

Bijlage 2

Landschapsplan Parkeerplaats Eijsder Beemden

Landschappelijke inpassing Bedrijventerrein Aan de Fremme

Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg



bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

projectnummer: EM-217.301
datum: 2013-02-20

PARKEERPLAATS EIJSDER BEEMDEN

landschapsplan



Inleiding

De gemeente Eijsden-Margraten heeft plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme in Margraten. De uitbreiding van het bedrijventerrein valt buiten de rode contour van het dorp Margraten. Om die reden valt de uitbreiding onder het Limburgs Kwaliteitsmenu. De uitbreiding kan daardoor alleen plaatsvinden als een tegenprestatie plaatsvindt in de vorm van landschappelijke inpassing van dat bedrijventerrein en/of een landschappelijke kwaliteitsverbetering op basis van een gemeentelijke structuurvisie.

Conform het Limburgs Kwaliteitsmenu omvat de te leveren tegenprestatie in de vorm van een landschappelijke kwaliteitsverbetering € 5,- per m² uitbreiding van het bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt 5.315 m² dat daarmee een te leveren tegenprestatie geeft van € 26.575,-.

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt niet over een structuurvisie. Recent is echter wel het Eijdsense deel van het Landschapsontwikkelingsplan Buitengewoon Eijsden-Margraten vastgesteld in de Raad. Vanuit dat plan wordt behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten nagestreefd. Uit overleg tussen de gemeente Eijsden-Margraten en Stichting het Limburgs Landschap is gebleken, dat het in het Landschapsontwikkelingsplan benoemde project met betrekking tot de herinrichting van de parkeerplaats van het natuurgebied Eijsder Beemden een haalbaar project is waarin de tegenprestatie geleverd kan worden. Bureau VERBEEK heeft vervolgens opdracht gekregen om een landschapsplan op te stellen voor de herinrichting van de parkeerplaats. Bij de totstandkoming van het voorliggende landschapsplan is goed overleg gevoerd met zowel de gemeente Eijsden-Margraten als Stichting het Limburgs Landschap. Stichting het Limburgs Landschap is eigenaar van het perceel waarop de parkeerplaats is gelegen en zal in samenwerking met de gemeente zorg dragen voor de realisatie van de nieuwe parkeerplaats.

PARKEERPLAATS EIJSDER BEEMDEN



Eijsder Beemden
natuurontwikkeling in combinatie
met recreatie



Kasteel Oost
(zicht)relatie met omgeving
ontbreekt



huidige situatie



onduidelijke entree van het
parkgebied ten noordoosten
van kasteel Oost



parkeerplaats oogt donker
met regelmaat illegale stort
van afval
homo ontmoetingsplek



vanaf het fietspad
ontbreekt zichtrelatie met
het naastgelegen fraaie
parkgebied



door struweelrand, en hagen
is er een beperkte (zicht)
relatie Kasteellaan - Maas

relatie parkeerplaats met
natuurgebied onduidelijk
vanaf de openbare weg

onduidelijke entree; combinatie
van ingangen (toegang van het
natuurgebied, de inrit van de
parkeerplaats, de parkeerplaats van
het restaurant en de ingang van de
jachthaven)



Kasteellaan
fraai in de boombeplanting;
potenties voor horeca, recreatie



Cloppenburg
de locatie van de
voormalige laathoven Oost
worden nu gekenmerkt
door hoogstambomen en
schuttersmast



herkenbare struweelrand op
steilrand overgang Maas



onduidelijke entree van het
parkgebied ten noordoosten
van kasteel Oost



1



2



3



4



5



6



7



8



9

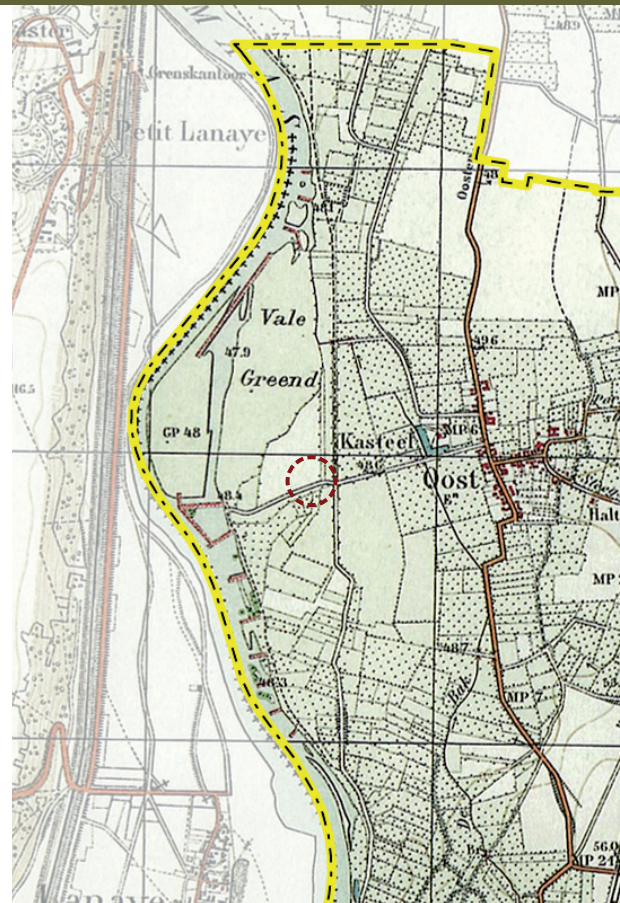


- 1 De bestaande boombeplanting van Platanen bestaat uit een boomgroep bij de ingang en een bomenrij op de parkeerplaats
- 2 Ten noorden van de parkeerplaats zijn de Platanen in een grid van bomen doorgezet
- 3 Bij de kruising van de Kasteellaan en de Trichterweg bevindt zich een verzameling van ingangen. Hier bevinden zich de inrit van de parkeerplaats met in het verlengde daarvan de toegang tot het natuurgebied, de ingang van de jachthaven (met slagboom) en de toegang tot een parkeerplaats bij de horecagelegenheid Portofino. Mede hierdoor ontstaat op deze plek een onduidelijke situatie.
- 4 De boomgroep van Platanen bij de entree van de parkeerplaats maakt een verrommelde indruk. De bomen maken de parkeerplaats erg donker. Zeker wanneer ze in het blad zitten.
- 5 De huidige toegang tot de Eijsser Beemden ligt op enige afstand van de openbare weg. Hierdoor mist de entree van het gebied een directe relatie met de omgeving. Door de diversiteit aan hekwerken, poorten, informatieborden en bebording ontstaat bij de ingang van het natuurgebied een onrustig beeld.
- 6 Door de hoge bestaande haag (Acer campestre) is de vanaf de Trichterweg de entree van het gebied niet zichtbaar.
- 7 Door de groene afscherming, met de hoge haag aan de zuidzijde en bosrand aan de noordzijde is de parkeerplaats niet zichtbaar (sociaal onveilig, vuilstort e.d.)
- 8 Diverse recreatieve routes passeren langs de parkeerplaats. De kruising Kasteellaan- Trichterweg biedt potentie als rust-, horecalocatie (ijsverkoop)
- 9 Door de afgeschermd ligging en de huidige staat van onderhoud biedt de parkeerplaats een desolate indruk.

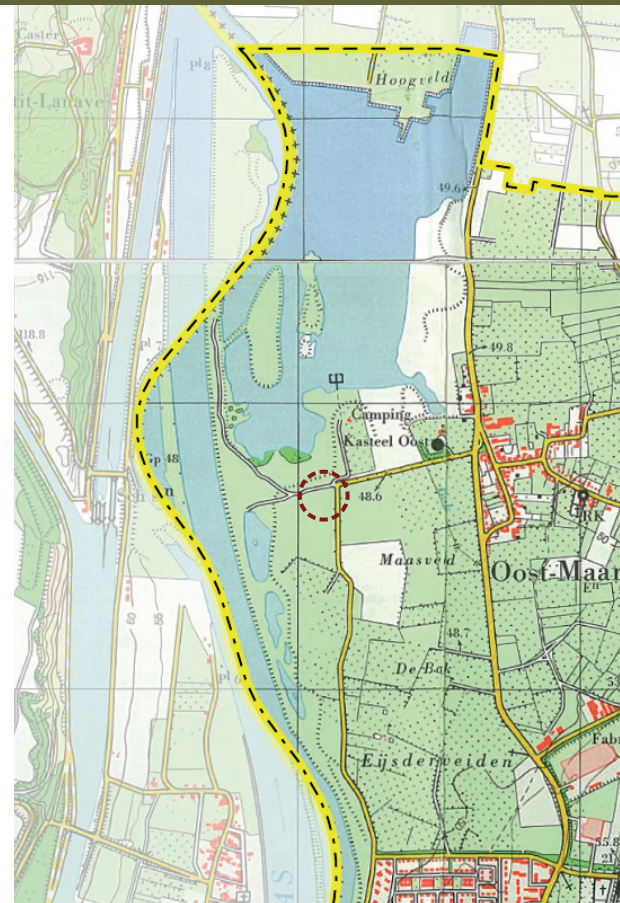
historische
ontwikkeling



1820



1925

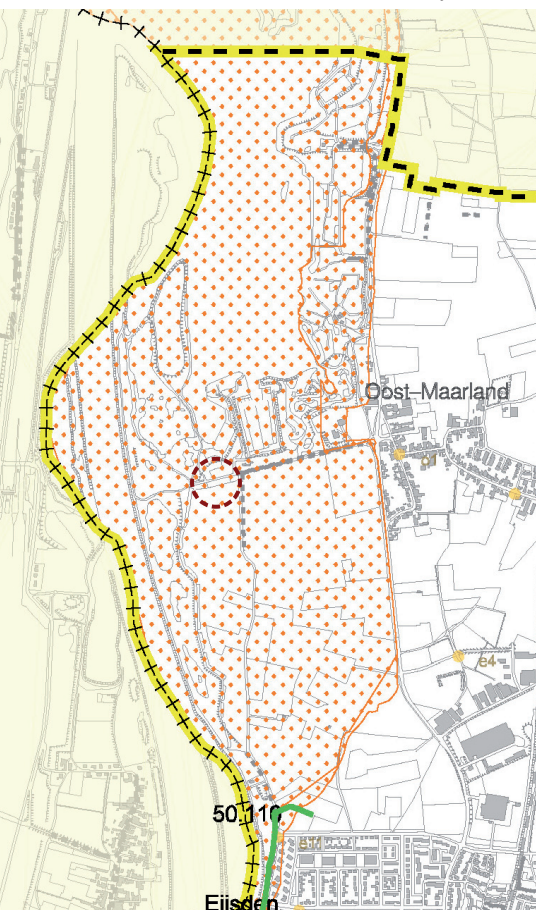


1975

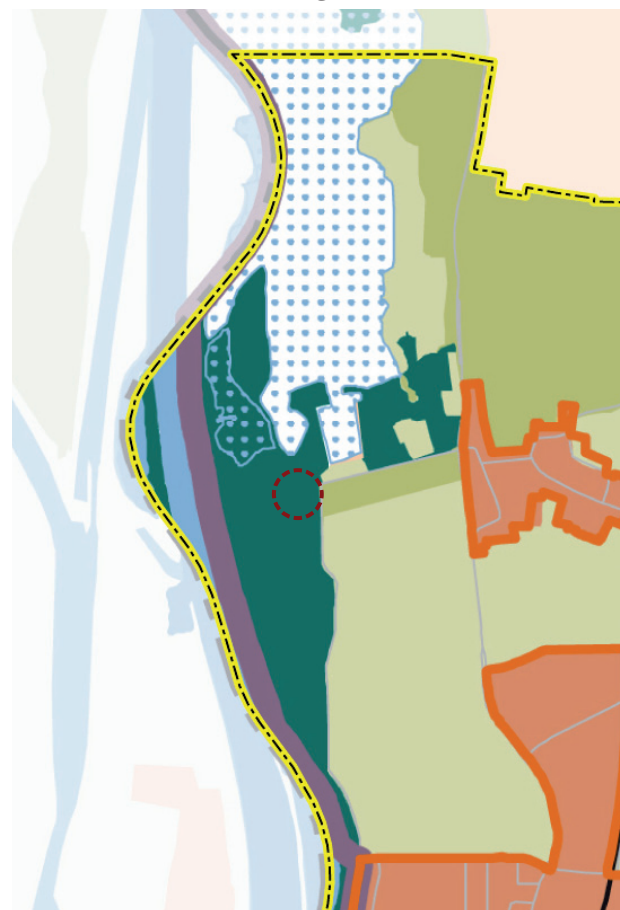


2004

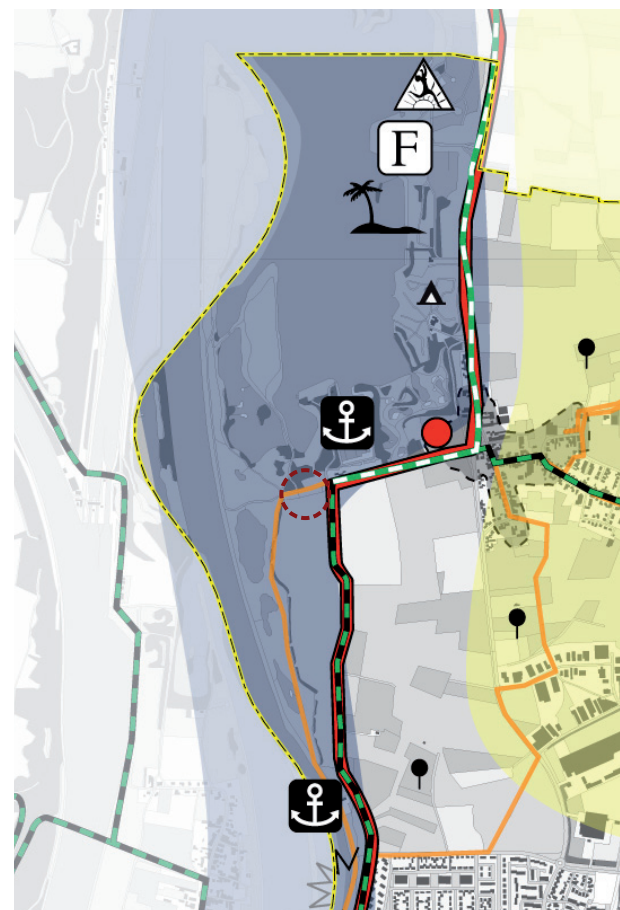
watersysteem



ecologische hoofdstructuur



recreatie



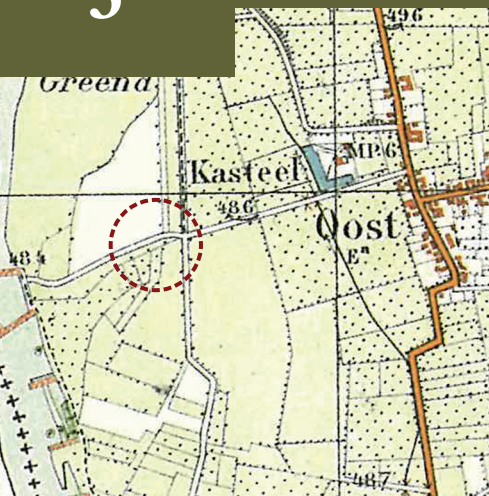
gebiedsvisie



landschapsonwikkelingsplan







Historische situatie omstreeks 1920

(historische atlas Limburg)

Op het kaartbeeld is te zien dat laanbeplanting aanwezig is langs de Kasteellaan en de Trichterweg

Huidige situatie

Uit de luchtfoto plangebied en omgeving

nieuwe lage haag in het verlengde van de Kasteellaan begeleidt de bezoeker richting Maas

bestaand struweel op steilrand, deels verwijderen om de (zicht) relatie te versterken

door het aanvullen met inheemse soorten en het deels verwijderen van de Platanen wordt aangesloten bij een meer natuurlijke beplantingsstructuur van losstaande bomen en boomgroepen

bestaande Platanen deels verwijderen, grid gaat op in de aanwezige bosstructuur

aanplant boomgroepen als overgang tussen bos, natuurgebied en parkeerplaats

aanplant van Sleedoorn onder de uitgerasterde boomgroepen biedt bescherming tegen vraad en zodoende mogelijkheden voor struweelontwikkeling

langs de Trichterweg is een nieuwe bomenrij van Linde voorzien

bank/picknickset onder bestaande boomgroep

toegang jachthaven

info bord

parkeren op grasraat

rijstrook elementverharding

grasraat

Portofino

terras/breca

boten opslag

bestaande bomenlaan langs Kasteellaan

bloeiende boomgroep op 'kruising' van twee historische rustpunt langs diverse recreatieve routes (met in de zomer ijsverkoop)

bestaande Eik

bestaande Populieren

nieuwe haagstructuur;
- inpassing parkeerplaats aan west- en oostzijde
- lage hagen (ca. 1.20m) ontnemen zicht op geparkeerde auto's maar dragen bij aan sociale veiligheid op de parkeerplaats

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | Prunus avium, Zoete kers |
| 2 | Salix alba, Schietwilg |
| 3 | Salix fragilis, Kraakwilg |
| 4 | Ulmus laevis, Fladderiep |
| 5 | Populus nigra, Zwarte populier |

- | | |
|-----|--|
| I | Crataegus monogyna, Éenstijlige meidoorn |
| II | Acer campestre, Spaanse aak |
| III | Prunus spinosa, Sleedoorn |



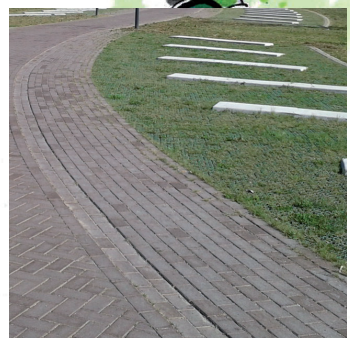
Landschapsplan

Schaal 1:1000 (A3)
zie maatbalk



referentiebeelden:

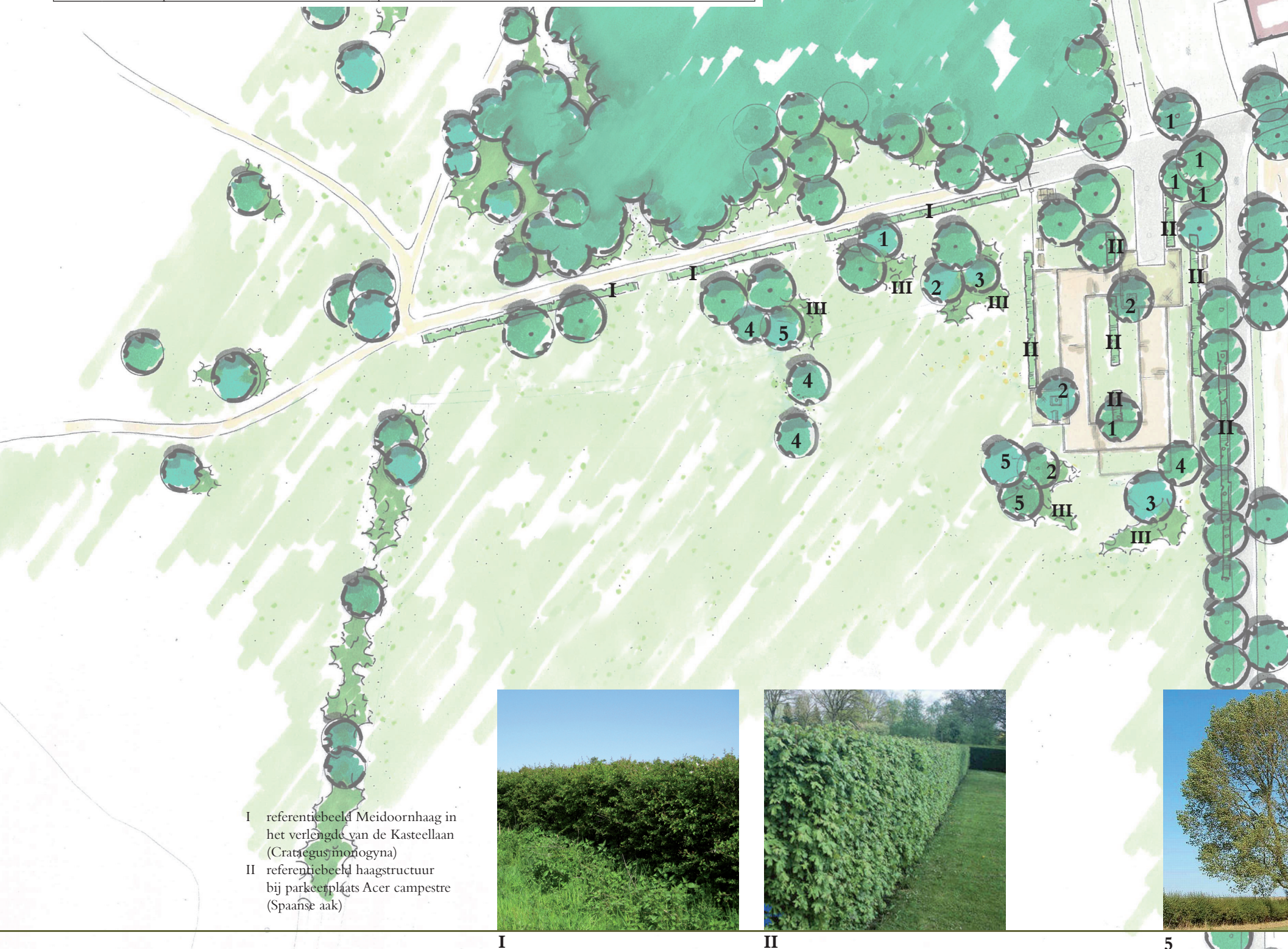
- 'groen' parkeren;
- parkeren op grasraat,
- rijstrook van gebakken elementverharding, en randen met hagen



beplanting en referentiebeelden

Code	Soort	Maat	Aantal	bijzonderheden
1	Prunus avium, Zoete kers	20-25	6	met bescherming tegen vraat*
2	Salix alba, Schietwilg	18-20	4	met bescherming tegen vraat*
3	Salix fragilis, Kraakwilg	18-20	2	met bescherming tegen vraat*
4	Ulmus laevis, Fladderiep	18-20	4	met bescherming tegen vraat*
5	Populus nigra, Zwarte populier	18-20	3	met bescherming tegen vraat*
I	Crataegus monogyna, Eenstijlige meidoorn	100/125	650	5 stuks/m1
II	Acer campestre, Spaanse aak	100/125	765	5 stuks/m1
III	Prunus spinosa, Sleedoorn	100/125	1 stuks/m2	

Alle nieuw aan te planten bomen voorzien van 2 boompalen met banden



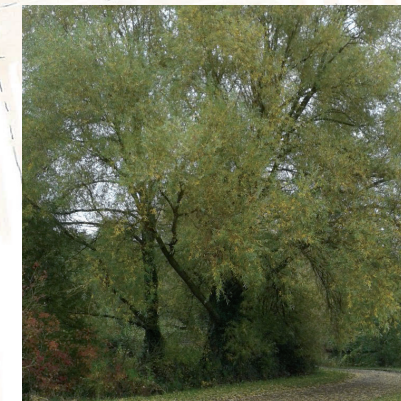
I



II



5



2



4



1



3



5

- 1 referentiebeeld bloeiende boomgroep op kruising lanen; Prunus avium (Zoete kers)
- 2 referentiebeeld boombeplanting op parkeerplaats en omgeving Salix alba (Schietwilg)
- 3 Salix fragilis (Kraakwilg)
- 4 Ulmus laevis (Fladderiep) boomvorm (links) en kenmerkende stamvoet (rechts)
- 5 Populus nigra (Zwarte populier)

**Landschapsplan
beplanting**
Schaal 1:1000 (A3)
zie maatbalk



0 50m

GCW990311	bureau VERBEEK landschapsarchitectuur/ecologie/stedelijk ontwerp Landschapsplan Eijsder Beemden Projectnummer: EM-217.301, datum: 21-02-2013 Parkeerplaats					
Alle bedragen zijn in Euro (EUR)						
BESTEK POST NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN HEID	HOEEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	
1	VOORBEREIDEND WERK					
101	VOORBEREIDINGEN					
101010	Uitzetwerk, schonen terrein, grond ontgraven uit proefsleuf	EUR	500,00	N	1,00	500,00
102	CIVIELTECHNISCHE OPRUIMWERKEN					
1021	<u>Verwijderen verhardingen</u>					
102110	Opbreken asfaltverharding teerhoudend, incl. afvoeren - 10cm (toegangspad pp)	m2	570,00	V	12,50	7.125,00
102120	Verwijderen ongebonden fundering - 10cm (1900m2 te vervallen pp + 570m2 toegangspad pp)	m2	2.470,00	V	2,50	6.175,00
1022	<u>Verwijderen terreininrichting</u>					
102210	Verwijderen bank	st	1,00	V	35,00	35,00
102220	Verwijderen prullenbak	st	1,00	V	25,00	25,00
102230	Verwijderen draadraster	m	200,00	V	4,00	800,00
102240	Verwijderen draaihek	st	1,00	V	25,00	25,00
102250	Verwijderen keien (7 groot, 4 klein)	st	11,00	V	20,00	220,00
1023	<u>Verplaatsen terreininrichting</u>					
102310	Verplaatsen infobord	st	1,00	V	70,00	70,00
102320	Verplaatsen klaphek	st	1,00	V	105,00	105,00
102330	Verplaatsen poort	st	1,00	V	105,00	105,00
103	CULTUURTECHNISCHE OPRUIMWERKEN					
103010	Verwijderen bomen	st	11,00	V	75,00	825,00
103020	Verwijderen haag	m	150,00	V	2,00	300,00
103030	Verwijderen gras (2240m2)	arc	22,40	V	10,00	224,00
2	GRONDWERK					
201	CIVIELTECHNISCH GRONDWERK					
2011	<u>Grondwerk t.b.v. verhardingen</u>					
201110	Grond ontgraven uit cunet - verhardingen, uitgaande dikte = 30cm (300m2 (te vervallen pp) +100m2 (randen afwerken) x 0,3m)	m3	120,00	V	5,00	600,00
201120	Grond vervoeren naar plaats van verwerking	m3	120,00	V	5,00	600,00
201130	Grond verwerken	m3	120,00	V	10,00	1.200,00
4	FUNDERINGEN					
401	LEVEREN FUNDERINGSMATERIAAL					
401010	Leveren en aanbrengen ongebonden steenmengsel. Afprofielen onder bijlevering van funderingsmateriaal - 10cm. (1900m2 te vervallen pp + 570m2 toegangspad pp)	m3	250,00	V	20,00	5.000,00
5	OPSLUITINGEN EN VERHARDINGEN					
501	OPSLUITINGEN					
5011	<u>Streklagen</u>					
501110	Aanbrengen kantopsluiting, betonbanden	m	560,00	V	12,50	7.000,00
502	VERHARDINGEN					
5021	<u>Straatlaag</u>					
502110	Aanbrengen straatlaag - 5cm (730m2 elementenverharding + 650m2 grasraat)	m2	1.380,00	V	3,25	4.485,00
5022	<u>Elementenverharding</u>					
502210	Leveren en aanbrengen elementenverharding, beton	m2	730,00	V	18,00	13.140,00
502210	Leveren en aanbrengen grasraat	m2	650,00	V	20,00	13.000,00
5023	<u>Asfalt</u>					
502310	Leveren en aanbrengen asfaltverharding tpv toegangsweg parkeerplaatsen - 12cm, 150m2.	ton	45,00	V	110,00	4.950,00
5024	<u>Onverhard pad</u>					
502410	Leveren en aanbrengen onverhard materiaal tpv wandelpad	m2	380,00	V	10,00	3.800,00
6	BEPLANTINGEN					
601	BOMEN					
601010	Maken ondergrondse boomvoorzieningen	st	3,00	V	750,00	2.250,00
601020	Leveren en aanbrengen bomen - 18-20.	st	2,00	V	200,00	400,00
601030	Leveren en aanbrengen bomen - 18-20, met bescherming tegen vraat	st	11,00	V	200,00	2.200,00
601040	Leveren en aanbrengen bomen - 20-25.	st	5,00	V	300,00	1.500,00
601050	Leveren en aanbrengen bomen - 20-25, met bescherming tegen vraat	st	1,00	V	300,00	300,00
601060	Leveren en aanbrengen Crataegus monogyna 100/125	st	650,00	V	1,75	1.137,50
601070	Leveren en aanbrengen Acer campestre 100/125	st	765,00	V	1,75	1.338,75

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur/ecologie/stedelijk ontwerp Landschapsplan Eijsder Beemden Projectnummer: EM-217.301, datum: 21-02-2013 Parkeerplaats Alle bedragen zijn in Euro (EUR)						
BESTEK POST NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN HEID	HOEEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	
601080	Leveren en aanbrengenPrunus spinosa 100/125	st	950,00	V	1,75	1.662,50
602	GAZON/GRAS					
602010	Zaaien berm/kruidenmengsel (2460m2)	are	25,00	V	75,00	1.875,00
7	TERREIN					
701	TERREININRICHTING					
7011	<u>Banken</u>					
701110	Aanbrengen banken.	st	5,00	V	1.500,00	7.500,00
7012	<u>Draadraster</u>					
701210	Aanbrengen draadraster	m	90,00		10,00	900,00
	Subtotaal					91.372,75
9	STAARTPOSTEN					
91	EENMALIGE KOSTEN					
919990	Eenmalige kosten	EUR	5.000,00	N	1,00	5.000,00
929990	Uitvoeringskosten (4%)	EUR	3.654,91	N	1,00	3.654,91
939990	Algemene kosten (4%)	EUR	3.654,91	N	1,00	3.654,91
949990	Winst en risico (4%)	EUR	3.654,91	N	1,00	3.654,91
95	STELPOSTEN					
950010	Stelpost – Onvoorzien (10%)	EUR	9.137,28	V	1,00	9.137,28
	Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen.					116.474,76

Conform het Limburgs Kwaliteitsmenu omvat de te leveren tegenprestatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme een bedrag van € 26.575,-.

Op basis van bovenstaande kostenraming kan worden geconcludeerd dat binnen dit voorstel (ruimschoots) wordt voldaan aan de te leveren tegenprestatie.

BEDRIJVENTERREIN AAN DE FREMME

Landschappelijke inpassing



Uitgangspunten/toelichting

Omdat er geen extra investering plaats vindt in het gebouw is als tegenwicht gekozen voor robuuste groenelementen.
Het voorziene bos en bosstrook zijn weliswaar atypische elementen in het landschap maar dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van het bedrijventerrein dat zelf eveneens als een 'oneigen' element in het landschap te beschouwen is.
Bovendien blijkt uit nevenstaande foto's dat de bestaande houtkant, met bomen en struweel wel bijdraagt aan de groene inpassing, maar de recent aangelegde boomgaard dit in beduidend mindere mate doet. Hoewel de boomgaard pas recent is aangelegd zal door de ruime plantafstanden, en het ontbreken van struikvormers een zekere mate van zicht onder de boomgaard blijven bestaan.
Tenslotte is gekozen voor het contrast tussen het voorziene besloten bos en de meer open boomgaard aan de westzijde. Samen vormen beide groenelementen de entree van het bedrijventerrein vanuit het noorden.

Huidige situatie

- 1 luchtfoto plangebied en omgeving
- 2 foto houtkant vanaf veldweg op plateau
- 3 zicht vanaf veldweg richting boomgaard

Code	Soort	Maat	Aantal	bijzonderheden
1	Prunus avium, Zoete kers	18-20	7	
2	Quercus robur, Zomereik	18-20	5	
3	Fraxinus excelsior	18-20	6	
	Aanplant bosplantsoen met			
	60% boomvormers			
	40% struikvormers			
	Quercus robur, Zomereik	100/125	15%	
	Acer campestre, Spaanse aak	100/125	10%	
	Fraxinus excelsior, Es	100/125	10%	
	Carpinus betulus, Haagbeuk	100/125	25%	
	Corylus avellana, Hazelaar	100/125	10%	
	Prunus spinosa, Sleedoorn	100/125	10%	
	Cornus sanguinea, Rode kornoelje	100/125	10%	
	Ligustrum vulgare, Wilde liguster	100/125	10%	

de bestaande houtkant met boom- en struikvormers zorgt voor groene inpassing bedrijventerrein vanaf de Scheuldersteeg

door aanplant van robuust groen in de vorm van bos vermindert vanaf de veldweg het zicht op het bedrijventerrein

het voorziene bos aan de oostzijde van de Bergemotte contrasteert met de meer open boomgaard aan de westzijde. Samen vormen beide groenelementen de entree van het bedrijventerrein vanuit het noorden.

robuust groen in de vorm van bosperceel met mantel- en zoomvegetatie

uitbreiding locatie bedrijventerrein (situering/maatvoering gebouwt suggestief)

opslag fruitkisten

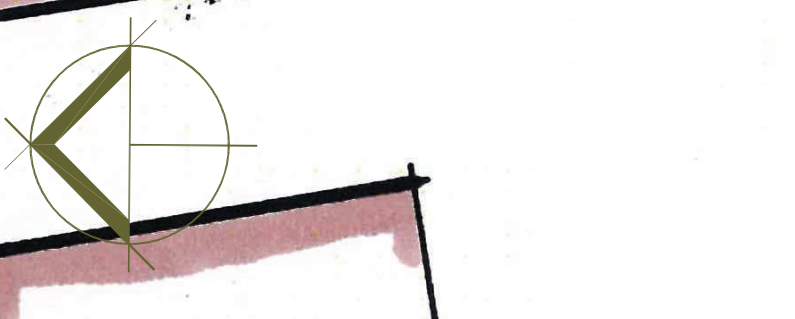
Veiling gebouw

Bergemotte

Balkendeur

boomgaard recent aangeplant

0 50m



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 19 maart 2013

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Eijsden-Margraten: uitbreiding “bedrijventerrein Aan de Fremme”, door de gemeente Eijsden-Margraten, betreffende de tegenprestatie ten behoeve van de uitbreiding buiten de contour. (plan K13-05).

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 5 maart 2013.

Aanwezig zijn mevr. J. Nieuwenhuijs namens de gemeente Eijsden-Margraten en dhr. M. Blams van Bureau Verbeek.

In het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM), module 6.9 uitbreiding bedrijventerrein in het buitengebied, adviseert de Kwaliteitscommissie Limburg over de aanvraag van de gemeente Eijsden-Margraten, over de uitbreiding van het “bedrijventerrein Aan de Fremme”. Omdat het voorliggend plan mede opgesteld is door het bureau Verbeek is het commissielid dhr. J. Verbeek niet bij de behandeling van het plan aanwezig en heeft geen inbreng in het op te stellen advies.

De commissie acht de inpassing in het landschap onvoldoende vastgelegd in het bestemmingsplan. De verwijzing naar de kaart uit 2000 acht de commissie onvoldoende. Temeer omdat hier slechts sprake is van een grafisch globaal aangegeven hoeveelheid groen. Om een acceptabele afscherming ten opzichte van het plateaugebied richting Gerendal en Geuldal te garanderen, omwille van het behoud van bestaande kwaliteit, acht de commissie een concreet beplantingsplan noodzakelijk waarin uitwerking gegeven wordt aan de in het plan van 2000 indicatief aangegeven beplantingstroken in de noordoostzijde van het nieuwe bestemmingsplan en oostelijk van het Pasveld. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de afscherming van de hoogte van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de omgeving. Dit geldt ook voor de uitwerkingsregels voor de “AW” bestemming in het uiterste noordoostelijke deel van het plan.

In het LKM wordt ervan uitgegaan dat de ingrepen rond de uitbreiding en betreffende de landschappelijke inpassing op zichzelf voldoende kwaliteit dienen te hebben. Op dit punt ziet de commissie een nadere uitleg tegemoet.

De commissie acht de haalbaarheid van de uitbreiding niet uitgesloten maar wenst aan te geven dat de beeldkwaliteit die de aanvrager zelf nastreeft ook vertaald wordt en te zien zal zijn in een plan van beeldkwaliteit voor de voorgenomen ingrepen rond het bedrijventerrein. Een beeldkwaliteitschets zou de volgende punten duidelijk moeten stellen:

1. Het landschap van de Scheulderhoogte is een waardevol gebied. Aantasting van deze landschappelijke kwaliteit, door bebouwing op het bedrijventerrein zal door afschermende beplanting, beperking van bouwhoogte en kleurstelling zo veel mogelijk moeten worden beperkt.
2. De aan te houden bebouwingshoogte zou aan de hand van een terreinprofiel, vanaf de Rijksweg, het veilingterrein, de weg Korpendu tot de Scheulderssteeg, helder geconcretiseerd te moeten worden door een peilmaat ten opzichte van NAP. Het aangeven van alleen een maximale bouwhoogte zonder relatie te leggen met het te hanteren peil acht de commissie een te beperkte garantie voor kwaliteit.
3. Voorst vraagt de commissie bijzondere aandacht te besteden aan kleurstelling van de te realiseren bebouwing vanwege de zichtbaarheid vanuit het omringende landschap. De impact door kleurgebruik dient zoveel mogelijk te worden beperkt.
4. Een beplantingsplan zoals bijgevoegd is in het plan van de Eijsder Beemden zou aanzienlijk bijdragen aan de inzichtelijkheid van het streven naar kwaliteit en diversiteit rond de uitbreiding. De commissie adviseert om de beplanting robuust uit te voeren zodat de effecten ook relatief snel zichtbaar zijn.

De commissie constateert dat voor de uitbreiding van het bedrijventerrein een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen over nog niet verworven gronden. Met het oog op de toekomstige realisatie en bijbehorende verwervingen dienen de randvoorwaarden, onder andere de kwalitatieve uitwerking van het groenplan rond het bedrijventerrein, ten behoeve van de uitwerking even zorgvuldig opgesteld te worden.

De commissie acht de voorgestelde bedragen voor de compensatie niet in overeenstemming met de effecten van de ingreep van de uitbreiding bedrijventerrein en de inbreuk daarvan op het landschap. De commissie adviseert in deze kwetsbare situatie een hogere bijdrage vast te stellen.

5. Ten aanzien van de berekening van de compensatie bijdrage en de tegenprestatie merkt de commissie op dat door de gevoeligheid rond de locatie op de Scheulderhoogte de gemeente Eijsden-Margraten een maatwerk oplossing kan stellen die in een hogere bijdrage voorziet dan de gestelde € 5,00 per m². In het LKM wordt een basis beschreven die een ondergrens vormt voor de tegenprestatie. De gemeente heeft de mogelijkheid om afhankelijk van de positieve commerciële effecten tegenover de zwaarte van de ingreep en de inbreuk hiervan op de omgeving, een drempelwaarde vast te stellen die meer in overeenstemming is met de gewenste kwaliteitsverbetering van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Het voorgestelde compensatieplan voor de parkeerplaats aan de Trichterweg bij de Eijsder Beemden wordt door de commissie positief beoordeeld. De mate van de ingrepen en de uitvoering zijn hierin duidelijk weer gegeven en het effect voor het landschap zijn inzichtelijk.

Advies (plan K13-05):

De commissie adviseert in principe positief op de voorliggende aanvraag voor de uitbreiding van het “bedrijventerrein Aan de Fremme” en het daarbij behorende compensatieplan aan de Eijsder Beemden.

Alvorens een definitief akkoord te kunnen geven wenst de commissie nadere uitleg van de aanvrager te krijgen op de besproken punten ten aanzien van beeldkwaliteit:

1. Duidelijke omschrijving van de te beschermen waarden van de Scheulderhoogte en waarborg van de bescherming van deze waarden;
2. Aan de hand van een terreinprofiel een concrete beperking van bebouwingshoogte vaststellen;
3. Aanduiding van de beeldkwaliteit van bebouwing in materiaal en kleur van gevels en daken;
4. Aanduiding van de maat en soorten van beplanting in het landschapsplan rond het bedrijventerrein. Geadviseerd wordt een plantmaat voor bomen vanaf 18 – 20 cm.
5. Bijgestelde berekening van de bijdrage ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De commissie ziet een nader uitgewerkt plan op de besproken punten voor een nieuwe behandeling tegemoet. De eerstvolgende vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg is op 2 april 2013.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

M.W.J. Schormans, secretaris.