

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zundert
t.a.v. Mw. A. Niemantsverdriet-Berkman
Adviseur RO

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, A. Niemantsverdriet-Berkman

Ons nummer
BA 9670

Datum
6 juli 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 25 mei 2021, inzake het verzoek van Ladders Boomkwekerijen, Oude Lentsebaan 3/5 te Wernhout, delen wij u het volgende mede.

Op 10 juni 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocaties aan de Oude Lentsebaan 3 en 5 te Wernhout bezocht. Op basis van aldaar met de heer M. Ladders gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer M.(Mark) Ladders exploiteert samen met zijn echtgenote M. (Mariëlle) Ladders een boomkwekerij-bedrijf. De operationele bedrijfsvoering is ondergebracht in Ladders Boomkwekerij BV en het onroerend goed is ondergebracht in Ladders Vastgoed BV.

De bedrijfsvoering vindt plaats vanuit de locaties aan de Oude Lentsebaan 3 en 5. Aan de Oude Lentsebaan 3 is bedrijfsbebouwing aanwezig uit de jaren tachtig, waarin onder andere het kantoor is ondergebracht, en is een bedrijfswoning aanwezig. Aan de overzijde van de weg is aan de Oude Lentsebaan 5 bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van twee courante loodsen van elk circa 800 m² die respectievelijk in 1991 en in 2014 zijn gebouwd.

Een aantal jaren geleden is de voormalige en nabijgelegen agrarische bedrijfslocatie aan de Lentsebaan 1 aangekocht. Op deze locatie is oude bebouwing aanwezig die hoofdzakelijk voor enige stalling en opslag wordt gebruikt.

Het bedrijf beschikt over nagenoeg 45 ha cultuurgrond in eigendom. Daarnaast is er een twintigtal hectare huurgrond en is er nagenoeg een veertigtal hectare contractteelt. Dit jaar is op die wijze 103 hectare cultuurgrond in gebruik voor de bedrijfsvoering. Het teeltplan hierop bestaat uit 91 ha opkweek van bos- en haagplantsoen, 10 ha opkweek van zaailingen, en enkele hectares grasland. De verkaveling is zodanig dat een belangrijk gedeelte van de eigendomsgronden geconcentreerd is gelegen aan de Lentsebaan. Op deze locatie is ook een netaansluiting aangelegd om met een elektromotor te kunnen beregenen.

De teelt van bos- en haagplantsoen betreft de twee- en driejarige teelt waarna verwerking en afzet plaatsvindt. Bij de contractteelten blijven de plantopstanden juridisch eigendom van Lodders Boomkwekerij BV en voert de contractnemer een aantal werkzaamheden uit. Deze producten worden enkel op lengte gesorteerd aangeleverd en worden door Lodders verder gesorteerd (zoals op dikte en het aantal takken) om daarmee de klantvraag te bedienen.

In teelttechnisch opzicht werkt het bedrijf met een Veris bodemscan. Dit houdt in dat een groot aantal bodemonsters per perceel worden gestoken en worden onderzocht. Aan de hand van deze resultaten wordt een taakkaart gemaakt die als basis dient voor het plaatsspecifiek toedienen van een aantal meststoffen.

Bij het bedrijf zijn een dertigtal medewerkers in dienst, hetgeen wordt aangevuld met scholieren. De uitlevering van producten vindt het jaarrond plaats vanuit de loods en aan de Oude Lentsebaan 5 die zijn uitgevoerd met een vernevelingsinstallatie. Met name in de periode mei-augustus worden relatief weinig planten geleverd. Voor de opslag van plantmateriaal wordt bij de CLTV circa 2000 m² opslagcapaciteit gehuurd. M. Lodders lichtte toe dat het bedrijf in staat is om in een kort tijdsbestek grote aantallen planten uit te leveren. Naast de uitlevering van de producten van het genoemde eigen areaal van ruim 100 ha, worden in verwevenheid hiermee ook boomkwekerijproducten van collega's verhandeld.

In de huidige situatie is de overslagloods aan de Oude Lentsebaan 5 in het afleverseizoen overbelast. Ook de aanwezige erfverharding en de openbare weg Oude Lentsebaan zijn niet toegesneden op de tientallen vrachtauto's die dagelijks het bedrijf kunnen bezoeken.

Bedrijfsverplaatsing

Het bedrijf is aan de Oude Lentsebaan gelegen aan een doodlopende weg en beschikt op de huidige bedrijfslocatie aan de Oude Lentsebaan niet over ontwikkelingsmogelijkheden. Het huidige bedrijf ligt namelijk tegen de kern van Wernhout en tussen de beekdalen AA en Weerij en Schrobbehoop. De bedrijfsbebouwing aan de Oude Lentsebaan is gelegen op drie gekoppelde bouwvlakken, te weten de bedrijfsbebouwing aan de Oude Lentsebaan 3 en 5 en de bedrijfswoning aan de Oude Lentsebaan 3. In totaal betreft dit een bouwvlak van 17.585 m².

De locatie aan de Lentsebaan 1 betreft een zelfstandig agrarisch bouwvlak van circa 3300 m².

Het plan gaat uit van de verplaatsing van het bedrijf naar het perceel op de hoek van de Lentsebaan en de Wernhoutseweg, tegenover de Oude Lentsebaan 1. Op deze locatie zal bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning worden gebouwd. Deze locatie is gelegen in het boomteeltontwikkelingsgebied en is op circa 300 meter afstand van de Oude Lentsebaan 3/5 gelegen. Het voorgenomen vestigingsperceel aan de Lentsebaan is, na de recente aankoop van 1.67 ha, 3.40 ha groot.

In samenhang met dit ontwikkelingsplan wordt de bedrijfsbebouwing aan de Oude Lentsebaan 3 en 5 gesaneerd. De bedrijfswoning aan de Oude Lentsebaan 3 wordt omgezet naar burgerwoning en aan de Wernhoutseweg (aan de achterzijde van de Oude Lentsebaan 5) worden twee bouwkvelds ontwikkeld. De bebouwing aan de Lentsebaan 1 wordt zijn geheel gesaneerd.

Deze verplaatsing maakt het mogelijk om de ecologische verbindingzone in het beekdal van de AA en de Weerij en de Schrobbehoop te realiseren. Op de voormalige bedrijfslocaties zal de ontwikkeling van natte natuurwaarden plaatsvinden.

Het plan is om op het nieuwbouwperceel aan de Lentsebaan een bouwvlak van 2.8 ha toe te kennen in het boomteeltontwikkelingsgebied. Qua bebouwing en voorzieningen wordt uitgegaan van het bouwen van een loods van 60 x 130 meter, een hieraan aangebouwde kantoorruimte en ruimte voor personele voorzieningen, en van de bouw van een bedrijfswoning.

De belangrijkste functies van de loods zijn het hierin onderbrengen van aantal koelruimten voor de opslag van plantmateriaal en een forse verwerkingsruimte voor plantmateriaal en het gereedzetten van bestellingen, de

stalling van landbouwmachines en de opslag van fust (met name exportpallets en boxpallets). De loods wordt uitgevoerd met vier laaddocs voor het efficiënt laden van vrachtauto's. Verder is een ruime verharding voorzien als manoeuvreerterrein en voor de kortdurende stalling en opslag.

M. Lodders lichtte toe dat hij met dit plan in staat zal zijn om het boomkwekerijbedrijf verder te ontwikkelen en om de bedrijfsvoering in de nieuwe situatie logistiek te optimaliseren. De nieuwe bedrijfslocatie is, net als de huidige bedrijfslocaties, redelijk centraal gelegen ten opzichte van de in gebruik zijnde cultuurgronden.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Lodders Boomkwekerij betreft de bedrijfsvoering van een boomkwekerijbedrijf met een relatief forse omvang. Voorliggend plan is gericht op de ontwikkeling van natte natuurwaarden in combinatie met het faciliteren van de bedrijfsontwikkeling van Boomkwekerij Lodders. In het ingediende principeverzoek wordt het initiatief uitvoerig beschreven en wordt de meerwaarde vanuit optiek van thema's zoals water, infrastructuur, landschap en omgeving toegelicht. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar deze toelichting in het principeverzoek.

De vraagstelling van uw gemeente aan de Agrarische Adviescommissie is gericht op de bedrijfseconomische aspecten en de duurzaamheid van de nieuwe locatie vanuit landbouwkundige optiek.

De Adviescommissie constateert dat deze bedrijfsverplaatsing resulteert in het terugbrengen van verspreid liggende bebouwing op meerdere bouwvlakken naar één bouwvlak van 2.8 ha. In samenhang hiermee wordt circa 3.1 ha natuur ontwikkeld en vindt sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen plaats.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen constateert dat deze concentratie van de bedrijfsvoering op één bouwvlak en de oprichting van een nieuwbouwloods in een aanzienlijke verbetering voor de operationele bedrijfsvoering resulteert. Met name het logistieke proces van de verwerking van de aangevoerde planten, het sorteren en gereed zetten hiervan, en het op transport zetten daarvan zal aanmerkelijk efficiënter kunnen worden uitgevoerd. De schaalgrootte van de nieuwbouw maakt het mogelijk om het boomkwekerijbedrijf verder te ontwikkelen en om het onderliggende teeltareaal uit te breiden. Deze efficiëncyslag en ontwikkelingsmogelijkheden komen de bedrijfseconomische duurzaamheid van de bedrijfsvoering ten goede, en de verbeterde ligging van het bedrijf komen de verkeerstechnische ontsluiting en de ontwikkeling van natuurwaarden in het beekdal ten goede.

Vorenstaande in overweging nemende is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de toekenning van een nieuw agrarisch bouwvlak op de hoek van de Wernhoutseweg en de Lentsebaan noodzakelijk is voor de duurzame ontwikkeling van boomkwekerijbedrijf Lodders.

Graag ontvangen wij een kopie van de beslissing van de gemeente.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris