

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2020

Klein Welsden 37 – Margraten

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 Huntjens en mevrouw Vrouwenraets een uitbreiding en gedeeltelijke herbouw van de woning en de realisatie van een paardenstal (drie paardenboxen) en bergruimte/garage ten zuiden van de woning.

Voor de landschappelijke inpassing van de genoemde onderdelen wordt er gebruik gemaakt van module 8 van het GKM "Overige (gebouwde) functie". Op grond van de module overige (gebouwde) functies dient er maatwerk te worden geleverd inzake de landschappelijke inpassing op de locatie. Derhalve enkel een landschappelijke inpassing en is er geen verdere (financiële) compensatie nodig. Ook niet voor de uitbreiding van de woning. Er is reeds een woonbestemming met aanwezig bouwvlak. Dit wordt eveneens landschappelijk ingepast via de totale landschappelijk inpassing.

De vergunningsprocedure geschiedt door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

In de bestaande situatie bestaat deze schuur/berging uit vier aparte stallen, met een totale oppervlakte van circa 85 m². Deze stallen worden gesloopt en vervangen door een grote bouwmassa met een oppervlakte van maximaal 200 m². Dit nieuwe gebouw bestaat uit een garage, een opslag voor hooi en stro en drie paardenboxen. Er is dus sprake van een toevoeging van 115 m². De uitbreiding van het woonhuis omvat een uitbreiding van de bestaande woonkamer en een uitbreiding van de bestaande keuken. Tevens wordt het gedeelte dat achter het bestaande woonhuis is gelegen en thans in gebruik is als schuur, bij het woonhuis betrokken. Ook in dit gedeelte van het gebouw vindt een uitbreiding plaats. In dit gedeelte worden een eetkamer en een patio gerealiseerd. De voetprint van het woonhuis wordt per saldo uitgebreid met circa 43 m² (de uitbreiding van de woning minus de bebouwingsoppervlakte die komt te vervallen in verband met de realisering van de patio). Hiermee komt de voetprint van het woonhuis op maximaal 200 m². er wordt bovendien nog een tuinhuis gesloopt (2,8 x 2,8 meter). In totaal gaat het om een toevoeging van ca. 35 m².

VERGADERDATUM 8 juli 2020

Eerste behandeling.

AANWEZIG mevrouw en de heren;

Dhr. P. Huntjens	initiatiefnemer
Mevr. K. Vrouwenraets	initiatiefnemer
Dhr. G. Paumen	adviseur

R. Brouwers	GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
J. D'Ansembourg	GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
A. van Grinsven	GKM commissielid ecooloog (digitaal aanwezig)
J. Schaghen	GKM commissielid landschapsarchitect

J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
B. Houben	ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHIEDEN

1. Landschapsplan met bijlagen kenmerk PNR 6269NS37-010720
2. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
3. Aangepast landschapsplan met bijlagen kenmerk PNR 6269NS37-090720

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. 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 het 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 locatie 'Klein Welsden 37' Het plangebied is gesitueerd aan de noordwestkant van het gehucht Klein Welsden, ten noordoosten van de kern Cadier en Keer in de gemeente Eijsden-Margraten.

In relatie tot de nieuwe bebouwing zullen er een aantal opstallen worden gesloopt. De aanwezige tuinberging en de paardenstal zullen in het kader van het bouwplan worden gesloopt. De hagen ten noordwesten van de paardenstal en ten noorden van de tuinberging zullen worden gerooid. De overige beplantingselementen worden gehandhaafd.

De paardenstal zal worden ontsloten via een aantakking op de bestaande oprit en inrit. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden verzameld in een infiltratiepoel in de zuidwesthoek van het plangebied.

De commissie stelt dat de kwaliteit van de voorgestelde inpassingen goed is. Het doet recht aan de bestaande structuren van het gebied. Ook zorgen de voorgestelde groen toevoegingen voor een versterking van de kwaliteit ter plaatse en het totaal plan aan zich.

De commissie heeft naar aanleiding van het bestuderen van de stukken en het locatiebezoek een aantal opmerkingen met betrekking tot het inpassingsplan:

- De hagen aan de voorzijde bij de woning dienen deels gemengde haag (bij de wei) en deels beukenhaag (bij de tuin van de woning) te zijn.
- In plaats van één lange, gesloten laanbeplanting aan kant van de wei een meer losse en transparante bomenrijen opnemen. Dit voortzetten in de gehele lijn.
- De waterpoel optimaliseren, meer ecologische betekenis geven; door middel van het uitrasteren van een stukje weiland, dit beheren via kruidenrijk grasland. Tevens het meer waterbergend maken van de poel (bijv. kleilaag) en dan het water via een gesloten systeem aanvoeren.
- Een aantal bomen mogelijk anders invullen. Lindes in plaats van huidige keuzes. Commissie ziet voorstel adviseur tegemoet.

De commissie heeft het aangepaste inpassingsplan met bijlagen beoordeeld, de opmerkingen zijn correct verwerkt. De commissie geeft een positief advies voor deze ontwikkeling.

14 juli 2020,

AKKOORD

Eijsden-Margraten