

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2017

Grotestraat 5 te Banholt

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 Maatschap Scheepers voor het vergroten van c.q. wijzigingen van een agrarisch bedrijf. Het betreft het uitbreiden van de paardenhouderijtak en het verkleinen van de rundveetak. De uitbreiding van de paardenhouderij bestaat uit een rijhal inclusief paardenstallen en verplaatsen van een rijbak.

VERGADERDATUM 21 februari 2017.

Eerste behandeling.

AANWEZIG de dame en heren;

Dhr. Scheepers	initiatiefnemer
Mevr. Scheepers	initiatiefnemer
H.Steins	Aelmans - adviseur
L. van Berkel	Pouderoyen - adviseur
B. Houben	commissielid
G. Limpens	commissielid (voorzitter)
R.Jaspars	provincie Limburg
R. Pinxt	provincie Limburg
J. Rutten	GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens	ambtelijk secretaris van de commissie Eijsden-Margraten
H. Luth	behandelend ambtenaar Eijsden-Margraten

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

Bijlagen

1. Brief principebesluit college d.d. 9 december 2016;
2. Tekening bestaande situatie;
3. Tekening nieuwe situatie;
4. Luchtfoto met projectie nieuwe situatie;
5. Terreindoorsnede;
6. Aanzicht gevels schetsplan rijhal + paardenstallen;
- 6.1 Grondplan rijhal + paardenstallen;
7. Landschapsanalyse en landschapsplan Grotestraat 5 Banholt;
- 7.1 Bijlagen bij landschapsanalyse en landschapsplan Grotestraat 5 Banholt;
8. Uitsneden verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening;

9. POL-2014 geprojecteerd op luchtfoto;
10. Gegevens gecombineerde opgave 2016 regeling grondgebonden;
11. Bedrijfsontwikkelingsplan;
12. Aeries melding.

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.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De commissie heeft het plan beoordeeld en stelt dat er nog te weinig besef is van de ruimtelijke impact van de voorgenomen ontwikkeling en het besef van de uniciteit van deze locatie. Dit blijkt uit de summiere beschrijving van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap en met name de omgang met deze kwaliteiten. De commissie vraagt initiatiefnemer en adviseur de twee van de onderzochte locaties uit de landschappelijke onderbouwing verder te onderzoeken. Ingrepen van deze omvang vragen om een uitmuntende uitwerking en kwaliteit die iets goeds toevoegt aan het landschap.

VERGADERDATUM 28 maart 2017.

Tweede behandeling.

AANWEZIG de dame en heren;

Dhr. Scheepers	initiatiefnemer
Mevr. Scheepers	initiatiefnemer
H.Steins	Aelmans - adviseur
B. Houben	commissielid
G. Limpens	commissielid (voorzitter)
R.Jaspars	provincie Limburg
J. Rutten	GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens	ambtelijk secretaris van de commissie Eijsden-Margraten
H. Luth	behandelend ambtenaar Eijsden-Margraten

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Aangepaste tekening nieuwe situatie
2. Tekening met milieucirkels
3. Memo onderbouwing te onderzoeken locatie 1 en locatie 2

De aangepaste stukken zijn beoordeeld door commissie.

Er kan worden ingestemd met de positionering van de nieuwe paardenstal met enkele voorwaarden. Gezien de aanwezige milieucirkels, de aanwezige ruimte in het bestaand bouwvlak en de lastige invulling op de andere onderzochte locatie bij de waterbuffer is deze

situering akkoord. Ook de positionering van de buitenbak is akkoord. De landschappelijke inpassing van het terrein en de aangrenzende percelen aan de noordkant (langs de veldweg) dienen beter ingepast te worden. Het alleen toevoegen van groepjes hoogstamfruitbomen is onvoldoende.

Er wordt echter extra kwaliteit gevraagd voor de vormgeving en materialisering van de nieuwe paardenstal en de landschappelijke inpassing in zijn omgeving:

Paardenstal:

- Eigentijdse architectuur van de paardenstal.
- Terughoudend kleurgebruik.
- De commissie stelt dat er moet worden ingezet op een uitmuntende kwaliteit in vormgeving en materialisering van de stal, natuurlijke gevelbekleding, hout of baksteen en geen damwandplaat toe te passen.
- Breng onderscheidt aan in profilering van de dakprofielen en geleding van de bouwmasa van het dak, denk aan verschillende hellingen of het opknippen van de massa.
- Dakvorm: de noodzakelijke lichttoetreding op een subtiele manier verwerken in de dakbekleding en de architectuur van het gebouw.

Omgeving:

- Denk vanaf de noordkant aan een (paarden)landgoedachtige setting, waarop de inrichting wordt afgestemd.
- Integrale kwaliteitsverbetering en landschapsverbetering op en rond het terrein denk hierbij aan afrastering, hekwerk, hagen, knotbomen, solitaire bomen.
- Natuurlijke opsplitsing van de percelen in kleinere kavels, aan de west- en oostzijde van de nieuwe paardenstal, denk hierbij een aantal solitaire bomen.
- Materiaal gebruik in half-verharding t.b.v. veldweg aan de noordzijde.
- De wijze van de afkoppeling van het hemelwater maakt onderdeel uit van het landschapsplan
- Kwaliteit van de vormgeving van de infiltratiepoel, denk hierbij aan natuurlijke oevers, met passende beplanting.

In het landschapsplan moet de inpassing, samenhang en ruimtelijke indeling van de percelen van het terrein duidelijk worden gemaakt met een passend type beplanting; lanen solitaire boomgroepen, fruitbomen, hagen en de poel. In het te completeren beplantingsplan worden de voorgestelde soorten en maten opgenomen, waarbij de meest relevante/beeldbepalende bomen boven de maat 30-35 zijn.

De commissie wil graag een aantal referentiebeelden zien.

Het standpunt van de commissie is besproken met de initiatiefnemer en zijn adviseurs. De commissie adviseert om de gemaakte opmerkingen te verwerken. Tevens dient de beplantingslijst te worden aangevuld. De aanvrager verwerkt de opmerkingen in het plan.

Aanpassingen

Op grond van de aangeleverde stukken zijn er met betrekking tot de vormgeving van de paardenstal nog een aantal opmerkingen gemaakt. Er is een kwaliteitsslag gemaakt in zowel

de architectuur als het eigentijdse kleurgebruik, echter er wordt gevraagd voor (gedeeltelijk) met hout bekleedde gevels in plaats van het voorgestelde gepotdekselde profiel.

Ten aanzien van de beplatingslijst is er gevraagd om de maat haagbeuk te vergroten van 18-20 naar 25-30. Van de 25 solitaire bomen (15 hoogstamfruit en 10 solitaire inheemse) moet de maat 30-35 zijn.

De weiden aan de westzijde moeten worden omzoomd met een geschoren haag van 1,5 meter breed.

Met betrekking tot de afkoppeling van het hemelwater zijn er bij de voorgestelde poel 11 knotwilgen voorzien en enkele struiken, geadviseerd wordt om 3 "knot"bomen te laten doorschieten en zo uit te laten groeien tot grote bomen.

Toetsing definitieve versie

De aanvrager heeft de opmerkingen correct verwerkt in het landschapsplan. De commissie geeft een positief advies over de planvorming.

Eijsden-Margraten

- 2 JUNI 2017

Aanpassingen ontsluiting planvorming

behandeling 8 december 2017

Tijdens de verdere planvorming zijn initiatiefnemer en gemeente tot de conclusie gekomen dat de ontsluiting aan de achterzijde richting het zandpad de Mosdalweg niet optimaal is. Op grond van een verkeerskundig onderzoek is ervoor gekozen om de nieuwe ontsluiting aan de voorzijde aan de Grotestraat te situeren. Hierop is het landschapsplan aangepast. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

1. De oprijlaan met hagen en bomen (Haagbeuk en Haagbeukhaag) is vervangen door het aanvullen van de bestaande boomgaard met hoogstam fruitbomen (peer, appel en kers)
2. De nieuwe toegangsweg aan de voorzijde komt te liggen tussen de bestaande paardenstal en hoogstam fruitbomen aan de Grotestraat en zal omzoomd worden door een meidoornhaag.

Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in de landschapsplankaart en de soortenlijst horende bij het landschapsplan.

De commissie heeft de aanpassingen beoordeeld. De commissie kan instemmen met de aangepaste beplanting (positionering en soorten), ook is het ontsluiten via de Grotestraat een verbetering.

Er wordt aandacht gevraagd voor de inrichting aan de voorzijde, er kan namelijk verwarring ontstaan door de twee toegangen. Wellicht kan er één royale toegang worden gerealiseerd, met een goede doorstroom naar het achterterrein en de parkeerplaatsen.

De commissie geeft een positief advies over de doorgevoerde aanpassingen.

Eijsden-Margraten **1 8 DEC. 2017**

