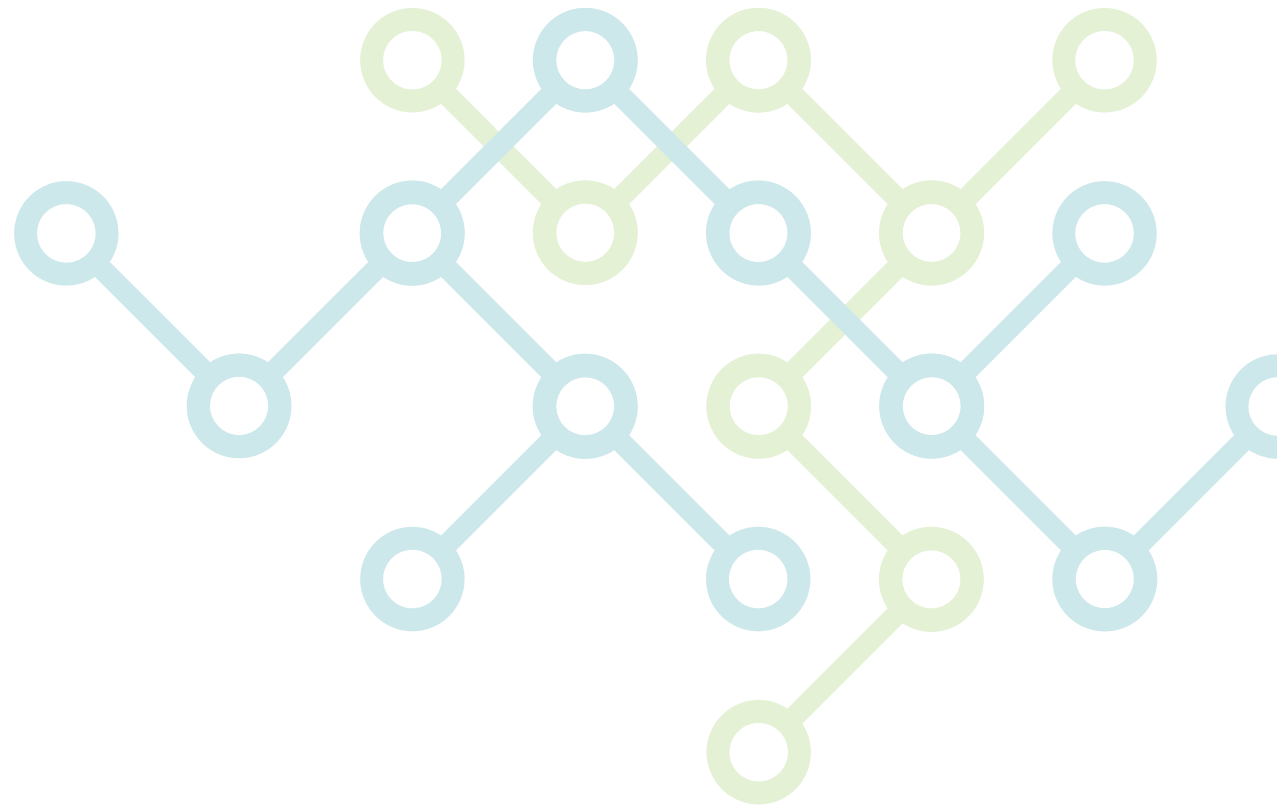




Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw Rijksweg 113, Lemiers

P210531 | 23 december 2022



Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw Rijksweg 113, Lemiers

P210531 | 23 december 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Over het bedrijf
- 1.2 Aanleiding voor nieuwbouw
- 1.3 Het uitbreidingsplan
- 1.4 Toekomstige ruimtelijke indeling agrarische bedrijfsgebouwen
- 1.5 Ligging van planlocatie

2. Ruimtelijke context

- 2.1 Historie van het gebied
- 2.2 Landschap en landschapselementen
- 2.3 Bouwvlak en bestemming

3. Handvatten kernkwaliteiten nationaal landschap

- 3.1 Handvat
- 3.2 Geuldal
- 3.3 Leidende beginselen
- 3.4 Kansen voor ontwikkeling

4. Kernkwaliteiten en ontwerpprincipes

- 4.1 Kernkwaliteit cultuurhistorie
- 4.2 Ontwerpprincipes

5. Toepassing Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg op de voorgenomen ontwikkeling.

- 5.1 De stedenbouwkundige opzet:
- 5.2 Landschappelijke- en erfinrichting:
- 5.3 Bewuste materiaalkeuze:

6. Voorstel bouwvlak wijziging

- 6.1 Bestaande situatie
- 6.2 Wenselijke situatie

7. Toelichting planvoornemen

- 7.1 Landschapsplan:
- 7.2 Kwaliteitsverbetering landschap.
- 7.3 Beplanting:

8. Beeldkwaliteit

Bijlagebestand 1

1. Inleiding

1.1 Over het bedrijf

■■■■■■ is een akkerbouwbedrijf met als hoofdtak de teelt van granen en koolzaad. Het bedrijf opereert vanuit een oude (imitatie) vakwerkbetrijf aan Rijksweg 113 te Lemiers. Tot ca. 2012 was er ook een rundveebedrijf op het bedrijf aanwezig. Omdat de oude gebouwen voor het houden van rundvee niet meer aan de huidige eisen voldeden werd deze tak toendertijd afgesloten.

Het bedrijf omvat ca. 40 ha akkerbouw in eigendom. In 2014 heeft het bedrijf zijn werkzaamheden met ca. 35 ha uitgebreid door een oprichting van een VOF met een familielid. Doel van deze VOF is de uiteindelijke overname van de landbouwgrond van ■■■■■■. Deze overname betreft echter alleen de landbouwgrond zonder gebouwen.

1.2 Aanleiding voor nieuwbouw

Door de uitbreiding van de werkzaamheden is het aantal agrarische machines de laatste jaren toegenomen. Bovendien wordt een groot deel van het materieel nu en in de nabije toekomst vervangen door nieuw materieel. De afmetingen van agrarisch materieel zijn tevens duidelijk groter dan in het verleden.

Een gedeelte van de huidige op het bedrijf aanwezige machines is momenteel buiten op onverharde grond gestald. Hierdoor is het niet mogelijk machines voldoende tegen alle weersinvloeden te beschermen. Bovendien bemoeilijkt deze buitenstalling de reiniging van het materieel.

De bereikbaarheid van de huidige stalling van agrarisch materieel wordt bemoeilijkt door de nauwe doorgang tussen woning en bedrijfsgebouwen. Met groter materieel is de stalling alleen bereikbaar via de

onverharde achterkant (weiland) van het bedrijf. De begaanbaarheid van deze route achter het bedrijf is echter sterk afhankelijk van de weersomstandigheden en is zodoende gedurende natte perioden zeer slecht of zelfs onmogelijk.

Verder is op de bedrijfslocatie momenteel geen (verharde) spoelplaats aanwezig voor agrarische machines. Het reinigen van machines gebeurt momenteel onvoldoende of op onverharde ondergrond met alle nadelen die hiermee verbonden zijn.

In de bestaande situatie is het bedrijf soms niet of moeilijk bereikbaar voor leveranciers van agrarische producten. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat het bedrijf gelegen is aan het einde van een doodlopende weg en er op de betreffende locatie momenteel onvoldoende ruimte aanwezig is voor het keren van grotere vrachtwagens. Dit is een groot nadeel omdat hierdoor de keuze voor een bepaalde leverancier of product afhankelijk is van de mogelijkheid die de betreffende leverancier heeft om de bedrijfslocatie te bereiken.

Voordat er werd nagedacht over nieuwbouw van een stallingsruimte werd er eerst gezocht naar een alternatieve locatie voor de stalling van machines. Bij het VOF familielid wordt momenteel al agrarisch materieel gestald en is er geen plaats meer voor verdere stalling aanwezig. Door de geplande overname zal dit familielid in de nabije tevens zijn ondernemerschap staken en zijn boerderij (stallingsruimte, zonder landbouwgrond) verkopen.

Een andere stallingslocatie die aan de eisen van doorrijhoogte en afmetingen moet voldoen werd in de nabije omtrek van de bedrijfslocatie niet gevonden.

1.3 Het uitbreidingsplan

Het bedrijf heeft het plan opgevat om;

1. een nieuwe stallingsruimte voor uitsluitend agrarische machines te bouwen,
2. een ontsluitingsweg aan te leggen om de nieuwbouw te bereiken. Hiermee wordt de bereikbaarheid voor leveranciers van agrarische producten of diensten door derden duidelijk verbeterd,
3. een verharde spoelplaats aan te leggen voor de reiniging van agrarische machines,
4. De oude gebouwen voor ingekochte goederen en klein materieel te gebruiken.

1.4 Toekomstige ruimtelijke indeling agrarische bedrijfsgebouwen

De toekomstige ruimtelijke indeling van het oude en nieuw geplande agrarische bedrijfsgebouw is als bijlage bijgevoegd.

In dit document zijn alle op het bedrijf aanwezige en geplande machines met de bijbehorende maatvoeringen in een tabel (overzicht machines) opgenomen. De totale oppervlakte aan machines bedraagt ca. 242 m².

Uit de maatvoeringen van de machines blijkt dat de oude gebouwen ongeschikt zijn voor de stalling van agrarisch materieel. De gebouwoppervlakten en doorrijhoogten zijn te gering. Een evt. aanpassing van deze gebouwen zou een grote ongewenste impact op de structuur van het oude gebouw hebben en een vrij geringe winst aan stallingruimte opleveren.

De oude gebouwen zijn echter ideaal voor de opslag van kleinere goederen zoals palletgoederen (zaaizaad), bigbags (kunstmest), ibc containers (bladmeststoffen), klein gereedschap (lasapparatuur, compressor etc.) en reserveonderdelen voor machines.

De ruimtelijke onderbouwing van de minimale grootte van de geplande machineloods is tevens in de bijlage opgenomen. Om intern met materieel te manoeuvreren is een oppervlakte bezettingsgraad onder 50% niet wenselijk. Dit betekent dat een nieuwbouw een minimaal oppervlakte van $2 \times 242 \text{ m}^2$ dient te hebben. Om echter in de toekomst enige ruimte aan uitbreiding te bieden is gekozen voor een maatvoering van $18,5 \times 31 \text{ m} = 574 \text{ m}^2$. Bij dit oppervlakte aan stallingsruimte is de interne manoeuvreerbaarheid en de mogelijkheid van evt. uitbreidingen van het machinepark op langere termijn gewaarborgd.

1.5 Ligging van planlocatie

De planlocatie (Rijksweg 113) ligt ten noorden van Lemiers, een klein kerkdorpje in de gemeente Vaals, Zuid-Limburg. Ten zuiden van het planlocatie stroomt de Hermansbeek. Deze beek is een zijtak van de Schierbeek en mondt ten noordoosten van het plangebied (bij de Kasteelmolen van Kasteel Lemiers) uit in de Selzerbeek. De planlocatie bestaat uit traditioneel opgezet boerenerv (bedrijfswoning met achterliggende schuur) met agrarisch gebied eromheen.



Figuur 1. Luchtfoto

2. Ruimtelijke context

2.1 Historie van het gebied

De rijksweg (nu de N278) waar het plangebied aan grenst is een prominent accent in de historie. Aan deze weg ontstond rond 1900 de eerste lintbebouwing, wat de eerste beginselen vormt voor het dorp Lemiers. Rond 1965 breidde het dorp verder uit aan de zuidzijden van de weg. Op de plaats waar de Hermansbeek in de Selzerbeek uitmondt staat het kasteel Lemiers. Het oudste deel stamt uit 15e eeuw en breidde zicht uit tot 1774. Dit kasteel omvat onder andere een herenhuis, kasteelboerderij en watermolen. Het projectgebied bestaat uit een traditionele opgezet boerenerf wat gebouwd is rond 1949 en omvat een bedrijfswoning en een traditioneel uitgevoerde loods met recentere aanbouwen.



Figuur 2. Historische kaart 1850



Figuur 3. Historische kaart 1900



Figuur 4. Historische kaart 1950



Figuur 5. Historische kaart 2000

2.2 Landschap en landschapselementen

Het landschap wordt gekenmerkt door de verschillende beken die er doorheen stromen. Rondom het plangebied stromen de Senserbach en Hermansbeek. Deze twee beken zijn twee belangrijke aders in het landschap. Het opgaand groen is terug te vinden rondom de beken. Tussen de beken ligt een open landschap wat enkel onderbroken wordt door solitaire bomen, infrastructuur en bebouwing. Het grondgebruik bestaat uit grasland en landbouwgronden. Aan de westkant van het plangebied ligt een oude holle weg die begeleid wordt door struiken en bomenrijen. Deze structuur stopt ter hoogte van het plangebied. Hier zijn kansen om een verbinding te maken met bos ten oosten van het plangebied. Deze verbinding kan vormgegeven worden door de bomenrij enkelzijdig door te zetten. Hierdoor ontstaat er een groene ecologische verbinding. Ten noorden en westen van het plangebied zijn twee groenstructuren aangewezen als Natuur Netwerk Nederland. Met het doorzetten van de laanstructuur ontstaat een groene verbidingsstructuur met deze NNN.



Figuur 6. Landschap en landschapselementen

2.3 Bouwvlak en bestemming

De huidige bestemming is Agrarisch met waarden - Landschappelijk. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangeduid welke ruimte biedt om de nieuwe loods te plaatsen. Met het bouwen van een loods binnen het huidige bouwvlak ontstaat er een ongewenst bebouwing ensemble waarbij de loods direct achter de woning komt te staan en wordt de ontsluiting problematisch. Daarbij komt de nieuw te bouwen machine loods direct in de zicht te staan vanaf de rijksweg en voor de bestaande loods.

Het huidige bouwvlak (zwarte lijn) vormt daarmee een belemmering voor de uitbreiding van de nieuw te realiseren machineloods (indicatief aangegeven met rode lijn). Met het verplaatsen / aanpassen van het bouwvlak ontstaat er de mogelijkheid voor het toevoegen van een machine loods aan de achterzijde van de bestaande loods / schuur waarbij een passend bebouwing ensemble kan worden bereikt en een goede ontsluiting van de machineloods bewerkstelligd wordt.



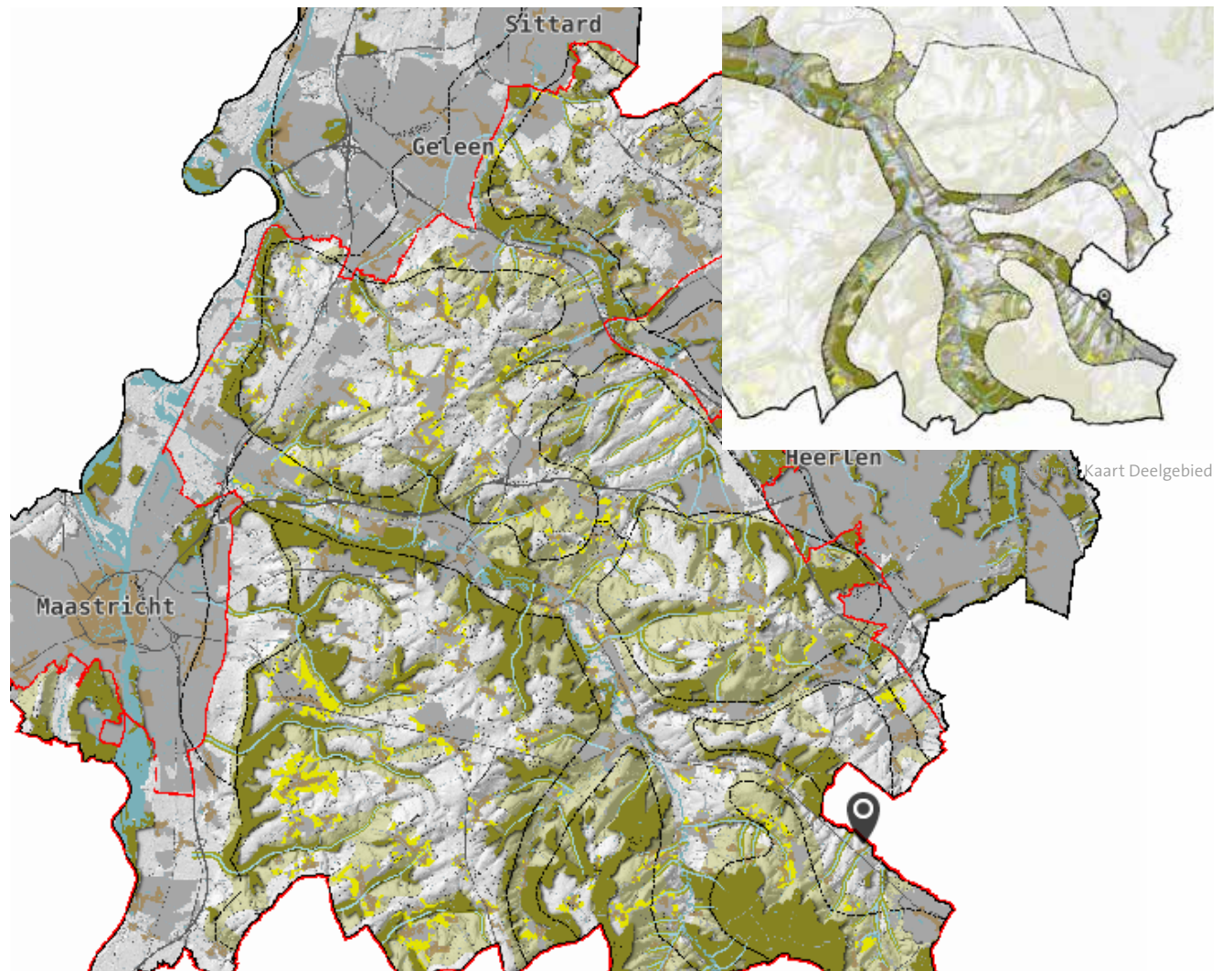
Figuur 7. Bouwvlak

3. Handvatten kernkwaliteiten nationaal landschap

3.1 Handvat

Het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten uit de Omgevingsverordening Limburg 2014. Op figuur 7 is de totaal kaart van de Kernkwaliteiten te zien. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied geuldal (zie figuur 8).

Het document “Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid- Limburg” zal voor de planontwikkeling worden gebruikt om een antwoord geven op vraag waarom deze ontwikkeling mogelijk is op deze locatie en onder welke voorwaarden.



Figuur 8. Kaart kernkwaliteiten

3.2 Geuldal

Het Geuldal en haar vele aftakkingen zijn uitgesneden door de Geul en zo'n 130 zijbeken. De Geul vindt haar oorsprong in Duitsland en mondt ten noordwesten van Bunde uit in de Maas. De bovenloop van het dal is hooggelegen en relatief smal terwijl naarmate de beek westwaarts stroomt het profiel breder wordt en de steilranden nadrukkelijker aanwezig zijn. Hoewel de Geul lang een gecontroleerde waterloop is geweest, mag de Geul tegenwoordig weer meanderen. De veranderende oevers dragen bij aan een verhoogde ecologische kwaliteit.

Het Geuldal kenmerkt zich door scheerheggen, graften en oeverbeplanting, waar met name in de bovenloop rond Epen nog veel van terug te vinden is. In veel gevallen hebben dorpskernen en daartoe behorende nevenactiviteiten zoals recreatie zich in het beekdal uitgebreid. Het Geuldal ontwikkelt zich vanaf de 19e eeuw tot aantrekkelijk toeristisch gebied. De oude vestingstad Valkenburg wordt het centrum van het regionale toerisme. Van hieruit kan een rijkdom aan, in het dal gelegen, cultuurhistorische elementen zoals kastelen, watermolens en buitens bezocht worden. De bovenloop van de Geul is met haar geaccidenteerde terrein duidelijk meer besloten dan het meer verrommelde deel ten westen van Houthem.



Figuur 10. Geuldal

3.3 Leidende beginselen

Voor dit deelgebied zijn leide beginselen opgesteld, voor de hier voorgestelde ontwikkeling zijn er twee relevant;

1: L06 Herstel van kleine landschapselementen en

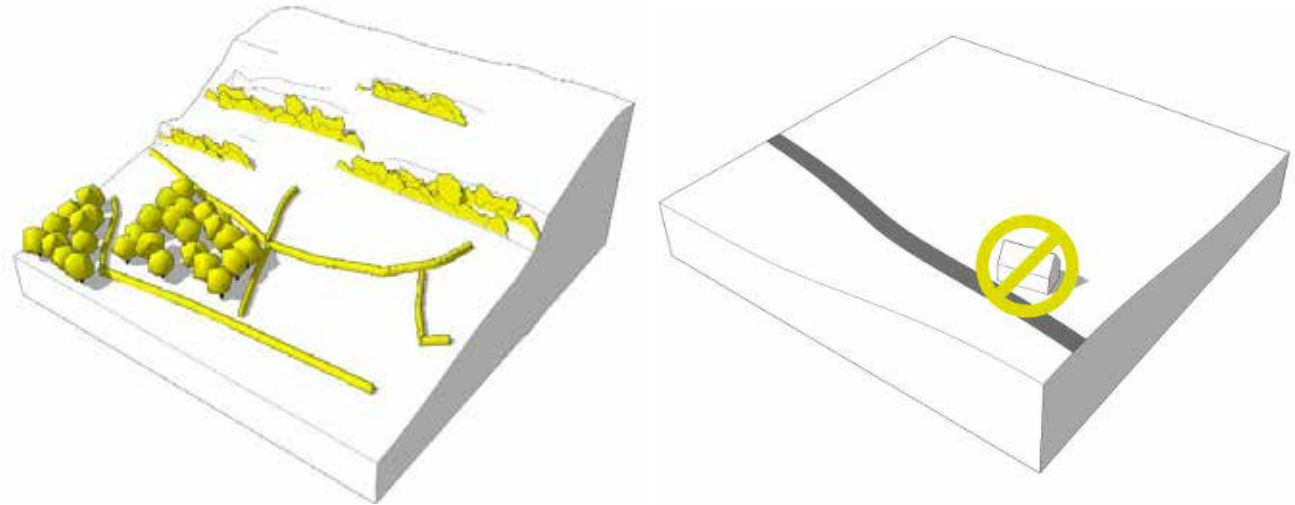
2: L08 Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen.

1: Onder L06 worden de volgende richtlijnen aangegeven:

Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.

2: Onder L08 worden de volgende richtlijnen benoemd:

Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.



Figuur 11. L06 Herstel van kleine landschapselementen & L08 zorgvuldig omgang met bebouwing in kwetsbare delen

Figuur 12. Bewust materiaalkeuze

3.4 Kansen voor ontwikkeling

Voor de sector landbouw spelen er twee ontwikkelingen, door de afnamen van het aantal agrarische bedrijven en er is sprake van schaalvergroting en/of verbreding bij de resterende bedrijven. De uitbreiding van bedrijven gaat gepaard met de bouw van grote stallen en loodsen. Een goede inpassing van deze gebouwen is essentieel om de kern kwaliteiten van het landschap te behouden/ te versterken.

Een goede opbouw van het bebouwingsensemble en inpassing in het landschap kan leiden tot het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap of de versterking ervan.



Figuur 13. Geuldal.jpg

4. Kernkwaliteiten en ontwerpprincipes

4.1 Kernkwaliteit cultuurhistorie

Er zijn een aantal kernkwaliteiten die invloed hebben op het plangebied. Het gebied maakt onderdeel uit van een nederzetting. Vanaf het plangebied naar de Rijksweg ligt een Cultuurhistorisch element bestaande uit een holle weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling.

-  bouwland voor 1500
-  Archeologisch monument: Nederzetting
-  Grasland
-  Cultuurhistorisch element: holle weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling
-  Hoogstamboomgaard



Figuur 14. Kernkwaliteiten

5. Toepassing Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de toetsing van de locatie op de kernkwaliteiten van het nationaal landschap komt naar voren dat het ontwikkelgebied onderdeel is van een cultuurhistorisch element bestaande uit een holleweg, ouder of gelijktijdig ontstaan met middeleeuwse verkaveling. Daarnaast ligt het op een plateau nabij een dalbodem. Hieruit volgen bovenstaande ontwerpprincipes welke een leidraad vormen voor de landschappelijke inrichting en stedenbouwkundige opzet van de gewenste uitbreiding.

5.1 De stedenbouwkundige opzet:

Door de nieuwbouw op voldoende afstand te plaatsen van de woning, achter de voorgevel van de oorspronkelijke boerderij blijft de hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen herkenbaar. Dit ontwerpprincipe onderstreept de wens om het bouwvlak aan te passen waarmee de mogelijkheid wordt gecreëerd de nieuwbouw op voldoende afstand van de boerderij te plaatsen en aan te laten sluiten bij de aanwezig bedrijfsbebouwing. Op deze wijze ontstaat er een herkenbaar bebouwingsensemble.

5.2 Landschappelijke- en erfinrichting:

De landschappelijke en erfinrichting wordt vormgegeven door toepassing van gebiedseigen beplantingen, waarbij door strategische positionering van opgaande bomen en struiken de zichtlijnen op de nieuwbouw worden beperkt en de visuele doorkijken behouden blijven. Door een traditionele erfinrichting met een voorerf, eventueel moes- nutstuin en binnenerf en randbeplantingen ontstaat een aantrekkelijke overgang tussen bebouwing, erf en landschap.

5.3 Bewuste materiaalkeuze:

Het gebruik van natuurlijke materialen, bij voorkeur lokaal geproduceerd, welke aansluiten bij het materiaal gebruik van de huidige bebouwing wordt een relatie met de bestaande bebouwing tot stand gebracht. Door het materiaal op een moderne manier, in de huidige tijdsgeschiedenis, te verwerken kan enerzijds eenheid ontstaan in materialisering en anderzijds toch sprake van een eigentijds gebouw.



Figuur 18. Relatie huidige bebouwing

6. Voorstel bouwvlak wijziging

6.1 Bestaande situatie

Het huidige bouwvlak (rode stippellijn) biedt voldoende ruimte voor de realisatie van de nieuwe machine loods. Echter zal door deze realisatie een negatief ruimtelijk effect hebben op de bebouwing ensemble. De loods zal prominent achter de woning komen te staan, waardoor het zicht naar achter geblokeerd wordt en de bebouwing ensemble uit balans raakt.

6.2 Wenselijke situatie

Wenselijker is om de loods beter in te passen binnen het bebouwen ensemble. Hiervoor zal het bouwvlak verplaatst worden naar de achterzijde, om plaats te maken voor de loods (blauwe stippellijn). Door voldoende afstand te houden van de woning zal er een duidelijk hiërarchie ontstaan tussen het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen.



Figuur 20. Bestaande situatie



Figuur 19. Wenselijke situatie

7. Toelichting planvoornemen

Voor een uitbreiding van het landbouwbedrijf [REDACTED] en het plaatsen van open straat tegels (grastegels) ten bate van de nieuwe ontsluiting moeten we het bouwvlak op het perceel verleggen.

De gemeente en de provincie wil hieraan meewerken, hiervoor hebben we een landschapsplan nodig aangezien deze in de vallei van Lemiers bij de Selserbeek ligt.

7.1 Landschapsplan:

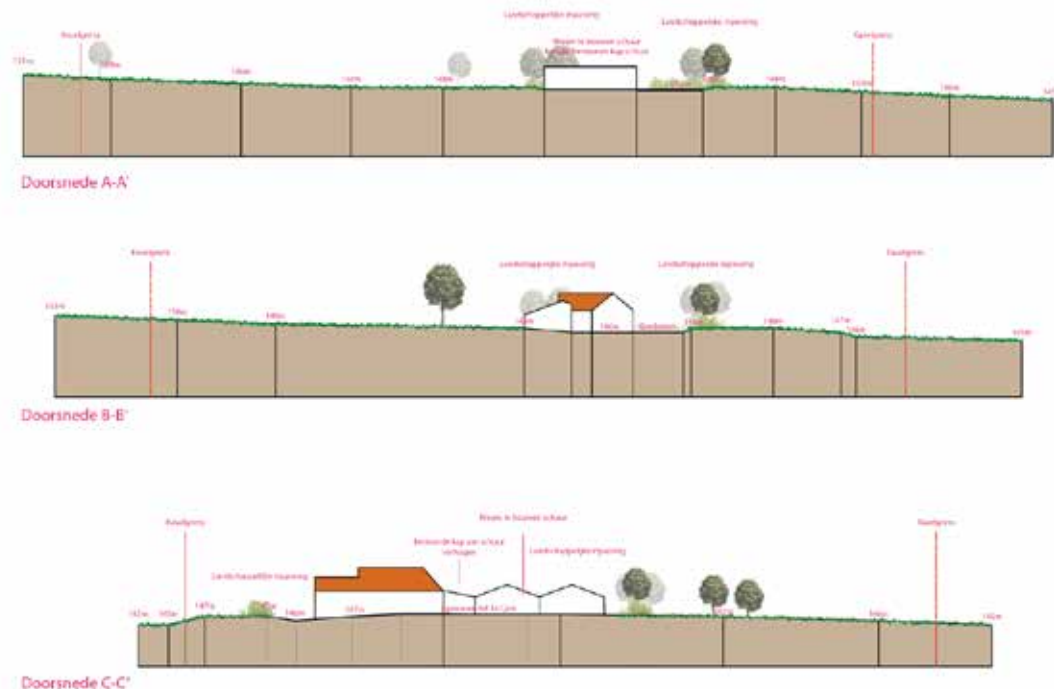
Het landschapsplan bestaat uit een landschappelijk inpassing van de voorgenomen nieuwbouw waarbij de visuele effecten van de uitbreiding worden weggenomen in het landschap. Met de toevoeging van voedselrijke struwelen en gebiedseigen bomen wordt er een kwaliteitsverbetering in het landschap doorgevoerd. Met deze landschappelijk inrichting ontstaat er een ecologische stapsteen en wordt de biodiversiteit vergroot. De voedselrijke struwelen vormen een foerageer en verblijfsgebied voor vogels, kleine zoogdieren en insecten terwijl de bomen nestgelegenheid kunnen bieden voor vogels. Zowel de struwelen als de boomgroepen zijn opgebouwd met inheemse en gebiedseigen soorten.

Bebouwing en infra

1. woonhuis
2. schuur
3. kapschuur
4. nieuwbouw loods
5. oprit / ontsluitingsweg (nieuw) grasbetontegels

7.2 Kwaliteitsverbetering landschap.

De aanwezige bomenlaan langs de holle weg wordt richting het oosten eenzijdig doorgezet. Hiervoor worden langs de holle weg, op, of in het talud bomen aangeplant waardoor er een doorgaande laanstructuur ontstaat. Hiermee wordt tevens een ecologische verbinding tot stand gebracht met de aanwezige groenstructuren in het oosten, die aansluiten op het Natuur Netwerk Nederland.



Figuur 21. Doorsnede

7.3 Bepanting:

6: struweelranden:

Breedte 6 meter. Aanplant van struweel (bos-) plantsoen, maat 100-120 cm, af 3-tak, aantal 1 st. per/ m2. Totaal 600st.

Soorten:

Rosa rubiginosa	10%
Crateagus monogyna	5 %
Ilex aquifolia	5 %
Cornus mas	10%
Ligustrum vulgare	10%
Acer campestre	10%
Malus sylvestris	10%
Rhamnus frangula	10%
Ribes rubrum	10%
Salix caprea	10%
Viburnum opulus	10%

Bomen (min maat 14/16cm:

7: Quercus robur	3 st.
8: Juglans regia	3 st.
9: Betula pendula	2 st.
10: Alnus glutinosa	2 st.
11: Hoogstam fruitboom (bijv: Peer)	9 st.

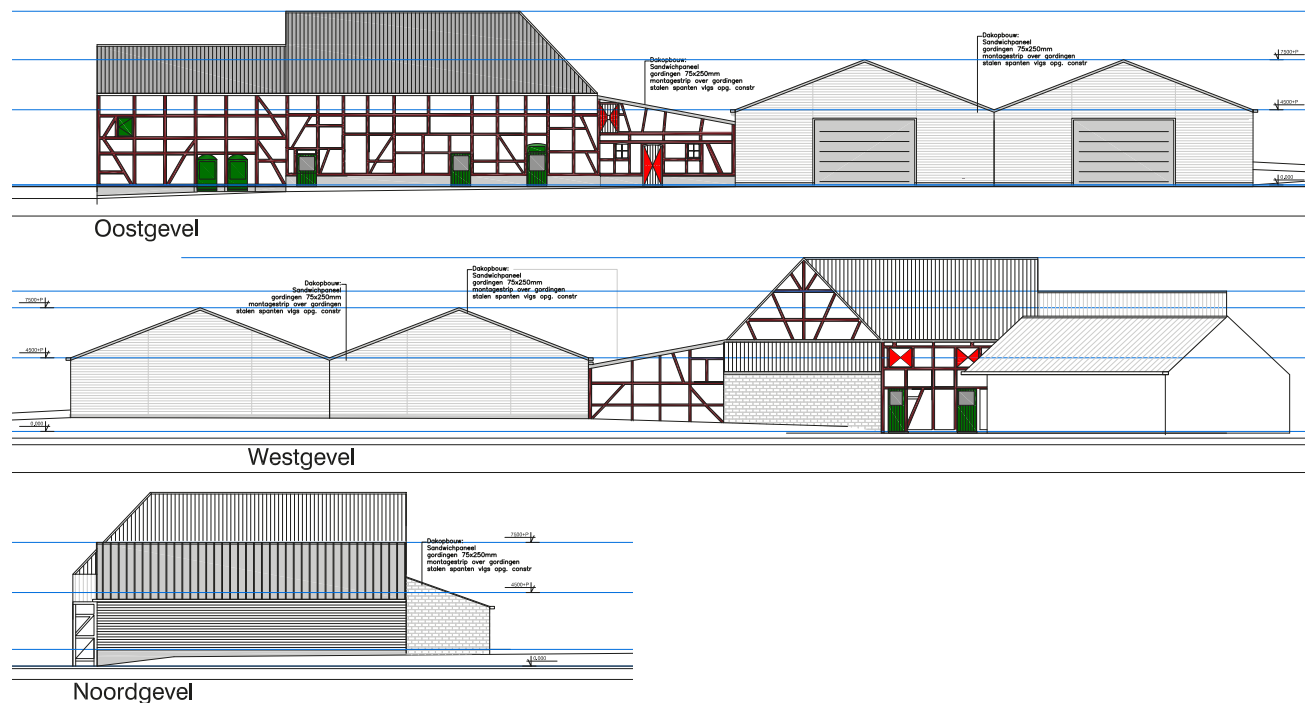
Landschapselementen:

12: Wadi's	2 st.
------------	-------



8. Beeldkwaliteit

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er gezocht naar bijpassende materiaal en kleurkeuzes voor de ontwikkeling van de schuur. Daarbij is in acht genomen dat de ontwikkeling aansluit op de huidige bebouwing. De wanden van de stal krijgen een binnendozen met houten delen. De kleur zal bestaan uit dondergroen (monumentengroen), die op gaat in de omgeving. Het dak zal bestaan uit sandwichpanelen en zal een grijze uitstraling krijgen.

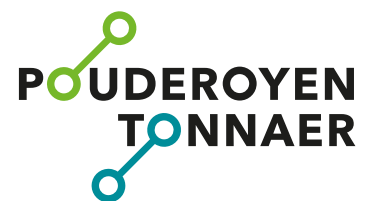


Figuur 22. Profielen loods



Figuur 23. Bestaande situatie

www.pouderoyentonnaer.nl



Bijlage bestand 1

Materialen impressie

Uitbreiding [REDACTED] Lemiers



Project: BAC2106

Datum: 13-10-2022

Impressie materialen:

Gevelbeplating in staal met houtlook plankprofiel.



Kleuropties gevel in plankprofiel

Welke FALK Specials kleur(en) wilt u ontvangen?



FALK NATURAL BEECH



FALK DARK WALNUT



FALK SMOKED OAK



Standaard loodsen groen

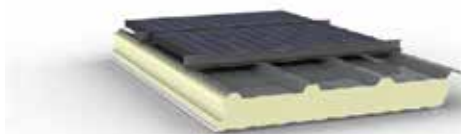


Antraciet / zwart



koppel detail

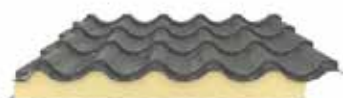
Dak beplating standaard dakplaat



Dakpaneel geschikt voor PV panelen



Stalen dakplaat met pan profiel.



Plint gebouw



Beton kleur naturel grijs



Bouwkundig Adviesbureau Canisius

Puntelstraat 1

6369 TA Simpelveld

Tel: 06-48176149

info@bacanisius.nl

www.bacanisius.nl

Sectionale poort Poort



Poort in kleur van de gevel



poort groen zoals de bestaande poorten