Beperkte ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfspand aan de Herkenbosserweg 1a te Vlodrop met een hogere goothoogte dan toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.



Inhoud

1. Inleiding

2. Projectlocatie, planbeschrijving en bestemmingsplan

3. Milieu-hygiënische aspecten

4. Stedenbouwkundige aspecten

5. Uitvoerbaarheid

1. Inleiding.

Beatrix Hout BV te Vlodrop is een houtverwerkend bedrijf dat zich, naast de bestaande houthandel, de laatste jaren meer en meer heeft gespecialiseerd in de productie van buitenverblijven voor de hogere segmenten in deze markt. De vraag naar deze verblijven en het marktaandeel van Beatrix daarin laten een gestage groei zien. Om hierop in te spelen is uitbreiding en modernisering van de bedrijfshuisvesting noodzakelijk. Beatrix Hout BV wil daartoe op haar bestaande bedrijfsterrein een hal bouwen met een goot- en bouwhoogte van 8 meter.

Bedrijfsgebouwen mogen op basis van het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Uit deze bestemmingsomschrijving blijkt dat het bouwen van de beoogde hal niet is toegestaan. Indien met een plat dak wordt gebouwd is bouwhoogte immers tevens goothoogte.
In maart 2021 is derhalve een principeverzoek ingediend om op het bedrijfsperceel aan de Herkenbosserweg 1a te Vlodrop een loods te mogen bouwen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Middels de brief gedateerd 11 mei 2021, zaaknummer z20-018883, heeft het college van B&W van de gemeente Roerdalen laten weten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor de bouw van een loods met een goot- en bouwhoogte van maximaal 10 meter.

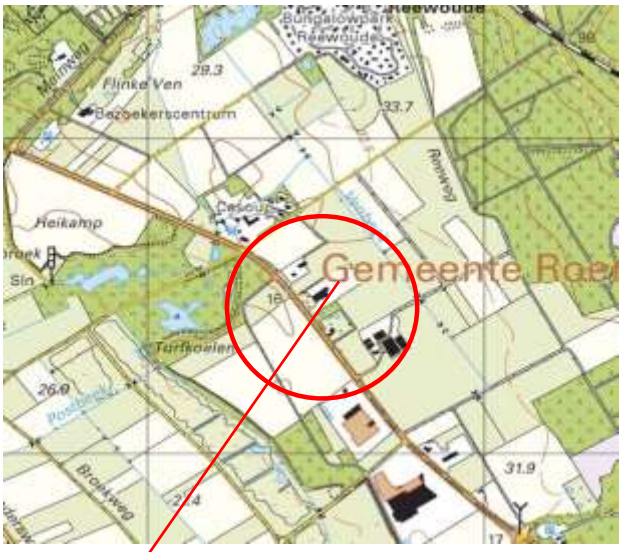
Afgezien van de goothoogte zijn er geen verdere strijdigheden met het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning kan derhalve worden volstaan met een beperkte ruimtelijke onderbouwing.

In de voorliggende beperkte ruimtelijke onderbouwing wordt achtereenvolgens ingegaan op de projectlocatie, de planbeschrijving en het vigerende bestemmingsplan (hoofdstuk 2), de milieuhygiënische aspecten (hoofdstuk 3) en de stedenbouwkundige aspecten (hoofdstuk 4).
In hoofdstuk 5 wordt de procedurele / maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven waarna de conclusie volgt.

2. Projectlocatie, planbeschrijving en bestemmingsplan.

2.1 Projectlocatie

Het projectlocatie is gelegen aan de Herkenbosserweg 1a, ten noordoosten van de kern Herkenbosch in de gemeente Roerdalen. Het betreft perceel kadastraal bekend Vlodrop, sectie G, nr. 1782.
Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart en de luchtfoto hieronder.



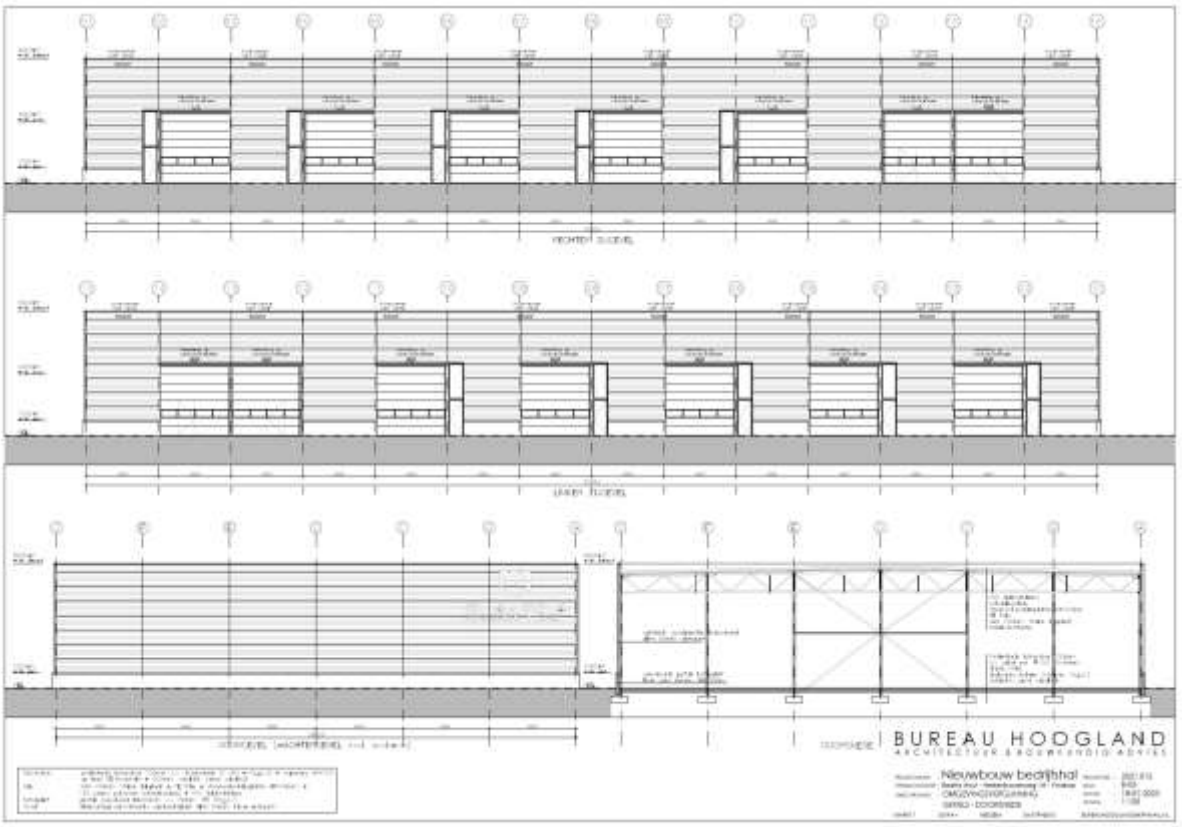
Plangebied



2.2 Planbeschrijving

Beatrix Hout bv wil zijn huidige bedrijfslocatie stapsgewijs opnieuw inrichten en aanpassen aan de bedrijfsvisie en kernwaarden van het bedrijf.
De eerste stap behelst het bouwen van een bedrijfsloods van 36 meter bij 70 meter.
Vanwege de benodigde vrije werkhoogte alsmede het kunnen plaatsen van zonnepanelen is het gewenst de loods uit te voeren met een plat dak met een goothoogte van 8 meter.

Onderstaand een impressie van de te bouwen hal.



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel kadastraal bekend Vlodrop, sectie G, nr. 1782 en plaatselijk bekend als Herkenbosserweg 1a te Vlodrop ligt in het geldende bestemmingsplan ´Buitengebied Roerdalen – 2^{e} herziening´.
Voor de planlocatie geldt de bestemming artikel 7 ´Bedrijf´ en de functieaanduiding ´specifieke vorm van bedrijf – houtbereidingsbedrijf´. Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen een goothoogte hebben van maximaal 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De geplande loods heeft een goothoogte van 8 meter en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

3. Milieu-hygiënische aspecten

Beatrix Hout bv wil zijn huidige bedrijfslocatie opnieuw inrichten en aanpassen aan de bedrijfsvisie en kernwaarden van het bedrijf. Dit houdt onder andere in dat de nieuwbouw zo veel en economisch verantwoord mogelijk wordt benaderd vanuit duurzaamheid, passend bij de producten die door het bedrijf in de markt worden gezet.
De gebouwde omgeving is wereldwijd verantwoordelijk voor een zeer aanzienlijk deel (> 35%) van de CO2 uitstoot. Overstappen op bio-based materialen (zoals houtbouw, de activiteiten van Beatrix Hout) en hergebruik van materialen helpen deze uitstoot te verlagen en dragen bij aan de realisatie van een circulaire economie.
Naast het bouwen van een nieuwe hal is derhalve ook onderzocht of herbouw van een elders gebruikte hal mogelijk is. Hierbij is verduurzaming op energiegebied één van de eisen. Dit houdt in: geen gasverbruik en verbruik van elektriciteit voor verwarming, machines en kantoren zo veel mogelijk uit eigen voorzieningen. Daarom moet de nieuwe hal constructief geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

De combinatie van huisvesting van huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten en eisen ten aanzien van verduurzaming is gevonden in een gebruikte hal die beschikbaar kwam in Blerick.
Door het hergebruik van de basisconstructie van deze bestaande hal in combinatie met het zoveel als mogelijk toepassen van elektrisch aangedreven gereedschappen en voertuigen zal er tijdens de bouwfase geen depositie van stikstof plaatsvinden. Ook voor de gebruiksfase laten berekeningen zien dat er geen depositie van stikstof plaats vindt. Een en ander is vastgelegd in het rapport van bureau Econsultancy.
Voor de bouw zal worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Op eigen terrein is voldoende ruimte om de grond die moet worden ontgraven voor de fundering te hergebruiken, al dan niet i.c.m. de groenstroken/voorzieningen die zijn voorzien conform het rapport PNR 6063NL1a-131015/230123 van Tuin- & landschapsarchitect Guido Paumen.

De geldende bedrijfsbestemming en de bijbehorende gebruiksmogelijkheden blijven ongewijzigd. Het plan beoogt uitsluitend het verhogen van de goothoogte tot 8 meter. Als gevolg hiervan bestaan er geen belemmeringen vanuit milieu-hygiënisch oogpunt.

4. Stedenbouwkundige aspecten

De voorgevel van de geplande loods wordt op +/- 80 meter vanaf de openbare weg gerealiseerd. Gelet op deze afstand leidt het uitvoeren van de loods met een plat dak in plaats van een kap er niet toe dat het straatbeeld onevenredig wordt aangetast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er daarom geen bezwaren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / vergunningprocedure

Voor de beoogde ontwikkeling is een omgevingsvergunning vereist, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbesluit 6 weken voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd. Daarna wordt een definitief besluit genomen met in acht name van eventuele zienswijzen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro.
Dit bouwplan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 genoemde bouwplannen.
Met de initiatiefnemer zal wel een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

5.3 Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Beatrix Hout BV wenst op haar bedrijfsterrein aan de Herkenbosserweg 1a te Vlodrop een bedrijfshal te realiseren met een goot- en bouwhoogte van 8 meter. Dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

De gemeente Roerdalen wenst een hogere goothoogte toch toe te staan. Dit is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder c./2.12 eerste lid, onder a., sub 30 Wabo.

Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning dient in deze situatie (alleen aanpassing van de goothoogte en geen verdere wijzigingen in de geldende bedrijfsbestemming en de bijbehorende gebruiksmogelijkheden) een beperkte ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin het plan en de ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan zijn verwoord. Het onderhavige document beoogt daarin te voorzien.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat het in deze beperkte ruimtelijke onderbouwing beschreven plan en daarmee een goot- en bouwhoogte van 8 meter in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht omdat het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn en er geen onevenredige aantasting van het woongenot voor omwonenden plaatsvindt.