

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2018

Heiweg 7 – Sint Geertruid

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 Duizings voor het omvormen van een agrarisch bedrijf met ondergeschikte recreatieve activiteiten naar een recreatie bedrijf met ondergeschikte agrarische activiteiten door het her-ontwikkelen c.q. upgraden van een bestaande camping naar een vakantieoord.

Het aantal kampeerplaatsen wordt uitgebreid van 25 naar 40. Er worden 8 kamers voor bed & breakfast gerealiseerd (max. 16 slaapplekken). Er zijn al vier vakantieappartementen aanwezig. Tevens worden er in relatie tot de omvorming extra parkeerplaatsen aangelegd.

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied (GKM module 2) staat de inpassing en de verbetering van de kwaliteit op de locatie en de directe omgeving van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing worden geleverd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is er groen-inpassingsplan opgesteld.

Er dient nieuw groen te worden gerealiseerd met een oppervlakte factor 5 (1:5). Echter is er in deze casus geen sprake van extra bebouwingsmogelijkheden, meer bepaald wordt er een reductie van het huidige bouwvlak doorgevoerd, huidige(vigerend) bouwvlak 6.946 m². Het nieuwe bouwvlak bedraagt 4.480 m², reductie=2.466 m². Derhalve enkel een landschappelijke inpassing en is er geen verdere compensatie nodig.

VERGADERDATUM 22 mei 2018

Eerste behandeling.

AANWEZIG mevrouw en de heren;

L. Duizings initiatiefnemer
M. Wouters Arvalis adviseur

B. Houben GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter)
R. Brouwers GKM commissielid en plv. dorpsbouwmeester

A. Smeets behandelend ambtenaar afd. Fysieke Leefomgeving
J. Rutten plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHIEDEN

- Landschapsplan De Mescherhei 6255NL7.010518 – versienummer 240518
- Concept verbeelding BP 20180514 – 18-018
- De Mescherhei St. Geertruid Materialisatie uitbreiding 20180503
- Mescherhei St. Geertruid aanvullende info inpassingsplan GKM 20180316

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 'De Mescherheij' Heiweg 7 is gelegen tussen de kernen Mesch en Moerslag. De noordwest- en zuidwestkant van het plangebied zijn in gebruik als boomgaard. Ten op zichte van de bestaande bebouwing is het gebied ten noordwesten in gebruik als boerderijcamping. Het gebied ten noordoosten en zuidoosten van de bebouwing is te kenschetsen als siertuin, tuin en speelweide.

Met de verkleining en omvorming van de agrarische bedrijfsbestemming naar recreatiebedrijf wordt er voor een duidelijke nieuwe koers gekozen voor het bedrijf. De voorgenomen invulling van de activiteiten wordt als passend gezien op de locatie. Door de verkleining van het bouwvlak kan worden gesteld dat er op grond van module 2 geen verdere financiële compensatie hoeft te worden gevraagd. Het inpassingsplan zorgt voor een goede groeninpassing van de nieuwe ontwikkelingen. De commissie heeft een aantal opmerkingen met betrekking tot het inpassingsplan:

- De naast gelegen boomgaard dient te worden opgenomen in het plangebied. Deze al aanwezige beplanting zorgt voor een extra buffer, het is logisch om dit binnen de planlocatie op te nemen;
- De nieuwe en bestaande taluds door verruiging omvormen tot een beplante graft, met hierbij een voldoende behoud van zicht op de kampeerplaatsen. De beplanting bestaat dan over enkele jaren uit ruigte, struweel en enkel opgaande bomen op strategische plekken;
- Er wordt aandacht gevraagd voor een kwalitatieve architectuur van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit wordt later meegenomen in het welstandstraject met de dorpsbouwmeester.

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

18 Juli 2018,

18 JULI 2018

Eijsden-Margraten