

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2015

Aanbiedingsformulier

t.b.v. de behandeling in de kwaliteitscommissie van de gemeente Eijsden-Margraten voor projecten die vallen onder het Gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM).

Gegevens algemeen

Datumvergadering	31 maart 2015
Initiatiefnemer	Dhr. Curfs, vertegenwoordigd door Van de Venne, Aelmans
Korte omschrijving	Het oprichten van één woning tussen Herkenrade 9 en 11, Herkenrade ong. te Sint Geertruid.
Bijzonderheden	Er is op dit moment nog geen concept-overeenkomst bijgevoegd. Ook dienen er in het kader van de ruimtelijke onderbouwing nog een aantal zaken te worden geregeld. Dit is met initiatiefnemer besproken, zij willen eerst advies van de GKM (zie brief Aelmans bijlage 1).
Module GKM	Module 7, nieuwe (solitaire) woning(en).
Eventuele afwijking van de regeling	N.v.t.

(Rode) ontwikkeling

Informatie over de rode ontwikkeling

Adres	Herkenrade ong. (tussen 9 en 11)
Plaats	Sint Geertruid
Kadastrale gemeente	Margraten
Kadastrale sectie	T
Kadastraal perceelnummer	415
Vigerende bestemming(en)	Wonen, zonder bouwvlak en zonder aanduiding aantal te bouwen woningen

Nieuwe bestemming(en)	Wonen, met bouwvlak, bijbouwvlak en aanduiding oprichten van 1 woning. De regels van deze woonbestemming zijn conform de regels van het moederplan Buitengebied Margraten.
Perspectief POL 2014	Zone 'Buitengebied' zie par. 4.2.1 R.O.
Te realiseren functie(s)	Wonen
Oppervlakte te ontwikkelen perceel (in m ²)	Perceel ca. 700 m ² , bouwvlak 135 m ² .
Te volgen RO-procedure	Ruimtelijke onderbouwing op grond van de Wabo, art. 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3.
Kwaliteitsbijdrage (hoogte)*	Op grond van de module 7 dient er een kwaliteitsbijdrage te worden gedaan in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Per m ² uitgeefbaar kaveloppervlak € 100,-. Het bouwvlak bedraagt 97,5 m ² , derhalve dient er een bedrag van €100,- x 97,5= € 9.750,- te worden gestort in het gemeentelijk kwaliteitsfonds.
Eventuele afwijking	n.v.t.
Kwaliteitsverbetering*	De toevoeging van de woning is een invulling van de bestaande straat. Derhalve wordt er geen inpassingsplan gevraagd.

Toelichting

Het plan dat thans wordt voorgelegd betreft het oprichten van een woning.

Het plan is niet gelegen in het beschermend dorpsgezicht. Plannen worden bij het vergunningen traject voorgelegd voor welstand, niet aan de monumenten commissie.

Deze procedure wordt voortgezet na goedkeuring door de GKM cie. R.O. wordt verder uitgewerkt, onderzoeken etc.

Bijlagen

1. Brief Aelmans toelichting
2. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009,, incl. 1^{ste} herziening + regel wonen
3. Brief principeverzoek 18 maart 2014.
4. Concept ruimtelijke onderbouwing
5. Schetsontwerpen woning – foto's

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2015

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 Curfs voor het bouwen van een woning in Herkenrade Sint Geertruid op het perceel, ongenummerd, tussen de huisnummers 9 en 11.

VERGADERDATUM 31 maart 2015. Eerste behandeling,

AANWEZIG de heren;

Curfs	initiatiefnemer
Van de Venne	Aelmans adviseur
B. Houben	commissielid
G. Limpens	commissielid
M. van de Berg	commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten
J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
J. Mingels	ambtelijk secretaris van de commissie

INGEDIENDE BESCHEIDEN

Door initiatiefnemer de heer Curfs zijn de volgende bescheiden ingediend;

- 1 Brief Aelmans toelichting
- 2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief 1^{ste} herziening + regel wonen
- 3 Brief principeverzoek 18 maart 2014
- 4 Concept ruimtelijke onderbouwing
- 5 Schetsontwerp woning en foto's belendingen

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

De commissie vraagt de aanvrager naar de onderbouwing van het voorliggende ontwerp en het programma van eisen dat hieraan ten grondslag ligt.

De heren Curfs en Van de Venne zullen de nu niet voorhanden zijnde gegevens vóór de tweede behandeling aanreiken.

Bij de positionering van het bouwvlak op het perceel acht de commissie, evenals in het verleden de raad van state, het van belang dat het nu aanwezige doorzicht vanaf de straat naar het buitengebied deels in stand blijft. Aan de hand van een onderbouwd ontwerp, rekening houdend met het gewenste doorzicht zal, na overleg, het bouwvlak, min of meer als beeldkwaliteitplan, door de commissie ingevuld worden waarbij alvast uit oogpunt van "redelijke eisen van welstand", voor de dorpsbouwmeester een in de omgeving passende karakteristiek en materiaaltoepassing eveneens een rol spelen aangezien in het stadium van de vergunningaanvraag het bouwplan ter advisering aan de dorpsbouwmeester voorgelegd zal worden.

Voor alle duidelijkheid merkt de commissie op dat er geen discussie bestaat over al dan niet bouwen maar dat er naast het doorzetten van de lintbebouwing door positionering in combinatie met de zichtlijn naar het buitengebied, bouwvorm en karakteristiek (mogelijk met kopgevel), materiaal- en kleurgebruik bij de woning, stedenbouwkundig gestreefd wordt naar optimale kwaliteitsverbetering met waardering voor het landschap.

Ook wordt de landschappelijke kwaliteit van de afwerking van de achterzijde van het perceel, gezien vanaf de veldweg, meegewogen.

Kortom, gestreefd wordt naar een goede stedenbouwkundig en landschappelijk onderbouwde hoogwaardige invulling van de lintbebouwing in het landschap met behoud van het huidige perceelniveau.

De commissie verzoekt aanvrager om een schetsmatig conceptplan, ter advisering, aan de commissie voor te leggen.

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2015

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 Curfs voor het bouwen van een woning in Herkenrade Sint Geertruid op het perceel, ongenummerd, tussen de huisnummers 9 en 11.

VERGADERDATUM 26 mei 2015. Tweede 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
J. Mingels	ambtelijk secretaris van de commissie

INGEDIENDE BESCHEIDEN

Door initiatiefnemer de heer Curfs zijn de volgende bescheiden ingediend;

- 1 Toelichting schetsontwerp Pouderoyen mei 2015
- 2 Stedenbouwkundige inrichting Herkenrade mei 2015

De commissie overweegt en beoordeelt of de door aanvrager aangeleverde onderbouwing recht doet aan de in haar advies van 31 maart jl. beschreven gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het plan bij completering van de lintbebouwing.

De commissie constateert dat de planonderbouwing conform het advies aangeleverd is maar dat bij de uitwerking hiervan, de conclusie op de analyse ontbreekt.

Gelet op punt 3 van het door aanvrager in de toelichting van het schetsontwerp omschreven toetsingskader, dat voorgenomen ingrepen gericht dienen te zijn op versterking van de kernkwaliteiten, en op het advies van de commissie om bij de positionering van het bouwvlak het doorzicht vanaf de straat naar het buitengebied, ontbreekt de link naar een goede stedenbouwkundige invulling waarin de combinatie van het bouwvlak en het doorzicht optimaal aanwezig is, met als doel deze kernkwaliteit te versterken.

Een acceptabel doorzicht zou kunnen ontstaan in combinatie met een relatief smal en diep (hoofd-)bouwvlak van bijvoorbeeld 6,5 x 15 meter, met een maximale goothoogte van 6 meter waarin het programma van eisen mogelijk is, inclusief een aanliggend bijbouwvlak met een goothoogte van maximaal anderhalve bouwlaag.

Het (hoofd-)bouwvlak kan, overeenkomstig de oudere panden in de straat, ten opzichte van de belendende woningen, dicht bij de straat liggen en in een ontwerp vertaald worden naar een woning met topgevel naar de straat gericht met in het bijbouwvlak een aanbouw met een hellend dak waarbij het ontwerp bij voorkeur niet historiserend is, doch in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik de tijd van nu vertegenwoordigt.

Een referentiebeeld van het straataanzicht hiervan is bijgevoegd.

De commissie ziet als aanvulling op de reeds ingediende bescheiden, een reactie ten aanzien van bovenomschreven bouwvlakken en volumes tegemoet.

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2015

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 Curfs voor het bouwen van een woning in Herkenrade Sint Geertruid op het perceel, ongenummerd, tussen de huisnummers 9 en 11.

INGEDIENDE BESCHEIDEN

Naar aanleiding van het advies van de commissie van 26 mei 2015, werd door initiatiefnemer de heer Curfs, als aanvulling op de reeds ingediende bescheiden en als reactie op de door de commissie omschreven acceptabele bouwvlakken en volumes, een aangepaste stedenbouwkundige inrichting voor het perceel tussen de huisnummers Herkenrade 9 en 11 ingediend.

PLANTOETS / ADVIES

Het ingediende plan voldoet wat betreft de afmetingen van het bouwvlak, in combinatie met een niet te bebouwen perceelstrook ten behoeve van behoud van doorzicht vanaf de straat naar het buitengebied, aan de door de commissie omschreven en gestelde voorwaarden in het kader van versterking van de kernkwaliteiten.

Met dit plan is de link naar een goede stedenbouwkundige invulling van het perceel gelegd, die volgens de commissie nog geoptimaliseerd kan worden door de doorzichtstrook aan de westzijde te positioneren.

De aanvrager geeft, gelet op de vorm, ligging en gebruik van het perceel de voorkeur aan het nu ingediende plan waarbij het bouwvlak aan de westzijde ligt met behoud van het doorzicht op de oostzijde van het perceel.

CONCLUSIE

In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan is met dit plan, naast het doorzicht met een relatief smal en diep bouwvlak, de mogelijkheid gecreëerd om overeenkomstig het advies van de commissie, de oudere panden in de straat, ten opzichte van de belendende woningen, de voorgevel dichter bij de straat te bouwen en het stedenbouwkundig plan in een ontwerp te vertalen naar een woning met topgevel naar de straat gericht met in het bijbouwvlak een aanbouw met een hellend dak waarbij het ontwerp bij voorkeur niet historiserend is, doch in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik de tijd van nu vertegenwoordigt.

Met andere woorden, met respect voor de bestaande karakteristieke bebouwing en behoud van doorzicht vanaf de straat naar het buitengebied is, in ieders belang, in dit plan de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd.