

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2016

Kasteel-Oost – Kasteellaan 1 te Eijsden

OMSCHRIJVING ONDERWERP

Advies van de Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten aan het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten ten aanzien van het voorgenomen plan van de heer Maes voor de realisatie van een kasteelhotel en de reconstructie van de verloren gegane kasteelhoeve met poortgebouw. De hotelaccommodatie voorziet in de realisatie van max. 100 luxe kamers, die worden ondergebracht in het te restaureren kasteel, de (mogelijk) uit te breiden kasteelboerderij en de (gedeeltelijk) her op te richten (carré)boerderij. Uitgangspunt is een “vijf-sterren beleving”, maar de faciliteiten zijn op vier-sterren niveau. In het kasteelgebouw wordt een hoogwaardige ‘culinair’ restaurant (ca. 400 m² bvo) gerealiseerd. In de boerderij wordt een openbaar toegankelijke brasserie (ca. 350 m² bvo) gerealiseerd. Overigens is er sprake van bepaalde horeca categorieën (niet alle). Geen volledige (nacht)horeca dit wordt in de regels van het bestemmingsplan verder uitgewerkt.

VERGADERDATUM 27 september 2016.

Eerste behandeling.

AANWEZIG de heren;

M. Maes	initiatiefnemer
R. Tak	Bro - adviseur
B. Houben	commissielid
G. Limpens	commissielid
M. van de Berg	commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten
Th. Custers	commissielid monumentencommissie
J. Voorvelt	commissielid monumentencommissie
N. Pouw	ambtelijke monumentencommissie
J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens	ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHIEDEN

1. Principemedewerking B&W E-M brief mei 2015
2. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan
3. Regels concept ontwerpbestemmingsplan
4. Verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan
5. Landschappelijk inpassingsplan bro 24aug2106
6. Landschapstekening huidig
7. Landschapstekening toekomst
8. Bouwhistorisch onderzoek
9. Memo rijksdienst

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij

met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

Door de rijks monumentale bescherming van de locatie en de gebouwen op het terrein zijn er twee leden van de monumentencommissie gevraagd om in het traject van het GKM mee te beoordelen en te adviseren over de voorgenomen planvorming. Dit vooruitlopend op het monumentenadvies.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De locatie Kasteel-Oost is een prachtige locatie gelegen nabij de Maas en bij de kern Oost-Maarland. De bestaande monumentale gebouwen kunnen in de toekomst, mits zorgvuldig aangepakt, een synergie gaan vormen met de op te richten nieuwbouw.

De commissie mist op dit moment de volledige analyse van het terrein in relatie tot de voorgestelde nieuwe bebouwing en de omgeving. Op basis van de footprint (tranchot kaarten) is het voorstel voor het carrégebouw in het ontwerp opgenomen. Moet dat hier op deze manier, moet daar in deze vorm aan worden vastgehouden? Is er meer onderbouwing van deze historische gegevens? Ook wordt er gevraagd waarom het extra bouwvalk gelegen achter de huidige boerderij nodig is als er een dergelijke nieuwe oppervlakte van de carré wordt voorgesteld.

Om een goed beeld te krijgen van de locatie wordt gevraagd naar een tuinhistorisch onderzoek. Op deze manier kan de analyse van het terrein beter worden uitgewerkt. Op grond van een dergelijk onderzoek kan de maatvoering van de nieuwe bebouwing, een carré of een andere vorm, beter in de maat en op schaal op het terrein worden gepositioneerd. De huidige carré zoals opgenomen op de verbeelding is qua maatvoering erg fors ten opzichte van de bestaande bebouwing. Met name ook de relatie tot de omgeving en bijvoorbeeld het doorzicht van op het terrein naar de bebouwing richting de provinciale weg zijn in deze cruciaal voor de inpassing van het gehele ensemble.

De commissie realiseert zich dat er in dit stadium op het eerste gezicht misschien veel gevraagd wordt, echter de positionering van het nieuwe hotel ten opzichte van de bestaande bebouwing is essentieel voor de toekomstige beleving en kwaliteit van het gehele terrein. Het volume van de carré lijkt nu bepaald door het aantal kamers, wellicht kan er door het (gedeeltelijk) loslaten van de carré een hogere kwaliteit en uniciteit worden behaald. Zoek naar een nieuw ensemble tussen oud en nieuw binnen het programma.

Bovendien kan het loslaten van de carré ook mogelijkheden bieden voor het oplossen van de problematiek met betrekking tot de nabij gelegen spuitcirkel.

De commissie geeft mee om het thema Maas en dorp de inrichting mee te laten bepalen. Zoek naar aanknopingspunten op het terrein, maar ook zeer zeker naar de omgeving. De buitenruimte kan daardoor meer allure worden meegegeven.

Advies, kijk bij de invulling van de buitenruimte nogmaals kritisch naar de ligging van de parkeerplaatsen, zeker als het bouwvlak / de bouwvlakken worden verschoven. Ook de routing van de verschillende soorten infra op het terrein is belangrijk voor de inrichting van het terrein.

De compensatie zoals opgenomen in het groenvoorstel komt niet overeen met de voorgeschreven compensatie op grond van de van kracht zijnde GKM-module 3. In de praktijk betekent de compensatie € 25,- p/m2 bruto vloeroppervlak (gerelateerd aan het nieuwe bouwvlak,) náást de landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen op de locatie.

Ten aanzien het POL-2014 wordt er meegegeven dat er moet worden voldaan aan de bepalingen van de goudgroene natuurzone. De gemeente werkt dit samen met de initiatiefnemer nader uit.

De commissie adviseert om de bovengenoemde opmerkingen te onderzoeken en uit te werken. De nieuwe positionering, breedte, hoogte, massa van de bebouwing kan vervolgens worden bekeken ten opzichte van het geheel her te ontwikkelen terrein, dit in relatie met de landschappelijke inpassing van de nieuw en bestaande bebouwing.

De commissie ziet de aangepaste stukken graag tegemoet voor een tweede behandeling.

Extra onderdeel monumenten – specifieke info voor nader onderzoek

- een bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling van alle bestaande historische onderdelen (structuren, plattegronden, gevels, interieur) van zowel kasteel als boerderij. De huidige historische verkenning is niet voldoende.
- een tuinhistorisch onderzoek.

Deze onderzoeken dienen als uitgangspunt/inspiratie voor de verdere ontwikkelingen. Tranchotkaart maakt onderdeel uit van historische informatie maar moet niet het enige uitgangspunt zijn.

Centraal staan (ook samengevat in advies RCE):

- de opgave, nieuwe invulling
- bestaande historische waarden en kwaliteiten
- nieuwe kwaliteiten

Hoe zit het met de schaalverhoudingen van de bestaande rijksmonumenten en de nieuwe volumes? Staan deze in verhouding tot elkaar of worden straks de rijksmonumenten ondergeschikt aan de nieuwbouw? Kijk eventueel eens hoe deze schaalverhoudingen zijn bij andere kastelen in de regio.

Door middel van schetsen en massastudies kan verder worden gekeken met GKC en monumentencommissie.

Kijk ook nog eens goed naar het advies van de RCE.

VERGADERDATUM 20 december 2016.

Tweede behandeling.

AANWEZIG de heren en dames;

M. Maes initiatiefnemer
O. Mingels Satijnplus

R. Tak Bro - adviseur
B. Houben commissielid
G. Limpens commissielid
M. van de Berg commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten

Th. Custers commissielid monumentencommissie
J. Voorvelt commissielid monumentencommissie
N. Pouw ambtelijke monumentencommissie
J. Rutten plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Principemedewerking B&W E-M brief mei 2015
2. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan
3. Regels concept ontwerpbestemmingsplan
4. Verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan
5. Landschappelijk inpassingsplan bro 24aug2106
6. Landschapstekening huidig
7. Landschapstekening toekomst
8. Bouwhistorisch onderzoek
9. Memo rijksdienst

Aanvullende stukken

10. Inrichtingsplan Kasteel-Oost november 2016
11. Analyse Buitengoed Kasteel-Oost – tussenstand november 2016
12. Concept-verbeelding BP 29-11-2016
13. Bestaande toestand tekeningen boerderijwoning
14. Bestaande toestand tekeningen Kasteel-Oost
15. Uittreksel monumentenregister bijgebouw
16. Uittreksel monumentenregister kasteel
17. Waardstelling Kasteel-Oost juni 2016 – Coen Eggen

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

Door de rijks monumentale bescherming van de locatie en de gebouwen op het terrein zijn er twee leden van de monumentencommissie gevraagd om in het traject van het GKM mee te beoordelen en te adviseren over de voorgenomen planvorming. Dit vooruitlopend op het monumentenadvies.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

Tijdens deze tweede behandeling wordt er door SatijnPlus en BRO een presentatie gegeven over de aangepaste planvorming. Vanuit de analyse van ligging van de bebouwing worden de vier kwadranten die op het terrein zijn opgenomen toegelicht.

De positionering van de nieuwe bebouwing is aangepast. Deze is verschoven naar de (midden)noordzijde van het terrein, gelegen achter en gedeeltelijk naast de boerderijwoning. Verder zijn de voorgestelde inrichting van de voortuin (– herstellen doorzicht toren), de waterpartijen en het park aangepast. Ook wordt de renovatie van het huidige kasteel toegelicht. Dit is ook vertaald op de concept-verbeelding van het bestemmingsplan.

De commissie geeft aan dat ze blij is met de aangepaste positionering van de nieuwbouw. Er wordt echter nog wel aandacht gevraagd voor nadere uitwerking van de gebiedsanalyse, ga wat dieper in op de omgeving en niet alleen op kavelniveau. Dit kan betekenen dat er misschien wel of geen relatie met de Maas is en/of kan worden gecreëerd. Het

landschapsplan moet worden versterkt, beter aangegeven welke keuzes zijn gemaakt op basis van de analyse. Dit kan dan worden samengevat in de info over gebied en vervolgens op een groter schaalniveau tot conclusies leiden.

De tuinhistorische verkenning mist nog diepte, hiervoor wordt aandacht gevraagd. De tuinhistorie kan als inspiratie dienen voor het verdere groenplan. Ooit zal er zorgvuldig nagedacht zijn over de indeling van de tuin (paadjes, zichtlijnen, soorten bomen, hoge/versus lage gewassen, gracht, etc.). Het zou mooi zijn als dit kan worden achterhaald. Als deze informatie niet meer voorhanden is kan dat ook een conclusie zijn.

Met betrekking tot de verbeelding wordt gesteld dat de bouwvlakken concreter moeten worden ingetekend. De adviseurs geven aan dat het gewenst is het zicht naar het torentje te behouden, de commissie geeft aan dat het bouwvlak hier dan op kan worden aangepast. Conclusie: bouwvlak aanpassen richting concept-ontwerp, er mag echter wel enige marge worden ingebouwd, zowel bij de nieuwbouw als bij het bestaande kasteel. Ook wordt gevraagd om inzicht te geven in de mogelijke bouwlagen (m2 b.v.o.). Dit is ook van belang voor te compenseren m2 op grond van de GKM-module.

Verder wordt gesteld dat de horeca vlakken aan de voorzijde van het kasteel moeten worden verkleind, het parkeren kan planologische worden geregeld binnen de bestemming Groen-Kasteeltuin (- dus niet binnen de bestemming Horeca).

De commissie adviseert om de bovengenoemde opmerkingen te verwerken, uitgaande van de nu opgenomen positionering van de nieuwbouw.

De commissie ziet de aangepaste stukken graag tegemoet voor een derde behandeling.

VERGADERDATUM 24 januari 2017.

Derde behandeling.

AANWEZIG de heren en dames;

M. Maes initiatiefnemer

O. Mingels Satijnplus

R. Tak Bro - adviseur

B. Houben commissielid

G. Limpens commissielid

M. van de Berg commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten

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

R. Goossens ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Principemedewerking B&W E-M brief mei 2015
2. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan
3. Regels concept ontwerpbestemmingsplan
4. Verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan
5. Landschappelijk inpassingsplan bro 24aug2106
6. Landschapstekening huidig
7. Landschapstekening toekomst
8. Bouwhistorisch onderzoek
9. Memo rijksdienst

Aanvullende stukken

10. Inrichtingsplan Kasteel-Oost november 2016
11. Analyse Buitengoed Kasteel-Oost – tussenstand november 2016
12. Concept-verbeelding BP 29-11-2016
13. Bestaande toestand tekeningen boerderijwoning
14. Bestaande toestand tekeningen Kasteel-Oost
15. Uittreksel monumentenregister bijgebouw
16. Uittreksel monumentenregister kasteel
17. Waardestelling Kasteel-Oost juni 2016 – Coen Eggen

Aanvullende stukken

18. Inrichtingsplan Kasteel-Oost januari 2017
19. Aangepast planverbeelding januari 2017

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

Door de rijks monumentale bescherming van de locatie en de gebouwen op het terrein zijn er twee leden van de monumentencommissie gevraagd om in het traject van het GKM mee te beoordelen en te adviseren over de voorgenomen planvorming. Dit vooruitlopend op het monumentenadvies.

De twee leden van de monumentencommissie hebben naar aanleiding van de tweede vergadering en het daarop aangepaste ontwerp aangegeven vanuit hun discipline in te kunnen stemmen met het voorliggende ontwerp. Dit wordt straks meegenomen in het definitieve monumentenadvies. Zij zijn dan ook niet aanwezig geweest bij de derde behandeling.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

Tijdens deze derde behandeling wordt er door SatijnPlus en BRO een aanvullende presentatie gegeven over de aangepaste planvorming, tevens wordt er middels een maquette het bouwvolume in het terrein verbeeld als ook ten opzichte van de huidige bebouwing.

Met betrekking tot de positionering van de nieuwe bouw en de aanbouw bij het bestaande kasteel kan worden gesteld dat dit akkoord is.

Er worden nog een aantal aanpassingen gevraagd van de voorgestelde beplanting, d.w.z. in soorten, aantallen, maten en locatie.

De commissie adviseert om de laatste opmerkingen met betrekking tot het inrichtingsplan door te voeren. De landschapsarchitect zal de opmerkingen in het plan verwerken. Indien de opmerkingen correct zijn verwerkt hoeft het plan alsdan niet meer in de commissie behandeld te worden.

De opmerkingen van commissie zijn conform afspraak verwerkt.

Compensatie op grond van module 3 GKM

Met betrekking tot de compensatie op grond van de module 3 GKM dient er € 25,- per m2 bruto vloeroppervlak (hierna: b.v.o.) te worden gecompenseerd.

Op basis van de aangeleverde berekening kan er worden geconcludeerd dat er totaal aan nieuwbouw b.v.o. 5189 m2 wordt gerealiseerd. Er wordt 267 m2 gesloopt. Dit leidt tot een toevoeging van 4922 m2 b.v.o., in het bijgevoegde overzicht (bijlage 1) is het volledige programma per verdieping en functie uiteengezet. E.e.a. is ook meegenomen in de regels van het bestemmingsplan, via het landschapsplan. Tevens worden de afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar wordt gesloten voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt e.e.a. ook beschreven. De commissie kan instemmen met het voorgestelde compensatie op grond van module 3.

Derhalve kan voor de planvorming van Kasteel-Oost zowel m.b.t. de groeninpassing als de compensatie een positief advies worden afgegeven.

~ 7 AUG. 2017

Bijlage 1

Overzicht compensatie m2 b.v.o.

Bijlage 1

GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN
BEREKENING KWALITEITSBIJDRAGE BESTEMMINGSPLAN 'KASTEEL-OOST' OP BASIS VAN MODULE 3 'NIET GEBIEDSEIGEN RECREATIE EN TOERISME'

BRUTO VLOEROPPVLAKTES KASTEEL-OOST OP BASIS VAN STRUCTUURPLAN INITIATIEFNEEMER PER JULI 2017

Kasteel Oost BVO

	Bestaand		Nieuw	Hotel	Restaurant	Brasserie	Overige	bedrijfswoning
kelder	360,5 m ²		165 m ²	0 m ²	360,5 m ²	0 m ²	165 m ²	0 m ²
Begane grond	365 m ²		310 m ² (serre + verlenging)	55 m ²	620 m ²	0 m ²	m ²	m ²
Eerste verdieping	288,5 m ²		125 m ² (verlenging + ter plaatse van huidige terras)	413,5 m ²	0 m ²	0 m ²	m ²	m ²
Tweede verdieping	205 m ²		215 m ² (verlenging + huidige terras)	430 m ²	0 m ²	0 m ²	m ²	12,5 m ²
Derde verdieping			160 m ²	142,5 m ²	0 m ²	0 m ²	m ²	160 m ²
	1219 m ² BVO		975 m ² BVO exclusief BVO bestaand	1041 m ² BVO	980,5 m ² BVO	0 m ² BVO	165 m ² BVO	172,5 m ² BVO

Boerderijwoning BVO

	Bestaand		Nieuw	Hotel	Restaurant	Brasserie	terras
Begane grond	380,5 m ²		1500 m ² (- binnenhof)	1500 m ²	0 m ²	380,5 m ²	250 m ²
Eerste verdieping	300 m ²		1357 m ² (+ toevoeging vloer - vide)	1657 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Tweede verdieping			1357 m ² (+ toevoeging vloer - vide)	1357 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
	680,5 m ² BVO		4214 m ² BVO exclusief BVO bestaand	4514 m ² BVO	0 m ² BVO	380,5 m ² BVO	250 m ² BVO

KWALITEITSBIJDRAGE PER M² BVO: € 25,00

Totale oppervlakte bvo nieuw: 5189,00 m²
Te slopen oppervlakte bvo: 267,00 m²

Toename oppervlakte bvo: 4922,00 m²

TOTALE KWALITEITSBIJDRAGE: € 123.050,00