



Stichting buurtschap DE LENT

Werkgroep Nieuwbouw

Onderwerp: *Achtergrond informatie zoektocht nieuwe bouwplaats*

1. Aanleiding

In 2021 bestaat buurtschap de Lent 75 jaar. Na een periode van meer dan 20 jaar geen corsowagens te hebben gebouwd, is er in 2006 het besluit genomen om opnieuw deel te gaan nemen aan het Bloemencorso in Zundert. Bij het bouwen van een corsowagen hoort echter ook een goede corsobouwplaats. Gedurende de jaren na de herstart is deze zoektocht dan ook een tweede rode draad geworden naast het corso bouwen zelf.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in december 2011 de Beleidsnota Corsobouwplaatsen vastgesteld. De wens is daarbij dat de corsobouwplaatsen zo veel mogelijk op gemeentegrond komen. Tot op heden heeft de Lent een corsobouwplaats op particulier eigendom. Echter, is als gevolg verkoop, de situatie ontstaan waarbij de corso bouwplaats niet langer ter beschikking wordt gesteld. 2021 zal dan ook het laatste bouwjaar op deze locatie zijn.

Voor het bekijken van een mogelijke corsobouwplaats wordt in eerste instantie gekeken naar de volgende criteria:

- Financiële haalbaarheid: Binnen de gemeente is een budget aanwezig van € 56.382,59 voor het realiseren van de corsobouwplaats. Binnen dit budget wordt de aankoop van de grond, de bestemmingsplan wijziging en het bouwrijp maken gerekend.
- Draagvlak: Als we kijken naar het draagvlak gaat het met name om het draagvlak van de omwonenden. Daarvoor dient een omgevingsdialoog gevoerd te worden. Daarnaast is het draagvlak binnen de buurtschap van belang.
- Ruimtelijke impact: Wat is de impact voor de ruimtelijke omgeving? Past de locatie binnen het provinciaal beleid? Hierbij dient met name gekeken te worden naar het standpunt van de omgeving en de inbreuk op de omgeving.
- Gebruiksduur/ toekomstperspectief: Hoelang kan op de locatie gebouwd worden? Kan de locatie door de gemeente aangekocht worden? De gemeente geeft daarbij de voorkeur om alle buurtschappen op gemeente grond te laten bouwen. Voor ons als buurtschap is het van belang om zo lang mogelijk (30 jaar) op de locatie te kunnen bouwen.

Gedurende deze achtergrondinformatie zullen de bovenstaande criteria met enige regelmaat aangehaald worden.

2. Herstartperiode

Na de herstart in 2006 is ook meteen de zoektocht naar een nieuwe bouwplaats begonnen. Het bleek daarbij niet realistisch om voor het eerste bouwjaar tot een permanente bouwplaats te komen. Om die reden hebben we de eerste twee jaar dankbaar gebruik kunnen maken van het terrein van van Aert Transport te Wernhout. Dit alles op tijdelijke basis.

In 2007 is de zoektocht opgestart om vanaf 2008 een nieuwe, liefst permanente, corsobouwplaats te hebben. Daarbij zijn in mei 2007 de volgende twee locaties aangedragen:

- Perceel nabij Lentsebaan 12 welke als gevolg van de ruilverkaveling is overgedragen aan de heer J. Vriends, Lentsebaan 12. Hierbij was de heer Vriends bereid het perceel te verkopen aan de gemeente. Het perceel had op dat moment een agrarisch bestemming.
- Perceel nabij Kleine Heistraat 6, te Wernhout. Eigendom van de heer W. Nouws. De bestemming van het perceel is een woonbestemming waarbij het perceel onderdeel uit maakt van de bebouwingscluster. Het perceel kan niet verworven worden door de gemeente.



Stichting buurtschap DE LENT

Met het zicht op een permanente locatie gaf buurtschap de Lent op dat moment dan ook de voorkeur om te kiezen voor de eerste optie. Hierover is tussen mei en augustus 2007 divers contact geweest tussen de buurtschap en de gemeente. Voor de optie in de kleine Heistraat leek ook de ontsluiting een probleem. De gemeente zag echter geen mogelijkheid tot het bestemmen van de locatie nabij Lentsebaan 12. Probleem daarbij was het feit dat 60 bomen hoog gesnoeid diende te worden. De kosten en het feit dat de Lentsebaan een primaire laanstructuur bevat hebben er voor gezorgd dat de locatie aan de Lentsebaan niet gerealiseerd kon worden. De primaire laanstructuur zorgt er tevens voor dat de kans op een locatie aan de Lentsebaan nihil is.

Om die reden is gekozen een tijdelijke locatie aan te gaan op de Kleine Heistraat 6. Hierbij zijn porto cabins geplaatst welke momenteel nog steeds op de bouwplaats gebruikt worden. De bouwplaats is bestemd als corsobouwplaats en daarnaast is in 2015 de tent vergund.

3. Opzoek naar een nieuwe locatie

Op deze locatie hebben we een aantal jaren mooi gezeten. Echter zagen we de porto cabins achteruitgaan waardoor de wens voor een vaste loods groter werd bij de buurtschap. Omdat een vaste loods bouwen op een tijdelijke basis voor een stichting een groot financieel risico geeft, werd in 2015 besloten om opzoek te gaan naar een nieuwe locatie.

Gedurende de jaren 2015-2016-2017 zijn om die reden diverse nieuwe locaties aangedragen, welke om diverse redenen zijn afgevalen. Dit is in tabel 1 weergegeven. In bijlage 1 is tevens een kaart gegeven waarbij de diverse locaties zijn weergegeven.

Tabel 1: Locaties 2015-2017 met reden van afvallen.

Nummer	Locatie	Opmerkingen
1	Wernhoutseweg/Lodders	Ligt (te) diep, vlak aan drukke Wernhoutseweg, te dicht bij locatie Wernhout en niet op Lents grondgebied
2	Oude Lentsebaan	Overwegende bezwaren burens (sponsor en buurtgenoot M Lodders)
3	Lentsebaan	Bezwaren omwonenden, ontsluiting naar Wernhoutseweg probleem door bomen
4	Wernhoutseweg	Vlak aan drukke Wernhoutseweg, eigenaar verkoopt niet
5	Wernhoutseweg	Vlak aan drukke Wernhoutseweg, woning eigenaar binnen geluidscirkel, eigenlijk te klein perceel, parkeerprobleem.
6	Kleine Heistraat bij stort	Dicht bij woning, aan smalle akkerpad, dus Kleine Heistraat zonder forse aanpassingen weg niet met corsowagen bereikbaar
7	Kleine Heistraat op stortplaats	Veel onduidelijkheden; van wie is de grond? Is het vervuild? Mag/kan er worden gebouwd? Tegenover visvijvers.
8	Wernhoutseweg	Perceel ligt heel diep, veel omwonenden, waarvan enkele met bezwaren.
9	Spanjaardsdreef	Klein perceel, weinig parkeergelegenheid. Slechte ontsluiting naar Wernhoutseweg. Bezwaren burens.
10	Hoek Lentsebaan/Mereltjesstraat	Dicht bij 4 woningen, ontsluiting naar Wernhoutseweg moeilijk door laanstructuur Lentsebaan

Deze tien locaties zijn stuk voor stuk aan de vier genoemde criteria getoetst, waarbij geen enkele van de locaties aan alle criteria bleken te voldoen. Dit heeft er voor gezorgd dat is besloten dat een nieuwe locatie niet realiseerbaar leek. Buurtschap de Lent maakte de beslissing om dan toch op huidige locatie aan de Kleine Heistraat 6 een loods te gaan bouwen. In mei 2017 zijn hier dan ook tekeningen voor gemaakt.

Deze tekeningen zijn door het buurtschap op 1 juni 2017 met de heer W. Nouws en mevrouw. M. Nouws- Jochems, eigenaren van de huidige bouwplaats, besproken. Gedurende het gesprek kwam er echter een omslag. De Heer en mevrouw Nouws geven aan dat zij geen mogelijkheden zien om de loods op hun perceel te bouwen gezien zij plannen hebben om de



Stichting buurtschap DE LENT

locatie binnen enkele jaren te gaan verkopen. Inmiddels weten we dat 2021 het laatste mogelijke bouwjaar is.

4. Vier mogelijke locaties

Om die reden is de zoektocht opnieuw gestart. De huidige locatie was niet verwervbaar waardoor ook deze is afgefallen. De gemeente heeft nog meerdere malen geprobeerd te grond alsnog te verwerven. De voorzieningen waren hier al reeds aanwezig waardoor dit mogelijk voor een kosten voordeel kon zorgen. Echter bleek dit niet realiseerbaar.

Vervolgens zijn vier nieuwe locaties aangedragen, te weten:

1. Wernhoutseweg/ Weimerstraat, eigendom van de gemeente.
2. Bloemstraat/ Koepelstraat, eigendom van de heer A. Schrauwen.
3. Wernhoutseweg/ Lentsebaan, eigendom van Welstand
4. Achter BHV Expo, eigendom van BHV Expo.

Met betrekking tot deze locaties is in september 2019 de analyse gemaakt zoals in tabel 2 weergegeven. De uitgebreide versie is in bijlage 2 opgenomen. Tevens is er een memo opgenomen van de eerste analyse door de gemeente van de locaties Wernhoutseweg/ Weimerstraat en Bloemstraat/ Koepelstraat. Deze is te vinden in bijlage 3.

Tabel 2: Analyse vier corsobouwplaatsen september 2019.

Locatie	Gemeentelijke investering	Draagvlak	Ruimtelijke impact	Gebruiksduur/ toekomstperspectief
	--	-/+ (?)	++	-/+
1	€ 138.550,-	Omgeving nog niet geraadpleegd maar woont op relatief grote afstand. Buurtschap zelf geeft geen voorkeur aan deze locatie.	De ruimtelijke impact is gering, ruimtelijk gezien is de clustering met CBP Wernhout een pré. Gelegen op relatief grote afstand van woningen. Aandacht voor verkeersveilige route corsobouwers.	Reeds gemeentelijk eigendom, gebruik 30 jaar. (wel hoge intern verwerven/afboeken)
	+	--	-	+
2	€ 53.000,-	Brede dialoog gevoerd, vanuit 2/3 weerstand.	T.b.v. ontsluiting dient de laan langs de Koepelstraat gekapt te worden, geen primaire groenstructuur maar wel een aantasting.	Kan worden verworven, gebruik dan 30 jaar.
			Woningen op circa 100 m1	
	--	+(?)	+	+
3	€ 117.500,-	Nog geen dialoog gevoerd, woningen op behoorlijke afstand	Relatief opengebied (kwaliteit) maar daardoor weinig inbreuk op andere.	Kan worden verworven, gebruik dan 30 jaar
	-/+	-/+ (?)	-/+	-/+
4	€ 25.500,-	Met diverse omwonenden is al gesproken (positief), dialoog nog niet volledig.	Relatief veel woningen maar op ruim 100 m1. Tweedelijnsbebouwing, wel aansluiting op bouwblok.	Blijft vooralsnog eigendom van BHV, gebruik 15 jaar (?) Toekomstige verwerving wellicht mogelijk daarbij aandacht voor ontsluiting corsowagen.
	Tijdelijke oplossing. Exclusief verwerving			

Vervolgens zijn de volgende beslissingen genomen omtrent de locaties:

1. Locatie Wernhoutseweg/ Weimerstraat:
 - a. Locatie ligt niet op het grond gebied van de Lent
 - b. Locatie is gemeentelijke eigendom, gebruik 30 jaar maar zorgt voor een hoge interne verwerving/ afboeking.
 - c. Het perceel is heel diep gelegen waardoor de kosten extreem hoog zijn.
 De locatie blijkt op basis van bovenstaande niet realiseerbaar.
2. Locatie Koepelstraat/ Bloemstraat:
 - a. Als gevolg van de dialoog blijkt er geen draagvlak.



Stichting buurtschap DE LENT

- b. De bomenkap zorgt voor een aantasting van de omgeving.
De locatie blijkt op basis van bovenstaande niet realiseerbaar.
- 3. Locatie Wernhoutseweg/ Lentsebaan
 - a. Gemeentelijke investering is hoog
 - b. Perceel kan verworven worden.
 - c. Draagvlak omgeving is niet bekend.De locatie dient verder onderzocht te worden. Bekijken waar kosten bespaard kunnen worden en een omgevingsdialoog houden.
- 4. Locatie achter BHV Expo
 - a. Gemeente en BHV krijgen geen overeenstemming over de aankoop van de grond/ tijdelijk gebruik.
 - b. Tijdelijke basis zorgt er voor dat het budget op is en er in de toekomst geen ruimte is voor eventuele verwerving/ aanpassingen.De locatie blijkt hierdoor niet realiseerbaar.

Als gevolg van bovenstaande bleek enkel de locatie Wernhoutseweg/ Lentsebaan realiseerbaar. Er is nog een analyse gemaakt om te kijken in hoeverre het grond gebied van de Lent bekeken was. Deze is bijgevoegd in bijlage 4. Gezien de hoeveelheid bekeken locaties en rekening houdend met:

- Primaire laanstructuur Lentsebaan
- Aanwezige woningen met cirkel 50 m
- Aanwezige bedrijven waarvan bekend is dat zij niet open staan voor verkoop.

Daarbij is opnieuw gebleken dat de locatie Wernhoutseweg/ Lentsebaan de enige mogelijkheid is.

5. Locatie Wernhoutseweg/ Lentsebaan.

Voor de locatie Wernhoutseweg/ Lentsebaan stonden nog de volgende bezwaarpunten open:

- Gemeentelijke investering is te hoog
- Perceel kan verworven worden
- Draagvlak omgeving is niet bekend.

Om de gemeentelijke investering verder te inventariseren, heeft Buurtschap de Lent diverse sponsors benaderd. Daarbij is het gelukt om de kosten terug te brengen naar € 66.500. Dit is nog steeds € 10.000 boven budget maar Buurtschap de Lent heeft daarbij besloten om dit overschot zelf aan te dragen. Gezien het gehele proces dat doorlopen is, wordt deze locatie gezien als de laatste mogelijk optie. Het realiseren van deze locatie is dan ook heel belangrijk.

De gemeente heeft is een voorlopige koopovereenkomst overeengekomen met Welstand. Dit betekend dat de bouwplaats definitief verworven kan worden. Er is daarbij gekozen om 3.000 m² aan te komen. Dit zorgt er mede voor dat de buurtschap financieel extra bijdraagt aan de locatie. De locatie is gelegen aan een drukke weg. Wanneer er bijvoorbeeld slechts 2.000 m² aangekocht wordt, kan dat zorgen voor gevaarlijke situaties een de veiligheid een issue zijn. De buurtschap heeft er daarom voor gekozen om meer vierkante meters aan te kopen (het maximaal mogelijke). Om zo de bouwplaats zo veilig mogelijk te kunnen inrichten.

De dialoog met de omwonenden is inmiddels gevoerd. Daarbij zijn geen belemmeringen geconstateerd. De omwonenden staan niet negatief tegenover de locatie. Daarnaast wonen alle omwonenden op een afstand van meer dan 50 meter. De omwonenden willen wel graag betrokken blijven bij het proces. Dat is dan ook uiteraard geen probleem.



Stichting buurtschap DE LENT

6. Conclusie

Als buurtschap concluderen wij dat de locatie Wernhoutseweg/ Lentsebaan onze laatste hoop is. 2021 is het laatste bouwjaar op onze huidige locatie waardoor de tijd begint te dringen. Als buurtschap staan wij zeer positief tegenover deze locatie en zien wij hier veel potentieel in om ook de komende jaren samen met onze buurtgenoten deel te nemen aan het Bloemencorso Zundert.



12 Wernhoutseweg
1 Lodders Boomkwekerijen

2

14

Wernhoutseweg
4

3

About Plants Zundert

Jacobs Constructie en Apparatenbouw

Kicozo

5

Werner's Hout VOF

Beuken-haagspecialist

Schrobdenloop

H

Stijn Hamers - Online-Marketingspecialist

6

PITSTOP OUTLET

Casa Larissa

7

13

Van Aert Transport

Paardenmassage Lisette Dirven

9

8

10

11

CBP De Lent

Algemeen:

Huidige locatie is planologisch geborgd maar in particulier eigendom. Geen langdurige gebruiksovereenkomst mogelijk, investeringen in bouwplaats op korte termijn noodzakelijk. Daarbij is van belang dat investeringen worden gedaan op een locatie met voldoende langdurig toekomstperspectief.

Gemeentelijkbudget: **€ 56.382,59** per datum 19 september 2019

Verkenning nieuwe CBP

Vanuit een brede verkenning van tal van locaties zijn 4 locaties nader onderzocht:

1. Wernhoutseweg / Weimerstraat (achter bouwplaats buurtschap Wernhout)
2. Bloemstraat / Koepelstraat
3. Wernhoutseweg tegenover kruising Lentsebaan
4. Achter BHV Expo

Afwegingmatrix

Iedere locatie kan verworven/gecontracteerd worden en is geschikt te maken als bouwplaats. Om op hoofdlijnen een overweging tussen de locaties te maken zijn deze onderzocht op investeringsomvang, draagvlak, ruimtelijke impact en toekomstperspectief.

Locatie	Gemeentelijke investering	Draagvlak	Ruimtelijke impact	Gebruiksduur/toekomstperspectief
1	-- € 138.550,-	-/+ (?) Omgeving nog niet geraadpleegd maar woont op relatief grote afstand. Buurtschap zelf geeft geen voorkeur aan deze locatie.	++ De ruimtelijke impact is gering, ruimtelijk gezien is de clustering met CBP Wernhout een pré. Gelegen op relatief grote afstand van woningen. Aandacht voor verkeersveilige route corsobouwers.	-/+ Reeds gemeentelijk eigendom, gebruik 30 jaar. (wel hoge intern verwerven/afboeken)
2	+ € 53.000,-	-- Brede dialoog gevoerd, vanuit 2/3 weerstand.	- T.b.v. ontsluiting dient de laan langs de Koepelstraat gekapt te worden, geen primaire groenstructuur maar wel een aantasting. Woningen op circa 100 m1 gelegen, ruim voldoende.	+ Kan worden verworven, gebruik dan 30 jaar.
3	-- € 117.500,-	+(?) Nog geen dialoog gevoerd, woningen op behoorlijke afstand	+ Relatief opengebied (kwaliteit) maar daardoor weinig inbreuk op andere.	+ Kan worden verworven, gebruik dan 30 jaar
4	-/+ € 25.500,- Tijdelijke oplossing. Exclusief verwerving	-/+ (?) Met diverse omwonenden is al gesproken (positief), dialoog nog niet volledig.	-/+ Relatief veel woningen maar op ruim 100 m1. Tweedelijsbebouwing, wel aansluiting op bouwblok.	-/+ Blijft vooralsnog eigendom van BHV, gebruik 15 jaar (?) Toekomstige verwerving wellicht mogelijk daarbij aandacht voor ontsluiting corsowagen.

Kostensoort	Locatie Wernhoutseweg achter buurtschap	Locatie Bloemstraat / Koepelstraat	Locatie Wernhoutseweg / Lentsebaan	Locatie op terrein BHV
Bouwrijpmaken	€ 80.000,00	€ 21.500,00	€ 85.000,00	€ 15.000,00
Vestiging opstalrechten (notaris)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Kosten inmeting Kadaster	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Tegemoetkoming leges	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Kosten notaris	-	€ 1.000,00	€ 1.000,00	-
Kosten taxatie	-	-	€ 1.000,00	-
Grondtransactie	€ 48.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	-
Kosten bestemmingsplanwijziging	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal	€ 138.500,00	€ 53.000,00	€ 117.500,00	€ 25.500,00

1. Wernhoutseweg / Weimerstraat (achter bouwplaats buurtschap Wernhout)



2. Bloemstraat / Koepelstraat



3. Wernhoutseweg tegenover kruising Lentsebaan



4. Achter BHV Expo



Onderwerp : CPB de Lent
Aan : Marien Provoost
Van : Arno Mekes
Datum : 20 augustus
Kopie aan :

Beste Marien,

N.a.v. je verzoek om een tweetal locaties, voor CPB de Lent met elkaar te vergelijken, zowel financieel als locatieniveau, tref je hierbij ons advies aan.

Voor het buurtschap de Lent dient een nieuwe locatie voor het CPB gerealiseerd te worden. Uit de diverse overleggen en studies zijn een tweetal locaties benoemd, te weten;

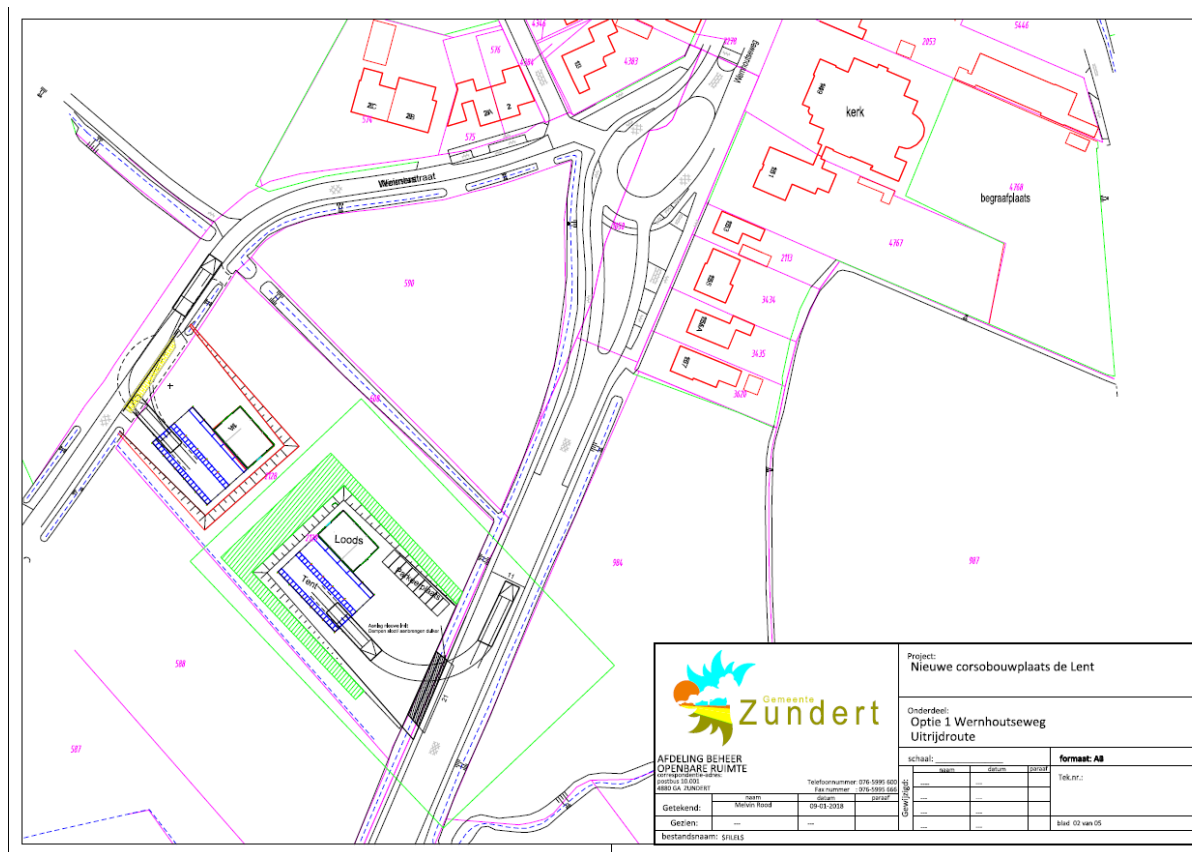
1. Wernhoutseweg / Weimerstraat
2. Bloemstraat / Koepelstraat

Om tot een goed vergelijk te komen is allereerst gekeken naar de ligging van beide locaties e.e.a. tevens afhankelijk van wel of geen grondverwerving door de gemeente Zundert.

1. Wernhoutseweg:

De Wernhoutseweg heeft een agrarische achtergrond en is in eigendom van de gemeente Zundert. Ontsluiting van het perceel kan plaats vinden via de Wernhoutseweg. Hierbij heeft aan zowel het wegprofiel als aan de aanwezige groenvoorzieningen niets gedaan te worden. Het perceel is weliswaar lager gelegen dan de Wernhoutseweg echter heeft dit civiel- en cultuurtechnisch geen probleem op te leveren. Tevens heeft dit financieel gezien de laagste kosten daar er in de openbare ruimte geen aanpassingen behoeven te worden. Ook vanuit veiligheidsaspect, zijnde breedte wegprofiel behoeven hier geen aanpassingen gedaan te worden.

Onderstaand tref je de raming aan voor het realiseren van de CPB op deze locatie.

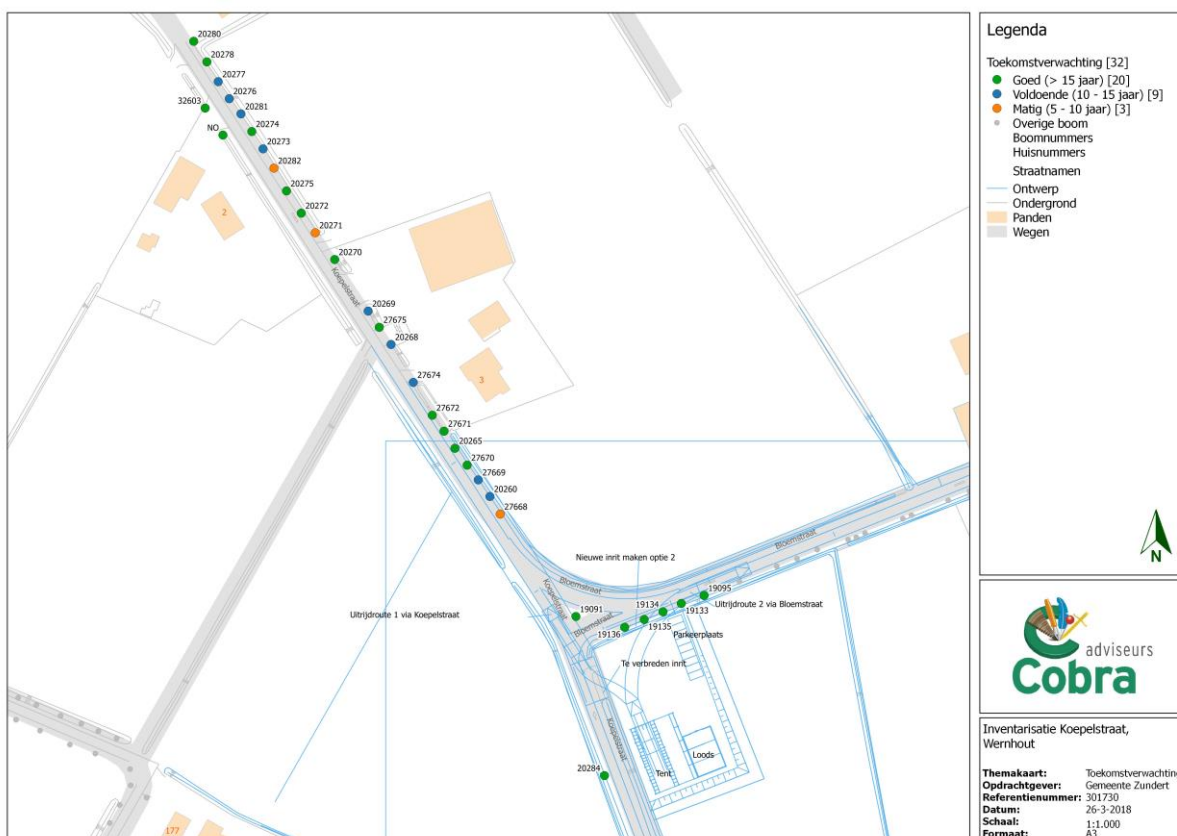


Project:	Nieuwe locatie Wernhoutseweg Buurtschap de Lent				
Opdrachtgever:	Gemeente Zundert				
Onderdeel:	Directiebegroting				
Opsteller:	M. Rood				
Bestekspostnummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Totaal
	Bouwrijp maken locatie Wernhoutseweg				
	<u>Voorbereiding</u>				
	Klic melding	keer	1,00	€ 100,00	€ 100,00
	Graven proefsleuven	st	5,00	€ 35,00	€ 175,00
	Uitzetten terrein	keer	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	<u>Grondwerk</u>				
	Grond ontgraven sleuf riolering (1,5m)	m3	525,00	€ 7,50	€ 3.937,50
	Grond aanvullen en verdichten sleuf	m3	525,00	€ 13,00	€ 6.825,00
	grond ontgraven uit sloot	m3	20,00	€ 10,00	€ 200,00
	Aanbrengen duiker	m1	20,00	€ 12,50	€ 250,00
	Leveren duiker ø500 pvc /// beton	m1	20,00	€ 55,00	€ 1.100,00
	Dempen sloot	m3	160,00	€ 13,00	€ 2.080,00
	Leveren grond	m3	140,00	€ 16,00	€ 2.240,00
	<u>Riolering</u>				
	Aanbrengen PVC ø125 in sleuf HWA	m1	25,00	€ 12,50	€ 312,50
	Aanbrengen PVC ø125 in sleuf VWA	m1	150,00	€ 12,50	€ 1.875,00
	Leveren buis PVC ø125	m1	175,00	€ 12,00	€ 2.100,00
	Leveren hulpstukken PVC ø125	st	75,00	€ 4,00	€ 300,00
	<u>Puinfundering</u>				
	Leveren en aanbrengen puinfundering (inrit) 0,25	ton	20,00	€ 16,50	€ 330,00
	<u>Verharding</u>				
	Aanbrengen zandbed	m2	80,00	€ 3,50	€ 280,00
	Aanbrengen opsluitband	m1	10,00	€ 10,00	€ 100,00
	Leveren opsluitband	m1	10,00	€ 7,50	€ 75,00
	Aanbrengen BSS grijs (inrit)	m2	80,00	€ 13,00	€ 1.040,00
	Leveren BSS grijs (inrit)	m2	80,00	€ 0,21	€ 16,80
	<u>Kabels en leidingen</u>				
	Nutsvoorzieningen	EUR	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Subtotaal				€ 16.849,30
9	STAARTPOSTEN				
91	EENMALIGE KOSTEN				
929990	Uitvoeringskosten 5%	EUR		€ 842,47	€ 842,47
939990	Algemene kosten 3%	EUR		€ 505,48	€ 505,48
949990	Winst en Risico 3%	EUR		€ 505,48	€ 505,48
	Totaal				€ 18.702,72

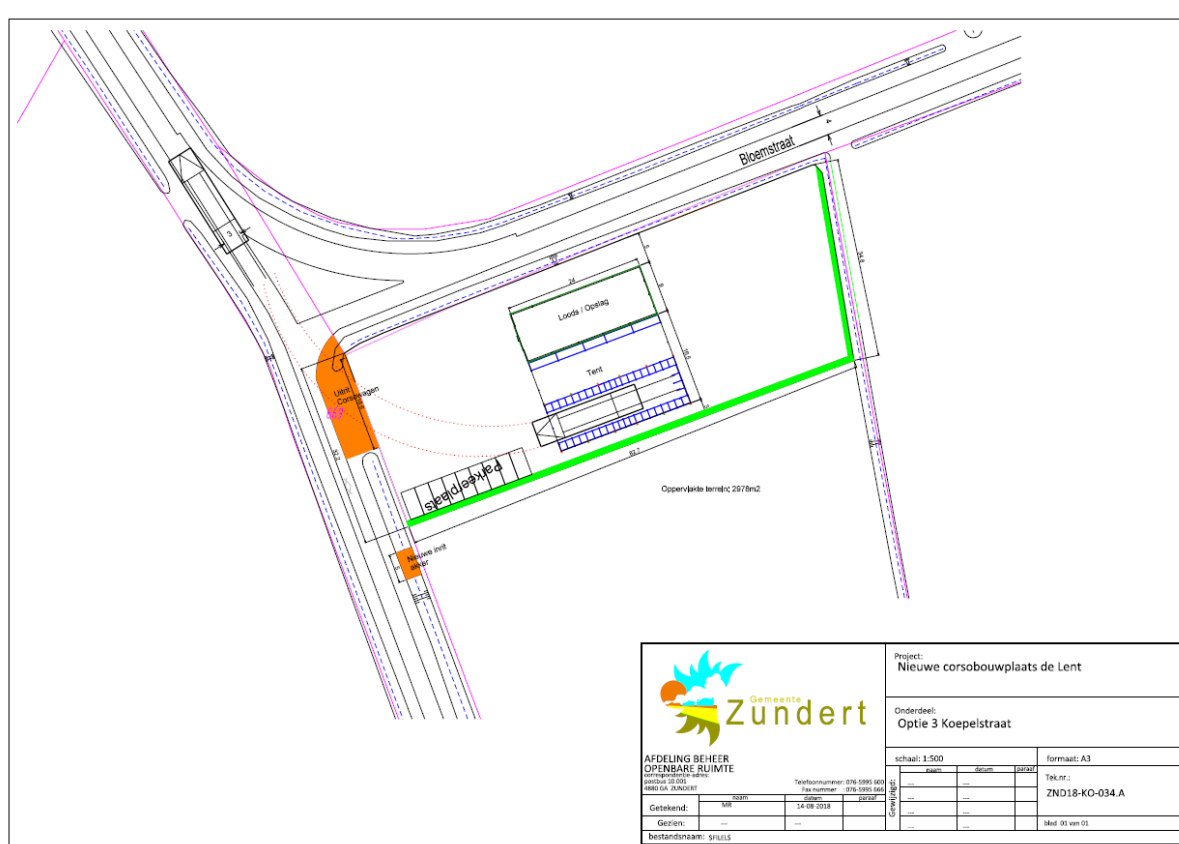
2. Bloemstraat / Koepelstraat:

Deze optie heeft de voorkeur van het buurtschap. Het betreffende perceel is privaat eigendom. Ontsluiting van het betreffende perceel in relatie tot de route naar het CLTV terrein is aanzienlijk lastiger dan ontsluiting via locatie 1 (Wernhoutseweg). Uitrit 1 is gelegen aan de zijde van de Koepelstraat, bij realisatie en toekomstig gebruik dient men over de Koepelstraat te rijden langs deze route. Deze locatie is om een tweetal redenen niet aan te raden:

- Jaarlijks zal hier fors gesnoeid moeten worden om de corsowagen doorgang te laten vinden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een kostenpost van ongeveer € 3.500,00 per jaar voor eenzijdige snoei van bomen. Daarnaast wordt hierdoor de bestaande laanstructuur sterk aangetast dit vanwege het feit dat de bomen eenzijdig gesnoeid worden. Tevens uit veiligheidsoogpunt komt hier naar voor dat het zwaartepunt van de bomen aan een zijde van de boom komt. Met de huidige klimatologische verandering, (hevige buien met daarbij zware tot zeer zware windstoten kan dit voor de nabije toekomst problemen opleveren (omwaaien bomen). Uit de VTA controle, uitgevoerd door Cobra blijkt dat er op de beoogde route;
 - 14 bomen in goede conditie zijn de levensverwachting van deze bomen is > 15 jaar;
 - 9 bomen zijn voldoende beoordeeld, deze hebben een levensverwachting van maximaal 15 jaar;
 - 3 bomen zijn matig beoordeeld, deze hebben een levensverwachting van maximaal 10 jaar.



- Tevens is hier het wegprofiel 3.5 m breed. Om op een veilige wijze de Wernhoutseweg te bereiken, met een corsowagen, dient hier bermverstevinging aangebracht te worden in de vorm van grasbetonstenen. Dit wordt gerealiseerd door een noodzakelijke optische wegverbreding, hierdoor ontstaat er een veilige doorgang van de corsowagen op de beoogde route.



Project:	Buurtschap de Lent ontsluiting Koepelstraat				
Opdrachtgever:	Gemeente Zundert				
Bestekspost nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Totaal
	Bouwrijp maken locatie Koepelstraat				
	<u>Vorbereiding</u>				
	Klic melding	keer	1,00	€ 100,00	€ 100,00
	Graven proefsleuven	st	5,00	€ 35,00	€ 175,00
	Uitzetten terrein	keer	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	<u>Grondwerk</u>				
	Grond ontgraven sleuf riolering (1,5m)	m3	375,00	€ 7,50	€ 2.812,50
	Grond aanvullen en verdichten sleuf	m3	375,00	€ 13,00	€ 4.875,00
	grond ontgraven uit sloot	m3	10,00	€ 10,00	€ 100,00
	Aanbrengen duiker	m1	10,00	€ 12,50	€ 125,00
	Leveren duiker ø500 pvc /// beton	m1	10,00	€ 55,00	€ 550,00
	Dempen sloot	m3	50,00	€ 13,00	€ 650,00
	Leveren grond	m3	40,00	€ 16,00	€ 640,00
	<u>Riolering</u>				
	Aanbrengen PVC ø125 in sleuf HWA	m1	50,00	€ 12,50	€ 625,00
	Aanbrengen PVC ø125 in sleuf VWA	m1	75,00	€ 12,50	€ 937,50
	Leveren buis PVC ø125	m1	125,00	€ 12,00	€ 1.500,00
	Leveren hulpstukken PVC ø125	st	60,00	€ 4,00	€ 240,00
	<u>Puinfundering</u>				
	Leveren en aanbrengen puinfundering (inrit) 0,25	ton	20,00	€ 16,50	€ 330,00
	<u>Verharding</u>				
	Aanbrengen zandbed	m2	80,00	€ 3,50	€ 280,00
	Aanbrengen opsluitband	m1	12,00	€ 10,00	€ 100,00
	Leveren opsluitband	m1	12,00	€ 7,50	€ 75,00
	Aanbrengen BSS grijs (inrit)	m2	80,00	€ 13,00	€ 1.040,00
	Leveren BSS grijs (inrit)	m2	80,00	€ 0,21	€ 16,80
	<u>Kabels en leidingen</u>				
	Nutsvoorzieningen	EUR	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	<u>Aanbrengen bermkantverharding</u>				
	Aanbrengen bermkantverhardingen	m1	1300,00	€ 36,00	€ 46.800,00
	<u>Groen (route uitrit corsowagen)</u>				
	Verwijderen bomen (incl afvoeren en stobben frezen)	st	26,00	€ 700,00	€ 18.200,00
	Planten bomen smal (incl palen)	st	26,00	€ 450,00	€ 11.700,00
	Afwerken bermen	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Herstellen bestrating	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Subtotaal				€ 99.371,80
9	STAARTPOSTEN				
91	EENMALIGE KOSTEN				
929990	Uitvoeringskosten 5%	EUR		€ 4.968,59	€ 4.968,59
939990	Algemene kosten 3%	EUR		€ 2.981,15	€ 2.981,15
949990	Winst en Risico 3%	EUR		€ 2.981,15	€ 2.981,15
	Totaal				€ 110.302,70

Financieel zijn bovenstaande ramingen uiteraard een aanname, echter wel op het prijspeilniveau 2018.

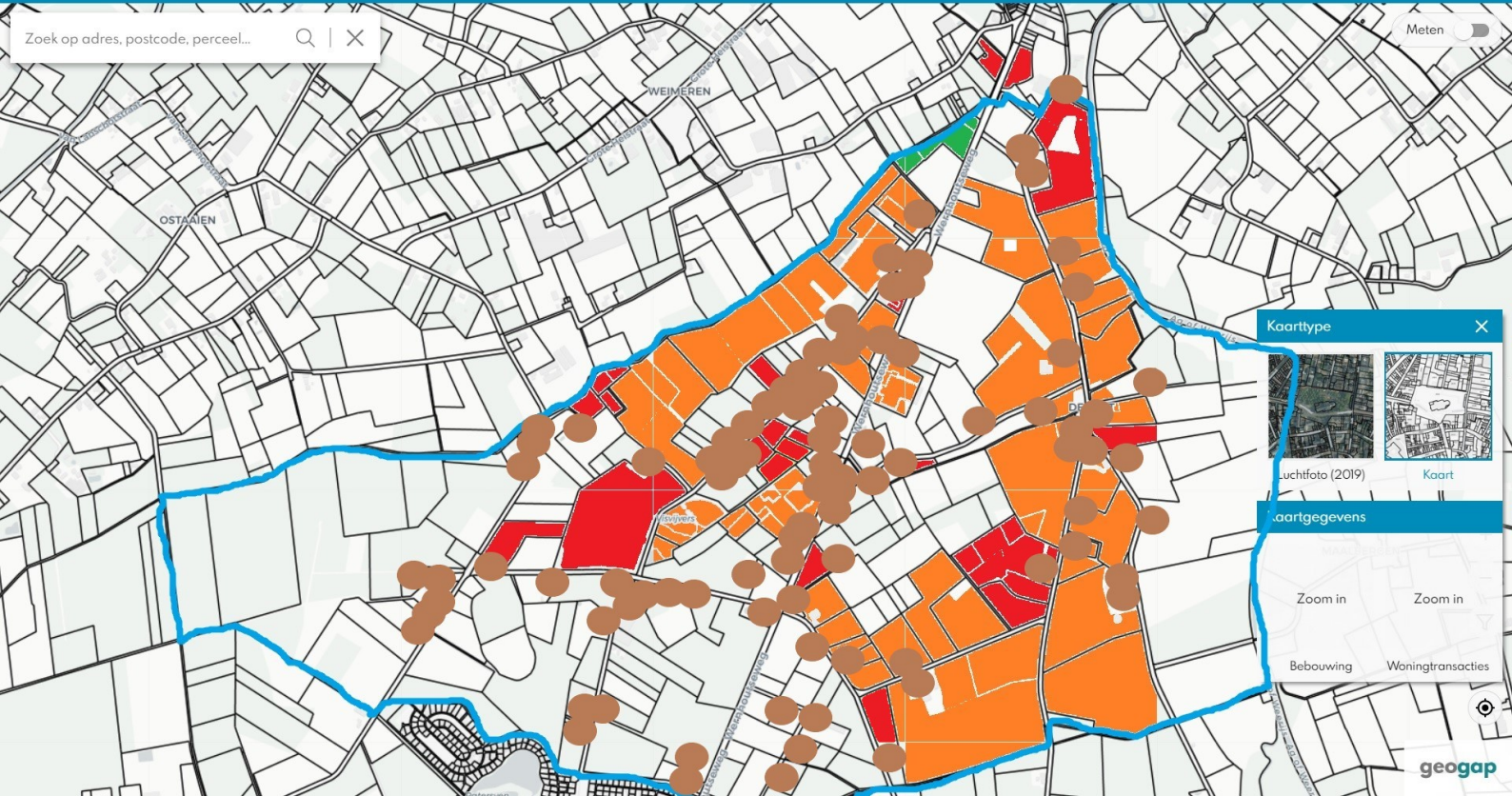
Het advies vanuit BOR is dan ook om voor de optie Wernhoutseweg te kiezen daar deze zowel financieel als civiel- en cultuurtechnisch en uit veiligheidsoogpunt veruit de gunstigste optie is.

Met vriendelijke groet,

Arno Mekes.

Zoek op adres, postcode, perceel...

Meten ☐



Kaarttype



Luchtfoto (2019)



Kaart

Kaartgegevens

Zoom in

Bebouwing

Zoom in

Woningtransacties

geogap