

Vergroting agrarisch bouwperceel Broekhuizerstraat 2 te Wehl

Het gaat hier om het vergroten van het bouwvlak met de bestemming Agrarisch. Gebleken is dat een uitbreiding van de melkrundveehouderij bedrijfseconomisch noodzakelijk is en een efficiëntere en moderne bedrijfsvoering mogelijk maakt. Om die reden wordt het bouwvlak vergroot naar 1,0 hectare.

In de bijlage is het bbedrijfsplan opgenomen, het advies van S/A/A/B hierover en een schets van de vergroting weergegeven.

Gemeente Doetinchem
t.a.v. Mw. K. Legtenberg
Postbus 9020
7000 HA Doetinchem

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd. <u>TO</u>	Kopie
21 MEI 2012 BESTEMMINGSPLAN	
Documentnummer:	<u>1210015173</u>
Zaaknummer:	<u>1224010500</u>
Rappel week:	

Didam, 14 mei 2012

Betreft: Verzoek vergroting agrarisch bouwperceel Broekhuizerstraat 2, 7031 EE Wehl

Geachte mevrouw Legtenberg,

Hierbij ontvangt u namens onze cliënt J. te Boekhorst, een nadere onderbouwing van het verzoek om de oppervlakte van het agrarische bouwperceel op het adres Broekhuizerstraat 2, 7031 EE te Wehl te vergroten in samenhang met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

Huidige situatie en bedrijfsplan

Op dit adres exploiteert fam. Te Boekhorst momenteel een melkrundveehouderij, waarbij ze de ruimte hebben voor het houden van 100 melkkoeien en bijhorend jongvee. Om de levensvatbaarheid te waarborgen, en de algehele marktontwikkelingen in de melkrundveehouderij te volgen, zal het bedrijf over enkele jaren (2016-2017, i.v.m. afschaffing quotering melkproductie in 2015) moeten groeien naar een omvang van ca 140 melkkoeien.

Voor de realisatie van dit plan zijn de volgende bedrijfsonderdelen nodig:

Uitbreiding ligboxenstal met 40 ligplaatsen op de plaats van de huidige voeropslag
Uitbreiding jongveehuisvesting (ten koste van deel van de werktuigenberging)
Verplaatsen en vergroten voeropslag achter huidige voeropslag
Plaatsen werktuigenberging

Om het plan te kunnen realiseren is een vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk. Het huidige bouwperceel is geheel gevuld met gebouwen en voeropslagen. De enige ruimte die nu nog over is, is naast de ligboxenstal. In verband met de plaats van de eigen woning is het ongewenst om op die plaats een stal te bouwen. Daarom is aan een vergroting van het bouwperceel niet te ontkomen. In de bijlage is de vergroting van 3689,5 m² en de gewenste vorm en oppervlakte van het nieuwe bouwperceel (10148 m²) aangegeven. Deze vergroting past binnen de grenzen die voor deze locatie gelden. Tevens is rekening gehouden met de ligging van de gasleiding aan de achterzijde van het perceel.

Milieutechnische haalbaarheid

Voor een melkrundveehouderij van de voorgenomen bedrijfsomvang geldt dat deze een afstand in acht moet houden van minimaal 50 meter tot een woning van derden in het buitengebied, en 100 m in geval de woning deel uitmaakt van de bebouwde kom.

De locatie aan de Broekhuizerstraat 2 te Wehl wordt hier ruimschoots aan voldaan, en zijn dus geen milieutechnische belemmeringen voor de uitbreiding te verwachten.

Tevens ligt de locatie zo ver van verzuringsgevoelige gebieden en Natura2000 gebieden dat de voorziene uitbreiding daar geen effect op heeft.

Landschappelijke inpassing in de omgeving

In de huidige situatie wordt het bedrijf omgeven door een stevige houtwal en is daarmee kenmerkend voor de streek. Aan de achterzijde ligt de houtwal op enige afstand van het bedrijf, nog buiten het plangebied. In overleg met landschapsontwerper C.J. de Rooi van gemeente Doetinchem zal het in stand houden van deze houtwallen toereikend zijn voor de landschappelijke inpassing van het grotere bouwperceel.

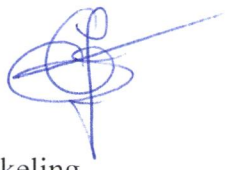
Archeologie

De locatie Broekhuizerstraat en de geplande uitbreiding ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij deze verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

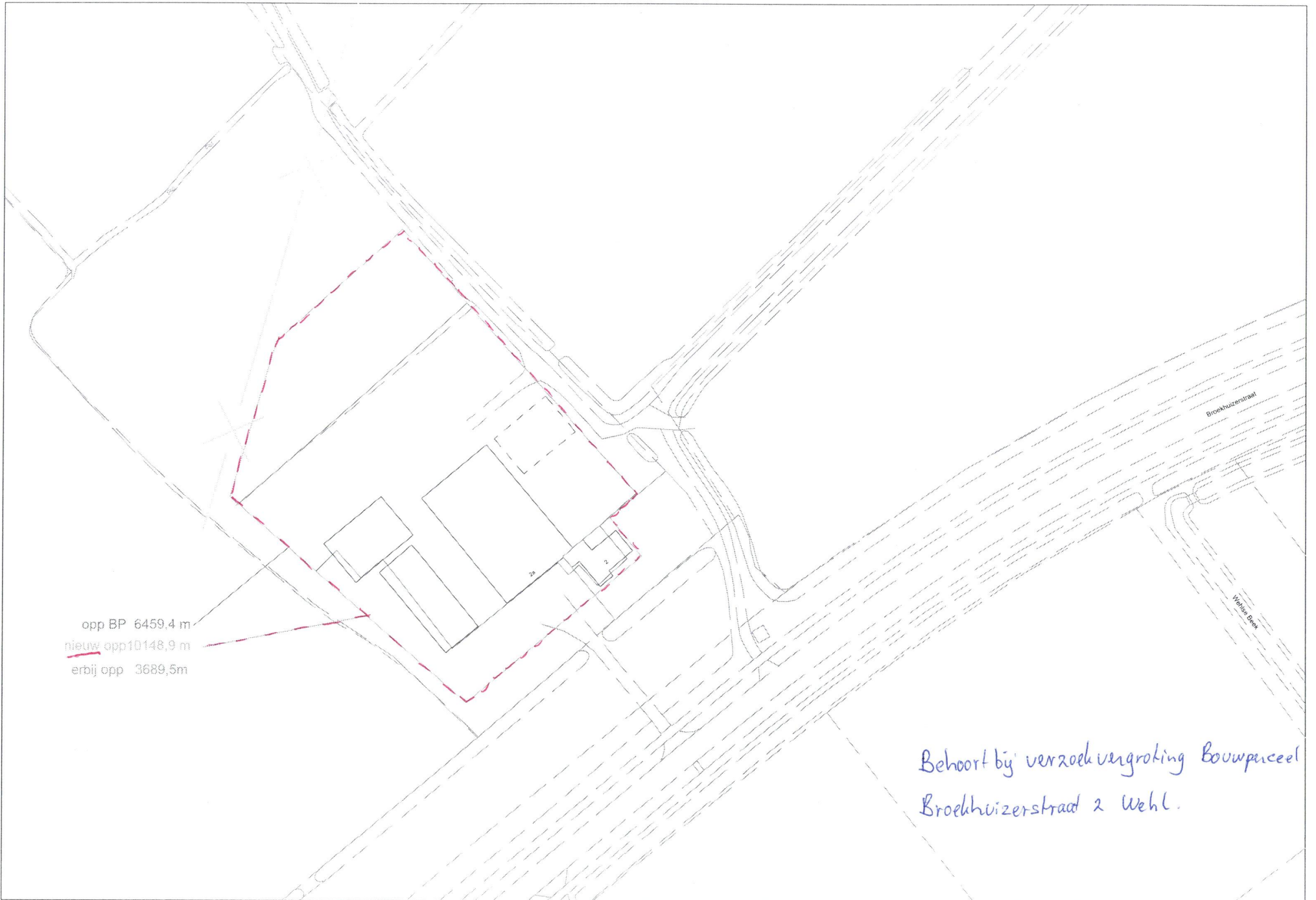
Aangezien de voorgenomen uitbreiding pas rond 2016 – 2017 wordt voorzien, en er nu nog geen directe en concrete plannen zijn om het perceel te bebouwen, vraag ik u hierbij om een verzoek tot uitstel van archeologisch onderzoek totdat de bouwplannen wel concreet zijn, voor te leggen aan de regioarcheoloog.

Mocht u nadere toelichting op dit plan wensen, dan ben ik hiertoe uiteraard bereid.

Hoogachtend,



G.J. Vliem
Adviseur bedrijfsontwikkeling



opp BP 6459,4 m
nieuw opp 10148,9 m
erbij opp 3689,5m

Behoort bij verzoek vergroting bouwperceel
Broekhuizerstraat 2 Wehl.



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Doetinchem
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM

Plaats : **Nijmegen**
Datum : **3 augustus 2012**
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : **0012483VBP12/aw**
Bestand : **m:\saab\adviezen 2012\doetinchem\broekhuizerstraat 2 wehl\advies te boekhorst.wehl.vbp.doc**
E-mail : **info@stichtingaab.nl**
Bijlage(n) : **1**

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd. 40	Kopie
Regtenberg 07 AUG. 2012 BESTEMMINGSPLAN	
Documentnummer:	120022968
Zaaknummer:	12-4010522
Rappel week:	

Onderwerp **Landbouwkundig advies inzake het vergroten van een agrarisch bouwperceel aan de Broekhuizerstraat 2 te Wehl t.n.v. de heer J. te Broekhorst.**

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht ik u het volgende.

De V.O.F. te Boekhorst, bedrijfsvoerend aan de Broekhuizerstraat 2 te Wehl, is voornemens haar bedrijfsbebouwing uit te breiden. Hiervoor is een vergroting van het agrarisch bouwperceel benodigd. U heeft de S/A/A/B gevraagd hierin te adviseren.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoeker, de V.O.F. te Boekhorst, bestaande uit de heer J.B.M. te Boekhorst (62 jaar), zijn vrouw R.A.M. te Boekhorst (59 jaar) en hun zonen, A.B. te Boekhorst (35 jaar) en M.B. te Boekhorst (33 jaar), exploiteert sedert enkele jaren aan de Broekhuizerstraat 2 te Wehl een melkveehouderij. Het bedrijf is enkele jaren terug vanuit Voorst bij Dinxperlo verplaatst naar deze locatie in verband met natuurontwikkeling. De oudste zoon woont nog thuis en de jongste woont met zijn partner in Netterden. Het is de bedoeling dat één van beide het bedrijf overneemt.

Verzoeker heeft de afgelopen tijd gebruikt om de bedrijfsgebouwen beter geschikt te maken voor het houden van melkvee. Dit betreffen met name de ligboxstal en de jongveestal. Recent is een nieuwe werktuigenberging gerealiseerd. Op de locatie zijn verder aanwezig een bedrijfswoning, een werkplaats annex open veldschuur en een viertal sleufsilos/kuilplaten. De ligboxstal biedt ruimte aan 90 koeien en beschikt over een 2 x 6 visgraat melkstal. Op het bedrijf zijn conform de gecombineerde opgave van 2012 aanwezig 74 melkkoeien, 67 stuks jongvee, 1 zoogkoe en 11 vlees- en weidekoeien. Dit met een melkquotum van 700.000 kilo. De koeien worden beweid.



Tot het bedrijf behoort circa 45 hectare landbouwgrond, waarvan circa 30 hectare als huiskavel. Het bedrijf heeft ook nog gronden in de omgeving Voorst. De gronden zijn in gebruik als grasland (70%) en voor de teelt van maïs (30%). Het landwerk wordt zoveel als mogelijk verricht door het bedrijf zelf.

Voornemen

Verzoeker is voornemens de bestaande ligboxstal uit te breiden en te voorzien van een nieuwe melkstal dan wel melkrobot(s). De huidige melkstal voldoet niet meer in geval het aantal melkkoeien wordt uitgebreid. Deze groei is wel noodzakelijk, mede gelet op de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger. Op het vorige bedrijf hadden zij naast melkkoeien ook nog varkens (berenopfok). Nu de laatste tak er niet meer is, zal het bedrijf moeten groeien in aantal stuks melkvee. Zij willen de bestaande ligboxstal naar achteren verlengen. Hiervoor is de verplaatsing van de sleufsilos annex kuilplaten noodzakelijk, welke dan buiten het vigerende bouwperceel komen te liggen. Ook zijn zij voornemens de jongveestal te verbreden en te verlengen.

Voor het voornemen is door AR Bedrijfsontwikkeling een verzoek ingediend bij uw gemeente. De adviseur was tijdens het bedrijfsbezoek ook ter plaatse om de plannen nader toe te lichten. Knelpunt is met name de omvang van het bouwperceel welke een uitbreiding niet toestaat. Daarnaast ligt er ten zuiden van het perceel een gasleiding waar rekening mee dient te worden gehouden.

Beleid

Voorliggend initiatief - de uitbreiding van een bestaande agrarische onderneming - komt neer op een vergroting van het bestaande agrarische bouwperceel. Een dergelijke vergroting komt veelal ter sprake wanneer de gewenste toekomstige bebouwing niet binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd kan worden, omdat het bouwperceel qua oppervlakte of vorm niet voldoet. Vanuit landbouwkundig oogpunt wordt beoordeeld of vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de huidige situering van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskundige, de milieutechnische en de bedrijfseconomische noodzaak om bedrijfsgebouwen buiten het bouwperceel op te richten. Ook de huidige omvang van het bedrijf en het bedrijfstype wordt in de beoordeling betrokken. Het standpunt is om vergroting van het bouwperceel slechts toe te staan, indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfsgebouwen dienen daarbij zoveel mogelijk geconcentreerd te worden.

Advies

Na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse adviseert de S/A/A/B u het volgende.

In de onderhavige situatie is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij. Om de onderneming naar de toekomst toe bedrijfseconomisch gezond te houden is een uitbreiding van het aantal melkkoeien een noodzakelijke ontwikkeling. Hiertoe is een uitbreiding van de ligboxstal mede noodzakelijk. Op dat moment kan ook de melkstal worden gemoderniseerd dan wel worden overgegaan op de aanschaf van melkrobots ter ontlasting van de melkwerkzaamheden wat een betere bedrijfsvoering mogelijk maakt. Het houden van meer melkkoeien vergt ook het houden van meer jongvee, waartoe uitbreiding van de jongveestal noodzakelijk is. Daarnaast is voor het grotere aantal melkkoeien en jongvee extra voeropslagcapaciteit noodzakelijk naast de verplaatsing van de bestaande sleufsilos annex kuilplaten.

De S/A/A/B is van oordeel dat realisatie van het voornemen tot uitbreiding van de ligboxstal en jongveestal als noodzakelijk kan worden geacht uit oogpunt van een



duurzame toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. In de huidige situatie en in de besproken toekomstige situatie is sprake van een compacte inrichting van het perceel. Gelet op de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger is er verder sprake van voldoende zekerheid met betrekking tot de continuïteit van het bedrijf naar de toekomst.

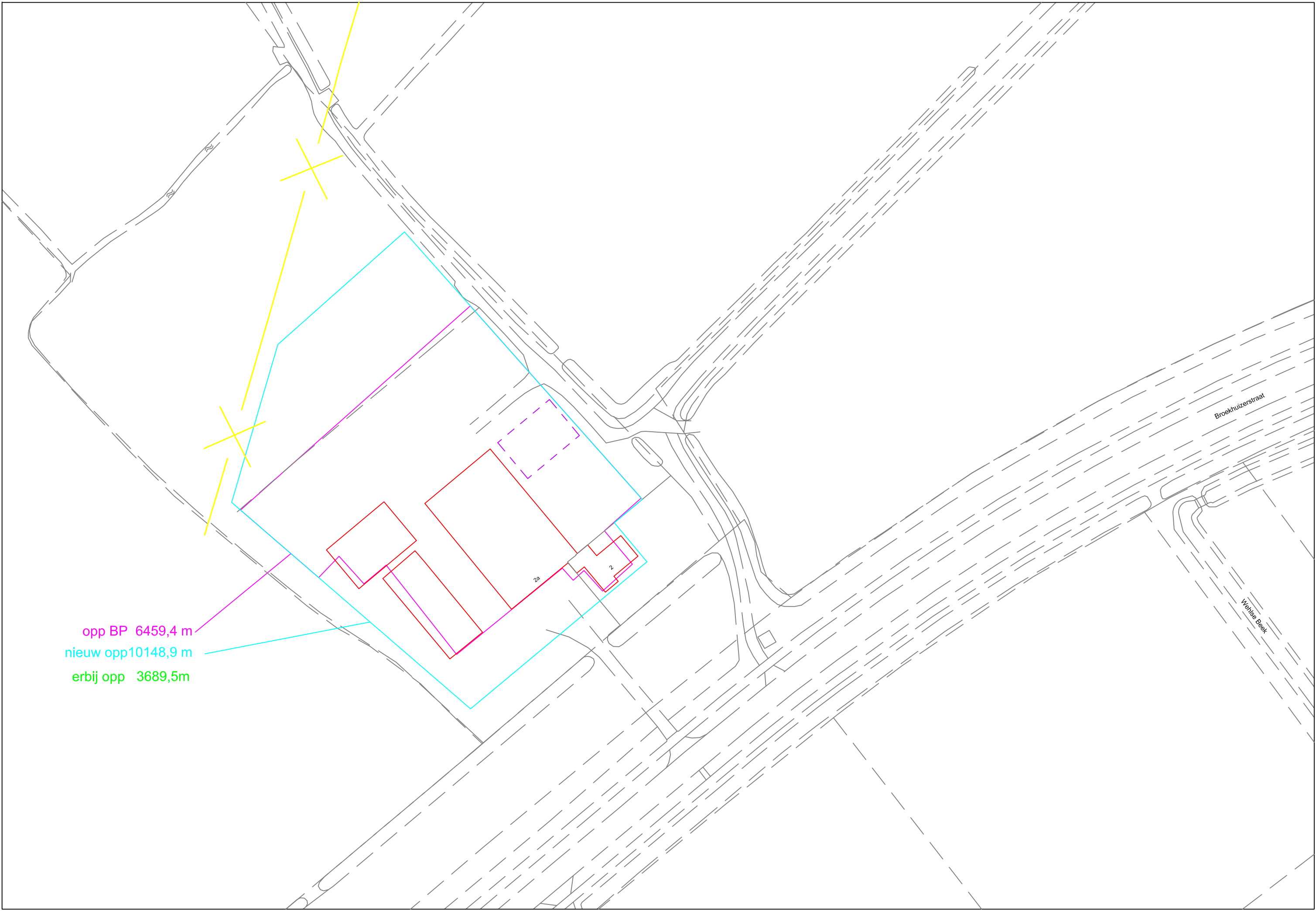
De S/A/A/B is derhalve van mening dat de gevraagde vergroting van het agrarisch bouwperceel tot een omvang van circa 1,0 hectare vanuit landbouwkundig oogpunt als noodzakelijk kan worden beschouwd. De S/A/A/B adviseert u derhalve aan onderhavig initiatief uw medewerking te verlenen.

Overigens zij opgemerkt dat voorliggend positief advies andere dan landbouwkundige zienswijzen onverlet laat.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Dhr. J.W. de Vos
Secretaris S/A/A/B



opp BP 6459,4 m
nieuw opp 10148,9 m
erbij opp 3689,5m

Broekhuizerstraat

Wehse Beek

2a

2