Aan het college van
Burgemeester en Wethouders van de Nederweert,

persoonlijk bezorgd op gemeentehuis
tevens per email

STICHTING GROEN WEERT
Weert en omstreken
INGEKOMEN
Gemeente Nederweert
– 2 NOV. 2023
NR.

Weert, 1 november 2023.

Geacht college,

Hierbij sturen wij u een nadere toelichting bij de eerder ingezonden zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heijsterstraat 4.

Hoogachtend,
Stichting Groen Weert e.o.
p/a [redacted]

[redacted]

G. Derksen, vo [redacted]

[redacted]s

Bijlage: Nadere toelichting zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heijsterstraat 4

a) In het plan wordt gesteld dat het bouwblok nauwelijks of op verwaarloosbare wijze wordt vergroot. Wij bestrijden dit standpunt. Het bouwblok wordt wel degelijk vergroot, ook hier en daar in het ontwerpbestemmingsplan.
Allereerst behoort het gebied op de plek van het voormalige mestbassin in het huidige bestemmingsplan niet tot het bouwblok maar heeft het de bestemming "intensieve veehouderij". Hetgeen niet betekent dat op die plek mag worden gebouwd. Het is immers ook gebied met de aanduiding "Waarde – Gebied met kwetsbaar reliëf". De betonplaat daarboven heeft in het bestaand bestemmingsplan zelfs geen aanduiding intensieve veehouderij.

b) Los van de vraag of het bouwblok al dan niet wordt vergroot menen wij dat de oppervlakte als (bijna) uitsluitend toetsingscriterium niet gebaseerd is op de ruimtelijke probleemstelling. De opdracht in het ontwerpbestemmingsplan is om met een zorgvuldige afweging te komen tot een goede ruimtelijke ordening. Wij menen dat in dit geval in eerste instantie moet worden gekeken naar de te beschermen waarden en daaruit criteria af te leiden. Een gelijkblijvende oppervlakte is in dit geval, zo denken wij niet het juiste, doorslaggevende criterium. De keuze van nagenoeg uitsluitend de oppervlakte als doorslaggevend toetsingscriterium is niet gemotiveerd. Een ingrijpende vormverandering die binnen zo'n criterium mogelijk is kan zeer ingrijpend zijn en is in dit geval ook zeer ingrijpend.

c) Wij constateren dat het bouwblok aan de oostelijke zijde aanzienlijk wordt vergroot De maximale breedte van het bouwblok gaat van circa 105 meter naar 130 meter. Dat is grofweg 30 procent. Voor zover er al een verplaatsing is van bouwblokmeters van de westzijde naar de oostzijde is er geen enkele winst aan de westzijde voor de te beschermen waarden maar een sterk verlies aan essentiële kenmerken aan de oostzijde van de te beschermen waarden.

d) Wij constateren dat het bouwblok aan noordoostelijke zijde flink wordt vergroot. Dit is landschappelijk de meest gevoelige plek die kan worden gekozen.
De uitbreiding gaat niet alleen naar het oosten, de enige resterende vrije ruimte van enig formaat aan de Heijsterstraat die een blikveld biedt op de bolle akker en verder de groene ruimte in, naar het Weerterbos. De uitbreiding gaat ook noordelijk verder de bolle akker op.
De bestaande gebouwen reiken tot circa 83 meter ver de akker op. De inbreuk op de diepte van de akker wordt met circa 17 meter vergroot. Dit is dus met circa 20 procent.

Door de uitbreiding in noordoostelijke richting wordt het blikveld vanaf de weg meer ingeperkt dan op elke andere mogelijke plek voor uitbreiding van het bouwblok.

Het Landschapskader Midden Limburg van de provincie Limburg geeft als randvoorwaarde voor bebouwing voor dit landschapstype onder meer dat bouwblok/bebouwing niet verder dan tot op 1/6 diep, de akker op mag gaan. De kenmerkende openheid van het akker-landschapstype mag niet verder worden aangetast dan tot op 1/6 diep. Deze waarde wordt door de vergroting van het bouwblok in de noordoost hoek overschreden. Dit op zichzelf geeft al aan de bouwblokvergroting een (verdere) essentiële aantasting van de bolle akker vormt.

e) Ten onrechte is de bouwvlakvergroting niet getoetst aan het Landschapskader Midden Limburg.

f) De verschuiving van de westelijke bouwblokgrens in oostelijke richting levert een zeer onregelmatige vorm op. In de toelichting staat namelijk dat er ruimte is gereserveerd voor staluitbreidingen om aan eventuele scherpere dierenwelzijnseisen te voldoen. Wij vinden dat voorbarig. Vraag één is of die eisen daadwerkelijk geëffectueerd worden en vraag twee is of staluitbreiding de eerste en enige manier is om aan die eisen tegemoet te komen. Een andere optie is om minder dieren te houden. Een andere mogelijkheid is verder dieren te verplaatsen naar de andere inrichting die onderdeel is van de intensieve veehouderijonderneming aan de Laarderkapeldijk.

Wij vinden dat, mede gelet op de kwetsbaarheid van de locatie aan de Heijsterstraat 4 moet worden uitgegaan van de huidige stallen.

g) Ten aanzien van de verschuiving westelijke bouwblokgrens in oostelijke richting is de uitzondering van een smalle onregelmatig strook grond uit het voorgestelde bouwblok, ruimtelijk virtueel. Op de kaart kan de strook weliswaar worden verwijderd als bouwblok, maar ruimtelijk en functioneel blijft de strook bij het bouwblok horen. Al is het maar om de noodzakelijke toegang te houden tot de bebouwing voor onderhoud. Aan de zuidwestelijke zijde van de noordelijke stal is wel een strookje grond buiten de stal als bouwblok ingetekend. Aan de noordwestelijke zijde van het huidige bouwblok is een deel van het huidige bouwblok geschrapt en op die plek is een infiltratievoorziening gepland. Wij menen dat dit vanwege de functionele koppeling aan de bedrijfsgebouwen onderdeel blijft van het bouwblok.
Dat op een bouwblok niet zonder meer kan worden uitgegaan van 100% bebouwing blijkt uit de illegale verharding aan de noordoostzijde. Het bouwblok is tot op het randje volgebouwd met stal waardoor de de stallen en en installaties alleen maar bereikbaar zijn door de illegale aanleg van een betonverharding buiten het bouwblok.

Om dezelfde reden stellen wij vragen bij de (geringe) verschuiving van de noordelijke bouwblokgrens in zuidelijke richting waardoor er langs een deel van de noordelijke stal geen ruime voor toegang en onderhoud overblijft. Op de kaarten op ruimelijkeplannen.nl valt zelfs een gering deel van de stal buiten het bouwblok.

Wij zijn van mening dat erven; verhardingen; toegangsmogelijkheden, groenvoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen et cetera onderdeel zijn van het bouwblok en niet geschrapt kunnen worden om elders nieuwe netto bebouwing mogelijk te maken.

h) Om dezelfde reden stellen wij vragen bij de (geringe) verschuiving van de noordelijke bouwblokgrens in zuidelijke richting waardoor er langs een deel van de noordelijke stal geen ruime voor toegang en onderhoud overblijft. Op de kaarten op ruimelijkeplannen.nl valt zelfs een gering deel van de stal buiten het bouwblok.

i) Aan de westelijke zijde is al een werktuigenberging en een vergunning deze te vergroten. En er is voldoende ruimte om een nog grotere werktuigenberging te bouwen Met betrekking tot het argument van reservering voor de toekomst verwijzen we naar punt f). Er is ook een argument aangevoerd dat het voorstel voor bouwvlakvergroting/verschuiving nodig zou zijn voor een betere scheiding tussen bedrijf en privé. Dit argument is twee maal genoemd, eerst als zodanig en een tweede keer als onderscheid bedrijfsinrit en privé-inrit. We merken op dat dit geen geldig argument kan zijn omdat het een bedrijfswoning is die dus primair ten dienste staat van het bedrijf. Hetzelfde geldt voor argument dat het wenselijk is de westelijke inrit te reserveren voor privé. Daarbij moet worden opgemerkt dat ten tijde van de bestemming van de plek van het voormalige mestbassin was dat dat noodzakelijkerwijze aan de oostzijde zou moeten komen om gescheiden aan- en afvoerroutes te creëren, de westelijke toegang voor aanvoer en de oostelijke toegang voor afvoer. Kennelijk gold het privé-argument toen niet.
Daarnaast wordt een diffuus, weinig concreet argument aangevoerd dat de nieuwe loods een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk maakt. Kortom, nut en noodzaak zijn niet aangetoond.

j) Bij doorvoering van het plan ontstaan drie werktuigenbergingen. Een pas vernieuwd gebouw (ca. 180 m2) (met een - in te trekken- vergunning tot vergroting met 273 m2) aan de westzijde, een aan de oostzijde, het oudere schuurgebouw (ca. 330m2) en de geplande nieuwe loods van 20 bij 30 m (600m2).

k) Indien de ondernemer de reeds beschikbare werktuigenbergingen wil moderniseren dan is ook een optie om de bestaande werktuigenberging aan de westzijde te moderniseren. Eventueel middels sloop en nieuwbouw. Die werktuigenberging kan ook nog worden vergroot richting bedrijfswoning. Al dan niet tot en met de ruimte die wordt voorzien voor de nevenactiviteit van bloemstukken.

l) Hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing eventueel via sloop en nieuwbouw zou goed aansluiten op beleid van de gemeente overtollige bedrijfsbebouwing terug te dringen.

m) Tussenconclusie is dat op het bestaande bouwblok een gemoderniseerde werktuigenberging kan worden gerealiseerd. Daarmee kan de doelstelling van een (niet gespecificeerde) efficiëntere bedrijfsvoering wellicht worden gerealiseerd. Het zou aan de ondernemer zijn, te motiveren waarom dat niet zou kunnen.

n) Het enige aangevoerde argument voor de bouw van de loods is dat daarmee een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk wordt. De loods dient voor opslag en werktuigenberging. Er is niet onderbouwd welke capaciteit nodig is voor het bedrijfstype in kwestie. De capaciteit die in de nieuwe situatie ontstaat is de werktuigenberging aan de westzijde, aan de zuidoostzijde en de nieuwe loods aan oostzijde. Dit is een vrij aanzienlijke capaciteit.
Evenmin is aangegeven waaruit de opslag bestaat, en welke omvang die aan gaat nemen. Zin de werktuigen en de opslag nodig voor intensieve veehouderij?

De inrichting is een intensieve veehouderij. Het bouwblok is bestemd voor de uitoefening van juist dit bedrijfstype. Hoeveel werktuigenberging en hoeveel opslag is een redelijke hoeveelheid die past bij de intensieve veehouderijinrichting in kwestie? Er is niet aangegeven of en in welke mate de opslag is gebonden aan deze inrichting voor intensieve veehouderij. Er is niet aangegeven waaruit de opslag zal gaan bestaan. Evenmin is aangegeven of en in welke mate de berging van werktuigen is gebonden aan deze inrichting voor intensieve veehouderij.

Onderdeel van de onderneming is ook nog een andere inrichting voor intensieve veehouderij aan de Laarderkapeldijk. Er is niet aangegeven of de gewenste uitbreiding van opslag en de uitbreiding van werktuigenberging alleen ten dienste staat aan de inrichting op Heijsterstraat 4 of mede ten dienste aan de inrichting aan de
art 10. Of dient de opslagmogelijkheid en de berging van werktuigenberging de hele onderneming?

o) Omdat de onderneming bestaat uit meerdere inrichtingen zou moeten worden gemotiveerd waarom de nieuwe loods juist op de locatie Heijsterstraat 4 zou moeten worden gerealiseerd. De Laardekapeldijk is landschappelijk een veel minder gevoelige locatie. Er is daar ook nog ruimte tussen de twee stallen.

m) Wat betreft de locatie: er is in de gemeente een zeer groot overschot aan overtollige agrarische bedrijfsbebouwing. Overwogen zou moeten worden om bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op een andere locatie te benutten. Herbenutting van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing is gemeentelijk beleid. Op grote schaal wordt ruimte aangeboden en verhuurd bijvoorbeeld voor caravanstalling en bouwbedrijven.

p) Wij menen dat de toegepaste "landschappelijk inpassing" een verkeerde voorstelling van zaken geeft. Het begrip suggereert dat het effect van de ingreep wordt weggenomen dan wel sterk gereduceerd. Daar is geen sprake van. Hooguit is er sprake van enige compensatie met een andere kwaliteit dan de kwaliteit die wordt aangetast.
Het landschappelijk effect en het effect op de cultuurhistorische waarde is dat het blikveld op de bolle akker en op het zeer unieke reliëf, verder wordt ingeperkt terwijl het blikveld zich al in een minimumtraject bevindt. De kwaliteit staat op het kantelpunt helemaal te verdwijnen. Dit gevoegd bij het feit dat de kwaliteit van bijna *alle* andere akkers in Nederweert al helemaal is verdwenen. De bolle akker in kwestie is weliswaar aangetast maar toch nog een "museumstuk".
Het voorgestelde rijtje bomen en de struiken staat in geen verhouding tot de (verdere) aantasting de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

q) De aantasting van het unieke bolle akkertje zou alleen acceptabel kunnen zijn bij een zeer zwaarwegend belang, dat in dit geval in het geheel niet is gebeurd. En als dat het geval zou zijn dan zou de landschappelijke compensatie veel verdergaand moeten zijn. Dat moet trouwens gebeuren bij elke uitbreiding van het bouwblok. Althans conform pagina 33 van "Aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied": "bij uitbreiding van bouwblokken dienen ook bestaande bebouwing te worden ingepast". In dit geval zou dat bijvoorbeeld betekenen dat aan de noordzijde over de gehele breedte van het bouwblok een massieve groenzone van hoog opgaand gewas zou moeten worden aangelegd. Dit ter afscherming van de massieve agro-industriële bebouwing, die gezien vanaf de Brekensteeg het hele beeld van het cultuurhistorisch belangrijke akkertje domineert, duidelijker gezegd, bederft.

r) Wij menen onderscheid te moeten maken tussen enerzijds de bouwblokvergroting ten behoeve van de bouw van de loods voor van extra opslagcapaciteit en extra werktuigberging en anderzijds de bouwblokvergroting voor de legalisering van de illegaal aangelegde betonplaat.
Van de bouwblokvergroting voor de nieuwe loods is generlei aannemelijk gemaakt dat deze absoluut noodzakelijk is, dat extra of vernieuwde opslagcapaciteit en werktuigenberging niet elders op het bestaande bouwblok kan worden gerealiseerd en dat de aantasting van het unieke akkertje gerechtvaardigd zou zijn.

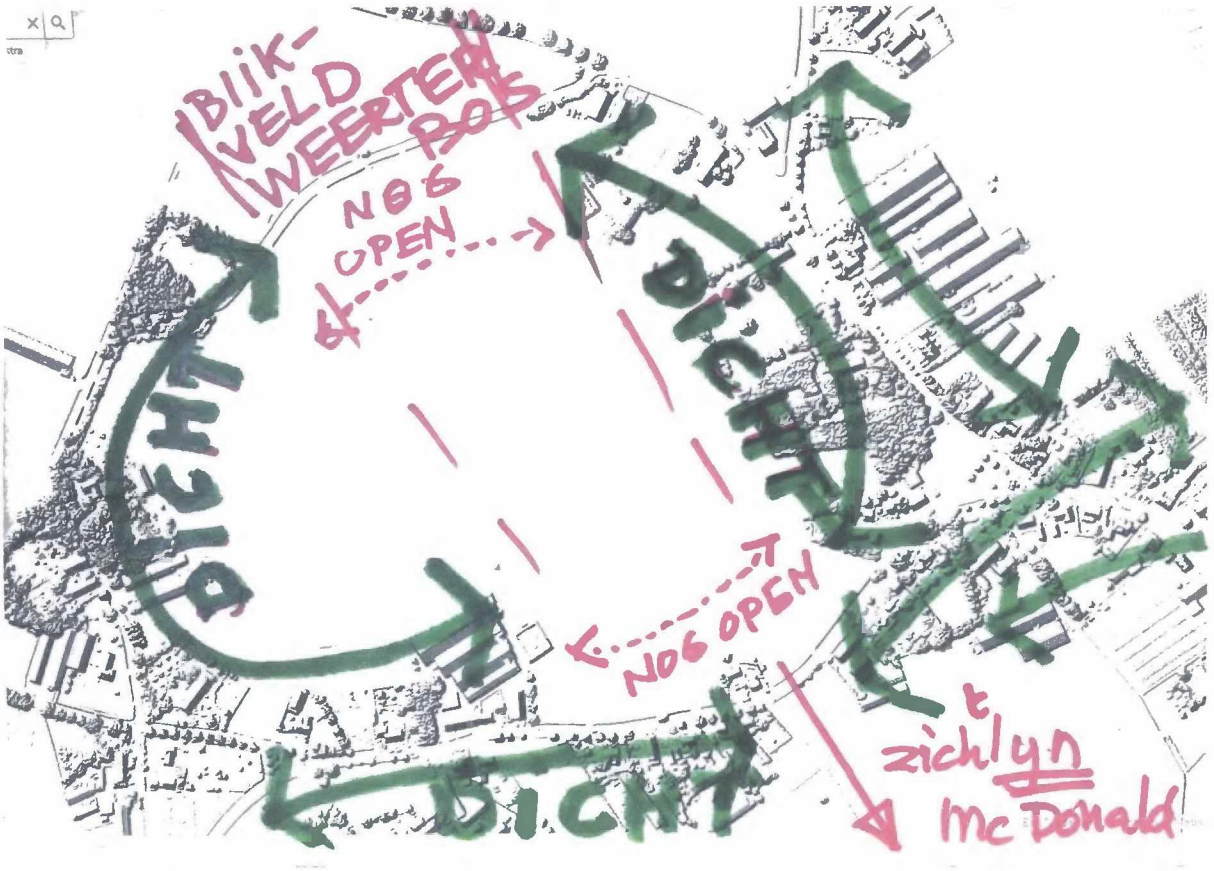
De legalisering van de illegaal aangelegde betonplaat is een andere kwestie. De ondernemer heeft er voor gekozen om de toegekende bouwblokruimte aan de noordzijde geheel vol de bouwen met stalbebouwing en benodigde ondersteunende ruimte om de stallen te kunnen benutten buiten de regels om buiten het bouwblok aan te leggen. Door meer stalbebouwing aan de noordzijde te bouwen dan voor de benutting ervan mogelijk was is de aantasting van de akker aan de noordzijde ernstiger dan als de ondernemer binnen de regels van het bestemmingsplan had geopereerd. We tekenen hierbij aan de de stalbebouwing veel verder de akker opgaat dan het een zesde deel dat volgens het Landschapskader Midden-Limburg voor dit landschapstype aanvaardbaar zou zijn.
Wij menen dat de betonplaat alleen gelegaliseerd zou kunnen worden als een compensatie plaatsvindt aan de gehele noordzijde van de massieve stalbebouwing in de vorm van evenwaardig massief, en hoog gaand groen. Bovendien zou de oostzijde moeten worden voorzien van beplanting. We wijzen nog eens naar de passage op pagina 33 van "Aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied": "bij uitbreiding van bouwblokken dienen ook bestaande bebouwing te worden ingepast".

Wij denken dat de geplande bomenrij met struiken ten oosten van de betonplaats afbreuk doet het blikveld op de akker. De groenvoorziening zou direct langs de stal moeten worden aangelegd, onderbroken door noodzakelijke doorgangen. Wij realiseren ons dat dit mogelijk enig ongemak zou kunnen veroorzaken voor de bedrijfsvoering maar dat is dan het gevolg van de eigen keuze de stalbebouwing tot het randje van het huidige bouwblok te laten lopen.

s) Ten aanzien van de beplanting merken wij op dat dit bij voorkeur inheemse soorten zouden moeten zijn.

r) De beschrijving van het effect van de ingreep op de waarden van de akker vinden wij onvoldoende. Er is wel een zichtlijn aangegeven maar het gaat om de verkleining van het blikveld gaande over de Heijsterstraat. Een zichtlijn wordt en kan worden waargenomen, beleefd in een kort moment; een blikveld met een langer waarnemingstraject heeft meerwaarde.
De foto's zijn beschikbare foto's, genomen van grote afstand en leggen de kwaliteit of probleem niet goed vast, geven onvoldoende inzicht daarin.

In onderstaand kaartje zijn de verdichtingen rond de akker, de resterende blikvelden en het blikveld op het Weerterbos contrasterend met een een laatste zichtlijn op het stedelijk leisure gebied en het stedelijke logistiek centrum. Randen van nabijgelegen akkercomplexen zijn eveneens sterk verdicht tot geheel verdicht.



In het volgende kaartje is het uitzonderlijke reliëf weergegeven.

