



**Onderbouwing nieuwbouw
loods Bergerweg 48 Vlodrop**



Onderbouwing nieuwbouw loods Bergerweg 48 Vlodrop

Rapportnummer: M182688.013/FSC

Naam opdrachtgever:

[Redacted]

Adres opdrachtgever:

[Redacted]

Opsteller:

[Redacted]

Datum:

24 juni 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Omschrijving bedrijf	3
1.2	Aanleiding nieuwbouw loods	3
1.3	Vooroverleg	4
2	Beoogd voornemen	5
2.1	Situering loods	5
2.2	Benodigde buitenruimte tussen bestaande bebouwing en nieuwe loods.....	6
2.3	Afmetingen loods	7
2.4	Toestand terrein	7
2.5	Inpassing.....	8
2.6	Planologische situatie	8
2.6.1	Overschrijding bouwvlak	8
2.6.2	Ligging in meanderzone en inundatiezone van de Roer	8
2.6.3	Archeologie	9
2.6.4	Gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk II'	9
2.7	Conclusie	9
3	Bijlagen	11

1 Inleiding

1.1 Omschrijving bedrijf

De Maatschap [REDACTED] exploiteert op het adres Bergerweg 48 te Vlodrop een agrarisch bedrijf wat hoofdzakelijke is gericht op de teelt van sierplanten en bloembollen. Daarnaast worden ook diverse akkerbouwgewassen geteeld. Het betreft een gezinsbedrijf waarbinnen naast de heer en mevrouw [REDACTED] enkele medewerkers werkzaam zijn.

In onderstaande figuur wordt de huidige locatie weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto locatie Bergerweg 48 te Vlodrop (Hoeve Moorsel)

De akkerbouw tak van het bedrijf richt zich op de teelt van granen, peulvruchten, oliehoudende zaden, aardappelen en overige wortel- en knolgewassen.

De teelt van sierplanten en bloembollen is een tak die de laatste jaren is gegroeid en nog steeds in omvang toeneemt. Het is een zeer specialistische tak waarbij voldaan moet worden aan diverse regels en eisen van de afnemers.

1.2 Aanleiding nieuwbouw loods

Door de uitbreiding en groei in voornoemde teelten is de huidige opslag- en verwerkingsruimte voor deze gewassen, maar ook voor de benodigde werktuigen en machines, veel te klein geworden. De maatschap is daarom voornemens een nieuwe loods te bouwen, op gepaste afstand naast de

bestaande bebouwing en met zo min mogelijk verstoring van het aanwezige groen.

1.3 Vooroverleg

Het bouwplan en onderhavige onderbouwing is in september 2018 voorgelegd aan de gemeente (Orelia Meuwissen). Mede ook, omdat sprake is van een kleine overschrijding van het bouwvlak. Na enkele aanpassingen is door de gemeente op 17 oktober 2018 kenbaar gemaakt dat de onderbouwing akkoord is en dat overgegaan kan worden tot het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning en dat het plan niet voorgelegd hoeft te worden aan de Kwaliteitscommissie.

Het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan de omgevingscommissie, omdat het plan in een welstandsvrij gebied ligt, aldus kenbaar gemaakt door de gemeente Roerdalen in de 'Eindbrief vooroverleg' op 9 mei 2019, kenmerk Z/19/1294987 (verzonden 10 mei 2019).

Het plan is ook voor advies voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Dit i.v.m. met de ligging in de meanderzone en het inundatiegebied van de Roer. Dit komt verder aan de orde in paragraaf 2.4 van de onderbouwing. Het advies is opgenomen in **bijlage 2**.

2 Beoogd voornemen

De gewenste situering van de nieuwe loods alsook het huidige vigerende bouwvlak is ingetekend op de kadastrale ondergrond, zie onderstaande figuur en **bijlage 1**.



Figuur 2. Weergave gewenst bouwplan. Voor nadere uitleg arceringen en kleuren zie bijlage 1

2.1 Situering loods

Voor de ligging van de loods is uiteindelijk de versie gekozen die nu is uitgewerkt en wel om de volgende redenen:

- Gezien vanaf de Bergerweg sluit de ligging van de loods aan bij de noord – zuid ligging van de bestaande gebouwen.
- Aansluitend met de bestaande bebouwing is de voorgevel van de loods gelijk gehouden met de voorgevelrooilijn van deze bestaande bebouwing.
- De benodigde buitenruimte/manoeuvrerruimte sluit aan op de huidige buitenruimte aan

de oostzijde van de huidige schuur, waar nu ook al machinestalling is en kan zo op vrij eenvoudige wijze de gewenste omvang krijgen.

- In combinatie met de benodigde buitenruimte/manoeuvreerruimte past het plan vrijwel geheel binnen het huidige bouwvlak en is de overschrijding hiervan het geringst.
- Door de benodigde buitenruimte/manoeuvreerruimte komt de loods ook niet te dicht bij de Hoeve te liggen, waardoor het karakter van de Hoeve behouden blijft.
- Het zicht op de benodigde buitenruimte/manoeuvreerruimte wordt aan de westzijde afgeschermd door de Hoeve en aan de oostzijde door de loods. Aan de zuidzijde wordt het zicht beperkt door de nieuwe aanplant, terwijl aan de achterzijde het zicht wordt beperkt door de bestaande bebouwing en bestaande beplanting.
- Tussen de loods en de Bergerweg blijft de huidige vrije ruimte intact en wordt gebruikt voor de aanplant van nieuwe bomen (inpassing). Deze aanplant sluit dan mooi aan op de bestaande kastanjabomen voor de Hoeve en vormt daarmee een passend geheel.
- Bovenstaand, met aanvullend ook de nieuwe aanplant aan de oostzijde van de loods, maakt dat de ruimtelijke impact van dit plan maatschappelijk verantwoord is, waarbij de uitstraling van de Hoeve en de waardevolle bomen behouden blijven.

Waarom geen andere situering?

1. Door de loods binnen het bouwvlak, parallel en met de dichte lange zijde naar de weg te leggen ontstaat een minder fraai beeld vanaf de Bergerweg en op het achterliggende terrein is dan onvoldoende ruimte om tijdens de oogst goed te kunnen manoeuvreren en te werken. De loods zou dan dichter naar de weg toe moeten liggen, waardoor deze ruim vóór de voorgevelrooilijn en ruim buiten het bouwvlak komt te liggen. Tussen de Bergerweg en de loods blijft dan ook weinig ruimte over om het geheel op een passende wijze in te passen.
2. Door de loods parallel en met de 'open' zijde naar de weg te leggen krijg je een nog minder fraai beeld vanaf de Bergerweg. Zeker tijdens het oogstseizoen heeft iedere passant vanaf de weg over de volle lengte zicht op de kisten en activiteiten. Dit is niet gewenst en geeft een erg onrustig beeld. Omdat er dan aan de voorzijde voldoende ruimte moet zijn, blijft er ook in deze opzet te weinig ruimte over om bomen aan te planten. Het past ook niet in het beeld met de bestaande bebouwing die vanaf de weg gezien geheel 'gesloten' is (rustig beeld).

Vanuit technisch oogpunt is de gekozen locatie dus de beste locatie voor de nieuw te bouwen loods.

2.2 Benodigde buitenruimte tussen bestaande bebouwing en nieuwe loods

Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe loods moet voldoende ruimte blijven om tijdens het oogstseizoen op het buitenterrein kisten te lossen en te laden en om volle kisten tijdelijk op te slaan alvorens de inhoud verder verwerkt en gesorteerd kan worden in de loods. Daarbij moet er voldoende ruimte blijven om te kunnen manoeuvreren. Draaien met aanhangers, oppakken van kisten en keren met heftrucks vraagt technisch gezien al vlug 10 tot 15 meter ruimte. Door daarbij binnen deze ruimte verder rekening te houden met het behoud van enkele monumentale bomen, heeft dit uiteindelijk geleid tot een minimale gewenste afstand van 27 meter¹⁾ tussen de bestaande gebouwen en de nieuwe loods, zie **bijlage 1**.

Buiten het oogstseizoen vindt buiten geen opslag meer plaats van de fust (blauw gearceerd). Deze wordt dan in de loods opgeslagen, evenals het eigen materieel, werktuigen en landbouwvoertuigen.

1): Voor buitenopslag van fust tijdens het oogstseizoen is op basis van de afmetingen van de fust/kisten een ruimte nodig van 5 x 25 meter (blauw gearceerd). Links van deze fust is voor het lossen/laden en manoeuvreren minimaal 12 meter vrije ruimte nodig. Tussen de nieuw loods en deze fust is minimaal 10 meter ruimte nodig voor het met een heftruck oppakken van fust en het in- en uit kunnen draaien van de loods. Bij elkaar geeft dit een minimale afstand van $12 + 5 + 10 = 27$ meter.

2.3 Afmetingen loods

Met de huidige stand van techniek van de sorteerlijnen is een nieuwe loods nodig met een afmeting van 40 x 25 meter. In de loods komen namelijk 2 sorteerlijnen met een afmeting van ca. 10 x 5 meter. Rondom deze sorteerlijnen is voldoende werkruimte nodig om veilig te kunnen werken en om voldoende ruimte te houden voor de manoeuvreerruimte van de heftrucks. Verder moet droge opslagruimte aanwezig zijn voor het gesorteerde product. Door de benodigde afmetingen van deze sorteerlijnen en de benodigde werkruimte en opslagruimte er omheen is een kleinere afmeting van de loods uit technisch oogpunt niet mogelijk/niet gewenst.

Voor de indeling van de loods zie **bijlage 1**.

De goothoogte van de loods bedraagt aan de westzijde 5 meter en aan de oostzijde 4 meter. De gewenste werkhoogte in de loods (5 meter) is gebaseerd op de stapelhoogte van de fust/kisten. De nokhoogte volgt uit de gekozen dakhelling en bedraagt 12 meter.

Aan de westzijde van de loods komt een overstek van 3 meter om o.a. regeninslag bij (openstaande deuren/poorten) zoveel mogelijk te beperken en het gebouw een fraaier uiterlijk te geven.

Ondanks dat de loods welstandsvrij is, is aan de uitstraling van de loods de nodige aandacht besteed, evenals het toepassen van zonnepanelen aan de oostzijde. Zie hiervoor tekening B01 welke als bijlage is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning - bouwen.

2.4 Toestand terrein

Het terrein waar de loods gebouwd wordt is nagenoeg vlak. Aan de achterzijde (noord - noordoostzijde) loopt het terrein af. De nieuwbouw ligt nagenoeg geheel binnen het bouwvlak en het terrein ter plaatse van de nieuwbouw is aangeduid als inundatiezone en meanderzone.

Vanwege de ligging in het inundatiezone en de meanderzone is bij het Waterschap Limburg ook een vergunning op grond van de Keur aangevraagd. Het Waterschap heeft in hun advies (bijlage 2) al aangegeven dat, gelet op de afstand tussen de Roer en de bebouwing, het niet in de rede ligt dat gedurende de levensduur van de bebouwing deze door het meanderproces van de Roer zal worden bedreigd en dat het voor de hand ligt dat voor de bebouwing in de meanderzone een vergunning kan worden verleend. Aanvullend heeft het Waterschap in de mail van 19 juni 2019, zie **bijlage 2**, aangegeven dat er vanwege de mogelijke invloed van de loods op het inundatiegebied geen compensatie (volume) plaats hoeft te vinden als de loods gebouwd wordt op een terrein dat boven 28 m +NAP ligt. De loods wordt gebouwd boven 28 m. +NAP. Compensatie is derhalve niet nodig.

2.5 Inpassing

Om de loods ter plaatse te kunnen realiseren zullen er een 4 tal bomen gerooid moeten worden. Als compensatie van de te rooien bomen worden aan de noord- en zuidzijde van de locatie in totaal 13 nieuwe kastanjabomen aangeplant. Zie voor deze inpassing **bijlage 3**.

Voor het kappen van de betreffende bomen is op 11 april 2019 een kapvergunning verleend, kenmerk Z/19/1287210.

2.6 Planologische situatie

Ter plekke van onderhavige bedrijfslocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. Op grond van dit planologisch regime is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

2.6.1 Overschrijding bouwvlak

Zoals uit **bijlage 1** blijkt past de nieuwe loods niet geheel binnen het ter plaatste geldende bouwvlak. Aansluitend met de bestaande bebouwing is de voorgevel van de loods gelijk gehouden met de voorgevelrooilijn van deze bestaande bebouwing. Gevolg is wel dat het bouwvlak aldaar minimaal wordt overschreden, namelijk oplopend van ca. 0,8 meter tot maximaal ca. 2,6 meter. Aan de achterzijde ligt de meest beperkende hoek nog net op de grens van het bouwvlak.

Het realiseren van de beoogde uitbreiding ter plekke van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' is dus niet zonder meer mogelijk.

In het bestemmingsplan is echter een algemene afwijkingsregel opgenomen waarmee het bevoegde gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en waarbij de overschrijding ten hoogste 3 meter mag bedragen. (Artikel 65.1 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen 2^e herziening').

In onderhavig plan is sprake van een overschrijding van maximaal ca. 2,60 meter.

Met bovenstaande onderbouwing is inzichtelijk gemaakt waarom en waarvoor de nieuwe loods nodig is; waarom die is gesitueerd op de locatie zoals weergegeven; waarom een andere optie niet tot de mogelijkheden behoort en waarom deze loods om technische redenen deze afmeting heeft. In de aanvraag omgevingsvergunning-bouwen wordt aangegeven hoe deze loods bouwtechnisch gezien verantwoord gebouwd zal worden.

2.6.2 Ligging in meanderzone en inundatiezone van de Roer

Het bouwplan is vanwege de ligging in de dubbelbestemming 'Waterstaat – inundatiezone en meanderzone' eveneens in strijd met artikel 60 van het bestemmingsplan. Op deze gronde mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd met een hoogte van 3,00 meter. De bouwhoogte van de loods bedraagt 12 meter. In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen (artikel 60.3) waarmee het bevoegde gezag bij een

omgevingsvergunning kan afwijken van deze regel. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels dienen in acht te worden genomen en er dient rekening te worden gehouden met eventuele bezwaren van de natuur- en waterbeheerder. De goot en bouwhoogte van de nieuwe loods voldoet aan de bouwregels welke zijn opgenomen in de betrokken bestemming. In bovenstaande onderbouwing is beschreven in paragraaf 1.3 dat het plan in zoverre al akkoord is bevonden door de gemeente en ook is beoordeeld door het Waterschap. In paragraaf 2.4 en **bijlage 2** is het advies van het Waterschap opgenomen.

De exacte uitwerking van de nieuwe loods; schetsen c.q. ontwerptekeningen, details, sonderingsonderzoek; constructieberekening(en) en –tekening(en) zijn als bijlage bij de benodigde omgevingsvergunning(en) opgenomen.

2.6.3 Archeologie

Ter plaatse van de locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie - 5' is het verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen. Dit verbod is niet van toepassing op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:

1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000 m² bedraagt;
2. de ondergrondse bouwdiepte max. 40 cm bedraagt;

Het bruto vloeroppervlak van de nieuwe loods is niet groter dan 1.000 m².

Daarbij opgemerkt dat de oppervlakte voor fundering en poeren (ca. 200 m²) die dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld (niveau vorstvrij) een veel kleinere oppervlakte hebben dan die 1.000 m².

Ten behoeve van de vloer in de loods wordt niet meer dan ca. 25 à 30 cm van de bouwvoor afgegraven. Een archeologisch onderzoek en/of besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen is derhalve niet noodzakelijk.

2.6.4 Gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk II'

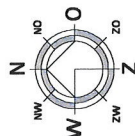
De in het bestemmingsplan ter plaatse vermelde gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk II' vormt voor het bouwplan van de nieuwe loods geen beperking, omdat er geen boorput wordt aangelegd en van roering van de grond dieper dan 30 meter beneden maaiveld is geen sprake.

2.7 Conclusie

Op basis van bovenstaande onderbouwing en adviezen van gemeente en het Waterschap kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van een nieuwe loods aan de Bergerweg 48 te Vlodrop. De ligging en situering van de loods is zorgvuldig overwogen en afgestemd met de gemeente. Aan de uitstraling van het gebouw heeft de initiatiefnemer extra aandacht besteed, ondanks dat loods is gelegen in een welstandsvrij gebied. Ook het rooien van enkele bomen (waarvoor reeds vergunning is verleend) wordt ruimschoots gecompenseerd door aanplant van meerdere (13) kastanje bomen. Gesteld mag worden dat de natuur- en landschapswaarden derhalve niet onevenredig worden aangetast.

3 Bijlagen

- 1) Beoogde situatie (Bladnr. S01a).
- 2) Advies Waterschap
- 3) Inpassing



Onderwerp	Situatietekening	Bladnr:	S01a
Project	Nieuwbouw werkschuur		
Opdrachtgever	Mts. Beekman		
Adres	Bergerweg 48	Projectleider	F. Schreurs
Woonplaats	6063 BS Vlodrop	Projectnummer	M182688
Telefoon	-	Schaal	1:1000
Datum	25-9-2018	Bladformaat	A3
Wijziging		Getekend	RS

Bijlage 2

Van: Ineke Wagemakers <I.Wagemakers@waterschaplimburg.nl>

Verzonden: woensdag 19 juni 2019 17:14

Aan: 

Onderwerp: RE: Nieuwbouw in aanduiding 'Waterstaat - Inundatiezone en meanderzone

Beste 

Zoals beloofd email ik de gevraagde informatie over het bouwen van een nieuwe schuur in Vlodrop.

Het bouwen van een schuur is een vergunningplichtige activiteit (zie bijlage 1 en 2).

Bouwwerken mogen enkel aan de rand van een meanderzone worden gemaakt en mogen niet beschermd worden tegen het meanderproces van de watergang.

Een inundatiegebied is een gebied dat is vastgesteld teneinde ruimte beschikbaar te hebben voor het kunnen opvangen van overtollig water met het oog op het voorkomen van wateroverlast in stedelijk gebied. Ter bescherming van deze functie worden bouwwerken binnen een inundatiegebied niet toegestaan. Alleen bouwwerken die redelijkerwijs niet buiten het inundatiegebied gerealiseerd kunnen worden en er tevens sprake is van een zwaarwegend belang, kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.



Het groene gedeelte is de meanderzone. Het gestreepte gedeelte het inundatiegebied. U gaf aan dat op het gedeelte waar u de schuur wil bouwen nooit water komt.

Ik heb hierover advies gevraagd bij een hydroloog van het waterschap. Zij heeft een model gemaakt om de invloed van de nieuwe schuur op het inundatiegebied te bepalen. Het model ter plaatse is wel onnauwkeurig omdat er onvoldoende data van de zijbeken van de Roer beschikbaar waren.

I.v.m. deze onnauwkeurigheid geeft zij het volgende advies: er hoeft niet gecompenseerd worden mits de nieuwe schuur wordt gebouwd op een terrein dat boven 28 m +NAP ligt.

Ik vraag u om met dit advies rekening te houden bij de geplande bouw van de nieuwe schuur. U dient dit ook aan te geven bij de aanvraag van de vergunning bij het waterschap. Dit kan via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Ik raad u aan om over de geplande bouw ook contact op te nemen met de gemeente in verband met een mogelijke omgevingsvergunning en/of bestemmingsplanwijziging.

Ik hoop dat u hiermee vooruit kunt.

Met vriendelijke groet,

Ineke Wagemakers
Adviseur vergunningen en plantoetsing
+31 641685576



met de omgeving, voor de omgeving



Van: Geert van Lankveld [<mailto:G.vanLankveld@waterschaplimburg.nl>]

Verzonden: woensdag 24 oktober 2018 15:39

Aan: Frans Schreurs <fschreurs@aelmans.com>

Onderwerp: FW: Nieuwbouw in aanduiding 'Waterstaat - Inundatiezone en meanderzone

Geachte heer Schreurs,

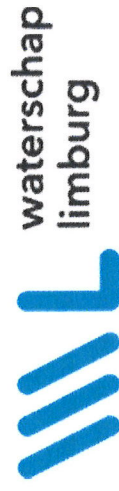
In antwoord op uw mail met betrekking tot het bouwvoornemen van Maatschap ~~Waterschap~~ deel ik u het volgende mede.
Behalve een omgevingsvergunning van de gemeente dient voor het bouwen van de loods in het inundatiegebied en de meanderzone ook een vergunning op grond van de Keur van het waterschap te worden aangevraagd.

Gelet op de huidige afstand tussen de Roer en de bebouwing ligt het niet in de rede dat gedurende de levensduur van de bebouwing deze door het meanderproces van de Roer zal worden bedreigd. Het ligt voor de hand dat voor de bebouwing in de meanderzone een vergunning kan worden verleend.

De m³ berging in het inundatiegebied mag niet worden verkleind. Indien voor de bebouwing ophogingen noodzakelijk zijn dienen de m³ berging die hiermee verloren gaan te worden gecompenseerd. Met andere woorden dient dan nieuwe berging van gelijke grootte en hoedanigheid te worden gerealiseerd. Ik adviseer u deze compensatie in het plan op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Geert van Lankveld
Adviseur vergunningen en plantoetsing
+31 615834756



met de omgeving, voor de omgeving



Bijlage 3: Inpassing Bergerweg 48 Vlodrop

Nieuw te planten kastanjes



