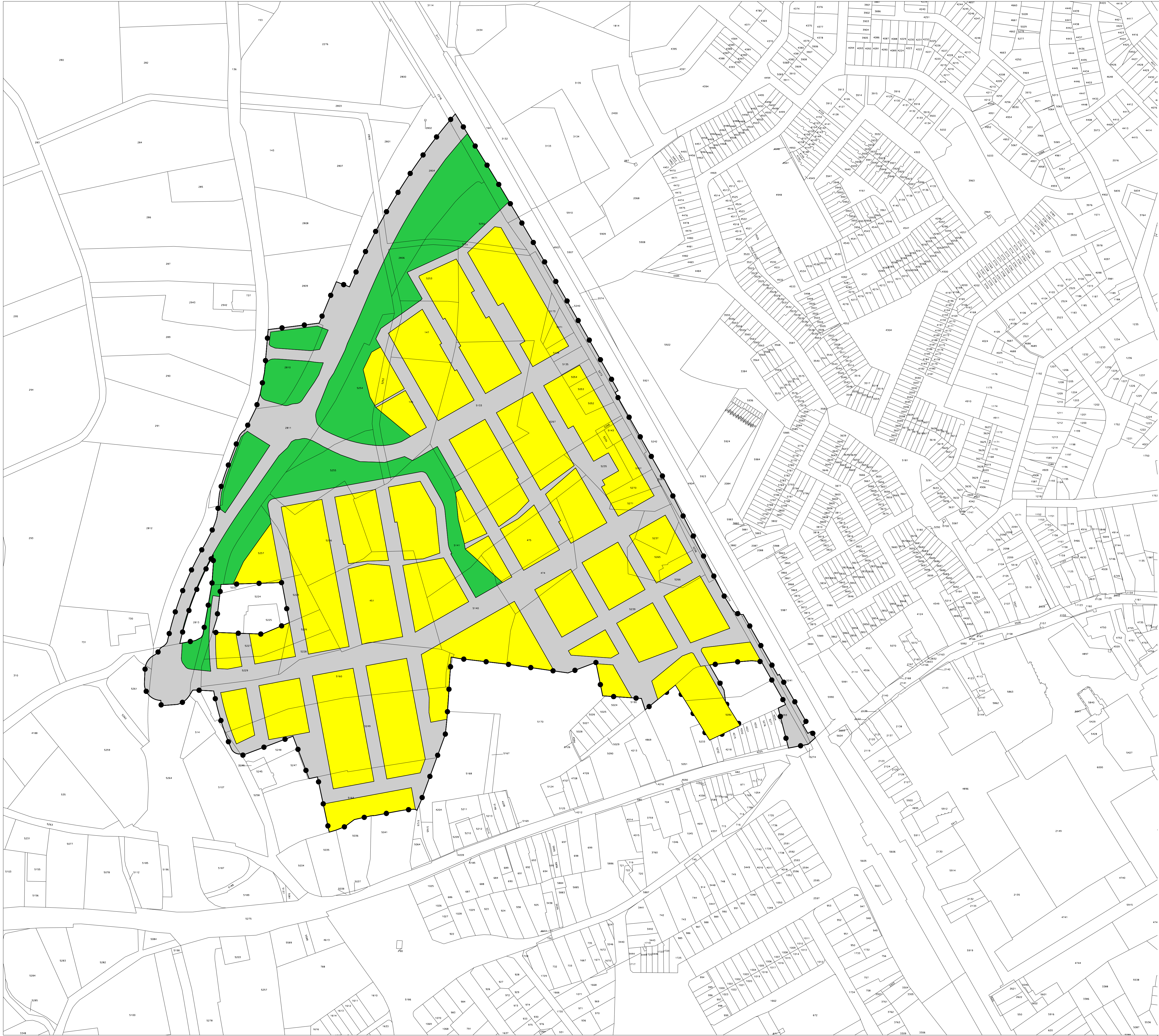


DEEL A

BIJLAGE 1



Legenda

Grens van het exploitatieplan

Uitgeefbaar

Wonen incl. appartementen en voorzieningen (123.727 m2)

Openbare voorzieningen

Groen (40.410 m2)

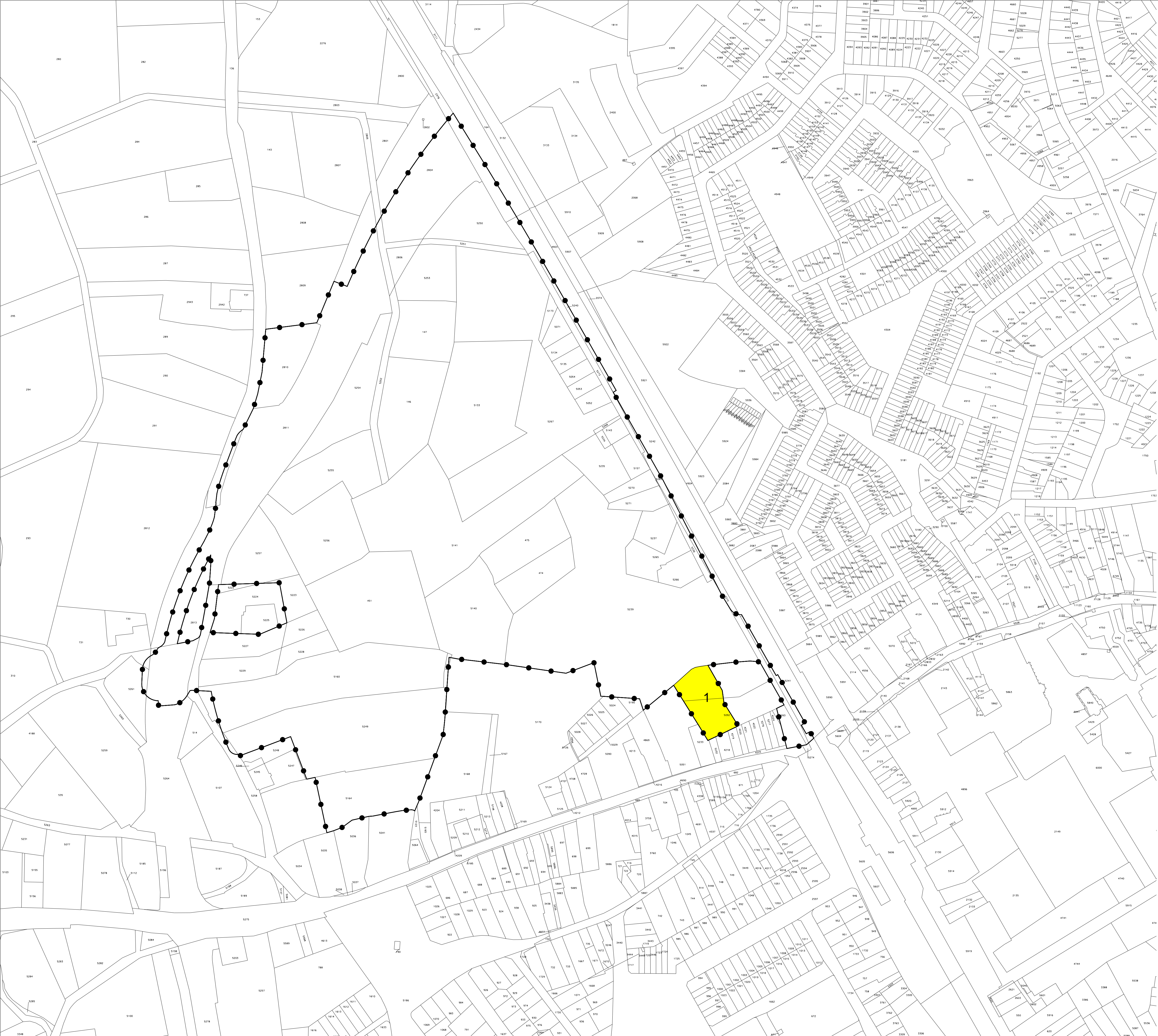
Openbaar gebied (99.816 m2)

Totaal (263.953 m2)

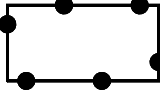
Verklaringen

Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

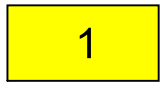
BIJLAGE 2



Legenda



Grens van het exploitatieplan



eigenaar 1: 3.092 m2
- gem. Best, sectie E, nr. 5091 (ged.) (1.465 m2)
- gem. Best, sectie E, nr. 5092 (ged.) (1.627 m2)

eigenaar overige gronden:
- gemeente Best (260.861 m2)

Totaal (263.953 m2)

Verklaringen



Bestaande bebouwing en
kadastrale ondergrond

Exploitatieplan Dijkstraten,
herziening 2018
Grondeigendommen
Gemeente Best

IDN: NLIMRO.0753.PM
project: TEK01-0254459-01D
datum: november 2018
schaal: 1:2000
formaat: A1



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 33
info@croonenburos.com

DEEL B

BIJLAGE 1



**HEIDEWEG
VASTGOED**

- *taxatie & advies* -



Heideweg 4
5472 LC Loosbroek

0413 395 614

info@heidewegvastgoed.nl

www.heidewegvastgoed.nl

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Best
namens Jolanda van den Berghe
Dorpsplein 2
5680 AB Best

Deskundigen:

J.A.A.M. van Erp RT MRICS
en
A.J. van Erp MSc RT beiden
verbonden aan Heideweg Vastgoed & Advies,
gevestigd Heideweg 4, 5472 LC Loosbroek
telefoon 06-53349016, email info@heidewegvastgoed.nl,

hierna te noemen: **“de deskundigen”**

Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied omvat de gronden
gelegen in het bestemmingsplan “Dijkstraten”

hierna te noemen: **“het exploitatiegebied”**

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is juli 2018.

1. Opdracht

De gemeente Best heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan "Dijkstraten".

2. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van circa ruim 26 hectare, ligt ten noorden van het centrum van Best en is in gebruik als braakliggend terrein, voor wegen, akkerbouw en deels woningen die al gerealiseerd zijn en tuinen. De percelen / onroerende zaken zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft derhalve geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

De grenzen van het exploitatieplan komen niet overeen met de grenzen van het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied is kleiner.

Bij deze hertaxatie van de inbrengwaarden zijn een deel van de objecten buiten beschouwing gelaten omdat zij op een andere manier dan door waardering d.m.v. deze taxatie in het exploitatieplan zijn opgenomen;

Het gaat over verrichte verwervingen, nadat het exploitatieplan is vastgesteld door de gemeente van (toentertijd) particuliere eigendommen (met opstallen). Deze opstallen zijn gesloopt en zijn er op peildatum 2018 niet meer.

Daarnaast gaat het in tweede instantie over eigendommen die bij vaststelling van het exploitatieplan al in eigendom van de gemeente (met of zonder opstallen) waren.

Voor de eerste categorie, verworven na vaststelling exploitatieplan, zijn er taxatierapporten en koopovereenkomsten die de aankoop "rechtvaardigen en onderbouwen" het is daarom logisch daar de daadwerkelijke (gemeentelijke) verwervingskosten voor op te nemen in het exploitatieplan. Voor de tweede categorie geldt dat ze bij de vaststelling van het exploitatieplan 2011 ook al als gerealiseerde verwervingskosten waren opgenomen, waardoor er nu bij de herziening 2018 geen grond bestaat om deze nu anders of met een andere waarde op te nemen.

3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en kadastraal nummer kort omschreven met ook de vigerende bestemming en de oorspronkelijke verwervingsprijs. Indien meerdere kadastrale percelen bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

4. Overige gegevens

4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

4.2. Bestemming van de onroerende zaak

Inmiddels is door de gemeenteraad van de gemeente Best op 26 september 2011 een voorontwerp bestemmingsplan genaamd "Dijkstraten" vastgesteld. Op bijgevoegde kaart "Dijkstraten" is per perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. De vigerende bestemmingen zijn in de bijlage bij iedere apart genoemde onroerende zaak vermeld en maakt deels wonen mogelijk met de aanduiding "woongebied" en deels "groen" met als functieaanduiding "waterberging".

4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Taxateurs hebben globaal de laatste aktes van levering doorgenomen en daarin geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten gevonden die dusdanig bezwarend zijn dat ze de waarde substantieel beïnvloeden. er zijn enkele erfdienstbaarheden die na realisatie van het plan vanzelf zullen vervallen omdat de feitelijke situatie wijzigt.

5. WAARDEBEPALING

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

5.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

5.2. Complex en complexprijs

Bij de waardering van inbrengwaarden kan het van belang zijn te bepalen of een onroerende zaak wordt ingebracht in een geheel dat als één complex beschouwd dient te worden, wordt ingebracht. Er dient een complexprijs bepaald te worden. Als de ingebrachte onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent aan deze complexprijs dan dient dat de inbrengwaarde te worden.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang. In dit geval kan redelijk eenvoudig vastgesteld worden dat bijna alle onderdelen van "Dijkstraten" een samenhangend geheel vormen en er dus sprake is van een complex. Enkele onderdelen hebben een functie als tuin bij bestaande woningen, zij zullen niet hun hoogste waarde ontleen aan de complexprijs.

Taxateurs hebben inzage gehad in de door de gemeente Best opgestelde exploitatiebegroting. Hieruit blijkt dat het plan zoals dat er nu ligt een negatief resultaat met zich mee zal brengen. Daarom zullen er geen onroerende zaken zijn die hun hoogste waarde ontleen aan de complexprijs die volgt uit de Gemeente Best / Inbrengwaarde bestemmingsplan "Dijkstraten"

exploitatiebegroting maar zullen zij gewaardeerd dienen te worden tegen de marktwaarde per peildatum die ze ontleen aan de huidige bestemming. Wel zullen ze toch als één complex gezien worden, het blijft immers een samenhangend geheel. Deze marktwaarde zal gebaseerd zijn op recente transacties van gronden met ontwikkelpotentie die recentelijk hebben plaatsgevonden. Hiermee kan aan de hand van de comparatieve taxatiemethode een waarde toegekend worden.

5.3. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben geen recente vergelijkingstransacties kunnen vinden van percelen die binnen het plangebied liggen.

5.4. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

Hierbij is gekeken naar recente transacties van percelen met een vergelijkbare bestemming dan de vigerende op de onderhavige percelen die in dezelfde regio hebben plaatsgevonden.

Ook is voor de waardering zowel gekeken naar het gemeentelijke uitgiftebeleid als naar recente referentietransacties. Dit is in de bepaling van de prijs voor "ruwe bouwgrond" meegewogen. Het gemeentelijke uitgiftebeleid gaat uit van een grondprijs per m² van € 362,00 excl. btw, hetgeen neerkomt op een prijs van € 438,02 vrij op naam. Dit prijsniveau van bouwrijpe grond kan niet 1 op 1 dienen als vergelijk maar is gecorrigeerd voor bouwrijp maken, bruto/netto meters etc. , bovendien zegt het iets over het prijsniveau vergeleken met andere plaatsen in de regio.

Hieronder referentietransacties die gekozen zijn ter onderbouwing van deze waardering;

5.4.1. Dubbestraat Nuenen

Een perceel grond ter grootte van 4.858 m² verkocht voor de ontwikkeling van het plan "Nuenen West" voor een bedrag van € 60,- per m². Deze grond is naar verwachting pas over 8 tot 10 jaar in de planning opgenomen om ontwikkeld te worden.

5.4.2. Beemdstraat Heesch

Een perceel grond ter grootte van 5.360 m² verkocht voor de ontwikkeling van een kleinschalig plan voor een bedrag van € 65,- per m². Deze grond is naar verwachting op korte termijn in de planning opgenomen om ontwikkeld te worden.

5.4.3. Bosschebaan Heesch

Diverse percelen grond waar de bestemming inmiddels op is gewijzigd, verkocht voor € 91,94 per m². Totaal 3.20.85 hectare grond die op hele korte termijn ontwikkeld kan worden.

5.5. Gehanteerde prijzen

5.5.1. Gronden met woonbestemming

De gronden die als nieuwe bestemming "Wonen" hebben is een prijs per m² van € 75,00 gehanteerd, hierbij is zoals al eerder omschreven uitgegaan van de prijzen van ruwe bouwgrond. Deze waardering is tot stand gekomen met de comparatieve methode.

Voor de waardering van delen van tuinen achter bestaande woningen is de afstand tot de woning en de grootte van het perceel meegewogen, ook is een bedrag voor de bebouwing opgenomen. Dit is slecht bij 2 percelen van toepassing.

5.5.2. Gronden met groenbestemming

Voor gronden die als vigerende bestemming een groenbestemming hebben is een ook prijs per m² van € 75,00 gehanteerd, omdat ze deel uitmaken van het samenhangend geheel; het complex. Ook hier is de prijs van ruwe bouwgrond genomen. Deze waardering is tot stand gekomen met de comparatieve methode.

5.5.3. Openbare gronden

Vaak wordt bij dit soort taxaties geredeneerd dat de bestaande (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven niet zijn te onteigenen en vallen dus niet in het complex. In dit plan zijn echter voor zover taxateurs bekend geen oorspronkelijk openbare gronden die na realisatie van het plan ook openbaar blijven. Voor de wegen/openbaar groen die in de toekomst komen te vervallen en dus onderdeel gaan vormen van het complex, wordt dezelfde inbrengwaarde gehanteerd dan overige gronden, ook € 75,00.

6. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

T.C.M.J. Roche	€	333.000,00
A.P.J. Roche	€	370.400,00
Gemeente Best en al ontwikkelde gronden	€	15.084.375,00

Totale inbrengwaarde € **15.787.775,00**

Aldus gedaan ter plaatse in de maand september 2018

De deskundigen,



J.A.A.M. van Erp RT MRICS



A.J. van Erp MSc RT

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

- Bijlagen:
1. omschrijving per object
 2. berekening inbrengwaarde
 3. kaart toekomstig gebruik

Bijlage 1



**HEIDEWEG
VASTGOED**

- taxatie & advies -

Toelichting per perceel

1.

1.1. Eigenaar: Dhr. T.C.M.J Roche
Trekzaag 3
5684KT Best

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Best	E	5091	00.32.70 ha	00.14.65 ha
Totaal			00.32.70 ha	00.14.65 ha

1.3. Omschrijving





Het getaxeerde is een deel van de achtertuin bij een luxe vrijstaande woning het is in gebruik als tuin en voor hobbydoeleinden. Er staat een stenen bijgebouw op het perceel.

1.4. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

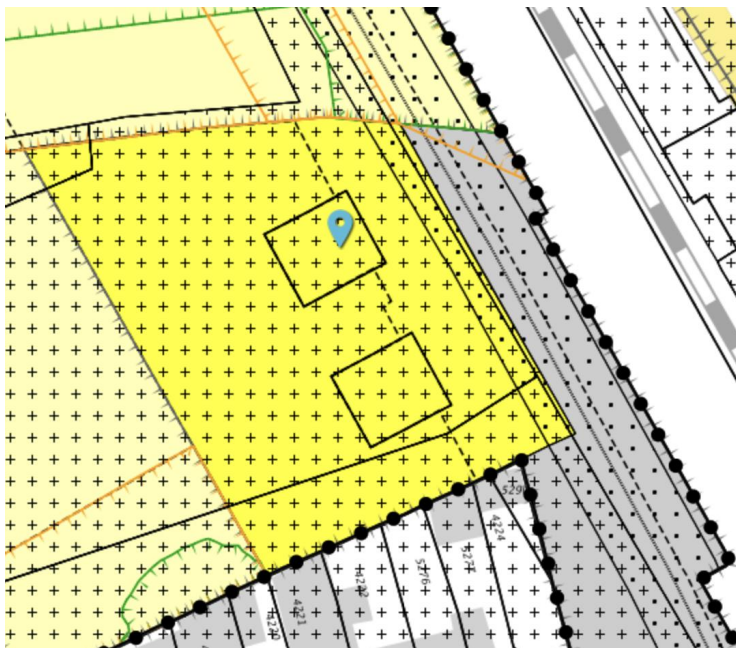
Door de gemeenteraad van de gemeente Best is op 26 september 2011 een bestemmingsplan genaamd "dijkstraten" vastgesteld. Op bijgevoegde kaart is per perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. Voor dit perceel geldt de enkelbestemming "wonen" en "woongebied 1" en de dubbelbestemming "waarde-archeologie". De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

De voor "Woongebied 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen met bijbehorende tuinen en erven;
- b aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;

- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g wegen;
- h geluidschermen ter plaatse van de aanduiding  geluidscherm .
- i voet- en fietspaden;
- j hondentoiletten;
- k kunstobjecten;
- l nutsvoorzieningen;
- m overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.



1.5. Toelichting waardebeoordeling

Deze strook grond ontleent zijn hoogste waarde aan zijn huidige gebruik en status als tuin. Omdat het deel uitmaakt van een redelijk grote tuin maar wel dicht bij de woning is gelegen zal een hogere waardering op zijn plaats zijn dan wanneer het stuk verder van de woning zou zijn gelegen. Een waardering van € 200,-- per m² is gerechtvaardigd. Bovendien is in de tuin een bijgebouw gelegen dat ook binnen het exploitatieplan valt, vanaf de weg is dit slecht waarneembaar maar taxateur wil daar een waarde aan toekennen van € 40.000,--.

Blad 4.

2.1. **Eigenaar:** Dhr. A.P.J. Roche
Trekzaag 1
5684KT Best

2.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Best	E	5092	00.32.70 ha	00.16.27 ha
Totaal				00.16.27 ha

2.3. **Omschrijving**





Het getaxeerde is een deel van de achtertuin bij een luxe vrijstaande woning het is in gebruik als tuin en voor hobbydoeleinden. Er staat een stenen bijgebouw op het perceel.

2.4. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

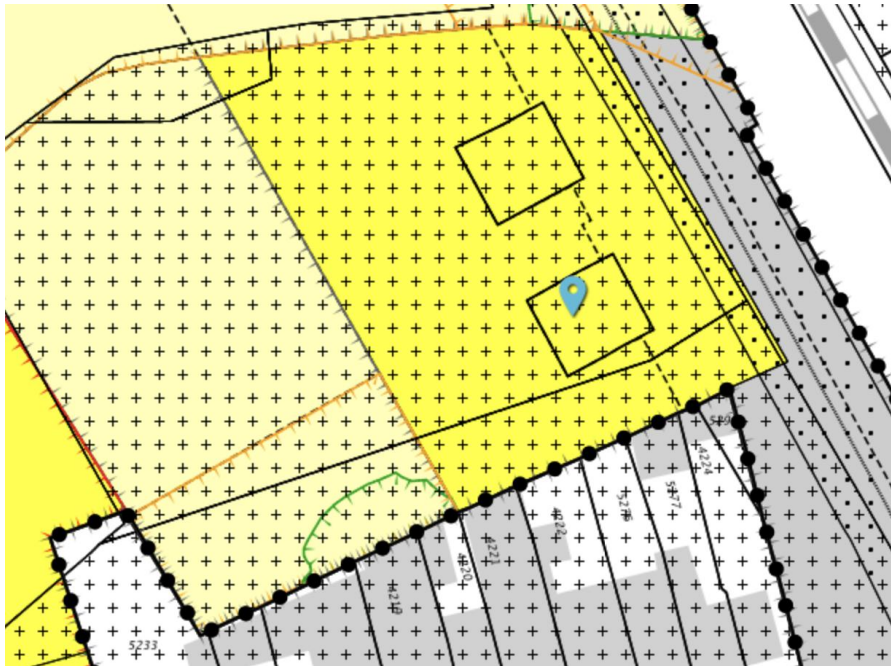
Door de gemeenteraad van de gemeente Best is op 26 september 2011 een bestemmingsplan genaamd "dijkstraten" vastgesteld. Op bijgevoegde kaart is per perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. Voor dit perceel geldt de enkelbestemming "wonen" en "woongebied 1" en de dubbelbestemming "waarde-archeologie". De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

De voor "Woongebied 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen met bijbehorende tuinen en erven;
- b aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- f speelvoorzieningen;
- g wegen;
- h geluidschermen ter plaatse van de aanduiding geluidscherm.
- i voet- en fietspaden;
- j hondentoiletten;
- k kunstobjecten;
- l nutsvoorzieningen;
- m overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.



2.5. Toelichting waardebepaling

Deze strook grond ontleent zijn hoogste waarde aan zijn huidige gebruik en status als tuin. Omdat het deel uitmaakt van een redelijk grote tuin maar wel dicht bij de woning is gelegen zal een hogere waardering op zijn plaats zijn dan wanneer het stuk verder van de woning zou zijn gelegen. Een waardering van € 200,- per m² is gerechtvaardigd. Bovendien is in de tuin een bijgebouw gelegen dat ook binnen het exploitatieplan valt, vanaf de weg is dit slecht waarneembaar maar taxateur wil daar een waarde aan toekennen van € 45.000,-.

3. Overige gronden in het exploitatiegebied

Eigenaar: Gemeente Best
Dorpsplein 2
5683 GA Best

Behalve de nog te ontwikkelen gronden in het exploitatiegebied die eigendom zijn van de Gemeente Best zijn er ook al grote delen van het gebied ontwikkeld, verkaveld en zelfs al bebouwd. Deze gronden waarden per peildatum en deze waarde opnemen in de exploitatiebegroting zou een compleet scheef beeld geven. Omdat de opname in de exploitatiebegroting vooral een rekenkundig doel heeft is er voor gekozen deze in de exploitatiebegroting op te nemen tegen de verwervingskosten. In punt 2 Algemeen is dit al toegelicht.

Het betreft de volgende percelen;

3.1. Kadastrale aanduiding

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Best	E	5139	6.448 m ²	6.448 m ²
Best	E	5140	725 m ²	725 m ²
Best	E	5317	1.740 m ²	1.740 m ²
Best	K	5249	840 m ²	840 m ²
Best	E	2804	4.472 m ²	4.472 m ²
Best	E	2806	782 m ²	782 m ²
Best	E	2811	8.117 m ²	8.117 m ²
Best	E	5258	1.459 m ²	1.459 m ²
Best	E	5264	1.339 m ²	1.339 m ²
Best	E	5240	1.110 m ²	1.110 m ²
Best	E	5273	1.666 m ²	1.666 m ²
Best	E	5305	522 m ²	522 m ²
Best	E	5269	32 m ²	32 m ²
Best	E	5303	226 m ²	226 m ²
Best	E	5304	216 m ²	216 m ²

Best	E	5306	828 m ²	828 m ²
Best	E	3925	1.359 m ²	1.359 m ²
Best	E	5318	393 m ²	393 m ²
Best	E	5297	7.050 m ²	7.050 m ²
Best	E	5296	4.280 m ²	4.280 m ²
Best	E	5133	11.800 m ²	11.800 m ²
Best	E	5226	1.085 m ²	1.085 m ²
Best	E	5235	2.618 m ²	2.618 m ²
Best	E	5250	4.170 m ²	4.170 m ²
Best	E	5253	3.500 m ²	3.500 m ²
Best	E	5254	5.660 m ²	5.660 m ²
Best	E	5256	7.280 m ²	7.280 m ²
Best	E	5267	21.301 m ²	21.301 m ²
Best	E	2810	4.065 m ²	4.065 m ²
Best	E	475	4.080 m ²	4.080 m ²
Best	E	5141	17.150 m ²	17.150 m ²
Best	E	5223	1.385 m ²	1.385 m ²
Best	E	5228	1.385 m ²	1.385 m ²
Best	E	5255	6.045 m ²	6.045 m ²
Best	E	5257	4.265 m ²	4.265 m ²
Best	E	514	1.060 m ²	1.060 m ²
Best	E	451	11.650 m ²	11.650 m ²
Best	E	474	3.200 m ²	3.200 m ²
Totaal				20.11.25 ha

3.2. Omschrijving

Deze gronden zijn verworven door de gemeente Best of in handen van ontwikkelaars en opgegaan in het plan, deels al gerealiseerd en eigendom van particulieren.



Uitsnede uit de kadastrale kaart



Uitsnede uit de kadastrale kaart

Bovenstaande kadastrale kaarten ter illustratie van de inmiddels verkavelde percelen. het gebied bestaat deels uit bebouwde percelen en deels uit bouwrijpe gronden.





3.3. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

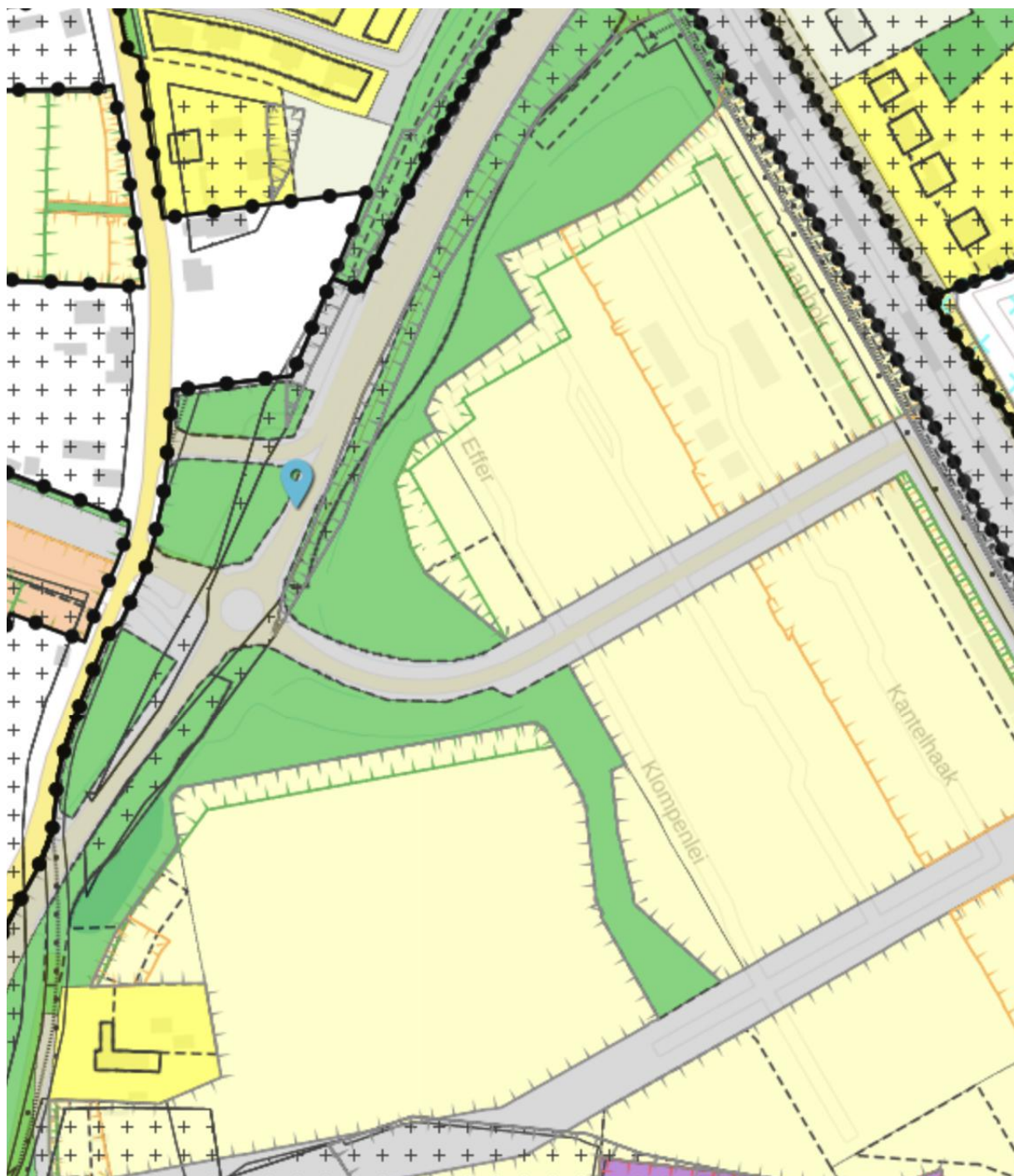
Door de gemeenteraad van de gemeente Best is op 26 september 2011 een bestemmingsplan genaamd "dijkstraten" vastgesteld. Op bijgevoegde kaart is per perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de percelen geldt de bestemming "verkeer" en de bestemming "groen, met functie aanduiding "waterberging".

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen;
- b voet- en fietspaden;
- c fietstunnels, bruggen en viaducten;
- d geluidschermen ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm";
- e geluidwerende voorzieningen;
- f parkeervoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals hondentoiletten, kunstobjecten, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d in- en uitritten;
- e fietstunnels;
- f een antennemast;
- g waterberging ter plaatse van de aanduiding "waterberging";
- h wegen en paden ter plaatse van de aanduiding "verkeer";
- i een geluidwal/-scherm ter plaatse van de aanduiding "geluidwal";
- j geluidschermen ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm";
- k een bergbezinkvoorziening ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van water "bergbezinkvoorziening".
- l bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals hondentoiletten, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidwerende voorzieningen.



3.4. Toelichting waardebepaling

Deze percelen ontleen de hoogste waarde aan hun bestemming als ruwe bouwgrond en zijn daarom per peildatum gewaardeerd onder het vigerende bestemmingsplan. Waarvan de vigerende bestemming de bouw van woningen mogelijk maakt. Dit gedeelte omvat op 2 percelen na het hele plangebied opgenomen in de exploitatiebegroting en heeft een oppervlakte van 9.753 m². Er van uitgaande dat het gebied nog niet verkaveld is en dat er dus sprake is van ruwe bouwgrond en gelet op de ligging en vorm van het gebied, met name de diepte van de percelen vanaf de weg, zal een redelijk handelend koper er bij de waardering rekening mee houden dat het gebied verkaveld moet worden en intern moet worden ontsloten. In de waardering is er rekening mee gehouden dat de gronden bouwrijp gemaakt dienen te worden en dat eventuele nog aanwezige funderingen verwijderd moeten worden. Voor de berekening is er verder ook van uitgegaan dat het gebied niet geheel uitgeefbaar is.

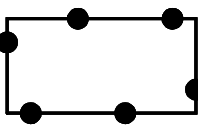
De waardering is tot stand gekomen door middel van de comparatieve methode, hierbij is de waarde bepaalt op € 75,-- per m².

Bijlage 2

eigenaar	perceel	oppervlak in m2	waarde/m2	inbrengwaarde
1 T.CMJ.Roche	E 5091	1.465	€ 200	€ 293.000
	Vergoeding bijgebouw		€ 40.000	€ 40.000
	Totale oppervlak	1.465		
	Totale inbrengwaarde			€ 333.000
2 APJ. Roche	E 5092	1.627	€ 200	€ 325.400
	Vergoeding bijgebouw		€ 45.000	€ 45.000
	Totale oppervlak	1.627		
	Totale inbrengwaarde			€ 370.400
3 Gemeente en overig verkaveld	E 5139	150	€ 75	€ 11.250
	E 5140	7.540	€ 75	€ 565.500
	E 5317	32.803	€ 75	€ 2.460.225
	E 5249	15.082	€ 75	€ 1.131.150
	E 2804	4.472	€ 75	€ 335.400
	E 2806	782	€ 75	€ 58.650
	E 2811	8.117	€ 75	€ 608.775
	E 5258	1.459	€ 75	€ 109.425
	E 5264	1.339	€ 75	€ 100.425
	E 5240	1.110	€ 75	€ 83.250
	E 5273	1.666	€ 75	€ 124.950
	E 5305	522	€ 75	€ 39.150
	E 5269	32	€ 75	€ 2.400
	E 5303	226	€ 75	€ 16.950
	E 5304	216	€ 75	€ 16.200
	E 5306	828	€ 75	€ 62.100
	E 3925	1.359	€ 75	€ 101.925
	E 5318	393	€ 75	€ 29.475
	E 5297	7.050	€ 75	€ 528.750
	E 5296	4.280	€ 75	€ 321.000
	E 5133	11.800	€ 75	€ 885.000
	E 5226	1.085	€ 75	€ 81.375
	E 5235	2.618	€ 75	€ 196.350
	E 5250	4.170	€ 75	€ 312.750
	E 5253	3.500	€ 75	€ 262.500
	E 5254	5.660	€ 75	€ 424.500
	E 5256	7.280	€ 75	€ 546.000
	E 5267	21.301	€ 75	€ 1.597.575
	E 2810	4.065	€ 75	€ 304.875
	E 475	4.080	€ 75	€ 306.000
	E 5141	17.150	€ 75	€ 1.286.250
	E 5223	1.385	€ 75	€ 103.875
	E 5228	1.385	€ 75	€ 103.875
	E 5255	6.045	€ 75	€ 453.375
	E 5257	4.265	€ 75	€ 319.875
	E 514	1.060	€ 75	€ 79.500
	E 451	11.650	€ 75	€ 873.750
	E 474	3.200	€ 75	€ 240.000
	Totale oppervlak	201.125		
	Totale inbrengwaarde			€ 15.084.375
Totaal getaxeerd deel van plangebied		204.217		
Eindtotaal inbrengwaarde				€ 15.787.775

Bijlage 3

LEGENDA



grens van het exploitatieplan

Gemeente Best
Exploitatieplan 'Dijkstraten'
Exploitatiegebied

Getekend door: Crotlec
Vaststelling: 26 september 2011

Datum: september 2011
Tekeningnummer: TE001-GLM0003-01F
Onderlegger: DC-S01-H02.dwg

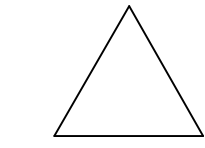
CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7
T (073) 523 39 00
KvK 17105532

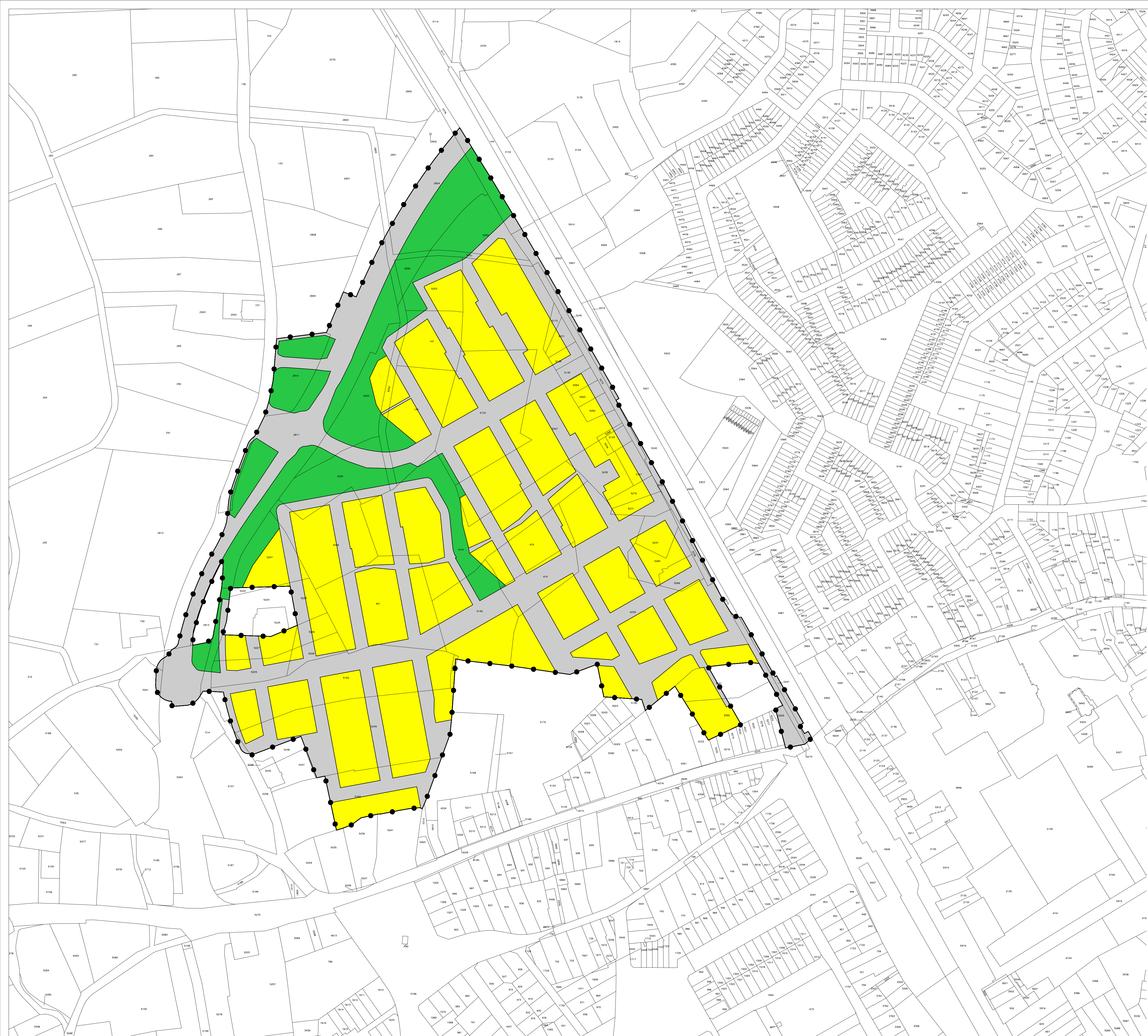
5243 SR Roemalen
F (073) 523 39 99

Postbus 435
E info@croonen.nl

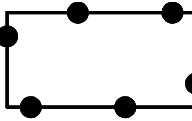
5240 AK Roemalen
www.croonenadviseurs.nl



0 20 40 60m



LEGENDA

 grens van het exploitatieplan

Uitgeefbaar
 Wonen (118.216 m2)

Openbare voorzieningen
 Groen (40.410 m2)

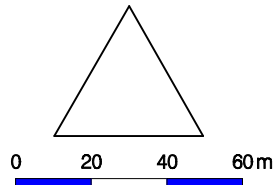
 Openbaar gebied (105.476 m2)

Gemeente Best
Exploitatieplan 'Dijkstraten'
Grondgebruik

Geleend door: Crotec
Vaststelling: 26-08-2011
Datum: september 2011
Tekeningnummer: TEK01-GLM0003-01F
Onderligger: DC-S01-HD.dwg

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7
T (073) 523 39 00
KvK 17105532
5243 SR Roemalen
F (073) 523 39 99
Postbus 435
E info@croonen.nl
5240 AK Roemalen
www.croonenadviseurs.nl



BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1007.369-EPx1d1 Herziening 2018

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Printdatum:	13 november 2018
Modelversie:	1701

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Datum start exploitatie	1 januari 2010
Datum contante waarde	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2026
Prijspeil	1 januari 2018
Looptijd exploitatie	16,0
Looptijd contant maken	8,0
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteverlies	0,38%
Rentewinst	0,38%
Rente contant	2,00%
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Berekening					
Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 24.790.000	€ 28.133	€ 24.818.133
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 23.510.000	€ -	€ 23.510.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 470.000	€ -	€ 470.000
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 810.000	€ 28.133	€ 838.133
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 20.573.084	€ 679.259	€ 21.252.343
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 14.485.000	€ 668.314	€ 15.153.314
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 250.000	€ 10.399	€ 260.399
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 1.927.994	€ -	€ 1.927.994
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 606.814	€ -	€ 606.814
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.654.566	€ -	€ 1.654.566
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 10.292	€ 546	€ 10.838
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 1.638.417	€ -	€ 1.638.417
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 202.028
		TOTAAL KOSTEN	€ 45.363.084	€ 707.392	€ 46.272.504
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 40.317.734	€ 1.254.752	€ 41.572.486
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 39.715.875	€ 1.254.752	€ 40.970.627
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ 601.859	€ -	€ 601.859
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 40.317.734	€ 1.254.752	€ 41.572.486
Resultaat op einddatum					€ 4.700.017-
Resultaat op startdatum					€ 3.423.708-
Resultaat op contante waarde					€ 4.011.420-

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	264.102	m2	
0,6%	Perceel E5091 ged.	1.466	m2	
0,7%	Perceel E5092 ged.	1.775	m2	
98,8%	Gemeente Best	260.861	m2	
B	Te handhaven elementen	149	m2	
	Tuinen particuliere percelen	149	m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	263.953	m2	
47%	Uitgeefbaar gebied	123.727	m2	
20,0%	Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw	52.692	m2	
3,5%	Grondgebonden woning sociaal	9.141	m2	
15,6%	Grondgebonden woning vrije sector	41.304	m2	
5,2%	Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar	13.773	m2	VON-prijs € 195.000 - € 220.000
1,4%	Appartementen vrije sector	3.715	m2	
0,0%	Appartementen sociaal	-	m2	Appartementen boven school (dubbel ruimtegebruik)
1,2%	Voorziening: school	3.102	m2	
53%	Openbaar gebied	140.226	m2	
37,8%	Verharding	99.816	m2	
	o.a. rijweg, fietspad, voetpad en parkeren	99.816	m2	
15,3%	Groen/water	40.410	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Berekening							Exploitatieplan		
Wro	Bro		Eenhedsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie					€ 40.317.734		
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 39.715.875		
		Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw	€ 250,39	52.692	m2	€ 13.193.352		1,00	52.692,00
		Grondgebonden woning sociaal	€ 291,00	9.141	m2	€ 2.660.031		1,16	9.141,00
		Grondgebonden woning vrije sector	€ 362,00	41.304	m2	€ 14.952.048		1,45	41.304,00
		Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar	€ 332,00	13.773	m2	€ 4.572.636		1,33	13.773,00
		Appartementen vrije sector	€ 45.000,00	69	st	€ 3.105.000		179,72	69,00
		Appartementen sociaal	€ 25.000,00	24	st	€ 600.000		99,85	24,00
		Voorziening: school	€ 204,00	3.102	m2	€ 632.808		0,81	3.102,00
		Bijdragen en subsidies van derden					€ 601.859		
	6.2.7.b	* Subsidie provincie				€ 450.000			
		ISV-3 subsidie (boekwaarde 31-12-2017)	€ 450.000,00	1	post	€ 450.000			
		* Bijdrage overig				€ 151.859			
		Subsidie RSP locatie Dijkstraten (boekwaarde 31-12-2017)	€ 151.859,00	1	post	€ 151.859			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties					€ -		
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 40.317.734		158.618

Kostenraming	
Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Berekening								
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden					€ 24.790.000	
	6.2.3.a	Waarde van de gronden					€ 23.510.000	
		Perceel E5091 ged.	€ 333.000,00	1	post	€ 333.000		
		Perceel E5092 ged.	€ 370.400,00	1	post	€ 370.400		
		Verworven gronden door gemeente sinds vaststelling exploitatieplan 2011	€ 7.720.048,50	1	post	€ 7.720.049		
		Gemeente Best	€ 75,00	201.125	m2	€ 15.084.375		
		* Afronding	€ 2.176,00	1	post	€ 2.176		
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -	
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 470.000	
		* Bijkomende kosten verwerving	2%	van subtotaal 6.2.3.a, 6.2.3.b		€ 470.156		
		* Afronding	€ 156,00-	1	post	€ 156-		
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 810.000	
		* Opstallen, obstakels en funderingen	€ 475.201,00	1	st	€ 475.201		
		* Opstallen, boekwaarde	€ 279.311,00	1	st	€ 279.311		
		* Kabels & leidingen	€ 52.600,00	1	post	€ 52.600		
		* Afronding	€ 2.888,00	1	post	€ 2.888		
	6.13.1.c.2		Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 20.573.084
		6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ -
		6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ -
							€ 14.485.000	
6.2.4.c		Kosten aanleg voorzieningen in het gebied						
6.2.5.b		* Riolering bouwrijp maken	€ 1.495.224,00	1	post	€ 1.495.224		
6.2.5.b		* Riolering woonrijp maken	€ 4.626.320,00	1	post	€ 4.626.320		
6.2.5.b		* Riolering boekwaarde 31-12-2017	€ 2.543.901,00	1	post	€ 2.543.901		
6.2.5.c		* Wegen bouwrijp maken	€ 1.111.400,00	1	post	€ 1.111.400		
6.2.5.c		* Wegen woonrijp maken	€ 748.400,00	1	post	€ 748.400		
6.2.5.e		* Groenvoorzieningen bouwrijp maken	€ 343.990,00	1	post	€ 343.990		
6.2.5.e		* Groenvoorzieningen woonrijp maken	€ 585.005,00	1	post	€ 585.005		
6.2.5.e		* Groenvoorzieningen boekwaarde 31-12-2017	€ 76.715,00	1	post	€ 76.715		
6.2.5.f		* Openbare verlichting bouwrijp maken	€ 74.300,00	1	post	€ 74.300		
6.2.5.f		* Openbare verlichting woonrijp maken	€ 400.882,00	1	post	€ 400.882		
6.2.5.f		* Openbare verlichting boekwaarde 31-12-2017	€ 21.981,00	1	post	€ 21.981		
6.2.5.g		* Kunstobjecten in de openbare ruimte bouwrijp maken	€ 87.300,00	1	post	€ 87.300		
6.2.5.g		* Kunstobjecten in de openbare ruimte woonrijp maken	€ 380.600,00	1	post	€ 380.600		
6.2.5.g		* Kunstobjecten in de openbare ruimte boekwaarde 31-12-2017	€ 1.989.237,00	1	post	€ 1.989.237		
		* Afronding	€ 255,00-	1	post	€ 255-		
6.2.4.d		Kosten van maatregelen in het gebied					€ -	
6.2.4.e		Kosten buiten het exploitatiegebied					€ 250.000	
		* Fondsafdracht rood voor groen	€ 160.800,00	1	post	€ 160.800		
		* Fondsafdracht rood voor groen boekwaarde	€ 86.135,00	1	post	€ 86.135		
		* Afronding	€ 3.065,00	1	post	€ 3.065		
6.2.4.f		Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -	
6.2.4.g		Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 1.927.994	
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 1.831.413,65	1	post	€ 1.831.414		
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 96.580,74	1	post	€ 96.581		
6.2.4.h		Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 606.814	
		* Stedenbouw	€ 471.218,07	1	post	€ 471.218		
		* Ruimtelijke ordening	€ 135.596,00	1	post	€ 135.596		
6.2.4.i		Kosten ontwerpcompetities					€ -	
6.2.4.j		Gemeentelijke apparaatskosten					€ 1.654.566	
		* Verwerving	€ 31.188,00	1	post	€ 31.188		
		* Communicatie	€ -	1	post	€ -		
		* Projectmanagement	€ 1.126.090,31	1	post	€ 1.126.090		
		* Planeconomie	€ 497.288,06	1	post	€ 497.288		
6.2.4.k		Kosten tijdelijk beheer					€ 10.292	
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 10.292,00	1	post	€ 10.292		
6.2.4.l		Planschadekosten					€ -	
6.2.4.m		Niet terugvorderbare belastingen					€ -	
6.2.4.n		Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 1.638.417	
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten (boekwaarde 31-12-2017)	€ 1.638.417,32	1	post	€ 1.638.417		
			TOTAAL KOSTENRAMING					€ 45.363.084

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Fasering													
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 23.510.000		€ 23.510.000		€ 23.510.000								
6.2.3.b Waarde van de opstallen													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 470.000		€ 470.000		€ 470.000								
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 810.000	€ 0	€ 810.000	€ 279.311	€ 88.448	€ 88.448	€ 88.448	€ 88.448	€ 88.448	€ 88.448			
6.2.4.a Kosten onderzoeken													
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken													
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 14.485.000	€ 0	€ 14.485.000	€ 4.631.834	€ 589.846	€ 1.929.570	€ 1.838.985	€ 1.351.467	€ 1.211.766	€ 971.258	€ 1.136.790	€ 823.484	
6.2.4.d Kosten van maatregelen													
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 250.000	€ 0	€ 250.000	€ 86.135	€ 23.409	€ 23.409	€ 23.409	€ 23.409	€ 23.409	€ 23.409	€ 23.409		
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties													
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.927.994		€ 1.927.994	€ 1.927.994									
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 606.814		€ 606.814	€ 606.814									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.654.566		€ 1.654.566	€ 1.654.566									
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.292		€ 10.292		€ 1.715	€ 1.715	€ 1.715	€ 1.715	€ 1.715	€ 1.715			
6.2.4.l Planschadekosten													
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen													
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.638.417		€ 1.638.417	€ 1.638.417									
Kosten per jaar	€ 45.363.084	€ 0-	€ 45.363.084	€ 10.825.072	€ 24.683.419	€ 2.043.143	€ 1.952.558	€ 1.465.040	€ 1.325.339	€ 1.084.830	€ 1.160.199	€ 823.484	€ -
Opbrengsten													
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 39.715.875		€ 39.715.875	€ 13.193.352	€ 5.956.439	€ 5.786.685	€ 4.413.876	€ 4.413.876	€ 1.703.489	€ 2.043.159	€ 2.205.000		
- Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw	€ 13.193.352		€ 13.193.352	€ 13.193.352									
- Grondgebonden woning sociaal	€ 2.660.031		€ 2.660.031		€ 868.010	€ 560.007	€ 420.005	€ 420.005	€ 392.005				
- Grondgebonden woning vrije sector	€ 14.952.048		€ 14.952.048		€ 4.631.165	€ 3.307.975	€ 3.307.975	€ 3.307.975	€ 396.957				
- Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar	€ 4.572.636		€ 4.572.636		€ 457.264	€ 685.895	€ 685.895	€ 685.895	€ 914.527	€ 1.143.159			
- Appartementen vrije sector	€ 3.105.000		€ 3.105.000							€ 900.000	€ 2.205.000		
- Appartementen sociaal	€ 600.000		€ 600.000			€ 600.000							
- Voorziening: school	€ 632.808		€ 632.808			€ 632.808							
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden	€ 601.859		€ 601.859	€ 601.859									
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties													
Opbrengsten per jaar	€ 40.317.734		€ 40.317.734	€ 13.795.211	€ 5.956.439	€ 5.786.685	€ 4.413.876	€ 4.413.876	€ 1.703.489	€ 2.043.159	€ 2.205.000	€ -	€ -

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Indexering / Inflatie												
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2018	0,00%									
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2018	0,00%									
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2018	0,00%									
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 28.133	1-1-2018	2,00%		€ 1.769	€ 3.573	€ 5.414	€ 7.291	€ 9.206			
6.2.4.a Kosten onderzoeken		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 668.314	1-1-2018	2,00%		€ 38.591	€ 74.295	€ 82.721	€ 99.889	€ 101.089	€ 143.420	€ 122.440	
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 10.399	1-1-2018	2,00%		€ 468	€ 946	€ 1.433	€ 1.930	€ 2.436	€ 2.953		
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 546	1-1-2018	2,00%		€ 34	€ 69	€ 105	€ 141	€ 179			
6.2.4.l Planschadekosten		1-1-2018	2,00%									
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2018	0,00%									
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2018	0,00%									
Totaal kostenstijging per jaar	€ 707.392			€ -	€ 40.863	€ 78.883	€ 89.672	€ 109.251	€ 112.910	€ 146.374	€ 122.440	€ -
Opbrengstenstijging												
	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 1.254.752				€ 115.734	€ 178.321	€ 270.164	€ 140.422	€ 212.654	€ 278.188		
- Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw		1-1-2018	2,00%									
- Grondgebonden woning sociaal	€ 94.827	1-1-2018	2,00%		€ 11.200	€ 16.968	€ 25.708	€ 32.314				
- Grondgebonden woning vrije sector	€ 481.081	1-1-2018	2,00%		€ 66.160	€ 133.642	€ 202.475	€ 32.722				
- Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar	€ 282.328	1-1-2018	2,00%		€ 13.718	€ 27.710	€ 41.982	€ 75.386	€ 118.981			
- Appartementen vrije sector	€ 371.861	1-1-2018	2,00%						€ 93.673	€ 278.188		
- Appartementen sociaal	€ 12.000	1-1-2018	2,00%		€ 12.000							
- Voorziening: school	€ 12.656	1-1-2018	2,00%		€ 12.656							
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2018	0,00%									
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2018	0,00%									
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 1.254.752			€ -	€ 115.734	€ 178.321	€ 270.164	€ 140.422	€ 212.654	€ 278.188	€ -	€ -

Kasstroombegroting

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2010
Datum einde exploitatie	1 januari 2026
Looptijd (jaren)	16,00
Looptijd (contant maken)	8,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Rente contant	2,00%

Kasstroombegroting	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-7-2025
Boekwaarde per ...													
Kosten nominaal	€ 45.363.084	€ -	€ 45.363.084	€ 10.825.072	€ 24.683.419	€ 2.043.143	€ 1.952.558	€ 1.465.040	€ 1.325.339	€ 1.084.830	€ 1.160.199	€ 823.484	€ -
Kostenstijging	€ 707.392	€ -	€ 707.392	€ -	€ 6.999	€ 40.863	€ 78.883	€ 89.672	€ 109.251	€ 112.910	€ 146.374	€ 122.440	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 46.070.476	€ -	€ 46.070.476	€ 10.825.072	€ 24.690.418	€ 2.084.006	€ 2.031.442	€ 1.554.712	€ 1.434.590	€ 1.197.740	€ 1.306.573	€ 945.924	€ -
Opbrengsten	€ 40.317.734	€ -	€ 40.317.734	€ 13.795.211	€ 5.956.439	€ 5.786.685	€ 4.413.876	€ 4.413.876	€ 1.703.489	€ 2.043.159	€ 2.205.000	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 1.254.752	€ -	€ 1.254.752	€ -	€ 59.270	€ 115.734	€ 178.321	€ 270.164	€ 140.422	€ 212.654	€ 278.188	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 41.572.486	€ -	€ 41.572.486	€ 13.795.211	€ 6.015.709	€ 5.902.419	€ 4.592.196	€ 4.684.040	€ 1.843.911	€ 2.255.813	€ 2.483.188	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 2.970.139	€ 18.674.710	€ 3.818.413	€ 2.560.755	€ 3.129.328	€ 409.321	€ 1.058.072	€ 1.176.615	€ 945.924	€ -
Saldo vorige jaar				€ -	€ 2.975.777	€ 15.728.733	€ 11.955.579	€ 9.430.525	€ 6.325.141	€ 5.938.300	€ 4.898.772	€ 3.736.301	€ 4.691.113
Saldo op datum				€ 2.970.139	€ 15.698.933	€ 11.910.320	€ 9.394.824	€ 6.301.196	€ 5.915.820	€ 4.880.227	€ 3.722.157	€ 4.682.225	€ 4.691.113
Rente per...				1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-1-2026
Renteparameter (lasten)				0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
Renteparameter (baten)				0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
Rentesaldo	€ 202.028			€ 5.638	€ 29.800	€ 22.608	€ 17.833	€ 11.961	€ 11.229	€ 9.264	€ 7.065	€ 8.888	€ 8.905
Saldo lopende jaar				€ 2.975.777	€ 15.728.733	€ 11.932.928	€ 9.412.658	€ 6.313.157	€ 5.927.049	€ 4.889.491	€ 3.729.222	€ 4.691.113	€ 4.700.017

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

MACRO-AFTOPPING: NIET ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR**Uitgangspunten**

Datum start exploitatie	1 januari 2010
Datum einde exploitatie	1 januari 2026
Looptijd (contant maken)	8,00
Looptijd (jaren)	16,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteparameter kosten	0,38%
Renteparameter opbrengsten	0,38%
Renteparameter contant	2,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025
Kosten nominaal	€ 45.363.084	€ 10.825.072	€ 24.683.419	€ 2.043.143	€ 1.952.558	€ 1.465.040	€ 1.325.339	€ 1.084.830	€ 1.160.199	€ 823.484
Kostenstijging	€ 707.392	-	€ 6.999	€ 40.863	€ 78.883	€ 89.672	€ 109.251	€ 112.910	€ 146.374	€ 122.440
Rentelasten	€ 1.227.695	€ 333.492	€ 712.428	€ 56.071	€ 46.759	€ 29.765	€ 21.930	€ 13.706	€ 9.949	€ 3.595
Kosten op eindwaarde	€ 47.298.171	€ 11.158.565	€ 25.402.846	€ 2.140.077	€ 2.078.201	€ 1.584.477	€ 1.456.520	€ 1.211.447	€ 1.316.522	€ 949.518
Kosten contant	€ 40.368.534									
Opbrengsten	€ 40.317.734	€ 13.795.211	€ 5.956.439	€ 5.786.685	€ 4.413.876	€ 4.413.876	€ 1.703.489	€ 2.043.159	€ 2.205.000	€ -
Opbrengstenstijging	€ 1.254.752	-	€ 59.270	€ 115.734	€ 178.321	€ 270.164	€ 140.422	€ 212.654	€ 278.188	€ -
Rentebaten	€ 1.025.667	€ 424.995	€ 173.580	€ 158.806	€ 105.702	€ 89.676	€ 28.188	€ 25.814	€ 18.908	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 42.598.154	€ 14.220.206	€ 6.189.288	€ 6.061.224	€ 4.697.898	€ 4.773.716	€ 1.872.099	€ 2.281.627	€ 2.502.096	€ -
Opbrengsten contant	€ 36.357.114									

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 40.368.534
Totaal contante bijdragen	€ 529.506
Totaal contant te verhalen kosten	€ 39.839.028
 Totaal contante opbrengsten (netto)	 € 35.827.608
Maximaal te verhalen kosten	€ 35.827.608

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel			Verhaalbare kosten			Inbrengwaarde			Zelfverrichte werkzaamheden			Exploitatiebijdrage											
	contant			totaal			uitgeefbaar deel			openbaar deel				Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.					
Perceel E5091 ged.	€	339.295	0,95%	€	333.000	100,00%	€	236.169	70,92%	€	96.831	29,08%	€	-	€	339.295	0,95%	€	103.127	0,41%	€	6.295	0,05%
Perceel E5092 ged.	€	402.974	1,12%	€	370.400	100,00%	€	280.930	75,85%	€	89.470	24,15%	€	-	€	402.974	1,12%	€	122.044	0,49%	€	32.574	0,26%
Gemeente Best	€	35.085.338	97,93%	€	22.806.600	100,00%	€	10.301.836	45,17%	€	12.504.764	54,83%	€	-	€	35.085.338	97,93%	€	24.783.502	99,10%	€	12.278.739	99,68%
Totaal	€	35.827.608	100%	€	23.510.000	100%	€	10.818.935	46%	€	12.691.065	54%	€	-	€	35.827.608	100%	€	25.008.673	100%	€	12.317.609	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal	contant	
Bruto oppervlakte		264.102 m2		
te handhaven		149 m2		
Netto oppervlakte	100%	263.953 m2	158.618	158.618
Uitgeefbaar	46%	120.105 m2		
Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw		52.692 m2	52.692	52.692
Grondgebonden woning sociaal		9.141 m2	10.624	10.624
Grondgebonden woning vrije sector		41.304 m2	59.716	59.716
Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar		13.773 m2	18.262	18.262
Appartementen vrije sector		69 won	12.401	12.401
Appartementen sociaal		24 won	2.396	2.396
Voorziening: school		3.102 m2	2.527	2.527
Openbaar	54%	143.848 m2		
Controle		- m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	39.839.028		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	35.827.608		
Maximaal te verhalen kosten	€	35.827.608		225,87

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Perceel E5091 ged.		Volledig
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden
		contant
Bruto oppervlakte	1.466 m2	
te handhaven	1 m2	
Netto oppervlakte	100% 1.465 m2	1.502
Uitgeefbaar	70,92% 1.039 m2	
Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw		-
Grondgebonden woning sociaal		-
Grondgebonden woning vrije sector	1.039 m2	1.502
Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar		-
Appartementen vrije sector		won
Appartementen sociaal		won
Voorziening: school		-
Openbaar	29,08% 426 m2	
Controle	- m2	
Inbrengwaarde		
Inbrengwaarde	€ 333.000	
Schadeloosstelling	€ -	
Totale inbrengwaarde	€ 333.000	
Exploitatiebijdrage		
Totaal contant te verhalen kosten	€ 39.839.028	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 35.827.608	
Maximaal te verhalen kosten	€ 35.827.608	
Totaal gewogen eenheden	contant 158.618	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 225,87	
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.502	
Bruto exploitatiebijdrage	€ 339.295	
Zelf te bebouwen deel	70,92% € 236.169 -	
Zelfverrichte werkzaamheden	€ - -	
Netto exploitatiebijdrage	€ 103.127	
Aankoopsom openbare ruimte	29,08% € 96.831 -	
Saldo gemeente	€ 6.295	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Perceel E5092 ged.		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.775 m2		
te handhaven	148 m2		
Netto oppervlakte	100% 1.627 m2		1.784
Uitgeefbaar	75,85% 1.234 m2		
Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw		m2	-
Grondgebonden woning sociaal		m2	-
Grondgebonden woning vrije sector	1.234 m2		1.784
Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar		m2	-
Appartementen vrije sector		won	-
Appartementen sociaal		won	-
Voorziening: school		m2	-
Openbaar	24,15% 393 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 370.400		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 370.400		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 39.839.028		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 35.827.608		
Maximaal te verhalen kosten	€ 35.827.608		
Totaal gewogen eenheden	contant 158.618		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 225,87		
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.784		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 402.974		
Zelf te bebouwen deel	75,85% € 280.930 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 122.044		
Aankoopsom openbare ruimte	24,15% € 89.470 -		
Saldo gemeente	€ 32.574		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Best
Project:	Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018
Dossier:	1007.369
Datum:	13-nov-18
Versie:	1007.369-EPx1d1 Herziening 2018
Status:	Definitief

Gemeente Best		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	260.861 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 260.861 m2		155.332
Uitgeefbaar	45,17% 117.832 m2		
Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw	52.692 m2		52.692
Grondgebonden woning sociaal	9.141 m2		10.624
Grondgebonden woning vrije sector	39.031 m2		56.430
Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar	13.773 m2		18.262
Appartementen vrije sector	69 won		12.401
Appartementen sociaal	24 won		2.396
Voorziening: school	3.102 m2		2.527
Openbaar	54,83% 143.029 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 22.806.600		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 22.806.600		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 39.839.028		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 35.827.608		
Maximaal te verhalen kosten	€ 35.827.608		
Totaal gewogen eenheden	contant 158.618		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 225,87		
Gewogen eenheden eigendom	contant 155.332		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 35.085.338		
Zelf te bebouwen deel	45,17% € 10.301.836 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 24.783.502		
Aankoopsom openbare ruimte	54,83% € 12.504.764 -		
Saldo gemeente	€ 12.278.739		

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	13-11-2018	
Gemeente	Best	
Projectnaam	Dijkstraten 2018	
Projectnummer	G006	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd project in jaren	18	
Aantal werkweken per jaar	42	print

A Algemeen

info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	16	jaren
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	263.953,00	m2
info	3	Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?	☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie	
info	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☒ ja ☐ nee	

B Inbreng en verwerving

info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	<table> <tr> <td></td> <td> 5 </td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td> 3 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td> 2 </td> <td>stuks</td> </tr> </table>			5	totaal	a	3	stuks	b	2	stuks						
	5	totaal																	
a	3	stuks																	
b	2	stuks																	
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	<table> <tr> <td></td> <td> 3 </td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td> 3 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td> 0 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td> 0 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td> 0 </td> <td>stuks</td> </tr> </table>			3	totaal	a	3	stuks	b	0	stuks	c	0	stuks	d	0	stuks
	3	totaal																	
a	3	stuks																	
b	0	stuks																	
c	0	stuks																	
d	0	stuks																	
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0 stuks																
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)																	
	a	voor hoeveel onroerende zaken ?	0 stuks																
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0 stuks																
	9	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?	☒ ja ☐ nee																

C Beoogde programma

	10	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	<table> <tr> <td>woningen</td> <td> 674 </td> <td>aantal</td> </tr> <tr> <td>bedrijvigheid</td> <td></td> <td>m2 uitteefbaar</td> </tr> <tr> <td>commercieel/retail</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>maatschappelijk</td> <td> 3.102 </td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>recreatie</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </table>	woningen	674	aantal	bedrijvigheid		m2 uitteefbaar	commercieel/retail		m2 bvo	maatschappelijk	3.102	m2 bvo	recreatie		m2
woningen	674	aantal																
bedrijvigheid		m2 uitteefbaar																
commercieel/retail		m2 bvo																
maatschappelijk	3.102	m2 bvo																
recreatie		m2																
	11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitteefbaar en openbaar gebied ?	<table> <tr> <td> 123.727 </td> <td>m2 uitteefbaar</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td> 140.226 </td> <td>m2 openbaar</td> <td>53%</td> </tr> </table>	123.727	m2 uitteefbaar	47%	140.226	m2 openbaar	53%									
123.727	m2 uitteefbaar	47%																
140.226	m2 openbaar	53%																

D Stedenbouwkundige planvorming

info	12	Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	☒ Ja ☐ Nee
	13	Worden de volgende producten opgesteld ?	☒ Programma van eisen info ☐ Masterplan info ☒ Beeldkwaliteitsplan info ☒ Stedenbouwkundig plan info ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

E Onderzoeken

info	14	Zijn de volgende onderzoeken nodig?	☒ Milieu Effect Rapportage (MER) ☒ Nader onderzoek luchtkwaliteit ☒ Aanvullend archeologisch onderzoek
----------------------	----	-------------------------------------	--

F Ruimtelijke ordening procedures

- info** 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ☐ ja ☒ nee
- info** a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- info** 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☒ ja ☐ nee
- 18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
- info** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- info** 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☒ slecht ☒ normaal ☐ goed
- info** **Slopen**
- 20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☒ ja ☐ nee
- a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? m3
- b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ (agrarisch) %
- info** ☐ overige onroerende zaken %
- 21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☒ ja ☐ nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
- Ophogen/voorbellen**
- 23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? **ga door naar vraag 24** ☒ ja ☐ nee
- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☒ integraal ☐ partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbellen? deelplan/fase
- c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

- 24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
- info** 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
- 26 Is er sprake van bodemsanering ? ☐ Ja ☒ Nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 13-11-2018
 Gemeente Best
 Projectnaam Dijkstraten 2018
 Projectnummer G006
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 18

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☒ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☐ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☒ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan
jaarlijkse actualisatie |

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 13-11-2018
 Gemeente Best
 Projectnaam Dijkstraten 2018
 Projectnummer G006
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 18

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

<i>Civiele en cultuur techniek</i>		
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<i>Landmeten/vastgoed informatie</i>		
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
<i>Communicatie</i>		
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<i>Management</i>		
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
<i>Planeconomie</i>		
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

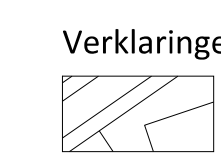
Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	13-11-2018	Complexiteit		117%
Gemeente	Best	print		
Projectnaam	Dijkstraten 2018			
Projectnummer	G006			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	18			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	258	€ 31.188	1%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	126	€ 15.216	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	72	€ 8.712	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%	
Stedenbouw	3.894	€ 471.218	11%	
2.1 Programma van Eisen	141	€ 17.061	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	682	€ 82.492	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.045	€ 247.457	6%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.027	€ 124.208	3%	
Ruimtelijke Ordening	1.121	€ 135.596	3%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	-	€ -	0%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	90	€ 10.890	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.031	€ 124.706	3%	
Civiele en cultuur techniek	18.111	€ 1.831.414	44%	
4.1 Planontwikkeling	2.209	€ 267.292	6%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	15.902	€ 1.564.121	37%	
Landmeten/vastgoedinformatie	1.027	€ 96.581	2%	
5.1 Kaartmateriaal	1.027	€ 96.581	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	8.220	€ 1.126.090	27%	
7.1 Projectmanagement	8.220	€ 1.126.090	27%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	4.110	€ 497.288	12%	
8.1 Planeconomie	4.110	€ 497.288	12%	
totaal	36.741	€ 4.189.374	100%	

DEEL C

BIJLAGE 1



Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond



croonenburo5 

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

BIJLAGE 2

interne memo

aan : Ruud temme
van : Paul van den Broek
datum : 25 november 2010
afschrift :
onderwerp : Plan van Eisen inrichting openbare ruimte

Projectscope en algemene uitgangspunten:

- Het werk wordt conform de CROW-richtlijnen ontworpen en uitgevoerd.
- Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd volgens de exploitatiefasering.
- Er worden diverse opstellen gesloopt en afgevoerd en gestort.
- Om te voldoen aan het kwaliteitsniveau van wonen, infrastructurele eisen, eisen met betrekking tot de leefomgeving, maatschappelijke verantwoorde keuzes, en al wat meer, dient in de voorbereiding en de uitvoering de belanghebbende partijen zich in tenminste alle noodzakelijke gevallen te conformeren aan de vigerende wet en regelgeving.
- Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
- De waterberging wordt niet op particulier terrein vormgegeven.
- Het kwaliteitsniveau wordt beschreven in het beeldregieplan genaamd: de dorpscode van Dijkstraten.
- Deze uitbreidingslocatie dient op duurzame wijze uitgevoerd te worden. Dat wil zeggen dat op diverse niveaus expliciet is gekeken naar hergebruik van functies en materialen en dit vooral in het licht van de fasering van het werk.
- Het werk dient beheervriendelijk opgeleverd te worden.

De technische randvoorwaarden voor de uitvoering van dit werk:

- Voorafgaand aan het bouwrijp en woonrijp maken wordt het terrein opgeschoond van onrechtmatigheden.
- Het bodempeil van het gehele terrein is na oplevering van de werkzaamheden in de woonrijp-fase hoger t.o.v. het bestaande peil. De hoogtes van de openbare ruimte worden door het ingenieursbureau van de gemeente in overleg met de landmeetkundige dienst van de gemeente bepaald.
- De bestaande Veldweg moet deels worden opgebroken. De veldweg is deels teerhoudend.
- Bestaande kabels en leidingen worden op diverse locaties verlegd naar nieuwe tracés

Randvoorwaarden: aanleg van hydrologische systemen

- Het te gebruiken pvc in de openbare ruimte heeft een kwaliteitsklasse van Sn8.
- Uitleggers van het dwa riool is grijs van kleur
- Uitleggers van het rwa riool is bruin van kleur
- Het riool wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel. Het DWA riool heeft een diameter van 315mm en wordt in bruine pvc aangelegd. Het RWA riool heeft een diameter vanaf rond 300mm en groter en wordt in beton aangelegd. Het RWA riool wordt dusdanig ontworpen dat er minimaal 1000m3 regenwater in geborgen kan worden.
- Het dwa en rwa riool zal voorzien worden van diverse pompgemalen.

- Putten zijn van prefab beton met stroomprofiel met een minimale afmeting van 1000x1000. Waar nodig maken bijzondere putconstructies deel uit van het systeem.
- Putdeksels moeten van het merk TBS Soest van hetzelfde type zoals ook elders in de gemeente wordt toegepast.
- Er vindt altijd grondverbetering plaats onder de aan te brengen leidingen.
- Een rioolinlaat heeft een minimale afmeting van rond 125mm
- Per rioolinlaat wordt maximaal 1 woning aangesloten.
- Elke gebruikte rioolinlaat wordt voorzien van een Zettingsmof met daarop een standpijp.
- Straatkolken moeten van het merk TBS Soest type str 9737 zijn en trottoirkolken moeten van het merk TBS Soest type TRK 4716 zijn en moeten worden aangesloten op de RWA leiding.
- Dakwater wordt aangesloten op de RWA leiding.
- Het overnamepunt tussen de gemeente en de particulier vindt plaats middels een ontstop-pingsput rond 125mm met klemdeksel welke 1m vanaf de perceelsgrens op particulier terrein gesitueerd dient te worden.
- De te dempen sloten worden ontgraven, ingekast en voorzien van grondverbetering.
- Binnen het terrein worden retentievijvers aangelegd op locaties volgens tekening en op basis van een hydrologisch neutraal systeem.
- Vanaf het bestaande bergbezinkbasin dient er een nieuwe afvoerleiding te worden gelegd naar de andere zijde van de Ringweg. Dit, tot dat het water op een natuurlijke manier haar weg kan vervolgen.
- Het DWA riool eindigt in een gemaal waarna het water via een nieuw aan te leggen perslei-ding verpompt wordt naar een locatie elders in de gemeente Best

Randvoorwaarden: grondwerk

- Ter plaatse van de openbare verharding wordt de zwarte grond afgezet en waar mogelijk el-ders in het plangebied gebruikt voor ophoging van het terrein. Overige zwarte grond dient te worden afgevoerd en gestort.
- In de bouwrijpfase wordt uitkomende leem waar mogelijk boven de rioolbuis en onder het cu-net hergebruikt. Overtollig leem of niet bruikbare leem wordt afgevoerd.
- Indien de bouwrijpfase wordt overgeslagen dient alle uitkomende leem afgevoerd te worden en moet boven de rioolbuis met zand voor ophoging en zand voor zandbed worden aangevuld.
- Ter plaatse van de openbare verharding wordt er onder deze verharding de volgende hoe-veelheid zand voor zandbed geleverd en aangebracht:
 - de rijbaan 50cm zand voor zandbed;
 - de parkeerplaatsen 30 cm zand voor zandbed;
 - de trottoirs en voetpaden 15 cm zand voor zandbed;
 - de fietspaden 20cm zand voor zandbed.

Randvoorwaarden: aanleg bovengrondse infrastructuur in bouwrijpfase

- Bouwstraten worden aangelegd met gebruikte betonstraatstenen.
- De breedte van de bouwstraten is hetzelfde als de uiteindelijke breedte in de woonrijpfase maar nooit smaller dan 4,5m tussen de banden. De straten worden opgesloten in rechte trot-toirbanden 13/15x25cm, die op zijn kop worden gesteld, gelijk met het maaiveld en 4cm on-der de bestrating.
- Ten behoeve van de tijdelijke school in de bouwrijpfase, wordt ook een tijdelijke wandel en fietsinfrastructuur naar de school aangelegd.

Randvoorwaarden: aanleg bovengrondse infrastructuur in woonrijpfase

- De wegen worden ingericht volgens de (basis) richtlijnen van duurzaam veilig.
- De aan te leggen definitieve verharding wordt aangelegd op de bestaande fundering van de bouwrijpwegen.
- De bestrating van de rijbaan, parkeerplaatsen en inritten wordt uitgevoerd in gebakken mate-rialen. Er wordt van minmaal A kwaliteit uitgegaan. De diverse typen verharding dienen in af-wijkende verbanden, kleuren en/of formaten te worden aangebracht.
- De parkeerplaatsen dienen afzonderlijk duidelijk zichtbaar te zijn.
- De inritten moeten afwijkend zijn ten opzichte van de parkeerplaatsen.
- De aan te leggen gebakken materialen worden op een laag van 5cm brekerzand aangebracht.

- Tussen de gebakken materialen en de trottoirs worden uitkomende trottoirbanden 13/15x25cm aangebracht. Deze worden aangevuld met nieuwe trottoirbanden incl. de benodigde hulpstukken.
- Tussen de gebakken materialen en de groenstroken worden uitkomende trottoirbanden 13/15x25cm aangebracht. Deze worden aangevuld met nieuwe trottoirbanden incl. de benodigde hulpstukken. Alle banden staan op het beton voorzien met een betonnen steunrug aan de zijde van de groenstrook.
- De voetpaden worden voorzien van een opsluitband 6/20 op zandbed.
- De bestrating van de trottoirs wordt uitgevoerd in beton
- De voetpaden worden anders dan de trottoirs uitgevoerd.
- De fietspaden bestaan uit een asfaltpakket van 12cm dik met een rode DAB asfaltlaag als deklaag.
- Indien een fietspad langs een trottoir c.q. voetpad ligt, moet er tussen deze functies een rijwielpadband 4/12 incl. hulpstukken worden aangebracht.
- Er moet rekening mee worden gehouden dat in het plan tenminste twee locaties zijn waar dynamische wegzinkbare palen met bijbehorende voorzieningen geplaatst moeten worden
- Binnen de exploitatie van het plan zijn 2 rotondes en een fietstunnel opgenomen. Voor het gedeelte dat is opgenomen binnen het bestemmingsplan en het exploitatieplangebied wordt het financieel verdisconteerd aan de exploitatie van dit gebied.

Randvoorwaarde: groenvoorzieningen

- In het werk worden 186 bomen van de 1^e orde opgenomen met een stamdiameter >160mm.
- In het werk worden 99 bomen van de 2^e orde opgenomen met een stamdiameter >160mm.
- In het werk worden 253 bomen van de 3^e orde opgenomen met een stamdiameter >160mm.
- De groeiplaats moet voorzien worden van bomengrond tot een diepte van 90cm met een minimale afmeting van 5x5m.
- Indien een boom in de bestrating wordt geplaatst mag dit geen belemmering voor de boom geven. Daarnaast mag de veiligheid van de diverse verkeersdeelnemers niet in gevaar komen.
- Er moet een wadi volgens de geldende richtlijnen incl. diverse stuwen worden aangebracht.
- Er moet een geluidswal volgens de geldende richtlijnen worden aangebracht en ingeplant met struiken en bomen.

Randvoorwaarden: overig

- In de bouwrijpfase wordt er oriëntatieverlichting geplaatst in het plangebied.
- In de woonrijpfase wordt het gehele plangebied voorzien van LED verlichting.
- De verlichting moet aan de NPR normen voldoen die tijdens moment van uitvoering gelden.
- Er moeten in het plangebied speelvoorzieningen met speeltoestellen voor de kinderen voor alle leeftijdsgroepen worden gerealiseerd uitgegaan van de landelijke normering.
- Er worden in het plangebied tenminste 5 hondentoiletten gerealiseerd.
- Voordat de woonrijpfase mag worden opgestart moet er inspraak zijn geweest met de bewoners en andere belanghebbenden. De gemeente Best moet over de definitieve tekening haar goedkeuring geven.

Risico's en onzekerheden

Met deze randvoorwaarden kan men niet om de risico's en onzekerheden heen. Een aantal nog nader te benoemen risico's en onzekerheden dienen nog afgevangen te worden. Een risico-inventarisatie dient uitgevoerd te worden voorafgaand aan verdere stappen in het tot uitvoering brengen te brengen plan.

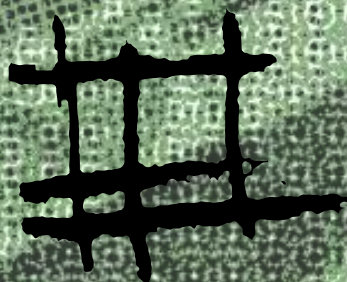
BIJLAGE 3

DORPCODE DIJKSTRATEN beeldregie- plan

februari 2011

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap





INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Context	5
1.2 Proces	6
1.3 Stedenbouwkundig plan	9
2. Beeldkwaliteit algemeen	21
3. Bebouwing	23
3.1 Rooilijnen en Programma	23
3.2 Materialisering en kleuren	25
3.3 Dakafdekking	26
3.4 Erfscheidingen	27
4. Specials	28
4.1 Groene Scheg	28
4.2 Erfwonen	29
4.3 Appartementen	30
4.4 De Strip	32
4.5 Voorzieningen	33
4.6 Geluidsgevoelige locaties	34
5. Openbare ruimte	37
5.1 Algemene openbare ruimte	37
5.2 Bijzondere openbare ruimten	43
5.3 Speelplekken en overige voorzieningen	50
6. Parkeren	56
6.1 Parkeernormen	56
6.2 Parkeeroplossingen	57



1. INLEIDING

1.1 Context

Deze Dorpscode is opgezet als een beeldregieplan, en is daarmee anders van karakter dan een beeldkwaliteitplan. Daar waar een beeldkwaliteitplan duidelijke randvoorwaarden ('eisen') stelt aan de architectuur en de uitwerking daarvan, gaat een beeldregieplan meer uit van de totale sfeer. Een beeldregieplan geeft aan met welke middelen deze sfeer bereikt kan worden. Een beeldregieplan stelt geen randvoorwaarden of eisen, maar beschrijft de voorgestane variatie als een keuzepalet waaruit gekozen kan worden. En een beeldregieplan beschrijft de stappen in het proces: als er in eerste instantie flexibiliteit is, wordt in ieder geval duidelijk vastgelegd wanneer de concrete keuzes worden gemaakt.

Het beeldregieplan Dijkstraten (Dorpscode Dijkstraten) is een schakel in de reeks beleidsdocumenten (streekplan, structuurvisie t/m bestemmingsplan) die in onderlinge samenhang moeten leiden tot realisatie van de nieuwe woonwijk Dijkstraten.

De dorpscode bouwt voort op het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan geeft de toekomstige verkaveling weer, de ligging van de straten, de groen- en waterpartijen en de situering van de diverse woningtypen en de voorzieningen over het plangebied.

In de dorpscode wordt de nagestreefde beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing en van de openbare ruimte gevisualiseerd. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de bebouwing en de openbare ruimte zullen moeten voldoen. Het gaat daarbij om de vormgeving van de woningen en andere gebouwen, om het kleur- en materiaalgebruik, de aankleding van het groen, de inrichting van de straten en paden, de parkeeroplossingen en de wijze waarop de overgangen worden vormgegeven van privé naar openbare ruimten.

Deze Dorpscode is voorgelegd aan de Stadsbouwmeester van de gemeente Best, en is akkoord met de inhoud van dit document.

De dorpscode is een richtsnoer voor diegenen die het stedenbouwkundig plan invullen met bebouwing en onbebouwde ruimten. De opdrachtgevers in de bouw, de architecten, de toekomstige bewoners en gebruikers en de gemeente zelf hebben er houvast aan. De opdrachtgevers en architecten kunnen de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan de dorpscode ontleunen, de aanstaande bewoners krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving en van het karakter van de diverse woningtypen en de gemeente kan de dorpscode als taakstellend kader hanteren voor alle betrokkenen bij het ontwerp en de realisatie van het plan Dijkstraten. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente kan (elementen uit) de dorpscode verwerken in het bestemmingsplan en in contracten met opdrachtgevers.

De dorpscode is sturend voor de vormgeving van de gebouwen en de ruimte, maar zal geen knellend keurslijf mogen zijn. Er kunnen zich gaandeweg de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan allerlei, nu niet te voorziene ontwikkelingen voordoen, die een flexibele aanpak vereisen. Om een dergelijke aanpak mogelijk te maken, is de inzet van een stedenbouwkundig supervisor wenselijk. In de volgende paragraaf wordt er nader op ingegaan.



1.2 Proces

Supervisie

Met het stedenbouwkundig plan en de dorpscode zijn belangrijke stappen gezet op weg naar de realisatie van de woonwijk Dijkstraten. In het eerste hoofdstuk van deze dorpscode is aangegeven dat de dorpscode sturend is voor de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimte, maar geen knellend keurslijf zal mogen zijn. Om de dorpscode een ook in de loop van de realisatie van het project goed bruikbaar instrument te kunnen doen zijn is de inzet van een stedenbouwkundig supervisor wenselijk.

Supervisie is het streven naar het bereiken van een bepaalde beeldkwaliteit bij de ontwikkeling van een woongebied. Aan de realisatie van een woongebied wordt doorgaans door meerdere architecten en opdrachtgevers gewerkt, elk met eigen opvattingen over het uiterlijk van de te realiseren gebouwen en de openbare ruimte. De taak van de supervisor is coördinerend en sturend. Coördinatie tussen de diverse vormgevers, met name architecten, want de ontwerpen zullen moeten zijn afgestemd op elkaar met als gemeenschappelijke drager de dorpscode. Een dergelijke vorm van coördinatie is sturend, want de supervisor stuurt er op aan, dat de dorpscode tot zijn recht komt.

De architectenselectie vindt plaats door de marktpartijen en de particuliere opdrachtgevers. Architecten die gevolg geven aan een uitnodiging om een ontwerp te maken voor woningen of een ander gebouw verklaren zich akkoord met de inhoud van de dorpscode Dijkstraten. De geselecteerde architecten verklaren zich ook bereid tot samenwerking met elkaar.

Een architect kan met suggesties komen voor afwijkingen van het aangegeven kader. De supervisor zal de voorgestelde afwijkingen moeten wegen en daar al dan niet of eventueel na aanpassingen van het voorstel, mee instemmen. De supervisor heeft vervolgens de taak om een zodanig aangepast bouwplan verder te begeleiden en toe te lichten aan de verantwoordelijke instanties, met name ook het Welstandstoezicht.

De stedenbouwkundig supervisor krijgt alle bouwplannen ter beoordeling voorgelegd, zowel in het VO als in het DO stadium. Deze bouwplannen gaan, als de supervisor heeft ingestemd, naar de Welstandscommissie om daar een nieuwe toetsing te ondergaan, ook weer in zowel het VO als het DO stadium. Bouwplannen worden in de Welstandscommissie toegelicht door de architect samen met de supervisor. De Welstandscommissie heeft als leidraad voor toetsing dezelfde Dorpscode als die welke de supervisor hanteert. Het kan niettemin voorkomen dat de Welstandscommissie tot een afwijkend standpunt komt ten aanzien van een bepaald bouwplan.

Taken stedenbouwkundig supervisor

- Coördinerend en sturend tussen de diverse vormgevers.
- De ontwerpen zullen moeten zijn afgestemd op elkaar met als gemeenschappelijke drager de dorpscode.
- Het toepassen van het juridisch-planologisch raamwerk.
- De stedenbouwkundig supervisor dient thuis te zijn in het bestemmingsplan en tevens in de privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente en ontwikkelaars en dient de genoemde stukken te betrekken in diens supervisie.
- De voorliggende ontwerpen toetsen aan de gemeentelijke Welstandsnota, en bespreken met de stadsbouwmeester
- Het creatief omgaan met en ruimte bieden aan denkbeelden, ook in het geval dat ze niet strikt zouden passen in de omschreven beeldkwaliteit maar voor het product een kwaliteitsslag zouden betekenen.



Voorgestelde werkwijze ten aanzien van Dijkstraten

Voor Dijkstraten ligt er een stedenbouwkundig ontwerp met dorpscode. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van deze ruimtelijke plannen. Al deze plannen vormen een kader dat de supervisor zal moeten overzien en dienen te hanteren als uitgangssituatie voor de vormcoördinatie.

Tevens kunnen er civieltechnische aspecten zijn, zoals waterberging en geluidscontouren. In dit geval zal de stedenbouwkundige supervisie niet voorbij kunnen gaan aan ook vormen van milieu- en civieltechnische supervisie, uiteraard in aanvulling op de kwaliteitsbewaking die wat deze beide aspecten betreft aan specifieke deskundigen zal zijn opgedragen.

Zo kunnen geluidwerende elementen en tunnels onderdeel zijn van de stedenbouwkundige supervisie.

De werkzaamheden in het kader van de stedenbouwkundige supervisie voor Best Dijkstraten zullen de volgende zijn:

1. advisering bij de keuze van de architecten.

De supervisor is in deze alleen adviserend. De opdrachtgevers blijven te allen tijde verantwoordelijk voor de uiteindelijke architectenkeuze.

2. startbijeenkomst van architecten.

In een startbijeenkomst met een workshop-karakter kan worden ingegaan op de te bereiken beeldkwaliteit. De betrokkenen zijn de opdrachtgevers (gemeente en ontwikkelaars), de stadsbouwmeester, de architecten en de supervisor, die de regie over deze bijeenkomst voert. Het resultaat van deze workshop is een nadere architectuurcode, en set van afspraken die wordt opgesteld in gezamenlijkheid met de architecten en de stadsbouwmeester

3. schetsontwerpen architectuur.

De supervisor bekijkt de SO's. Het totaalbeeld dat door het SO wordt opgeroepen wordt geplaatst in het beeldkwaliteitskader voor het gebied.

4. voorlopige ontwerpen architectuur.

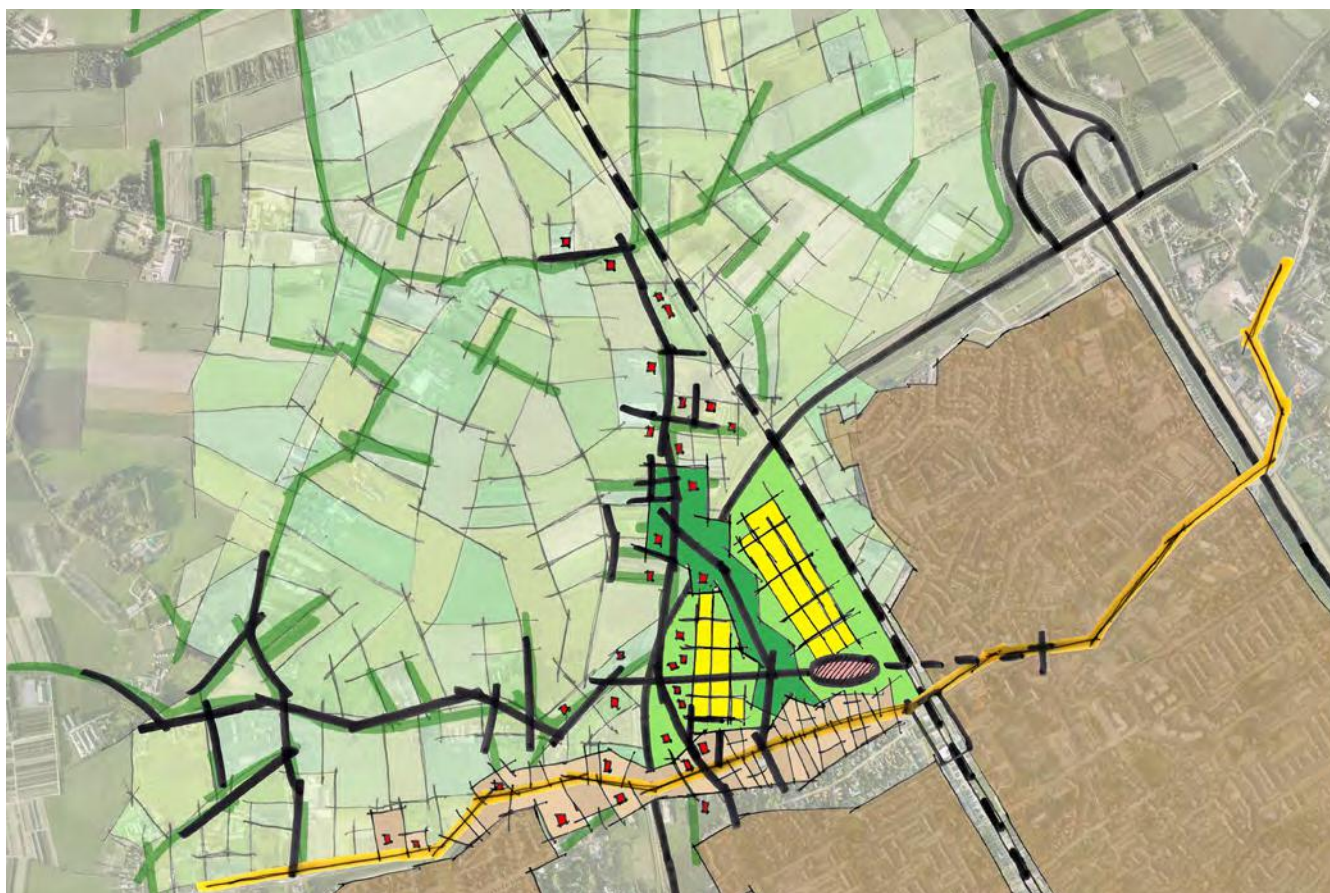
Na bespreking en eventueel aanpassing van de SO's worden de voorlopige ontwerpen (VO's) voor de architectuur ontwikkeld. Ook deze VO's worden aan de supervisor voorgelegd. In dit stadium vindt afstemming plaats op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor de blokken.

5. definitieve ontwerpen architectuur.

Na bespreking en eventueel aanpassing van de VO's worden de definitieve ontwerpen (DO's) voor architectuur en stedenbouw ontwikkeld. Ook deze DO's worden aan de supervisor voorgelegd. Aan de stadsbouwmeester zal een pré advies worden gevraagd, en de supervisor zal desgewenst de VO's toelichten in de Welstandscommissie.

6. inrichtingsplan openbare ruimte

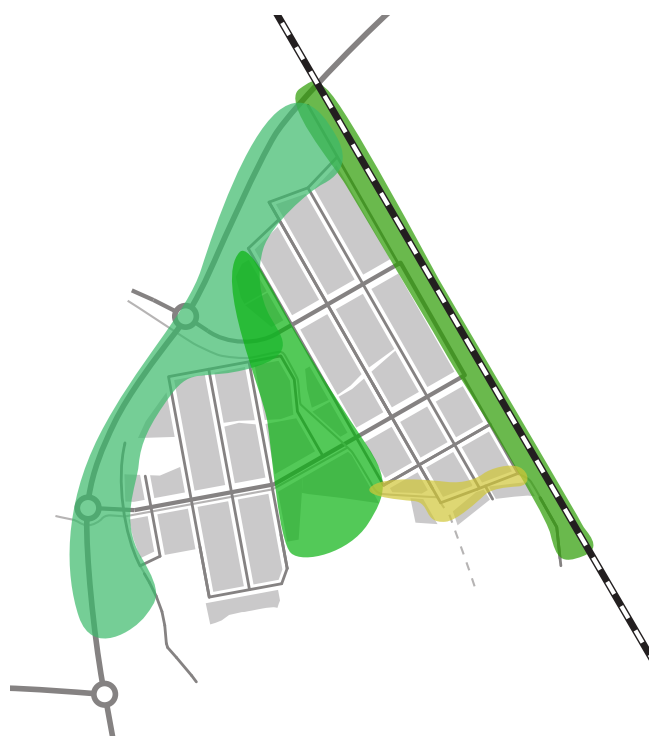
De inrichting van de openbare ruimte is evenzeer onderwerp van stedenbouwkundige supervisie als de vormgeving van de bebouwing. De supervisor zal mede in relatie tot de stedenbouwkundige verkaveling en architectuurontwerpen het inrichtingsplan opstellen danwel beoordelen. Civieltechnische kunstwerken behoren eveneens tot de openbare ruimte en worden in de supervisie meegenomen.



Conceptschets:
 Dijkstraten als een modern Brabants akkerdorp in
 het landschap van de Meijerij



Structuurlijnen



Landschappelijk Raamwerk



Structuuropbouw

1.3 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied Dijkstraten is een driehoekig terrein, omgeven door de spoorlijn aan de oostzijde, de lintbebouwing van de Oirschotseweg aan de zuidzijde en de Ringweg aan de noord- en westzijde. Het gebied is in agrarisch gebruik met in de randen een aantal verspreide niet-agrarische bedrijfskavels.

Dijkstraten vormt de koppeling tussen het centrum van Best en het coulisselandschap van de Meierij ten westen van Best.

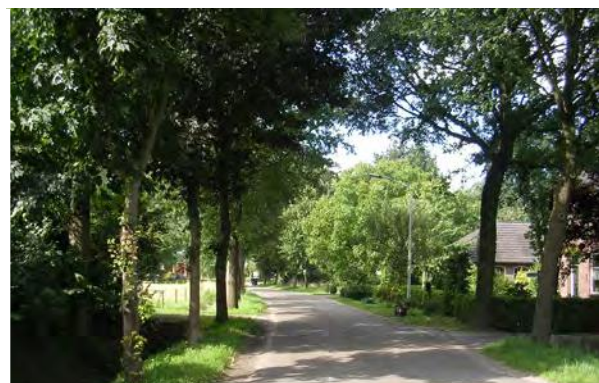
In het terrein is beplanting aanwezig in de vorm van houtwallen op de perceelgrenzen, onderdeel van het voor dit deel van Brabant typische coulisselandschap. Tevens loopt er in de huidige situatie een sloot als doorgaande landschappelijke lijn aan de westkant van Best. Langs de watergang is eveneens hier en daar beplanting aanwezig.

Het Brabantse akkerdorp

Uit een analyse van verschillende Brabantse akkerdorpen zijn een aantal kenmerken naar voren gekomen die ingezet worden in de nieuwe structuur voor Dijkstraten. De volgende vier kenmerken worden gebruikt bij de invulling:

1. een rationele structuur, gebaseerd op het onderliggende agrarische landschap, die vanuit de kern zicht geeft op de omgeving
2. een centrale dorpse ruimte (donk)
3. een kleinschalige bebouwingskorrel, vaak pandsgewijs of hooguit in kleine eenheden van meerdere woningen aaneen
4. incidenteel een grotere bebouwingskorrel, zoals een kerk, klooster, raadhuis of anderszins

Om voor Dijkstraten te komen tot een modern Brabants akkerdorp is het ontwerp gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Bestaande lijnen in de ondergrond vormen de basis voor het ontwerp, waaraan nieuwe lijnen worden toegevoegd. Gezamenlijk vormen zij een structuur die is gebaseerd op de kenmerken van typische Brabantse akkerdorpen.





De landschappelijke onderlegger is te herkennen in de twee landschappelijke lijnen. De ene lijn loopt van het centrum van Best naar het landschap. Deze radiale lijn - van binnen naar buiten, van dorp naar land - is uitgewerkt als een route waarlangs kenmerkende stedenbouwkundige elementen zijn gesitueerd. Zo komt aan deze lijn de centrale ruimte van het plan, de donk die nabij het station en het centrum van Best ligt. Tevens komt centraal in het gebied aan deze lijn de school.

De andere lijn loopt noord-zuid door het plan. Deze lijn is uitgewerkt als een centrale groene lijn die zorgt voor rust en overzichtelijkheid in het ontwerp. Aan deze lijn is een vrijliggend fietspad gekoppeld die aan een wadi ligt. De woningen rond deze lijn vormen samen met de centrale wadi de groene scheg. Wonen in het groen is hier een leidend thema.

Waar beide lijnen elkaar kruisen in het plan komt de school (eerder genoemd). De school ligt in de groene scheg en is tegelijk onderdeel van de verbindende lijn van het centrum naar het landschap in westelijke richting.

De structuur van Dijkstraten wordt gevormd door een landschappelijk raamwerk waarin twee rationele woonvelden liggen met een orthogonale structuur. Deze velden liggen ieder met een eigen richting in het terrein. In of aan het landschappelijk raamwerk komen bijzondere woonmilieus, variërend van boerenerfwoningen aan de oude Veldweg tot 'wonen in het groen' in de centrale groene scheg. Achter de bestaande woningbouw aan de Oirschotseweg voegt de nieuwe woningbouw zich naar deze bestaande woningen, en rond de donk vormen de woningen de rand van deze dorpse ruimte.

De noord-zuidlijnen in Dijkstraten vormen rechte, continue lijnen die altijd het zicht op het omliggende landschap geven. Zo zorgen zij voor een gevoel van ruimtelijkheid. Deze lijnen zijn bijna allen de nieuwe woonstraten in het plan en dus familie van elkaar. De uiteindelijke maatvoering en inrichting van deze straten zullen gelijk aan elkaar zijn. De verschillende straten ontleen hun karakter aan een ruime mate van bomen, in iedere straat een eigen sortimentskeuze, die aan de slingerende rijbaan staan. De oost-westlijnen in het plan vormen verspringende, gebogen of geknikte lijnen die voor intimiteit in het plan zorgen. Er is altijd zicht op bebouwing, de school of beplanting. Iedere lijn is anders: de route aan de donk, de buurtlaan, de groene steeg of de bebouwingsrand aan het landschap. Iedere lijn krijgt een eigen uitwerking, en zorgt voor variatie in Dijkstraten.





Wonen

In de beide woonvelden is de verkaveling in de vorm van een grid, wat een rustig en overzichtelijk beeld oplevert. De diversiteit aan woningtypen levert afwisseling in het beeld op. Er is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woningtypen; woningen met voor- en zijtuinen, woningen die straatgericht zijn of op de koppen van de straat staan. Langs de Parallelweg (het spoor) is meer aaneengesloten woningbouw ten behoeve van de afscherming van het geluid.

In de groene randen van de woonvelden, aan het landschappelijk raamwerk zijn woningen gelegen die ieder inspelen op hun ligging. Hier komen afwijkende woningtypes en verkavelingen. Hoekverdraaiingen van deze clusters zorgen voor een goede verankering op de plek waar ze staan.

Het Brabantse woningtype van de langgevelboerderij op het boerenerf komt in deze randbebouwing terug in de vorm van clusters woningen die als scherven in het groen liggen. Hier komen geschakelde woningtypes (4¹-kap of 5¹-kap) die tezamen een moderne langgevel vormen. In de centrale groene scheg zijn (half) vrijstaande woningen in ruime tuinen gesitueerd. Dit gebied wordt uitgewerkt als wonen in het groen: een rijk woonmilieu met veel bomen in de tuinen en het openbaar gebied.

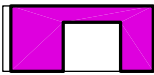
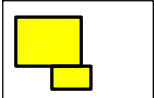
De centrale groene ruimte is gekoppeld aan de Parallelweg door middel van 'de Strip', een strook met verschillende kleinere woonvelden. Deze velden vormen elk een afgerond woongebied. Hier komen bijzondere woonvormen of woningtypes, en kan afgeveken worden op punten uit deze Dorpscode. Zo valt te denken aan collectief particulier opdrachtgeverschap of een complex met zorgwoningen. In de architectuur kan dit uitgewerkt worden als een moderne 'Bagijnhof'.

De Oirschotseweg is nu een lint met erfbebouwing op de randen met het agrarisch gebied. Deze oriëntatie wordt tweezijdig door nieuwe bebouwing aan de achterzijde. Hierdoor wordt de oude structuur aangesloten op de nieuwe woonbebouwing van Dijks-traten.



Programma

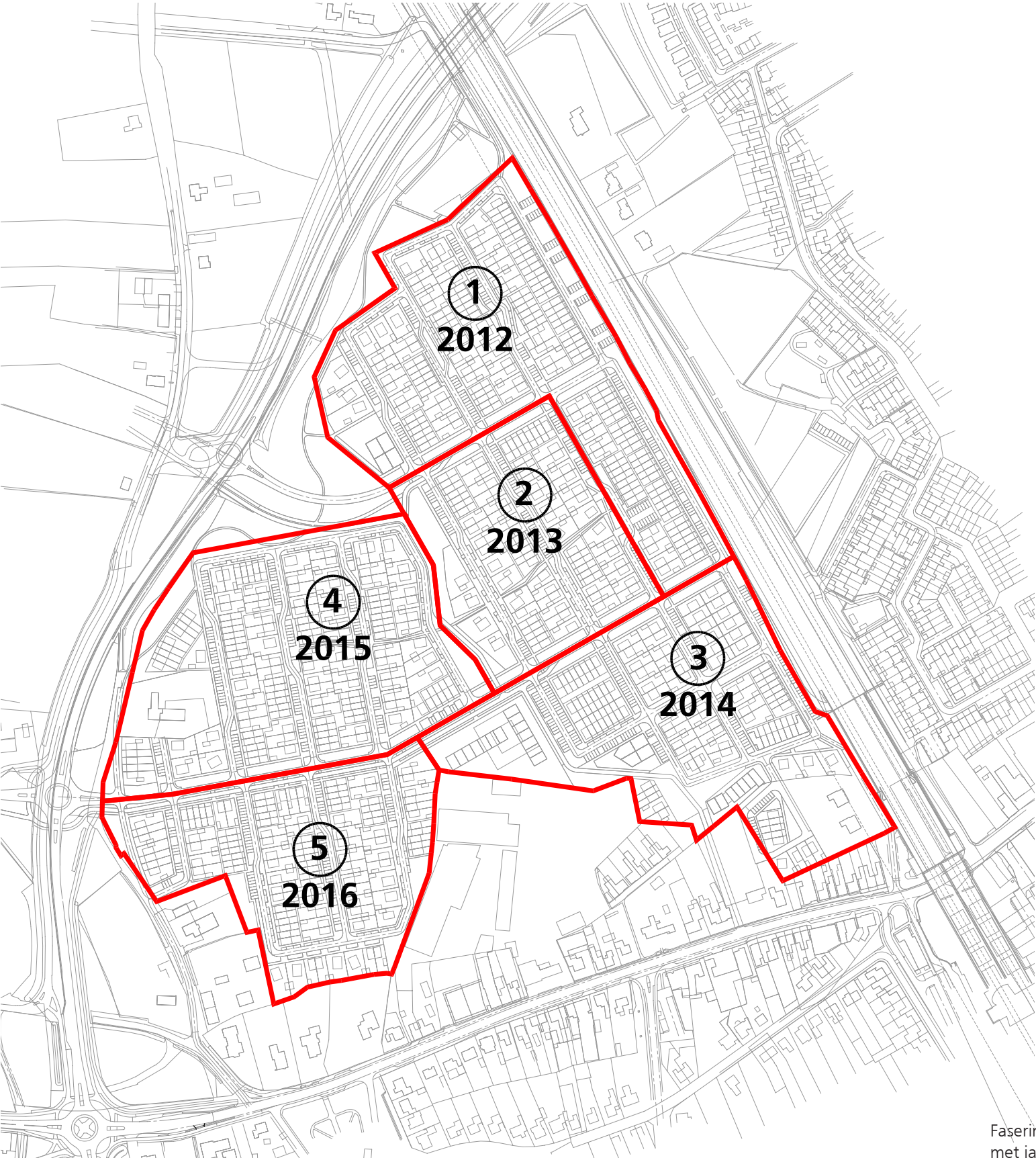


Type A	
Type B	
Type C	
Type D	
Type E	
Type F	
Type G	
Type H	
Appartementen	

Totaal BP	
A Rijenwoning, sociale huur	126
B Rijenwoning, sociale koop	106
C Rijenwoning, VS	47
D 2^1-kap woning, klein	35
E 2^1-kap woning, middel	112
F 2^1-kap woning, groot	98
G Patiowoning	12
H Vrijstaande woning	38
Appartementen	97
	<u>671</u>

alle woningaantallen zijn indicatief

Fasering



Fasering
met jaar van oplevering

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Totaal BP
A Rijenwoning, sociale huur	40	4	32	25	25	126
B Rijenwoning, sociale koop	30	31		25	20	106
C Rijenwoning, VS	29		9	9		47
D 2^1-kap woning, klein	3		6	13	13	35
E 2^1-kap woning, middel	28	20	8	25	31	112
F 2^1-kap woning, groot	23	18	16	28	13	98
G Patiowoning			12			12
H Vrijstaande woning	6	10	3	13	6	38
Appartementen	20		77			97
	179	83	163	138	108	<u>671</u>

alle woningaantallen zijn indicatief







2. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

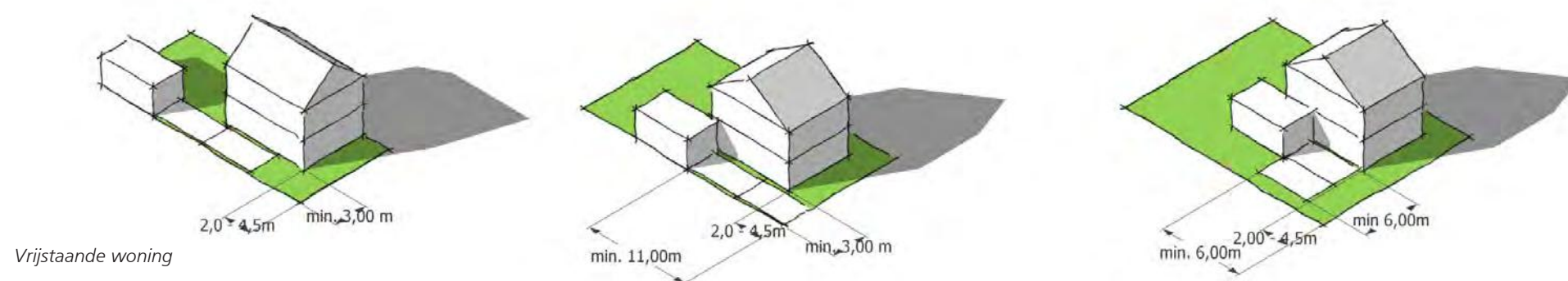
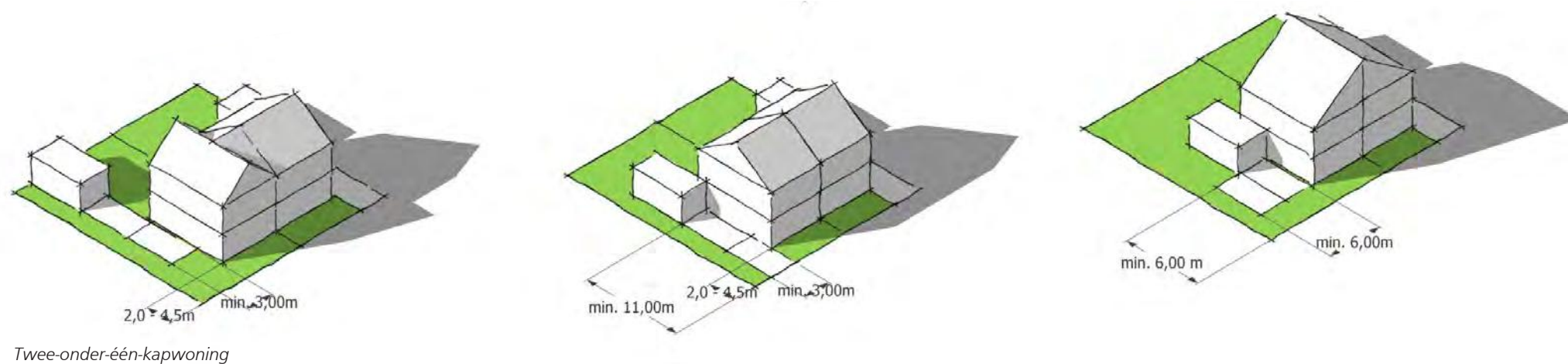
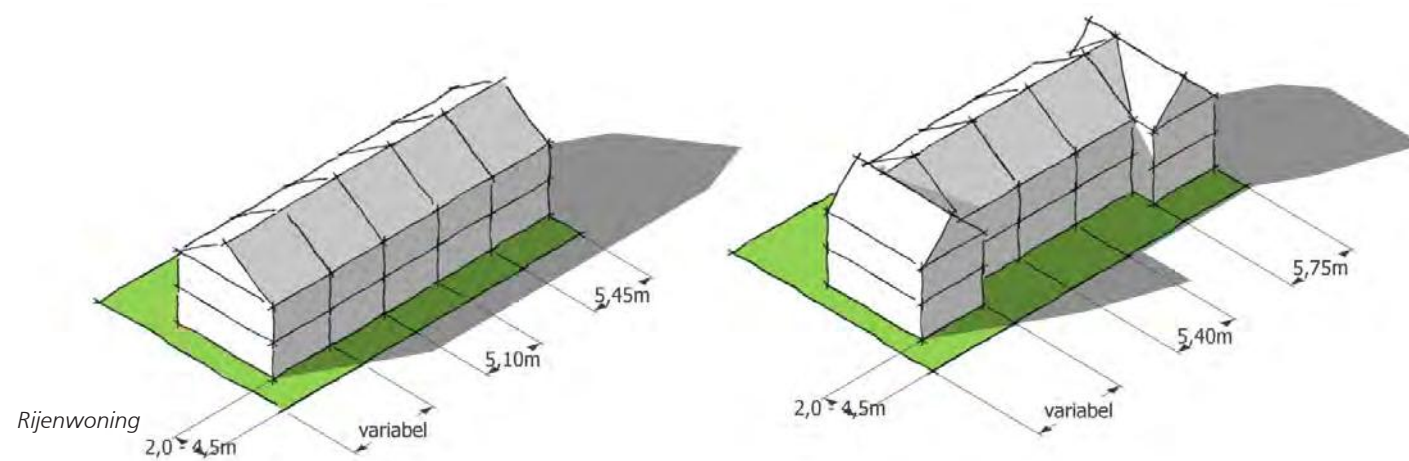
Best is een dorp in de Meierij met de kenmerken die eigen zijn aan de dorpen in dit deel van Brabant. De bebouwing wordt gekenmerkt door een variatie in bouwvormen en stijlen, met voor veel van de oorspronkelijke panden als gemeenschappelijke eigenschappen het gebruik van de lokale baksteen in diverse tinten rood en bruin en de kleur Brabants Grijs voor het houtwerk. De woningen zijn in veel gevallen individueel gebouwd of in kleine eenheden, doorgaans met kappen met overstekken. De rooilijnen van de straten verspringen vaak en de positie van de woningen op de kavel vertoont een grote mate van variatie. In het aansluitend landelijk gebied is de langgevelboerderij het karakteristieke bebouwingstype.

Om Dijkstraten ook in de bebouwing als een modern Brabants akkerdorp te laten zijn, zal de nieuwe bebouwing van Dijkstraten aansluiten op de karakteristieken van de bebouwing in Best, zonder daarbij historiserend te zijn. Dijkstraten zal qua sfeer een nieuwe dorpsheid uitstralen. Vertrouwd en toch helemaal van deze tijd. Waar in de stedenbouwkundige structuur is gewerkt met een rationele structuur gebaseerd op het onderliggende agrarische landschap en een centrale dorpse ruimte (donk), zal voor de bebouwing uitgegaan worden van een kleinschalige bebouwingskorrel en incidenteel een grotere bebouwingskorrel.

Het algemene architectuurbeeld zal vooral moeten bestaan uit veel variatie. Dit kan bereikt worden door variaties in de rooilijn, kleurgebruik, verschillende kaprichtingen, etc. Daartegenover zal incidenteel een grotere bebouwingskorrel te herkennen zijn, zoals een appartementengebouw, de school of de strip waar een grotere eenheid in architectuur nagestreefd wordt.

De gelijkheid in architectuur, dakvormen en materiaalgebruik zal ervoor zorgen dat Dijkstraten als een samenhangende buurt herkend zal worden: Dijkstraten wordt een plan met baksteen en zadeldaken.





3. BEBOUWING

De algemene bouwregels gelden met name voor de bebouwing in de twee woonvelden. Voor de erfwoningen, de woningen in de groene scheg en in de strip, en de appartementen gelden aanvullende bouwregels die in hoofdstuk 4 worden toegelicht.

3.1 Rooilijnen en Programma

In het plan Dijkstraten zullen de rooilijnen van de bebouwing nergens gelijk zijn. De rooilijn van de hoofdbebouwing (woonhuis) zal per 2 (half-)vrijstaande tot 6 (rijen-)woningen verspringen, naar voren of naar achteren. De maat van deze verspringing bedraagt 0,5 tot 2 meter. Op specifieke plekken in het plan zal een woning gedraaid op de kavel staan.

Door deze afwisseling in de ligging van de rooilijn wordt voorkomen dat de straten één lange gevelwand vormen. Dit wisselend beeld sluit goed aan bij het dorpse karakter.

De woning wordt nooit minder dan 2 meter van de erfgrens (voorzijde) gebouwd. Het mooiste effect wordt verkregen als de woning (hoofdgebouw) op 2 tot 4,5 meter van de erfgrens (voorzijde) wordt gebouwd.

Bijgebouwen (waaronder garages) worden op tenminste 11 meter van de erfgrens (voorzijde) gebouwd. Indien het mogelijk is om twee parkeerplaatsen naast elkaar te realiseren, kan eventueel van deze rooilijn afgeweken worden.

Woningen van diverse typen, (half)vrijstaand, rijenwoningen en appartementen, worden met elkaar gemengd. Zo ontstaan nooit grote clusters van dezelfde woningtypen. Het zal niet zo kunnen zijn dat in een bepaalde straat allemaal dezelfde huizen komen te staan.

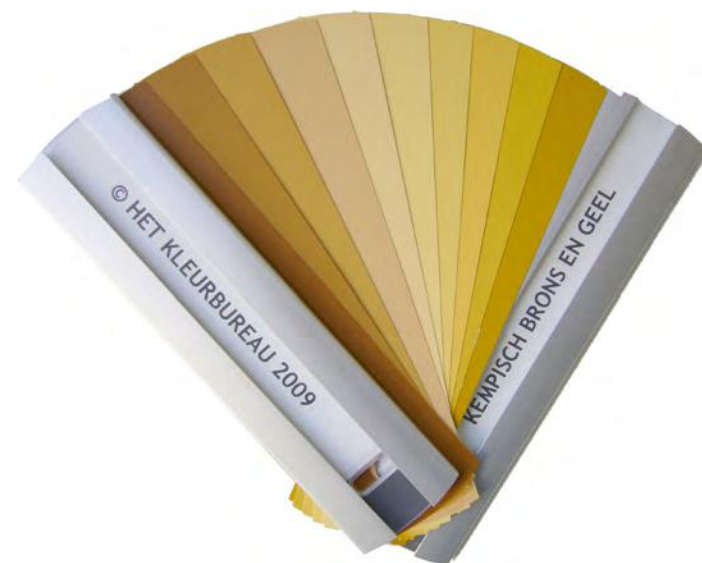
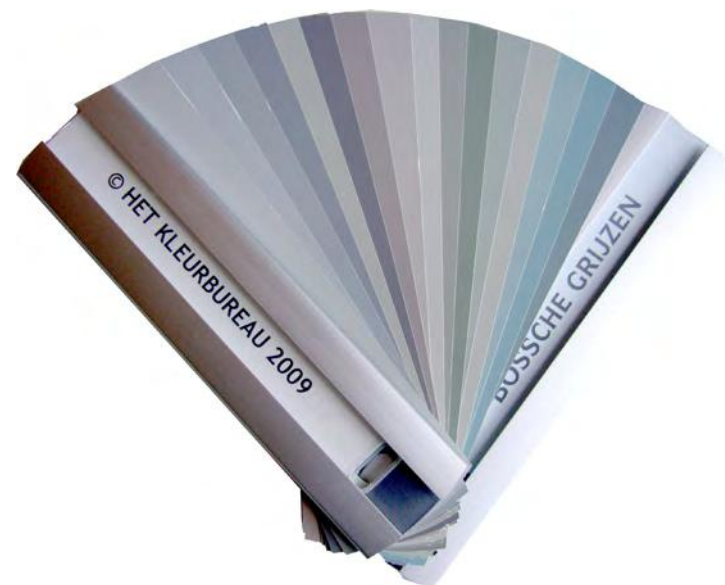
Rijenwoningen komen op strategische plekken in het plangebied. Door deze spreiding wordt ook de parkeerdruk over het gebied verspreid.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Per 2 ((half-)vrijstaande) tot 6 (rijen)woningen: verspringende rooilijnen
- Verspringing rooilijn: 0,5 tot 2,0 meter
- Incidenteel: gedraaide woning
- Voortuin: 2,0 tot 4,5 meter
- Bijgebouwen: min. 11 meter uit erfgrens voorzijde (tenzij er 2 parkeerplaatsen naast elkaar gerealiseerd kunnen worden)
- Geen grote clusters van gelijkwaardige woningtypes



I	1060 °C						
II	1080 °C						
III	1100 °C						
IV	1120 °C						
V	1140 °C						
VI	1160 °C						
VII	1180 °C						
VIII	1200 °C						
IX	1220 °C						
X	1240 °C						



Omcirkeld: Voorstel kleurenpalet

Bron: Uit de klei getrokken - 2007
Gemeente Best - Atelier NL



3.2 Materialisering en kleuren

Voor de woningen wordt baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels gebruikt. Voor de kleur van de baksteen wordt aansluiting gezocht bij het voor Best typerende kleurenpalet. Dat kleurenpalet vindt zijn oorzaak in de samenstelling van de lokaal aanwezige kleisoorten (uit: "Uit de klei getrokken", gemeente Best/Atelier NL, 2007). De kleuren van deze klei zijn varianten van rood en bruin, met de nadruk op donkerrood. In bijgevoegd schema uit de publicatie is aangegeven welke kleuren de voorkeur hebben voor het uiteindelijke palet.

Ten behoeve van de dorpse diversiteit mogen maximaal 2 (half-) vrijstaande of 6 rijenwoningen naast elkaar dezelfde kleurstelling van de gevels hebben.

Tevens worden als baksteenkleur ook geel/zandkleur en wit keimwerk toegepast. Deze mogen slechts incidenteel toegepast worden, als accent in een straat of gevelbeeld. Die enkele woningen in de straat springen er dan uit en dat geeft afwisseling in het beeld.

Ook binnen een gevel kunnen accenten toegepast worden in een afwijkende baksteenkleur uit het palet, wit keimwerk en/of hout. Deze kleuraccenten kunnen per gevel worden ingezet, bijvoorbeeld de begane grondlaag van een woning wordt bekleed met rode baksteen en daarboven wordt wit keimwerk toegepast.

Best ligt op de grens van de Meierij en de Kempen. Om die reden wordt voor het kleurpalet gekozen voor een combinatie van de grijskleuren van de Meierij en de geelkleuren van de Kempen. Voor het houtwerk (vaste en draaiende delen) wordt dan ook Brabants Grijs (Bossche Grijsen*) voorgesteld. Daarnaast kan Kempisch Geel (een zwaar okergeel) als accentkleur gebruikt worden, of mag hout in haar natuurlijke kleur toegepast worden.

Verder mogen alleen natuurlijke materialen toegepast worden in hun natuurlijke kleur en verschijningsvorm of in een kleur uit de kleurwaaiers.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Alle woningen in baksteen als hoofdmateriaal
- Per 2 ((half-)vrijstaande) tot 6 (rijen)woningen: afwisseling in baksteenkleur
- Incidenteel: woning in gele baksteen of wit keimwerk
- Eventuele accenten in de gevel: afwijkende baksteenkleur, keimwerk of hout
- Ramen en deuren in Brabants Grijs of Kempisch Geel
- Overige materialen mogen alleen natuurlijke materialen zijn

*) In opdracht van de gemeente Best leverde Het Kleurbureau (Amsterdam) een waaier van Bossche Grijsen. Deze grijsen horen bij de Bossche School, de architectuurstroming die in 's-Hertogenbosch ontstond rond architect Dom Van der Laan. Het kleurgebruik is sober, maar tegelijk rijk: honderden verschillende grijsen. In de lijn van de Dorpscode worden deze kleurwaaiers toegepast voor Dijkstraten.



3.3 Dakafdekking

In Dijkstraten worden de woningen voorzien van kappen, met een overstek van minimaal 25 cm (incl. goot). De dakoverstek wordt zowel aan de langsgevel als aan de kopgevel voorgesteld. De kaphelling bedraagt 35 tot 50 graden.

Door zowel langs- als dwarskappen te gebruiken ontstaat een levendig, dorps straatbeeld. De langskap zal het meest voorkomen, waarbij per 5 tot 10 woningen een draaiing van de kaprichting zal plaatsvinden die dan voor één of enkele woningen kan gelden. Bijvoorbeeld: na een reeks van 10 woningen met langskappen in een straatwand staan 1 of 2 woningen met dwarskappen, waarna weer langskappen voorkomen.

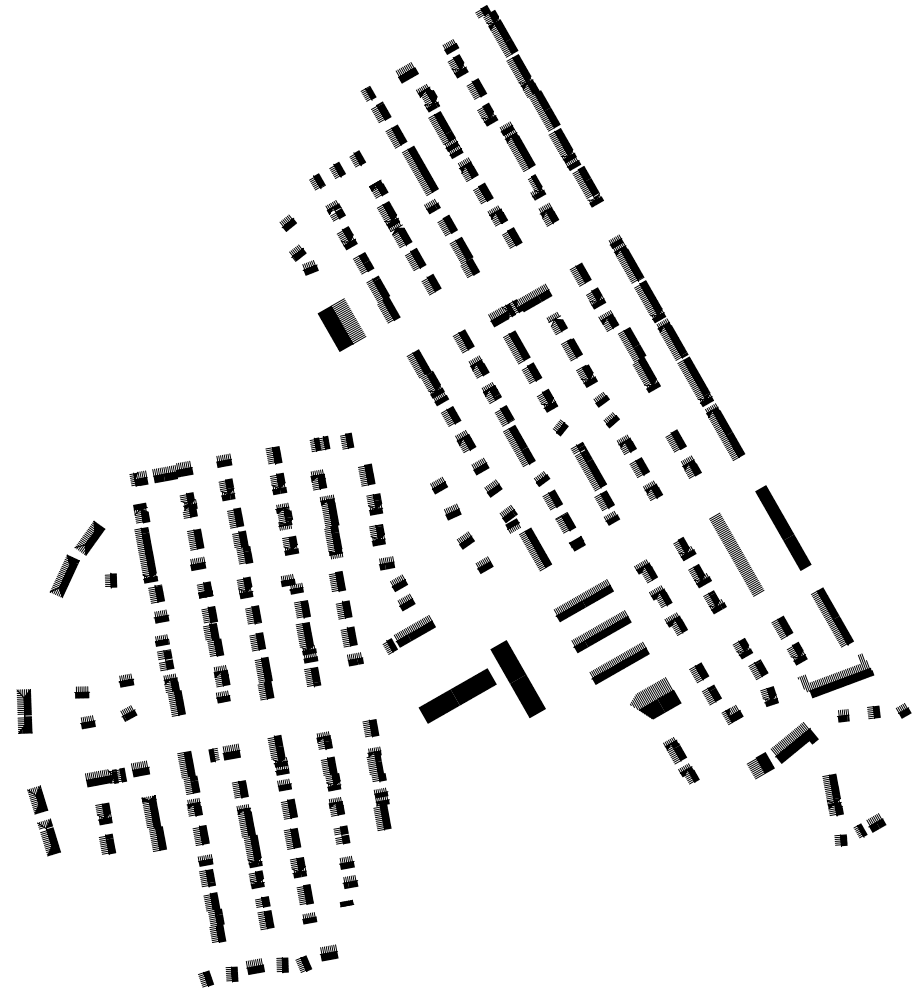
De goothoogte is in principe overal gelijk, maar kunnen incidenteel verspringen om afwisseling in het straatbeeld te bereiken. Deze verspringingen in de goothoogte worden niet planmatig gestuurd, maar aan de initiatiefnemers voor de bouw overgelaten (binnen de marges die in het bestemmingsplan zullen worden gesteld).

De dakpannen zijn van keramisch materiaal. Er worden geen vlakke en/of geglazuurde pannen toegepast, geëngobeerde pannen zijn wel toegestaan.

De kleurstelling kan donkergrijs/antraciet/zwart zijn, of oranje/rood.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Alle woningen voorzien van een kap
- Per 5 tot 10 woningen: draaiing van de kaprichting
- Eventueel per 5 tot 10 woningen: verspringing van de goothoogte
- Dakpannen zijn van keramisch materiaal of gelijkwaardig, donkergrijs/antraciet/zwart of oranje/rood



3.4 Erfscheidingen

Daar waar privéruimten aan de (semi-)openbare ruimte grenzen dienen de erfscheidingen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), schermen, hekjes of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een scherm er bovenop of een hekje met een haag erachter). Eventuele bergingen en poorten kunnen hierin opgenomen worden.

Aan de voorzijde van de woning komt een lage erfscheiding van min. 0,40 meter en max. 0,80 meter hoog. Aan de zijkant en achterzijde van de woning (achtertuin grenzend aan openbaar gebied) komt een erfscheiding van 1,80 meter hoog. In de hoge erfscheiding kunnen poorten, carports, garages, etc. verwerkt worden.

Erfscheidingen die aan achterpaden grenzen (tot 5 meter vanaf openbaar gebied) hoeven niet te voldoen aan deze dorpscode.

Bij woningen die in of aan de geluidscontour liggen kan de erfscheiding een geluidwerende functie hebben. In die situaties dient de erfscheiding voldoende hoog te zijn en zodanig gedetailleerd dat deze een geluidwerende functie heeft. Een laag hek of een open scherm zullen dan bijvoorbeeld niet voldoen.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Op alle grenzen privé-openbaar komt een erfscheiding
- 0,40 tot 0,80 aan de voorzijde en maximaal 1,80 meter aan de zijkant en achterzijde
- Materiaal: metselwerk, schermen, hekken of hagen of combinaties daarvan



4. SPECIALS

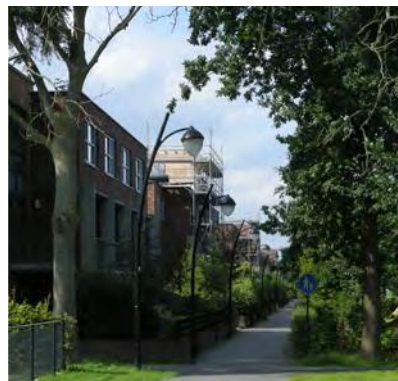
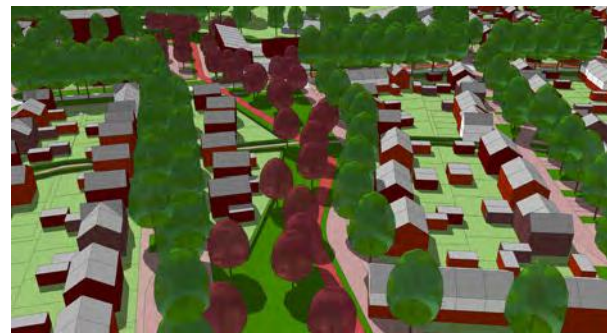
Binnen Dijkstraten zullen ook een aantal 'specials' worden gerealiseerd. Dit zijn woningen en/of deelgebieden die in afwijking van de woonvelden ontwikkeld worden. In algemene zin gelden dezelfde Dorpscode-regels (hoofdstuk 3), maar deze worden op een aantal punten aangevuld, weggelaten of verscherpt. De specials zijn gedefinieerd om de woningen te laten samengaan met de specifieke locatie.

4.1 Groene Scheg

In de centrale groene scheg zijn (half)vrijstaande woningen in ruime tuinen gesitueerd. Dit gebied wordt uitgewerkt als 'wonen in het groen': een rijk woonmilieu met veel bomen in de tuinen en het openbaar gebied. Voor de Groene Scheg gelden dezelfde regels als voor de bebouwing in Dijkstraten in het algemeen, maar met toevoegingen op die regels.

De toevoegingen op de Dorpscode zijn:

- Op de erven in de Groene Scheg komen geen rijenwoningen voor
- De woningen kunnen een vrije positie op de kavel hebben
- Indien er met accenten in de gevel wordt gewerkt, kunnen deze bij voorkeur in hout uitgevoerd worden (in plaats van een afwijkende baksteenkleur of keimwerk)
- In aanvulling op de openbare beplanting worden in elke voortuin minimaal twee bomen aangeplant.
- Erfscheidingen aan de achterzijde kunnen inspelen op de bijzondere landschappelijke ligging (wadi), en mogen lager of anders gedetailleerd worden.



4.2 Erfwonen

Het Brabantse woningtype van de langgevelboerderij op het boerenerf komt in de randbebouwing terug in de vorm van clusters woningen die als scherven in het groen liggen: het 'erfwonen'. In Dijkstraten wordt op twee plekken een dergelijke bouwvorm gerealiseerd, maar dan passend in deze tijd. Het gaat om een tweetal woonvormen van het type 'vier onder één kap' (of in ieder geval meer dan 2¹-kap). Deze woningen krijgen een collectief erf.

De toevoegingen op de Dorpscode zijn:

- De bebouwingskorrel en de architectonische uitwerking refereren aan de Brabantse langgevelboerderij: dit is minimaal een 3¹-kap en maximaal een 6¹-kap woning met een groot schilddak (of zadeldak met wolfseinden) en een lage goothoogte
- Alle erfscheidingen rond de woningen op de boerenerven hebben een collectief en groen karakter. Dit kan bereikt worden door een gezamenlijk haag als erfscheiding aan de achterzijde en leilindes aan de voorzijde.



4.3 Appartementen

Op belangrijke plekken in het plan komen appartementen als accent, markering van een plek of als begeleiding van een openbare ruimte. De appartementen moeten dan ook bijzondere gebouwen zijn, niet alleen door hun voorkomen maar ook door hun situering in het plangebied.

Appartementen zijn gesitueerd op de volgende locaties:

- Op de school. De school met de appartementen erboven vormt een accent centraal in het plan. Deze plek kent door de combinatie met woningen ook buiten de schooluren een zekere levendigheid. (begane grond: school, verdiepingen: woonlagen)
- Aan de dorpsrand in het noorden van Dijkstraten. Deze ligt aan de buurtlaan en vormt de landmark voor de noordelijke entree van Dijkstraten. (5-6 woonlagen)
- Rond de 'donk' aan de westkant van het NS station Best. Om de betekenis van de donk als centrale plek kracht bij te zetten komen hier meerdere kleine appartementengebouwen. De hogere bebouwing zorgt voor een stevige bebouwingsrand aan de donk opdat dit een echt dorpsplein wordt. (4 woonlagen)



Voor alle appartementen gelden in het algemeen de volgende toevoegingen op de Dorpscode:

- Appartementengebouwen zijn maximaal 6 woonlagen hoog
- De appartementengebouwen sluiten in stijl en architectuur aan op de Dorpscode van de laagbouw
- Per appartement worden 1,4 parkeerplaats gerealiseerd in een (half-)verdiepte gebouwde parkeervoorziening. Sociale appartementen en doelgroepwonen kunnen een afwijkende parkeernorm en afwijkende parkeeroplossing hebben.



4.4 De Strip

De Strip bestaat uit een aantal verschillende bouwvelden die elk kunnen bestaan uit een specifiek woningtype. De velden verschillen onderling sterk van elkaar en per veld zijn alle woningen qua architectuur aan elkaar gelijk.

Deze bebouwing mag bijzonder en afwijkend uitgevoerd worden ten opzichte van de overige woningen. Dit worden in het oog springende woningen omdat ze afwijken van de regel. Te denken valt aan een veld met bijvoorbeeld kwadrantwoningen, patiowoningen, woonzorgwoningen of een veld gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap.

In een dergelijk veld kan worden afgeweken van de algemeen voor Dijkstraten geformuleerde beeldkwaliteiteisen. Er kan bijvoorbeeld een veld met woningen met platte afdekking worden gerealiseerd, of woningen in andere kleuren dan het voorgeschreven palet, of een andere materialisering. In de Strip mag meer: bijzonder materiaalgebruik of kleurgebruik, bijzondere vormgeving, etc. Belangrijkste gedachte hierbij blijft natuurlijk wel dat het ontwerp wordt afgestemd op de woningen in de directe omgeving.

De toevoegingen op de Dorpscode zijn:

- Ten aanzien van de positie op de kavel en de inrichting van de kavel mag afgeweken worden van de regels van de Dorpscode.
- De rooilijn aan de voorzijde dient minimaal 0,50 meter uit de erfgrans te liggen
- Ten aanzien van de architectuur geldt dat van de Dorpscode afgeweken mag worden voor de gevel, dakvorm (eventueel is een plat dak toegestaan) en materialisering. Ten aanzien van de materialisering wordt overigens geadviseerd dit af te stemmen op de woningen in de omgeving.

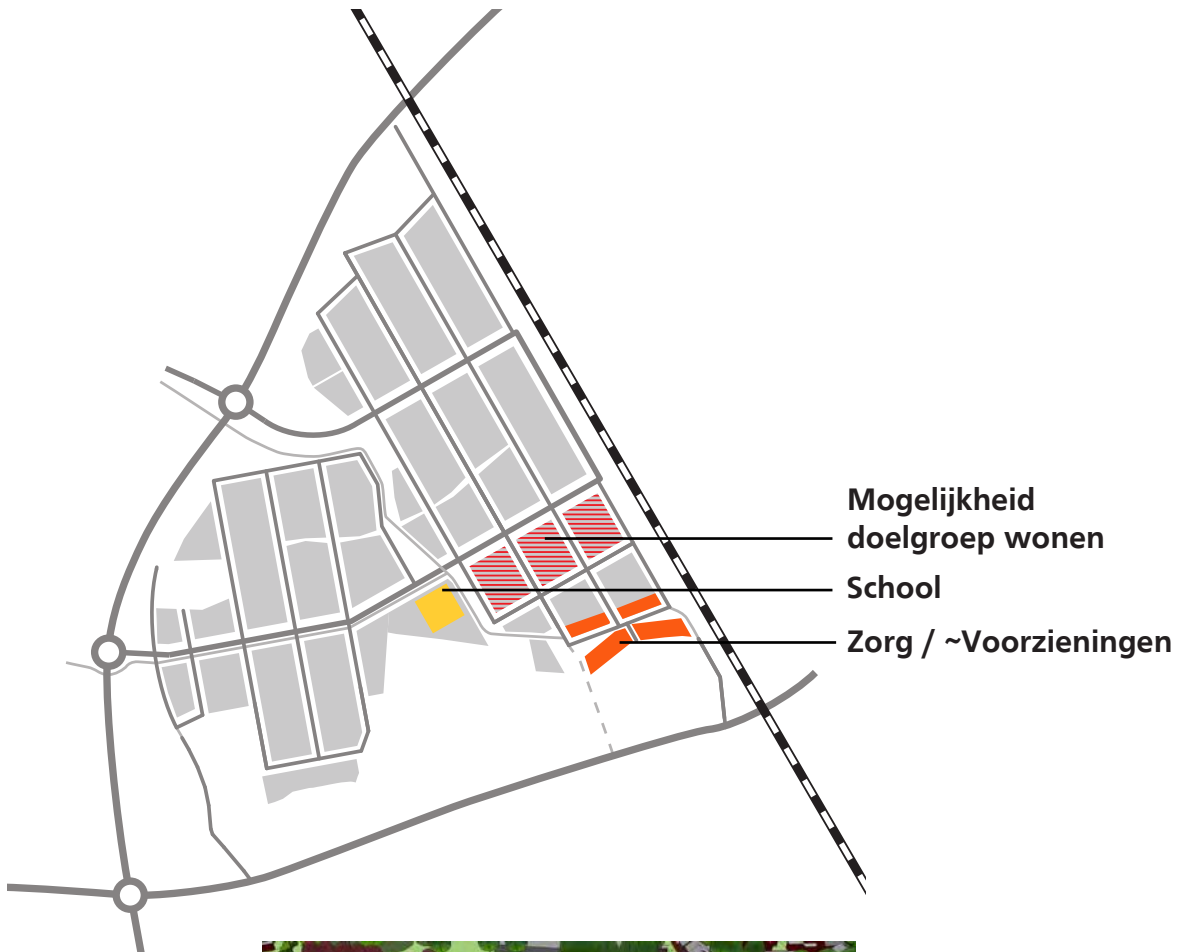


4.5 Voorzieningen

Op een aantal locaties in Dijkstraten wordt uitgegaan van de mogelijkheid om voorzieningen of bijzondere woonvormen te realiseren.

De voorzieningenlocaties in Dijkstraten zijn:

- De donk: hier kunnen maatschappelijke voorzieningen en/of een complex voor doelgroepwonen komen.
- De strip: Het doelgroepwonen kan in de strip een bagijnhofachtige uitwerking krijgen.
- De school: Het schoolgebouw moet samen met de woningen erop en de buitenruimte eromheen zorgvuldig worden ontworpen, om een bijdrage te kunnen leveren aan de sfeer van nieuwe dorpsheid die voor Dijkstraten wordt nagestreefd. Ook dient aandacht besteed te worden aan de verkeersafwikkeling rond de school. De appartementen op de school zouden ook eventueel als doelgroepwonen uitgewerkt kunnen worden.
- Overige locaties: Werken aan huis in de vorm van een kantoor/klein bedrijf gekoppeld aan de woning is mogelijk doordat op koppen van bebouwing kleinschalige ruimten worden gerealiseerd. Dergelijke ruimten kunnen in het hele plangebied voorkomen.

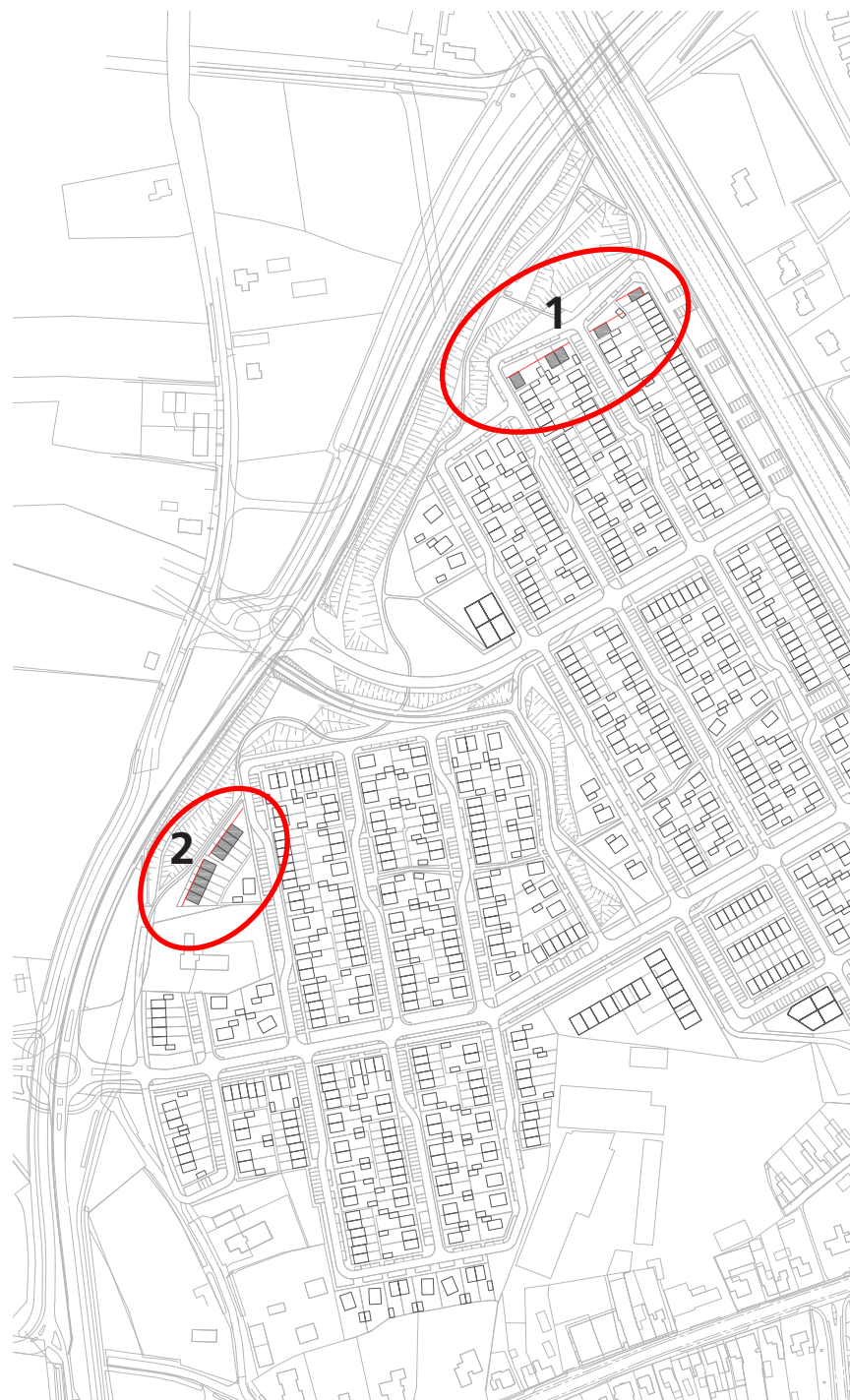


4.6 Geluidsgevoelige locaties

In het plangebied Dijkstraten zijn twee geluidsgevoelige locaties. Één locatie is aan de noordzijde van het plan, één locatie aan de westzijde. Om woningbouw op deze locaties mogelijk te maken, mag de bebouwing de rooilijn niet overschrijden.

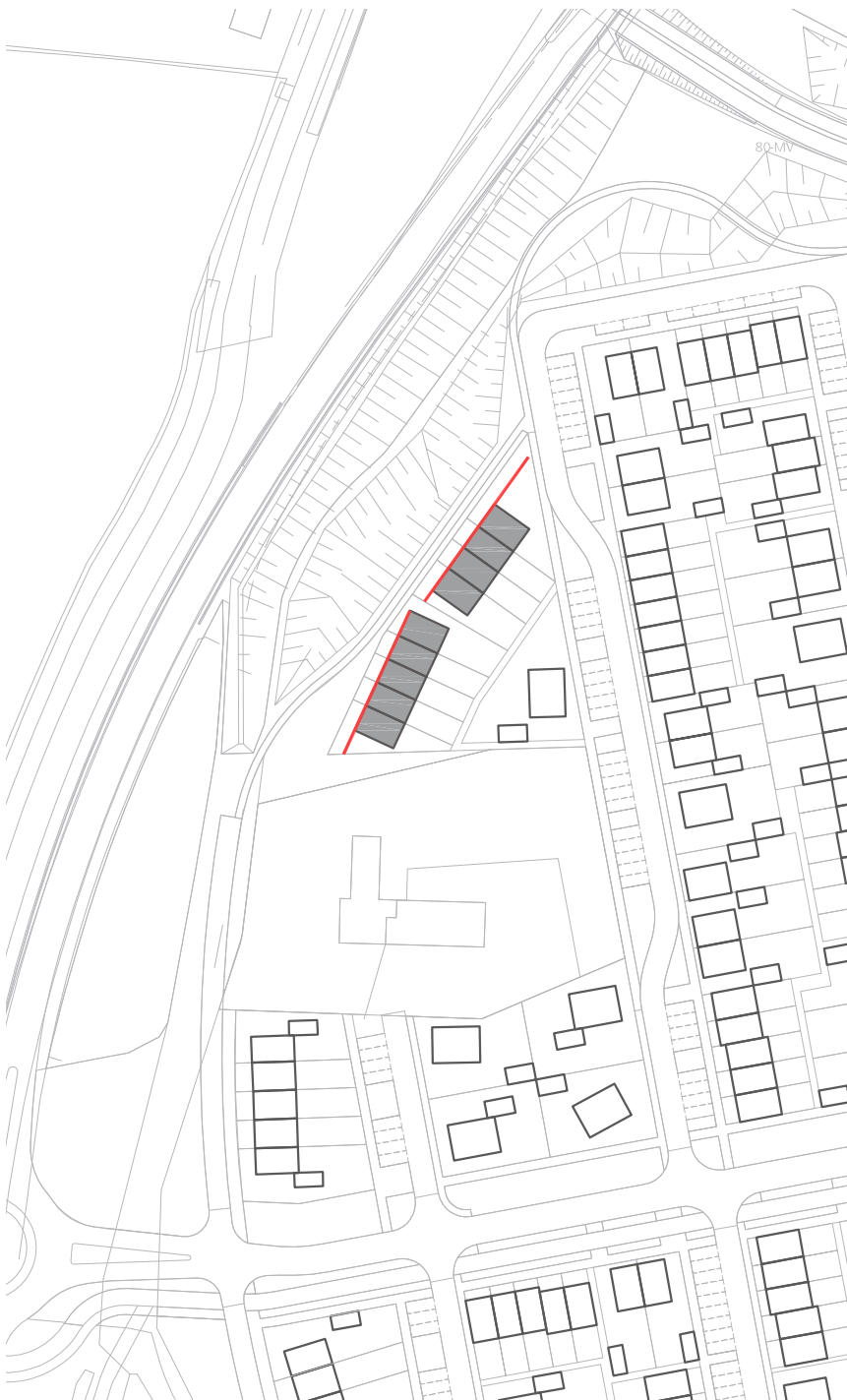
Aan de noordzijde van het plan liggen een vijf woningen waaraan extra eisen worden gesteld in verband met de geluidshinder vanuit de spoorbaan. Vier van deze woningen liggen aan de geluidsluwe zijde van de rij woningen langs de spoorlijn. Deze woningen mogen de rooilijn niet overschrijden, opdat zij buiten de geluidsbelaste zone blijven. Bovendien dient de derde bouwlaag (kapverdieping) van deze woningen aan de noord- en oostzijde “doof” (zonder te openen ramen) uitgevoerd te worden. De meest oostelijke woning dient eveneens in de rooilijn gebouwd te worden, om voldoende geluidwerend te zijn.

Ook aan de westzijde bevindt zich negen woningen die in verband met een geluidbelasting van de ringweg niet de rooilijn naar het westen toe mogen overschrijden. Deze woningen worden in een erf-typologie gebouwd (hoofdstuk 4.2), en hebben derhalve 1 bouwlaag met een kap. De kap (tweede bouwlaag) van deze negen woningen dienen eveneens “doof” uitgevoerd te worden aan de geluidsbelaste zijde.





Locatie 1



Locatie 2



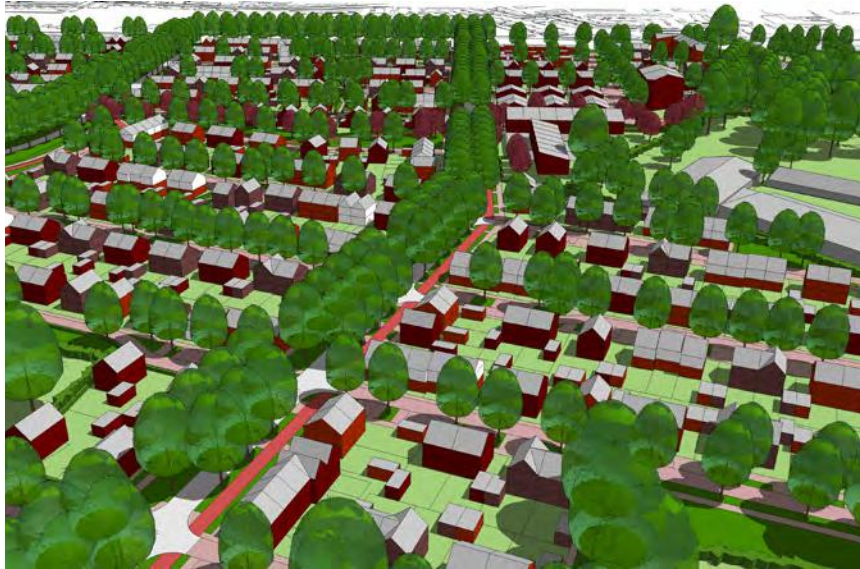
Buurtlaan



Woonstraat



5. OPENBARE RUIMTE



De gemeente zal de openbare ruimte inrichten. De kwaliteitseisen die hier worden aangegeven voor deze openbare ruimte zijn dan ook vooral een handleiding voor de gemeente. Maar ook de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied hebben houvast aan deze eisen.

De openbare ruimte in Dijkstraten valt uiteen in het landschappelijk raamwerk dat de randen en de interne landschappelijke structuur omvat. Daarbinnen zijn de woonvelden gelegen, welke zijn opgebouwd uit buurtlanen, woonstraten, erven en fietspaden. Alle straten in Dijkstraten vallen binnen het 30 km/u-gebied.

5.1 Algemene openbare ruimte

Voor de algemene openbare ruimte geldt dat er een hiërarchie zal moeten zijn tussen de verschillende typen openbare ruimte. Dit is om de herkenbaarheid en de verkeerskundige logica in Dijkstraten te waarborgen. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende ruimtetypen:

- buurtlanen
- woonstraten
- vrijliggende fietspaden

Elk van deze typen openbare ruimte zal een eigen profilering krijgen en een eigen inrichtingswijze (materiaalgebruik etc.). De wenselijke variatie in de woonstraten wordt verkregen door de as van de straten te laten verspringen, waardoor lange zichtlijnen worden voorkomen en in plaats daarvan een steeds wisselend beeld van de straat optreedt.



Fietspad



De buurtlaan heeft de volgende kenmerken:

- Breed profiel
- De straat heeft een groene uitstraling met brede grasstroken aan weerszijden
- Er wordt niet aan geparkeerd
- Aan beide zijden komt een trottoir, tegen de erfgrenzen aan
- De straat kan worden voorzien van een vrijliggend fietspad
- De materialisering bestaat uit klinkers (keiformaat keperverband, gebakken)
- De betonbanden zijn in hardsteenkleur (antraciet)

De woonstraat heeft de volgende kenmerken:

- Het profiel verspringt geregeld, van asymmetrisch naar symmetrisch
- In een knik van de straat (verspringing van het profiel) wordt altijd een boom gezet om bij te dragen aan het groene karakter van de woonstraat en om de asverspringing te accentueren
- Aan de woonstraat wordt geparkeerd, langsparkeren kan aan weerszijden van de straat en bij haaks parkeren wordt om en om aan de ene en de andere kant van de straat geparkeerd
- Het parkeren wordt opgelost in parkeervakken voor telkens een paar auto's, de vakken zijn afgescheiden door blokhagen
- De materialisering van de rijbaan bestaat uit klinkers van gebakken materiaal (rood of roodbruin), keiformaat en gelegd in keperverband
- Het trottoir wordt uitgevoerd in betonmateriaal, in een nader te bepalen formaat en legverband (bijv. dikformaat, halfsteensverband of betontegels (30x15 cm), halfsteensverband)
- De betonbanden zijn in hardsteenkleur (antraciet)

Het vrijliggende fietspad heeft de volgende kenmerken:

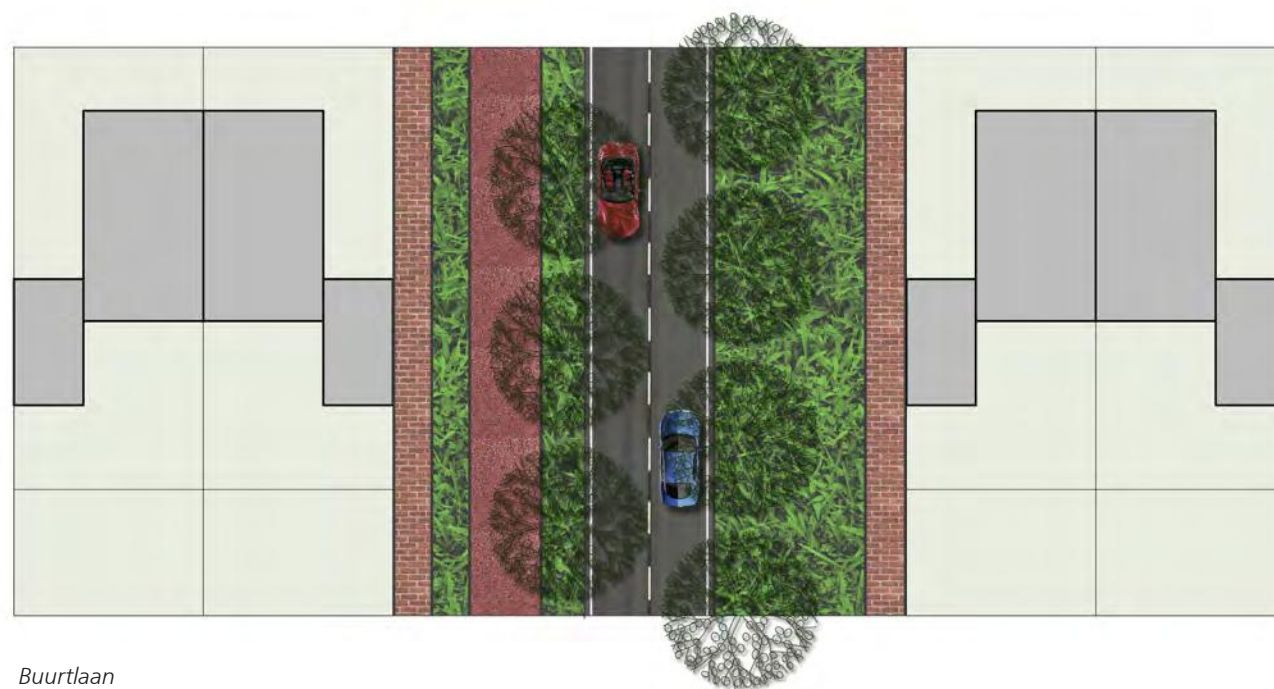
- Het fietspad is 3,5 meter breed
- Het fietspad wordt uitgevoerd in rood asfalt
- Het fietspad ligt minimaal 1 meter vrij van de overige verharding

*Rijbaan in klinkers, hardsteenkleurige trottoirbanden
Trottoir gestraat met dezelfde klinkers*

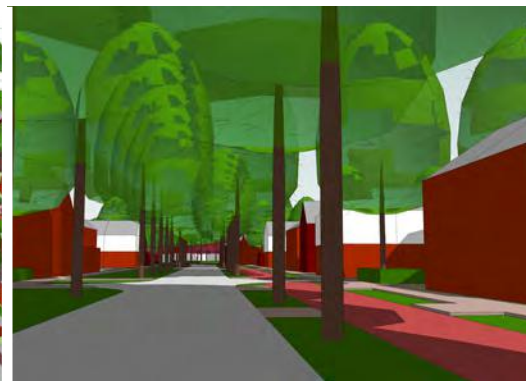


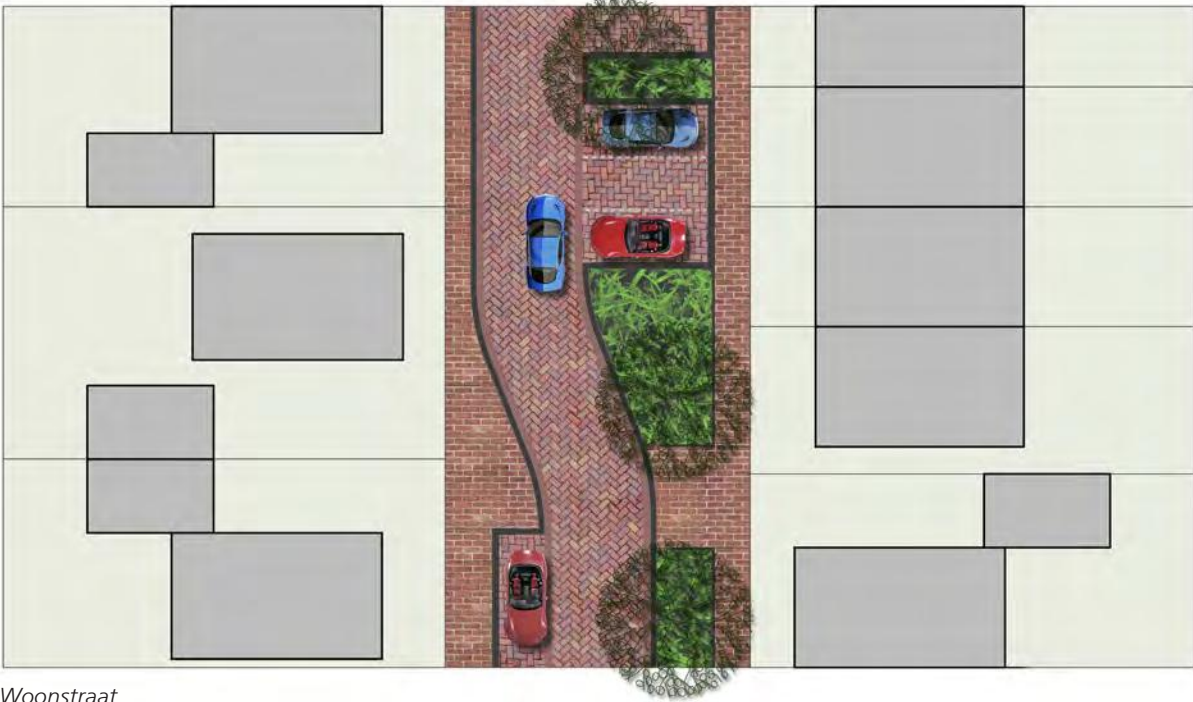


Buurtlaan
Woonstraat
Fietspad



Buurtlaan





Woonstraat

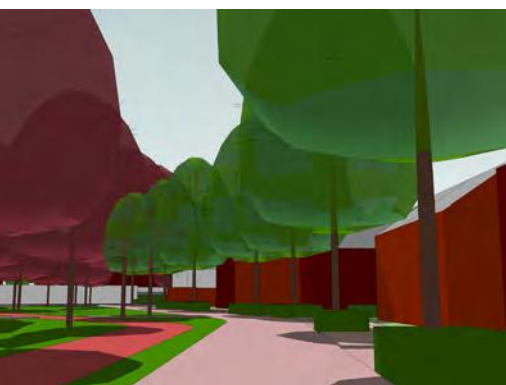




Buurtlaan
Woonstraat
Fietspad



Woonstraat





5.2 Bijzondere openbare ruimten

Het landschappelijk raamwerk van Dijkstraten wordt gevormd door de randen en de interne landschappelijke structuur. Deze dragen bij aan het groene karakter van de wijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van het onderliggende landschap. Deze bijzondere (groene) ruimtes hebben tevens een functie in de ruimtelijke beleving van Dijkstraten. In bijna de hele wijk is het groen te ervaren. In de groene hoofdstructuur zijn tevens vrijliggende fietspaden opgenomen, evenals speelplekken en hondenuitlaatplekken. Er wordt zoveel mogelijk gezocht naar het samenbrengen van functionele eisen, zodat dit raamwerk voldoende maat houdt.





Impressie Woonstraat





Impressie Donk



Donk

De donk wordt de enige stenige ruimte van Dijkstraten. De donk is brinkachtige ruimte, het dorpsplein, en is de opmaat naar het station en het centrum van Best.

- De Donk heeft een stenig, pleinachtig karakter
- De Donk heeft bijzondere verharding in combinatie met gesloten halfverharding ('stabilizer') met groenvakken met bomen erin



Groene Scheg en Wadi

Midden door het gebied, van noord naar zuid, komt een centrale groene scheg. Deze is gebaseerd op een bestaande landschappelijke lijn waar nu een houtwal met enkele bomen staat. De aanliggende woonbebouwing maakt integraal deel uit van de sfeer. Om die reden zijn aan deze bebouwing in hoofdstuk 4.1 specifieke randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de inrichting van de kavel.

In deze scheg komt een wadi die zorgt voor infiltratie bij hevige regenval. De wadi is een belangrijke centrale groene ruimte en draagt bij aan de groenbeleving van Dijkstraten. Aan de wadi-ruimte komt een vrijliggend fietspad. Tevens kunnen incidenteel speelplekken uitgewerkt worden in deze zone. In het zuidelijke brede deel van de groene scheg komt de school. Bij de school dient een halen en brengen-voorziening te komen. Deze Kiss+Ride-plek (K+R-plek) ligt tussen de woonstraat en het vrijliggende fietspad.

De wadi heeft de volgende kenmerken:

- De wadi wordt begeleid door een vrijliggend fietspad
- De wadi krijgt een parkachtige aankleding



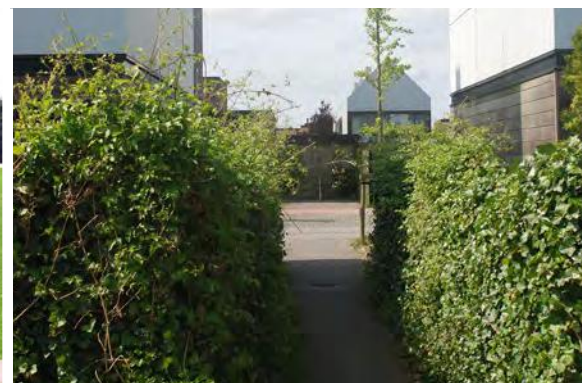
Retentiepark

De zone tussen de ringweg en Dijkstraten blijft vrij vanwege een geluidscontour. Aangezien deze ruimte is gereserveerd voor waterberging wordt deze strook ingericht als 'retentiepark', in combinatie met een lage geluidwal (1,50m. hoog). Dit maakt recreatief medegebruik van deze zone mogelijk. Deze strook wordt als geaccidenteerd terrein ingericht, waarin de geluidwal overloopt in de wadi, in één flauw aflopend talud. De aanliggende woonbebouwing maakt integraal deel uit van de sfeer. Om die reden zijn aan deze bebouwing in hoofdstuk 4.2 specifieke randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de inrichting van de kavel.

In het retentiepark komt een afwisseling van ruige delen (plasdras) met laarzenpaden en knuppelpaden tegenover minder ruige stukken met meer aangelegde paden en een route met speelaanleidingen. In het retentiepark komen eveneens hondenuitlaatplaatsen.

Het Retentiepark heeft de volgende kenmerken:

- Het Retentiepark wordt uitgewerkt als een grote wadi
- Het Retentiepark dient voldoende bergingscapaciteit te hebben
- Het Retentiepark kent een recreatief medegebruik met speelplekken, speelaanleidingen, etc.
- Een deel van het Retentiepark mag verruigen



Groene steeg

Centraal door het gebied loopt de groene steeg, als verbinding tussen de verschillende woonvelden. Dit is een smalle groene strook tussen de bebouwing door, begeleid door hagen en kleine bomen. Deze groene steeg zorgt voor verbijzonderingen waar deze de woonstraten kruist. Aan de groene steeg komen bijzondere plekken, verder gekenmerkt door gedraaide woningen. De groene steeg verbindt de woonvelden met de centrale groene scheg.

Spoorzone

De ruimte aan het spoor dient vrijgehouden te worden in verband met geluid. In deze groene strook die overblijft, komt een zone waar kleine parkeerpockets en speelplekken elkaar afwisselen, omzoomd door groene hagen en bomen. Door deze inrichting wordt juist kwaliteit gegeven aan deze strook, waar rijenwoningen dan uitkijken op een parkachtige strook waarin de hoge parkeerdruk voor een deel is opgenomen. Op een aantal specifieke locaties kunnen ook hondenuitlaatplekken komen.

De spoorzone heeft de volgende kenmerken:

- De spoorzone heeft dezelfde inrichtingsprincipes als de rest van Dijkstraten
- De spoorzone wordt met groen aangekleed: hagen, bomen en gras
- Het parkeren wordt ingebed in hagen en bomen



Impressie Groene Scheg en Wadi





Impressie Retentiepark



5.3 Speelplekken en overige voorzieningen

Door het gebied verspreid komen speelplekken met verschillende afmetingen. De spreiding is zo gekozen, dat er voor (bijna) alle woningen binnen 100 meter een speelplek aanwezig is. De kleinere speelplekken worden ingericht voor 0-4 jarigen, de grotere voor 4-12 jarigen. Speelplekken voor 12+ jarigen liggen zoveel mogelijk aan de rand van het gebied, in of aan het retentiepark.

De speelplekken worden thematisch verschillend uitgewerkt. Dit kan door verschillende materialen en kleuren, of door verschillende speelbewegingen toe te passen.

Tevens is het denkbaar dat er langs het spoor, door de wijk of in het retentiepark een 'speellint' komt: een reeks van speelaanleidingen als route door het gebied. Speelaanleidingen kunnen dan hoge stoepbanden, boomstammen of grote zwerfkeien zijn. Een en ander wordt nader uitgewerkt als het inrichtingsplan wordt opgesteld.



Ook dienen er hondenuitlaatplekken gerealiseerd te worden. Deze worden eveneens verspreid aangelegd, zoveel mogelijk aan de randen van het gebied. Deze plekken worden gekoppeld aan logische looproutes ('de hond uitlaten'). Definitieve locatiekeuze vindt plaats als het inrichtingsplan wordt opgesteld.



Openbare Ruimte



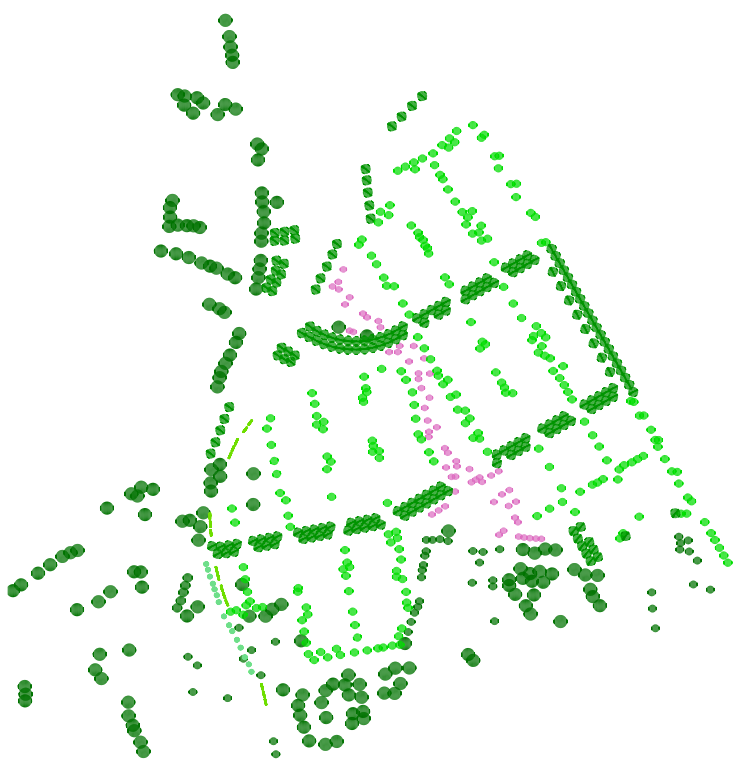
LEGENDA OPENBARE RUIMTE

	Buurtlaan en Woonstraten: Gebakken klinkers, keiformaat keperverband, rood-bruin		Bestaande bomen - te handhaven
	Parkeerplaatsen: Gebakken klinkers, keiformaat elleboogverband, rood-bruin		Buurtlaan: Bomen 1ste orde (Esdoorn of gelijkwaardig)
	Trottoirs: Beton (bijv. klinkers dikformaat halfsteensverband, rood-bruin)		Woonstraten: Bomen 2de orde (Berk, Eik, Lijsterbes, etc. of gelijkwaardig) soorten gelijk in één straat, per straat variërend (n.t.b.)
	Donk: Sierbestrating, nader te ontwerpen (combinatie stabilizer en natuursteen)		Langs spoorbaan (niet bij buurtlaan): Bomen 2de orde (Berk of gelijkwaardig) onregelmatig geplant en meerstammig
	Fietspad: Asphalt, rood		Geluidwal: Bomen 1ste orde (Populier of gelijkwaardig) 'Boomschermen' in zone langs geluidswal
			Centrale wadizone: Bomen 3de orde (Wilde Kers of gelijkwaardig) onregelmatig geplant en bloesemdragend
	Gras: afwisselend gemaaid en ruig (n.t.b.), evt. met bloembollen		Bomenschermbij Donk: Bomen 2de orde (Italiaanse populier of gelijkwaardig)
	Wadi: ruig gras, zegge, gele lis - diepte 30 cm-150 cm -MV		Donk: Bomen 1ste orde (Kastanje, Beuk, Walnoot of gelijkwaardig) positie n.t.b. in samenhang met pleinontwerp Donk
	Geluidwal: ruig gras - hoogte circa 150 cm +MV		Boerderijen Veldweg: Leilinden of gelijkwaardig te planten op eigen terrein door ontwikkelende partijen
	Speelvoorzieningen: trapveld/speelplek - inrichting n.t.b.		Veldweg West: Bomen 3de orde (Knotwilg of gelijkwaardig)
	Hondenuitlaatplek		Voorzijde boerenerven: Beukenhaag - geschoren, 80 cm hoog, 2 rijen
			Achterzijde boerenerven: Elzenhaag - geschoren, 200 cm hoog
			Erfscheiding overig: Veldesdoorn - geschoren, 80 cm hoog
			Geluidwal: Meidoornstruiken - in rijen
			Groene steeg: Struiken bottelroos, bes
			Struikenzone langs bestaande kavels (achterzijde Oirschotseweg) Bestaande beplanting aanvullen met Els, Meidoorn en Wilde roos
			Knuppelpad of steiger, breedte 1.2 m
			Duikers (in wadi bij kruising paden/wegen)

Verharding

-  Buurtlaan en Woonstraten: Gebakken klinkers, kefformaat keperverband, rood-bruin
-  Parkeerplaatsen: Gebakken klinkers, kefformaat elleboogverband, rood-bruin
-  Trottoirs: Beton (bijv. klinkers dikformaat halfsteensverband, rood-bruin)
-  Donk: Sierbestrating, nader te ontwerpen (combinatie stabilizer en natuursteen)
-  Fietspad: Asfalt, rood





Bomen

6. PARKEREN

6.1 Parkeernormen

De gemeentelijke parkeernorm is 1,7 parkeerplaats per woning. Deze norm is opgebouwd uit 1,4 parkeerplaats voor de bewoners en 0,3 voor bezoekersparkeren. Voor Dijkstraten wordt de parkeer-behoefte op de volgende wijze gerealiseerd:

- Bij de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen zullen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierbij wordt de garage niet meegerekend en de opstelplaatsen op de kavel moeten goed worden gedimensioneerd (3,5 x 5,5 meter). Aanvullend wordt conform de ASVV-norm 0,4 parkeer-plaats per woning aangelegd in het openbaar gebied.
- Bij appartementen zullen per woning 1,4 parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gerealiseerd. Aanvullend wordt hiervoor conform de gemeentelijke norm 0,3 parkeerplaats per woning aangelegd in het openbaar gebied.
- Bij de rijenwoningen zal de volledige parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied aangelegd worden.

Bij bijzondere woonvormen kan een andere parkeernorm gelden.

	Parkeernorm	Gerealiseerd (eigen kavel)	Gerealiseerd (openbare ruimte)	Gerealiseerd (totaal)
Rijenwoning	1,7	0	1,7	1,7
Twee-onder-één-kapwoning	1,7	2,0	0,4	2,4
Vrijstaande woning	1,7	2,0	0,4	2,4
Appartement	1,7	1,4	0,3	1,7



6.2 Parkeeroplossingen

Er zijn vier oplossingen voor het parkeren opgenomen:

- Op eigen terrein
- In een gebouwde parkeervoorziening
- In de openbare ruimte
- In parkeerpockets

Het parkeren op eigen terrein moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bij (half)vrijstaande woningen is het aantal parkeerplaatsen minimaal twee per woning, de garage niet meegerekend
- De te realiseren minimaal twee parkeerplaatsen liggen achter elkaar, daar waar mogelijk naast elkaar
- Opstelplaatsen op de kavel moeten goed worden gedimensioneerd (3,5 x 5,5 meter). Indien een kavel smaller is dan 9,5 meter mag een opstelplaats smaller zijn (>3,0 meter)
- De inrit van de parkeerplaatsen vanaf het openbaar gebied is minimaal 3,5 meter breed.

Parkeren in een gebouwde parkeervoorziening moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De gebouwde parkeervoorziening ligt (half) verdiept, met uitzondering van parkeervoorzieningen bij sociale (zorg-) appartementen
- Indien de footprint van het parkeren niet (geheel) onder het gebouw ligt, wordt de parkeervoorziening landschappelijk ingepast (groen dek) of is open
- De entrees worden zorgvuldig gedetailleerd.

Parkeren in de openbare ruimte komt langs woonstraten voor op de volgende manieren:

- Enkelzijdig haaks parkeren, aan de ene of de andere kant van de woonstraat. Een parkeerplek is dan 2,5 x 5,0 meter groot
- Tweezijdig langsparkeren, dus aan weerszijden van de straat. Een parkeerplek is dan 2,2 x 5,5 meter of 2,2 x 6,0 meter groot
- De parkeervakken zijn voor telkens maximaal 5 auto's
- De parkeervakken worden afgeschermd door blokhagen

Parkeren in parkeerpockets moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De parkeerpocket is van de aanliggende straat afgeschermd door een halfopen afscheiding, zoals een (begroeid) scherm
- De aan de parkeerpocket grenzende erfscheidingen van privé terreinen worden meegenomen in het ontwerp voor de parkeerpocket
- Vanuit de aangrenzende woningen is uitzicht mogelijk op de parkeerpocket



Parkeren



Plankaart









atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Randstad 20-17 | 1314 BB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

8 februari 2011
S-BES-2008023

Rob van der Velden
Rieks Doornbos
Mark Huisman
Wim van der Post
Odile de Reuver

