

Kom Prinsenbeek Uitwerkingsplan Neel-Oost

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Ligging en plangrenzen	6
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	6
2. Milieu-hygienische aspecten	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Geluid	7
2.3. Verkeer	7
2.4. Lucht	8
2.5. Waterparagraaf	8
2.6. Flora en Fauna	9
3. Doelstellingen van het bestemmingsplan	10
3.1. Algemeen	10
3.2. Stedenbouwkundige opzet	10
3.3. Wonen	11
4. Beschrijving van het bestemmingsplan	13
4.1. Hoofdpzet	13
4.2. Woongebied	13
4.3. Maatschappelijke doeleinden	13
4.4. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	13
4.5. Groenvoorziening	13
4.6. Water	13
5. Economische uitvoerbaarheid	14
5.1. Begrenzing plangebied	14
5.2. Basisgegevens exploitatieberekening	14
5.3. Grondgebruik	14
5.4. Investerings	15
5.5. Opbrengsten	15
5.6. Conclusie	16
6. Procedure	17
Bijlage bij toelichting	19
Voorschriften	21
Artikel 1. Begripsbepalingen	22
Artikel 2. Wijze van meten	25
Artikel 3. Woongebied	26
Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden	28
Artikel 5. Groenvoorzieningen	29
Artikel 6. Water	30

Artikel 7. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	31
Artikel 8. Overige bepalingen.	32
Artikel 9. Slotbepalingen	34
Bijlagen	35
Onderzoeksresultaten Bureau Waardenburg BV	36
Bijlagen bij voorschriften	38
BIJLAGE 1. Verkavelingsschets	39

Toelichting

1. Inleiding

Bij besluit van de gemeenteraad van 15 december 2005 is het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek vastgesteld. Het plan is op 13 juni 2006, nummer 115783, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In dit bestemmingsplan zijn twee uit te werken locaties opgenomen. Een van deze uitwerkingslocaties betreft het gebied Neel-Oost. Nu binnen dit gebied op korte termijn de bouw van een school moet gaan plaatsvinden dient het plan te worden uitgewerkt.

1.1. Ligging en plangrenzen

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Schutsestraat. Aan de zuidzijde door een waterpartij die weer grenst aan de Heisprong. Aan de oost en westzijde wordt het plangebied begrenst door bestaande bebouwing.

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek vastgesteld door de raad op 15 december 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 juni 2006 nummer 115783. Tegen het besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State maar is geen verzoek om voorlopige voorziening ingekomen..

2. Milieu-hygiënische aspecten

2.1. Algemeen

De hoofddoelstelling van het milieubeleid van de gemeente Breda dat is vastgelegd in de Milieuvisie Breda 2015, is het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda. Om dit te kunnen bewerkstelligen, dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die in het plangebied spelen. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige situatie, maar dient tevens rekening gehouden te worden met toekomstige ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het leefklimaat.

In het kader van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek zijn de diverse milieuaspecten beoordeeld. Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkelingen binnen de wettelijke kaders passen. Wel zijn voor een de aspecten geluid en water randvoorwaarden opgesteld. Hieronder wordt op deze aspecten nader ingegaan.

2.2. Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek is akoestisch onderzoek verricht (projectnummer: 471720/3101, 13 juli 2004). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de geplande woningen langs de Schutsestraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Daarom is bij de provincie het verzoek ingediend voor het vaststellen van hogere grenswaarden ten behoeve van de eerste en de tweede rij woningen langs de Schutsestraat. Op 28 februari 2005 zijn de hogere waarden vastgesteld van 57 dB(A) op de gevel van de eerste lijnsbebouwing en van 52 dB(A) op de gevel van de tweede lijnsbebouwing.

De wegverharding van de Schutsestraat langs het plangebied bestaat deels uit asfalt en deels uit een klinkerverharding. Om aan de vastgestelde hogere waarden te voldoen, dient ter plaatse van de asfaltverharding de eerste lijnsbebouwing op een afstand van minimaal 16 meter ten opzichte van de as van de weg geplaatst te worden en de tweede lijnsbebouwing op een afstand van minimaal 30 meter. Ter plaatse van de klinkerverharding zijn deze afstanden respectievelijk 31 en 50 meter.

In het uitgewerkte plan zijn voor het gehele plangebied de afstanden aangehouden die gelden voor de asfaltverharding. Om aan de vastgestelde hogere waarden te voldoen zal de klinkerverharding worden vervangen door een asfaltverharding.

2.3. Verkeer

In het plangebied zullen, buiten de woningen welke gebouwd zullen worden aan de Schutsestraat, ca 29 woningen worden gebouwd. Daarnaast zal een schoolgebouw worden gerealiseerd met daarin kinderopvang, naschoolse opvang en een peuterspeelzaal. Tenslotte zal ook nog een klein zorgcomplex (28 woningen) worden gerealiseerd. Deze zullen allen via de wijk De Neel gaan ontsluiten.

Bij een schatting van de verkeersproductie levert dit de volgende cijfers op.

29 eengezinswoningen geven per dag 5,8 verkeersbewegingen. Dit geeft in totaal 168 verkeersbewegingen per dag.

De 28 zorgwoningen hebben 17 parkeerplaatsen nodig met 6 verkeersbewegingen per dag per parkeerplaats. Dit geeft in totaal 102 verkeersbewegingen per dag.

De school geeft in totaal 96 verkeersbewegingen per dag als het gaat om het brengen en halen per dag (4 kinderen per klas worden gebracht en opgehaald met de auto x 12 lokalen). Daarnaast levert het personeel ook nog een 48 bewegingen per dag.

Tenslotte nog het kinderdagverblijf incl. buitenschoolse opvang en de peuterspeelzaal. Er wordt uitgegaan van het gegeven dat de helft van de kinderen gebracht en gehaald worden dat levert dan 64 verkeersbewegingen per dag op. Daarnaast wordt voor het personeel rekening gehouden met 12 verkeersbewegingen per dag.

Dit alles levert in totaal 490, afgerond 500 verkeersbewegingen per dag op.

Het plangebied beschikt over 3 in/uitgangen en dit geeft waarschijnlijk de volgende verdeling van de verkeersstromen:

50 verkeersbewegingen via de Straatweide;

225 via de verlengde Veenakker en

225 via de verlengde Middenakker.

Daarnaast moet er nog van worden uitgegaan dat via de Straatweide er mogelijk nog vanuit de wijk De Neel 50 verkeersbewegingen "doorgaand verkeer" zullen ontstaan.

Dit leidt tot de conclusie dat deze extra verkeersbewegingen ten gevolge van de realisering van Neel-oost zodanig laag zijn dat ze een acceptabele extra belasting zijn voor de bestaande woonstraten.

2.4. Lucht

In het kader van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek is er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit rapport bleek dat er geen overschrijdingen van de normen te verwachten viel.

Naar aanleiding van de zienswijzen tegen dit uitwerkingsplan voor Neel-oost en het feit dat is vastgesteld dat de verkeerscijfers uit het eerste onderzoek niet meer strookten met de nieuwe cijfers voor met name de uitbreidingsgebieden is door DGMR een update gemaakt van het eerdere luchtkwaliteitsonderzoek (DGMR rapport nr. V.2007.0216.00.R001).

Als doel voor het onderzoek naar de luchtkwaliteit is het berekenen en toetsen van de, luchtverontreinigende stoffen afkomstig van relevante wegen meegegeven. Hierbij is de luchtkwaliteit berekend voor situaties met en zonder extra verkeer als gevolg van nieuwe bebouwing voorzover dit relevant is. De berekende aarden zijn getoetst aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Uit de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat, met inachtneming van de extra verkeersbewegingen vanwege de ontwikkelingen op de diverse locaties, geen overschrijding van de grenswaarden en/of plandrempels zijn geconstateerd.

De ontwikkeling in Neel-oost stuit dus niet op bezwaren inzake het besluit luchtkwaliteit omdat geen van de gestelde grenswaarden overschreden worden.

2.5. Waterparagraaf

In het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek is opgenomen dat de nieuwe ontwikkelingen geen negatieve invloed mogen uitoefenen op de waterhuishouding. Dit betekent dat de nieuwbouw voorzien moet worden van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel en dat er voorzieningen worden getroffen om het regenwater dat op de verharde oppervlaktes valt te bergen in een retentievoorziening.

Het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstel, waarbij het afvalwater via het rioolstelsel van Prinsenbeek wordt afgevoerd naar de waterzuivering Nieuwveer. Het regenwater van het grootste gedeelte van het gebied zal worden afgevoerd naar de vijver die in het plangebied wordt aangelegd. Het regenwater van de percelen langs de Schutsestraat wordt afgevoerd naar de sloot langs de Schutsestraat of een vervangend regenwaterriool.

Om het regenwater te bergen dient er voldoende bergingscapaciteit te worden gerealiseerd. In het verleden is een deel het plangebied reeds meegenomen bij de retentieberekeningen ten behoeve van het uitbreidingsplan de Neel. Bij deze berekeningen is uitgegaan van een maatgevende bui van 33 mm en een verhard oppervlak van 7537 m². De berging hiervoor is inmiddels gerealiseerd langs de Heisprong. Voor de lozing is in 1999 ontheffing verleend (990413/FR, dd 4-2-1999).

In de nieuwe plannen is het plangebied uitgebreid ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Daarnaast zal het percentage verhard oppervlak toenemen door een functiewijziging ten opzichte van deze plannen (school in plaats van woningen). In totaal zal het verhard oppervlak tot circa 15.735 m² toenemen. Dit is circa 8198 m² meer dan in de oorspronkelijke plannen. Uitgaande van een bui van 44 mm (nieuw beleid) betekent dit dat er circa 412 m³ water extra bergingscapaciteit moet worden gerealiseerd. In bijlage x is de retentieberekening opgenomen.

De nieuwe vijver die in het plangebied wordt aangelegd, heeft een bergingscapaciteit van circa 572 m³. Hiermee wordt ruimschoots aan de bergingseis voldaan. De vijver wordt met een open verbinding aangesloten op de vijver langs de Heisprong.

Rond de vijver wordt een obstakelvrije strook van 4 meter gereserveerd ten behoeve van het onderhoud van de vijver.

Voor wat betreft de situatie ter hoogte van het perceel Schutsestraat 29 het volgende.

Naar aanleiding van ernstige wateroverlast is ter plaatse van het perceel een tijdelijke voorziening gemaakt (sloot) teneinde wateroverlast naar de toekomst toe te voorkomen. In de nieuwe situatie zal deze sloot worden vervangen door een bergingsvijver. Bij de aanleg van de vijver zal voldoende rekening worden gehouden met de hoogteligging van het betreffende perceel. Het hoogste waterpeil zal maximaal 2,40 meter gaan bedragen. De nieuwe bergingsvijver zal worden aangesloten op de bergingsvijvers in de Heisprong en deze is via een doorlaat op 1,40 meter aangesloten op de watervoerende Krekelpolderloop. Dit zal voldoende garanties geven dat het overvloedige water voldoende zal kunnen worden afgevoerd.

In de bijlage bij deze toelichting is een ander op een situatietekening aangegeven.

Watertoets

De waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. De plannen zullen in overleg met het waterschap worden uitgewerkt.

2.6. Flora en Fauna

In het gebied is ten behoeve van de realisering van de plannen onderzoek gedaan in het kader van de Flora en Faunawet door het bureau Waardenburg. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen bijzonderheden zijn waargenomen die een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet noodzakelijk maken. Vanuit de Flora en Faunawet zijn er dus geen beperkingen voor dit plan. Het volledige advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3. Doelstellingen van het bestemmingsplan

3.1. Algemeen

Het reeds bestaande gebied “De Neel” is ontwikkeld met woningbouw en een sportcomplex (“De Drie Linden”). De woningen zijn vooral vrijstaand en halfvrijstaand of geschakeld.

Het gebied “De Neel-Oost” is in het bestemmingsplan “Kom Prinsenbeek” opgenomen als uit te werken locatie (wonen + ruimte voor een school)

Voor wat betreft het wonen wordt zoveel mogelijk de bestaande typologie voortgezet met de opmerking van de provincie dat er meer differentiatie in het woning type en prijsklasse moet worden opgenomen in het plan.

3.2. Stedenbouwkundige opzet

De bestaande verkavelingsstructuur is zoveel mogelijk voortgezet ,zoals in het bestemmingsplan reeds in grote lijnen was aangegeven, er zijn kleine wijzigingen aangebracht. Zo is de geplande ontsluiting langs het water aansluitend op de Wolfspuiten, in een voet/fietspad gewijzigd met het idee om de verkeersbewegingen voor het "kiss en ride" gebeuren zoveel mogelijk via de Heisprong te laten afwikkelen.

De maatschappelijke doeleinden zoals de Apolloschool en de zorgwoningen van Oranjehaave liggen centraal in het plan en de woningbouw ligt hier omheen. De woningbouw bestaat uit vrijstaande woningen, 2 onder een kap woningen ,patio-woningen ,zorg- en starterswoningen.

Het middendeel bestaat qua bebouwing uit twee losse gebouwen. In een gebouw zal de Apolloschool (die komt vanuit zijn huidige locatie in het centrum van Prinsenbeek) worden gevestigd. In het andere gebouw zal een klein complex zorgwoningen van Amarant/Oranjehaave worden gevestigd. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal 9 meter. De woningbouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. De maximale goot- en bouwhoogte zullen respectievelijk 7 en 10 meter bedragen.

De ontsluiting loopt via de Heisprong en via de Straatweide. Voor het schoolverkeer is een extra overgang gepland tegenover de Middellaan, dit om een snelle afwikkeling van het "kiss en ride" gebeuren te kunnen laten plaatsvinden.

Om de Schutsestraat zo veilig mogelijk te houden zijn er zo weinig mogelijk nieuwe ontsluitingswegen op aangehaakt. De bestaande uitrit op de Schutsestraat is daarom ook opgeheven. De ontsluiting van de hierop aangesloten percelen en/of woningen gaat nu via de nieuwe ontsluitingsstructuur verlopen.

Het parkeren vindt plaats volgens de nieuwe parkeernota van de gemeente Breda.

Het parkeren het wonen is gepland op eigen terrein en deels in de openbare ruimte.

Voor de Apolloschool is een parkeervoorziening opgenomen in de openbare ruimte

(dit was in het verleden zo afgesproken) . Op avonden en in het weekend kunnen deze gebruikt worden als overloop voor het parkeren bij het sportcomplex “Drie Linden”. Voor de andere maatschappelijke functies wordt er geparkeerd op eigen terrein.

Verder wordt het plan voorzien van bomen langs de bestaande en nieuwe waterpartijen.

Om te kunnen voldoen aan de eisen ten aanzien van waterberging, is naast de bestaande waterpartijen in de wijk De Neel, een extra waterberging opgenomen in het plan. Deze is gepland naast het perceel Schutsestraat 29.

3.3. Wonen

1. Woonmilieu

Er is in Breda een tekort aan woningen (grondgebonden) in een dorps woonmilieu. Bij de uitbreiding van het dorp Prinsenbeek is het wenselijk om minimaal 70% grondgebonden woningen op de locaties te realiseren. Dit vanwege het hoge aandeel appartementen in het stedelijke woonprogramma voor de komende jaren en de behoefte aan eengezinswoningen.

2. Differentiatie

Het dorp Prinsenbeek bevat per 1/1/2005 14,3% bereikbare huurwoningen (tot € 485,- prijspeil 2006) en 0% bereikbare koopwoningen (tot € 151.000,- prijspeil 2006). Vanuit het vergroten van kansen met mensen met lagere en middeninkomens in het dorp is het wenselijk dat er een extra inspanning in het bereikbare en middeldure segment plaatsvindt. De prijzen van de bestaande (starters)woningen in het dorp zijn veelal in prijs gestegen, waardoor het aandeel bereikbare koop en zelfs de middeldure koop laag (tot aan de nationale hypotheekgrens €250.000) beperkt is. Dit pleit voor meer toevoegingen in deze prijssegmenten.

De gewenste differentiatie betreft 35% bereikbaar, met een absoluut minimum van 30%. Het woononderzoek 2005 geeft aan dat er in de gemeente Breda met name een tekort is aan koopwoningen in het middeldure prijssegment € 200.000, tot en met € 300.000,-. Dit leidt tot het streven naar optimalisatie van het aandeel middeldure koop, mits financieel haalbaar, naast de wens tot 35% bereikbaar.

Vanuit economische uitvoerbaarheid of ligging van het plangebied is dit niet altijd praktisch uitvoerbaar. Ook in Prinsenbeek zal dit niet in elk uitbreidingsgebied (Neel-oost en Neel-west en vm Savalterrein) mogelijk zijn. Door nu bijvoorbeeld in een plangebied meer goedkope woningen te bouwen en in een ander plangebied meer duurdere woningen kan de afgesproken differentiatie over de drie gebieden per saldo wel worden gehaald. Onderstaande tabel geeft de verdeling van de woningbouw per uitbreidingsgebied. Uit deze tabel blijkt dat per saldo over de drie uitbreidingsplannen de gewenste differentiatie van 35% wordt gehaald en het absolute minimum met 6,4% wordt overtroffen.

De woningaantallen voor het voormalige Savalterrein en Neel-oost zijn gebaseerd op een definitief ontwerp van de stedenbouwkundig plannen, Neel-west is nog niet definitief.

Inschatting % bereikbare woningen o.b.v. planvorming per 18-1-2007

Plan	Capaciteit (volgens huidige verkavelingen)	Aantal bereikbaar (volgens huidige verkavelingen)	% Bereikbaar (volgens huidige verkavelingen)
Saval	58	0	0,0 %
Uitbreiding Neel-oost	65	40 (28 huur, 12 koop)	61,5 %
Uitbreiding Neel-west	75	32 koop	42,7 %
Totaal	198	72	36,4

1. Kansen voor specifieke doelgroepen

De locatie is decentraal gelegen ten opzichte van de gewenste woonzorgwielzijncirkel in Prinsenbeek. Het aanbod van geschikte seniorenwoningen is beperkt in Prinsenbeek. De locaties kunnen voorzien in eengezinswoningen voor senioren en mensen met een beperking.

Er is een grote behoefte aan starterswoningen in Prinsenbeek. Minimaal 10% van de

woningen zal bestemd zijn voor starters. Voor alle doelgroepen geldt dat er verevening plaats mag vinden tussen de drie bestemmingsplannen Neel Oost, Neel West en Saval.

2. Kwaliteit woningvoorraad

Voldoen aan criteria uit de Nota Kwaliteit Wonen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid.

Conclusie

Het programmakoord eist “rond de 30% bereikbare huur en koop”. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat dit mogelijk is. In bovenstaande berekening zit nog voldoende speling (6,4%) om eventuele ontwerpwijzigingen – die met name in Neel-West nog worden verwacht – op te vangen.

4. Beschrijving van het bestemmingsplan

4.1. Hoofdopzet

Het betreft hier een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitwerkingsregels zijn opgenomen in het plan Kom Prinsenbeek en in dit uitwerkingsplan zullen deze dan ook gedetailleerd worden uitgewerkt.

4.2. Woongebied

Binnen deze bestemming is bouw van woningen in het plangebied in diverse typologieën vastgelegd. De hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd.

4.3. Maatschappelijke doeleinden

In het plangebied dient ruimte te zijn voor de bouw van een school in verband met de op handen zijnde verplaatsing van de Apolloschool naar deze locatie. Binnen deze bestemming is de bouw van een school mogelijk gemaakt. Daarnaast kan binnen deze bestemming een zorgvoorziening worden gerealiseerd.

4.4. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming is de ontsluitingsstructuur van het plangebied vastgelegd.

4.5. Groenvoorziening

Het binnen het plangebied te realiseren groen is binnen deze bestemming verankerd.

4.6. Water

Binnen deze bestemming is de extra benodigde waterbergingscapaciteit binnen het plangebied opgenomen.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Begrenzing plangebied

Uitbreiding Neel-Oost vormt samen met Uitbreiding Neel-West de grondexploitatie Uitbreiding De Neel. Beide deelgebieden zijn fysiek gescheiden door het reeds bestaande plan De Neel dat tussen 1997 en 2002 is gerealiseerd. Dit hoofdstuk gaat over de economische uitvoerbaarheid van het oostelijk deel, en heeft daarmee betrekking op de deelexploitatie Uitbreiding Neel-Oost.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Schutsestraat, aan de zuidzijde door de Heisprong. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de bestaande bebouwing.

5.2. Basisgegevens exploitatieberekening

Zoals gezegd bestaat de grondexploitatie Uitbreiding De Neel uit een deelexploitatie voor het oostelijk deel en een voor het westelijk deel. Beide onderdelen dienen economisch uitvoerbaar te zijn. Uitbreiding Neel-Oost is een nader uit te werken ontwikkelingslocatie van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek.

Deelexploitatie Uitbreiding Neel-Oost (in het vervolg aangeduid als “de grondexploitatie”) is gestart op 1-1-2005 en loopt volgens de huidige planning door tot 31-12-2010. Het bouwrijpmaken zal in 2007 geschieden. Woonrijpmaken geschiedt, na de gronduitgifte en het realiseren van de bebouwing, in de jaren 2009 en 2010.

Als berekeningsmethodiek is de dynamische eindwaardeberekening toegepast, hetgeen inhoudt dat in het resultaat rekening is gehouden met rentewinsten en –verliezen, en tevens met inflatie (kosten- en opbrengstenstijging). De interne rekenrente is gesteld op 4,5%, terwijl de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging respectievelijk 3% en 0% bedragen.

5.3. Grondgebruik

Het uitwerkingsplan Uitbreiding Neel-Oost heeft een oppervlakte van 3 hectare, waarvan ongeveer 2,2 hectare in exploitatie wordt genomen. Het grondgebruik ziet er als volgt uit:

Uitgeefbaar gebied

Woningbouwterrein:	7.359 m ²	
Woningbouw zorgwoningen:	2.806 m ²	
Basisschool en kinderopvang:	<u>3.219 m²</u>	
	13.384 m ²	62%

Openbaar gebied

Groen en water:	3.400 m ²	
Verharding:	<u>4.800 m²</u>	
	8.200 m ²	38%
Totaal exploitatiegebied	21.584 m ²	100%

5.4. Investeringsen

De grondexploitatie omvat een aantal kostencategorieën, welke (indien relevant) hier in het kort worden toegelicht.

Grondverwerving

De voor uitvoering van het plan benodigde gronden zijn deels al "van oudsher" in bezit van de gemeente. De overige gronden zijn overgenomen van twee particuliere grondeigenaren in het plangebied.

Sloopkosten

De (voorheen) particuliere gronden bevatten enkele opstallen die zullen worden gesloopt, en een aantal bomen dat zal worden gekapt ten gunste van de aanleg van een woonstraat.

Bouw- en woonrijpmaken

In de bouwrijpmaakfase wordt grondwerk verricht, en worden bouwwegen met ondergrondse nutsvoorzieningen aangelegd. Ook wordt een waterberging (zeer belangrijk vanwege bestaande woningen in het plangebied) aangelegd.

In de woonrijpmaakfase worden de aangelegde bouwwegen voorzien van hun definitieve bestrating, worden straatmeubilair en openbare verlichting geplaatst, en wordt het openbaar groen aangelegd.

Kosten planvoorbereiding, advisering en toezicht

Deze kosten hebben betrekking op zowel de plankosten door eigen gemeentelijke afdelingen, als de kosten die door externe adviseurs worden gemaakt in het kader van planontwikkeling en –uitvoering. De kosten zijn de in grondexploitatie normatief benaderd, en vormen een afgeleide van de kosten bouw- en woonrijpmaken.

Bodem en (grond)water

Het plangebied raakt aan diverse kanten aan bestaande bebouwing. Het is daarom van groot belang om goede aandacht te schenken aan de peilhoogtes van het nieuwe gebied, en aan een optimale afhandeling van grond- en regenwater.

Ten aanzien van bodemkwaliteit zijn op grond van verrichte onderzoeken en historisch gebruik geen bijzondere zaken bekend die aanleiding geven tot bodemsaneringen.

Geluid

Om een deel van de geplande bebouwing aan de Schutsestraat te kunnen realiseren is het noodzakelijk een deel van de Schutsestraat (gelegen buiten het plangebied) te voorzien van een asfaltlaag ter reductie van afroegeluiden van het verkeer. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de woonrijpmaakfase.

Archeologie

Voor deelgebied uitbreiding Neel-Oost gelden ten aanzien van archeologie geen beperkingen, en is geen inventariserend onderzoek vereist. Eventuele vondsten die gedaan worden tijdens de planuitvoering vallen uiteraard wel onder de informatieplicht zoals vastgesteld in artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

5.5. Opbrengsten

In het plangebied worden opbrengsten geraamd in het kader van uitgifte van gronden voor de realisatie van reguliere woningbouw, de bouw van zorgwoningen en -voorzieningen, en de realisatie van een school met kinderopvangvoorzieningen.

5.6. Conclusie

De deelexploitatie Uitbreiding Neel-Oost sluit op basis van voornoemde uitgangspunten met een tenminste budgettair neutraal resultaat. Derhalve kan worden geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het uitwerkingsplan Uitbreiding Neel-Oost economische uitvoerbaar is.

6. Procedure

Het betreft hier een uitwerking van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek. In dit bestemmingsplan is de procedure opgenomen. Eerst zal het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende 14 dagen ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hiertegen zienswijzen in te dienen. Daarna wordt het uitwerkingsplan met een eventuele beoordeling van de ingediende zienswijzen ter vaststelling aan burgemeester en wethouders voorgelegd. Daarna wordt het uitwerkingsplan ter goedkeuring ingestuurd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Situatietekening peilhoogten ter plaatse van Schutsestraat 29



