

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2014

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

Omschrijving

Advies van de commissie ten aanzien van het plan van de heer R. Marx voor uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme te Margraten middels de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Aan de Fremme - 2013
Vergaderdatum 12 augustus 2014 van 9.00 uur tot 10.00 uur

Aanwezig;

de heer R. Marx initiatiefnemer

de heer P. Meertens adviseur van de heer Marx

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

de heer J. Mingels ambtelijk secretaris commissie

Module GKM	Uitbreiding bedrijventerrein
Adres en kadaster	Korpendu Margraten, sectie H, perceelnummer 00076
Vigerende bestemming	Agrarisch met waarden, met aanduiding, "wro-zone-wijzigingsgebied"
Nieuwe bestemming	Bedrijventerrein en groen
Perspectief POL 2006	Plattelandskern Zuid-Limburg
Te realiseren functie(s)	Uitbreiding bedrijventerrein
Oppervlakte te ontwikkelen perceel in m2	Bouwvlak van circa 7.740 m2 met een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Maximaal te bebouwen oppervlakte is derhalve 6.190 m2
Te volgen RO-procedure	Wijzigingsplan voor het realiseren van de nieuwe bestemmingen. Vervolgens omgevingsvergunning.
Kwaliteitsbijdrage (hoogte)*	Op grond van de module uitbreiding bedrijventerrein dient er een landschappelijke inpassing op de locatie plaats te vinden alsook een bijdrage in het gemeentelijk kwaliteitsfonds te worden gestort. Op grond van de module dient er € 5,- per m2 bedrijventerrein te worden bijgedragen. Totale bijdrage 7.740 m2 x € 5,- = € 38.700,-. Inhoudelijk wordt dit gewaarborgd in de af te sluiten exploitatie-overeenkomst (zie bijlage 5).
Kwaliteitsverbetering*	Er wordt een groenzone opgenomen van aan de noordzijde 30 meter en aan de oostzijde 10 meter als overgang van het bedrijfsperceel naar het buitengebied. Dit op basis van de uitbreidingsregels van het moederplan (pag. 2 onder lid f. ontwerp wijzigingsplan). Voor uitgebreide beschrijving / beeld van kwaliteitsverbetering zie landschapsplan Bureau Verbeek (zie bijlage 2).

Ingediende bescheiden

Door aanvrager de heer Marx zijn de volgende bescheiden ingediend;

Bijlage 1 Ontwerpwijzigingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme eerste wijziging d.d.13-03-2014, toelichting, regels en verbeelding

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan perceel Marx

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan Moederplan Bedrijventerrein aan de Fremme 2013

Bijlage 4 Uitsnede verbeelding en wijzigingsbevoegdheid uit het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme 2013

Bijlage 5 Concept Anterieure overeenkomst

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 "Uitbreiding bedrijventerrein";

a De ontwikkeling past in het gewenste streefbeeld voor het buitengebied - het LOP is hiervoor de basis;

- b De landschappelijke inpassing op de locatie is voldoende;
- c Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal;
- d De kwaliteitsbijdrage is in overeenstemming met de normering van de betreffende GKM-module.
- e Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke (en cultuurhistorische) inpassing;
- f Indien nodig levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband.

Beoordeling en advies:

De commissie adviseert om met de bestemmingsplan-technische uitwerking van het voorliggende plan, dat overeen komt met het Moeder-bestemmingsplan, akkoord te gaan.
Gebouw(en)

Gelet op de hoge ligging van het plan binnen het totaalplan Aan de Fremme, adviseert de commissie om ten behoeve van een mooie afronding van het bedrijventerrein, de in dit plan toegestane bouwhoogtes (max. gebouwhoogte 12 m, max. goothoogte 8 m), zodanig in een concreet ontwerpplan te verwerken dat het bouwvolume een harmonische overgang vormt naar het aansluitende buitengebied. De commissie voegt een (voor-)beeld-ondersteunende schets aan dit advies toe (bijlage 1).

Eveneens zal de commissie, als informatie voor de architect, richtlijnen c.q. suggesties aan het advies toevoegen voor mogelijk toe te passen kleuren en materialen, zodat het gebouw geen industrieel karakter krijgt.

Beplanting

De commissie adviseert om met de drie bomen en de haag langs de oostelijke perceelgrens, als voortzetting van de bomen en haag van de gemeente aan de zuidelijke perceelbegrenzing, akkoord te gaan. De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de verengende dichte beplanting van de noordelijke tussenstrook doch deze beplanting een open karakter te geven van goed beheersbare lindebomen, geplaatst in raster en op afstand in een grasveld waarbij de haag rondom de gehele strook doorgetrokken wordt.

Met het voorstel van de heer Marx om op deze strook, een (meer onderhoud behoevende) boomgaard met fruitbomen en haag aan te planten inclusief draadafrastering, geschikt voor begrazing door vee, kan de commissie, op grond van de open structuur van de boomgaard, eveneens instemmen.

De commissie verzoekt aanvrager om het plan conform de positieve advisering aan te passen en ter verdere procedure in te dienen.

Aanvrager heeft het inpassingsplan aangepast conform advisering. Derhalve heeft dit geleid tot een invulling van de noordelijke tussenstrook met 12 fruitbomen, waarbij de gehele strook volledig wordt omrand met een gemengde haag. Er wordt verwezen naar het aangepaste Landschappelijk Inpassingsplan Marx (bijlage 2).

Het plan voldoet aan de gestelde criteria.

Margraten, 10 oktober 2014.

[illegible]

plan marx aan de fremme

04 September 2014

BEDRIJVENTERREIN AAN DE FREMME

Landschappelijke inpassing



gemengde
haag

Uitgangspunten/toelichting

[illegible][illegible]

Huidige situatie

1. luchtheen plangebied en omgeving
2. totaalkant van schilweg op plateau
3. zuidkant schilweg richting bewoning

[illegible]

the Democratic Party in 1948, when
the party was in a position of
weakness, and the party was
unable to win the election.

Das Diagramm aus einem gewöhnlichen 2D-Koordinatensystem kann man sich auch als 3D-Darstellung vorstellen. Die Achsen sind dann x , y und z (die z -Achse ist die Höhenachse).

Het is niet in twee jaar de eerste
van de Bange, want de eerste
van de Bange is de Bange, want de
van de Bange is de Bange, want de
van de Bange is de Bange, want de
van de Bange is de Bange, want de

understand
proper use
application
information
get a head
on the subject

landschappelijke ingrepen die de presentatie van de toeristische
1 M-217 302
gemeente Eijsden-Margraten
2013 04 02
rs
15

Bureau VERBEEK