

NOTITIE

PROJECT : Résidence Valkenburg
PROJECTNUMMER : P16-0012

ONDERWERP : Kwaliteitsbijdrage GKM

DATUM : 1 april 2019
OPGESTELD DOOR : W.J. Franken

1.1 Aanleiding, doel en opzet

Résidence Valkenburg werkt aan een herontwikkeling van haar verblijfsrecreatiepark. Als onderdeel hiervan heeft zij Gemeente Valkenburg verzocht de bestemming van haar terrein te wijzigen. Bij ontwikkelingen in het buitengebied dient invulling te worden gegeven aan de condities en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). In deze notitie wordt de invulling hiervan samengevat. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de volgende documenten:

- Landschapsplan (doc. 253-007, maart 2019).
- Groenplan (doc. P16-0012-193, d.d. 01-04-2019).
- Notitie Input GKM (doc. P16-0012-192, d.d. 01-04-2019).

Deze notitie is als volgt opgebouwd

- Beleid GKM.
- Toelichting op het plan.
- Beoordeling toename verharding.
- Compensatieberekening.
- Beoordeling Kwaliteitscommissie.

1.2 Beleid GKM

Het GKM maakt deel uit van de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', vastgesteld door de gemeenteraad op 13-02-2012.

In de structuurvisie is opgenomen dat voor verblijfsrecreatie het beleid vooral gericht is op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en -spreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. Dit is van toepassing op alle drie gemeentes. Gemeente Valkenburg heeft daarbij specifiek voor camping Schoonbron (nu Résidence Valkenburg) aangegeven dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte 'kavelcorrectie'.

Op de ontwikkeling is de module 'Grootschalige gebiedseigen recreatie en toerisme' van toepassing. Deze module gaat uit van de volgende compensatie:

- Kwaliteitsbijdrage van € 25,- in het gemeentelijk kwaliteitsfonds per m² verharding.
- Compensatie in groen in de verhouding 1:5.

1.3 Plan

Het plan betreft de herontwikkeling van Résidence Valkenburg (voormalig Camping Schoonbron) te Schin op Geul. Aanleiding daarvoor is dat het park in de oude situatie niet meer vitaal was.

Het park wordt omgevormd van een camping met een combinatie van vaste, seizoens en toeristische plaatsen, naar enkel vaste plaatsen. De totaalinrichting van het park wordt vernieuwd en de dichtheid verminderd. In de oude situatie omvatten het park 439 vaste plaatsen, 272 seizoens en toeristische plaatsen en 4 trekkershutten. Dit wordt omgevormd naar 289 vaste plaatsen en 3 groepsaccommodaties. Aan de westzijde wordt een natuurlijke overgangszone naar de Geul gecreëerd. Aan de oostzijde wordt de bestaande parkeerterrein uitgebreid. Dit valt buiten de contour van het GKM.

1.4 Verhardingstoename GKM

Het park heeft reeds een verblijfsrecreatieve bestemming. Middels een functieaanduiding is aangegeven welke vorm van recreatie is toegestaan; te weten Kampeerterrein 1 (seizoens en toeristisch kamperen) en Kampeerterrein 2 (vaste plaatsen). Voor de beoordeling van de verhardingstoename in het kader van het GKM dient in beeld te worden gebracht welke extra verhardingsmogelijkheden het nieuwe bestemmingsplan biedt ten opzicht van het huidige bestemmingsplan. Dit betreft het deel waar binnen het nieuwe bestemmingsplan wel en in het vigerend plan geen vaste plaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt vervallen verharding verrekend. Dit is uitgewerkt in de volgende tabel.

ONDERDELEN	OPPERVLAKTE (M ²)	OPMERKING
Verharding kavels (terrassen/paden), toevoeging buiten huidig Kampeerterrein 2	3.200	
Toevoeging recreatieverblijven buiten huidig Kampeerterrein 2	4.895	
Vervallen recreatieverblijven binnen huidig Kampeerterrein 2	-2.540	De bebouwingsdichtheid binnen bestaand kampeerterrein 2 wordt lager. De afname wordt verrekend.
Vervallen seizoens- en toeristische kampeermiddelen	-1.020	Door het vervallen van Kampeerterrein 1 vervallen seizoens- en toeristische kampeermiddelen met een oppervlakte van 4.080 m ² . In verband met seizoensgebonden karakter komt de kwaliteitscommissie tot een waardering van 25% voor verrekenbare afname
Vervallen overige bebouwing	- 480	Betreft een vier trekkershutten en 2 facilitaire gebouwen
<i>Saldo toename - vervallen</i>	<i>4.055</i>	

1.5 Berekening compensatie

Kwaliteitsbijdrage

Voor toename van verharding dient overeenkomstig het GKM een bijdrage van € 25,- per m² aan het kwaliteitsfonds te worden afgedragen, zijnde 4.055 m² x € 25,00 = € 101.375,00.

Groencompensatie

In aanvulling op de bijdrage in het kwaliteitsfonds, dient toegevoegde verharding tevens gecompenseerd te worden met nieuw aan te leggen groen. Dit in een verhouding van 1:5, wat overeenkomt met 4.055 m^2 (verharding) $\times 5 = 20.275 \text{ m}^2$ groen.

De compensatie wordt als volgt ingevuld:

- ▶ Voor het herstel van de oeverwaarden van de Geul en een natuurlijke overgangszone wordt 13.577 m^2 aan natuur gecompenseerd.
- ▶ Binnen huidig kampeerterrein 2 wordt extra groen gerealiseerd middels inheemse bomen en heesters. De kavels in de laatste fase worden natuurlijk aangelegd. De extra aanplant van groen (heesters) wordt gerekend als compensatie en bedraagt $56 \times 47.5 \text{ m}^2 = 2.660 \text{ m}^2$.
- ▶ Binnen het deelgebied waar vaste verblijven mogelijk worden gemaakt wordt tevens groen toegevoegd. Een deel (50%) wordt beschouwd als aanplant welke nodig is om het meer permanente karakter ten opzichte van het huidige gebruik (toeristische-, seizoensplaatsen en sportveld) in te passen (basis landschappelijke inpassing). Het overige deel (50%) wordt beschouwd als compensatie. Toevoeging groen (heesters) in dit deelgebied bedraagt 3.372 m^2 . Compensatie bedraagt 50%: 1.686 m^2
- ▶ Compensatie exclusief de bomen bedraagt: $13.577 + 2.660 + 1.686 = 17.923 \text{ m}^2$. Nog te compenseren: 2.352 m^2 .
- ▶ Voor aanplant van bomen wordt compensatie in waarde (€) uitgedrukt, omdat deze sterk afhankelijk is van de maat van aanplant. Als norm geldt € 6,- per m^2 . Totaal dient nog $2.352 \times € 6,- = € 14.112,-$ te worden gecompenseerd.
- ▶ Binnen huidig kampeerterrein 2 worden 161 extra bomen aangeplant ten opzichte van de oude situatie. De gemiddelde kosten (boom, hulmiddelen, grondverbetering, aanplant) bedraagt € 270,- per boom. De aanplant heeft een waarde van € 43.470,-
- ▶ Binnen het deel waar vaste verblijven mogelijk worden gemaakt worden 69 extra bomen aangeplant ten opzichte van de oude situatie. Hiervan wordt 50% gerekend als basisinpassing en 50% als extra inpassing. De waarde van deze extra inpassing bedraagt $0.5 \times 96 \times € 270,- = € 12.960,-$
- ▶ Buiten het park wordt ter verbetering van de landschappelijke inpassing van het huidig Kampeerterrein 2 een bomenrij aangeplant op het perceel Valkenburgerweg 122-124. De waarde hiervan bedraagt € 3.230,- (19 bomen, waarde € 170,- per boom).
- ▶ De waarde van aanplant van extra bomen bedraagt $43.470 + 12.960 + 3.230 = € 59.660$. Hiermee wordt ruim invulling gegeven aan de nog benodigde compensatie van € 14.112,-

Conclusie is dat de groencompensatie (factor 5) afdoende in het plan is ingevuld. Voor realisatie van het plan dient een financiële bijdrage te worden afgedragen van € 101.375,- in het Gemeentelijke kwaliteitsfonds.

1.6 Beoordeling

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft het plan beoordeeld en op 23-04-2019 een positief advies gegeven op het initiatief en de uitwerking van de kwaliteitsbijdrage.