Anterieure overeenkomst ter verzekering van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de gronden aan de Smelenweg ong. te Milsbeek

B2015/02/VB

Gemeente Gennep
12 OKT 2016
176705
No

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Gennep**, met zetel te (6591 CP) Gennep, Ellen Hoffmannplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. A.M.G. Franssen, handelend ter uitvoering van het besluit van 18 november 2014, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. **de heer W.A.M. van der Valk**, wonende aan de Rijksweg 15, 6596 AA te Milsbeek, hierna te noemen: "Van der Valk",

hierna tezamen ook aan te duiden als: "partijen";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. Van der Valk eigenaar is van de gronden gelegen aan de Smelenweg ong. te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 4046 en aan de Smelenberg ong. te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 344 gedeeltelijk;

b. Van der Valk voornemens is op de onder a genoemde gronden een excellente woning met een bijgebouw, landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling te realiseren;

c. Het onder b genoemde project niet binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd en mitsdien de planologische medewerking behoeft van De Gemeente;

d. De Gemeente kennis heeft genomen van het voornemen van Van der Valk en dat voorshands niet is gebleken van overwegende planologische bezwaren die aan het verlenen van de onder c bedoelde medewerking in de weg staan;

e. De Gemeente in beginsel bereid is, met inachtneming van zijn publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, de onder c bedoelde medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat voldoende waarborgen bestaan dat de gronden op een door de Gemeente verantwoord geachte en stelselmatige wijze in ontwikkeling worden gebracht en dat het verhaal van door de Gemeente in verband met de Grondexploitatie te maken kosten voldoende is verzekerd;

f. Partijen in onderling overleg tot afspraken zijn gekomen waarmee tegemoet wordt gekomen aan de onder e genoemde voorwaarde;

Paraaf Verzoeker

Paraaf Gemeente

g. Partijen de overeengekomen afspraken en voorwaarden in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

h. Dat de gemeente door middel van deze Overeenkomst het kostenverhaal anderszins wenst te verzekeren zodat het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is. Deze overeenkomst is een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In deze overeenkomst hebben de volgende, met een hoofdletter geschreven termen, woorden en uitdrukkingen de volgende betekenis, tenzij uit de context anders volgt:

"Bestemmingsplan":	Het ten behoeve van de realisatie van het Project vast te stellen (ontwerp)bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, Wro.
"Bro":	Besluit ruimtelijke ordening.
"College":	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
"Definitief ontwerp":	Een definitief ontwerp van de in het Exploitatiegebied beoogde bebouwing en de inrichting van de onbebouwde gronden.
"Derden":	Eén of meerdere Partij(en), anders dan de Gemeente of Van der Valk.
"Excellente woning":	Een woning die voldoet aan de voorwaarden gesteld aan 'excellent wonen' conform de Strategische Regiovisie zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 31 mei 2010.
"Exploitatiegebied":	De gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd en in gebruik genomen en die als zodanig zijn aangeduid op de bij deze overeenkomst behorende tekening.
"Kostenverhaal":	Het verhaal van kosten, zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, Wro.

Paraaf Verzoeker

Paraaf Gemeente

"Openbare voorzieningen":	Voorzieningen van openbaar nut, als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, Bro jº artikel 6.2.5 Bro, waaronder wegen, parkeerplaatsen, kabels en leidingen, riolering en groenvoorzieningen.
"Overeenkomst":	Deze overeenkomst, met inbegrip van alle bijlagen.
"Planschade":	De schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente.
"Planschaderisico-analyse":	Een door een derde, deskundige partij in een schriftelijke rapportage vast te leggen: (i) analyse van het risico dat een besluit van het College of Gemeenteraad leidt tot Planschade die op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro voor vergoeding in aanmerking komt, alsmede (ii) een prognose van de omvang van de mogelijk voor vergoeding in aanmerking komende Planschade.
"Project":	Het geheel van werkzaamheden dat ten behoeve van de realisatie van een excellente woning met een bijgebouw, landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling wordt uitgevoerd, waaronder werkzaamheden in het kader van het Bouwrijp maken en de aanleg of aanpassing van (aansluitingen op) Openbare voorzieningen.
"Ruimtelijke ontwikkelingen":	Ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, aanhef en onder a, Wro, zoals het Exploitatiegebied ontstijgende ('bovenplanse') voorzieningen van openbaar nut als natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen.
"Gemeente":	de Gemeente Gennep;
"de Gemeenteraad":	De gemeenteraad van de Gemeente Gennep.
"Wro":	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Algemene verplichtingen van de Gemeente

2.1 Het College zal zoveel mogelijk bevorderen dat het Bestemmingsplan op kortst mogelijke termijn in procedure wordt gebracht, waarna het voorts zoveel mogelijk zal bevorderen dat het Bestemmingsplan op de kortst mogelijke termijn in werking treedt. De inhoud van het Bestemmingsplan zal zijn afgestemd op de in deze Overeenkomst genoemde eisen, voorwaarden en/of uitgangspunten.

Paraaf Verzoeker

Paraaf Gemeente

2.2 Het College zal zoveel mogelijk bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van het Project ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen in behandeling worden genomen en binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld.

2.3 De Gemeente neemt bij de nakoming van de Overeenkomst haar volledige verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen in acht. Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat de Gemeente handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van het Project.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van Van der Valk

3.1 Van der Valk stelt voor eigen rekening en risico een Bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken op en zal deze ter goedkeuring aan De Gemeente voorleggen. Bij het opstellen van voornoemde stukken zal Van der Valk het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen.

3.2 Van der Valk zal voor eigen rekening en risico en na verkrijging van de benodigde publiekrechtelijke vergunningen en andere besluitvorming, het Project realiseren uiterlijk binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Bij de realisatie van het Project zal Van der Valk het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen

3.3 Van der Valk is verantwoordelijk voor tijdige en volledige indiening van de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen en andere publiekrechtelijke besluitvorming. Zij is er voorts verantwoordelijk voor dat dergelijke aanvragen aan alle wettelijke eisen voldoen, waaronder de eisen die bij of krachtens de Wro en Woningwet worden gesteld.

3.4 Van der Valk verplicht zich tot vergoeding van de door De Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project te maken kosten van de Grondexploitatie, een en ander zoals bepaald in artikel 5 van de Overeenkomst.

3.5 Van der Valk is verplicht om bij verkoop van de gronden aan de Smelenweg ong. te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 4046 en aan de Smelenberg ong. te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 344 gedeeltelijk, de verplichtingen zoals genoemd in artikel 3.2 van deze overeenkomst door te leggen naar iedere opvolgende eigenaar door middel van een kettingbeding op straffe van een boete van € 45.000,--.

Paraaf Verzoeker

Paraaf Gemeente

Artikel 4 Bouwprogramma

In het Exploitatiegebied zullen door c.q. in opdracht van Van der Valk worden gerealiseerd:

- Een excellente woning met bijgebouw
- landschappelijke inpassing
- natuurontwikkeling
- informatiebord
- uitzichtplek met zitbank

Artikel 5 Exploitatiebijdrage

5.1 Van der Valk is de Gemeente een bijdrage verschuldigd in de kosten die de Gemeente ten behoeve van de Grondexploitatie heeft gemaakt en na het sluiten van de Overeenkomst nog zal maken. De door Van der Valk te betalen bijdrage wordt voorshands bepaald op, per saldo, € 11.979,--. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- € 10.169,- Ambtelijke kosten
- € 960,- Kosten vooroverleg GKM d.d. 12 januari 2016
- € 850,- Kosten behandeling commissie GKM d.d. 29 februari 2016

5.2 Een specificatie van de kosten van de Grondexploitatie die op grond van artikel 5.1 van de Overeenkomst voor vergoeding door Van der Valk in aanmerking komen, is als bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegd.

5.3 De in artikel 5.1 van de Overeenkomst genoemde bijdrage zal door Van der Valk uiterlijk binnen 30 dagen na facturering zijn voldaan op rekeningnummer NL92BNGH028.50.02.740 ten name van Gemeente Gennep, onder vermelding van "exploitatiebijdrage excellente woning Smelenweg ong. te Milsbeek". Na ondertekening van deze overeenkomst ontvangt Van der Valk de betreffende factuur van de Gemeente. Indien het volledige bedrag niet binnen voornoemde termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Van der Valk vanaf dat moment aan De Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

5.4 Artikel 5.1, 5.2 en 5.3 van de Overeenkomst zijn niet van toepassing op door Van der Valk aan De Gemeente te vergoeden kosten in verband met de vergoeding van Planschade aan Derden. De afspraken die partijen hebben gemaakt ten aanzien van de vergoeding van Planschade zijn opgenomen in artikel 7 van de Overeenkomst.

5.5 Partijen beogen door middel van artikel 5 van de Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 6.24 van de Wro. Partijen realiseren zich dat er onzekerheid bestaat over de vraag of en in welke mate met toepassing van artikel 6.24 van de Wro door middel van onderhavige afspraak kosten van ruimtelijke ontwikkelingen verhaald kunnen worden. Deze onzekerheid hebben Partijen in de gemaakte afspraken verdisconteerd. Van der Valk doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid hetgeen zij uit hoofde van deze contractuele verplichting aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit

Paraaf Verzoeker

Paraaf Gemeente

onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding voor de door de Gemeente verrichte prestatie gelijk is aan het bedrag dat Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in artikel 5 van de Overeenkomst vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.

5.6 Over op grond van artikel 5.5 door een der partijen te betalen bedragen zal geen wettelijke rente verschuldigd zijn.

Artikel 6 Compensatie Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

6.1 De bijdrage Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM) vindt plaats op basis van de module 'Overige (gebouwde) functies op basis waarvan aansluiting wordt gezocht bij de module 'Nieuwe solitaire woningbouw'. De benodigde landschappelijke inpassing en compensatie wordt verder vorm gegeven zoals aangegeven in het in bijlage 2 bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan en de bijbehorende Notitie waarin een nadere toelichting is opgenomen over het bouwplan, de landschappelijke inpassing en de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

6.2 Van der Valk verplicht zich om uiterlijk binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, de in artikel 6.1 genoemde inpassing en compensatie, zoals ook opgenomen in regels bij het bestemmingsplan, op de betreffende percelen te hebben gerealiseerd en deze vervolgens kwalitatief en kwantitatief in stand te houden.

6.3 Indien aan het bepaalde in artikel 6.2 uit deze overeenkomst door Van der Valk niet wordt voldaan is de Gemeente bevoegd om de in dat artikel genoemde compensatie op kosten van Van der Valk uit te (laten) voeren.

6.4 De in artikel 6.2 van deze overeenkomst beschreven verplichting geldt voor onbepaalde tijd, dit wil zeggen zolang als de instandhouding van de tegenprestatie in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding van de tegenprestatie kan in ieder geval worden geëist, indien het in artikel 6.2 genoemde Bestemmingsplan onherroepelijk is.

6.5 Wat betreft het in de compensatie opgenomen informatiebord en het zitbankje zal met de Gemeente nader overlegd moeten worden over het uiterlijk, de inhoud van de informatie en de plaatsing van beide bouwwerken.

6.6 Van der Valk is verplicht om bij verkoop van de gronden aan de Smelenweg ong. te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 4046 en aan de Smelenberg ong. te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 344 gedeeltelijk, de verplichtingen zoals genoemd in artikel 6.2 van deze overeenkomst door te leggen naar iedere opvolgende eigenaar door middel van een kettingbeding op straffe van een boete van € 45.000,- .

Artikel 7 Planschade

7.1 Indien de Gemeente op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro in relatie tot het Project gehouden zal zijn tot vergoeding van Planschade aan Derden, komen de kosten daarvan inclusief de door de gemeente te maken (in- en externe) behandelingskosten voor rekening van Van der Valk.

7.2 Van der Valk heeft voor eigen rekening een planschaderisico-analyse laten uitvoeren door een derde, deskundige partij (Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht, d.d. 1 augustus 2016, kenmerk 405280R.2001), waarmee "de Gemeente" heeft ingestemd. In deze planschaderisico-analyse wordt geconcludeerd dat het Project, gelet op een planologische vergelijking, planologisch nadeel kan opleveren en dat de mogelijke Planschade is gewaardeerd op nihil.

7.3 De volgende bepalingen zijn van toepassing indien in relatie tot het Project door Derden bij De Gemeente aanvragen worden ingediend om tegemoetkoming in Planschade, welke op grond van artikel 7.1 voor vergoeding door Van der Valk in aanmerking zou komen.

7.4 Het College neemt aanvragen tot vergoeding van Planschade in behandeling conform de wettelijke eisen van afdeling 6.1 Wro en daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, waaronder in ieder geval de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Gennep op 25 augustus 2008.

7.5 Van der Valk wordt door de Gemeente in kennis gesteld van ingediende aanvragen en wordt, indien de aanvraag niet kennelijk ongegrond wordt bevonden, in de gelegenheid gesteld te reageren op het door de ingeschakelde adviseur opgestelde (concept)advies. De reactie van Van der Valk wordt door het College bij het besluit betrokken.

7.6 Indien het College besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de Planschade, zal Van der Valk het vastgestelde bedrag, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente, alsmede de door de door de gemeente te maken (in- en externe) behandelingskosten aan De Gemeente vergoeden. Betaling door Van der Valk vindt plaats op de in artikel 5.3 van de Overeenkomst genoemde rekening en geschiedt binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Van der Valk vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

Artikel 8. Geheimhouding

8.1 Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partijen als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden.

Paraaf Verzoeker Paraaf Gemeente

8.2 Deze bepaling blijft tussen partijen van kracht, ook na beëindiging van de Overeenkomst.

8.3 Van der Valk onderkent dat het College op grond van artikel 6.24, derde lid, Wro jº artikel 6.2.12, Bro openbaar kennis zal dienen te geven van de zakelijke inhoud van de Overeenkomst.

Artikel 9 Duur van de Overeenkomst

9.1 De Overeenkomst treedt bij ondertekening door beide partijen in werking en duurt voort totdat het Project volledig gerealiseerd is, waarvan in beginsel sprake zal zijn als alle in deze Overeenkomst opgenomen werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 10 van de Overeenkomst, alsmede de mogelijkheid van een ontbinding als bedoeld in artikel 11 van de Overeenkomst.

9.2 In afwijking van het eerste lid, blijft de Overeenkomst van kracht nadat alle werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, voor zover dat voor de afhandeling van eventuele verzoeken om vergoeding van Planschade noodzakelijk is.

Artikel 10 Tussentijdse beëindiging

10.1 Indien een der partijen, ondanks schriftelijke ingebrekestelling door de andere partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval dat Van der Valk onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard of aan Van der Valk surséance van betaling is verleend, is de andere partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder tussenkomst van de rechter door opzegging, dan wel buitengerechtelijke ontbinding te beëindigen, onverminderd het recht om terzake nakoming, ontbinding via de rechter en/of schadevergoeding te vorderen. Beëindiging geschiedt bij aangetekende brief.

10.2 Een partij kan zich niet beroepen op de bevoegdheid als bedoeld in artikel 10.1 tot beëindiging van de Overeenkomst ingeval de andere partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, indien de tekortkoming, gezien haar bijzonder aard of geringe betekenis, een beëindiging niet rechtvaardigt.

Artikel 11 Ontbinding

De Overeenkomst is gesloten onder de - bij vervulling ervan - ontbindende voorwaarden dat:

- het Bestemmingsplan door het College vanwege zwaarwegende (publiekrechtelijke) belemmeringen niet in procedure kan worden gebracht, of dit op zodanige politieke, maatschappelijke of juridische bezwaren stuit dat het als gevolg daarvan niet kan worden vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt,

Paraaf Verzoeker Paraaf Gemeente

- de verlening van voor de realisatie van wezenlijke delen van het project vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht.

Artikel 12 Overdracht van rechten

De rechten van partijen, welke direct of indirect voortvloeien uit de Overeenkomst, zijn hoogstpersoonlijk. Het is ieder der partijen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij haar rechten uit de Overeenkomst aan een derde partij over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zou kunnen leiden.

Artikel 13 Rechtskeuze en Geschillenregeling

13.1 De Overeenkomst wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.

13.2 Alle geschillen in verband met de Overeenkomst worden onderworpen aan de exclusieve rechtsmacht van de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 14 Slotbepaling

14.1 De kopjes boven de artikelen van de Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.

14.2 Derden kunnen geen rechten ontlenen aan het bepaalde in de Overeenkomst.

14.3 De volgende bijlagen zijn aan de Overeenkomst gehecht en als zodanig gewaarmerkt:
1. Exploitatiebijdrage excellente woning Smelenweg ongenummerd te Milsbeek
2. Rapport "XXL woning Milsbeek, Landschappelijke inpassing – Plantoelichting Woning – XXL Smelenweg Milsbeek, landschappelijke inpassing, inrichting tuin/erf en de toepassing van het Limburgs Kwaliteits Menu en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM + GKM)" van februari 2016.

De bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst.

14.4 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst, tenzij in de bijlage met instemming van beide partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Gennep op 04 OKT. 2016

De Gemeente:

---

mevrouw drs. A.M.G. Franssen

Van der Valk

---

de heer W.A.M. van der Valk

Paraaf Verzoeker

Paraaf Gemeente

BIJLAGE 1

Exploitatiebijdrage excellente woning Smelenweg ong. te Milsbeek

Onderwerp	Uren
Milieu toets (o.a.geluid, bodem, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit)	10
Planjurist en regisseur	75
Privaatjurist	2
Verkeerskundig	2
Communicatie	1
Omgevingsloket	3
Flora en Fauna	5
Archeologie	2
TOTAAL AMBTELIJKE KOSTEN	**100**

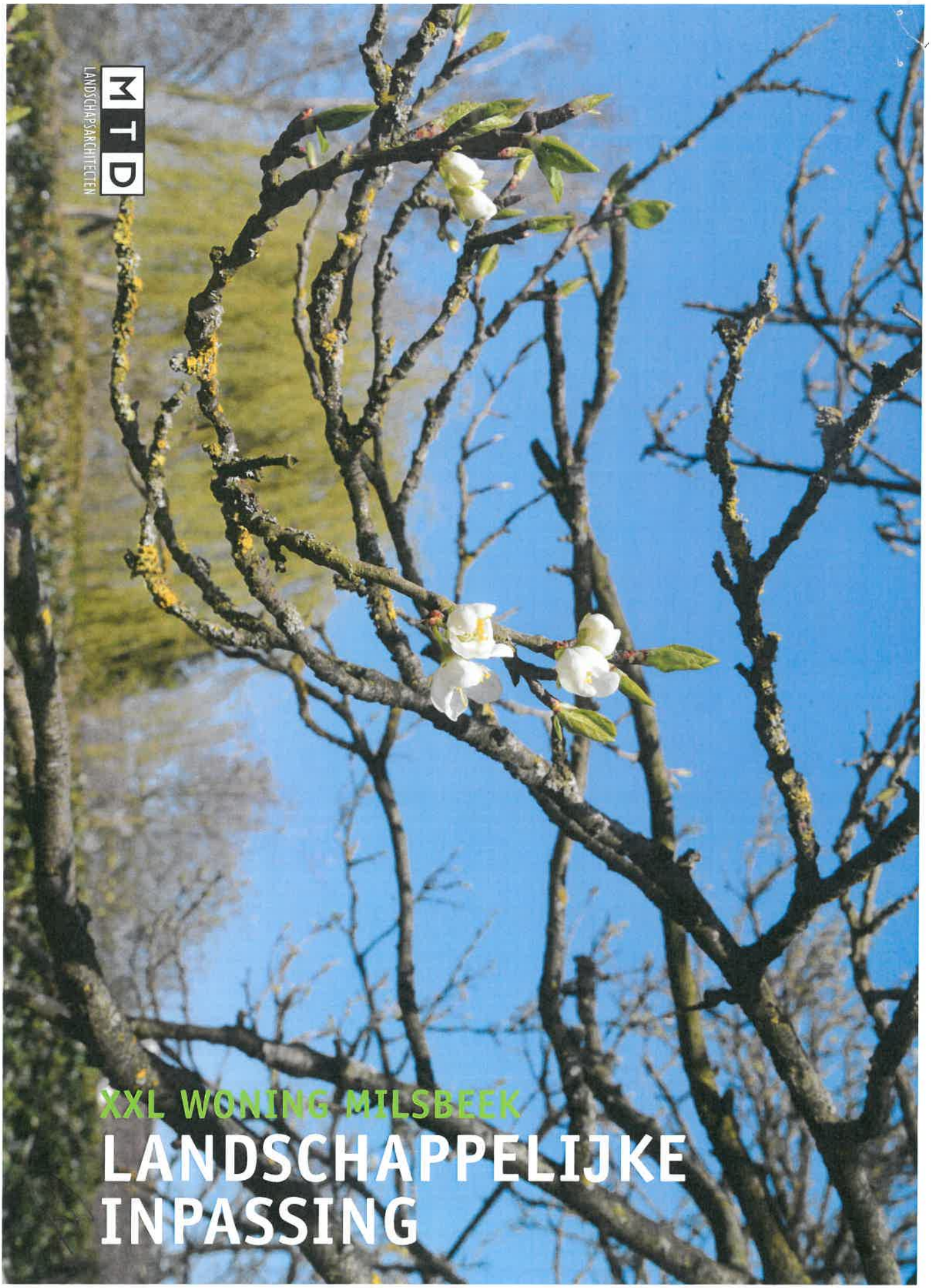
* Standaard uurtarief is € 101,69

Onderwerp	Kosten
Ambtelijke kosten (uren x tarief*)	€ 10.169,00
Vooroverleg GKM d.d. 12-01-2016	€ 960,00
Behandeling GKM-vergadering 29-2-2016	€ 850,00
TOTAAL	**€ 11.979,00**

Paraaf Verzoeker:

Paraaf Gemeente:

BIJLAGE 2



MTD
LANDSCHAPSARCHITECTEN

XXL WONING MILSBEEK

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Plantoelichting Woning-XXL Smelenweg Milsbeek

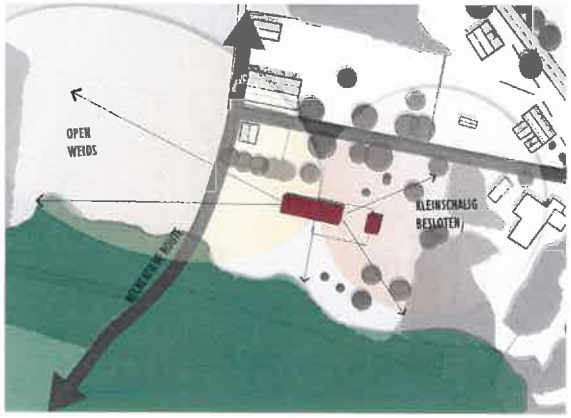
Landschappelijke inpassing, inrichting tuin/erf en de toepassing van het Limburgs Kwaliteits Menu en het Gemeentelijk Kwaliteits Menu (LKM + GKM)

2849
februari 2016
MTD landschapsarchitecten

MTD [illegible]
T +31 (0)73 6125033 | **F** [illegible] | **E** [illegible] | **I** [illegible]

MTD
LANDSCHAPSARCHITECTEN

INLEIDING



structuurvisie impassing woning XXL

In juli 2014 is er een plan gemaakt voor de situering en landschappelijke inpassing voor een woning aan de Smelenweg/Smelenberg in Milsbeek.
De bedoeling is om deze woning te realiseren conform de Strategische visie, Gennep, Mook en Middelaar 2010 en daarmee te voldoen aan de criteria voor een 'Excellente Woning'.
Conform het gemeentelijke principebesluit 'medewerking, onder voorwaarden, realiseren XXL-woning aan de Smelenweg te Milsbeek' wordt, onder bepaalde voorwaarden medewerking toegezegd en de gemeente verwacht daarvoor een nadere uitwerking van het rapport MTD d.d. juli 2014. Die uitwerking betreft met name het inrichtingsplan en de vormgeving van de buitenruimte, architectuur/beeldkwaliteit en de planinhoudelijke uitwerking in kader van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) conform de Structuurvisie Buitengebied gemeente Gennep.
Tot deze notitie behoren de volgende tekeningen/stukken:

1. landschapsplan 1:1000
2. landschapsplan, inrichting tuin/erf, 1:500
3. voorontwerp inrichting tuin/erf, 1:200
4. doorsnede, vooraanzicht vanaf Smelenberg
5. plankaart bestaande bomen, 1:500
6. plankaart/hoeveelheden landschappelijke maatregelen LKM
7. beplantingen tuin/erf,1:200
8. kostenraming uitvoering maatregelen LKM

Met deze uitwerkingen wordt ook invulling gegeven aan de bemerkingen en gewenste invullingen conform het verslag van het vooroverleg Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het advies van het Gelders Genootschap d.d. 28 mei 2015).

Reagerend op dat verslag zijn de landschappelijke uitgangspunten van de 2 sferen nader beschouwd en gedefinieerd. Bedoeld worden daarbij; open/weidse westelijke deel van het perceel en het kleinschalig/besloten oostelijk deel van het perceel.
Daarbij is nadere aandacht besteed aan :

- afstemming van ontwerp op landmeetkundige meting
- positie van hoofdvolume
- afbakening buitenruimte tussen hoofd- en bijgebouw
- de inrichting van de buitenruimte
- nadere specificatie van beplantingen
- toepassing van landschappelijke kwaliteiten conform LKM
- betrekken van agrarisch perceel (± 4.600 m2) tegenover bouwlocatie en in te richten als natuur

Om de ingrepen conform LKM/GKM nader te definiëren en financieel te onderbouwen is een begroting van de uitvoeringskosten bijgevoegd. De gehanteerde onderdelen en eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de notitie 'Aanleg kwaliteitsgroen, kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu' (Bosgroep Zuid-Nederland, maart 2011, in opdracht van Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling) en op de daarbij behorende bijlage 'normen kwaliteitsgroen'.

In deze notitie komen achtereenvolgens aan de orde;

- situering en inpassing woning
- inrichting tuin en erf
- landschappelijke maatregelen in kader van LKM / GKM
- begroting van de uitvoeringskosten landschappelijke maatregelen

INHOUD

1 situering en landschappelijke inpassing woning 5

2 inrichting tuin en erf 6

3 Limburgs en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM / GKM) 7

4 tekeningen 10

- landschapsplan, inrichting tuin en erf 1:1000
- landschapsplan, inrichting tuin en erf 1:500
- landschapsplan, inrichting tuin en erf 1:200
- doorsnede
- te handhaven bomen
- landschappelijke bijdragen LKM / GKM
- beplanting tuin erf
- foto's bestaande bomen en groen

colofon 24

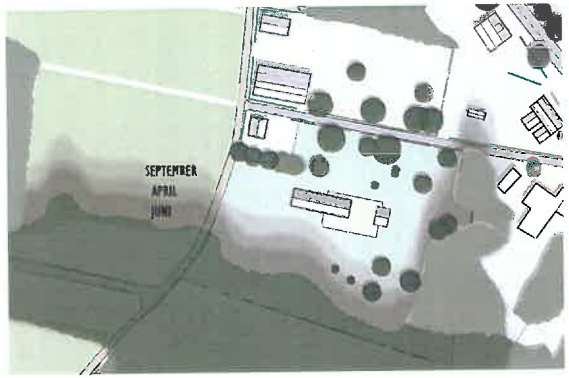
1 SITUERING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WONING

In de eerdere schetsen was de positie van het hoofdvolume t.o.v. de 'mantelzorgwoning' op de hoek Smelenberg/Smelenweg niet helemaal duidelijk. Nu is op basis van een degelijke inmeting met erfgrenzen, kadastrale situatie en de inmeting van de waardevolle bomen, de positie van hoofdvolume en de inrichting van tuin en erf tussen hoofdvolume en zorgwoning van de buren helder vorm gegeven en gedimensioneerd.
Op dit moment is bovendien de ruimtelijke situatie moeilijk in te schatten vanwege de aanwezigheid van het kerstdennenbos. Duidelijk is inmiddels wel dat de eigenaar van Smelenweg 2, op de erfgrens een 2.00m hoge beukenhaag zal planten. In kader van inrichting van tuin/erf van de excellente woning (Smelenweg 4) zou deze haag zo mogelijk verbreed/verdubbeld kunnen worden en zal tussen beide woningen een groene landschappelijke wal worden aangelegd, deels wintergroen met hulst (ca. 20%) en verder te realiseren met natuurlijke soorten, geëigend voor deze situatie zoals eik, berk e.d.

De woning is nu zodanig gesitueerd dat;

- er op het noordoostelijke deel van de locatie een kleinschalig agrarisch milieu kan worden gerealiseerd met notenbomen (deels bestaand), hoogstam fruit (deels bestaand) en een dierenweide;
- de ontsluiting van het perceel kan plaats vinden vanaf de Smelenweg en is gericht op een van de belangrijkste verblijfsruimte van het huis; de eethoek / keuken, welke is voorzien van een groot en opvallend raam;
- voldoende afstand wordt gehouden tot de bosrand vanwege beoogde bezonning van de woning en directe buitenruimte als terras en plint.
- uitzicht vanuit de woning mogelijk wordt gemaakt op het open landschap aan westzijde van het perceel, andersom is hiermee de woning en de ruimte daarvoor betrokken op die open weidse landschappelijke ruimte.

INRICHTING TUIN EN ERF 2



Schaduwkaart en situering

Hoogtekaart en situering

De woonruimten in de woning sluiten voor het grootste deel aan op de besloten buitenruimte tussen hoofdvolume en bijgebouw en op een plint aan de zuidzijde van het gebouw. Als een 'kop op een schotel' wordt zo het oostelijke deel van de woning en buitenruimte op elkaar betrokken. Onder het oostelijke deel van de woning is een souterrain voorzien met bovenlichten, het terrein is hier lager, de beoogde bovenlichten zijn daardoor logisch inpasbaar in het hoogteverloop van het terrein en sluit hiermee aan op het natuurlijke landschappelijke reliëf van het als natuur in te richten perceel aan de overzijde van de Smelenberg. Hoog aan de bosrand en naar omlaag richting de te realiseren poel.
In het ontwerp van tuin en erf worden de logische verbindingen naar en rondom de woning als vanzelfsprekend systeem neergezet. Oriëntatie van de oprit op dominante raam en leefruimte in de woning, een heldere splitsing van routes naar garage, voordeur en boomgaard/ dierenweide.
Daarnaast heeft de woning ook nog een zeer informele ontsluiting van voordeur/erf naar de Smelenberg via een halfverhard pad door een natuurlijk grasland.
Als structurerende beplantingen spelen de hoofdrol; De grote notenbomen, 2 stuks bestaand en een aanvullende nieuwe generatie notenbomen, een op het voorerf en een in het terras. Een twintigtal hoogstam fruitbomen, als boomgaard, aan weerszijden van de oprit, tussen de Smelenweg en de woning,
Beukenhagen met een hoogte van ca. 1.00m rondom het erf.
In de marge tussen woning en oprit/verkeersruimte zal een strook worden ingericht met natuurlijke kruidachtige bodembedekkers en boerenhortensia's (1.00-1.50m hoog).
De zuidzijden van tuinmuur en bijgebouw zullen worden voorzien van warmteminnende klimplanten als; druif, blauwe regen, lei-peer, klein fruit als braam, wijnbes e.d.

3 LIMBURGS EN GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU (GKM) / (LKM)

Op basis van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu is niet direct de module "Nieuwe (solitaire) woningbouw" van toepassing. Voor dit initiatief is een uitzondering gevonden voor het oprichten van een excellente woning op basis van de Strategische Regiovisie. In eerste instantie valt dit initiatief binnen de module "overige (gebouwde) functies". Vervolgens is deze woning te scharen onder de categorie "commerciële voorzieningen". De hoogte van de kwaliteitsbijdrage voor dit soort voorzieningen betreft maatwerk. Hiervoor moet aansluiting gezocht worden bij de module die het meest van toepassing is. Dat is de module "Nieuwe (solitaire) woningbouw.

In deze situatie wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in een woonbestemming. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien deze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Naast de beoogde kwaliteit van het initiatief zelf dient ook een separate landschappelijke kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Het bouwperceel zelf zal worden ingericht conform de eisen die gesteld kunnen worden aan een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en is hiermee een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf.
Basisonderdelen van deze reguliere goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing zijn oa. ; de handhaving van de waardevolle solitaire bestaande bomen op het perceel, de bestaande hulst- haag langs de Smelenberg, de nieuwe hagen rondom het bouwperceel, haag rondom het perceel Smelenberg 2 (door betreffende bewoner/ eigenaar), en alle beplantingen en overige terrein/tuinaanleg binnen bouwperceel. De hiermee gemoeide aanlegkosten zijn geen onderdeel van de kostenopstelling in kader van Limburgs/ Gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Met dit plan worden, in kader van Limburgs/ Gemeentelijk kwaliteitsmenu,
11 aanvullende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen voorgesteld, deze zijn alle gericht op herstel en/of verbetering van groen, natuur en landschap en op het herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

De voorgestelde kwaliteitsverbeteringen hebben betrekking op;
- verwijderen van ongewenste invullingen, zoals rooien kerstdennen en de sloop van opstallen (1+2)
- terugbrengen van oude cultuurrassen in de vorm van een hoogstam boomgaard (3)
- realiseren van landschappelijk groen (4+5)
- ontwikkelen van natuur en bestemmen tot natuur (6,7,8)
- ondersteunen van duurzaamheid, hemelwaterberging d.m.v greppel (9)
- ondersteunen van recreatieve kwaliteiten; bank en informatiebord. (10+11)

Op basis van de beoogde grootte van het bouwperceel, zie daarvoor de betreffende tekening behorend tot deze rapportage, te weten 1.198 m2, te vermenigvuldigen met vereiste bijdrage van 100 euro/m2 is de vereiste tegenprestatie c.q. bijdrage conform LKM / GKM vast te stellen op 119.800 euro
In bijgaande berekening van de realisatiekosten zijn de kwaliteitsverbeteringen conform LKM/GKM is geraamd en verantwoord met de bijdrage van 120.041,75 euro, wordt voldaan aan de eisen.

Er is qua bestemmingsplan straks sprake van 3 soorten wijzigingen, te weten :

- Alleen het bouwperceel wordt gewijzigd in een woonbestemming incl. inrit (1198m2) krijgt een woonbestemming.
- De overige grond rondom het bouwperceel (hoek Smelenweg-Smelenberg) krijgt een tuinbestemming waarbinnen geborgd wordt dat binnen deze bestemming alleen de landschappelijke inpassing mag worden uitgevoerd en in stand gehouden moet worden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.
- Agrarisch perceel ten westen van de Smelenweg krijgt een natuurbestemming waarbinnen geborgd wordt dat binnen deze bestemming alleen de landschappelijke inpassing mag worden uitgevoerd en in stand gehouden moet worden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.

De meest essentiële ingreep is het veranderen van de bestemming van het perceel ten westen van de Smelenberg. De bestemming 'agrarisch' wordt veranderd in de bestemming 'natuur'. De oorspronkelijke landschappelijke en geomorfologische kwaliteiten en de herkenbaarheid daarvan in dit perceel, gelegen op de overgang van het hoog gelegen eikenbos en het lager gelegen weidegebied, wordt hiermee hersteld. Het perceel is ooit geëgaliseerd, het laag gelegen deel is aangevuld met grond van het hoger gelegen deel. De rand van die ontgraving is nog duidelijk zichtbaar in de bosrand. In het laagste deel zal nu in het kader van het LKM en GKM een poel worden gerealiseerd. Met de vrijkomende grond wordt het oorspronkelijke reliëf gereconstrueerd. Daarmee zal ook de zoom van de bosrand hersteld kunnen worden. Op de overgang van hoog naar laag kan de 'Bochtige Smele' zich weer ontwikkelen, de naamgever van de Smelenberg en Smelenweg. Het totale hoogteverschil tussen de bosrand en de poel is straks weer ca. 1.50m. Dit hoogteverschil levert een bijzondere waardevolle gradiënt op en daarmee ontstaat de mogelijke ontwikkeling van een geleidelijke overgang in soortensamenstelling. Ecologisch gezien levert dit bijzondere kansen op met hoge natuurlijke kwaliteiten.

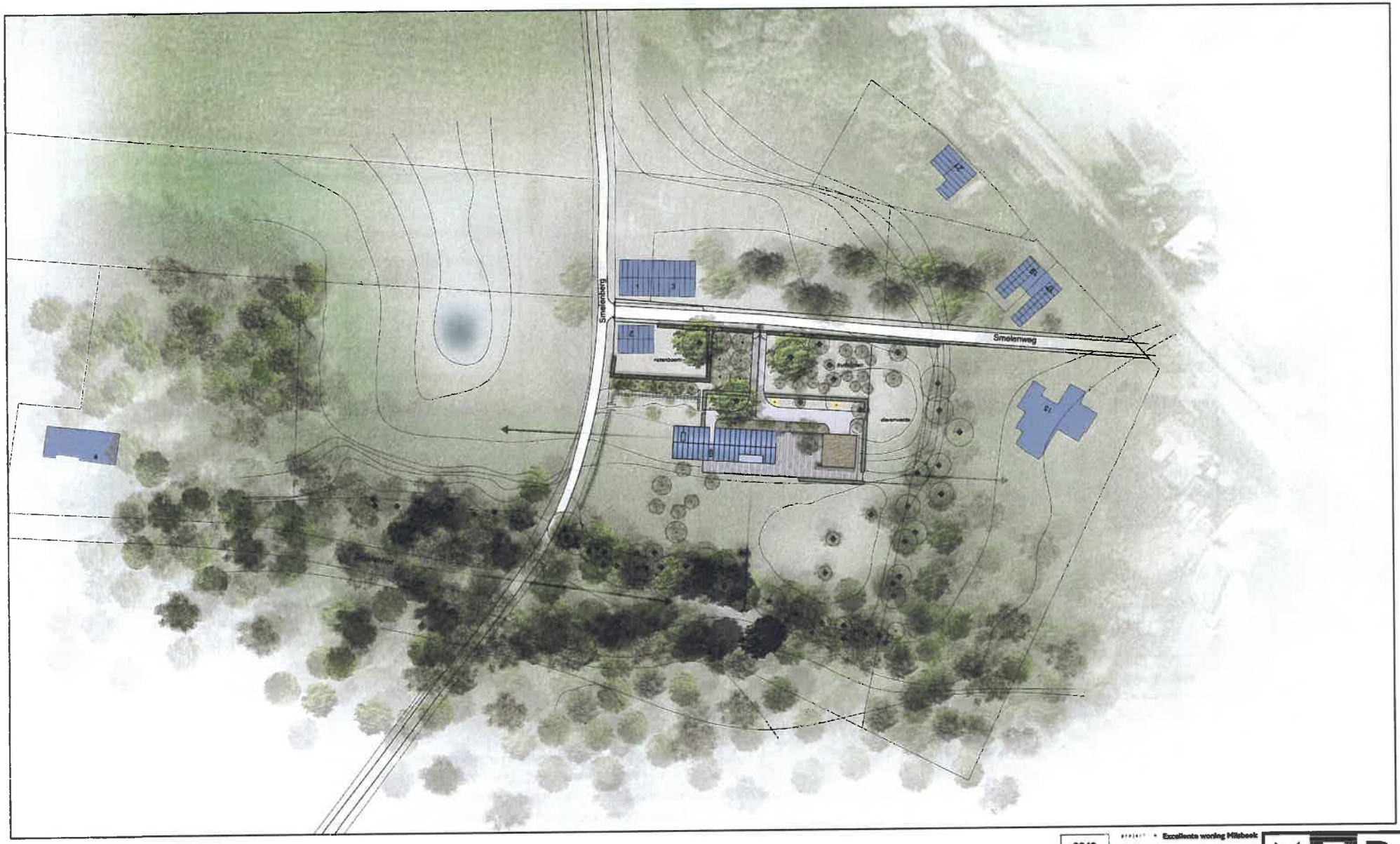
Kostenraming uitvoering Landschapsinrichting conform Limburgs Kwaliteits Menu
prijsstelling conform notitie 'Aanleg kwaliteitsgroen' Kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu'
Landschapsplan Exellente woning familie van der Valk , Smelenweg/Smelenberg Milsbeek
MTD landschapsarchitecten, 's-Hertogenbosch - **v4, 16 februari 2016** - projectnr. 2849.01

	eenheid /natuurdoeltype	vergelijkbaar met 'Voorbeelden Kwaliteitsgroen POG'	eenheid	hoeveelheid	ontwikkelijks kosten per eenheid	ontwikkelings kosten totaal	waarde vermindering grond per m2	waarde vermindering grond, totaal *)
1.	rooien kerstbomen akker		m2	2.490	€ 4,75	€ 11.827,50		
2.	sloop opstallen \ schuren		m2	259	€ 25,00	€ 6.475,00		
3.	aanleg hoogstamboomgaard	kleinschalig cultuurlandschap	st	20	€ 265,00	€ 5.300,00		
4.	realiseren bloemrijk grasland	natuurlijk grasland	m2	2.390	€ 4,50	€ 10.755,00		
5.	aanvullen bosrand zoom-vegetatie		m2	880	€ 8,00	€ 7.040,00		
6.	terugbrengen oorspronkelijk relief / gradient	ontgraven/verwerken grond tbv natuurbouw (+/- 30cm)	m3	350	€ 7,00	€ 2.450,00		
7.	realiseren natuurlijk grasland	natuurlijk grasland	m2	4.600	€ 6,50	€ 29.900,00	€ 2,50	€ 11.500,00
8.	inrichten poel	poel	m2	250	€ 20,00	€ 5.000,00		
9.	aanleg greppel, hemelwaterberging op locatie		m1	60	€ 15,00	€ 900,00		
10.	uitzichtplek met bank, langs fietsroute		st	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00		
11.	informatiebord		st	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00		
	uitvoeringskosten + waardedaling grond					**€ 82.147,50**		**€ 11.500,00**
-	bodemondezoek tbv beoogd grondwerk					€ 1.750,00		
-	deel van plankosten LKM/GKM - RO/ bestemmingsplan					€ 5.000,00		
-	staartkosten; incl. onvoorzien en advieskosten; voorbereidings- en directiekosten		%	25		€ 20.536,88		
	totaal, incl. staartkosten en advieskosten, excl. btw					**€ 109.434,38**		**€ 11.500,00**
	totaal, incl. staartkosten en advieskosten, excl. btw, inclusief waardevermindering grond					**€ 120.934,38**		
	oppervlakte van bouw-perceel / vereiste tegenprestatie en kwaliteitsbijdrage in euro		m2	1.198	€ 100,00	**€ 119.800,00**		

*) waardedaling = waarde agrarische grond minus restwaarde natuurgrond (15%)

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

VOORONTWERP



0 50m

2849	project: Excellente woning Milsbeek
	tekening: landschapsplan, inrichting tuin en erf - voorontwerp
I	schaal: 1:1000
	datum: 16-01-2019

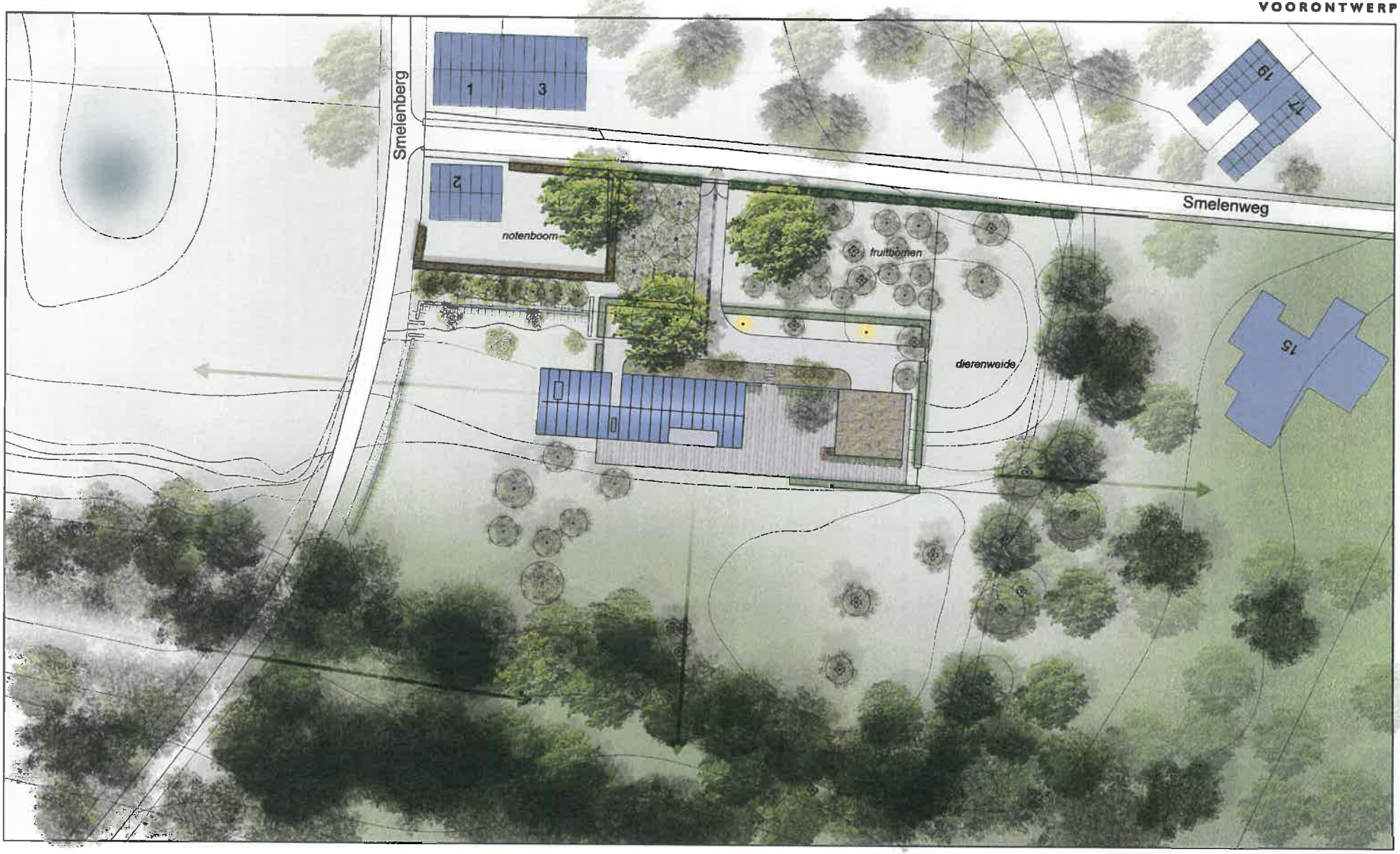
MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

MTD landschapsarchitecten | Zuyd Willemsweer 143 | Postbus 3123 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6129737 | F 073 6126666 | E mtd@mtdla.nl | I www.mtdla.nl

2849_VO Milsbeek v01.dwg _Jop V4.dwg

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

VOORONTWERP



0 25m

2849	verkoopnummer
2	bladnummer

project	Excelente woning Milsbeek
tekening	landschapsplan, inrichting tuin en erf - voorontwerp
schaal	1:500
datum	28-01-2016
versie	

MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

MTD landschapsarchitecten | Zuid-Willemsvaart 142 | Postbus 5325 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6121033 | F 073 6126666 | E mtd@mtdlx.nl | I www.mtdlx.nl

2849_VO Milsbeek v01.dwg_Jop V4.dwg

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

VOORONTWERP

0 10m

2849	project: Excellente woning Milsbeek
werknummer	tekening: landschapsplan, inrichting zoln en erf - voorontwerp
3	schaal: 1:200
blad/tekeningnr.	datum: 28-01-2018
	versie:

MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

MTD landschapsarchitecten | Zwart-Willemsvaart 142 | Postbus 5225 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6123032 | F 073 6136665 | E mtd@mtdlc.nl | I www.mtdlc.nl

2849_VO Milsbeek v01.dwg_op_map VA.dwg

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

VOORONTWERP

DOORSNEDE

2849_VO Milsbeek v01.dwg_Jop V4.dwg

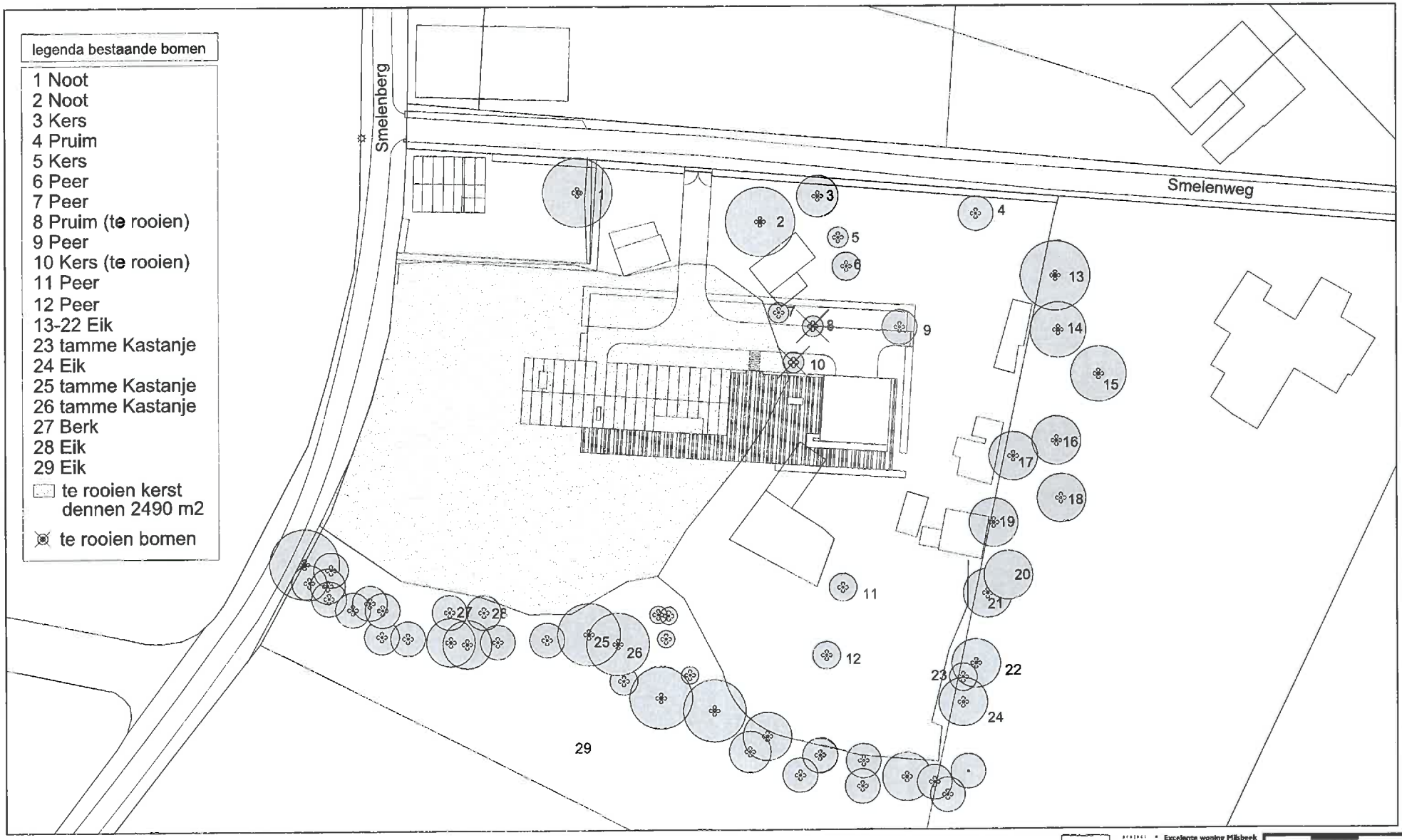
2849	project: Excellente woning Milsbeek
verkoopnr	tekening: doorsnede
4	datum:
bladnummer	revisie: 28-01-2016
	details:

MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

MTD landschapsarchitecten | Zuid-Willemsvaart 142 | Postbus 3225 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6135033 | F 073 6135033 | E mail@mtdla.nl | I www.mtdla.nl

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

BESTAANDE BOMEN



2849_VO Milsbeek v01.dwg _Jop V4.dwg

2849	project: Excellente woning Milsbeek
werknummer	tekening: en handhaven bomen
5	schaal: 1:500
bladnummer	datum: 28-01-2016

MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

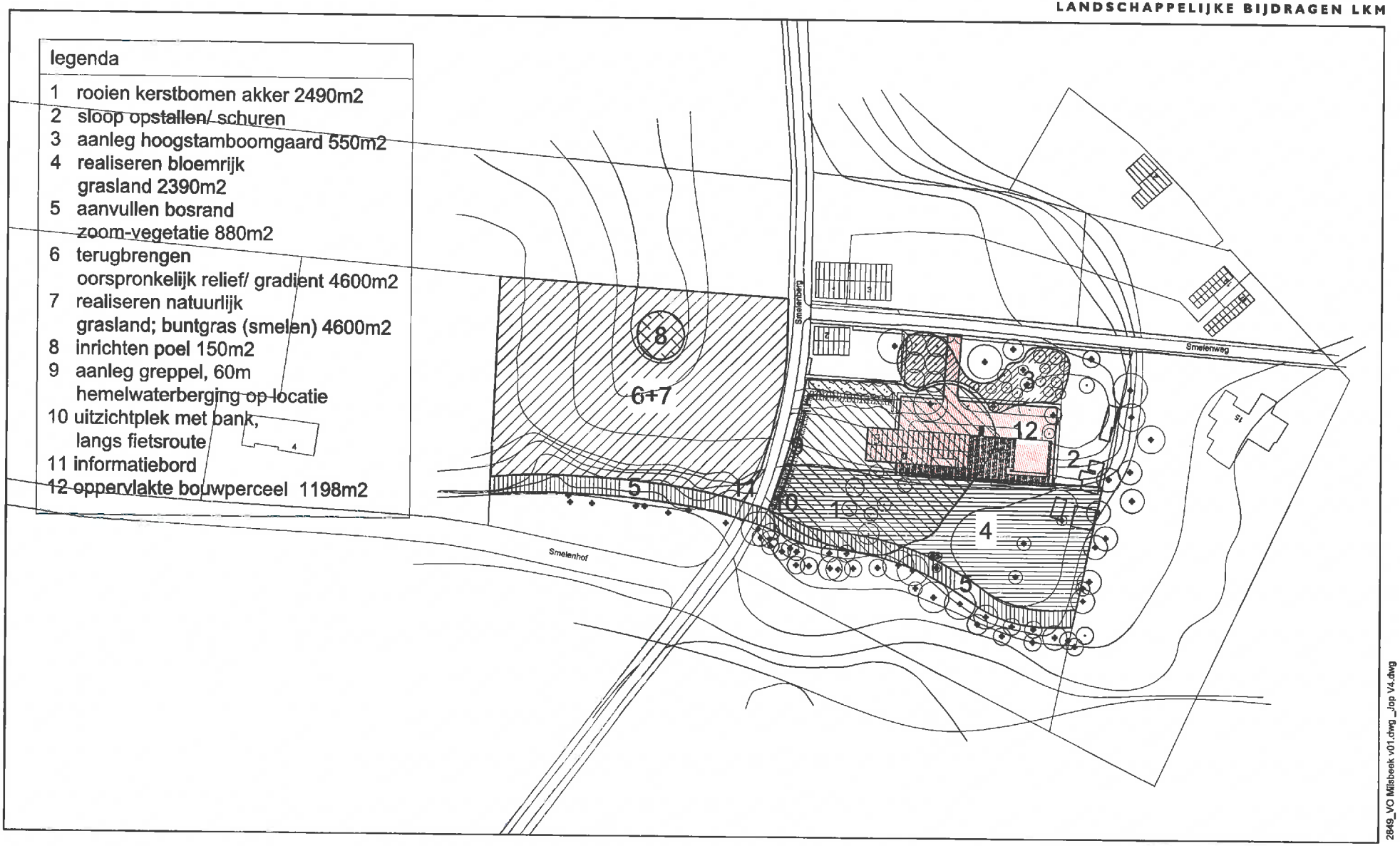
MTD landschapsarchitecten | Zuid-Willemsvaart 192 | Postbus 5325 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6125033 | F 073 6134665 | E mtd@mtdlv.nl | I www.mtdlv.nl

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

LANDSCHAPPELIJKE BIJDRAGEN LKM

legenda

1 rooien kerstbomen akker 2490m2
2 sloop opstallen/ schuren
3 aanleg hoogstamboomgaard 550m2
4 realiseren bloemrijk grasland 2390m2
5 aanvullen bosrand zoom-vegetatie 880m2
6 terugbrengen oorspronkelijk relief/ gradient 4600m2
7 realiseren natuurlijk grasland; buntgras (smelen) 4600m2
8 inrichten poel 150m2
9 aanleg greppel, 60m hemelwaterberging op locatie
10 uitzichtplek met bank, langs fietsroute
11 informatiebord
12 oppervlakte bouwperceel 1198m2



0 50m

2849_VO Milsbeek v01.dwg_Jop V4.dwg

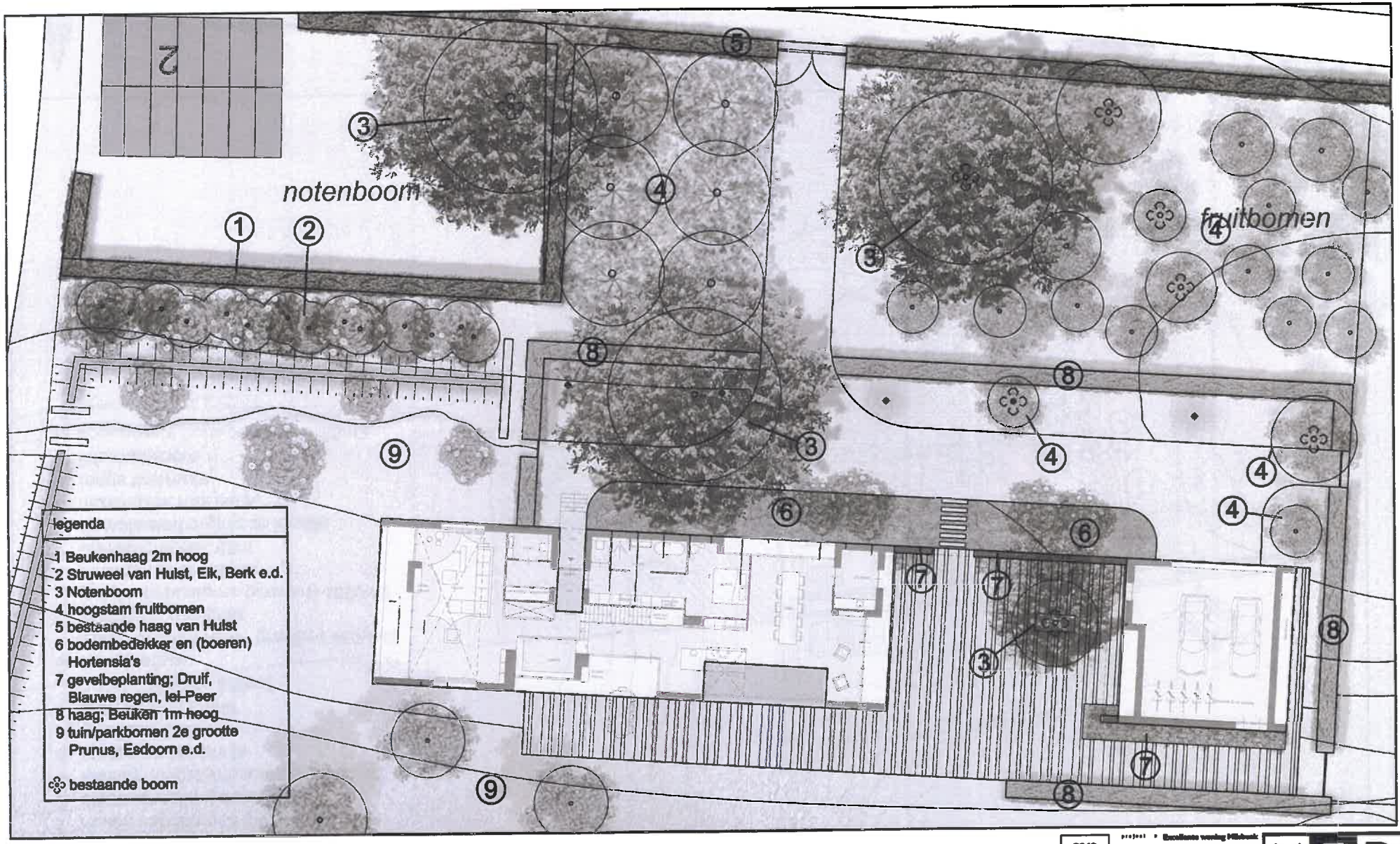
2849	werknummer
6	bladnummer
project	Excellente woning Milsbeek
tekening	landschapsplan, inrichting tuin en erf - voorontwerp
schaal	1:1000
datum	28-01-2016
revisie	

MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

MTD landschapsarchitecten | Zuid-Willemsvaart 141 | Postbus 5326 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6125033 | F 073 6136665 | E mtd@mtdla.nl | I www.mtdla.nl

EXCELLENTE WONING MILSBEEK

BEPLANTING TUINERF



0 10m

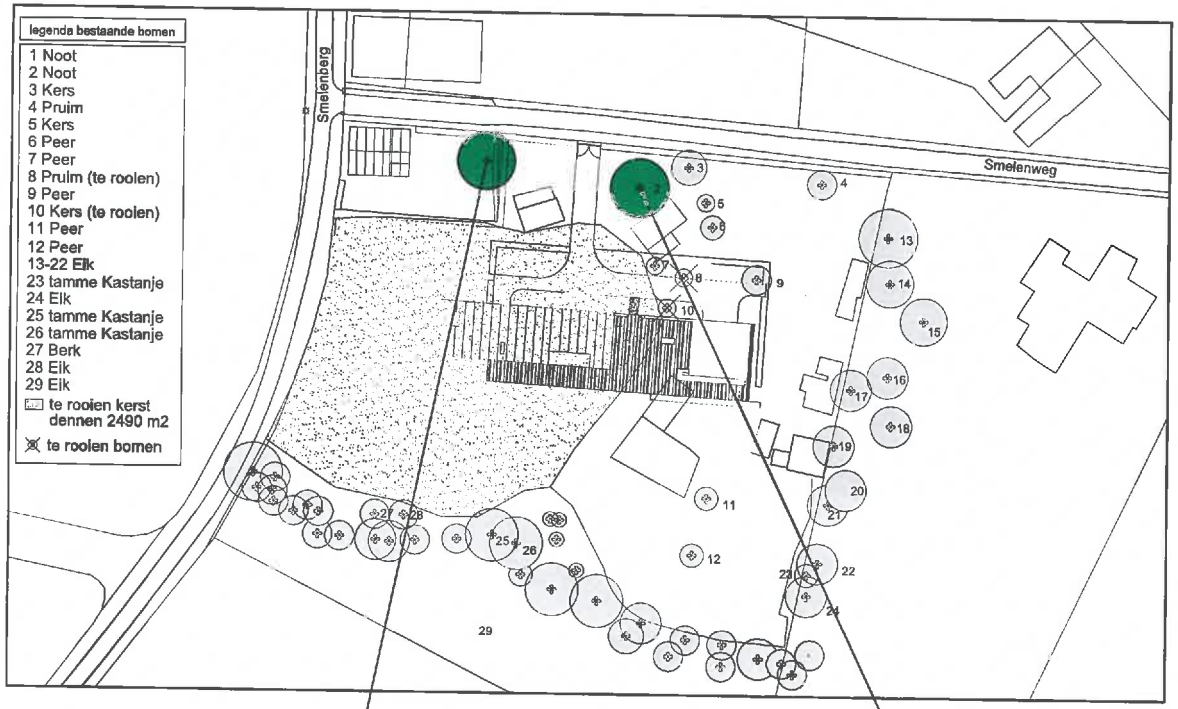
2849 VO Milsbeek_tuin.dwg

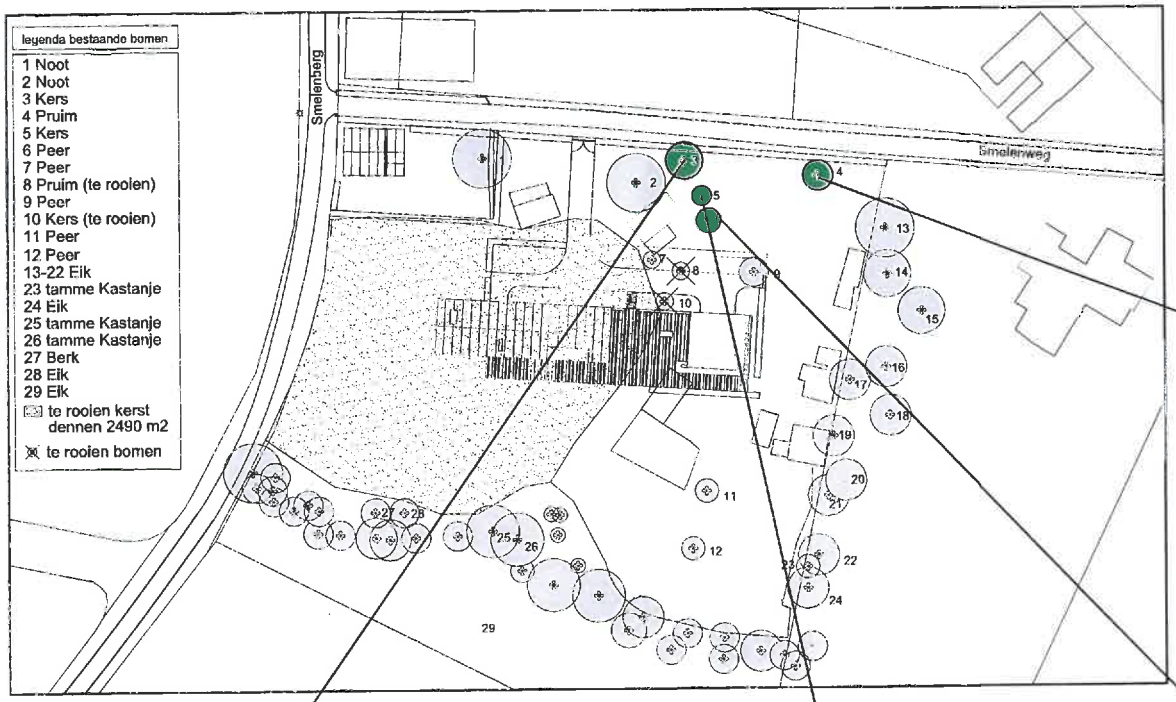
2849	werknummer
7	bladnummer

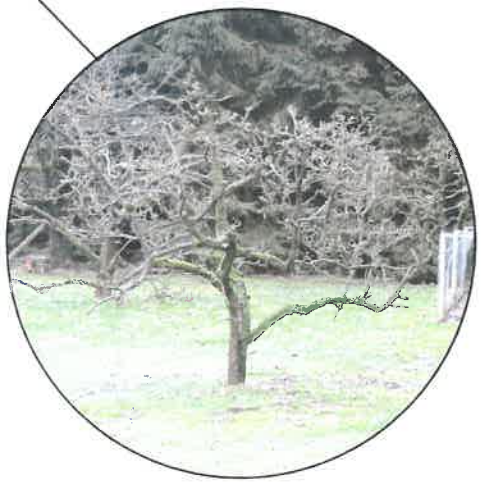
project	Excellente woning Milsbeek
tekening	beplantingsplan, herinrichting tuin en erf - voorontwerp
schaal	1:250
datum	20-01-2010
versie	

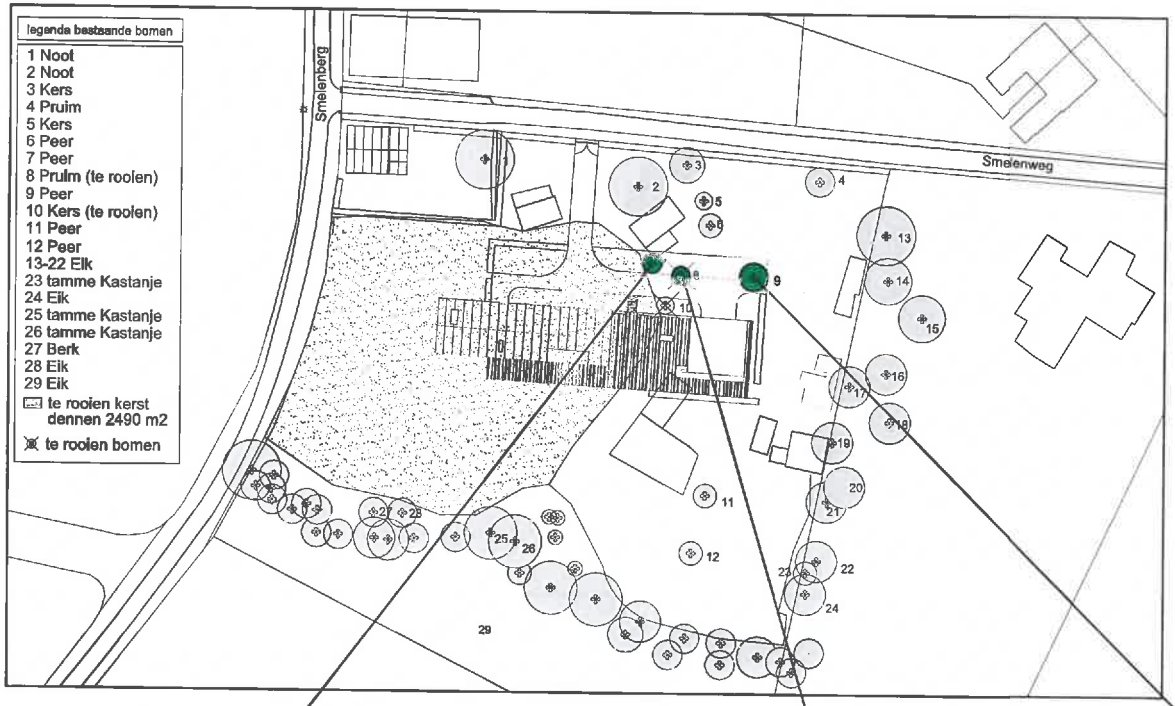
MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN

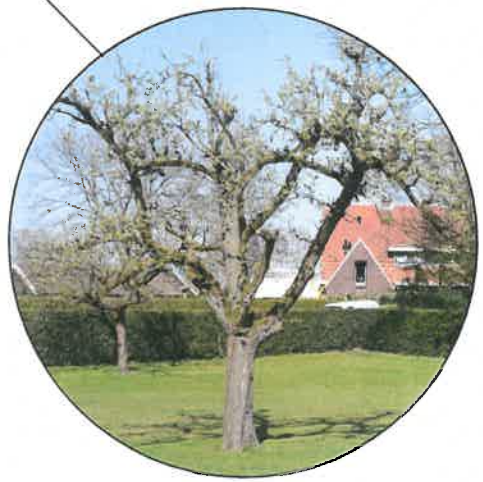
MTD landschapsarchitecten | Zuid-Willemsvaart 143 | Postbus 3223 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T 073 6125033 | F 073 6136605 | E mail@mtdlo.nl | I www.mtdlo.nl

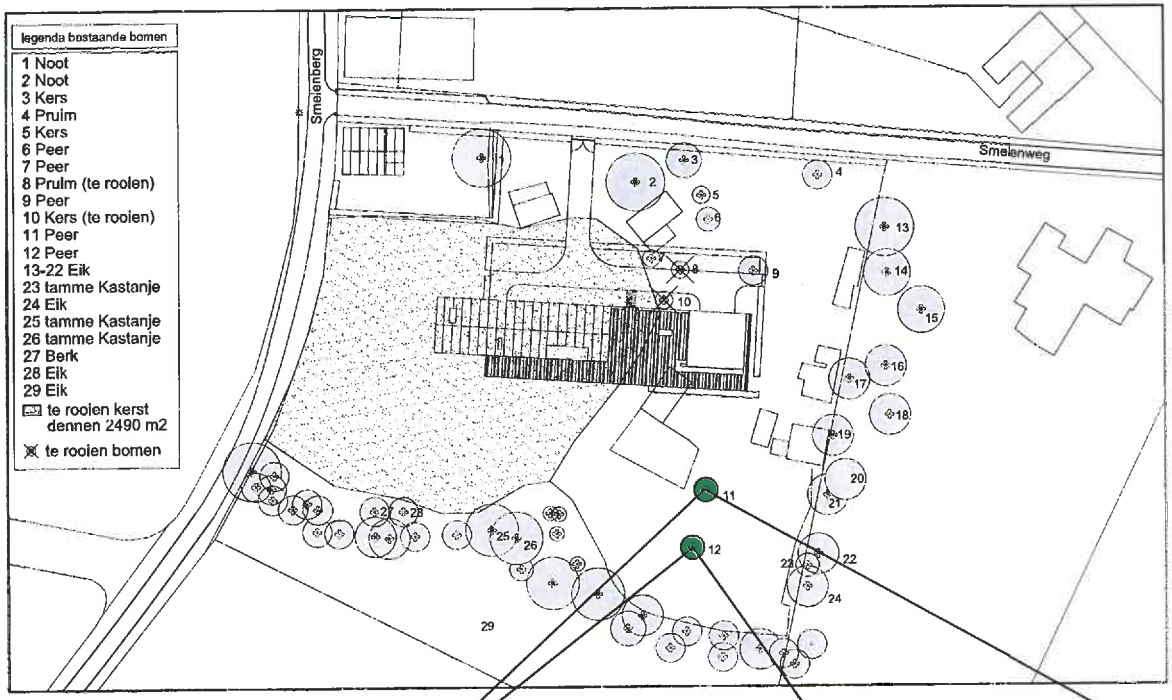

legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te rooien)
9 Peer
10 Kers (te rooien)
11 Peer
12 Peer
13-22 Elk
23 tamme Kastanje
24 Elk
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Elk
29 Elk
te rooien kerst dennen 2490 m2
te rooien bomen
Smelenberg
Smelenweg

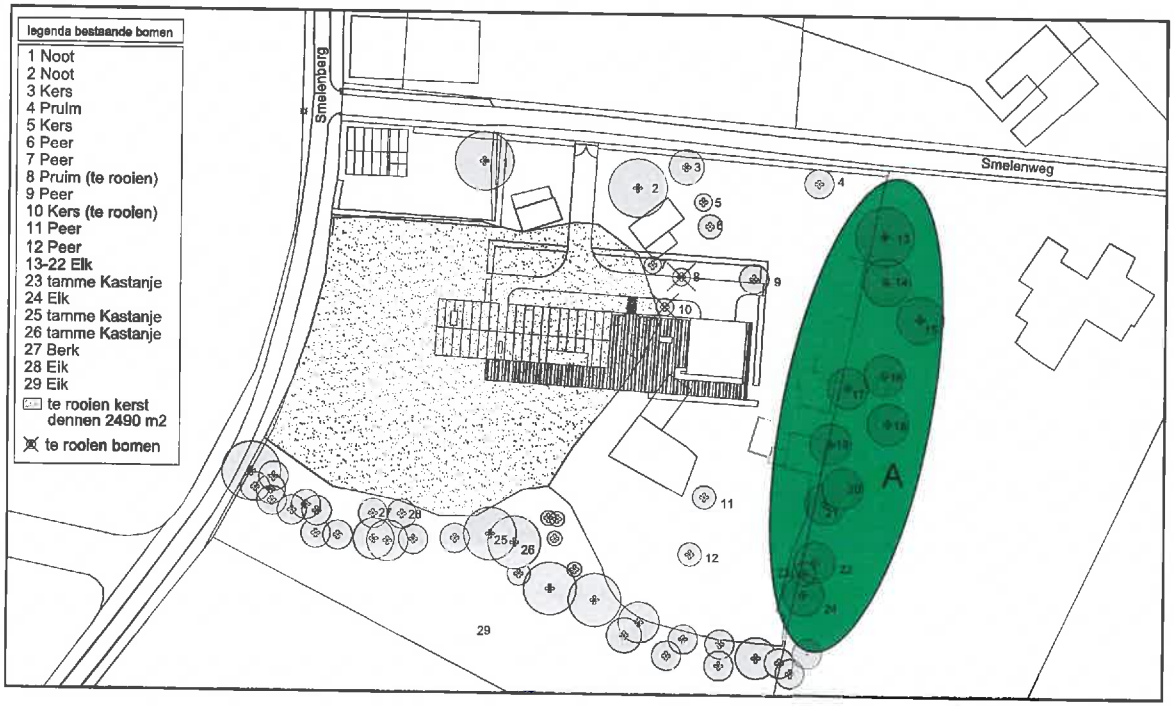

legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te rooien)
9 Peer
10 Kers (te rooien)
11 Peer
12 Peer
13-22 Eik
23 tamme Kastanje
24 Eik
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Eik
29 Eik
te rooien kerst dennen 2490 m2
te rooien bomen
Smelenberg
Smelenweg

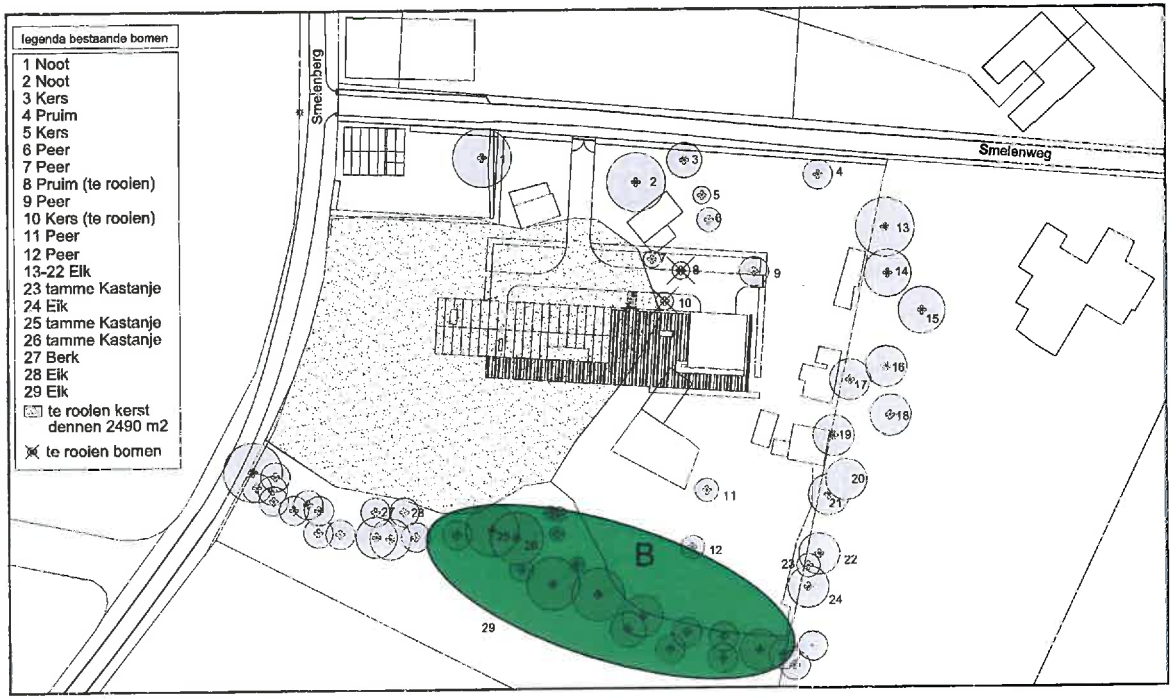



legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te rooien)
9 Peer
10 Kers (te rooien)
11 Peer
12 Peer
13-22 Elk
23 tamme Kastanje
24 Eik
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Eik
29 Eik
te rooien kerst dennen 2490 m2
te rooien bomen
Smelenberg
Smelenweg




legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te rooien)
9 Peer
10 Kers (te rooien)
11 Peer
12 Peer
13-22 Eik
23 tamme Kastanje
24 Eik
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Eik
29 Eik
te rooien kerst dennen 2490 m2
te rooien bomen
Smelenberg
Smelenweg


legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te rooien)
9 Peer
10 Kers (te rooien)
11 Peer
12 Peer
13-22 Elk
23 tamme Kastanje
24 Elk
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Eik
29 Eik
te rooien kerst dennen 2490 m2
te rooien bomen
Smelenberg
Smelenweg
A


legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te rooien)
9 Peer
10 Kers (te rooien)
11 Peer
12 Peer
13-22 Elk
23 tamme Kastanje
24 Eik
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Eik
29 Eik
te rooien kerst dennen 2490 m2
te rooien bomen
Smelenberg
Smelenweg
B

legenda bestaande bomen
1 Noot
2 Noot
3 Kers
4 Pruim
5 Kers
6 Peer
7 Peer
8 Pruim (te roolen)
9 Peer
10 Kers (te roolen)
11 Peer
12 Peer
13-22 Eik
23 tamme Kastanje
24 Eik
25 tamme Kastanje
26 tamme Kastanje
27 Berk
28 Eik
29 Eik
te roolen kerst dennen 2490 m2
te roolen bomen
C
Smelenberg
Smelenweg

COLOFON

initiatiefnemer
Dhr. en Mvr. Van der Valk
Smelenweg
Milsbeek

landschapsarchitect:
MTD landschapsarchitecten
Postbus 5225
5201 GE 's-HERTOGENBOSCH
T 073 6125033
F 073 6136665
thijssen@mtdls.nl

planteam:
Han Thijssen thijssen@mtdls.nl
Jop van Beek vanbeek@mtdls.nl

MTD
LANDSCHAPSARCHITECTEN