

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2023

Molenweg 5 en 7 Bemelen

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 Dhr. T. Delhaas voor het aanpassen van het bestemmingsplan en het daarmee positief bestemmen van de bestaande twee gebouwtjes die sinds jaar en dag in gebruik zijn als zomerhuis en garage/berging. Daarnaast is er buiten de legalisatie (conform verzoek van de provincie Limburg voor aanpassing van het bestemmingsplan) van de huidige situatie een kleinschalige uitbreiding/kwaliteitsverbetering voorzien. Aanvrager heeft een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het initiatief.

Module 2 – ‘gebiedseigen recreatie en toerisme’ is van toepassing, hiervoor geldt oppervlakte factor 5 (1:5). De oppervlakten rood respectievelijk groen zich verhouden als 1:5. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood (bebouwing) en grijs (verharding).

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Margraten zijn de gronden bestemd als ‘Agrarisch met waarden’, de nieuwe bestemmingen worden ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ en ‘Agrarisch met waarden’.

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

VERGADERDATUM 27 oktober 2023

Eerste behandeling.

AANWEZIG:

R. Brouwers	GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
J. D’Ansembourg	GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
J. Schaghen	GKM commissielid landschapsarchitect
P. Daggenvoorde	ambtelijk team RO
J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten

Ambtelijk secretaris B. Houben kon niet aanwezig zijn bij de vergadering, maar heeft de agendering en planvorming conform mee voorbereid. In overleg met de plan- en GKM-coördinator is het advies opgesteld.

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. KaartenLandschapsplanGKM-20231017
2. Onderbouwing landschapsplan-20231017

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 Eijdsen-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 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

Het plangebied ligt aan de Molenweg 5 te Bemelen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Eijdsen-Margraten. De planlocatie ligt op circa 350 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Bemelen. De omgeving aan de zuidzijde bestaat uit natuurgebied, dat deel uitmaakt van Natura 2000-gebied "Bemelerberg & Schiepersberg". Aan de oost-, west- en noordzijde van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig.

De commissie heeft de landschappelijke inpassing beoordeeld. De verhouding rood en groen, waarbij er een positieve balans is tussen nieuw rood (bebouwing) en grijs (verharding) inclusief inpassing zorgt voor een kwaliteitsverbetering. De landschappelijke inpassing wordt als voldoende beoordeeld. Het beheer en onderhoud van de nieuwe situatie draagt eveneens bij aan een goede landschappelijke situatie.

Verder is de éénlaagse uitbreiding ruimtelijk geen probleem vanwege de omvang en de situering tussen de bestaande bebouwing. De dorpsbouwmeester geeft mee dat een eventuele kap ook nog tot de mogelijkheden kan behoren. Op deze manier wordt er een ensemble gecreëerd. Dit kan een meerwaarde hebben. Echter mogen de profielen niet boven de bestaande volumes uitkomen. Dit komt later aan de orde bij welstand in combinatie met materialisering.

De commissie kan instemmen met de stukken en de voorgestelde planvorming en geeft derhalve een positief advies.

Margraten, 17 november 2023

Voor akkoord

Rob Brouwers



Voorzitter

Bèr Houben



Ambtelijk secretaris