

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bronckhorst

- Digitaal verstuurd -

Datum : Lichtenvoorde, 27 juni 2024
Kenmerk : 2024-2706-RA01
Betreft : Principeverzoek Petersdijk 4a Zelhem

Geacht College,

Lely is een internationaal bedrijf actief in de agrarische sector. Zij maakt oplossingen voor nagenoeg alle werkzaamheden in de koeienstal. Denk daarbij ondermeer aan melkrobots, producten voor automatisch voeren, mestrobots (mestschuiven) en emissiearme stalsystemen. De producten van Lely worden wereldwijd op twee locaties geproduceerd. In Nederland vindt vanuit zes locaties (zogenaamde Lely Centers) de verkoop en technische ondersteuning plaats. Eén van deze Lely Centers is gevestigd aan de Berkendijk 2b te Zelhem. Dit Lely Center wordt gerund door de heren Ruud Groot Wassink en Frank te Vrugte (cliënt). Binnen Lely Center Zelhem werken momenteel circa 70 mensen.

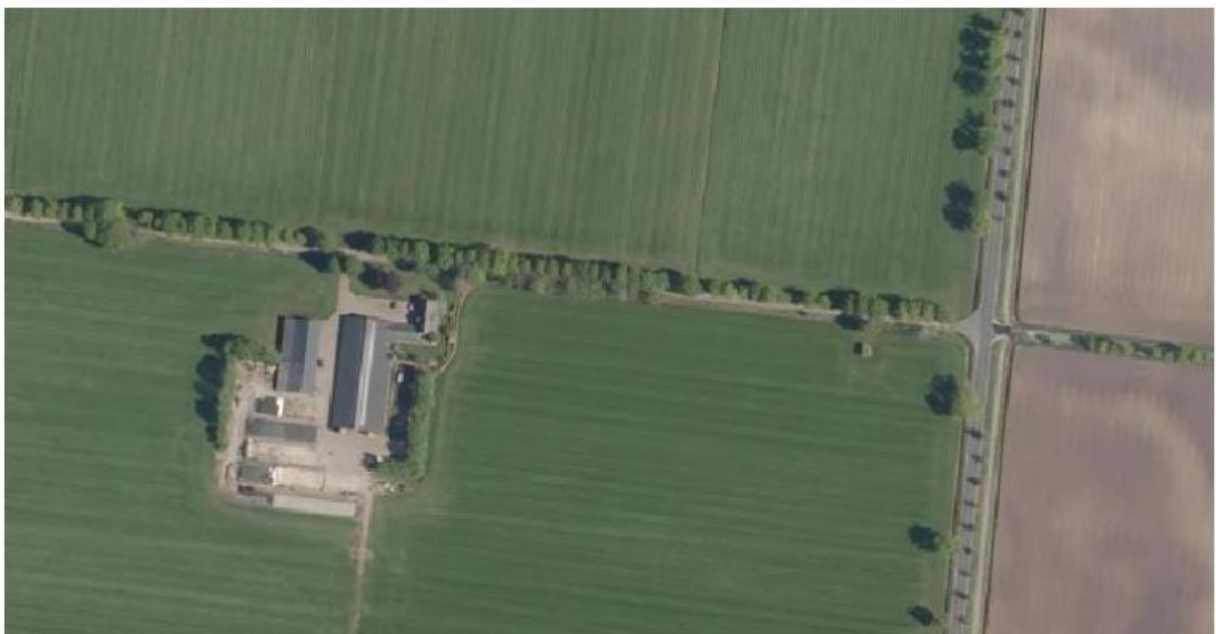


Afbeelding: kantoor aan de Berkendijk 2b te Zelhem

De laatste jaren is Lely Center Zelhem aanzienlijk gegroeid. Dit heeft haar oorsprong enerzijds in de enorme opmars die het automatisch melken de laatste 10 jaar heeft gemaakt (jaarlijks groeit de geïnstalleerde basis machines zo'n 10%) en anderzijds door het steeds ruimere product portfolio dat Lely biedt in automatisering oplossingen. Om mee te werken aan het oplossen van de stikstofcrisis die ons land momenteel bezighoudt heeft Lely recent een emissie reducerend systeem op de markt gebracht. De verwachting is dat dit systeem tot forse doorgroei van het Lely Center in Zelhem zal gaan leiden. Door de groei is er (de komende jaren) meer ruimte nodig voor opslag, werkplaats en kantoor. De huidige huurlocatie aan de Berkendijk 2b te Zelhem is nu reeds volledig benut en bij verdere groei dan te klein.

Naar aanleiding van bovenstaande is regelmatig contact geweest met voormalig Wethouder Buunk en mevrouw [REDACTED] van gemeente Bronckhorst. Tijdens een persoonlijk gesprek hebben zij aangegeven graag met Lely Center Zelhem mee te denken om het bedrijf te behouden voor de gemeente Bronckhorst. Gezien het karakter van het bedrijf waren zij tijdens de gevoerde gesprekken instemmend over de wens om in het buitengebied gevestigd te blijven. Nadien hebben ze verschillende locaties in het buitengebied van de voormalige gemeente Zelhem aangedragen als locatie waar het Lely Center Zelhem gevestigd zou kunnen gaan worden.

Lely Center Zelhem wil agrariërs graag in de praktijk laten zien hoe hun producten werken. Daarnaast wil het bedrijf graag jongeren opleiden in de agrarische sector en kennis laten maken met automatisering. Daarom is de wens om het Lely Center Zelhem te verplaatsen naar een perceel waar ook een melkrundveebedrijf is gevestigd. Omdat het bedrijf bekend staat als Lely Center ZELHEM, is gezocht naar een geschikte locatie in het buitengebied van ZELHEM. Op korte afstand van de huidige locatie heeft cliënt een draaiend en volop in bedrijf zijnde melkrundveebedrijf met bijbehorende gronden aangekocht. Concreet gaat het om het bedrijf aan de Petersdijk 4a te Zelhem.



Afbeelding: luchtfoto locatie Petersdijk 4a Zelhem

Volgens het vigerende omgevingsplan (Landelijk gebied Bronckhorst – vastgesteld 17 mei 2017) is de locatie gelegen in het agrarisch gebied en is voor het bedrijf een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf mag worden opgericht.

Naast de stallen, een berging en kuilvoeropslagen zijn er twee bedrijfswoningen (in één hoofdgebouw). Binnen een agrarische bestemming is het exploiteren van een nevenfunctie mogelijk. Daarbij is relevant dat die activiteit in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf. Aangezien het beoogde Lely Center zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch NIET ondergeschikt zal zijn aan het melkrundveebedrijf, is de vestiging ervan op deze locatie niet zondermeer mogelijk.

Om een indruk te krijgen van de beoogde ontwikkeling op het perceel aan de Petersdijk, is een schetsontwerp gemaakt welke aan u is voorgelegd als zogenaamd 'vooroverleg'. Op 13 maart 2023 hebben we een brief van u hierover ontvangen met daarin het resultaat van het vooroverleg. Kort samengevat worden er onder voorwaarden mogelijkheden gezien. Hier zijn we verder over gaan nadenken en het oorspronkelijke plan is op meerder punten aangepast.

Hierna een toelichting op het plan zoals het nu wordt nagestreefd:

- In de beoogde opzet is er op de locatie sprake van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf (melkrundveehouderij) en een volwaardig niet agrarisch bedrijf (Lely Center Zelhem).
- De bestaande bedrijfsgebouwen blijven in gebruik ten behoeve van de melkrundveehouderij.
- Om tot een goede indeling van het erf te komen, zijn de bestaande kuilvoeropslagen inmiddels verplaatst.
- Ook is onlangs een nieuwe voerkeuken gerealiseerd zodat de dieren kunnen worden gevoerd met een voerrobot.
- Het nieuwe Lely Center wordt op het achter-terrein gerealiseerd. Concreet gaat het om een gebouw met kantoorruimte, een werkplaats en opslagruimte.
- Streven is om ook de melkrundveehouderij representatief en bij de tijd te houden, conform de laatste technieken en ontwikkelingen. Het moet een visitekaartje zijn voor de moderne, grondgebonden melkveehouderij. Daartoe wordt achter de bestaande ligboxenstal een nieuwe stal voor de melkkoeien gerealiseerd. De bestaande stal zal dan dienst doen als jongveestal. Deze uitbreiding is mogelijk met toepassing van een emissiearm stalsysteem, zodat er geen sprake is van een toename van de depositie. De beoogde ontwikkeling is daarom toelaatbaar in relatie tot natura2000gebieden.
- Het Lely Center is voor auto's en busjes bereikbaar via een nieuwe toegangsweg aan de westzijde van het bedrijf.
- Vrachtverkeer (wat beperkt is in aantal) zal via de bestaande toegangsweg aan de oostzijde het Lely Center kunnen bereiken.
- Op het terrein worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd voor personeel en klanten.
- Bekend is dat de Petersdijk niet te breed is. Om problemen met de verkeersveiligheid te voorkomen is met uw ambtenaren nagedacht over eventuele verbeteringen die kunnen worden aangebracht. Wetende dat het verkeer naar de locatie vanaf de N315 komt is het idee om aan de linker kant (vanaf de N315 gezien) een strook van 1 meter elementenverharding aan te brengen en dan vervolgens aan beide zijden van de (verbrede) weg een strook grasblokken. Op deze manier kunnen auto's elkaar passeren, zonder dat ze de berm in moeten. Om op een goede manier vrachtverkeer of trekkers te kunnen passeren wordt voorgesteld om halverwege een passeerstrook aan te leggen.

- De totale oppervlakte die nodig is voor de melkrundveehouderij én het Lely Center is niet groter dan de oppervlakte van het huidige bouwvlak.
- Uiteraard wordt één en ander landschappelijk ingepast. Daartoe treden we graag met u in overleg.
- Initiatiefnemers zijn tevens eigenaar van de bedrijfslocatie aan de Aaltensweg 20 in Zelhem. Deze bedrijfslocatie zal worden ingeleverd en de aanwezige bedrijfsbebouwing) worden gesloopt als compensatie voor de ontwikkeling aan de Petersdijk 4a.

Ik hoop u middels dit schrijven en toegevoegde bijlage voldoende te hebben geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen van Lely Center Zelhem zodat u een principebesluit kunt nemen over de plannen.

Uiteraard zijn we bereid om de plannen nader toe te lichten. En ook kan ik u melden dat cliënt open staat voor suggesties van uw zijde.

Mochten er vragen of onduidelijkheden zijn, neem dan zeker contact met mij op. De contactgegevens staan bovenaan deze brief.

Ik afwachting van uw reactie verblijf ik,

Hoogachtend,



Ing. [Redacted]
Specialist ruimtelijke ordening en milieu

Bijlage: Schetsontwerp