

**Harderwijkerweg 125**



# 1. Onderbouwing bedrijfswoning

# **NUT EN NOODZAAK**

## **BEDRIJFSWONING**

*In opdracht van:*

R. Van Essen

Oudedijk 15

3888 MP UDDEL

*Door:*

Mullink-Advies

Zutphensestraat 388

6971 JS Brummen

# Inhoud

Opdracht .....	3
Aanleiding, doel en visie .....	3
Huidige situatie .....	3
Gewenste situatie .....	4
Wormen (binnen)kwekerij.....	4
Productieproces.....	4
Bedrijfsmatige aspecten .....	5
Noodzaak bedrijfswoning .....	6
Plan van aanpak.....	9
Financieel.....	10
Exploitatiebegroting .....	10
Liquiditeitsbegroting.....	10
Conclusies .....	11

## **Opdracht**

Aan Mullink-Advies is de opdracht verstrekt om aan de gemeente Apeldoorn het nut en noodzaak van een bedrijfswoning aan de Harderwijkerweg 125 te Uddel te onderbouwen.

De opdracht is om een antwoord te geven op de vraag van de gemeente Apeldoorn (brief 13 september 2012 met kenmerk RO/RJZ/2012-021591) of herziening van het bestemmingsplan Harderwijkerweg 125 te Uddel mogelijk is. Het verzoek is om op dit perceel een bedrijfswoning toe te staan. Er is een anterieure overeenkomst met de gemeente Apeldoorn hieromtrent aangegaan.

Op basis van de door u verstrekte gegevens hebben wij op zorgvuldige wijze dit rapport samengesteld. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van deze gegevens berust bij u. Op de cijfers in dit rapport is geen accountantscontrole toegepast gericht op het afgeven van een accountantsverklaring.

## **Aanleiding, doel en visie**

### **Huidige situatie**

De heer R. van Essen en zijn echtgenote J. van Essen – Kroes, hierna te noemen Van Essen, hebben een vleeskalverhouderij en een wormenkwekerij. Zij zijn gehuwd en het gezin Van Essen telt twee kinderen. Het gezin woont aan de Oudedijk 15 te Uddel. Beiden hebben jarenlange ervaring in de agrarische sector. Aan de Oudedijk 15 te Uddel exploiteren zij een vleeskalverhouderij, waar 500 vleeskalveren op voergeldbasis worden gehouden. Deze kalveren worden door een medewerker gevoerd en verzorgd. Het kunnen verzorgen van witvlees-kalveren is een zeer specialistisch werk en vereist veel vaardigheden. Ook het economische belang (waarde van de kalveren) is groot. De eigenaar van de kalveren is de Van Drie-Groep. Met deze onderneming is een voergeldovereenkomst aangegaan, waarbij voor meerdere jaren prijsafspraken zijn gemaakt voor het houden van de kalveren.

De omvang van de vleeskalverhouderij is uit te drukken in NGE. Deze eenheid kan worden afgeleid met behulp van rekenregels, zoals die zijn opgesteld door het LEI (Landbouw Economisch Instituut). De vleeskalverhouderij heeft, zoals door de gemeente wordt gesteld, een omvang van 72 NGE.

De vleeskalverhouderij van de heer Van Essen biedt een volledige dagtaak voor een medewerker. De kalveren worden tweemaal daags gevoerd. Naast het voeren van de kalveren worden deze regelmatig herschikt binnen de groepshuisvesting. Dat is nodig om alle kalveren gelijke kansen te geven bij het opnemen van het voer. Daardoor wordt het resultaat verbeterd. Met name deze werkzaamheden zijn fysiek relatief zwaar voor Van Essen. Om die reden worden de werkzaamheden voor deze bedrijfstak uitgevoerd door een medewerker.

Op de locatie aan de Harderwijkerweg 125 heeft Van Essen sinds 1987 een wormenkwekerij. De wormenkwekerij bevindt zich op een afstand van globaal 700 meter afstand vanaf de vleeskalverhouderij. Deze moet meerdere keren per dag worden afgelegd.

Het perceel aan de Harderwijkerweg heeft een omvang van 2,2 hectare. Op ruim 10.000 m<sup>2</sup> daarvan worden de wormen in speciale bakken in de open lucht gekweekt, zgn. buitenkweek. De werkzaamheden voor de wormenkwekerij worden volledig door de heer Van Essen uitgevoerd. Deze zijn minder zwaar en goed uitvoerbaar door hem. In periodes dat de hoeveelheid werk te groot is, worden externe krachten ingehuurd, veelal scholieren vanuit de directe omgeving.

### **Gewenste situatie**

Van Essen heeft aangegeven de zakelijke activiteiten te willen uitbreiden. De mogelijkheid om het aantal vleeskalveren uit te breiden aan de Oudedijk is echter zeer beperkt, tenzij er grote en niet rendabele investeringen moeten worden gedaan. Daarbij is binnen de agrarische enclave het uitbreiden van het aantal vleeskalveren niet wenselijk. Dit gemeentelijk /provinciaal beleid is aanleiding geweest om te kiezen voor de wormenkwekerij als volwaardige bedrijfstak.

Er zijn daarom plannen ontwikkeld en uitgewerkt om de wormenkwekerij op te schalen en verder te professionaliseren. Omdat het houden van de wormen in de open lucht (buitenkweek) het niet mogelijk maakt om gedurende het hele jaar wormen te kunnen afleveren, is ervoor gekozen om naast de 'buitenkweek' ook wormen onder geconditioneerde omstandigheden, de 'binnenkweek-methode', te gaan houden.

## **Wormen (binnen)kwekerij**

### **Productieproces**

Het kweken van wormen middels de binnenkweek methode is een lucratief, maar arbeidsintensief proces. Wekelijks worden 300 bakken (60x40 cm) met wormen opgezet. Dit houdt in dat deze worden gevuld met een bedding (mengsel van turf en cellulose, 10 cm). Vervolgens worden deze gevuld met 1000 geslachtrijpe wormen die uit de buitenbakken geraapt worden. De bakken worden gevoerd over de gehele oppervlakte en vochtig gehouden, wat allemaal handwerk is. Door iedere week bakken op te zetten ontstaat er een gevarieerde leeftijdsopbouw van de wormen.

Iedere week worden de bakken handmatig voorzien van een verse laag bedding en de wormen worden gevoerd. Tevens wordt de vochtigheid gecontroleerd en de dode wormen worden verwijderd. De moederwormen blijven 6 weken in de bakken, daarna worden ze in andere bakken in nieuwe bedding gezet en kunnen daar eieren gaan leggen.

Wanneer de moederwormen verwijderd zijn gaat de oude bedding met wormeneitjes terug in een bak en wordt deze ook van nieuwe bedding voorzien. Tevens wordt midden over de bak een rand voer gelegd. Als de eerste eitjes uitkomen (6 weken nadat ze gelegd zijn) kruipen de jonge wormen in de voerlaag. Deze voerlaag met wormpjes wordt na enige tijd weggenomen en opnieuw opgezet, zodat de leeftijd van de wormen uit één bak gelijk zal zijn. Dit proces wordt meerdere keren herhaald.

De moederwormen worden drie keer opnieuw opgezet en in het vroege voorjaar uitgezeefd en verkocht. Ze hebben dan veel nakomelingen geproduceerd, zijn dan bijna in de overgang en wegen op dat moment ongeveer 2 gram.

### **Bedrijfsmatige aspecten**

Het kweken van wormen middels de binnenkweek methode is zoals al eerder is gesteld erg arbeidsintensief. Er moet zes dagen in de week gewerkt en gestuurd worden en meerdere malen per dag vindt controle op licht, luchtvochtigheid, ventilatie en temperatuur plaats. Desondanks biedt deze manier van kweken grote voordelen ten opzichte van de buitenkweek methode.

Bij de buitenkweek is de teeltperiode korter en de jaarlijkse opbrengst geringer. Daarnaast moet, om wormen te kunnen afleveren, de grond waarin ze zich bevinden worden gezeefd. Onder natte omstandigheden (buiten) is het zeven van de wormen niet mogelijk.

Door de binnenkweek wordt het teeltsysteem beter beheersbaar (zuivere kweek en het gescheiden kunnen houden van wormen van verschillende leeftijden) en is de teeltperiode langer (minder invloed van de weersomstandigheden). Er is een continuïteit in de levering en de wormen kunnen het jaar rond gekweekt worden. Dit maakt dat vroeg in het voorjaar, wanneer de buitenkweek nog opgestart moet worden, al wormen leverbaar zijn. Juist in deze periode zijn de wormenprijzen het hoogst. Daarnaast leert de ervaring dat wanneer op dat moment wormen afgeleverd kunnen worden, de afnemers regelmatig zullen terugkeren.

De kweekduur en de beheersing van de groeiomstandigheden zijn van invloed op het financiële resultaat van de onderneming en daarmee de duurzaamheid van de onderneming. Met alleen buitenkweek kan niet marktconform geproduceerd worden en de onderneming prijst zichzelf daarmee uit de markt. Uit concurrentieoverwegingen is het daarom noodzakelijk om ook binnenkweek te kunnen uitvoeren en daarmee de onderneming toekomstbestendig te houden.

Het productievolume van de wormenkwekerij wordt uitgedrukt in kilo's. Voor de buitenkweek geldt dat hier globaal 8.000 kg wormen aanwezig is. Voor de binnenkweek geldt een hoger productievolume, namelijk 12.000 kg. Het hogere productievolume bij de binnenkweek komt doordat de wormen in gestapelde kratten in de kelder van het bedrijfsgebouw worden gehouden. Bij de binnenkweek zijn de kweekcondities geconditioneerd, waarbij de temperatuur en licht worden beheerst. Daardoor is het mogelijk om gedurende het gehele jaar wormen te kunnen houden en af te leveren en is Van Essen niet afhankelijk van het seizoen (weersinvloeden). De opbrengst per kg wormen varieert van € 9,00 tot € 11,00 per kg. De opbrengst van de kwekerij zal na aanvang van de binnenkweek toenemen van globaal tussen de € 72.000 en € 88.000 naar een opbrengst, die varieert tussen de € 180.000 en € 220.000 per jaar.

De wormenkwekerij geeft bij de realisatie van binnenkweek werk aan 2 volwaardige arbeidskrachten. Deze worden aangevuld met ingehuurd seizoen medewerkers. Deze kwekerij vormt voor Van Essen een belangrijke bron van inkomsten en is een volwaardige bedrijfstak. Er is sprake van een duurzame agrarische bedrijfsvoering en deze wijze van wormenkweek moet op deze locatie mogelijk blijven.



Het LEI heeft voor de wormenkwekerij geen NGE vastgesteld. Dat houdt in dat de omvang van een wormenkwekerij niet kan worden uitgedrukt in NGE. Daarom wordt de winstgevendheid van deze bedrijfstak gebruikt om de volwaardigheid ervan aan te tonen.

De winstgevendheid van de beide bedrijfstakken geeft een indicatie, hierbij wordt verwezen naar de bijlagen:

- winst vleeskalverhouderij: € 13.000
- winst wormenkweek (buitenkweek) € 40.000
- winst wormenkweek (uitbreiding met binnenkweek) € 80.000

De vergelijking van de exploitaties en de winstgevendheid van zowel de vleeskalverhouderij als de wormenkwekerij biedt een beter inzicht in de betekenis van de wormenkwekerij voor de heer Van Essen in economische zin. (zie bijlage)

## **Noodzaak bedrijfswoning**

Op de locatie Harderwijkerweg 125 is het zoals is beschreven wenselijk om naast de huidige 'buitenkweek' eveneens in pandig wormen te kweken. De gemeente Apeldoorn heeft Van Essen een bouwvlak toegewezen waarop in 2011 het bedrijfsgebouw aan de Harderwijkerweg 125 is gerealiseerd (investering € 300.000). Dit bedrijfsgebouw is ter grootte van het bouwvlak en is geschikt gemaakt voor binnenkweek. Onder het gebouw is een grote en diepe kelder gerealiseerd waar 4000 kratten kunnen worden geplaatst. Tevens is er een klimaatsysteem aangebracht.

Voor binnenkweek is het van belang dat de kweekomstandigheden zoals licht, temperatuur, luchtvochtigheid, tocht, regelmatig worden gecontroleerd. Het is bijvoorbeeld van groot belang dat licht in ruime mate aanwezig is. Immers, onder donkere omstandigheden (door bijvoorbeeld stroomuitval waardoor de lampen niet meer branden) kruipen de wormen uit de teeltaarde, waardoor deze uitdrogen en sterven.

Omdat zonder direct toezicht het bedrijfsrisico te groot wordt geacht, is de binnenkweek nog niet gestart. Van Essen vindt het risico te groot om nu de binnenkweek op te starten zonder de bedrijfswoning op de locatie aan de Harderwijkerweg, daarvoor is de onderneming te kapitaalsintensief. Het bedrijfsgebouw staat daarom nu leeg en wordt gebruikt voor de stalling van enkele machines.

Van Essen is van oordeel dat het bij de bedrijfsgebouwen wonen essentieel is voor het kunnen houden van wormen en vraagt om de realisatie van een bedrijfswoning toe te staan. Ter illustratie om de noodzaak hiervan te onderstrepen kan het volgende voorval worden genoemd. In het verleden hebben de heer en mevrouw van Essen wormen gekweekt aan de Oudedijk (binnenkweek), waarbij de stroom is uitgevallen en de wormen uit de grond zijn gekropen, vervolgens uitdroogden en stierven. De totale directe schade bedroeg tussen de € 20.000 en € 25.000. Daarnaast is er ook sprake van indirecte schade, oftewel vervolgschade. Immers er moeten weer wormen worden aangekocht en na een lange periode kunnen pas

weer wormen worden geleverd. Wanneer de directe en de indirecte schade samen moet worden bepaald, dan gaat het al snel om € 50.000, waarmee de noodzaak van een bedrijfswoning bij de wormenkwekerij duidelijk zal zijn.

Een permanent fysieke aanwezigheid op locatie Harderwijkerweg is van belang voor de zeer regelmatige controle van de wormen, het adequaat kunnen ingrijpen bij calamiteiten, een permanent toezicht tegen diefstal en de ontvangst van leveranciers en afnemers die op zeer onregelmatige tijden de wormenkwekerij bezoeken.

Verschillende argumenten zijn:

- De afstand tussen de beide locaties bedraagt globaal 700 meter. De wormenkwekerij wordt minimaal driemaal daags bezocht. Dat vergt tijd.
- In geval er sprake is van calamiteiten, is dat niet te zien vanaf de locatie Oudedijk. In dat geval dient men dicht bij de wormenkwekerij aanwezig te zijn.
- Zoals eerder is aangegeven, betekent dat wanneer er sprake is van stroomuitval, de wormen uit de bakken kruipen. Wanneer de wormen daadwerkelijk uit deze bakken kruipen, is de schade niet te overzien. Zodra de wormen uit de bakken kruipen, verdrogen deze en gaan ze dood. Dat houdt in dat uit 4.000 bakken de wormen kruipen en naast de financiële schade er ook een enorme hoeveelheid arbeid moet worden verricht om de wormen af te voeren.
- Hoewel er is geïnvesteerd in een stroomaggregaat, moet deze worden aangezet zodra de stroom daadwerkelijk is uitgevallen. Immers het licht en ook de klimaatbeheersing (optimale temperatuur bedraagt 18 graden Celsius) zijn cruciaal.
- Het toezicht op de wormenkwekerij kan niet door de burens worden gedaan. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op een afstand van globaal 80 meter van de wormenkwekerij. Bovendien kan en mag van Essen niet afhankelijk zijn van het toezicht welke door de burens kan worden uitgevoerd.
- Wanneer brand uitbreekt is het van groot belang dat direct wordt ingegrepen. Gewezen wordt de rieten kap op de wormenkwekerij.
- Gezien de grote waarde van de wormenkweek betekent diefstal een groot bedrijfsrisico.
- Wanneer binnenweek daadwerkelijk plaatsvindt, zal vanaf vroeg in het voorjaar tot het najaar (mei – september) wormen worden afgeleverd. Er zullen dan frequenter afnemers en leveranciers zich melden bij de wormenkwekerij.
- Handelaren, maar ook grondstoffenleveranciers melden zich bij de kwekerij en niet aan de locatie aan de Oudedijk. Echter, rondom de wormenkwekerij bevindt zich een gesloten metalen hekwerk. Het is dan ook niet mogelijk dat grondstoffenleveranciers hun spullen kunnen afleveren zonder dat Van Essen aanwezig is op deze locatie.

In het voorontwerp bestemmingsplan agrarische enclave is echter aangegeven dat een bedrijfswoning op perceel Harderwijkerweg 125 is uitgesloten. In paragraaf 7.2.5.1 staat dat bij ieder agrarisch bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. Tevens staat daar dat bouwvlakken waar geen bedrijfswoning aanwezig is en waar een nieuwe agrarische bedrijfswoning niet is toegestaan, zijn voorzien van een symbool. Perceel Harderwijkerweg 125 is voorzien van de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten". In de toelichting bij het bestemmingsplan is geen onderbouwing te vinden waarom in de gevallen waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is geen bedrijfswoning wordt toegestaan.

Planologische afwegingen vormen het hoofdthema bij de beoordeling van een aanvraag voor een woning. Bedrijfsomvang (lees aantal wormen) zegt iets over de beheersbaarheid ('span of control') van de bedrijfsvoering. De intensivering van de bedrijfsvoering en de gevoeligheid van de wormen vragen van de ondernemers nadrukkelijk - zowel letterlijk als figuurlijk - om boven op het bedrijf te zitten.

Een en ander betekent dat:

- permanent toezicht op het terrein vereist is, in principe gedurende 24 u/dag, 7 dg/wk en 365 dg/jr;
- de waakzaamheid ten aanzien van calamiteiten, het toezicht op de dieren permanent hoog dient te zijn.
- bedrijfsverplaatsing geen optie is

Zoals gezegd is in de toelichting niet nader onderbouwd waarom geen bedrijfswoning is toegestaan. Op perceel Harderwijkerweg 125 wordt een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Dat heeft in het voorontwerp ook geresulteerd in een bouwvlak en een bestemmingsvlak.

In artikel 1.13 wordt het begrip bedrijfswoning omschreven als "Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting". De inhoud van deze begripsbepaling en het begrip agrarisch bedrijf in samenhang bezien verzetten zich niet tegen het toestaan van een bedrijfswoning op perceel Harderwijkerweg 125. De bedrijfswoning wordt onmogelijk gemaakt door de opgenomen functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten". In de toelichting zijn daarvoor geen ruimtelijk relevante argumenten te vinden waarom dat is uitgesloten.

Het is bekend dat in de ruimtelijke ordening voorzichtig wordt omgegaan met het toestaan van (vooral tweede) bedrijfswoningen. Voor het beoordelen van de vraag wanneer een eerste bedrijfswoning noodzakelijk is, worden vaak diverse algemene criteria gehanteerd. Het meest belangrijke criterium is de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering. Een (eerste) bedrijfswoning is vrijwel altijd bij recht toegestaan indien een bedrijf werkzaam is met levende have (zoals agrarische bedrijven en kwekerijen- waaronder ook begrepen wormkwekerijen) of kwetsbare apparatuur, waarbij regelmatig toezicht noodzakelijk is.

Kortom, de bedoeling is om binnenkweek van wormen mogelijk te maken. Omdat de beheersing van de klimatologische omstandigheden nauwkeurig moet plaatsvinden, is het gewenst dat op perceel Harderwijkerweg 125 een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Daarvoor dient het bouwblok te worden vergroot. De woning is noodzakelijk omdat de bedrijfsvoering tijd en aandacht opeist en dat op grond daarvan het belang om op het perceel te wonen aanwezig is. Het gaat hier immers om levend materiaal. De woning is noodzakelijk voor het persoonlijk toezicht houden en voor een doelmatige bedrijfsvoering. Het houden van toezicht is nodig gedurende de reguliere werktijden maar ook daarbuiten. Het economisch belang van de wormenkwekerij is groot en het is nadrukkelijk geen nevenactiviteit maar een volwaardige agrarische bedrijfsactiviteit.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning. In gevallen dat er in bestemmingsplannen mogelijkheden zijn opgenomen voor een tweede agrarische bedrijfswoning zijn meestal criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden. Gevraagd wordt om voor perceel Harderwijkerweg alsnog een bedrijfswoning toe te staan. De realisatie van binnenkweek zal worden gestart zodra vergunning wordt verleend voor de bouw van een bedrijfswoning op dit perceel.

Nadat de woning aan de Harderwijkerweg is gerealiseerd zal de medewerker zijn intrek nemen in de woning aan de Oudedijk en gaat Van Essen wonen aan de Harderwijkerweg. Bij de start van de binnenkweek zullen de werkzaamheden van de heer Van Essen zich concentreren op de wormenkwekerij. De winstverwachtingen van deze tak zijn, zoals eerder gemeld, goed.

Na de start van de binnenkweek zal daarnaast het inkomen voor de medewerker toenemen. Het ligt in het voornemen om een maatschap aan te gaan met degene die nu de vleeskalveren verzorgt. Een arbeidsovereenkomst wordt vanaf dat moment omgezet in een samenwerkingsverband, zoals een vennootschap onder firma.

## **Plan van aanpak**

Na gesprekken met Van Essen te hebben gevoerd, zijn de uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de uitbreiding en verdere professionalisering van de onderneming op de locatie Harderwijkerweg 125. Bij het samenstellen van de exploitatiebegroting is gebruik gemaakt van de resultaten in de jaarrekeningen 2002 tot en met 2011.

Deze begroting treft u in de bijlagen aan.

## Financieel

### Exploitatiebegroting

Aan de hand van de gerealiseerde (meerdere jaarrekeningen) en de te verwachten resultaten wordt een financiële doorkijk gegeven tot en met het jaar 2015.

Er wordt van uit gegaan dat in 2013 de bedrijfswoning aan de Harderwijkerweg 125 wordt gerealiseerd. De te verwachten investering voor de bouw van die woning wordt begroot op 250.000 euro.

In de bijlagen zijn de exploitaties opgenomen van zowel de vleeskalverhouderij en de wormenkwekerij. De resultaten van beide bedrijfstakken worden meegenomen in de Privé-overzicht, waarbij naast de bedrijfsresultaten ook de privé-uitgaven worden weergegeven. Daaruit blijkt in welke mate Van Essen in staat is om de financiële lasten te kunnen dragen. Dit wordt weergegeven in het liquiditeitsoverzicht.

### Liquiditeitsbegroting

De liquiditeitsmarge is gedurende meerdere jaren voldoende en ontwikkelt zich in de komende jaren in positieve zin.

In de berekeningen is ervan uitgegaan, dat de eerste jaren vervangingsinvesteringen nodig zijn. Er is met vervangingsinvesteringen rekening gehouden. De eerste twee jaar is hiervoor € 10.000 per jaar en de jaren daarna oplopend naar € 20.000 per jaar gereserveerd. Dit is een naar verwachting niet van een reëel niveau, maar geeft wel aan in hoeverre de onderneming liquide is.

## Conclusies

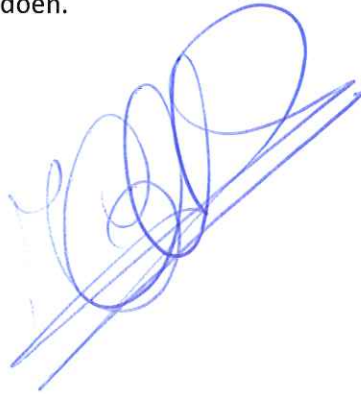
Uit bovenstaande berekeningen en bij de gekozen uitgangspunten blijkt het volgende:

De investeringen, die u hebt gedaan ten behoeve van de verdere uitbouw en intensivering van de wormenkwekerij en de bouw van de bedrijfswoning, leiden ertoe dat er een op de toekomst gerichte onderneming ontstaat;

U kunt op basis van de exploitatieberekeningen in ruime mate aan de financiële verplichtingen voldoen.

Mullink-Advies

Ing. J.B. Mullink

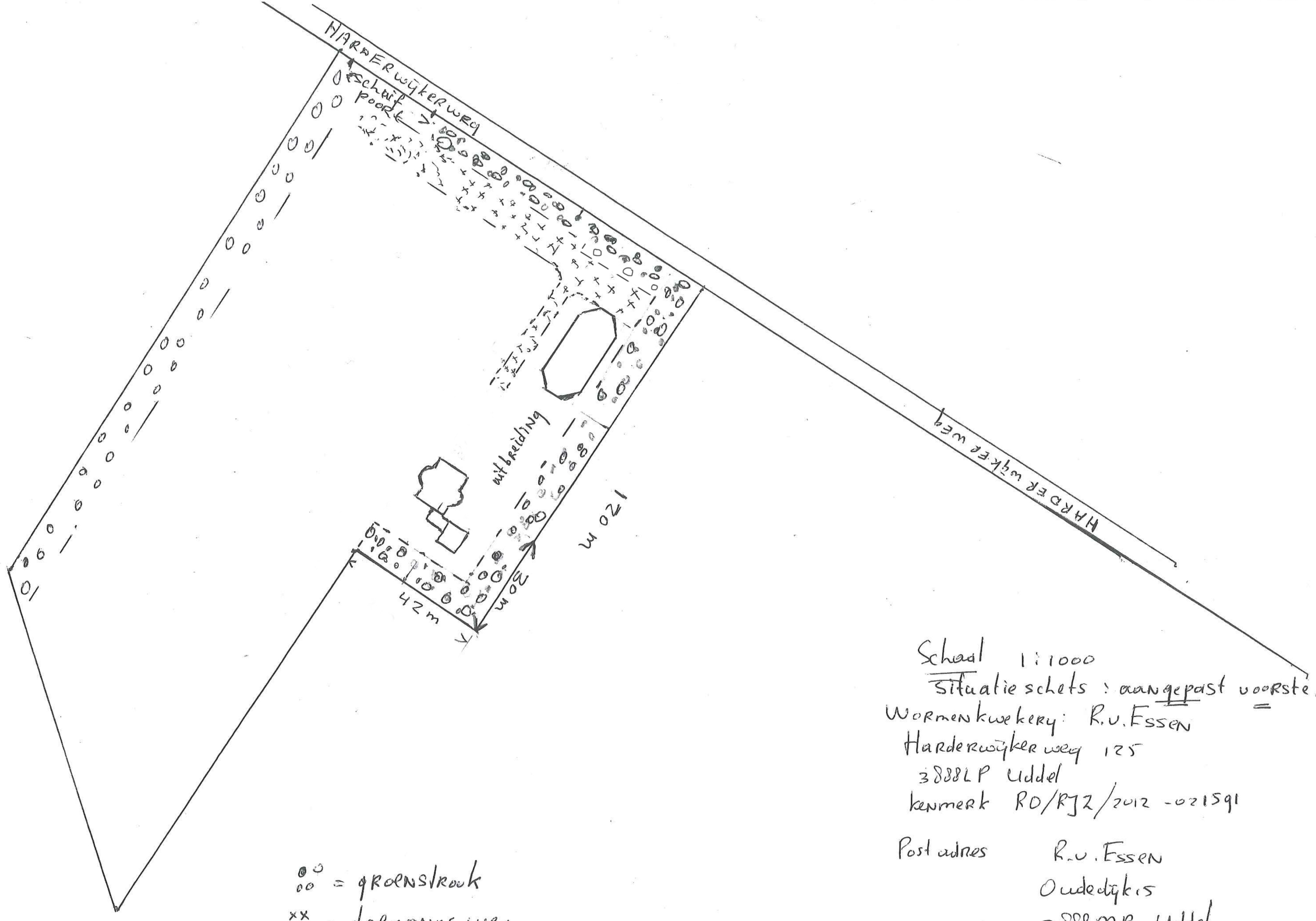
A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end, positioned to the right of the text 'Ing. J.B. Mullink'.

Brummen, 13 februari 2013

## 2. Inrichtingsplan







○○ = groenstrook  
 xx = volgans weg

Schaal 1:1000  
 Situatie schets : aangepast voorstel  
 Wormenkwekerij: R.v. Essen  
 Harderwijker weg 125  
 3888LP Uddel  
 kenmerk RO/RJZ/2012-021591  
 Post adres R.v. Essen  
 Oudedijk 15  
 3888MP Uddel