



## **Voorstel College van Burgemeester en Wethouders**

|                           |                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Openbaar</b>           | <b>: Ja</b>                                                             |
| <b>Datum vergadering</b>  | <b>: 22 oktober 2024 2024</b>                                           |
| <b>Kenmerk</b>            | <b>: Z2022-0665/BenW-09083</b>                                          |
| <b>Portefeuillehouder</b> | <b>: E.M. Gosselink</b>                                                 |
| <b>Onderwerp</b>          | <b>: Principeverzoek Petersdijk 4a, Zelhem</b>                          |
| <b>Speerpunt coalitie</b> | <b>: Landschappelijke kwaliteit met oog voor verschillende belangen</b> |

### **Kernboodschap**

Lely, een internationaal bedrijf actief in de agrarische sector, wil zijn vestiging van Berkendijk 2b in Zelhem verplaatsen naar Petersdijk 4a in Zelhem. Op Petersdijk 4a in Zelhem bevindt zich een melkrundveehouderij. Ter verevening van deze verplaatsing zal het perceel aan de Petersdijk landschappelijk worden ingepast. Daarnaast zullen bedrijfsgebouwen aan de Aaltenseweg 20, die ook in eigendom zijn van de initiatiefnemer, worden gesloopt.

### **Voorstel**

1. In principe medewerking verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan aan de Petersdijk 4a in Zelhem, waardoor het mogelijk is om een Lely centrum te vestigen, onder voorwaarde dat het bedrijf aan de Aaltenseweg 20 in Zelhem gesaneerd wordt. De locatie aan de Petersdijk 4 in Zelhem zal de functie 'Bedrijf' krijgen.
2. In principe medewerking verlenen aan het wijzigen van de functie aan de Aaltenseweg 20 in Zelhem van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.
3. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing en een getekende anterieure overeenkomst de noodzakelijke planologische procedure op te starten.

### **Inleiding**

Lely is een internationaal bedrijf dat oplossingen biedt voor alle werkzaamheden in de koeienstal, zoals melkrobots, automatische voedersystemen, mestrobots (mestschuiven) en emissiearme stalsystemen. In Nederland worden de verkoop en technische ondersteuning verzorgd vanuit zes locaties, de zogenaamde Lely Centers. Eén van deze Lely Centers is gevestigd aan Berkendijk 2b in Zelhem, waar momenteel circa 70 mensen werkzaam zijn.

Lely ontwikkelt een emissie-reducerend systeem dat een mogelijke oplossing biedt voor de stikstofcrisis. Deze innovatie heeft geleid tot aanzienlijke groei, en verdere uitbreiding wordt verwacht. Om deze groei te faciliteren, is er in de komende jaren meer ruimte nodig voor opslag, werkplaatsen en kantoren. Daarom is Lely op zoek gegaan naar een nieuwe locatie, aangezien de huidige huurlocatie aan de Berkendijk 2b in Zelhem al volledig benut is en bij verdere groei te klein zal worden.

Lely Center Zelhem wil agrariërs graag in de praktijk laten zien hoe hun producten werken. Daarnaast wil het bedrijf jongeren opleiden in de agrarische sectoren en kennis laten maken de automatisering. Daarom wil Lely het melkveebedrijf aan Petersdijk 4a in Zelhem benutten om hier een nieuw Lely Center te realiseren.

Als verevening worden bedrijfsgebouwen aan de Aaltenseweg 20 in Zelhem gesloopt. Op deze locatie staan meerdere hallen die worden gebruikt voor opslag. Gezien de ligging in het buitengebied en de nabijheid van camping De Betteld, is het wenselijk om de gebouwen te slopen en het terrein landschappelijk in te richten.

## **Afstemming**

Het voorstel is voorbesproken met wethouder Gosselink.

In overleg tussen de gemeente en Lely zijn mogelijke locaties voor een Lely center besproken. Hierna is in het vooroverleg stadium schetsplannen gedeeld met de gemeente. Ook zijn de plannen met de provincie, gezien de provinciale belangen, al in een vroeg stadium besproken. Op 13 maart 2023 is een brief naar initiatiefnemer gestuurd waarin de gemeente aangeeft dat er mogelijkheden zijn voor het initiatief. Op 27 juni 2024 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend.

## **Beoogd effect**

Het mogelijk maken dat Lely center Zelhem zich kan vestigen op de locatie aan de Petersdijk 4a in Zelhem. Hiervoor zal de bedrijfslocatie met bebouwing aan de Aaltensweg 20 in Zelhem worden gesloopt. Deze ontwikkeling sluit aan bij het speerpunt: "Landschappelijke kwaliteit met oog voor verschillende belangen".

## **Argumenten**

### *1.1 De locatie aan de Petersdijk is een geschikte locatie voor Lely*

De locatie aan de Petersdijk 4 in Zelhem is een uitstekende plek voor Lely om klanten te laten zien hoe hun producten in de praktijk werken. Het betreft een ruim opgezet, draaiend melkveebedrijf in het buitengebied van Zelhem. Op deze locatie bevinden zich naast de stallen ook een berging, kuilvoeropslagen en twee bedrijfswoningen in één hoofdgebouw. Daarnaast beschikt de locatie over een groot bouwvlak van circa 2,3 hectare. Dit bouwvlak biedt al de mogelijkheid om een gebouw van die omvang te realiseren met een agrarische functie. Het bestaande bouwvlak wordt opgesplitst in twee functies (voorheen: bestemmingen): 'Agrarisch' en 'Bedrijf'.

Lely wil de melkrundveehouderij representatief en up-to-date houden met de nieuwste technieken. Daarom willen ze op termijn een nieuwe stal voor de melkkoeien realiseren. De bestaande stal wordt omgebouwd tot jongveestal. Aan de achterkant van het bouwvlak wil Lely haar nieuwe Lely Center bouwen. Hier zullen onder andere de opslag, werkplaats en kantoor komen en klanten ontvangen worden. De totale ruimte die nodig is voor de melkrundveehouderij en het Lely Center zal niet groter zijn dan de huidige oppervlakte van het bouwvlak. Voor de toekomstige erfsituatie zie de bijlage.

De locatie is ruim en er zijn geen woningen in de directe omgeving, wat voldoet aan de eisen van Lely. Ook voor de gemeente Bronckhorst is dit een geschikte locatie, aangezien er geen overlast voor de buurt zal optreden. Daarnaast vormt het bedrijf een meerwaarde voor zowel de gemeente als de regio.

### *1.2 Er kan landschappelijke meerwaarde ontstaan*

Aangezien het een grote planaanpassing betreft, is het noodzakelijk om het goed landschappelijk in te passen. Hiervoor zijn al gesprekken gevoerd, echter zal dit nog meer moeten worden uitgewerkt. Mogelijk landschappelijke inrichting moet zich niet alleen richten op erf, maar ook zal een beplantingsstructuur langs de randen van de percelen nodig zijn (dit in overleg met de provincie). Ook op de locatie aan de Aaltenseweg 20 wordt meerwaarde gecreëerd door een goed landschappelijk erfontwerp.

### *1.3 De provincie is akkoord met deze locatie*

De provincie Gelderland is op de hoogte gebracht van dit initiatief. Volgens de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland (artikel 2.12) is nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied in principe niet toegestaan. Echter, wanneer een bedrijf niet geschikt is voor een locatie op een bedrijventerrein, biedt de verordening wel de mogelijkheid om het in het buitengebied te realiseren.

Lely wil de melkveehouderij en het Lely Center graag op één locatie samenbrengen. Dit is efficiënter en minder milieubelastend. Vanwege de geldende geurcirkels is het bovendien niet mogelijk om een agrarisch bedrijf aan de rand van een bedrijventerrein te vestigen. Daarom wordt gekozen voor een locatie in het buitengebied.

### *2.1 Er zal sloop plaatsvinden aan de Aaltensweg 20 in Zelhem*

Als compensatie zal de bedrijfslocatie, momenteel in gebruik als opslaglocatie voor een aannemer, aan de Aaltenseweg 20 in Zelhem worden ingeleverd. De initiatiefnemer, die tevens eigenaar is van deze locatie, zal de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1300 m<sup>2</sup>) op deze locatie laten slopen. Ook zal nodige verharding worden verwijderd. Om dit juridisch goed te regelen, wordt er een koppeling gemaakt in het omgevingsplan, zodat deze acties pas plaatsvinden zodra de nieuwe plannen zijn uitgevoerd. De bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in 'Wonen'. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

### *3.1 Dit principebesluit geeft de intenties van beide partijen aan*

Normaliter sluiten wij anterieure overeenkomst vóór het principebesluit. Hoewel er al afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer, moeten de details met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de bijdrage aan de werkzaamheden aan de Petersdijk nog worden uitgewerkt. Met dit besluit geeft de gemeente echter aan in principe bereid te zijn mee te werken aan het project.

De definitieve afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Zodra de ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd en de overeenkomst is ondertekend, zal de gemeente de planologische procedure starten.

### **Kanttelingen**

#### **1.1 Er zal meer verkeer komen op de Petersdijk**

De Petersdijk is een smalle weg waar momenteel al verkeersproblemen ontstaan, vooral met landbouwvoertuigen en auto's. Om de verkeersveiligheid te verbeteren, worden mogelijke aanpassingen overwogen. Het plan is om een strook van 1 meter met elementenverharding aan te leggen, met aan beide zijden grasbetonblokken voor extra stevigheid. Daarnaast wordt er overwogen om halverwege een passeerstrook te creëren, zodat voertuigen elkaar makkelijker kunnen passeren. Voor de aansluiting op de N315 (Ruurloseweg) worden geen knelpunten verwacht. De kosten van deze aanpassingen zijn nog niet bekend, maar Lely is zich ervan bewust dat zij een financiële bijdrage moeten leveren. De exacte kosten zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

#### **3.1 Noodzaak van overeenstemming voor voortgang van het project**

Indien er geen overeenstemming wordt bereikt met de initiatiefnemer over de financiële bijdrage aan de Petersdijk, zal er geen anterieure overeenkomst worden gesloten. Wanneer er geen overeenstemming wordt bereikt over de kosten, zal er geen overeenkomst tot stand komen en wordt het project beëindigd.

### **Daarnaast moet er eerst een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd voordat de planologische procedure kan starten. Kosten, baten en dekking**

Nadat de initiatiefnemer ontvangt een brief met daarin uw principebesluit heeft ontvangen, gaan we een overeenkomst met initiatiefnemer voor een A-plan aan, waarin o.a. de eventuele planschadekosten voor de gemeente worden uitgesloten en de vereeningsvereisten en financiële afspraken worden vastgelegd. Denk hierbij aan de verbeteringen van de verkeersproblemen en vergoeding voor personele capaciteit.

### **Uitvoering**

De gemeenteraad neemt het besluit tot het wijzigen van het Omgevingsplan. Ze wordt daarom van tevoren op de hoogte gesteld van uw principebesluit via e-mail attendering. De initiatiefnemers ontvangen een principemedewerkingsbrief met daarin de uitleg van de omgevingsplanherziening. Ook wordt het besluit gepubliceerd op [overheid.nl](http://overheid.nl).

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Bijlagen**

- |             |                 |            |
|-------------|-----------------|------------|
| - Bijlage 1 | Principeverzoek | (openbaar) |
| - Bijlage 2 | Plattegrond     | (openbaar) |
| - Bijlage 3 | Schetsontwerp   | (openbaar) |