

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2023

Landgoed Moerslag, Moerslag 32 St. 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 fam. [REDACTED] voor het uitbreiden van hun landgoed met een aantal recreatiewoningen. AdviseurStudio BKL heeft het landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het initiatief. Aelmans heeft het bestemmingsplan opgesteld

De eigenaren van Landgoed Moerslag hebben het voornemen om hun huidig landgoed uit te breiden met Natuurlofts® en een zone om autarkisch te recreëren. Landgoed Moerslag is een kleinschalig vakantieresort in Moerslag. Op het landgoed zijn momenteel vijf Natuurlofts®, 4 monumentale vakantiehuizen (in de carréhoeve) en een kleinschalige camping gesitueerd

Bureau Verbeek landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp en Studio BKL hebben voor de totale uitbreiding een landschapsplan opgesteld.

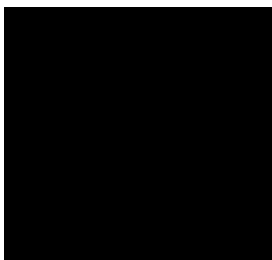
In dit verband bestaat de wens om het landgoed uit te breiden met 12 nieuwe Natuurlofts en 5 autarkische woningen en een aantal andere ontwikkelingen verwoord in het bestemmingsplan.

Module 2 gebiedseigen recreatie en toerisme, hiervoor wordt een landschappelijke inpassing en een compensatie rood versus groen, die zich verhouden als 1:5, gevraagd. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd.

VERGADERDATUM 26 mei 2023

Eerste behandeling.

AANWEZIG:

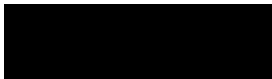


Initiatiefnemers
Adviseur
GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
GKM commissielid landschapsarchitect
ambtelijk team VTH
plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
ambtelijk secretaris van de commissie

VERGADERDATUM 27 oktober 2023

Tweede behandeling.

AANWEZIG:



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

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Bestemmingsplan Moerslag 32 04-09-2023
2. Bijlage van het bestemmingsplan landschapsplan Landgoed Moerslag, 30-08-2023
3. Bijlage van het bestemmingsplan beplantingsplan Landgoed Moerslag, 18-07-2023

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 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 GKM heeft het plan op 26 mei 2023 voor het eerst beoordeeld. De beoordeling ging gepaard met een terreinbezoek. De beoordeling heeft geleid tot een advies aan de initiatiefnemer om het plan op de volgende punten aan te passen:

1. Er dient aandacht besteed te worden aan de padenstructuur en toe te passen verharding;
2. Er dient aandacht besteed te worden aan de verlichting in relatie op de ecologische waarden en beleving, strooilicht van de armaturen de natuur in dient zo veel als mogelijk beperkt te worden;
3. Het beplantingsplan dient nader uitgewerkt te worden;
4. Er dient aandacht besteed te worden aan de waterhuishouding;
5. Hoe wordt omgegaan met het reliëf in relatie tot de woningen?;
6. Er dient concreet aangegeven te worden waar de 2 ha compensatie plaatsvindt.
Waardedaling van de grond wordt niet als compensatie gezien. De compensatie dient een toevoeging te zijn op de huidige situatie.

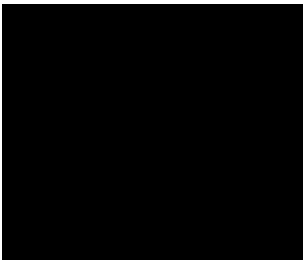
Voorafgaand aan het locatie-bezoek is de wens uitgesproken om te kiezen voor een vloeiende overgang tussen natuur aan de noordzijde en cultuur aan de zuidzijde. De boomgaard aan de zuidzijde is in blokken ingetekend, dit komt erg hard over en mag met minder bomen organisch worden aangeplant waardoor er een natuurlijker beeld ontstaat. Maar na de toelichting van de adviseur van de aanvragers begrepen we en waardeerden we zelfs deze opzet/vormgeving. Daarom suggereren we om het historische verkavelingspatroon sterker te volgen en zichtbaarder te maken b.v. door de boomblokken verder te verschalen en/of nog meer verschillende richtingen toe te passen. Het advies van de GKM, 26 mei 2023, is door de initiatiefnemers verwerkt in het landschapsplan en is in de GKM bijeenkomst van 27 oktober opnieuw beoordeeld. De inrichting en de landschappelijke inpassing van het landgoed wordt positief beoordeeld. De compensatie die volgt uit GKM Eijsden-Margraten module 2 is eveneens goed verwerkt en wordt in de directe nabijheid gerealiseerd en maakt daarmee integraal onderdeel van het landgoed. Toe te voegen bebouwing en verharding

bedraagt: ca. 3.331,50 m² (zie H5 landschapsplan). De totale gevraagd tegenprestatie groen (in natura; factor 5) bedraagt ca. 16.657,50m².

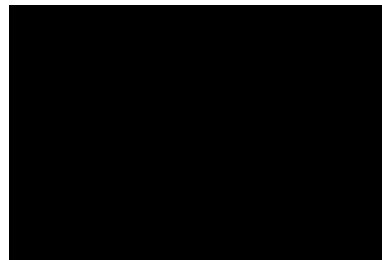
De commissie geeft derhalve een positief advies.

Margraten, 30 november 2023

Voor akkoord



Voorzitter



Ambtelijk secretaris