

Bijlage 2

Landschapsplan Parkeerplaats Eijsder Beemden

Landschappelijke inpassing Bedrijventerrein Aan de Fremme

Advies Stichting
Kwaliteitscommissie Limburg

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 afscherpende 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.