daar dan voor openstaat en er een hervestigingslocatie beschikbaar is waar hij verder kan met zijn bedrijf. Voor woningbouw Hekendorp is de noord plus west zijde kansrijker en dat is met aansluiting aan het stedelijk gebied. De locatie van Pluimveebedrijf Wiltenburg is vanwege de ligging in het buitengebied en aan een erg smalle weg, de indeling van de locatie en de regelgeving vanuit de provincie, niet geschikt voor (grootschaligere) woningbouw. Onderzocht zou kunnen worden of gemeente en provincie het mogelijk en wenselijk vinden om in een groter gebied van en om het bedrijf te komen tot woningbouwontwikkeling. Alternatief kan onderzocht worden of woningbouw elders een mogelijkheid biedt, bijvoorbeeld in/tegen Hekendorp of Oudewater.



& RESULTAAT

	Woningbouw zou een aanvullende bijdrage kunnen leveren om bij sanering de financiering rond te krijgen. Dan dient er wel een stapeling met andere regelingen of middelen mogelijk te zijn om te komen tot voldoende middelen voor het saneren of verplaatsen van het bedrijf.
--	--

3.4 AFGESLANKTE VORM BEDRIJF VOORTZETTEN

In dit scenario wordt ingegaan op het in afgeslankte vorm voortzetten van het bedrijf op de huidige locatie.

Onderwerp	Toelichting
Toelichting op scenario	In dit scenario wordt gekeken naar het realiseren een bedrijf met maximaal 60.000 leghennen. Dit kan gerealiseerd worden door de wintergartens af te sluiten en de dieren weer in traditionele houderij te plaatsen. Ook kan een deel van de stallen buiten gebruik gelaten worden. De invloed van dit scenario is niet nader uitgewerkt op de overlast voor de omgeving. Gekeken is naar de financiële gevolgen van dit scenario. Het bedrijf zal dan verder gaan buiten het Beter leven concept. Ook zullen er minder leghennen zijn. Veel van de vaste kosten lopen door, met name de variabele opbrengsten en de variabele kosten en een deel arbeid zullen wijzigen.
Gevolgen voor bedrijfsresultaat	Er worden, ingeval het bedrijf de productie beperkt tot 60.000 leghennen, 38.320 leghennen minder gehouden op het bedrijf. Gerekend wordt met de saldodaling als gevolg van de minder gehouden dieren. Volgens KWIN Veehouderij 24/25 is het saldo per 100 leghennen € 542 per jaar. De saldoberekening uit KWIN is opgenomen in de bijlage 3. Pluimveebedrijf Wiltenburg presteert bovengemiddeld, waar hier in de uitwerking nog geen rekening mee gehouden is. Het saldo op het bedrijf daalt met $38.320 \text{ hennen} \times € 5,42 = € 207.694$. Daarnaast vervalt het BLK 1 ster concept. Voor de overige 60.000 leghennen daalt daarbij het saldo per 100 leghennen met € 43 per jaar (€ 542 wordt € 499, zie bijlage 1). Dit leidt tot een saldodaling van $60.000 \times € 0,43 = € 25.800$. Aan besparing aan arbeidskosten wordt een halve FTE ingerekend, € 30.000 per jaar. Daarnaast verliest het bedrijf wat schaalvoordelen door de kleinere omvang, wat gesteld wordt op € 15.000 per jaar (aankoop voer, verkoop eieren). Per saldo daalt het resultaat dan jaarlijks met € € 218.494. Dit betreft een normatieve berekening, de cijfers van Pluimveebedrijf Wiltenburg zullen gunstiger zijn, waardoor het nadeel groter is. Bij een kapitalisatie van deze jaarlijkse inkomensdaling met 10 jaar, komt dit op een bedrag van € 2.184.940.
Conclusies	Het downsizen van het bedrijf geeft een grote inkomensdaling op het bedrijf. De vaste kosten lopen voor het grootste deel door en het saldo valt weg.



&RESULTAAT

	Rekening moet gehouden worden met een compensatie van meer dan 2 miljoen als het bedrijf terug gaat naar een omvang van 60.000 leghennen. Geen rekening is gehouden met een daling van het aantal opfokhennen op het bedrijf, wat wel voor de hand ligt dat ook daar minder dieren gehouden gaan worden. Ook is geen rekening gehouden met het komen te vervallen van de vergunning ruimte op locatie. Als het bedrijf een deel van de vergunning langere tijd niet benut, zal er rekening mee moeten worden gehouden dat een deel zal komen te vervallen in de toekomst. Voor een dergelijke maatregel zijn geen opkoopregelingen voorhanden waar een deel van de productie in gesaneerd kan worden. Ook bestaan er dan geen mogelijkheden om op locatie met woningbouw een (deel) compensatie te realiseren. Funding van dit bedrag zal moeten liggen in woningbouw elders of bijdrage vanuit de overheden.
--	---



& RESULTAAT

4 CONCLUSIE EN ADVIES

Er is op dit moment niet één pasklare oplossing die sanering of verplaatsing van het bedrijf mogelijk maakt. Er zijn geen regelingen vanuit de opkoop/sanering/verplaatsing van bedrijven die hier toereikend voor zijn.

De optie woningbouw is binnen de regelgeving niet mogelijk zonder ontheffing vanuit de provincie. Enkel woningbouw op de eigen locatie genereert te weinig opbrengsten voor het saneren of verplaatsen van de pluimvee activiteit.

Verwachting is dat in de nabije toekomst vanuit stikstofdoelen er geen regelingen voor dit bedrijf beschikbaar komen die toereikend zijn om het bedrijf te saneren en te verplaatsen. De uitstoot op Natura 2000-gebieden is vanuit dit bedrijf erg laag, zodat het ook nog maar de vraag is of de locatie in aanmerking kan komen voor eventuele nieuwe regelingen.

Gezocht kan worden naar mogelijkheden om meerdere opties te stapelen. Met de LBV is dat beperkt mogelijk, naast dat aan deze regeling een beroepsverbod is verbonden, iets wat pluimveebedrijf Wiltenburg niet wil. Zij willen door in de pluimveehouderij. Gezocht moet dan worden naar combinaties van verwaarden van de locatie, creëren van meerwaarde uit herbestemming en aangevuld met middelen vanuit de gemeente.

Bij de verwaarding zou ook gekeken kunnen worden naar het bij de ontwikkeling betrekken van de naburige percelen bij het pluimveebedrijf. Dit zou wellicht meer mogelijkheden voor herontwikkeling kunnen geven. Dit vraagt nader onderzoek van de gemeente en afstemming met de provincie of zij een bredere woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk en wenselijk achten.

Op dit moment is er geen zicht op voldoende middelen om het bedrijf te verplaatsen of te saneren. Passende vergoedingsregelingen om de sanering mogelijk te maken zijn er op dit moment niet. Als er al deelname in de LBV of een vergelijkbare regeling mogelijk en overwogen zou worden, dan is dit vanwege het beroepsverbod en de beperkt vrijkomende middelen om het bedrijf te verplaatsen, voor deze ondernemers geen optie om de pluimveeactiviteiten te staken. Globaal gesteld zou de helft van de benodigde middelen voor een bedrijfsverplaatsing dan uit een dergelijke regeling kunnen komen, voor de andere helft moet dan nog gekeken worden naar aanvullende middelen.

Wat zou er vanuit financieel perspectief moeten gebeuren om het bedrijf hier weg te krijgen?

Uitgangspunt voor de ondernemers is in dat geval om de activiteiten te verplaatsen. Om een vergelijkbaar bedrijf elders te stichten, zou je een bedrag tussen de 5 en 6 miljoen euro moeten genereren om alle opstallen, zonder de woning, elders te stichten.

De woning en ondergrond blijven dan over en vallen weg tegen de te verwerven hervestigingslocatie. Mocht het bedrijf in aanmerking komen voor een LBV regeling of iets wat daaraan gelijkwaardig is, dan kan dit netto aan opbrengst, minus de kosten voor sloop van de opstallen, ca 2 miljoen genereren. Als op locatie er vervolgens 6 bouw kavels gerealiseerd zouden mogen worden, dan kan dit ook een bedrag genereren van ca 1.2 miljoen, uit verkoop van de kavels na aftrek van de te maken kosten. Om een bedrag tussen de 5 en 6 miljoen bij elkaar te krijgen, vraagt dit nog 1,8 tot 2,8 miljoen aan aanvullende middelen. Dit zou mogelijk kunnen komen uit een MGB¹ regeling vanuit de provincie of uit liquide bijdrage vanuit de gemeente.

Deze berekening is ter indicatie en mogelijke denkrichting. De vraag is daarbij o.a. of je de mogelijke opties mag stapelen.

¹ Maatwerk Gerichte Bedrijfsbeëindiging



&RESULTAAT

Naast de financiën spelen uiteraard nog andere factoren die van belang zijn om het bedrijf te kunnen verplaatsen. Te denken valt aan de beschikbaarheid van een hervestigingslocatie, de mogelijkheid om (vergunning) rechten te kunnen verplaatsen en de medewerking van de ondernemer.



& RESULTAAT

Bijlage 1: Vervangingswaarde en gecorrigeerde vervangingswaarde

In onderstaande tabel staat de vervangingswaarde en gecorrigeerde vervangingswaarde uitgewerkt voor de agrarische opstallen op locatie.

Het betreft indicatieve bedragen, gebaseerd op bouwjaren en renovatiejaren voor de stallen gemiddeld gesteld. Bedragen zijn ontleend aan de KWIN Veehouderij.

	Bouwjaar of renovatie	Aantal m2	Vervangings-waarde/plek	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Eierlokaal	2006	600	€ 400,00	€ 240.000	53%	40 jaar	10%	2024	0,60	0%	1,00	€ 142.800	60%
Ruwbouw	2006	600	€ 100,00	€ 60.000	13%	20 jaar	0%	2024	0,10	0%	1,00	€ 6.000	10%
Afbouw	2018	1	€ 150.000,00	€ 150.000	33%	15 jaar	0%	2024	0,60	0%	1,00	€ 90.000	60%
Installaties (eierverzameling)													
Totaal				€ 450.000	100%							€ 238.800	53%
Stal 3 leghennen	Bouwjaar of renovatie	Aantal dierplekken	Vervangings-waarde/plek	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Ruwbouw	1999	8320	€ 16,00	€ 133.120	32%	40 jaar	10%	2024	0,44	0%	1,00	€ 58.240	44%
Afbouw	1999	8320	€ 8,00	€ 66.560	16%	20 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Installaties	1999	8320	€ 26,00	€ 216.320	52%	15 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ 416.000	100%							€ 58.240	14%
Stal 3 opfok	Bouwjaar of renovatie	Aantal dierplekken	Vervangings-waarde/plek	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Ruwbouw	1999	24000	€ 10,00	€ 240.000	48%	40 jaar	10%	2024	0,44	0%	1,00	€ 105.000	44%
Afbouw	1999	24000	€ 5,00	€ 120.000	24%	20 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Installaties	2006	24000	€ 15,00	€ 360.000	72%	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ 720.000	144%							€ 105.000	15%
Stal 4	Bouwjaar of renovatie	Aantal dierplekken	Vervangings-waarde/plek	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Ruwbouw	2006	42000	€ 16,00	€ 672.000	32%	40 jaar	10%	2024	0,60	0%	1,00	€ 399.840	60%
Afbouw	2006	42000	€ 8,00	€ 336.000	16%	20 jaar	0%	2024	0,10	0%	1,00	€ 33.600	10%
Installaties	2019	42000	€ 26,00	€ 1.092.000	52%	10 jaar	0%	2024	0,50	0%	1,00	€ 546.000	50%
Totaal				€ 2.100.000	100%							€ 979.440	47%
Stal 7	Bouwjaar of renovatie	Aantal m2	Vervangings-waarde/plek	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Ruwbouw	2013	48000	€ 16,00	€ 768.000	32%	40 jaar	10%	2024	0,75	0%	1,00	€ 577.920	75%
Afbouw	2013	48000	€ 8,00	€ 384.000	16%	20 jaar	0%	2024	0,45	0%	1,00	€ 172.800	45%
Installaties	2013	48000	€ 26,00	€ 1.248.000	52%	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ 2.400.000	100%							€ 750.720	31%
Garage / berging / opslag / droogt.	Bouwjaar of renovatie	Aantal m2	Vervangings-waarde/plek	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Ruwbouw	2013	445	€ 300,00	€ 133.500	44%	40 jaar	10%	2024	0,75	0%	1,00	€ 100.459	75%
Afbouw	2013	445	€ 50,00	€ 22.250	7%	20 jaar	0%	2024	0,45	0%	1,00	€ 10.013	45%
Installaties	2013	1	€ 150.000,00	€ 150.000	49%	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ 305.750	100%							€ 110.471	36%
kantoor / kantine	Bouwjaar of renovatie	Aantal m2	Vervangings-waarde/m2	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Ruwbouw	2014	250	€ 1.500,00	€ 375.000	75%	40 jaar	10%	2024	0,78	0%	1,00	€ 290.625	78%
Afbouw	2014	250	€ 200,00	€ 50.000	10%	20 jaar	0%	2024	0,50	0%	1,00	€ 25.000	50%
Installaties	2014	250	€ 300,00	€ 75.000	15%	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ 500.000	100%							€ 315.625	63%
GEBOUW 7	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte m2	Vervangings-waarde/m2	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Naam gebouw	III	0,0	0/m2	€ -	-	40 jaar	10%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Ruwbouw	III	0,0	0/m2	€ -	-	20 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Afbouw	III	0,0	0/m2	€ -	-	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Installaties	III	0,0	0/m2	€ -	-	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ -	-							€ -	-
GEBOUW 8	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte m2	Vervangings-waarde/m2	VERVANGINGS WAARDE	% totaal	CORR TECH. levensduur	VEROUDERING restwaarc	Peiljaar	T-factor	CORR FUNCT. VEROUDERIN	F-factor	VERVANGINGSWAARDE	% vervangings-waarde
Naam gebouw	III	0,0	0/m2	€ -	-	40 jaar	10%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Ruwbouw	III	0,0	0/m2	€ -	-	20 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Afbouw	III	0,0	0/m2	€ -	-	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Installaties	III	0,0	0/m2	€ -	-	10 jaar	0%	2024	-	0%	1,00	€ -	-
Totaal				€ -	-							€ -	-
TOTAAL GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDEN				€ 6.891.750						€ 2.558.296			



& RESULTAAT

Bijlage 2: uitkomst Aerijs calculatie deelname aan LBV+



Berekening depositievracht

Totale berekende depositievracht op overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden Lbv-plus regeling

	Totale vracht ten opzichte van drempelwaarde (index = 100)	Drempelwaarde (mol N/jr)	Depositievracht (mol N/jr)
✗	8	2.500	199

Berekende depositievracht op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden Lbv regeling

Natuurgebied		Totale vracht ten opzichte van drempelwaarde (index = 100)	Drempelwaarde (mol N/jr)	Depositievracht (mol N/jr)
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	✓	146	101	147
Zouweboezem	✓	470	1	5
Oostelijke Vechtplassen	✗	11	59	7
Uiterwaarden Lek	✓	145	9	13
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	✗	67	53	36
Biesbosch	✗	29	10	3



& RESULTAAT

Bijlage 3: saldoberekeningen leghennen

Lange termijn verwachting			
Omschrijving	Kooi/ kolonie wit	Scharrel (volière) wit	Scharrel plus u (BL*)
Opbrengsten			
- eieren	3007	3510	3268
- slachthennen	29	29	40
Af: kosten hennen en voer			
- hennen	475	550	575
- voer overgangperiode	53	60	63
- na 20 weken	1941	1959	1737
Voerwinst	567	971	934
<i>Voerwinst per 100 opgehokte hennen op jaarbasis</i>	345	633	696
Af: overige toegerekende kosten			
Elektriciteit (incl. mestdroging)	58	58	58
Water	8	9	9
Gezondheidszorg + hygiëne	35	65	65
Strooisel		3	3
Inzetkosten	11	11	11
Vang- en laadkosten	18	18	18
Retributies, DGF	15,5	24	24
Controles + ophalen kadavers	2	6	6
Schoonmaakkosten		12	12
Saldo excl. rente per ronde	418	765	728
Berekende rente	24	26	23
Saldo incl. rente per ronde	394	739	705
Saldo per 100 opgehokte hennen, excl. rente op jaarbasis	254	499	542

298 | KWIN Veehouderij 2024-2025 | Leghennen