

## **Vergroting agrarisch bouwperceel Broekhuizerstraat 10A 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 duurzame, toekomstgerichte bedrijfsvoering mogelijk maakt. Om die reden wordt het bouwvlak vergroot.

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

# Bedrijfsplan

Bedrijfslocatie: T.B.W. van Gessel en A.M.J.H. van Gessel-Hendriksen  
Broekhuizerstraat 10A  
7031 GZ Wehl  
Tel 0314-684542

Datum: 21 augustus 2012

Opgesteld door: G.J. Vliem  
Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling  
Parallelweg 9-11  
6942 EJ Didam  
Tel: 0316-293975  
Mail: [g.vliem@ar-bedrijfsontwikkeling.nl](mailto:g.vliem@ar-bedrijfsontwikkeling.nl)

## **Aanleiding voor het bedrijfsplan**

Maatschap Van Gessel, bestaande uit de heer TBW van Gessel en mevrouw AMHJ van Gessel-Hendriksen, exploiteren momenteel een melkrundveehouderij aan de Broekhuizerstraat 10A te Wehl.

Om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen dient het de algehele marktontwikkelingen in de sector te volgen. Het dient o.a. antwoord te kunnen geven op de prijsontwikkeling als gevolg van de afschaffing van de quotering van de melkproductie in 2015, voldoende omvang te hebben om invulling te geven aan de verplichte mestverwerking en reserves te behouden om toekomstige milieu-investeringen te kunnen bekostigen.

## **Bestaande situatie**

De stallen op de locatie bieden ruimte voor 146 melkkoeien en 114 stuks jongvee. De koeien worden in een traditionele melkstal gemolken; het melkquotum bestaat uit 1.100.000 kg eigen productierechten en jaarlijks wordt er ca 200.000 kg melk geleasd van derden. Tot voor enkele jaren terug werden op deze locatie ook nog 200 vleesvarkens gehouden. Vanwege de te geringe omvang is deze activiteit beëindigd. Voor de voederwinning is er de beschikking over 100 ha cultuurgrond; 70 ha hiervan is in eigendom en 30 ha is gepacht. Alle voederwinning en bemesting wordt in eigen beheer uitgevoerd. Het bedrijf beschikt over een uitgebreid en modern machinepark.

## **Gewenste situatie**

Om de concurrentieslag in de melkveehouderij goed te doorstaan is het groeien van het melkveebedrijf naar ca 200 koeien onvermijdelijk. Meer koeien die zorgen voor meer kg melk moet resulteren in goede bedrijfsopbrengsten en bijdragen in de vaste lasten. Daarnaast is het juist te streven naar een efficiënte bedrijfsindeling met korte looplijnen.

Een uitbreiding van het aantal koeien gaat samen met een uitbreiding van het jongvee.

Omdat er bij de huidige stallen voor het jongvee geen ruimte is voor uitbreiding, is het gewenst om op één plek nieuw te bouwen voor zowel de koeien als het jongvee.

Het heeft de voorkeur om de nieuwbouw achter de bestaande ligboxenstal te plaatsen waarbij de eerste ca 10 meter niet gebruikt gaat worden voor dierplaatsen vanwege de bestaande mixputten en pompputten van de mestopslag.

Door de gebouwen wel aan elkaar te schakelen zijn de dieren eenvoudig te verplaatsen en gaat geen tijd verloren met het openen en sluiten van stallen tijdens het voeren.

Voor behoud van efficiënte looplijnen in combinatie met de uitbreiding van de veestapel zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Verlengen van de ligboxenstal voor ca 50 melkkoeien, en ca 84 jongvee (huisvesting voor uitbreiding van 30 stuks jongvee en vervangende huisvesting voor 54 jongvee uit stal B (midden op het erf)
- Huisvesting koeien en jongvee combineren met vergroten mestopslag
- Stal B slopen ten behoeve van de uitbreiding van de werktuigenberging

- Het uitbreiden van de voeropslagen (sleufsilos)

### **Financiële haalbaarheid**

Het bedrijf behaalt momenteel goede technische en financiële resultaten. Dit vormt de basis voor het vertrouwen in de investering, waarmee een totaal investeringsbedrag is gemoeid van € 500.000,-. De financiële lasten van de investering bedragen 2,5 cent per kg melk. Gezien de huidige resultaten (welke om privacy-redenen hier niet vermeld worden), wordt dit door adviseurs als goed haalbaar geacht.

### **Noodzaak vergroting agrarisch bouwperceel**

Om het plan te kunnen realiseren is een vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk. Het huidige bouwperceel is nu vrijwel geheel gevuld met gebouwen en voeropslagen.

De enige ruimte die nu nog over is, is een kleine ruimte achter de ligboxenstal, doch lang niet toereikend voor de uitvoering van het bedrijfsplan.

Daarom is aan een vergroting van het bouwperceel niet te ontkomen. In de bijlage is de vergroting van 3075 m<sup>2</sup> en de gewenste vorm en oppervlakte van het nieuwe bouwperceel (15379 m<sup>2</sup>) aangegeven. Deze vergroting past binnen de grenzen die voor deze locatie gelden.

### **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.

Voor de locatie aan de Broekhuizerstraat 10A te Wehl wordt hieraan voldaan, te meer omdat een oude voeropslag welke nu buiten het bouwblok ligt, kan komen te vervallen. Er 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 van koeien (en stoppen met de varkenshouderij) daar geen effect op heeft.

### **Conclusie**

Voor de continuïteit van het rundveebedrijf is groeien een must. Voor deze groei is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk om zo de bedrijfsvoering doelmatig uit te kunnen voeren.



Binnenzijde bestaande stal







Achterzijde rundveestal waar uitbreiding dient te komen



Achterzijde rundveestal waar uitbreiding dient te komen.





Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

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

Plaats : Nijmegen  
Datum : 26 november 2012  
Uw kenmerk : -  
Ons kenmerk : 0012493VBP12/aw  
Bestand : m:\saab\adviezen 2012\doetinchem\broekhuizerstraat 10a wehl\advies van  
gessel.wehl.vbp.doc  
E-mail : info@stichtingaab.nl  
Bijlage(n) : 1

**Onderwerp** *Landbouwkundig advies inzake het vergroten van een agrarisch  
bouwperceel aan de Broekhuizerstraat 10a te Wehl t.n.v. de  
maatschap Van Gessel.*

Geacht college,

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

De maatschap Van Gessel, bedrijfsvoerend aan de Broekhuizerstraat 10a 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**

Verzoekster, de maatschap Van Gessel, bestaande uit de heer T.B.W. van Gessel (51 jaar) en zijn vrouw A.M.J.H. van Gessel - Hendriksen (44 jaar), exploiteert aan de Broekhuizerstraat 10a te Wehl een melkveehouderij. Op de locatie voeren zij ook een loonbedrijf die is ondergebracht in aparte onderneming. Het bedrijf werd voorheen geëxploiteerd door de ouders van de heer Van Gessel. Zijn vader is woonachtig in de eerste bedrijfswoning op de locatie. Zelf wonen zij in de tweede bedrijfswoning op de locatie. Zij hebben drie kinderen in de leeftijden 10 en 11 jaar. Voor de melkveehouderij hebben zij 1 fulltime medewerker in dienst via een uitzendbureau.

Voor de melkveehouderij wordt op de locatie beschikt over een ligboxstal met een traditionele 2 x 8 visgraat melkstal, twee jongveestallen en een werktuigenberging. De werktuigenberging wordt tevens benut ten behoeve van het loonbedrijf. Op de locatie zijn verder aanwezig de genoemde twee bedrijfswoningen en meerdere sleufsilos en kuilplaten. De ligboxstal biedt ruimte aan 146 melkkoeien en 114 stuks jongvee. Op het bedrijf zijn conform de gecombineerde opgave van 2012 aanwezig 147 melkkoeien en 125 stuks jongvee. Dit met een melkquotum van 1.100.000 kilo in eigendom en 200.000 kilo lease. De koeien worden beweid. Voor de voederwinning is





er de beschikking over 100 hectare cultuurgrond, waarvan 70 hectare in eigendom en 30 hectare gepacht. Het landwerk wordt volledig in eigen beheer uitgevoerd.

### **Voornemen**

Verzoekster is voornemens het aantal melkkoeien uit te breiden naar 200. Deze groei is noodzakelijk uit oogpunt van concurrentie. Zij willen de bestaande ligboxstal hiertoe naar achteren verlengen. Een deel van de (bestaande) ligboxstal zal dan benut worden voor het plaatsen van jongvee. Een bestaande jongveestal die feitelijk ook niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd, zal worden gesloopt ten behoeve van uitbreiding van de werktuigenberging. Verder zijn voor het hogere aantal melkkoeien extra sleufsilo's annex kuilplaten noodzakelijk. Hiervoor kan een deel aan de achterzijde van het bouwperceel niet benut worden daar hier het kavelpad voor het beweiden van de koeien is gelegen.

Voor het voornemen is door G.J. Vliem van adviesdienst Bedrijfsontwikkeling een bedrijfsplan ingediend bij uw gemeente. Knelpunt is met name de omvang van het bouwperceel welke een uitbreiding als gewenst niet mogelijk maakt. Daarom is een vergroting van het bouwperceel gewenst met 3.075 m<sup>2</sup> tot ruim 1,5 hectare in totaal.

### **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 ruim 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 een deel van het jongvee in de ligboxstal gehuisvest worden wat een betere bedrijfsvoering mogelijk maakt. Gelet op de leeftijden van de heer en mevrouw Van Gessel is er verder sprake van voldoende zekerheid met betrekking tot de continuïteit van het bedrijf naar de toekomst. Het houden van meer melkkoeien vergt ook het houden van meer jongvee, waartoe uitbreiding van het aantal plaatsen voor jongvee noodzakelijk is. Daarnaast is voor het grotere aantal melkkoeien en jongvee extra voeropslagcapaciteit noodzakelijk in de vorm van sleufsilo's dan wel kuilplaten.

De S/A/A/B is van oordeel dat realisatie van het voornemen tot uitbreiding van de ligboxstal, tevens ter vervanging van een bestaande 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 wat betreft de bebouwing. Een deel van de vergroting van het bouwperceel is echter niet concreet ingevuld. Naar deze gereserveerde ruimte voor de realisatie van sleufsilos dan wel kuilplaten dient kritisch te worden gekeken.

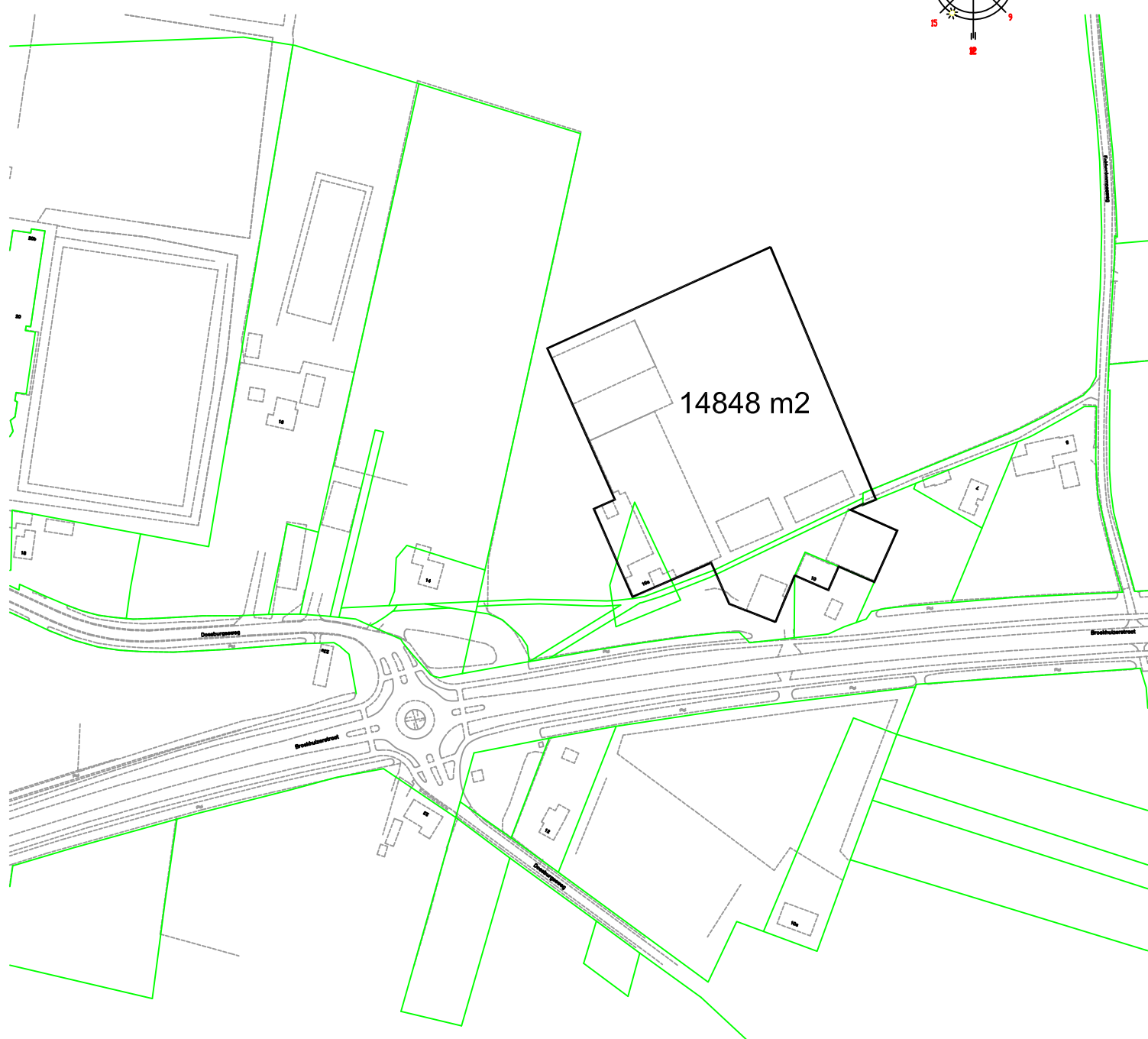
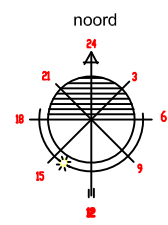
De S/A/A/B is derhalve van mening dat de gevraagde vergroting van het agrarisch bouwperceel ter realisatie van de nieuwe ligboxstal en erfverharding voor aansluiting op het kavelpad vanuit landbouwkundig oogpunt als noodzakelijk kan worden beschouwd. De precieze omvang van het toekomstig bouwperceel wordt verder met name bepaald door de gereserveerde ruimte voor sleufsilos en kuilplaten, waar nog kritisch naar gekeken dient te worden. De S/A/A/B adviseert u derhalve aan onderhavig initiatief uw medewerking te verlenen doch mogelijk niet tot een omvang van ruim 1,5 hectare daar (nog) geen concrete invulling is gegeven aan het gehele bouwperceel.

Overigens zij opgemerkt dat voorliggend deels 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



**[gD]** gemeente Doetinchem  
afd Fysieke ontwikkeling

schaal	1:2500
tek. nr.	4
get. / gew.	datum
L.C.B.	10-01-2013

Voorstel S A A B  
Broekhuizerstraat