

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2020

Rijksweg 6 – 6 – 8a – 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 heren Van Laar en Janssen voor het in fasen herontwikkelen van delen van het monumentale pand met bijbehorende gebouwen gelegen op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat in Margraten, tot (starters)woningen en een groepsaccommodatie. Het plan voorziet in een grootschalige restauratie van delen van de voormalige boerderij waarna het pand naast de reeds bestaande 3 woningen (Rijksweg 6, 6A en 8) ruimte biedt aan 6 starterswoningen en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning. Ten behoeve van de gehele ontwikkeling wordt aan de zuidzijde van het perceel een parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeervoorziening is bereikbaar vanaf de Dobbelsteynstraat en biedt plaats aan 27 voertuigen. Omdat de parkeervoorziening binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' valt, is voor dit onderdeel het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing. Derhalve dient het voornemen landschappelijk te worden ingepast. Ten behoeve van dit voornemen wordt 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 oppervlakte van de nieuwe parkeervoorziening met een gedeeltelijke verharding, wandelruimtes, nieuwe hagen en bomen omvat circa 2.400 m².

VERGADERDATUM 14 oktober 2020

Eerste behandeling.

AANWEZIG mevrouw en de heren;

Dhr. H. Van Laar	initiatiefnemer
Dhr. J. Janssen	initiatiefnemer

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 versie 19 november 2020
2. Doorsneden versie 19 november 2020
3. Doorzichten versie 19 november 2020

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 'Rijksweg 6-6a-8' is gelegen aan de entree van de kern Margraten. Het monumentale complex krijgt een volledige herinvulling welke bijdraagt aan het behoud van dit monument. Het projectgebied is gelegen in de kern Margraten op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat.

Het plangebied is gelegen op de grens tussen de kern Margraten en het buitengebied. Het is gelegen op het Plateau van Margraten, een van de plateau's van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Dit plateau kenmerkt zich als een hooggelegen, glooiend landschap wat merendeels in gebruik is als landbouwgebied. Het plateau wordt doorsneden door een aantal (droog)dalen. Het patroon van nederzettingen en wegen is terug te voeren naar de middeleeuwen. Er zijn veel oude carréboerderijhoeves te vinden, waarvan de monumentale Hoeve Dobbelsteyn er een is.

De parkeervoorziening wordt aan de zuidzijde van het perceel, binnen de huisweide gerealiseerd. De parkeervoorziening is bereikbaar vanaf de Dobbelsteynstraat en biedt plaats aan 27 voertuigen. Voor de ontsluiting via de Dobbelsteynstraat is gekozen vanwege het feit dat de Rijksweg een gebiedsontsluitingsweg is waar zo min mogelijk nieuwe aansluitingen op aangebracht moeten worden. Daarnaast is het vanwege het verdrijvingsvlak aan de Rijksweg en de opstelplaats voor links afslaand verkeer niet makkelijk om op een veilige manier het perceel op die plek in de richting van Maastricht te verlaten.

De locatie van de beoogde parkeervoorziening is nu in gebruik als akker. Er is hier momenteel geen opgaande beplanting aanwezig. Tussen de beoogde parkeerplaats en hoeve Dobbelsteyn zijn een aantal bomen aanwezig. Dit zijn veelal soorten die passend zijn bij een monumentale boerenhoeve.

Met deze 27 parkeerplaatsen wordt er voorzien in de noodzakelijk parkeerbehoefte horende bij de planontwikkeling van de monumentale hoeve.

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, graag ziet de commissie een aantal aanpassingen doorgevoerd:

Boomgaard

- Het perceel waarop geparkeerd gaat worden is nu ontworpen alsof het een op zichzelfstaand iets is. Dat terwijl het integraal onderdeel uitmaakt van het ensemble en het landschap. Laat de relatie met het landschap en het gebouw dan ook zien.
- Historisch gezien was de zone rondom het gebouw in gebruik als hoogstamboomgaard. Een boomgaard rondom de kernen is iets wat we als gemeente Eijsden – Margraten als wenselijke inrichting zien. Het zou dan ook gepast zijn om het perceel als boomgaard (vb. zoals gisteren toegelicht o.a. meer spreiding van nu als cluster/groep ingetekende 9 bomen) in te richten en te omzomen door een landschappelijke haag (minimaal 2 rijen dik). In de boomgaard kan vervolgens geparkeerd worden.
- Soortensamenstelling van de boomgaard mag een mix zijn van lokale fruitbomen maar ook andere inheemse loofbomen. De haag dient te bestaan uit een evenredig mengsel van soorten zoals meidoorn, karnoelje, huls, beuk, haagbeuk, sleedoorn, hazelaar en veld

esdoorn. De gemengde haag dient minimaal te bestaan uit 5 soorten, desgewenst kan het aandeel meidoorn vervangen worden door veldesdoorn.

Parkeerplaatsen fysiek

- De voorgestelde parkeerplaats is rondom een cirkel gesitueerd. De oriëntatie en vormgeving sluit niet aan op de geometrie in het landschap. Kies liever voor een parkeerrichting die aansluit op de verkavelingsrichting of parallel aan de hagen structuur loopt.
- Doordat het parkeren in de boomgaard wordt is de geometrische structuur van de aanplant leidend. Het parkeren mag geen inbreuk maken op de plantstructuur. Parkeren onder fruitbomen is niet altijd gewenst. In die gevallen kan er gekozen worden voor een andere loofboom.
- Aangezien het perceel momenteel als akker in gebruik is dient bij inrichting van het perceel ook grasland ingezaaid te worden. Kies voor een natuurlijk, inheems, kruidenrijk en dus bloemrijk grasmengsel zoals deze bij cruydthoeck verkrijgbaar zijn.
<https://www.cruydhoeck.nl/>
- De materialisatie van de verharding dient te bestaan uit een gebakken straatsteen of maasgrind / split. Geen beton.
- De huidige en zeker de toekomstige situatie zal onderdeel uitmaken van het leefgebied van de vleermuis. Verlichting kan daarop een storend effect hebben. Kies dan ook voor lage (max, 1,5 m) verlichting in de boomgaard / parkeerplaats.
- De toegangspoort moet de indruk wekken dat men een boomgaard inrijdt.

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

26 november 2020

AKKOORD

Eijsden-Margraten