

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 9686

Datum
11 november 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 9 augustus 2021, inzake het verzoek van de familie Domen-Elst, Bloemstraat 2 te Wernhout, delen wij u het volgende mede.

Op 11 oktober 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocaties aan Maalbergenstraat 3d te Wernhout en de Bloemstraat 2 te Wernhout bezocht. Het bedrijfsbezoek is in verband met vakantie van de initiatiefnemers na eerdere datumvoorstellen verschoven naar 11 oktober. In het kader van deze advisering zijn bescheiden van de bedrijfsvoering opgevraagd. Na herhaald verzoek zijn deze bescheiden per mail van 1 november 2021 ontvangen.

Op basis van overleg met de heren Fr. en L. Domen, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer L. Domen (53 jaar) exploiteert in een samenwerking met zijn broer Fr. Domen (54 jaar) een agrarisch bedrijf dat beschikt over meerdere bedrijfslocaties. De heer L. Domen woont aan de Maalbergenstraat 7, alwaar voorheen een pluimveebedrijf was gevestigd, en de heer Fr. Domen woont aan de Maalbergenstraat 3d, hetgeen de bedrijfslocatie van het boomkwekerijbedrijf is.

Voor het pluimveebedrijf zijn in de periode 2010/2011 plannen ontwikkeld voor de uitbreiding ervan met een pluimveestal van circa 2800 m². Deze bedrijfsontwikkeling is niet doorgezet en een jaar of zeven geleden zijn de aanwezige pluimveestallen gesaneerd in combinatie met de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte kavel naast de Maalbergenstraat 7, en de omzetting van deze locatie naar een burgerwoning.

Aan de Maalbergenstraat 3d zijn twee loodsen aanwezig, te weten een loods van 20 x 30 meter en een loods van 25 x 45 meter. Voor deze locatie loopt in het kader van de derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert (24-8-2021 in ontwerp) een procedure voor de wijziging van de vorm van het bouwvlak. De onderliggende bouwplannen betreffen het verlengen van de beide loodsen met 50 à 60 meter.

In totaal behoort 50 ha grond bij het bedrijf waarvan circa 35 ha is gelegen in de directe nabijheid van de bedrijfslocatie aan de Maalbergenstraat 3d. Het teeltplan is hoofdzakelijk gericht op meerjarige teelt van bos- en haagplantsoen zoals beuk, carpinus, taxus, liguster en dergelijke. Naast de opkweek van zaailingen vindt op het bedrijf ook de productie van winterstek plaats.

De verlenging van de bedrijfshallen aan de Maalbergenstraat 3d is bedoeld voor het creëren van een bedrijfsruimte waarin inpandig kan worden gesorteerd en waarin inpandig planten kunnen worden opgeslagen in plaats van het huidige buiten opkuilen van planten. Bij meer beschikbare binnenruimte zullen grotere partijen geroid kunnen worden en kunnen meer planten in de loods in voorraad worden gehouden. In dat kader zullen ook koelcellen worden ingericht. Het bedrijf belevt sinds kort ook een webshop, hetgeen maakt dat frequent kleine partijen en individuele planten verzendklaar worden gemaakt. Daarnaast biedt de nieuwbouw ruimte voor de stalling van de uitgebreide landbouwmechanisatie van het bedrijf.

Verzoek

In 2014 hebben de gebroeders Domen de bedrijfslocatie aan de Bloemstraat 2 te Wernhout aangekocht. Op deze locatie is hoofdzakelijk oudere en niet meer functionele bebouwing aanwezig.

Het verzoek heeft betrekking op de locatie aan de Bloemstraat 2 te Wernhout. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' heeft deze locatie de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het verzoek omvat de wijziging van de bestemming naar de aanduiding 'bomenteelt' en de vergroting van het bouwvlak naar 3.9 hectare. Rondom deze bedrijfslocatie beschikt het bedrijf over 15 ha cultuurgrond.

Alle huidige bebouwing op het bouwvlak zal worden gesloopt met uitzondering van één voormalige varkensstal die als opslagruimte zal worden behouden.

De onderliggende bouwplannen bestaan uit een tuinbouwkas van 10.000 m², een bedrijfsloods van 45 x 70 meter, ondersteunende voorzieningen zoals waterbassins, en de herbouw van een bedrijfswoning. Aanliggend aan het bedrijf zal containerveld worden ontwikkeld. Toegelicht werd dat twee zonen (23 en 24 jaar) inmiddels op het bedrijf werkzaam zijn, en dat mede om die reden wordt gezocht naar een verbreding van het assortiment. Aan de Bloemstraat 2 zal tevens containerveld worden aangelegd om ook de huidige producten in pot af te kunnen leveren.

Ten aanzien van de geschetste ontwikkeling van de locatie werd toegelicht dat dit plan vanuit langetermijnperspectief dient te worden gezien. In eerste instantie wordt uitgegaan van de bouw van de loods en enige ontwikkeling van containerveld.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek betreft de wijziging van de bestemming aan de Bloemstraat 2 naar een agrarische bestemming met de nadere aanduiding 'bomenteelt', en betreft de vergroting van het bouwvlak tot 3.9 ha.

Het bedrijf van de gebroeders Domen heeft zich in samenhang met de beëindiging van de pluimveehouderij gespecialiseerd in de boomkwekerij. Het bedrijf heeft als boomkwekerijbedrijf in het afgelopen decennium een forse groei van het areaal vollegrondsteelt doorgemaakt.

Het voor de Bloemstraat 2 ingediende plan is gebaseerd op een lange termijn visie voor de ontwikkeling van het bedrijf. Overwegingen die hierin een rol spelen zijn een geleidelijke groei naar een groter teeltareaal, het tot meerwaarde brengen van de geteelde producten, zoals middels het verzenden voor een webshop, en de verbetering van de processen door inpandig de gewassen te kunnen sorteren, klaarmaken en tijdelijk op te kunnen slaan. Daarnaast is er de wens om te starten met de containerteelt van planten, enerzijds om planten van het huidige assortiment ook in pot af te kunnen leveren, anderzijds om tot een verbreding van het assortiment te komen. Bij deze planontwikkeling speelt ook het toetreden van twee zoons tot de bedrijfsvoering een rol.

De Adviescommissie constateert dat de voorgenomen vestigingslocatie aan de Bloemstraat 2, mede gelet op de verkaveling van het bedrijf, functioneel is voor de ontwikkeling van een boomkwekerijbedrijf. De planontwikkeling is gebaseerd op een lange termijn visie voor de bedrijfsvoering en de daadwerkelijke ontwikkeling ervan moet ook vanuit dat perspectief worden gezien.

Vorenstaande in overweging nemende is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de wijziging van de bestemming en de vergroting van het bouwvlak aan de Bloemstraat 2 te Wernhout tot 3.9 ha noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris