Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2022

Bredeweg 29-29a 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 initiatiefnemers bestaande uit het beëindigen en saneren van de intensieve veehouderij ter plaatse en het realiseren van 5 bouwkavels in de vrije sector aan de rand van de kern Banholt.

Module 7 'nieuwe solitaire woningen' is van toepassing. Naast de (basis)inpassing is er sprake van een (financiële) kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbetering.

Het plan wordt procedureel mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

VERGADERDATA

Eerste behandeling: veldbezoek 10 juni 2021

AANWEZIG:

[redacted]

GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
GKM commissielid landschapsarchitect
GKM commissielid ecoloog
ambtelijk ruimtelijke ordening
plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Landschapsplan Bredeweg 29-29a Banholt (versie: 10 juni 2021)

Twee overleggen met een delegatie van de GKM commissie: 19 november & 20 december

Op deze data hebben - op verzoek van de initiatiefnemer - gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers en hun adviseurs over de interpretatie van de opmerkingen en de gegeven adviezen van de GKM-commissie tijdens het veldbezoek van 10 juni 2021. In overleg heeft de commissie 2 leden (dorpsbouwmeester en landschapsarchitect) afgevaardigd om deze overleggen te voeren. Ook was er ambtelijke ondersteuning aanwezig. Er is door gesproken over de ontwikkeling om het plan samen verder te brengen tot een plan met bijbehorende gevraagde kwaliteit en dat uitvoerbaar is.

AANWEZIG:

[redacted]

GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
GKM commissielid landschapsarchitect
ambtelijk ruimtelijke ordening

Naar aanleiding van deze overleggen is het landschapsplan aangepast.

Tweede behandeling: 20 januari 2022

AANWEZIG:

[redacted]

GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
GKM commissielid landschapsarchitect

[redacted]

GKM commissielid ecoloog
ambtelijk ruimtelijke ordening
plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

2. Landschapsplan Bredeweg 29-29a Banholt (versie: 27 januari 2022)

Onderstaand worden nu de beoordelingscriteria op grond van het GKM toegelicht.
Vervolgens wordt het verdere verloop van de verschillende behandelingen en overleggen over het landschapsplan in relatie tot het advies van de commissie verder uiteengezet.

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 kavels, 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.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in algemene zin afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Ontwikkelingen of activiteiten die niet 1 op 1 zijn te plaatsen in het GKM. Per ontwikkeling dient maatwerk te worden geleverd.

Naast het (basis)inpassingsplan kan er sprake zijn van het leveren van een (financiële) kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is de (financiële) bijdrage die bij een aantal ontwikkelingen wordt gevraagd. Deze financiële tegenprestatie wordt gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF). De normale goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt het basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet worden verrekend met de kwaliteitsbijdrage. Een initiatiefnemer kan naast de basisinpassing ook zelf kwaliteitsverbeteringen uitvoeren, bijv. de sloop van bebouwing. Dit wordt dan verrekend met de hoogte van zijn kwaliteitsbijdrage.

Module 7 'nieuwe solitaire woningen' is van toepassing. Op grond van deze module is de ontwikkeling alleen mogelijk indien per saldo sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Op basis van de Module 7 geldt een kwaliteitsbijdrage van € 100,- per m^2 bouwvlak (zoals door de gemeenteraad bevestigd en vastgesteld in de vergadering van 11 juli 2017). Het plan voorziet in 5 bouwkavels. Voor vier van de vijf kavels bedraagt het maximum oppervlak van het hoofdgebouw 225 m^2, voor de vijfde maximaal 300 m^2. Het totaal oppervlakte aan bouwoppervlakte voor de hoofdgebouwen bedraagt hiermee 1.200 m^2. Deze oppervlakte wordt planologisch verankerd middels de bestemmingsplanherziening.

Dit betekent: 1.200 m2 x € 100 = **€ 120.000 benodigde kwaliteitsbijdrage op grond van module 7.**

De omvang van de bouwoppervlakten is vergelijkbaar met andere vergelijkbare plannen. Voor het plan is ook een beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) opgesteld, waarbij wordt gekoerst op bouwvolumes met een grotere footprint op de begane grond (in plaats van bouwvolumes met hogere goot- en bouwhoogtes). Daarom zijn de voorgestelde bouwoppervlakten voorstelbaar. Het BKP is in overleg met de dorpsbouwmeester opgesteld, en ook door hem in het kader van welstand goedgekeurd.

<u>Maatwerk inzet kwaliteitsbijdrage</u>
Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage in module 7 is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en de kosten voor bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen). In dit geval is er sprake van een agrarische bedrijfslocatie die deels bebouwd en ingericht is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Tevens is daarnaast nog meer bebouwingsoppervlakte vergund. Dit is passend binnen de huidige bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, incl. 1e herziening'.

Gesteld wordt dat in dit geval dus niet gebouwd wordt op een onbebouwde locatie waar de kosten voor bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn. In dit geval wordt daarom de sloop van de bebouwing ingebracht als kwaliteitsverbetering.

Het bestaande (feitelijk aanwezige) oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt 1.208 m^2. Daarnaast is er een nieuwe loods formeel vergund. Omdat de loods niet gebouwd is, wordt enkel de sloop van de daadwerkelijk gebouwde bebouwing ingebracht als kwaliteitsverbetering. De sloopbijdrage voorziet enkel op de sloop van bedrijfsgebouwen (excl. het saneren van erfverharding en overige agrarische voorzieningen en grondwerkzaamheden).

De sloopregeling van het LKM, waarvan het GKM beleid de gemeentelijke uitwerking van is, hanteert een normbedrag van €25 /m^2 sloop. Dit normbedrag is ook bij andere casussen gehanteerd en werd gehanteerd bij het voormalige provinciale ruimte-voor-ruimtebeleid.
Voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage, wordt aangesloten bij dit normbedrag.

Dit betekent een kwaliteitsbijdrage van (1.208 m2 x € 25 =) **€ 30.200 door middel van de sloop.**

Het uiteindelijke deel van de benodigde kwaliteitsbijdrage (€ 120.000 - € 30.200 =) **€ 89.800 wordt gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).**

ADVIES VAN DE COMMISSIE

In een aantal sessies (waaronder een veldbezoek) is het (basis)inpassingsplan behandeld. Tijdens het veldbezoek, de daaropvolgende overleggen en de tweede formele behandeling zijn diverse adviezen/opmerkingen gegeven door de commissie. Hierna een overzicht van de bespreekpunten met bijbehorende conclusies voor de uiteindelijke planuitwerking.

1. *Verzoek commissie: verkennen eventuele mogelijkheden om de bestaande ontsluiting aan de oostzijde te gebruiken.*

De ontsluiting van deze bouwkavels op onderhavig perceel is slechts op één plek mogelijk gebleken, namelijk aan de zuidzijde op de Bredeweg na de snelheidsremmer bij de entree van de bebouwde kom van Banholt. Een ontsluiting meer oostelijk, nabij de huidige inrit tot de agrarische bedrijfskavel, is onwenselijk bevonden (provinciaal advies) omdat in die situatie de bebouwing zich te veel in de richting van het buitengebied gaat ontwikkelen. En daarmee in de toekomst verdere verstening richting het buitengebied in de hand zou kunnen werken.
Een ontsluiting via de westelijk gelegen Hondsrugweg op de Bredeweg is niet mogelijk, gelet op de te beperkte profielbreedte van deze veldweg.
De ontsluiting in de vorm van de "cul de sac" aan de zuidzijde van het plan blijft daarmee het uitgangspunt. Op deze manier wordt de bebouwing zo dicht mogelijk bij de bestaande kern gehouden. De verkaveling volgt de wijze van ontsluiting (cul de sac) en is daarmee ook uitgangspunt. Conclusie: de planinrichting blijft ongewijzigd.

2. *Verzoek commissie: verkennen behoud bestaande houtopstand i.r.t. planinrichting en de ontsluiting (zie bovenstaande)*

Er is sprake van erfbeplanting welke is uitgegroeid tot volwassen houtopstand. Deze houtopstand heeft in de bestaande situatie een bepaalde landschappelijke waarde. Behoud van de houtopstand temidden op het perceel is niet mogelijk om een uitvoerbaar en verkoopbaar verkavelingsplan te kunnen realiseren, rekening houdend met de wijze van ontsluiten (de ontsluiting wordt dus niet aangepast zie onder 1). En de kap van de houtsingel is reeds vergund. Het verwijderen van de bestaande houtopstand en deels (als kleine boomgroepjes tussen de kavels) terugbrengen, brengt niet de gewenste kwaliteit. Behoud van grotere boomgroepen zorgt voor beperkingen in uitvoerbaarheid en verkoopbaarheid. Conclusie: behoud van de houtopstand als uitgangspunt loslaten en zoeken naar landschappelijke versterking op een andere wijze. Dit is gevonden door op andere plekken te kiezen voor robuuste beplanting, namelijk: behoud en versterken van de houtwal aan de noordoostzijde van kavel 4, nieuwe houtwal als afscherming van de harmoniezaal en een nieuwe

houtwal tussen kavel 1 en 2. Conclusie: het plan is hierop aangepast en voldoet hiermee aan de gevraagde kwaliteit.

3. *Verzoek commissie: verkennen of het aanwezige talud in de bestaande houtopstand kan worden gebruik*

De commissie heeft tijdens het veldbezoek aangegeven te onderzoeken of het aanwezige talud in de bestaande houtopstand gebruikt kan worden als kwaliteit in de planvorming. Het talud is beperkt en kunstmatig. Het talud geeft te weinig aanleiding om in de planvorming te verwerken en geeft belemmering in uitvoerbaarheid en verkoopbaarheid. Conclusie: gebruik van het talud als uitgangspunt loslaten.

4. *Standpunt commissie: Houd rekening met de zichtlijn op de kerktoren*

De commissie heeft tijdens het veldbezoek geadviseerd rekening te houden met zicht op de kerktoren vanaf de Bredeweg. De initiatiefnemers en adviseurs hebben dit in het vervolg van de planvorming geïnterpreteerd als een meer vrije zichtlijn. Na toelichting vanuit de kwaliteitscommissie is gesteld dat er zicht moet worden behouden vanaf de Bredeweg op de torenspits, maar er hoeft geen 'vrij veld' situatie te ontstaan. De nieuw te realiseren bebouwing (en beplanting) dienen zodanig te worden geplaatst dat wordt voortgeborduurd op het dakenlandschap van de bestaande kern.
Conclusie: het plan is hierop aangepast. Er is beplanting aangebracht in cul de sac en er zijn bebouwingsvlakken verschoven.

5. *Verzoek commissie:* Inrichting van het driehoekig perceel (agrarisch) aan de oostzijde van het plangebied.

De commissie heeft voorgesteld niet enkel een fruitboomgaard te realiseren, maar hooiland (bloemrijk grasland te gebruiken als hooiland) toe te passen. Zowel vanuit landschappelijk als ecologisch oogpunt. Conclusie: het plan is hierop aangepast.

6. *Standpunt commissie:* Het bebouwingsvlak van kavel 1 aan de zuidzijde verkleinen. Het bebouwingsvlak van kavel 4 in zuidelijke richting schuiven, om zo te voorkomen dat er een rechte voorgevelrooilijn ontstaat bij kavel 2, 3 en 4. Tevens wordt meer rondom de cul de sac gebouwd.

Conclusie: het plan is hierop aangepast.

7. *Verzoek commissie:* mogelijke invulling van het 'ommetje'.

In de eerste uitwerking van dit plan is rekening gehouden met het realiseren van een 'ommetje', waarbij de cul de sac wordt verbonden met de Hondsrugweg. De commissie ziet geen grote meerwaarde van het 'ommetje'. Om de beleving van het 'ommetje' te vergroten adviseert de commissie (als dit ommetje daadwerkelijk bedoeld is kwaliteitsimpuls) te verplaatsen van achter de harmoniezaal naar de grens tussen kavel 1 en 2. Conclusie: Alternatieve situering is bekeken. Echter wordt ook door de gewijzigde situering geen meerwaarde voorzien. Het creëren van een achterpad dat - vanwege het gebrek aan kwaliteit voor het gebruik als ommetje - niet of nauwelijks wordt gebruik is niet gewenst. Het plan is hierop aangepast.

8. *Standpunt commissie:* Voorgesteld wordt om een aanpassing door te voeren in beplantingsoorten.

Aanplant van een grotere diversiteit aan inheemse soorten die van belang zijn voor faunarijkdom wordt aanbevolen, zoals Iep (Ulmus spec.), Es (Fraxinus excelsior), Hollandse Linde (Tilia x europaea), Zomereik (Quercus robur) en Grauwe wilg (Salix Cinerea). Ten aanzien van struweel en hagen wordt geadviseerd om Sleedoorn geïsoleerd in groepsverband aan te planten. Dit gezien sleedoorn kan woekeren en ander struweel kan verdringen. Geadviseerd wordt, net zoals in eerdere advisering aangegeven, mede andere soorten aan te planten als wilde kadinaalsmuts (Euonymus europaeus), gewone vlier (Sambucus nigra), Gelderse roos (Viburnum opulus) en hondsroos (Rosa canina) om een betere diversiteit aan soorten te verkrijgen en aansluiting in de omgeving. Conclusie: het plan is hierop aangepast.

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

Naast het landschapsplan is tevens een beeldkwaliteitsplan vervaardigd teneinde de stedenbouwkundige kwaliteit van de te realiseren nieuwbouw, erfinrichting en openbare ruimte te waarborgen. Dit BKP maakt onderdeel uit van de planvorming.

Margraten, 26 augustus 2022

Voor akkoord

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Voorzitter

Ambtelijk secretaris