



Grootouderdierenbedrijf
Bûtenskar 3
8723 LZ KOUDUM

ALGEMEEN

Namens opdrachtgever bieden wij dit vrij gelegen grootouderdierenbedrijf aan. Op het bedrijf worden grootouderdieren gehuisvest voor vleeskuikens. Totale netto staloppervlakte 4.320 m². In de stallen worden momenteel 27.000 grootouderdieren (incl. hanen) gehouden.

Het aangeboden onroerend goed bestaat uit:

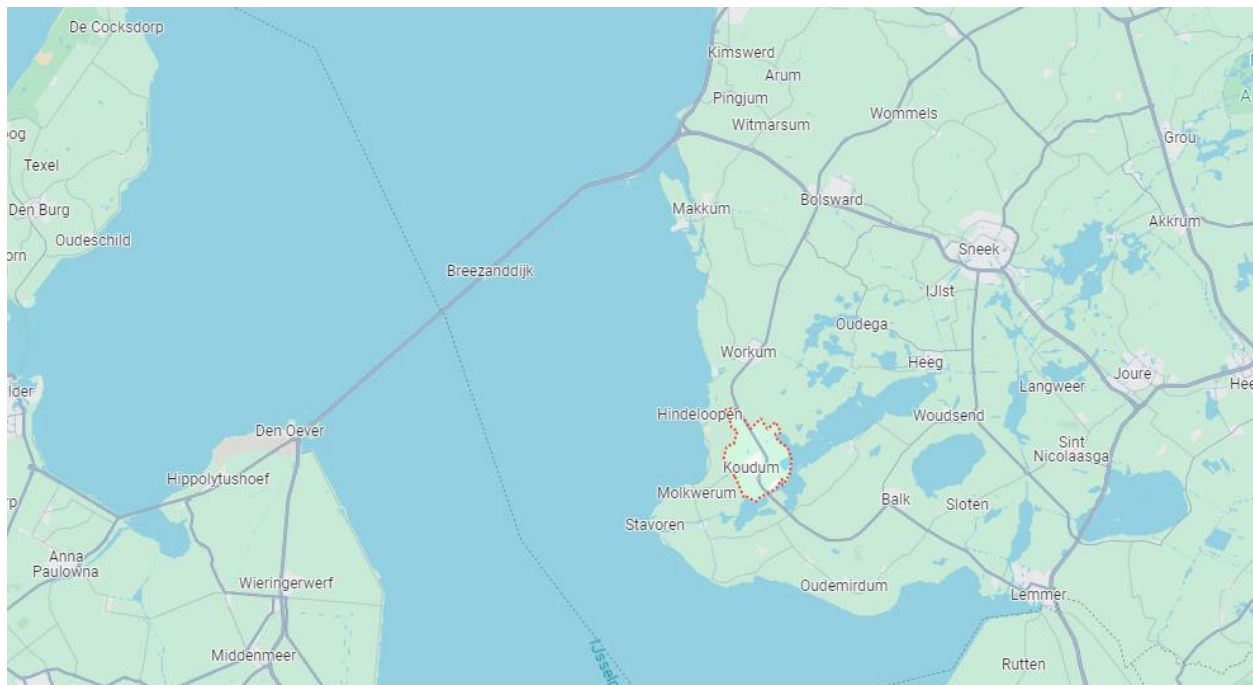
- Agrarisch erf
- 4 pluimveestallen
- Bijgebouwen
- Een agrarische bedrijfswoning met erf en ondergrond
- Zonnepanelen in eigendom
- 23.810 pluimvee-eenheden (concentratiegebied overig)

Het geheel is gelegen op 1.45.35 ha grond

Voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met Arend Otten op 06-21231346.

SITUERING

Het onroerend goed is redelijk vrij gelegen, op korte afstand van het dorp Koudum in Zuidwest-Friesland.



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in ha	
Koudum	L	1083	01.34.20 ha	*
Koudum	L	1192	00.11.15 ha	
		Totaal	01.45.35 ha	
* Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel.				

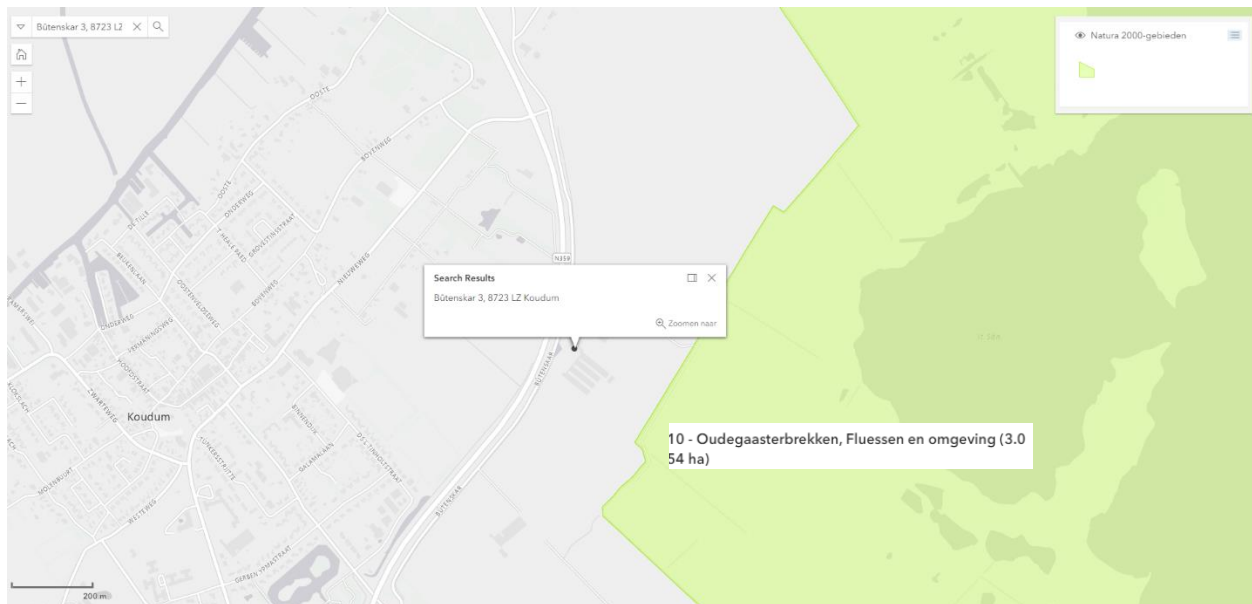
VERGUNNINGEN

Er is een geldige milieuvergunning aanwezig voor het houden van 29.000 vleeskuikenouderdieren met een jaarlijkse NH3 emissie van 14.064,50 kg.

NB vergunning is niet aanwezig (voor toelichting zie brief Hoeve Advies in de bijlagen)

NATURA 2000 GEBIED

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving.



BESTEMMINGSPLAN

Waarde - Archeologie 2

Waarde – Landschap verkaveling

Agrarisch

Bouwvlak

Intensieve veehouderij

Agrarisch bedrijf

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu ▾

< Opnieuw zoeken < Bûtenskar 3, 8723LZ Koudum

160111, 547591

Deze coördinaten liggen in
 Bûtenskar 3, 8723LZ Koudum
 Perceel Koudum (KDM00) L 1083

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- 📍 Gekozen locatie
- Transparantie ...
- ✔ Plankaart

Bestemmingsplan Buitengebied Súdwest-Fryslân I

Bestemmingsplan Gemeente Súdwest Fryslân

meer kenmerken ▾

vastgesteld 28-09-2023 - geheel in werking Beroep / bezwaar aangetekend

Plekinfo Regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie 2 >
- Waarde - Landschap verkaveling >
- Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- intensieve veehouderij
- agrarisch bedrijf

OMSCHRIJVING ONROEREND GOED

Pluimveestallen	
Capaciteit	27.000 grootouderdieren
Bouwjaar	2000/2010
Afmeting	3 stallen 14,4 m x 75 m 1 stal 16 m x 84,8 m
Netto staloppervlakte	4.320 m ²
Wanden	Geïsoleerde betonelementen
Constructie	Stalen spanten
Dak	Asbestvrije golfplaten/glaswol/aluminium platen
Vloeren	Beton
Ventilatie	Luchtinlaat: ventielen Luchtuitleat: lengteventilatie
Klimaatcomputer	Fancom
Inrichting	Hardhouten beunen 3 stallen: Jansen legnesten (2021) 1 stal: Van Gent legnesten 3 stallen: voerketting (2017) 1 stal: Bridomat (2010) Ledverlichting: wit/rood
Opmerkingen	De stallen zijn evenwijdig naast elkaar gebouwd en aan de voorzijde met elkaar verbonden via een tussenruimte (3 meter breed). De eieren komen vanuit de stallen op de eierband in de tussenruimte en gaan vandaar naar het eierlokaal, ingericht met een Prinzen inpakmachine met eierweging en lift. De eierbewaarruimte is geconditioneerd (2019). In 2013 zijn er 260 zonnepanelen geïnstalleerd ± 65 kWp. Nieuwe omvormers in 2024.

Werktuigenberging	
Bouwjaar	2010
Afmeting	10 m x 20 m
Wanden	Betonelementen en damwand
Constructie	Stalen spanten
Dak	Asbestvrije golfplaten
Vloer	Klinkers

Variantloods	
Bouwjaar	2020
Afmeting	15 m x 8 m
Wanden en dak	Damwandplaten

Overige
<ul style="list-style-type: none"> - 4 krachtvoersilo's * 40 m³ * 12 m³ * 7 m³ * 3 m³ - Noodaggregaat (zelfstartend) - Kadaverkoeling - Erfverharding (beton) - 2 watertanks voor schoonmaken (buffers)

Pluimvee-eenheden	
Concentratiegebied Overig	23.810 pluimvee-eenheden

Woonhuis	
Bouwjaar	2001
Bouwaard	Het betreft hier een Noorse houtskeletwoning. Gemetselde buitengevels/isolatie/ van binnen afgetimmerd met hout. Houten vloer/zolder. Geïsoleerde dakplaten, dakpannen gedekt. Thermopane beglazing en centrale verwarming.
Indeling	Bijkeuken – woonkeuken – woonkamer – hal – toilet – slaapkamer – kelder
Verdieping	Kachelkast – inloopkast – badkamer/toilet (2020) – 4 slaapkamers – vlizotrap met vliering
Bijzonderheden	Horren voor ramen, 2 tuindeuren met terras-overkapping

Garage – berging - hygiënesluis	
	Dubbele garage – hygiënesluis – berging met zolder

BTW

Het bedrijf zit in de B.T.W.-regeling. Bij verkoop gaan wij ervan uit dat het bedrijf wordt overgedragen op basis van artikel 37d van de Wet op de Omzetbelasting.

VRAAGPRIJS

Op aanvraag

DISCLAIMER EN ONDERZOEKSP LICHT

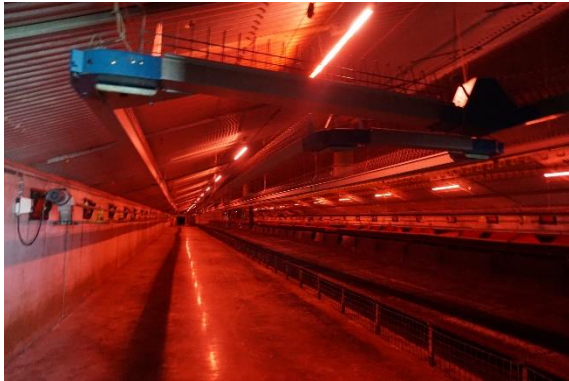
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld.

Er is getracht een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid.

De genoemde afmetingen, inhoudsmaten en oppervlaktes zijn circa en gebaseerd op tekeningen van vergunningen dan wel metingen vanaf luchtfoto's. Er heeft door ons geen uitmeting ter plaatse plaatsgevonden. In de praktijk kunnen afwijkingen optreden.







WAT KUNNEN WIJ VOOR U BETEKENEN?

Verkoopbegeleiding

- ☑ Het verkopen van uw agrarisch bedrijf is een ingrijpende en emotionele beslissing. Een besluit waar u wel wat hulp bij kunt gebruiken. Omdat de agrarische sector snel verandert en steeds meer vraagt van de agrarische ondernemer helpen we u graag. We kunnen u begeleiden en adviseren tijdens het gehele verkoopproces.
- ☑ Of het nu om een agrarisch bedrijf gaat, landbouwgrond of een woonhuis met agrarische bestemming; wij hebben ruime ervaring en kennis van de markt om uw bezitting op de best mogelijke manier te verkopen. Door onze landelijke naamsbekendheid en ons uitgebreide klantenbestand kan het maar zo dat de juiste koper binnen handbereik is.
- ☑ Arend Otten Agro adviseert u in alle fasen van het verkoopproces. Zo stellen we de totale waarde van uw bedrijf vast, bieden we uw bedrijf aan potentiële kopers aan, voeren we de onderhandelingen en brengen we de fiscale consequenties van het verkoopproces voor u in kaart.

Agrarische Taxatie

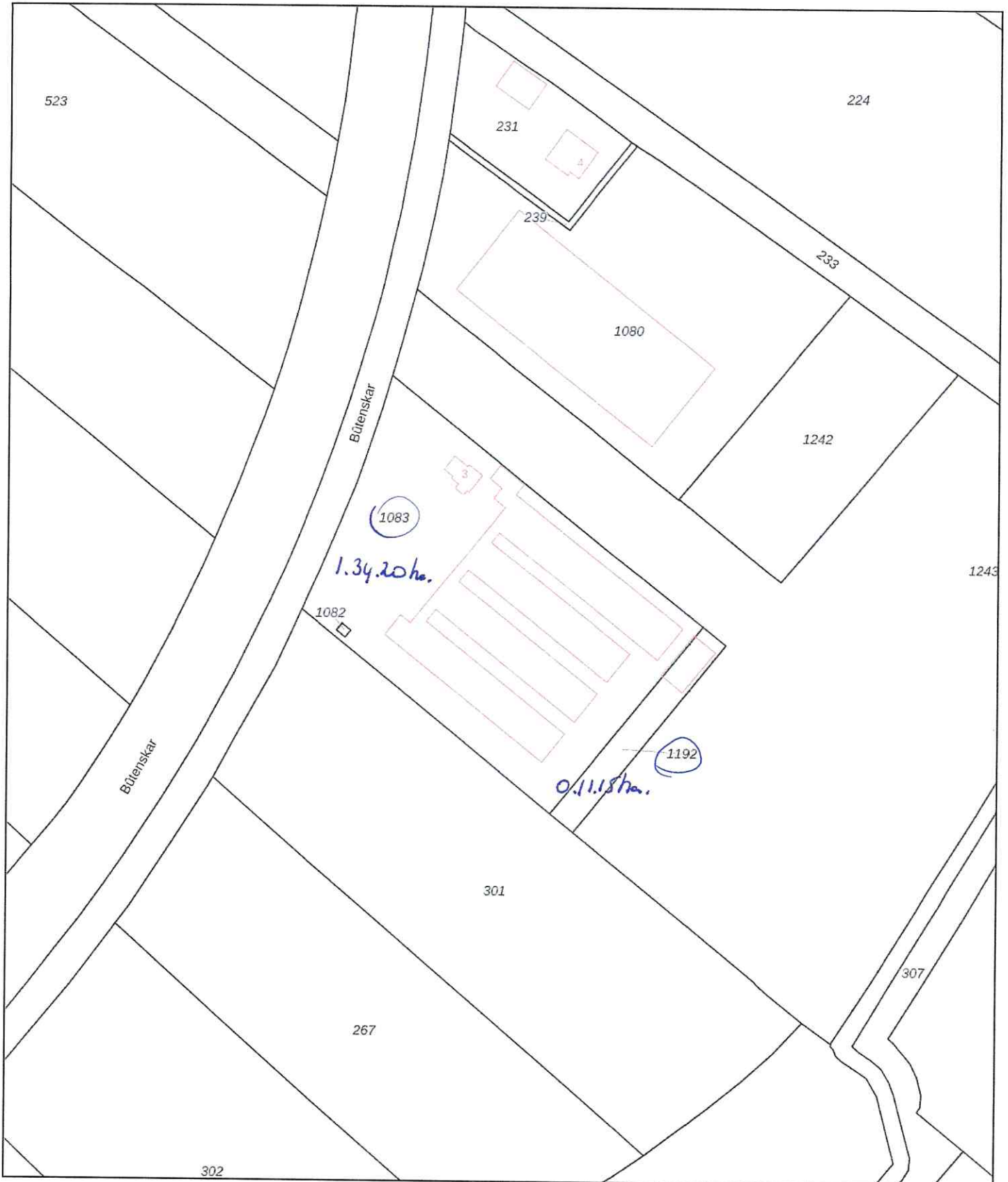
- ☑ Voor een financieringsaanvraag, een bedrijfsovername of herwaardering van uw landbouwgronden heeft u een taxatierapport nodig. In dit rapport staat de waarde van het agrarisch vastgoed uitvoerig beschreven.
- ☑ Het opstellen en leveren van een taxatierapport hoeft bij ons niet lang te duren. Binnen twee weken na aanvraag ontvangt u van ons het definitieve rapport. We zijn niet alleen snel, maar we zijn ook thuis in de eisen van de verschillende banken én hanteren een scherp tarief.
- ☑ Arend Otten Agro is een erkend taxateur en is geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).


Aankoopmakelaar

- ☑ Wat is een goede locatie? Wat zijn de vraagprijzen? Waar moet ik rekening mee houden? Bij het aankopen van een agrarisch bedrijf is het, gezien de complexe regelgeving, raadzaam om u bij te laten staan door een deskundig adviseur.
- ☑ Arend Otten Agro assisteert u graag bij het traject van aankoop. Professioneel, deskundig en met úw belang voorop. Door onze kennis van de markt kunnen wij kritisch met u meedenken en een passend advies geven.
- ☑ Bij uw transactie heeft u ook te maken met tal van juridische en fiscale zaken. Zowel voor agrarisch vastgoed als productierechten geldt: wanneer u uw aankoop door ons laat verzorgen, kunt u rekenen op een betrouwbare overdracht waarbij u geen omkijken heeft naar de administratieve afwikkeling.
- ☑ Het verkrijgen van financiering kan een behoorlijke uitdaging zijn. Door ons netwerk van financiers kunnen we ook op dit vlak van waarde zijn



www.arendotten.nl/over-ons



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Koudum</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1083</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Toelichting ammoniak i.r.t. Wet Natuurbescherming

d.d. 7 april 2023

Initiatiefnemer

Maatschap Melchers-Ketelaar
Bûtenkar 3
8723 LZ KOUDUM

Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en plant- en diersoorten. De wet moet ervoor zorgen dat de verschillende plant- en diersoorten in de natuur blijven bestaan. Ook kwetsbare soorten mogen niet verdwijnen.

Provincies bepalen voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Dat doen zij aan de hand van nationale en internationale regels. Provincies geven ook vergunningen en ontheffingen af voor activiteiten in de buurt van natuurgebieden.

Sommige activiteiten kunnen schadelijk zijn voor de natuur. Burgers en bedrijven moeten makkelijk en snel te weten kunnen komen of zo'n activiteit is toegestaan. En onder welke voorwaarden. De gemeente kijkt of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de Wet Natuurbescherming. Het is ook mogelijk om rechtstreeks bij de provincie een vergunning of ontheffing natuur aan te vragen.

Wnb-vergunning

U hebt geen Wnb-vergunning. U hebt ook geen door de provincie afgegeven VVGB (verklaring van geen bezwaar) inz. de Wnb.

Milieuvergunning als referentie

Is er geen sprake van een natuurvergunning? Dan bepaalt de milieuvergunning die is verleend voordat het Natura 2000-gebied werd aangewezen (vaak 2004 of 1994, soms later) met inbegrip van latere vergunde wijzigingen het maximaal toegestane effect. Daarbij is van belang dat de activiteit niet is gestaakt en het wel zonder nieuwe natuurtoestemming moet kunnen worden hervat of voortgezet.

Invloedssfeer

Voor elk project dat stikstof veroorzaakt, moeten de stikstofgevolgen tot op een afstand van 25 km berekend worden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 april 2023 (in de zgn. ViA15-uitspraak) geoordeeld dat deze zogenoemde rekenafstand van 25 kilometer bij individuele projecten aanvaardbaar is. Dat betekent niet dat stikstof buiten de grens van 25 km op een beschermd natuurgebied niet relevant is. Het is daarvoor aan de overheid om maatregelen te nemen om verslechtering van natuur a.g.v. die nationale stikstofneerslag te voorkomen.

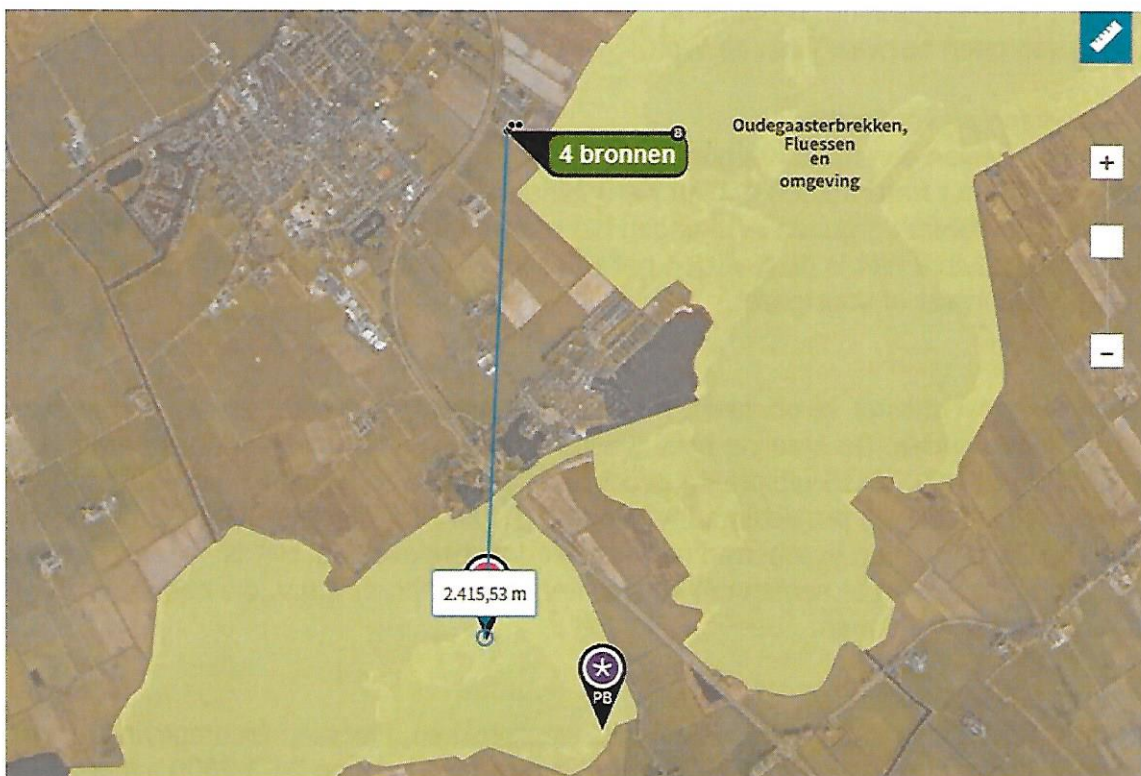
Stikstofgevoelige gebieden

Binnen 25 km van de inrichting liggen de Oudgaasterbrekken, Fluessen en omgeving en het IJsselmeer als stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden; beide zijn op 24-3-2000 aangewezen

als te beschermen gebied. Elke toename van stikstof nadien wordt gezien als een verslechtering.



Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ca. 120 m



Afstand tot dichtstbijzijnde stikstofgevoelige hexagoon ca. 2,4 km

Uw bedrijf ligt hemelsbreed 120 m van de Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving. De dichtstbijgelegen stikstofgevoelige hexagoon ligt op ca. 2,4 km.

Referentie Wnb

De referentie voor de inrichting is de milieuvergunde situatie op 24-3-2000 ofwel de stikstofuitstoot die op 2-3-1999 voor de activiteit binnen de inrichting is vergund.

Oprichtingsvergunning

Beschikking Wet milieubeheer d.d. 2 maart 1999

Stal	Rav cat.	Diersoort	Aantal dieren	emissie kg NH ₃ /d/j	Totaal kg ammoniak
1-3	E 4.100	Vleeskuikenouderdieren	29.000	0,580	16.820,00
Totaal		aantal pluimvee	29.000		16.820,00

Beoogde situatie

In de huidige situatie houdt u 29.000 st. vleeskuikenouderdieren overeenkomstig de op 22 juli 2009 geaccepteerde Melding 8.19 Wm.

Huidige milieuvergunning

Melding 8.19 Wm acceptatie d.d. 22 juli 2009

Stal	Rav cat.	Diersoort	Aantal dieren	emissie kg NH ₃ /d/j	Totaal kg ammoniak
1	E 4.100	Vleeskuikenouderdieren	7.100	0,580	4.118,00
2	E 4.100	Vleeskuikenouderdieren	7.100	0,580	4.118,00
3	E 4.100	Vleeskuikenouderdieren	6.450	0,580	3.741,00
4	E 4.4.1	Vleeskuikenouderdieren BWL2004.13	8.350	0,250	2.087,50
Totaal		aantal pluimvee	29.000		14.064,50

Intern salderen

De Raad van State oordeelde in 2021 in een uitspraak over de Natuurvergunning Logtsebaan (CLI:NL:RVS:2021:71) dat er geen 'verslechteringsvergunning' meer nodig is bij intern salderen. Intern salderen is daarmee sinds 1 januari 2020 vergunningvrij.

Vergunningvrij

De door u doorgevoerde wijziging in 2009 is daarom op dit moment (nog) vergunningvrij. De overheid heeft echter aangekondigd dat ze wijzigingen vanaf 1-1-2024 in de nieuwe Omgevingswet weer vergunningplichtig wil maken. Voor elke wijziging die u vanaf dan doorvoert is een natuurvergunning of instemming nodig.

Wanneer er geen vergunningplicht is voor stikstof, kan er nog wel een vergunningplicht zijn voor overige effecten zoals trillingen, grondwateronttrekkingen, geluid, versnippering of licht.

Aerius-berekening

Uit de bijgesloten Aerius-berekening blijkt dat uw huidige bedrijfsvoering niet leidt tot meer of hogere stikstofdepositie op te beschermen stikstofgevoelige natuurgebieden.

U voldoet op grond van het wettelijk kader via de milieu-instemming(en) aan de

Wet natuurbescherming; de activiteit leidt niet hogere stikstofdepositie en daardoor niet tot verslechtering t.o.v. de referentiesituatie. Significante gevolgen op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Ing. W. (Wim) Hoeve
HOEVE ADVIES BV

Bijlagen

- Overzicht ammoniak i.r.t. Wnb
- Schermafdruck Aerius huidig en verschil
- Aerius verschilberekening referentie vs. huidige situatie
- Aerius berekening randeffecten
- Berekenen stikstof tot grens 25 km
- Bepaling referentiedatum relevante natuurgebieden
- Natuurbescherming en projectontwikkeling