

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2020

Schey 3 – Noorbeek

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 Ramaekers voor het realiseren van een nieuwe ontsluiting van het perceel, behorende bij Schey 3, en het legaliseren van bestaande (erf)verharding en bebouwing.

Het achterterrein behorende bij het adres Schey 3 te Noorbeek is ontsloten via het eigendom behorende bij het adres Schey 1. Om deze situatie te beëindigen, wordt voorzien in een aparte ontsluiting. Tevens is ter plekke van dit achterterrein reeds langere tijd sprake van een bijbehorend bouwwerk (loods) met erfverharding. De bebouwing en verharding zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van dit voornemen is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

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.

De totale verharding, zowel de bestaande erfverharding als de toe te voegen in-/uitrit, omvat in de nieuwe situatie circa 625 m². De bestaande loods wordt op advies van de dorpsbouwmeester deels met hout bekleed. Het gebouw wordt gebruikt voor opslagdoeleinden, hooimachines, voor paarden, tractoren, e.d.. Eén en ander houdt verband met het kunnen onderhouden van de aangrenzend gelegen agrarische eigendomspercelen en betreft hobbymatig gebruik. Derhalve worden er geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd.

VERGADERDATUM 24 juni 2020

Eerste behandeling.

AANWEZIG mevrouw en de heren;

Dhr. P. Ramaekers	initiatiefnemer
Dhr. E. Ramaekers	initiatiefnemer
Dhr. S. Van de Venne	Aelmans adviseur

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

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

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Landschapsplan met bijlagen (memo en doorsneden)
2. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
3. Memo met aanpassingen landschapsplan M197307.006/SVE
4. Aangepast landschapsplan met bijlagen

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 'Schey 3' is gelegen nabij de kern Noorbeek. Het woonperceel is gelegen in het glooiende landschap van het gehucht Schey. Het cluster woningen kenmerkt zich door haar landelijke ligging en vergezichten. Noordelijk van het perceel is een boomgaard gelegen. Verder valt de hagenstructuur rond de percelen op.

Met deze nieuwe ontsluiting kan het achterterrein separaat worden ontsloten. Dit geeft een meerwaarde en conform voor de verschillende woningen. Door de aanplant van hagen en bomen krijgt de plek meer landschappelijke kwaliteit. De naastgelegen boomgaard wordt versterkt en de hagen zorgen voor een duidelijke structuur. De bestaande erfverharding en bebouwing worden door de landschappelijke inpassing ook beter opgenomen in de het landschap. Het inpassingsplan zorgt voor een goede groeninpassing van de nieuwe ontwikkelingen. De commissie heeft naar aanleiding van het bestuderen van de stukken en het locatiebezoek een aantal opmerkingen met betrekking tot het inpassingsplan:

- De ontsluiting dient, behoudens de eerste paar meter vanaf de straat, smaller te worden vormgegeven. D.w.z. breed 3.30 meter verharding met opsluitbanden van 10 centimeter, zodat er een totaal breedte ontstaat van 3.50 meter. Qua materialisatie dient er te worden aangesloten bij de naastgelegen oprit.
- Aan beide zijde van de verharding (3.50 meter) worden grasstroken van circa 60 tot 70 centimeter breed aangelegd. Hierdoor is er ook nog steeds voldoende manoeuvreerruimte.
- De nieuwe ontsluiting dient te worden ingesneden ten opzichte van de bestaande ontsluiting van Schey 1. Op deze manier kan het taludje intact blijven en het hoogteverschil worden overbrugd.
- De afwatering geschiedt via de noordelijke (in eigendom zijnde) percelen.
- Aan beide zijde van de ontsluiting waren hagen ingetekend. Enkel aan zijde naast Schey 1 (vanaf de weg gezien rechts), op het taludje, is een haag gewenst. Dit dient een Gemengde Haag te zijn, anders dan de voorgestelde Spaanse Aak. Aan de linkerzijde is geen haag gewenst. Hier is een afscheiding van puntdraad voldoende.

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

30 juni 2020,

AKKOORD

Eijsden-Margraten