



plan:

Voorstel invulling tegenprestatie voor:

Woningbouw Dorpsstraat Slenaken

opdrachtgever:

MJK Beheer bv

datum

24 augustus 2017

projectnummer:

GW-166.906

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

INHOUD

Inleiding

- 1 Bestemmingsplan plangebied in huidige situatie**
- 2 Voorstel tot wijziging bestemmingsplan met luchtfoto**
- 3 Voorstel tot wijziging bestemmingsplan zonder luchtfoto**
- 4 Oppervlaktes gewijzigde bestemmingen met luchtfoto**
- 5 Oppervlaktes gewijzigde bestemmingen zonder luchtfoto**
- 6 Gerealiseerde tegenprestatie in natura**
- 7 Tabel met te leveren tegenprestatie versus gerealiseerde tegenprestatie**

INLEIDING

De realisatie van de woningen aan de Dorpsstraat in Slenaken valt, voor zover gelegen buiten de rode contour, binnen de kaders van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu zoals is verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul. De als gevolg hiervan te leveren tegenprestatie voor de gebouwde woningen valt binnen de module 'Nieuwe solitaire woningen' uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Voorliggende notitie geeft inzicht in de invulling van de tegenprestatie zoals deze is overeengekomen tussen MJK Beheer bv en de gemeente Gulpen-Wittern.

De invulling van de tegenprestatie voor de realisatie van drie woningen aan de Dorpsstraat in Slenaken volgt twee sporen. Enerzijds is er de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan die recht doet aan de situatie zoals deze is ontstaan. Daarbij wordt op deze locatie het aantal wooneenheden teruggebracht van vijf naar het gerealiseerd aantal van drie en wordt de bestemming Verkeer gecorrigeerd naar de situatie zoals deze nu aanwezig is. Ook vindt doorvertaling plaats van het provinciaal beleid door de introductie de bestemming Natuur langs de Gulp. De waardevermindering van de grond die hierdoor ontstaat, is verrekenend als tegenprestatie.

Anderzijds is een deel van de tegenprestatie ingevuld door een bescheiden landschappelijke inpassing van de woningen in het Gulpdal. De kosten voor deze fysieke ingrepen zijn meegenomen in de tegenprestatie.

Introductie bestemming Natuur

De introductie van de bestemming natuur langs de Gulp is als volgt te onderbouwen:

1. Het plangebied is deels onderdeel van de Goudgroene natuurzone. Tot de natuurdoeltypen voor het gebied (en ruimere Gulpdal) behoren dotterbloemgrasland, grote zeggenmoeras, kamgrasweide, nat kalkgrasland, vochtig kruidenrijk grasland, vochtige oeverruigte en wilgenstruweel. Ook grenst het gebied direct aan het Natura2000-gebied Geuldal, hier gevormd door de Gulp en de beekbegeleidende beplanting van Schietwilgen en Elzen.
2. In 2012 heeft bij de flashflood zo'n 80cm water in het gebied gestaan (zie kaart op volgende blz). De laagst gelegen delen staan om de paar jaar blank bij hoge afvoeren in de Gulp.
3. Tussen de Gulp en de voet van de steilrand komt op meerdere plekken kwel aan de oppervlakte. Dit zorgt voor een permanent drassige situatie in het gebied.



Figuur 1: Uitsnede Provinciaal Omgevingsplan Limburg met daarop de begrenzing van de Goudgroene Natuurzone (groen), de Bronsgroene Landschapszone (grijs) en de arcering van het Natura2000-gebied Geuldal. Het plangebied is gemarkeerd met de paarse onderbroken lijn. Het smalle gebied aan de oostzijde betreft de tuin van Hees 1 die eveneens onderdeel is van de wijziging van het bestemmingsplan.



Figuur 2: De Rode markeert de hoogtelijn van de flashflood in 2012 en het gebied dat daarbij globaal blank stond. Het plangebied is gemarkeerd met de paarse onderbroken lijn. Het smalle gebied aan de oostzijde betreft de tuin van Hees 1 die eveneens onderdeel is van de wijziging van het bestemmingsplan.

MJK Beheer bv heeft ervoor gekozen de ontwikkeling van kwel- en beekgerelateerde natuurwaarden langs de Gulp voorrang te geven.

De bestemming Natuur omvat de Goudgroene Natuurzone en een extra terreingedeelte. Daarvoor is bewust gekozen om in het veld tot een logische en herkenbare grens te komen. Dit betreft de steilrand in het terrein die de overgang markeert tussen de dalbodem en de flank van het Gulpdal.

In verband met de ontwikkeling van natuurwaarden, het drassige karakter van het gebied en de periodieke overstroming vanuit de Gulp is verharding niet als wenselijk gezien en is ervoor gekozen om een eenvoudig pad van houtsnippers aan te leggen en een gedeelte als graspad uit te voeren. De natuur kan beide paden eenvoudig terugclaimen, zodat de paden geen onomkeerbare ingreep vormen binnen de Goudgroene Natuurzone. Deze paden passen zodoende binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid aangaande het aanbrengen van verhardingen in natuurgebieden.

Correctie van de bestemming Verkeer

Naar aanleiding van de daadwerkelijk gerealiseerde parkeervoorzieningen en het vervallen van de noodzaak tot aanleg van een nieuwe parkeervoorziening voor restaurant La Frontière is besloten de bestemming Verkeer in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie. Die houdt in, dat de bestemming van de geplande parkeervoorziening van La Frontière is vervallen, de bestemming Wonen ter plekke van het haaksparkeren aan de Dorpsstraat is vervangen door de bestemming Verkeer en de parkeervoorziening van de woningen aan de noordzijde planologisch is gecorrigeerd op basis van de daadwerkelijke omvang van de parkeerplaats. Voor zover gelegen buiten de rode contour zijn de vervallen gedeeltes van de bestemming Verkeer omgezet in Agrarisch met Waarden. De bijbehorende waardevermindering van de grond is verrekend in de tegenprestatie.

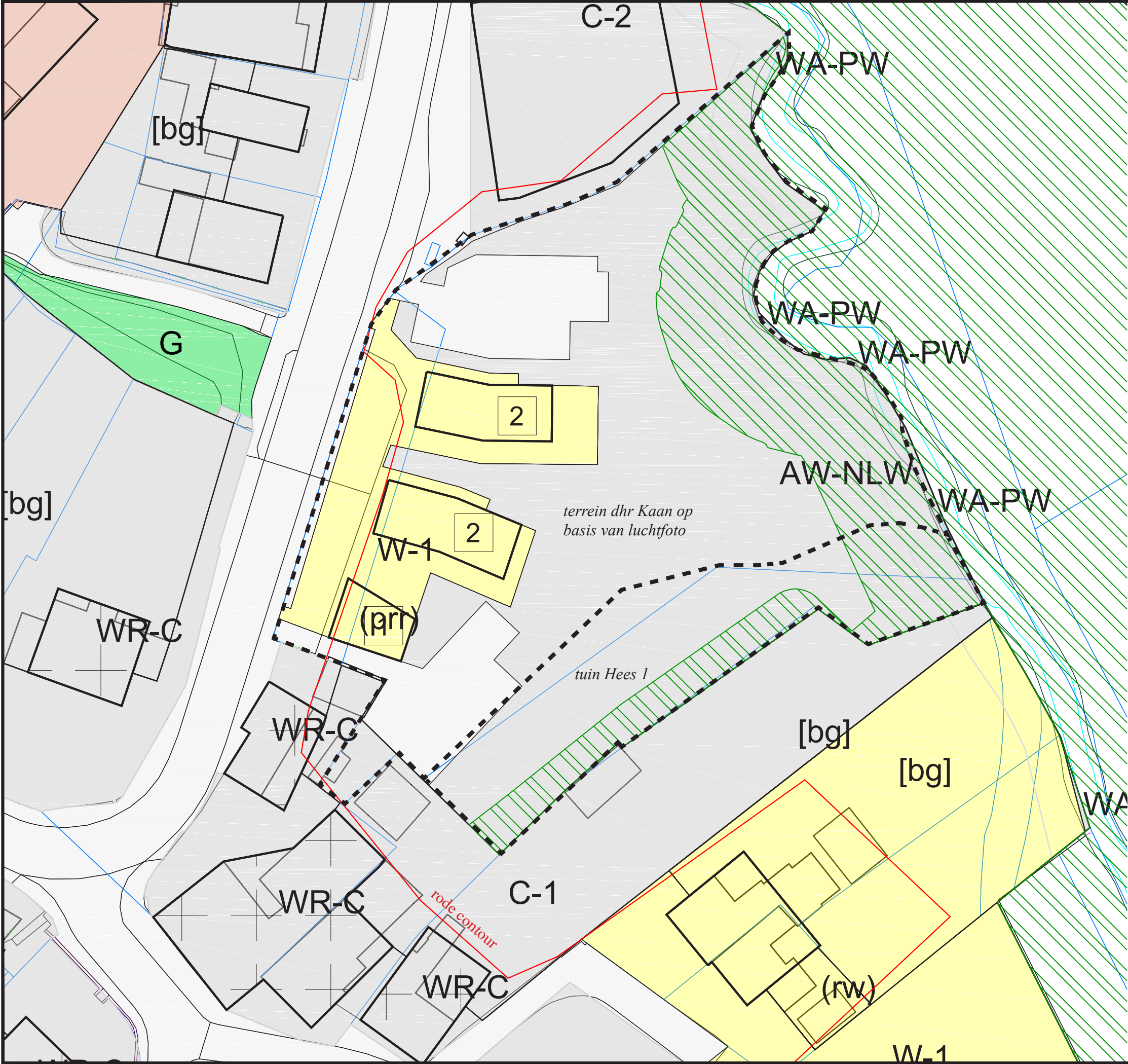
Gerealiseerde tegenprestatie in natura

Ter plekke van het woningbouwproject is in aansluiting op de spontane natuurontwikkeling langs de Gulp en de landschappelijke inbedding van de kern Slenaken een bescheiden tegenprestatie geleverd door:

- Aanleg Houtsnipperpad in het laaggelegen drassige deel langs de Gulp;
- Aanplant 9 stuks fruitbomen;
- Aanplant van een beukenhaag te afscherming van de parkeerplaats bij de woningen van de aangrenzende bestemmingen Agrarisch met Waarden en Natuur;
- Aanplant 2 bomen in aansluiting op de struweelontwikkeling in het laaggelegen drassige terreingedeelte.

Leeswijzer

Het voorstel voor herzieningen van de verbeelding van het bestemmingsplan en de tegenprestatie in natura is op volgende pagina's op kaart en met foto's inzichtelijk gemaakt. Aan het einde van de notitie is de tabel ingevoegd waarin de te leveren tegenprestatie en de geleverde tegenprestatie tegen elkaar zijn afgezet.



- legenda**
AW-NLW Agrarisch met waarden
C-1 Centrum - 1
C-2 Centrum - 2
G Groen
V Verkeer
W-1 Wonen - 1 (in het vierkant staat het
 aantal te bouwen wooneenheden)
WA-PW Waterhuishouding
WR-C Waarde - Cultuurhistorie
- (pr) Functieaanduiding praktijkruimte
(rw) Functieaanduiding recreatiewoning
[bg] Milieuzone bodembeschermingsgebied
- Waarde - Ecologie

huidige bestemming

- maateenheid tenzij anders vermeld: meters

- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

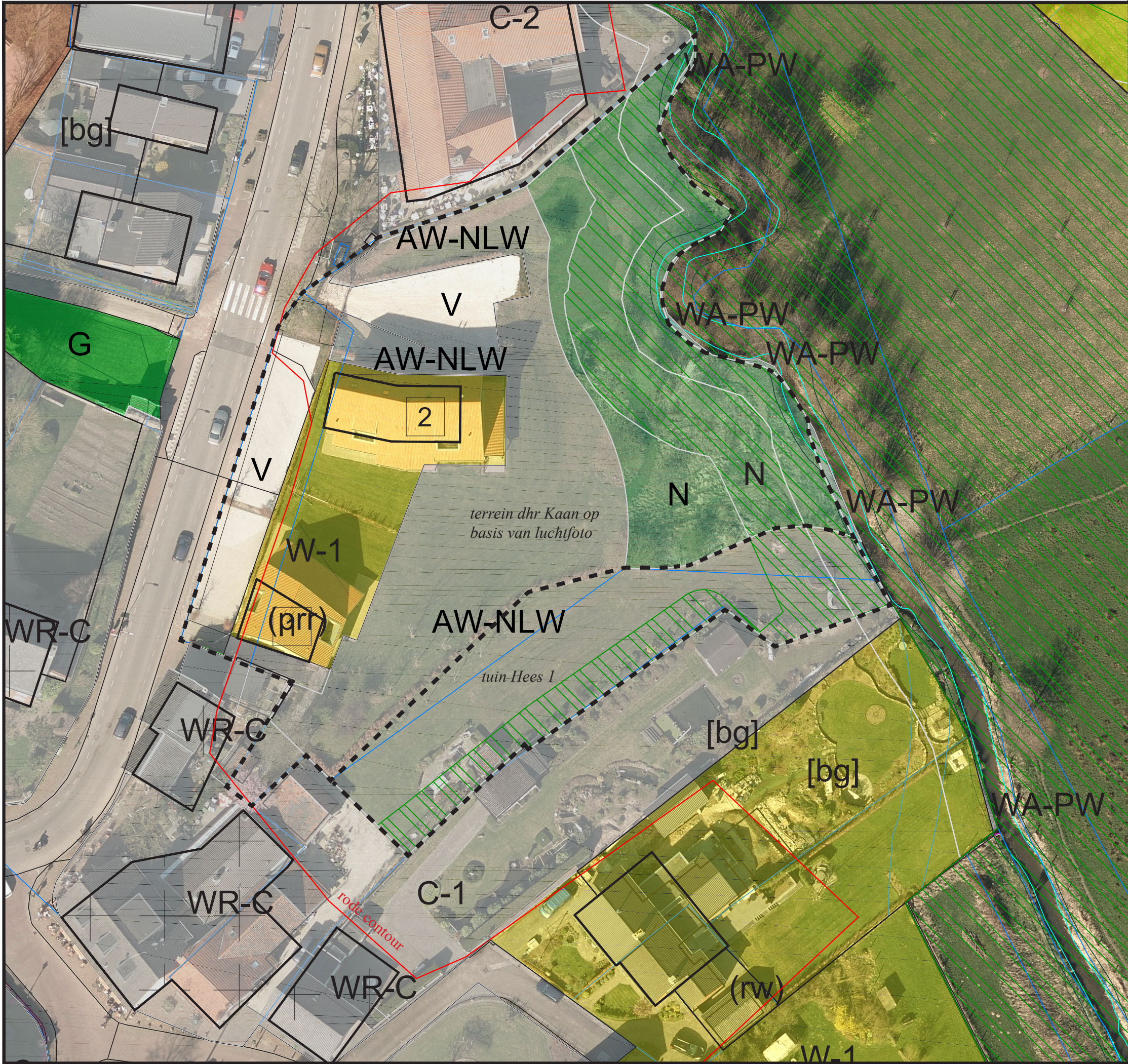
x	x	x	x
datum	paraaf	controle	opmerking

bureau VERBEEK
landschaparchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	slenaken woningbouwplan	datum	2017 07 24
onderdeel	ondergrond	schaal	1:500
projectnr	GW-166.906	formaat	A3
blad	R00	getekend	rs
opdrachtgever	MJK Beheer bv	gecontroleerd	mb
status	xx	vrijgegeven	jv

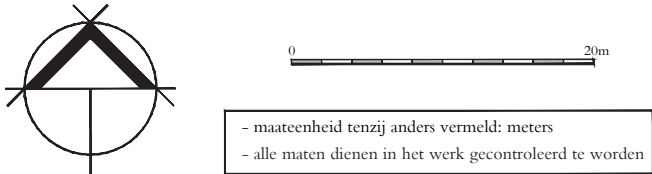
limmelderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45

www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl



- legenda**
AW-NLW Agrarisch met waarden
C-1 Centrum - 1
C-2 Centrum - 2
G Groen
N Natuur
V Verkeer
W-1 Wonen - 1 (in het vierkant staat het aantal te bouwen wooneenheden)
WA-PW Waterhuishouding
WR-C Waarde - Cultuurhistorie
- (pr) Functieaanduiding praktijkruimte
(rw) Functieaanduiding recreatiewoning
[bg] Milieuzone bodembeschermingsgebied
- Waarde - Ecologie

voorstel wijziging bestemming



- maateenheid tenzij anders vermeld: meters
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

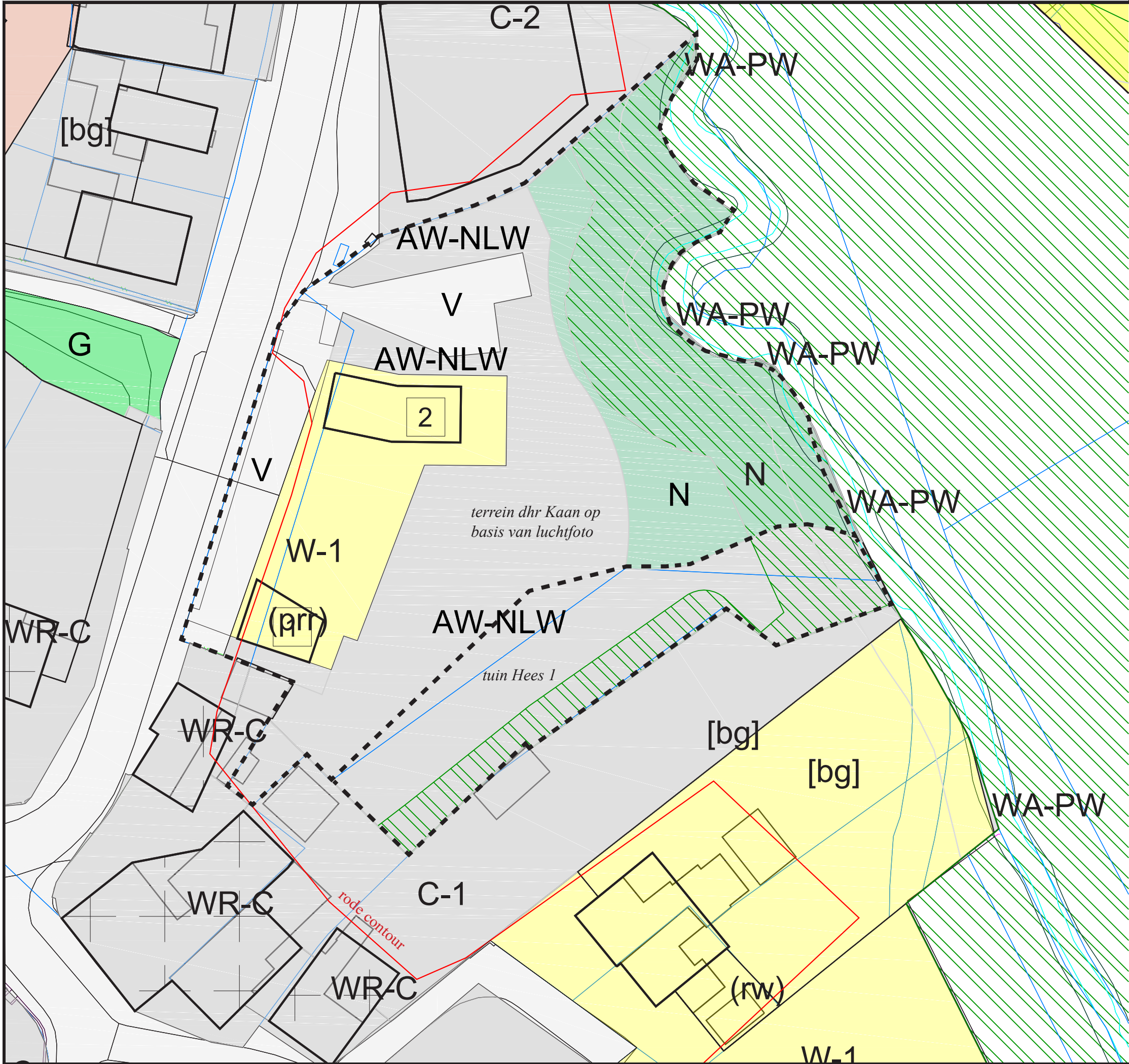
2017 07 26	rs	mb	wijziging bestemming
datum	paraaf	controle	opmerking

bureau VERBEEK
landschaparchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	slenaken woningbouwplan	datum	2017 07 24
onderdeel	wijziging bestemming	schaal	1:500
projectnr	GW-166.906	formaat	A3
blad	R00	getekend	rs
opdrachtgever	MJK Beheer bv	gecontroleerd	mb
status	concept	vrijgegeven	jv

limmelderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45

www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl



- legenda**

AW-NLW

C-1

C-2

G

N

V

W-1

WA-PW

WR-C

(pr)

(rw)

[bg]

Agrarisch met waarden

Centrum - 1

Centrum - 2

Groen

Natuur

Verkeer

Wonen - 1 (in het vierkant staat het aantal te bouwen wooneenheden)

Waterhuishouding

Waarde - Cultuurhistorie

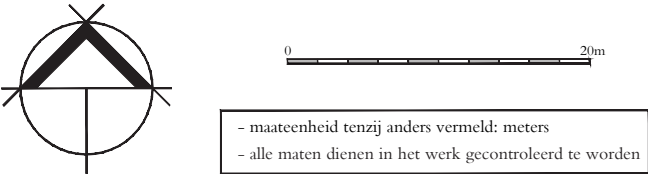
Funciteaanduiding praktijkruimte

Funciteaanduiding recreatiewoning

Milieuzone bodembeschermingsgebied

Waarde - Ecologie

voorstel wijziging bestemming



2017 07 26	rs	mb	wijziging bestemming
datum	paraaf	controle	opmerking

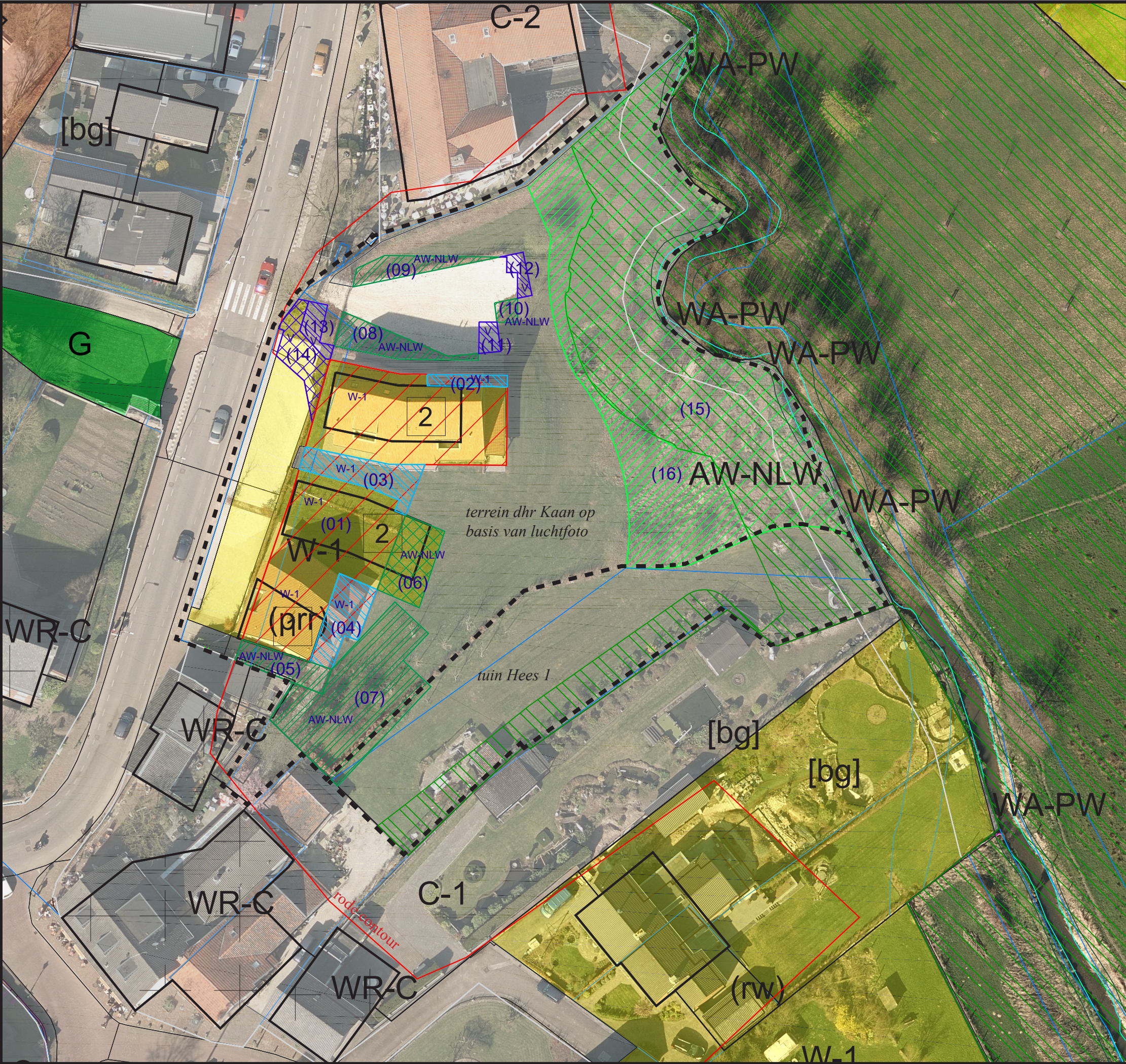
bureau VERBEEK

landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	slenaken woningbouwplan	datum	2017 07 24
onderdeel	wijziging bestemming	schaal	1:500
projectnr	GW-166.906	formaat	A3
blad	R00	getekend	rs
opdrachtgever	MJK Beheer bv	gecontroleerd	mb
status	concept	vrijgegeven	jv

limmelderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45

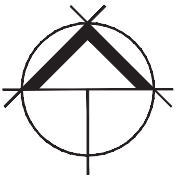
www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl



legenda

- 01- wonen nieuw (687.31m2)
- 02- AW-NLW > W1 (15.66)
- 03- AW-NLW > W1 (59.18)
- 04- AW-NLW > W1 (52.05)
- 05- V > AW-NLW (38.48)
- 06- W > AW-NLW (60.03)
- 07- V > AW-NLW (233.14)
- 08- V > AW-NLW (45.26)
- 09- V > AW-NLW (35.09)
- 10- V > AW-NLW (8.05)
- 11- AW-NLW > V (10.33)
- 12- AW-NLW > V (11.06)
- 13- AW-NLW > V (16.59)
- 14- W1 > V (44.95)
- 15- N - binnen goudgroen (931.92)
- 16- N - buiten goudgroen (338.02)

voorstel wijziging bestemming (opp.)



0 20m

- maateenheid tenzij anders vermeld: meters
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

2017 07 26	rs	mb	wijziging bestemming
datum	paraaf	controle	opmerking

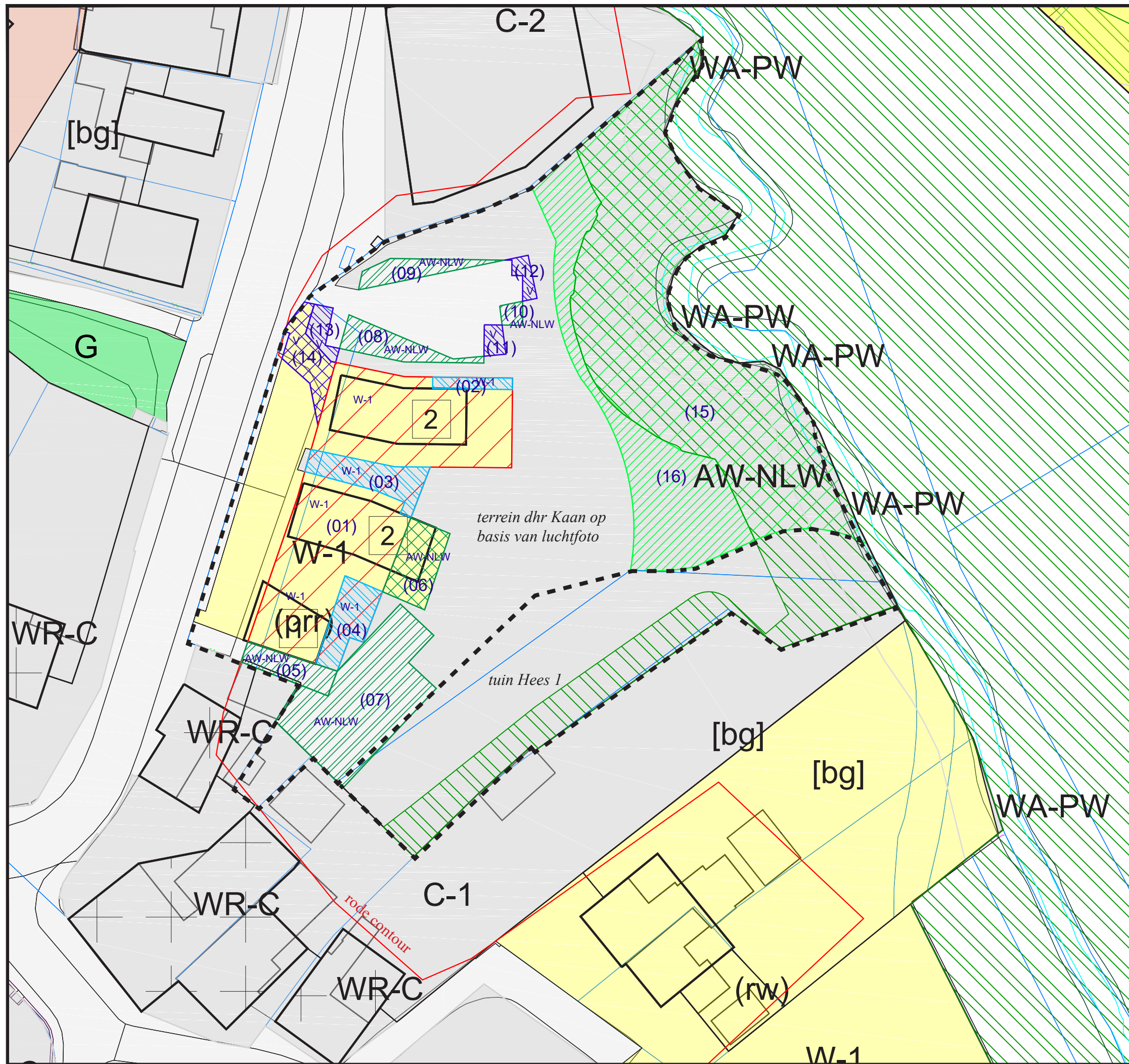
bureau VERBEEK

landschaparchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	slenaken woningbouwplan	datum	2017 07 24
onderdeel	wijziging bestemming - opp	schaal	1:500
projectnr	GW-166.906	formaat	A3
blad	R00	getekend	rs
opdrachtgever	MJK Beheer bv	gecontroleerd	mb
status	xx	vrijgegeven	jv

limmelderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45

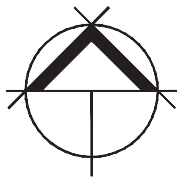
www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl



legenda

- 01- wonen nieuw (687.31m2)
- 02- AW-NLW > W1 (15.66)
- 03- AW-NLW > W1 (59.18)
- 04- AW-NLW > W1 (52.05)
- 05- V > AW-NLW (38.48)
- 06- W > AW-NLW (60.03)
- 07- V > AW-NLW (233.14)
- 08- V > AW-NLW (45.26)
- 09- V > AW-NLW (35.09)
- 10- V > AW-NLW (8.05)
- 11- AW-NLW > V (10.33)
- 12- AW-NLW > V (11.06)
- 13- AW-NLW > V (16.59)
- 14- W1 > V (44.95)
- 15- N - binnen goudgroen (931.92)
- 16- N - buiten goudgroen (338.02)

voorstel wijziging bestemming (opp.)



- maateenheid tenzij anders vermeld: meters
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

2017 07 26	rs	mb	wijziging bestemming
datum	paraaf	controle	opmerking

bureau VERBEEK
landschaparchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	slenaken woningbouwplan	datum	2017 07 24
onderdeel	wijziging bestemming - opp	schaal	1:500
projectnr	GW-166.906	formaat	A3
blad	R00	getekend	rs
opdrachtgever	MJK Beheer bv	gecontroleerd	mb
status	xx	vrijgegeven	jv

limmolderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45

www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl

LANDSCHAPSPLAN SLENAKEN

Landschapstuin aan de Gulp, fam. De Vries

Gerealiseerde en mee te rekenen tegenprestatie in natura

weergegeven op de kaart van het landschapsplan uit 2010

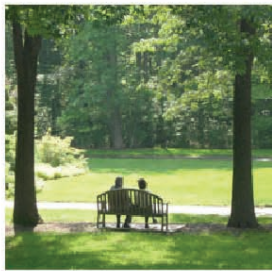
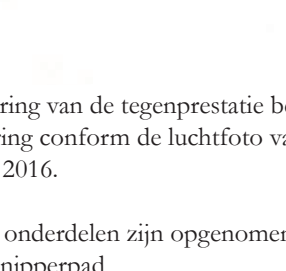
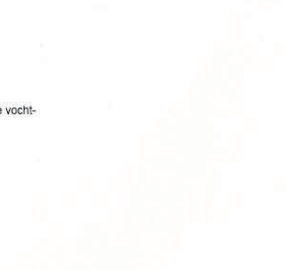
KAARTEN



NUDIG



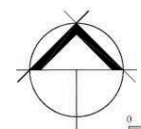
REFERENTIEBEELDEN



De positionering van de tegenprestatie betreft de positionering conform de luchtfoto van de provincie uit 2016.

- De volgende onderdelen zijn opgenomen:
- A. Het houtsnipperpad
 - B. 9 fruitbomen
 - C. De beukenhaag ter afscherming van het parkeervlak (circa 35 meter)
 - D. 2 bomen (walnoot)

147,00 bestaande ingemeten hoogtes
141,00 globale nieuwe hoogtes
schaal 1:200 blad A0
zie maatbalk



bureau VERBEEK

landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

onderdeel: voorstel afronding tegenprestatie
projectnr: GW-166.906
opdrachtgever: dhr. Kaan
datum: 03.05.2017
schaal: -
getekend: mb
gecontroleerd: -



A. Het houtsnipperpad



B. 9 fruitbomen

C. De beukenhaag ter afscherming van het parkeervlak



D. 2 bomen (walnoot)



Verrekening tegenprestatie woningbouw Dorpsstraat Slenaken

nr	bestemming was	bestemming wordt	eenheidsprijs	oppervlakte	totaal
			€/m2	m2	€
te leveren tegenprestatie					
1		Wonen	€ 100,00	687,32	€ 68.732,00
planologische tegenprestatie/ wijziging grondwaarde					
2	Agrarisch met waarden	Wonen		15,66	€ 0,00
3	Agrarisch met waarden	Wonen		59,18	€ 0,00
4	Agrarisch met waarden	Wonen		52,05	€ 0,00
5	Verkeer	Agrarisch met waarden	€ 175,00	38,48	€ 6.734,00
6	Wonen	Agrarisch met waarden		60,03	€ 0,00
7	Verkeer	Agrarisch met waarden	€ 175,00	233,14	€ 40.799,50
8	Verkeer	Agrarisch met waarden	€ 175,00	45,26	€ 7.920,50
9	Verkeer	Agrarisch met waarden	€ 175,00	35,09	€ 6.140,75
10	Verkeer	Agrarisch met waarden	€ 175,00	8,05	€ 1.408,75
11	Agrarisch met waarden	Verkeer	-€ 175,00	10,33	-€ 1.807,75
12	Agrarisch met waarden	verkeer	-€ 175,00	11,06	-€ 1.935,50
13	Agrarisch met waarden	Verkeer	-€ 175,00	16,59	-€ 2.903,25
14	Wonen	Verkeer	€ 0,00	44,95	€ 0,00
15	Agrarisch met waarden	Natuur (binnen Goudgroen)	€ 6,00	931,92	€ 5.591,52
16	Agrarisch met waarden	Natuur (tot steilrand in terrein)	€ 6,00	338,02	€ 2.028,12
subtotaal					€ 63.976,64
gerealiseerde tegenprestatie in natura					
A	houtsnipperpad				€ 975,00
B	9 fruitbomen				€ 2.250,00
C	beukenhaag				€ 1.450,00
D	2 bomen				€ 500,00
subtotaal					€ 5.175,00
te leveren tegenprestatie - geleverde tegenprestatie					
totaal		teveel geleverde tegenprestatie			-€ 419,64