

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2016

Kapelkesstraat 70-70a 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 Van Aubel voor het realiseren van vier woningen aan de Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden.

VERGADERDATUM 18 oktober 2016.

Eerste behandeling.

AANWEZIG de heren:

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. Toelichting bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden
2. Regels bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden
3. Verbeelding bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden
4. Landschappelijke inpassingsplan Pouderoyen 24-12-2015

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

Vooraf

De provinciale Kwaliteitscommissie heeft op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) op 9 oktober 2006 een positief advies gegeven met betrekking tot het bouwen van de vier woningen ter plaatse. Zoals in paragraaf 4.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden is aangegeven heeft de gemeentelijke Kwaliteitscommissie in de vergadering van 29 september 2015 kennisgenomen van het advies uit 2006 en ingestemd met het voorgenomen plan. Dit is niet vastgelegd in een formeel advies.

Zoals aangegeven in het gemeentelijke verweerschrift met betrekking tot het bp. Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden, kenmerk 201602007/1/R1, is aan de gemeentelijke commissie verzocht alsnog een schriftelijke advies uit te brengen.

Advies

Op basis van het voorliggende landschappelijke inpassingsplan is gekeken naar de voorgestelde groene inpassingen.

Straatzijde

De aan de voorzijde (straatzijde) opgenomen beukenhagen van 1.00 m worden als passend gezien in de omgeving, alsook in relatie tot de gepositioneerde woningen. De open structuur binnen het lint blijft gehandhaafd. De hagen zorgen voor een nette en authentieke uitstraling van de bouwpercelen.

Door aan de zijkant richting de achterzijde van het perceel de landschappelijke haag te verhogen naar 2.00 m wordt de landschappelijke inpassing afgerond. Tevens wordt er door het opnemen van deze hoogte natuurlijk aangesloten bij de nieuwe(hogere) aanplant/inpassing aan de achterzijde van de percelen.

Achterzijde

Om de drift van de gewasbestrijdingsmiddelen tegen te gaan wordt er een dubbelgaashekwerk met wintergroene beplanting opgericht aan de achterzijde van de bouwpercelen. De gashekwerken die nodig zijn dienen zo snel mogelijk te worden voorzien van de voorgestelde (klim)beplanting. De groene klimop (b.v. Hedera helix Hibernica) afscherming, gecombineerd met houtwallen aan beide zijden, worden als passend in het landschap gezien. Gezien de forse afstand van de straatzijde tot aan de achterzijde van de bouwpercelen heeft benodigde hoogte van het voorgestelde beplante gaashekwerk geen negatieve invloed op de landschapsbeleving.

De commissie geeft een positief advies over de planvorming op grond van het landschappelijke inpassingsplan.

AANVULLING – EXTRA INFORMATIE

Beeldkwaliteitsplan

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 12 juli 2016 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor de vier te bouwen woningen aan de Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden. De dorpsbouwmeester van de gemeente, tevens lid van de gemeentelijke Kwaliteitscommissie, heeft in de werkgroep gezeten die het beeldkwaliteitsplan heeft opgesteld.

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste kwaliteit van de vier woningen geborgd. Er wordt beeld verschaft van de woningen, alsook over de gevelopbouw, de detaillering, de materialisering, het kleurgebruik, de erfafscheiding en het parkeren. Tevens is de ambitie van het plan benoemd en zijn er een aantal inspiratie plaatjes (foto's) opgenomen. Volledigheidshalve is het beeldkwaliteitsplan bijgevoegd (bijlage 1).

Het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijke inpassingsplan zorgen gezamenlijk voor de borging van de kwaliteit van de vier op te richten woningen.

Tussenuitspraak Raad van State Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 2 augustus 2017

Naar aanleiding van de tussenuitspraak zijn voor de bouw van de 4 woningen aanpassingen gedaan aan de driftreducerende maatregelen (driftafscherming). Door deze aanpassingen moet de landschappelijke inpassing worden gewijzigd.

Na beoordeling van de nieuwe stukken kan de commissie instemmen met voorgestelde wijzigingen.

D.d. 27 oktober 2017

