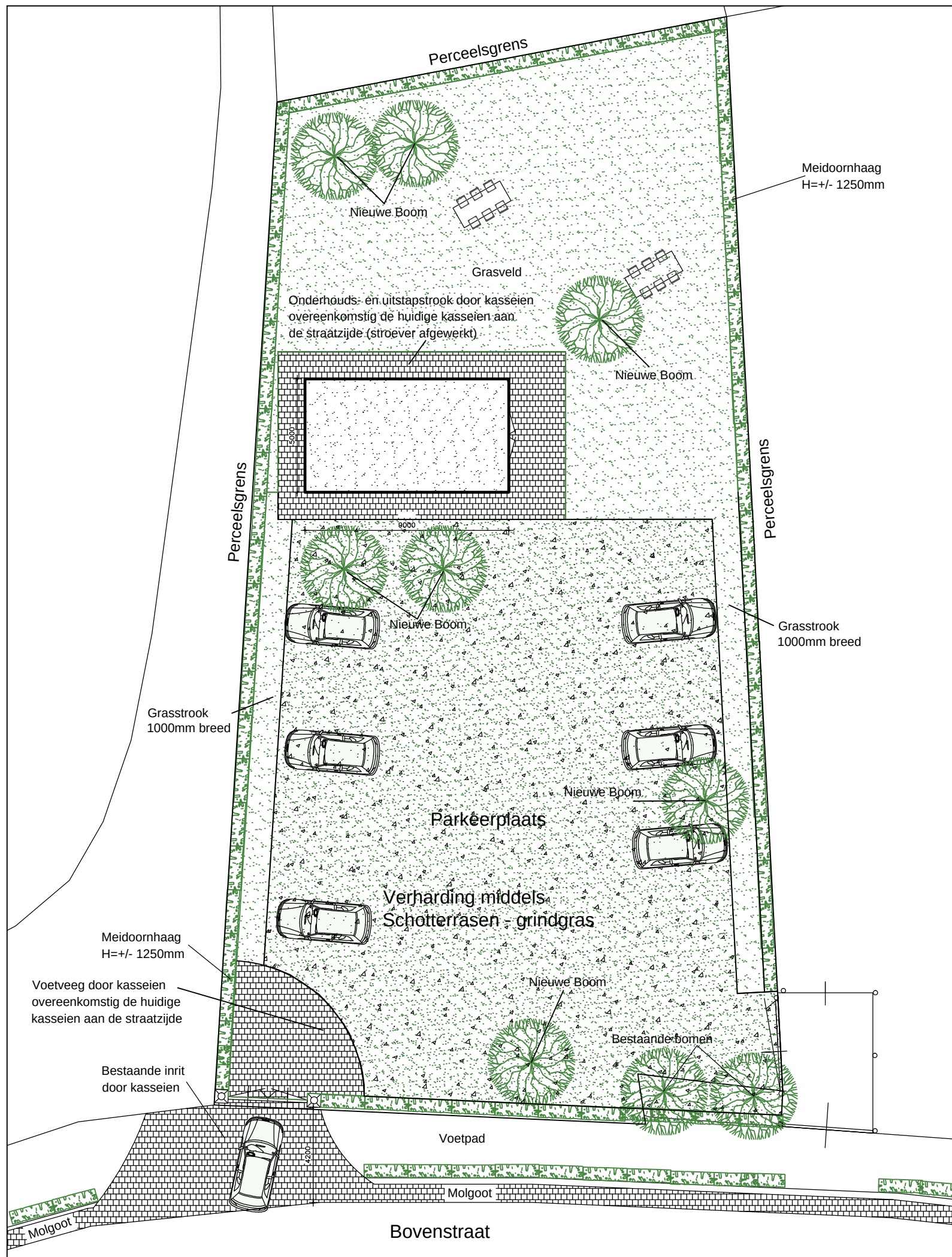




Legenda



Meidoornhaag
H=+/- 1250mm



Nieuwe bomen conform
Landschappelijke inpassing door:
Ir. Guido Paumen

Situatie tekening

Blad:

001

Opdrachtgever: dhr. Kicken
Vroelenstraat 6a
6255 AL Noorbeek

Gewijzigd

~~A~~
23-10-2014

B
31-10-2014

C

Datum:
09-07-2014

Adres: Bovenstraat 38
6255 AV Noorbeek
Aanvraag ijsverkooppunt

S.G. Bouwadviesbureau
ing. S.J.M. (Stephan) Groven
Commandeurstraat 9a
6281 AL Mechelen
T: 043 - 8516078
M: 06 - 50682211

E: info@sgbouwadvies.nl
W: www.sgbouwadvies.nl



Schaal: 1:200

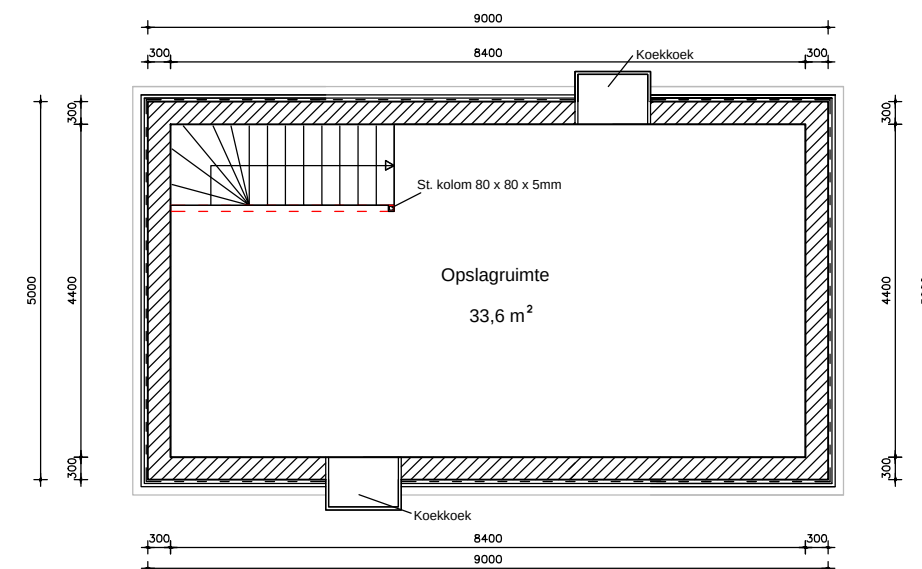
Formaat: A3



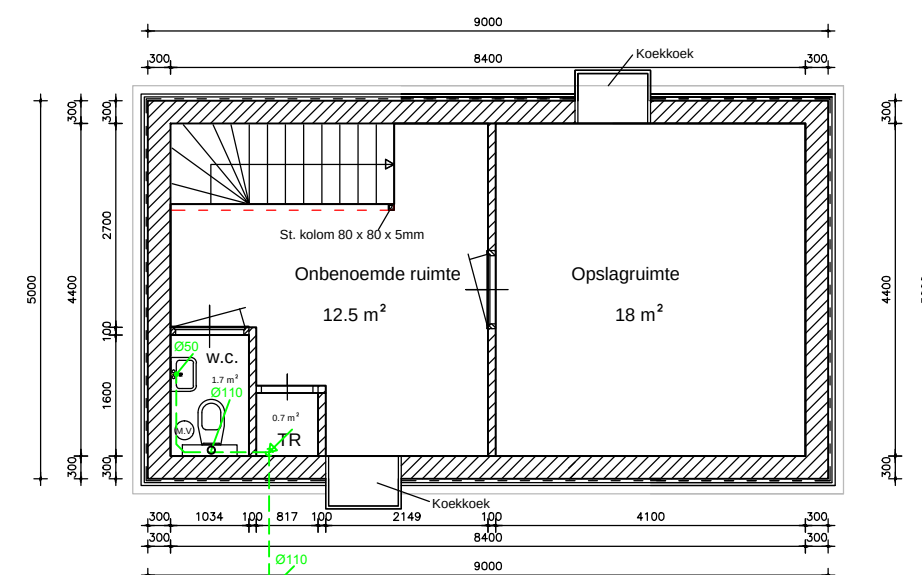
Architectural floor plan of a shop layout. The plan shows a rectangular room with a staircase on the left, a central display unit with hand-drawn figures, and a counter area on the right. Dimensions are provided in meters. The total area is labeled as 33,3 m². The plan includes a north arrow and a scale bar.

Perceelsgrens

Grasstrook
1000mm breed



Kelder Bestaand



Kelder Nieuw

MV Mechanische Ventilatie (Badkamer 14 l/s, Toilet 7l/s. Keuken 21l/s)

BOUWADVIESBUREAU SC



gemeente
eijsden-margraten

De heer P.H. Kicken
Vroelenstraat 6 A
6255 AL NOORBEEK

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: 0031 43 458 8488
fax: 043 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten:

26 MAART 2014

Onderwerp:

Principevzzoek Bovenstraat 38 Noorbeek

Geachte heer Kicken,

Op 12 november 2013 hebben wij uw principevzzoek ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande stal op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten sectie X nr. 187, plaatselijk bekend Bovenstraat 38, 6255 AV Noorbeek.

Het plan

Op het perceel X 187 is een stal aanwezig waarvoor op 31 januari 2012 een bouwvergunning is verleend om deze met toepassing van het overgangsrecht te veranderen en vernieuwen ten behoeve van het hobbymatig stallen van paarden, het opbergen van materialen en het stallen van een koets.

U wilt deze stal gaan gebruiken voor het op kleine schaal verkopen van ijs en versnaperingen. Het gedeelte van het perceel voor de stal wilt u gaan inrichten als parkeerterrein.

Wij kunnen u als volgt berichten.

Het bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", incl. 1e herziening met de bestemming "Agrarisch met waarden". Tevens zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Ecologie", "Waarde - Recreatieve ontsluitingsstructuur", "Waarde - Landschapselement" en "Waterstaat - Erosie" van toepassing en de gebiedsaanduiding "Bodembeschermingsgebied". Volgens de doeleindenomschrijving zijn deze gronden bestemd voor agrarisch gebruik met daaraan ondergeschikt recreatief medegebruik.

Volgens de begripsbepaling in artikel 1.92 wordt onder recreatief medegebruik verstaan: *het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten*

De verkoop van ijs en versnaperingen is aan te merken als detailhandel en kan niet aangemerkt worden onder route-ondersteunende voorzieningen.

Behandeld door : Dhr. J.P.H.W. Roijen
Bijlage(n) : Geen

Uw brief van : 11 november 2013

Ons kenmerk : 14U0000867





.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.maradorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Het perceel X 187 is in zijn geheel gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde Recreatieve ontsluitingsstructuur". In artikel 35 is hieromtrent bepaald:
De voor 'waarde-recreatieve ontsluitingsstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor geleiding van het recreatieve ontsluitingsverkeer door middel van het ontwikkelen van recreatietransferpunten met voorzieningen gericht op de geleiding van en de informatievoorziening aan recreanten.

De verkoop van ijs en versnaperingen is niet aan te merken als een activiteit ten behoeve van recreatietransferpunten dan wel gericht op de geleiding van en de informatievoorziening aan recreanten.

U geeft aan dat u op kleine schaal ijs en versnaperingen wilt verkopen. U bent echter voornemens om het hele voorterrein als parkeerplaats in te richten. Er zijn 12 parkeerplaatsen ingetekend. De aanleg van de parkeerplaats is strijdig met de agrarische bestemming, zodat het niet mogelijk is om hiervoor een aanlegvergunning te verlenen.

Naast de bestaande inrit aan de oostzijde van het perceel geeft u aan dat aan de westzijde op het aangrenzende perceel nr. 140 een uitrit is gepland. Deze uitrit is de bestaande onverharde inrit van het weiland op het perceel 140. Wanneer u deze inrit als uitrit van de parkeerplaats wilt gebruiken, is ook dit strijdig met de agrarische bestemming waarvoor geen aanlegvergunning verleend kan worden. Voorts is niet duidelijk of voor het aanpassen van de uitrit aanwezige landschapselementen verwijderd moeten worden.

De gevraagde medewerking is derhalve in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, incl. de eerste herziening.

Zoals hierboven al aangegeven is het perceel 187 in zijn geheel gelegen binnen "Waarde Recreatieve ontsluitingsstructuur" en betreft het een bestaand gebouw. Het wijzigen van het gebruik van het perceel en het gebouw ten behoeve van toeristische activiteiten levert naar onze mening een nuttige bijdrage aan het promoten van toerisme en recreatie binnen onze gemeente. Het initiatief past ook binnen de kaders van de strategische visie, waarbij onder meer is vermeld dat landschap en ondernemen zich in balans moeten houden en dat ondernemers de ruimte krijgen voor initiatieven die passen in het landschap en uitdagend zijn.

Wij zijn dan ook in principe bereid medewerking te verlenen aan uw initiatief met toepassing van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo of een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, incl. 1^e herziening. In beide gevallen zal aangetoond moeten worden dat het plan (het toestaan van detailhandel) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit onder de voorwaarde dat extra aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing en onder het voorbehoud van een mogelijke heroverweging in het kader van de te volgen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan dan wel het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing adviseren wij u om hiervoor een ter zake gespecialiseerd bureau in te schakelen.

Planschadeovereenkomst

In verband met mogelijke planschade zal met u vóór voor de start van de procedure dan wel de verlening van een omgevingsvergunning een overeenkomst tot vrijwaring van planschade als bedoeld in artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening worden gesloten.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Aandachtspunten

In het kader van de integrale behandeling van uw verzoek, zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen.

Wet milieubeheer

Een verkooppunt op zich is geen inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Dit is wel wanneer bijvoorbeeld koelingen aanwezig zijn met een totaal elektromotorische vermogen van > 1,5 kW. Verder heeft u aangegeven dat u voornemens bent om op kleine schaal seizoensgebonden producten/versnaperingen te verkopen. Onduidelijk is of er versnaperingen en/of producten ter plaatse worden bereid. Wanneer dit het geval is, zal wel sprake zijn van een inrichting. Met de thans overlegde gegevens is het niet mogelijk om te bepalen of dit een inrichting wordt en/of een melding als bedoeld in het Activiteitenbesluit noodzakelijk is.

milieubelemmeringen

In de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" is voor een ijssalon, cafetaria e.d. een richtafstand van 10 meter opgenomen. Hieraan wordt voldaan.

Watertoets/riool

In de kelderruimte is een sanitaire ruimte voorzien. Het pand Bovenstraat 38 ligt op meer dan 200 meter van het dichtstbijzijnde gemeentriool. Het aansluiten van het pand op het riool zal dan ook extra kosten tot gevolg hebben. Deze kosten zijn voor uw rekening. Gebleken is dat in uw situatie volstaan kan worden met een voorziening in de vorm van een vloeistofdichte put/tank. Gezien het te verwachten gebruik zal een vloeistofdichte put/tank met een inhoud van 11 m³ voldoende zijn. Naar verwachting bedragen de kosten hiervan ca. € 3.600,-- exclusief de plaatsingskosten. Voor de levering en plaatsing dient u zelf contact op te nemen met een ter zake bevoegde aannemer.

Parkeren

U heeft aangegeven dat op eigen terrein 12 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Thans is moeilijk in te schatten of dit voldoende is, met name tijdens piekmomenten. Wij verzoeken u er zorg voor te dragen dat in ieder geval niet op de rijweg wordt geparkeerd.

Vervolg

U kunt thans een (concept) ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de partiële herziening laten opstellen of een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Zoals hierboven al aangegeven moet bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd worden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek bent u leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u binnenkort nog een factuur met een bedrag van € 195,00. Indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, worden deze kosten voor het principeverzoek overigens in mindering gebracht.

De leges voor het hebben van een uitweg bedragen € 118,-- en voor het aanleggen van een uitweg eveneens € 118,--. De leges voor een partiële herziening van het bestemmingsplan bedragen € 2.669,-- en voor de procedure als bedoeld in artikel 2.12.eerste lid onder a onder 3 € 1.603,-- (planologisch strijdig gebruik waarbij geen sprake is van een bouwactiviteit).

Tot slot

Wij maken u er voorts op attent dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene Wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit



moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft hier een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een concrete aanvraag zou worden ingediend.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar de heer J. Roijen van de afdeling Beleid en Projecten. Hij is te bereiken via telefoonnummer (043) 45 88 488 of via e-mail janroijen@eijsden-margraten.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

M.J.E.A. Starren-Stevens
Adjunct Hoofd Strategie, Beleid & Projecten

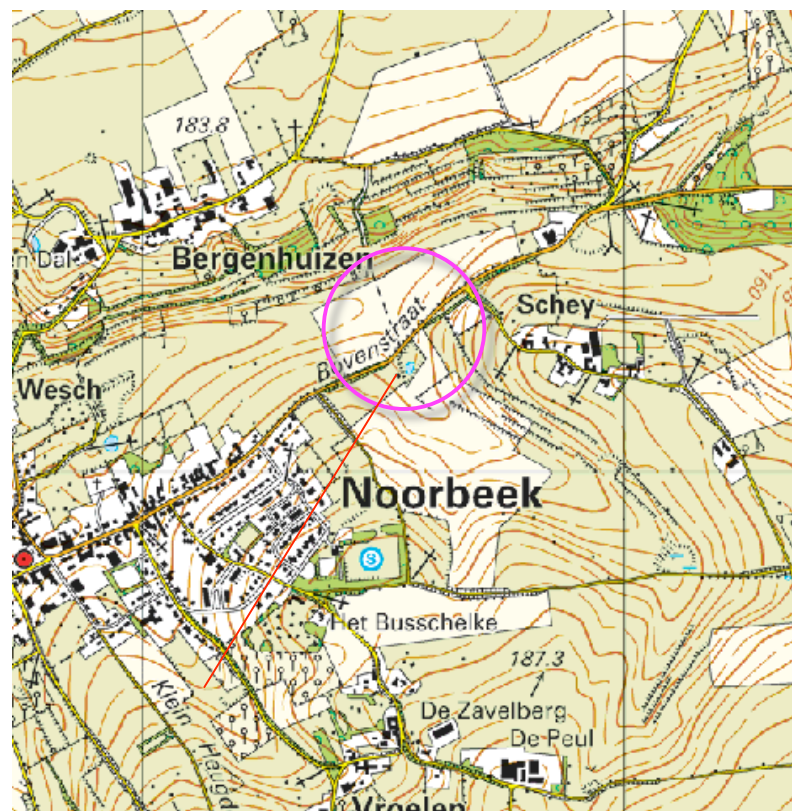
.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

**Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014**

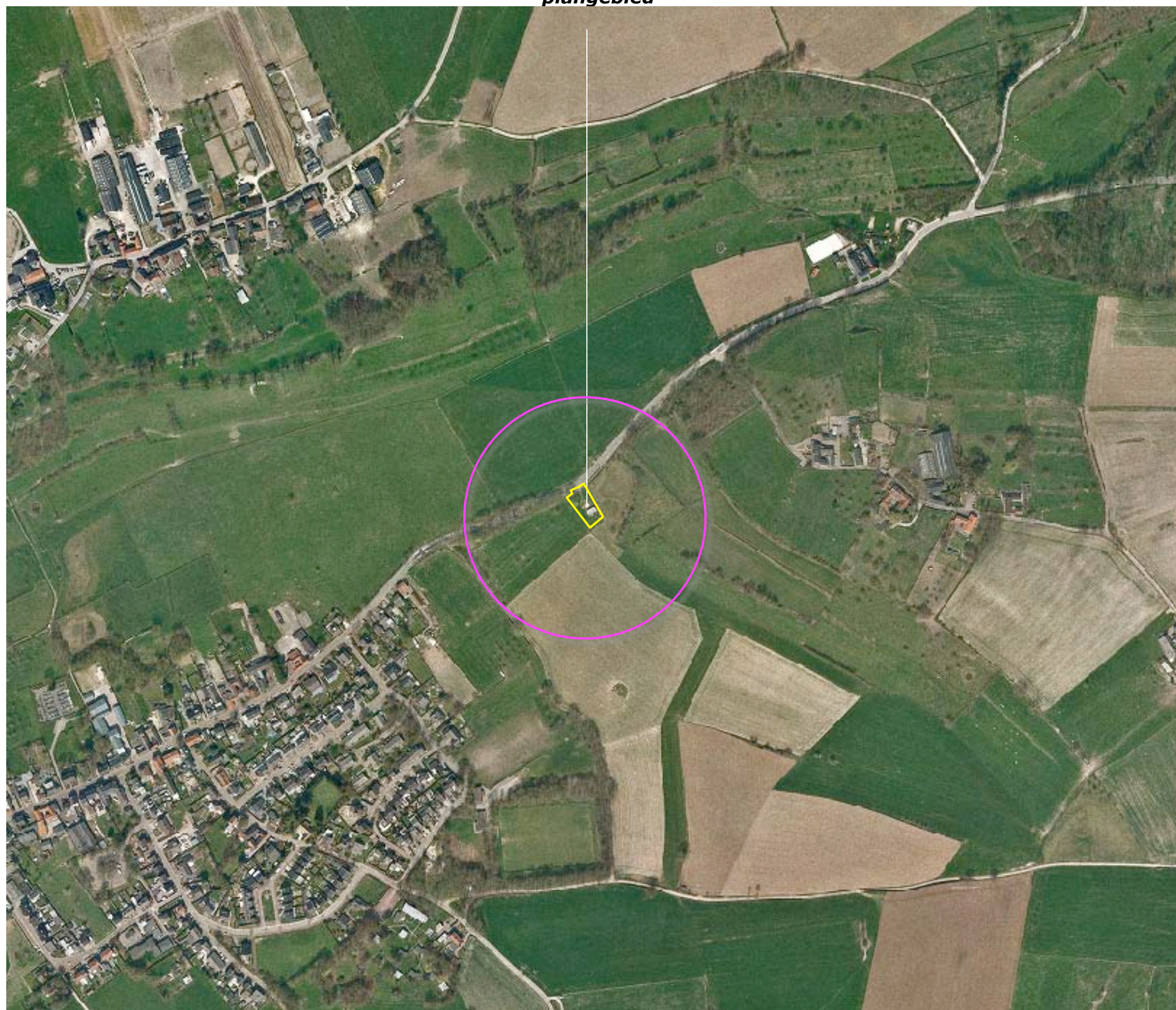
LIGGING

Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van de kern Noorbeek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

plangebied



**Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014**

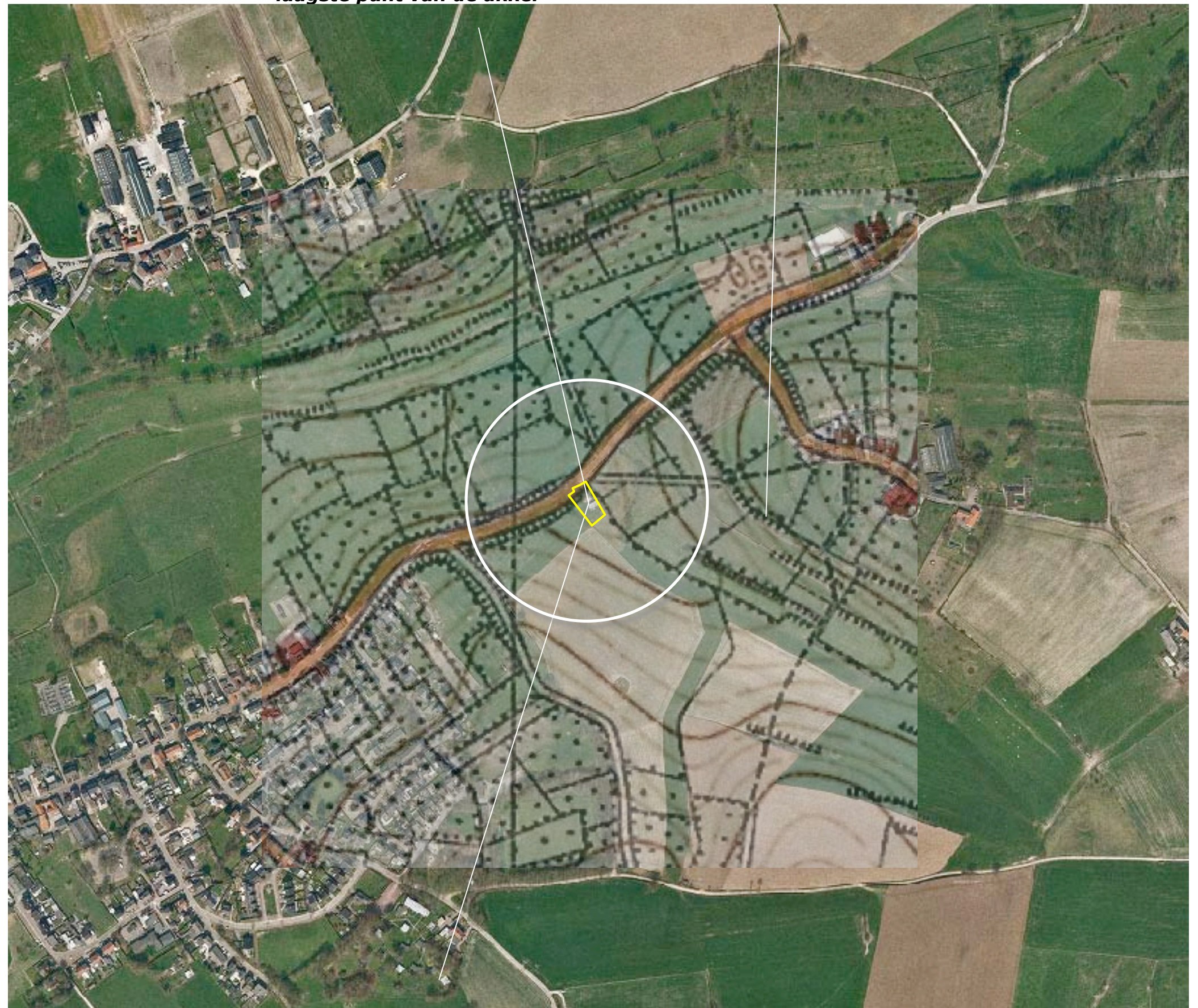
HISTORIE 1924

Het plangebied is gesitueerd op de bodem van een droogdal tussen Schey en Noorbeek. In 1924 maakte het plangebied deel uit van een perceel akkerland. Ter hoogte van het plangebied bevond zich het laagste punt van de akker. Zie de uitsnede van de historische topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1924

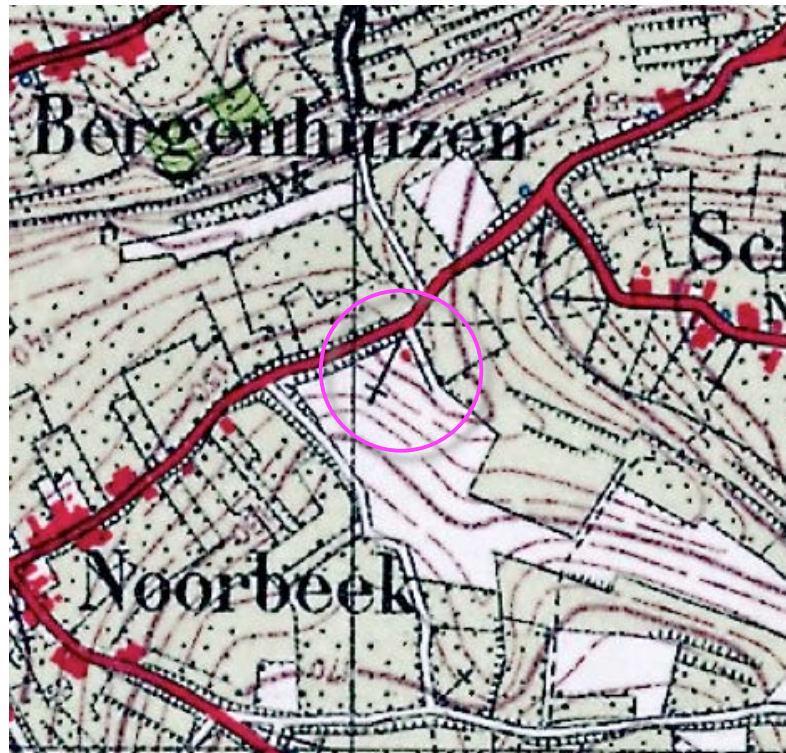
laagste punt van de akker



Het plangebied is gelegen op de bodem van een droogdal tussen Noorbeek en Schey

HISTORIE 1937

In de jaren dertig werd het areaal hoogstamboomgaarden en weides sterk uitgebreid. In het plangebied werd een onderkelderd gebouw voor de opslag van fruit en materiaal gerealiseerd. In het gebouw werd zelfs enige tijd kennis betreffende de teelt van fruit overgedragen; het is plaatselijk bekend als de "a gen Boomsjoeël" en in deze zin van enige cultuurhistorische betekenis. Zie de uitsnede van de historische topografische kaart uit 1937 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1937

bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren dertig



akkerland werd tot weide en boomgaard omgevormd

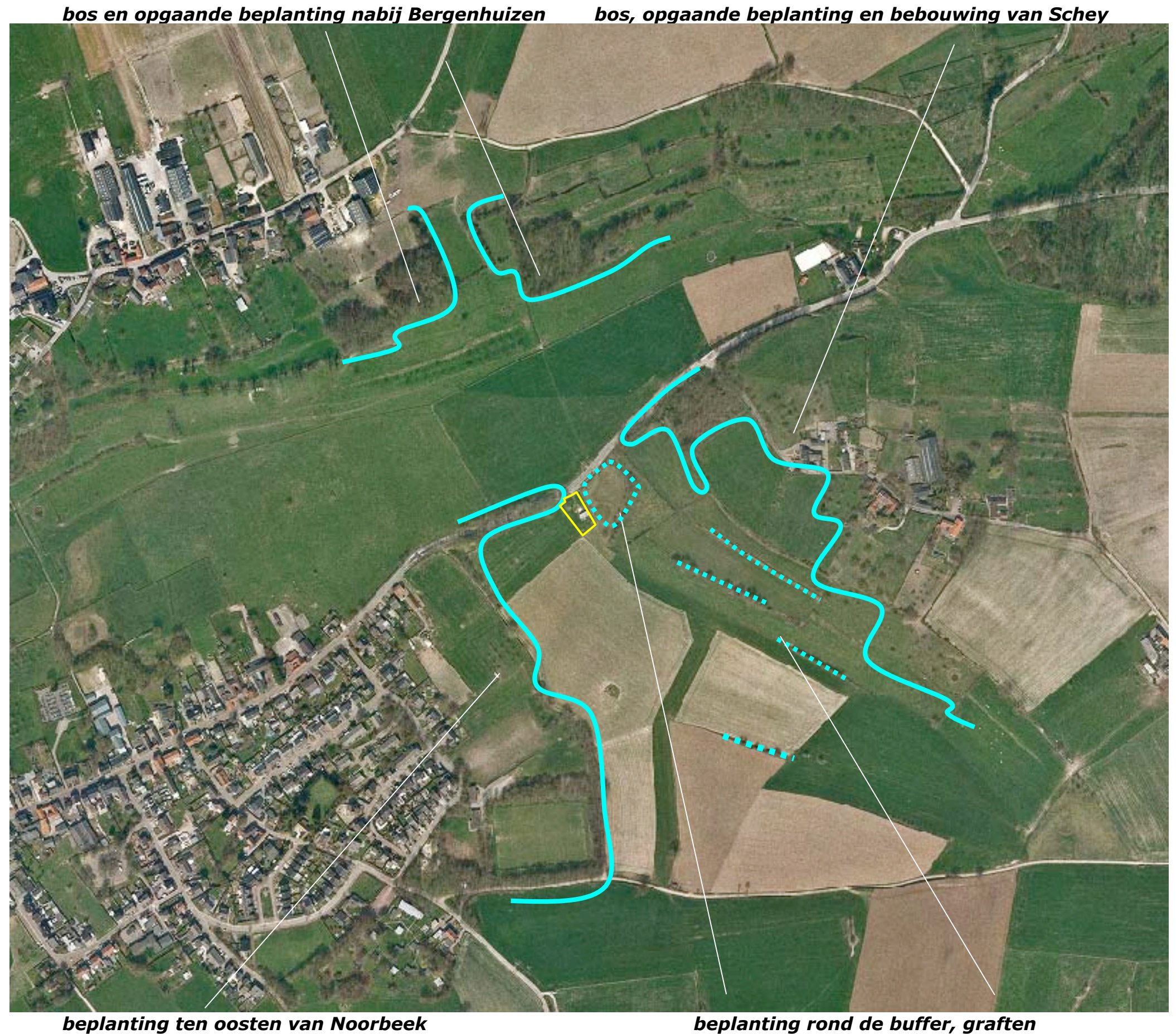
Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de opgaande beplanting ten zuidoosten van Bergenhuizen,
- het bos en de opgaande beplanting en bebouwing op erven van de kern Schey,
- de beplanting nabij de oostelijke dorpsrand van de kern Noorbeek,
- de beplanting rond de ten noordoosten gelegen buffer en op de graften ten zuidwesten van Schey.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



3D-BELEVING – VAN NABIJ

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving van het plangebied uit de directe omgeving en vanaf grotere afstand.

van nabij

Betreffende de waarneming uit de directe omgeving is te constateren dat het zicht op het plangebied in hoge mate beperkt wordt door de hagen en opgaande beplanting langs de Bovenstraat en de beplanting rond de buffer ten noordoosten van het plangebied; zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



komend uit het noordoosten; het zicht wordt afgeschermd door beplanting rond de buffer en langs de weg



ter hoogte van het plangebied; de hagen langs de weg beperken het zicht



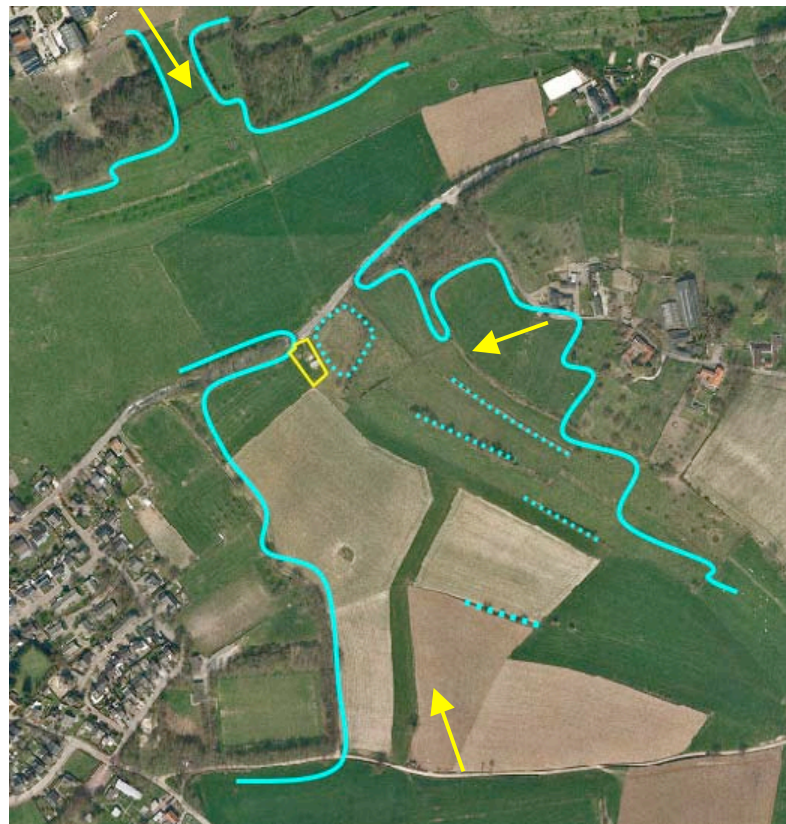
komen uit het zuidwesten; het zicht wordt beperkt door de beplanting langs de Bovenstraat

3D-BELEVING – VAN VERAF

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf grotere afstand op enkele hooggelegen plaatsen in de context, te weten:

- Een doorkijk vanaf de aantakking van een veldweg in Bergenhuizen; het omringende groen vormt een fraai kader.
- Een klein stuk van de openbare weg in Schey; het plangebied wordt waargenomen in een passend groen kader.
- Een veldweg tussen Noorbeek en Schey ten zuiden van het plangebied; het plangebied wordt daarbij opgenomen in de coulissen.

Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



een doorkijk vanaf Bergenhuizen; het omringende groen vormt een fraai kader



een doorkijk vanaf Schey; het plangebied wordt kort waargenomen in een passend groen kader



zicht vanaf de veldweg ten zuiden van het plangebied; het plangebied wordt opgenomen in de coulissen

***Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014***

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 187 gelegen in de sectie X van de kadastrale gemeente Noorbeek. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal

BEBOUWING

De in het veld aangetroffen bebouwing en de pilaren nabij de ingang van het plangebied zijn recenter gerenoveerd. De oorspronkelijke veldbrandstenen zijn daarbij hergebruikt. Het voegwerk is uitgevoerd in een passende mergelkleur die het karakter van de oorspronkelijke kalkmortelvoegen weerspiegelt. De oorspronkelijke afdekking van de pilaren bij de poort kon worden herbenut. De poort zelf verkeerde in slechte conditie en zal worden vervangen door een bij het beeld van de oude poort aansluitende poort. Zie de foto van de poort, de pilaren en het gebouw hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



gebouw, pilaren en poort

de pilaren met de oorspronkelijke afdekking



recenter gerenoveerd gebouw

Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014

BEPLANTING

De aanwezige beplanting in en nabij het plangebied is als volgt te rangschikken;

- recenter aangeplante Meidoornhagen aan de noordwestkant en zuidwestkant van het perceel,
- een gemengde haag op het buurperceel (waterbuffer) aan de noordoostkant,
- een Meidoornhaag aan de zuidoostkant van het plangebied.

Zie de foto's hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



recent geplante hagen



aanwezige hagen



Meidoornhaag op het buurperceel

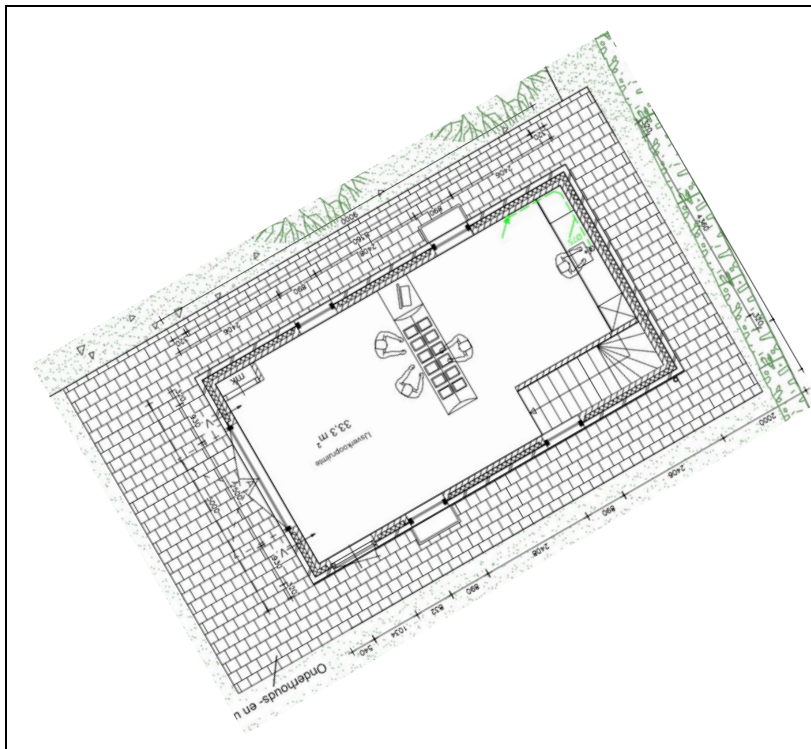
Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014

IJSVERKOOPPUNT

De opdrachtgever is voornemens het gebouw om te vormen tot een ijsverkooppunt. Het ijsverkooppunt vormt een passende toevoeging aan de toeristische infrastructuur.

Inwendige aanpassing

Het aanwezige gebouw kan inwendig op eenvoudige wijze worden aangepast ten behoeve van het geplande gebruik. Zie de uitsnede van het door Stephan Groven opgestelde plan hieronder.



Uitsnede plan Groven

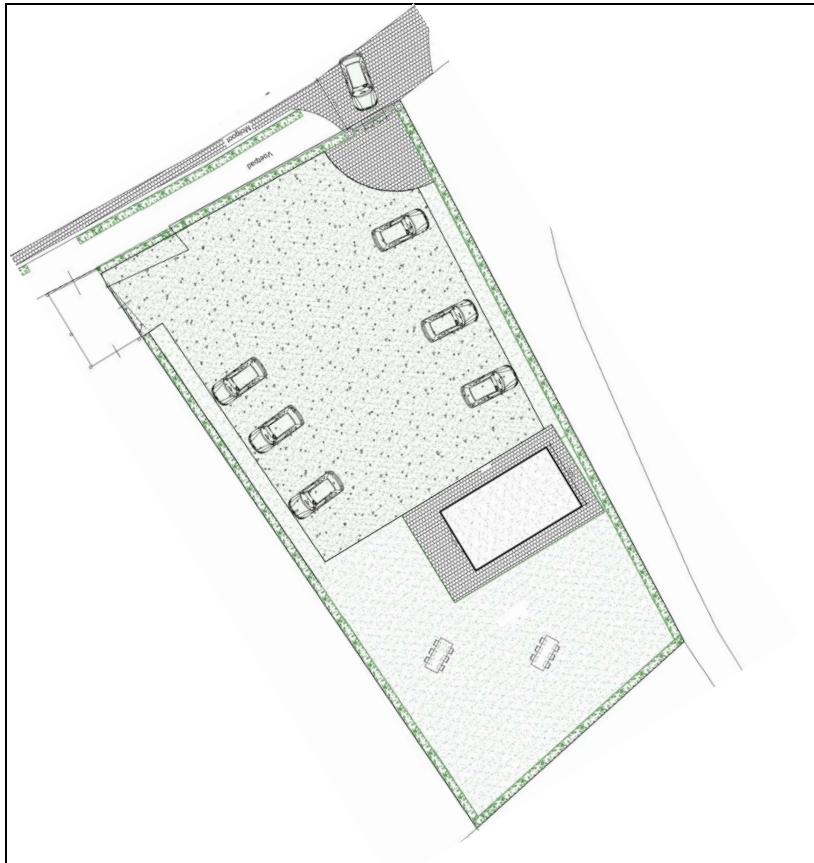
omvorming tot ijsverkooppunt



Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014

PARKEREN & PICKNICKTAFELS

De ruimte ten noordwesten van het gebouw is te benutten voor het parkeren van voertuigen en stallen van fietsen. De ruimte ten zuiden van het gebouw is te benutten voor het plaatsen van enkele picknicktafels. Het terrein zal worden ontsloten via de ingang aan de noordkant. Om de toegang tijdens onverhoopte calamiteiten te kunnen garanderen zal aan de noordwestkant van het terrein worden voorzien in een nooduitgang. Zie de uitsnede van het door Stephan Groven opgestelde plan hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



Uitsnede plan Groven



INPASSING; HAGEN EN BOMEN

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het kan gedurende korte tijd worden waargenomen vanaf de Bovenstraat zelf; de beplanting langs de Bovenstraat en rond de waterbuffer beperken het zicht. Het gebied kan verder worden waargenomen vanaf een doorkijk in Bergenhuizen, een stukje weg in Schey en een stuk van een veldweg ten zuiden van het plangebied; het plangebied wordt daarbij steeds op een bijna idyllische wijze in relatie met omliggende beplanting gepresenteerd. De aanwezige hagen rond het plangebied verankeren het gebied op maaiveldniveau op een passende wijze in het landschap.

Hagen garanderen

Om de inpassing door hagen te kunnen garanderen wordt voorgesteld vast te leggen dat de hagen in het plangebied in stand moeten worden gehouden en Meidoornhagen moeten worden aangeplant aan de noordoostkant en zuidoostkant indien de hier aanwezige hagen van derden onverwacht zouden worden gerooid.

Bomen toevoegen

Betreffende de beleving over grotere afstand uit de context kan de synergie met de omliggende landschappelijke beplanting nog worden versterkt door enkele bomen toe te voegen; zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Reliëf

Het huidige terrein is vrij vlak, het glooit in lichte mate; het daalt richting buffer en Bovenstraat. Het reliëf sluit aan bij de geplande beschreven benutting en hoeft niet te worden aangepast.



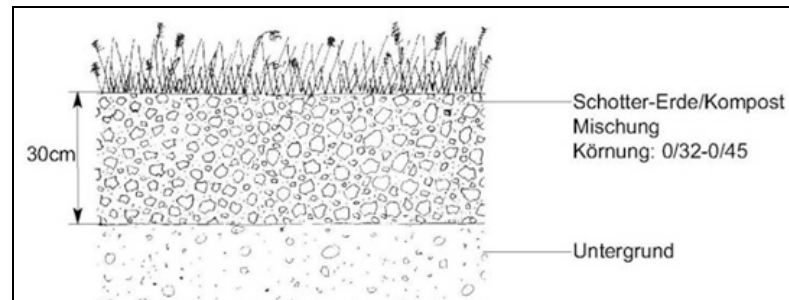
Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014

INRICHTING

Uitgangspunt voor de inrichting is dat het plangebied als een weide met een daarin opgenomen ijsverkooppunt zal worden beleefd. Om de berijdbaarheid na regen te kunnen garanderen en beschadiging van de weide te voorkomen zal de bovenste bouwvoor ter hoogte van de parkeerruimte worden omgevormd tot "Schotterrassen cq. grindgras". Nabij de ingang van het terrein is een zo te noemen voetveeg en rond het gebouw is een uitstap- en onderhoudsstrook te realiseren.

Schotterrassen - grindgras

De bovenste bouwvoor van de parkeerweide is om te vormen tot een mengsubstraat bestaande uit grof grind (Schotter), aarde (leem + wat scherp zand) en compost waardoor de berijdbaarheid sterk wordt verbeterd maar een acceptabele opname van vocht en doorwortelbaarheid voor gras kan worden gehandhaafd; zie de principeschets hieronder.



voetveeg

De voetveeg is uit te voeren in kasseien. Qua soort, maat en verlegmethode is aan te sluiten bij de aanwezige inritten langs de Bovenstraat (halfsteensverband, molgoot van 3 lagen).

Onderhouds- en uitstapstrook

Deze is uit te voeren als een ringvormige verharding rond het gebouw. Deze ring is ongeveer 120 cm breed. Aan de zuidwestkant, ter hoogte van de toegang is een uitstapzone van ongeveer 200 cm diep te realiseren. De strook is uit te voeren in kasseien.



onderhouds- en uitstapstrook; kasseien

INFILTRATIE

Het van de verharding rond het gebouw (en het dak van het gebouw) vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in een aan de noordoostkant te realiseren (in segmenten te verdelen) infiltratiegreppel.



Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014

BEPLANTINGSPLAN

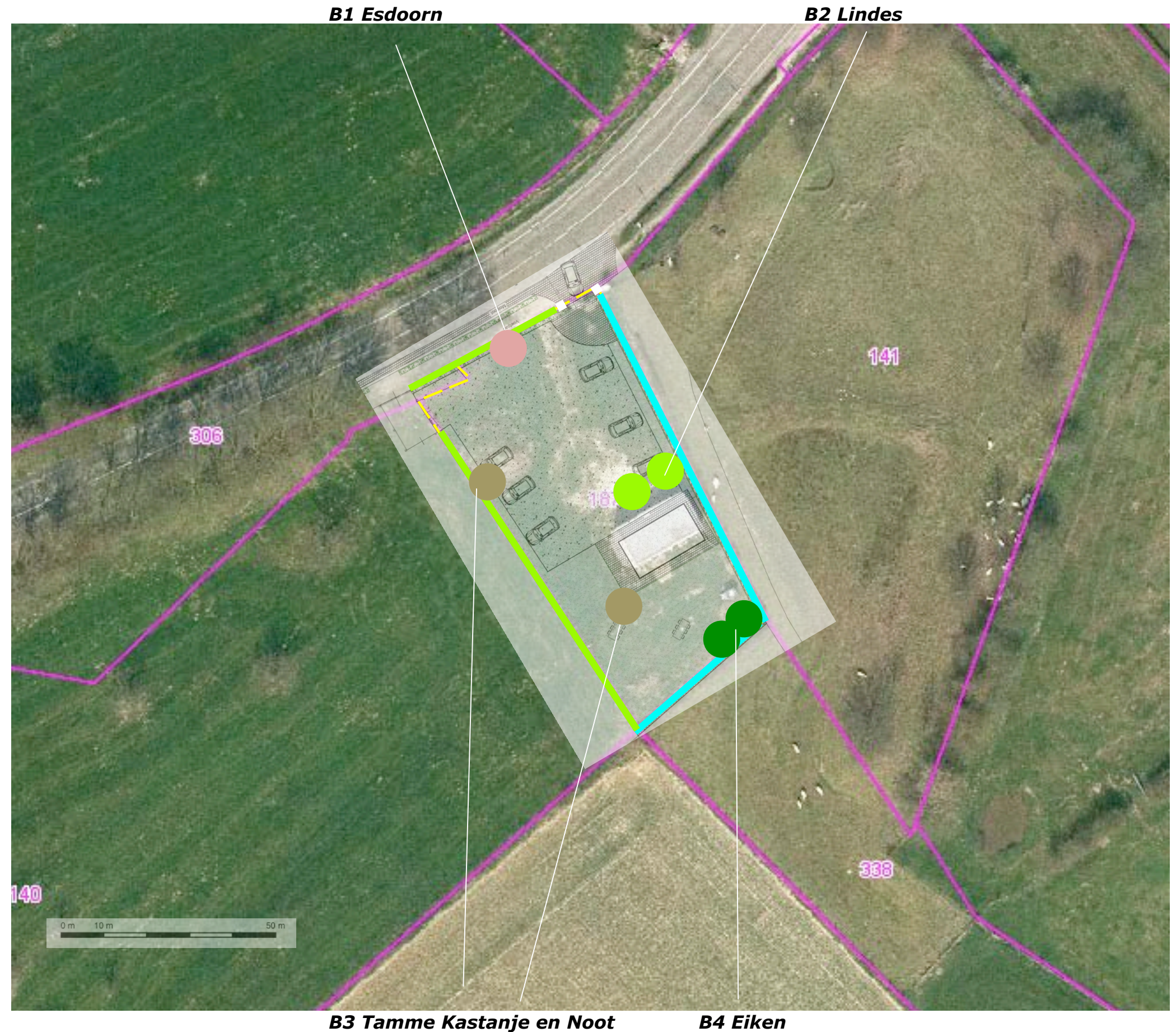
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van een zevental bomen. Daarbij is gekozen voor de toepassing van Noot, Kastanje, Linde, Eik en Esdoorn.

soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de aangetroffen soorten in de context en de betekenis van het terrein; de toepassing van fruitbomen is niet gewenst omdat vallend fruit insecten zal aantrekken. Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Instandhouding

Onderdeel van het plan is dat de recenter geplante hagen aan de noordwestkant en zuidwestkant in stand worden gehouden op een hoogte van 110-120 cm. Verder is vast te leggen dat zonodig een Meidoornhaag zal worden aangeplant aan de noordoostkant of zuidoostkant indien de hier aanwezige hagen van derden onverhoopt zouden worden gerooid.



**Landschappelijke inpassing "Ijsverkooppunt Bovenstraat 38"
Bovenstraat 38, Noorbeek - PNR 6255AL6A-220914/231014**

PLANTENLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en de omvang van het element zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		B1	B2	B3	B4
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	16/18	16/18
Plantverband		nvt	nvt	nvt	nvt
Omvang van het element		1 st	2 st	2 st	2 st
Acer campestre	veldesdoorn	1			
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje			1	
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Corylus avellana	hazelaar				
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot			1	
Ligustrum vulgare	liguster				
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				2
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Ulmus 'Lobel'	resistente iep				
Tilia cordata	winterlinde		2		
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos				
Totaal		1	2	2	2

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2014

Onderwerp Advies Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten
Aan het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
21 oktober 2014 Eerste behandeling

Omschrijving

Advies van de commissie ten aanzien van het plan van de heer P.H. Kicken voor het aanleggen van parkeerplaatsen bij de bestaande stal aan de Bovenstraat 38 te Noorbeek. In de stal worden op kleine schaal seizoensgebonden producten verkocht.

Vergaderdatum 21 oktober 2014 van 9.00 uur tot 10.00 uur

Aanwezig;

de heer en mevrouw Kicken initiatiefnemers

de heer S. Groven adviseur van de heer Kicken

de heer Paumen adviseur van de heer Kicken

de heer B. Houben commissielid

de heer G. Limpens commissielid

de heer M. van de Berg commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten

de heer J. Rutten plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten

mevrouw S. Olischlager Team Vergunningen gemeente Eijsden-Margraten

de heer J. Mingels ambtelijk secretaris commissie

Module GKM	Module 8, overige (gebouwde) functies.
Adres en kadaster	Bovenstraat 38 Noorbeek, sectie X, perceelnummer 187, aanliggend perceel 140
Vigerende bestemming	Agrarisch met waarden, dubbelbestemming: Waarde Recreatieve ontsluitingsstructuur, Waterstaat Erosie, Waarde Ecologie, Waarde Landschapselement, gebiedsaanduiding: Milieuzone-bodembeschermingsgebied.
Nieuwe bestemming	Ruimtelijke onderbouwing, hoofdbouwbestemming blijft, er wordt ontheffing verleend voor detailhandel en de aanleg van de parkeerplaatsen.
Perspectief POL 2006	Perspectief P2. "Provinciale Ontwikkelingszone Groen".
Te realiseren functie(s)	Verkoop producten, parkeerplaatsen.
Oppervlakte te ontwikkelen perceel in m2	Circa 600 m2 verharding voor parkeerplaatsen.
Te volgen RO-procedure	Ruimtelijke onderbouwing op grond van de Wabo, art. 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3.
Kwaliteitsbijdrage (hoogte)*	Op grond van de module overige (gebouwde) functies dient er maatwerk te worden geleverd inzake landschappelijke inpassing op de locatie.
Kwaliteitsverbetering*	Er wordt verwezen naar de inpassingstekening (zie bijlage). Er wordt rondom de locatie en aansluitend aan de bestaande landschapselementen een gebiedseigen meidoornhaag van circa 1,5 meter hoog en een viertal gebiedseigen bomen (eiken) van circa 2,5 meter aangeplant. Zie voor toelichting paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing (pag. 28 e.v).

Ingediende bescheiden

Door aanvrager de heer Kicken zijn de volgende bescheiden ingediend;

Bijlage 1 Ruimtelijke Onderbouwing Bovenstraat 38 te Noorbeek

Bijlage 2 Aanvraag omgevingsvergunning inclusief tekeningen 001 en 002

Bijlage 3 Foto's (3) situatie

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5 Uitsnede verbeelding en regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009

Bijlage 6 Concept-overeenkomst effectuering van het GKM

Beoordelingscriteria

Het plan is zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan alle volgende criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 voor het module 8 "overige (gebouwde) functies".

Beoordeling en advies:

Bezoek commissie aan locatie

Tijdens het bezoek aan de locatie op 21 oktober 2014, voert de commissie overleg met de aanvrager en zijn adviseurs ten aanzien van de perceelinrichting en de vergunning en brengt advies uit.

De commissie stelt dat haar advies zich in dit geval beperkt tot de groeninrichting en terreinverharding op het perceel. Het bestaande gebouw en het reeds aanwezige groen zijn uitgangspunten bij het advies.

De commissie vraagt bijzondere aandacht voor de verkeersveiligheid rond de in- en uitrit en mogelijke (beperkte) reclame-uitingen en/of bewegwijzering in de omgeving, items die reeds door de gemeente zijn meegenomen in de afweging van het principeverzoek en het positieve besluit hierop.

Terreinverharding

De commissie adviseert om ter plaatse van de toegang op het perceel een terreinverharding aan te brengen in niveau vloeiend aansluitend op de bestaande inrit en op de nieuwe verharding van de parkeerplaats, uitgevoerd in kasseien overeenkomstig de aanwezige kasseien op de strook vóór het toegangshek.

Ten behoeve van de eenheid, het pad rond het gebouw eveneens uit te voeren in dezelfde kasseien, om reden van veiligheid af te werken met een vlakke, stroeve bovenkant.

De commissie adviseert om de parkeerplaats te voorzien van een verharding van Schotterrasen met grindgras waarbij de strook langs de hagen van de linker- en rechterperceelgrens als grasstrook, met een breedte van 1 meter, uitgevoerd wordt.

Groenvoorziening

De commissie adviseert om gebruik te maken van de bestaande hagen en deze vast te leggen in de overeenkomst. Waar nodig deze hagen aan te vullen als meidoornhaag met een hoogte van circa 125 cm, rondom het hele perceel.

Wat betreft de bomen op het perceel adviseert de commissie om de bestaand aanwezige bomen langs de voorste perceelgrens uit te breiden met een of twee esdoorns, vóór het gebouw twee lindebomen te planten en de geplande boom rechtsachter op het perceel in verband met het zicht op het achterliggend gebied te verplaatsen naar de perceelhoek linksachter.

Op de door de heer Kicken ingediende tekeningen bladnummer 001 en 002, gedateerd 31 oktober 2014, en in het inpassingsplan, zijn de adviezen van de commissie verwerkt.

De commissie adviseert om met dit aangepaste akkoord te gaan.

Margraten, 14 november 2014