

## **Exploitatieovereenkomst**

### **De Boomgaard Best**

#### **1<sup>e</sup> concept d.d. 26 april 2022 louter voor bespreekdoeleinden**

**De Gemeente Best**, gevestigd aan het Dorpsplein 2, 5683 GA te Best, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet namens het college, ter zake van het aangaan van deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer [REDACTED] hierna ook te noemen: "**de Gemeente**";

en

De besloten vennootschap [REDACTED], gevestigd aan de [REDACTED] te [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], directeur, hierna te noemen "[REDACTED]";

de gemeente en de initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**"

### **Overwegen het volgende:**

1. De initiatiefnemer is eigenaar van een deel van de gronden waar het initiatief op ziet en is – mede op aangeven van de Gemeente – in gesprek gegaan met de andere grondeigenaar teneinde de haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling door initiatiefnemer te onderzoeken.
2. Deze door de initiatiefnemer beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en het doorlopen van een planologische procedure is derhalve noodzakelijk.
3. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in ontwikkeling brengen van de voornoemde locatie.
4. De gemeente staat in principe positief tegenover een dergelijke ontwikkeling, met dien verstande dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de verschijningsvorm van de beoogde ontwikkeling nog nader moet worden aangetoond en getoetst.
5. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de door de initiatiefnemer beoogde ontwikkeling, indien daarbij voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ruimtelijke ontwikkeling als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.
6. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van de voornoemde locatie in deze overeenkomst vast te leggen.
7. De gemeente dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, gelijktijdig met het vaststellen van het Ruimtelijk besluit, waarmee de benodigde planologische wijziging mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan vast te stellen, tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

8. Met deze overeenkomst zijn de kosten van de gemeentelijke grondexploitatie anderszins verzekerd, zodat conform het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor het Exploitatiegebied behoeft te worden vastgesteld. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening de zakelijke inhoud van deze overeenkomst moet publiceren en gaan daarmee akkoord.

## **Partijen verklaren de navolgende overeenkomst aan te gaan:**

### **Artikel 1 Definities**

De navolgende definities worden in deze overeenkomst gehanteerd en daarin met een hoofdletter aangeduid:

- **Bestemmingsplan:**  
Een door de gemeente ten behoeve van het Exploitatiegebied vast te stellen plan met regels, een verbeelding en een toelichting, handelend over het toegestane gebruik van de grond en de daarop, in of boven te realiseren gebouwen en voorzieningen.
- **Bouwrijp maken:**  
Het aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het Exploitatiegebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen; het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, energie-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen; de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, verdeelstations en dergelijke; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het kappen en verwijderen van bomen na verleende omgevingsvergunning; het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren.
- **Exploitatiebijdrage:**  
De door de initiatiefnemer op grond van deze exploitatieovereenkomst aan de gemeente verschuldigde bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied.
- **Exploitatiegebied:**  
Het gebied kadastraal bekend gemeente Best, ..... waarbinnen het Plan valt. Het Exploitatiegebied is weergegeven in Bijlage 1 en omvat het totale rood omliggende gebied.
- **Omgevingsvergunning:**  
Eén geïntegreerde vergunning voor onder meer slopen, kappen van bomen, bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- **Openbare ruimte:**  
De voor het publiek toegankelijke openbare ruimte bestaande uit wegen, openbare parkeerplaatsen (met uitzondering van aan huurders toe te wijzen parkeerplaatsen), fietspaden, trottoirs, bermen, groenvoorziening, waterpartijen en dergelijke, die eigendom van de gemeente is of wordt, en door de gemeente wordt beheerd en onderhouden. De inrichting en kwaliteit van de Openbare ruimte worden door de gemeente bepaald. De Openbare ruimte is weergegeven in Bijlage 2.
- **Plan:**  
De beoogde ontwikkeling die de initiatiefnemer met deze overeenkomst wil realiseren, zoals nader beschreven in artikel 3.

- Planologische maatregel:  
De maatregel waarmee een planologische wijziging tot stand wordt gebracht die de realisatie van het Plan mogelijk maakt, zoals de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.
- Planschade:  
Schade zoals bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro, de schade die een eigenaar van een onroerend goed of een anderszins belanghebbende lijdt in verband met de planologische wijziging ten behoeve van het Plan.
- Ruimtelijk besluit: het besluit betreffende de vaststelling of weigering van een Planologische maatregel.
- Woonrijp maken:  
Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte, waaronder de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen; de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

## **Artikel 2 Doel en aard van de overeenkomst**

1. Partijen komen overeen dat deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Deze overeenkomst bevat de kaders en randvoorwaarden welke gelden tussen de gemeente en de initiatiefnemer en legt de verdeling van de werkzaamheden, de risico's en verantwoordelijkheden, kosten en overige rechten en verplichtingen tussen partijen vast.
2. De gemeente verleent haar medewerking aan het in exploitatie brengen van de gronden van de initiatiefnemer overeenkomstig de voorwaarden zoals vastgesteld in deze overeenkomst.
3. De initiatiefnemer stemt in met de betaling van een Exploitatiebijdrage aan de gemeente in de kosten die de gemeente maakt, voor het in exploitatie brengen van de gronden die zijn gelegen binnen het Exploitatiegebied, zoals bedoeld in artikel 4.
4. Voor het in exploitatie brengen van de gronden in het Exploitatiegebied hebben de gemeente en de initiatiefnemer de volgende verplichtingen op zich genomen:
  - a. De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor:
    - i. de totale planvorming;
    - ii. het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken, welke direct of indirect noodzakelijk zijn voor het in procedure brengen van het Bestemmingsplan en dienen deze onderzoeken ter toetsing aan de gemeente voorgelegd te worden;
    - iii. het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie;
    - iv. het opstellen van een Bestemmingsplan ten behoeve van het te nemen Ruimtelijk besluit;
    - v. het opstellen van beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan conform gemeentelijke uitgangspunten

- vi. het ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen van de benodigde plannen en ontwerpen;
  - vii. het bouwrijp- en woonrijp maken het Exploitatiegebied ten behoeve van het Plan;
  - viii. alle aansluitingen op bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur;
  - ix. het aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen;
  - x. de realisatie conform het Plan;
  - xi. de exploitatie van het Plan conform de door de gemeente vastgestelde welstandscriteria;
  - xii. het verstrekken van alle benodigde inlichtingen en het verzorgen van communicatie en participatie over het project conform de daaraan door de gemeente gestelde eisen;
- b. De gemeente zal zorgdragen voor:
- i. het beoordelen en toetsen van de door de initiatiefnemer op te stellen en aan te leveren onderzoeksresultaten en (plan)producten;
  - ii. het nemen van een Ruimtelijk besluit en het uitvoeren van de daartoe benodigde procedure(s);
  - iii. het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten met beeldkwaliteitsplan;
  - iv. het opstellen van het programma van eisen voor de Openbare ruimte;
  - v. het laten opstellen van voorlopige en definitieve ontwerpen voor de Openbare ruimte;
  - vi. het bouw- en woonrijp maken van de wegen en openbare parkeerplaatsen en indien nodig, het aanbrengen c.q. aanpassen van noodzakelijke voorzieningen, waarbij te denken valt aan bijvoorbeeld het aanpassen van de riolering en het uitbreiden van de voorziening voor huisvuilinzameling.

### **Artikel 3 Plan**

1. Het Plan omvat de ontwikkeling en realisatie van het volgende bouwprogramma:
  - a. PM Woningbouwdifferentiatie/doelgroepen + uitgangspunten/kaders huisvesting arbeidsmigranten
  - b. De Openbare ruimte bestaande uit de herinrichting van de woonstraten, de aanleg van de openbare parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De herinrichting van de woonstraten, de aanleg van openbare parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zal worden uitgevoerd door of namens PM (zie Bijlage 2).
2. Voor de daadwerkelijke vormgeving van het Plan dient 'PM Kaderstellend Document' (zie Bijlage 3) als richting gevend kader. PM: Duurzaamheid – Klimaatadaptatie - Biodiversiteit – Hittestress – tegengaan verdroging groennormering

3. Bij niet-nakoming van de verplichting als bedoeld in **artikel 3 lid 1 onder a** door de initiatiefnemer, verbeurt de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 500.000,-.
4. De verplichtingen als bedoeld in **artikel 3 lid 1 onder a en lid 3** zullen als kwalitatieve verplichting en kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de initiatiefnemer daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. De gemeente ontvangt binnen twee weken na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een afschrift van de akte waaruit blijkt dat bovengenoemd kwalitatieve verplichting en kettingbeding zijn gevestigd.

#### **Artikel 4      Exploitatiegebied**

Het Exploitatiegebied, kadastraal bekend, gemeente Best..... in Best, zoals weergegeven op de situatietekening die als Bijlage 1 (tekening Exploitatiegebied) welke is toegevoegd aan deze overeenkomst. Het betreft het rood omliggende gebied.

#### **Artikel 5      Grondeigendom**

1. De initiatiefnemer zal in eigendom overdragen aan de gemeente, die van de initiatiefnemer in eigendom zal aanvaarden, het gedeelte van de in exploitatie te brengen perceel, kadastraal bekend ..... gedeeltelijk, dat bestemd is om ingericht te worden als Openbare ruimte, groot circa .....m<sup>2</sup>, zoals schetsmatig is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende Bijlage 2 (Verkooptekening). Het hiervoor omschreven perceelsgedeelte wordt hierna ook aangeduid met "het Verkochte". De koopsom van het Verkochte bedraagt in totaal € 1,00 (zegge: één euro). Over dit bedrag is geen BTW verschuldigd.
2. Op de verkoop en overdracht van het Verkochte als hiervoor beschreven, zijn de navolgende voorwaarden van toepassing:
  - a. De akte van levering zal worden getransporteerd bij de door de partijen in overleg te kiezen notaris binnen 1 maand nadat het Plan is voltooid.
  - b. De feitelijke levering van het Verkochte, vindt plaats op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
  - c. De betaling van de koopsom en de overige kosten, alsmede eventueel verschuldigde rente en belastingen, vindt plaats via het kantoor van de notaris en zal uiterlijk plaatsvinden bij het ondertekenen van de akte van levering van het Verkochte.
  - d. Alle met deze overdracht en levering gepaard gaande kosten, rechten en belastingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor diens rekening zal binnen drie weken na het verlijden van de transportakte, één ondertekende kopie van deze akte aan de gemeente worden verstrekt.
  - e. Ten tijde van de overdracht zullen partijen instaan voor hun bevoegdheid tot koop, verkoop en eigendomsoverdracht.
  - f. Het Verkochte zal worden geleverd door overdracht van het recht van eigendom met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en (kwalitatieve) rechten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

- g. Ten tijde van de overdracht zullen partijen elkaar kennis geven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, buurwegen, mandeligheden en alle kettingbedingen, (kwalitatieve) verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. De gemeente aanvaardt ten tijde van de overdracht uitdrukkelijk géén lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen welke haar door de initiatiefnemer niet voor de overdracht van het Verkochte expliciet kenbaar zijn gemaakt.
- h. Indien de opgegeven maat of grootte van het Verkochte na uitmeting daarvan door het Kadaster afwijkt van voornoemde afmeting, kunnen partijen daaraan geen rechten ontleen en zal derhalve geen verrekening plaatsvinden.
- i. Alle zakelijke belastingen en lasten die met betrekking tot het Verkochte geheven zullen worden, komen vanaf 1 januari, volgende op de datum van de overdrachtsakte, voor rekening van de verkrijgende partij.
- j. Het Verkochte wordt geleverd vrij van milieuverontreinigende stoffen.

#### **Artikel 6 Planologische procedure(s)**

1. De initiatiefnemer stelt voor eigen rekening en risico een Bestemmingsplan op ten behoeve van het te nemen Ruimtelijk besluit ter realisering van het Plan, en biedt deze ter toetsing aan de gemeente aan.
2. De gemeente toetst het Bestemmingsplan aan de geldende regelgeving en zal eerst na goedkeuring daarvan door het college van burgemeester en wethouders én nadat de stadsbouwmeester het Plan uit oogpunt van beeldkwaliteit aanvaardbaar heeft geoordeeld, het Bestemmingsplan in procedure brengen.
3. De gemeente behoudt in het kader van de uitvoering van deze exploitatieovereenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening, welstand en volkshuisvesting en behoudt de daarbij aan haar toegekende bevoegdheden volledig ter zake van de beoordeling en afweging van de aanvaardbaarheid van de te nemen Planologische maatregel en de besluitvorming daarover, alsmede ten aanzien van overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Exploitatiegebied.
4. De gemeente heeft het recht om de Planologische maatregel te wijzigen indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in de Artikelen 14, 15 en 19. De gemeente is in dat geval niet aansprakelijk voor schade die de initiatiefnemer of derden hierdoor mochten lijden. De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente in het voorkomende geval voor iedere aanspraak op vergoeding van schade van de initiatiefnemer en eventuele derden.

#### **Artikel 7 Exploitatiebijdrage**

1. Door de initiatiefnemer wordt als Exploitatiebijdrage in de (gemeentelijke) exploitatiekosten aan de gemeente de volgende kosten voldaan:
  - a. de gemeentelijke kosten voor de begeleiding, beoordeling en toetsing van het Plan, de planologische en of andere noodzakelijk te voeren procedure(s) met bijbehorende onderzoeken (voor zover door de gemeente uitgevoerd), met uitzondering van de kosten voor de beroepsprocedures. Deze bijdrage is vastgesteld op een vast bedrag van € PM en is achteraf

niet te verrekenen. Het bedrag is bepaald op basis van de vastgestelde plankostenmatrix, opgesteld door de gemeente Best.

- b. de gemeentelijke kosten voor de realisatie van de Openbare ruimte (trottoir, groen, bomen, vluchtheuvel, inrit en openbare parkeerplaatsen) ten behoeve van de realisatie van het Plan. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat alle werken binnen de Openbare ruimte door de gemeente worden uitgevoerd. Daarbij geldt dat partijen in overleg bepalen welke marktpartijen worden uitgenodigd voor de aan te besteden werken. Deze bijdrage is geraamd op € PM zegge:.....) en is berekend op basis van de kostenraming opgesteld door de gemeente Best (Bijlage 4). Dit bedrag is op basis van prijspeil 1 januari 2022. Op basis van nacalculatie zal deze bijdrage worden verrekend.
  - c. De gemeentelijke kosten voor de eventuele aanpassing van de riolering en de te realiseren uitbreiding van de capaciteit voor huisvuilinzameling, dan wel andere door de gemeente noodzakelijk aan te brengen voorzieningen (inclusief de voorbereiding daarvan), worden bij de initiatiefnemer afzonderlijk in rekening gebracht op basis van een vooraf uitgevoerde raming van de kosten en na afloop van het werk verrekend op basis van nacalculatie. Deze kosten dienen uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van de daartoe door de gemeente aan de initiatiefnemer te zenden factuur te worden betaald. De factuur wordt verzonden, ruim voordat met de werkzaamheden een aanvang zal worden gemaakt. De definitieve afrekening zal plaatsvinden nadat de werkzaamheden zijn voltooid op basis van werkelijk gemaakte kosten.
2. De initiatiefnemer heeft in het kader van de gesloten intentieovereenkomst reeds een bedrag van € 20.000,- betaald aan de Gemeente, welk betaalde bedrag wordt verrekend met de verschuldigde exploitatiebijdrage. De nog door de initiatiefnemer te betalen bijdrage in de gemeentelijke kosten betreft een **totaal bedrag van PM** en dient in twee termijnen betaald te worden: **PM** (zijnde 40% van de gemeentelijke kosten bij ondertekening van deze exploitatieovereenkomst en **PM** voordat het ontwerp bestemmingsplan aan de raad wordt aangeboden. De eventuele kosten voor het voeren van beroep, worden bij de initiatiefnemer afzonderlijk in rekening gebracht.
  3. De Exploitatiebijdrage staat los van de door de initiatiefnemer in het kader van de door hem ingediende aanvraag ter verkrijging van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen verschuldigde leges als bepaald in de legesverordening van de gemeente Best, welke aanvullend en apart aan de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.
  4. Betaling door de initiatiefnemer aan de gemeente vindt plaats uiterlijk binnen 14 dagen na ontvangst van een door de gemeente aan de initiatiefnemer toe te zenden factuur, door overmaking van het bedrag op bankrekening IBAN NL08.BNGH.028.50.010.51 bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage, ten name van de gemeente Best onder vermelding van 'Exploitatiebijdrage De Boomgaard Best'.
  5. Over de te betalen Exploitatiebijdrage is de initiatiefnemer geen BTW verschuldigd, tenzij de BTW niet door de gemeente kan worden verrekend of gecompenseerd.
  6. Onverminderd haar bevoegdheden op grond van de wet of deze overeenkomst is de gemeente bevoegd de uitvoering van deze overeenkomst en de daarin vermelde werkzaamheden op te schorten, tot het tijdstip dat de gemeente de verschuldigde bedragen op haar rekening heeft ontvangen.

## **Artikel 8 Planschadevergoeding**

1. De initiatiefnemer verplicht zich tot vergoeding aan de gemeente van de Planschade die op basis van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding worden toegewezen als gevolg van een voor de realisatie van het Plan genomen Planologische maatregel.
2. Betaling van de in lid 1.. bedoelde Planschade door de initiatiefnemer geschiedt alsdan binnen 30 dagen na dagtekening van het eerste hierop betrekking hebbende schriftelijke betalingsverzoek van de gemeente.
3. Planschadeaanvragen zullen conform de "Procedureverordening tegemoetkoming planschade 2010" in behandeling genomen worden. Indien gedurende de periode van de planschadeaanvragen de "Procedureverordening tegemoetkoming planschade 2010" gewijzigd wordt vastgesteld, zal de dan geldende procedureverordening van toepassing zijn.
4. De initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico een onderzoek (planschaderisicoanalyse) naar eventueel te verwachten Planschade en de hoogte daarvan laten verrichten.
5. De verplichting van de initiatiefnemer tot het betalen van planschadevergoeding, blijft beperkt tot het bedrag of de bedragen, die door de gemeente of de rechter zijn of worden toegekend.

## **Artikel 9 Betalingstermijnen**

Bij overschrijding van de in deze overeenkomst vermelde betalingstermijnen is de initiatiefnemer aan de gemeente de wettelijke handelsrente (ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek) verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

## **Artikel 10 Zekerheidsstelling**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van de initiatiefnemer, zal de initiatiefnemer ten gunste en ten genoegen van de gemeente de volgende onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgaranties doen stellen, uiterlijk bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor:
  - a. de realisatie van de Openbare ruimte zoals beschreven in artikel 3 lid 1. onder b., een **bankgarantie voor een bedrag van PM**. Deze bankgarantie vervalt nadat de initiatiefnemer deze bijdrage aan de gemeente heeft betaald, respectievelijk zodra de initiatiefnemer de werkzaamheden in het kader van de realisatie van de Openbare ruimte heeft uitgevoerd en opgeleverd. De voormelde hoofdsom van de bankgarantie kan op verzoek van de bank in mindering worden gebracht indien een substantieel deel van de werkzaamheden is verricht en aan de gemeente is betaald, respectievelijk indien en voorzover de voornoemde werkzaamheden in het kader van de realisatie van de Openbare ruimte (in fasen) zijn uitgevoerd en opgeleverd.
2. Bankgaranties dienen er in te voorzien, dat de gemeente bij gehele of gedeeltelijke niet nakoming door de initiatiefnemer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, bevoegd is het bedrag van de zekerheidsstelling aan te spreken ter uitvoering en nakoming van die verplichtingen. De bankgaranties dienen daartoe de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat de bank op eerste



schriftelijk verzoek van de gemeente het door de gemeente verzochte bedrag tot maximaal de in de bankgaranties opgenomen bedragen aan de gemeente zal voldoen. Tevens dienen de bankgaranties voor de gemeente direct opeisbaar te zijn in geval van ontbinding, faillissement of surseance van betaling van de initiatiefnemer.

3. Bankgaranties dienen te worden afgegeven door een door de Nederlandse bank erkende bankinstelling of een andere voor de gemeente aanvaardbare instelling.

## **Artikel 11 Locatie eisen**

De gemeente stelt aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied de navolgende locatie-eisen, waaraan de initiatiefnemer bereid is te voldoen:

### a. Milieu:

Het Plan moet voldoen aan de geldende milieuwetgeving en het gemeentelijk milieubeleid. Dit dient te blijken uit de door de initiatiefnemer uit te voeren onderzoeken. Indien de realisatie van het Plan tot gevolg heeft dat niet kan worden voldaan aan de toepasselijke milieuvoorschriften, dan draagt de initiatiefnemer voor zijn rekening en risico zorg voor een dusdanige aanpassing van het Plan dat daarmee alsnog wordt voldaan aan de toepasselijke milieuvoorschriften en de reeds bestaande activiteiten in de omgeving ongestoord en ongehinderd kunnen worden voortgezet.

### b. Afstemming:

Alvorens de initiatiefnemer aanvangt met de uitvoering van zijn werkzaamheden zal deze in overleg treden met de gemeente, ter vaststelling van de aan- en afvoerroute van het bouwverkeer, de bouwplaats inrichting, eventuele aanleg en verwijdering van een tijdelijke bouwweg, de hoogte van het bouwpeil, het nieuw maaiveldniveau en de communicatie met de omgeving. Voornoemde onderdelen van de uit te voeren werkzaamheden dienen door de gemeente schriftelijk te worden geaccordeerd, voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

### c. Openbaar gebied:

De initiatiefnemer draagt er bij de uitvoering van voornoemde activiteiten (artikel 11 onder b) zorg voor, dat de reeds ingerichte Openbare ruimte en de daarin reeds aangelegde riolering, kabels en leidingen volledig intact en onbeschadigd blijven en er geen wijzigingen in de inrichting van de Openbare ruimte worden aangebracht. Om deze zorgplicht van de initiatiefnemer te kunnen toetsen, zal de gemeente voor rekening van de initiatiefnemer de huidige staat van de inrichting van de Openbare ruimte vastleggen en een inspectie (doen) uitvoeren van de toestand waarin de riolering en betreffende kabels en leidingen zich bevinden. De opname/inspectie zal plaatsvinden zowel voordat de initiatiefnemer aanvangt met genoemde activiteiten (0-meting) als nadat deze de activiteiten heeft beëindigd (eindopname/inspectie). Eventueel na de uitvoering van de eindopname geconstateerde schade aan de Openbare ruimte dan wel ongeoorloofde wijziging van de inrichting daarvan, zal door of in opdracht van de gemeente worden hersteld, op zodanige wijze dat tenminste de situatie ontstaat zoals bij de 0-meting is waargenomen. De kosten van de herstelwerkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De initiatiefnemer verplicht zich deze kosten op een eerste daartoe strekkend schriftelijk betalingsverzoek aan de gemeente onmiddellijk te zullen voldoen.

### d. Bouwverkeer:

Het bouwverkeer mag uitsluitend de door de gemeente aangewezen route volgen. De initiatiefnemer dient er voor te zorgen dat deze wegen goed begaanbaar blijven en verschoond blijven van (bouw)afval en obstakels. Eventuele schade veroorzaakt door het bouwverkeer in verband met de uitvoering van het Plan, aan al dan niet op de locatie reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende gemeentelijke wegen en/of vrij voor een ieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel

beheer en onderhoud zijn bij de gemeente en welke samenhangt met de bouwactiviteiten binnen de in ontwikkeling te nemen locatie, moet door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Behalve in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de gemeente de initiatiefnemer in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel treedt de initiatiefnemer in overleg met en behoeft de initiatiefnemer schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.

#### e. PM Klimaatadaptatie – Biodiversiteit – Hittestress – tegengaan verdroging groennormering

### Artikel 12 Kabels en leidingen

1. Indien voor de uitvoering van het Plan het (ver)leggen van kabels en leidingen noodzakelijk is, zal de initiatiefnemer deze werkzaamheden door de eigenaren/beheerders c.q. exploitanten van deze kabels en leidingen laten uitvoeren en komen de kosten daarvan geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten behoren niet tot de in Artikel 7 lid 1 opgenomen Exploitatiebijdrage.
2. Teneinde inzicht te verkrijgen in de aard en omvang van de gepaarde gaande werkzaamheden bij het (ver)leggen van kabels en leidingen, voert de initiatiefnemer een inventarisatie uit van de aanwezige en/of noodzakelijke kabels en leidingen binnen het Exploitatiegebied en stelt deze een kabel- en leidingenplan op. Het kabel- en leidingenplan dient voorafgaand aan de uitvoering, door de gemeente, afdeling Uitvoering, goedgekeurd te worden. De initiatiefnemer zal daartoe tijdig een overzicht van alle binnen het Exploitatiegebied (aan) te (ver)leggen kabels en leidingen aan de afdeling Uitvoering van de gemeente ter toetsing aanbieden.
3. De gemeente toetst het door de initiatiefnemer opgestelde kabel- en leidingenplan voor het Exploitatiegebied en beoordeelt in hoeverre het voor de uitvoering van het Plan noodzakelijk is om eventueel bestaande kabels en leidingen, die zijn gelegen binnen het Exploitatiegebied, te verleggen c.q. aan te passen. De gemeente kan daarbij aanwijzingen verstrekken ten aanzien van het (ver)leggen c.q. aanpassen van kabels en leidingen.
4. De initiatiefnemer draagt de verantwoordelijkheid voor het tijdig en juist signaleren en initiëren van de noodzakelijk te (ver)leggen kabels en leidingen binnen het Exploitatiegebied en het op juiste wijze opvolgen van de door de gemeente verstrekte aanwijzingen als bedoeld in lid 3. De initiatiefnemer verzorgt tevens de coördinatie tussen de verschillende eigenaren/beheerders c.q. exploitanten van kabels en leidingen. De gemeente behoudt zich echter het recht voor om de coördinatie tussen de eigenaren/beheerders c.q. exploitanten van kabels en leidingen aan zich te behouden indien zij daartoe aanleiding ziet. Indien de gemeente daartoe besluit, zullen de met de uitoefening van de coördinatie taak gemoeide gemeentelijke kosten als aanvullende door de initiatiefnemer te vergoeden kosten in verband met de Planologische maatregel in rekening worden gebracht. De initiatiefnemer verbindt zich hierbij de eventueel hiervoor in rekening te brengen kosten op het eerste hierop betrekking hebbende schriftelijke betalingsverzoek aan de gemeente te voldoen.

### Artikel 13 Start bouw

De start van de realisatie van het Plan c.q. het bouwproces dient aan te vangen binnen 1 jaar nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is. De bouw van het door de initiatiefnemer te realiseren Plan zal plaatsvinden in een continu bouwproces. Met de realisatie van het Plan mag **niet** worden gestart, voordat het resterend bedrag zoals bedoeld in Artikel 7 lid 2 door de initiatiefnemer volledig aan de gemeente is

voldaan, de Omgevingsvergunning is verleend, de kwalitatieve verplichting en kettingbeding bij de notaris in een akte is vastgelegd en aan de gemeente een kopie is verstrekt en de zekerheidsstellingen als bedoeld in Artikel 10 zijn verricht.

#### **Artikel 14 Duur van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, inclusief de (financiële) afronding van eventuele ingediende aanvragen om Planschadevergoeding.
2. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te beëindigen indien het Plan niet volledig is gerealiseerd binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die de initiatiefnemer of derden hierdoor mochten lijden. De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor iedere schade en aanspraken, ook van derden.

#### **Artikel 15 Contractoverneming**

1. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het Exploitatiegebied alsmede zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, en eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, of in een andere rechtspersoon in te brengen.
2. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de opvolgende eigenaar of rechtverkrijgende zich uitdrukkelijk tegenover de gemeente schriftelijk verbindt tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer tegenover de gemeente gehouden is en, indien van toepassing, onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog nadere voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 16 Kettingbeding**

1. De initiatiefnemer verbindt zich tegenover de gemeente om aan alle opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden van het Exploitatiegebied alsmede de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten of een gedeelte daarvan, artikel 15 (contractoverneming) en artikel 17 (vrijwaring) opgenomen verplichtingen woordelijk op te leggen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting is de initiatiefnemer, of zijn de opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1000,- voor elke dag dat deze in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de schade een grotere omvang heeft dan voormelde boete. Dit beding dient ook door alle opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden als ketting- en boetebeding te worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden die van hen onroerende zaken of gedeelten daarvan verkrijgen.

#### **Artikel 17 Vrijwaring**

De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden vanwege schade, geleden of te lijden als gevolg van de uitvoering van deze overeenkomst dan wel de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden of activiteiten, behoudens voor zover het de Openbare ruimte betreft.

#### **Artikel 18 Verzuimregeling**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze overeenkomst verbeurt de initiatiefnemer, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke

termijn waarbinnen de initiatiefnemer alsnog voor een correcte nakoming dient te zorgen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 1.000,- per dag dat de tekortkoming in de nakoming plaatsvindt.

2. Naast het vorderen van de krachtens deze overeenkomst verschuldigde boete behoudt de gemeente het recht om bij niet-correcte nakoming van enige verplichting op grond van deze overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van daarboven geleden schade te vorderen.

### **Artikel 19 Bevoegdheid en voorbehoud instemming**

Zolang door de afdelingsmanager Regie en Ontwikkeling of namens de gemeente geen besluit is genomen tot het aangaan van deze overeenkomst of de overeenkomst niet door alle betrokken partijen is ondertekend, is de gemeente op geen enkele wijze gebonden aan deze overeenkomst of de onderhandelingsresultaten en is tussen partijen geen overeenkomst, ook geen voorwaardelijke overeenkomst, tot stand gekomen.

### **Artikel 20 Opschortende voorwaarde**

Niet van toepassing

### **Artikel 21 Ontbindende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat:
  - a. het Bestemmingsplan niet onherroepelijk is binnen 36 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de gemeente, als gevolg van bezwaren en/of beroepen in het kader van de vereiste Planologische maatregel;
  - b. initiatiefnemer niet aan de betalingsvoorwaarde uit artikel 7 lid 2 voldoet;
  - c. initiatiefnemer niet binnen de in artikel 10 genoemde termijn een bankgarantie afgeeft.
2. De gemeente heeft het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk te ontbinden indien de initiatiefnemer:
  - surseance of voorlopige surseance van betaling aanvraagt of wordt verleend;
  - het faillissement aanvraagt of in staat van faillissement is verklaard;
  - als (rechts)persoon in staat van liquidatie verkeert;
  - als rechtspersoon fuseert of de onderneming staat, splitst of overdraagt;
  - een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon heeft genomen;
3. Indien een beroep wordt gedaan op de ontbindende voorwaarden, zijn partijen daarmee over en weer vanaf de datum van ontbinding van hun verplichtingen uit deze overeenkomst ontslagen en hebben zij niets meer van elkaar te vorderen, onder welke titel dan ook, schadevergoeding daaronder mede begrepen, met uitzondering van de verplichting van de initiatiefnemer tot betaling van de kosten genoemd in:
  - a. Artikel 7 lid 2.

### **Artikel 22 Einde overeenkomst**

De overeenkomst eindigt doordat het Plan overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

### **Artikel 23 Geschillen en toepasselijk recht**

1. Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk door middel van minnelijk overleg tot een oplossing worden gebracht.
2. Er is sprake van een geschil, indien een van de partijen dit in een aangetekende brief aan de wederpartij kenbaar maakt.
3. Indien het onmogelijk is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van minnelijk overleg, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter in Arrondissement 's Hertogenbosch.
4. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing nietig worden geacht, vernietigd worden of anderszins onrechtmatig blijken, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel bindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.
5. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 24 Bijlagen**

Alle hierna genoemde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

1. Tekening Exploitatiegebied, d.d. DATUM
2. Verkooptekening, d.d. DATUM
3. Kaderstellend document De Boomgaard (verfijning Randvoorwaarden en Uitgangspunten d.d. DATUM
4. Kostenraming werkzaamheden Openbare ruimte d.d. DATUM
5. Planschade(risico)analyse d.d. DATUM

#### **Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,**

Best,

De gemeente,

  
Burgemeester

Best,



  
Directeur

## **Nota van Uitgangspunten**

*De Boomgaard*

## **Voorwoord**

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg, ligt de locatie De Boomgaard. Ontwikkelaar Mastade heeft de percelen en het voormalige ABAB-kantoor aan de Bosseweg 45 (nu in gebruik voor logies t.b.v. arbeidsmigranten) verworven. Het terrein 'De Boomgaard' is ca. 4 ha groot. Het plan De Boomgaard is om op deze percelen en aangrenzende percelen een integraal woningbouwplan te realiseren en zo bij te dragen aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Best.

De gemeente heeft bij zo'n ontwikkeling ook een belangrijke rol. Zij dienen zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast streeft de gemeente Best naar een zo hoog mogelijke kwaliteit voor haar burgers. Om de voorgaande punten te kunnen verwezenlijken is deze Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (Hierna: Nota) opgesteld.

In de Nota wordt onderscheidt gemaakt tussen uitgangspunten en randvoorwaarden. Uitgangspunten staan niet per definitie vast en zijn gebiedsafhankelijk. Uitgangspunten worden door partijen zelf gekozen. Te denken valt aan bijvoorbeeld stedenbouwkundige aspecten en het programma. Randvoorwaarden worden opgelegd door wetgeving.

De ontwikkelaar in dit geval Mastade dient de beoogde ontwikkeling te realiseren binnen de kaders die deze Nota voorschrijft.

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Voorwoord</b>	<b>blz.</b>
<b>2. Inhoudsopgave</b>	<b>blz.</b>
<b>3. Het plangebied</b>	<b>blz.</b>
3.1 Begrenzing	blz.
3.2 Eigendomssituatie	blz.
3.3 Kenmerken en bijzondere elementen	blz.
3.4 Bestemmingswijziging	blz.
<b>4. Uitgangspunten</b>	<b>blz.</b>
4.1 Programma	blz.
4.2 Stedenbouw	blz.
4.3 Verkeer (parkeren en ontsluiting)	blz.
4.4 Openbare ruimte en spelen	blz.
4.5 Landschappelijke inpassing & groen	blz.
4.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen	blz.
4.7 Huisvesting arbeidsmigranten	blz.
<b>5. Randvoorwaarden</b>	<b>blz.</b>
5.1 Luchtkwaliteit	blz.
5.2 Geluid	blz.
5.3 Geur	blz.
5.4 Bodem	blz.
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	blz.
5.6 Flora en Fauna	blz.
5.7 Veiligheid	blz.
5.8 Water	blz.
5.9 Overig beleid	blz.

## **Bijlagen**



### 3. Het plangebied

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat voor kenmerken de locatie De Boomgaard kent. Met kenmerken wordt bedoeld op in ieder geval de eigendomssituatie, de ligging, het huidige gebruik en de ondergrondse infrastructuur.

In dit hoofdstuk wordt uit gegaan van de bestaande situatie, dus de situatie voordat er (grond)werkzaamheden voor het plan zijn verricht.

#### 3.1 Begrenzing

De locatie De Boomgaard ligt in het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg. De planlocatie heeft in de huidige situatie een groen karakter. Dit komt door de bestaande bomenlaan aan de Oude Rijksweg en het populierenbos van circa 1 ha. De locatie is niet openbaar toegankelijk.

Kaartje begrenzing toevoegen.

#### 3.2 Eigendomssituatie

Kaartje eigendom situatie toevoegen

#### 3.3 Kenmerken en bijzondere elementen

- Externe veiligheid (snelweg transport, risicocontour) navragen externe veiligheid -> [REDACTED]
- Geluid

- Milieu (verf), milieusanering, bedrijf geen hinder zorgen. Bedrijven mogen niet in functionering niet worden belemmerd. Cirkel. Check bouwbedrijf Oranjestraat.
- Snelweg (geen pachweg, voordeel, volgens risicokaart)
- LPG
- F2 Fietsroute
- Disclaimer, onder Omgevingswet.
- Vrijwaringszone Rijkswaterstaat.
- Mogelijk asbest huidig ABAB gebouw.

#### 3.4 Bestemmingswijziging

Is het stedelijk gebied?

### 4. Uitgangspunten

#### 4.1 Programma

Ten opzichte van andere locaties.

Zie mail [REDACTED].

- Zelfbewoningsplicht

Iets zeggen over locatie ten opzichte andere locaties. Veel woningen in de pijplijn.

Evenredigheid eerst bouwen sociaal, contract of overeenkomst.

#### 4.2 Stedenbouw

- Eigen identiteit. Groen-stedelijke
- Je komt de bebouwde kom binnen. Daar mag wat staan. Best maak zich daar kenbaar. Herkenbaarheid.

- Volume/intensiteit: Hoogtes: 12 lagen max en ander max 10 lagen. Randen toe wegloupt. Gebouw omklappen. 30 m2. Max 5 bouwlagen uitloop.
- Verwijzen naar beleid. 1 locatie is 11 hoog.
- Geen dichte wanden (geen wandvorming). Groene doorkijk tussen gebouwen door. Check schets Erik.
- Groene buitenruimte dak.
- Privacy. Maaiveld niveau.
- Bepaalde oppervlak. Grondvlak.
- Rest van het gebied.
- Overgang dorpse structuur naar landmark. Boswoningen max 2 lagen en een kap. Daarmee overgang richting wijk. Dit aan de rand.
- Bestaand gebouw ook eisen, max behouden 4 lagen.

#### Argumenten:

- Meerdere locaties andere hoge gebouwen, hoe past dit in Best?
- Brainport, entree Best en Stedelijk gebied.
- Kruising ring, hoogteaccent aanwezig.
- Inbreiding boven uitbreiding
- In de hoogte bouwen om betaalbaar wonen mogelijk te maken

Actie: gebouw in hoogtes tekenen. Stippellijnen kaart meegeven in NvU.

- Commissie ruimtelijke kwaliteit
- Advies commissie, kwaliteitsteam

### 4.3 Verkeer (parkeren en ontsluiting)

#### Parkeren

Geen betaald parkeren uitgangspunt.

Maximale loopafstand -

CROW –

Laadpalen –

Grootte parkeerplaats.

Sociale huurwoningen – niet betalen gebouwd parkeervoorziening. Parkeerplaats altijd beschikbaar voor die woningen.

Fiets parkeren – pakken fiets gestimuleerd wordt.

Sociale veiligheid. Conform politiekeurmerk.

Deelmobiliteit - Mobiliteitsplan maken.

#### Verkeer

- F2 kruising veilige manier. Ontwerpstudie gebied. Mag langs locatie, veilige wijze toegang kruisen. Zo min mogelijk oversteken.
- F2
- Bereikbaarheid autoluw middengebied (boodschappen, senioren).

Dus actie vast laten leggen college F2.

#### Ontsluiting

- Veilige kruising.
- 2 ontsluitingen (evenredige afwikkeling), Oude Rijksweg, Wilg. En toetsen door veiligheidsregio.
- Onafhankelijk verkeersauditor mee laten nemen in proces.
- Ontsluiting kostenverhaal. Nota kostenverhaal.
- Oprit bestaande ABAB gebruiken.

### 4.4 Openbare ruimte en spelen

Geen semi-openbare ruimtes. Check mail. Speelbeleid mail van Wilco. Mein en Dein.

Openbare ruimte is voor gemeente Best om niet.

Combineren percentage plan. Speelvoorziening minimaal 3%.

### 4.5 Landschappelijke inpassing & groen

Groen komt terug heeft meerwaarde voor. Groencompensatie beleid? Vierkante meters groen.

#### **4.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen**

Energieneutraal bodem. Nul op de meter ambitie. Dit vanwege minimale verbruikskosten.

Zorgvuldig intensief met locaties omgaan is goed voor duurzaamheid.

Hergebruik populierbosje.

Daktuin

#### **4.7 Huisvesting arbeidsmigranten**

We houden het bij 80. Waarom wijken wij niet af van beleid?

Hebben wij meerdere eisen.

SNF keurmerk.

We gaan wel van tijdelijk naar

### **5. Randvoorwaarden**

#### **5.1 Luchtkwaliteit**

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen. Bijzondere voorzieningen zijn daar niet toegestaan.

#### **5.2 Geluid**

Wet geluidhinder toetsen. Gemeente Best heeft ook beleid. Waarde 53 snelweg, stedelijke wegen 63. Andere toetswaarden. Geluidluwe zijde en geluidsluwe

(binnenkant) buitenruimte is een hard punt. Ringweg heeft uitstraling achterkant woningen. Elke woning heeft een geluidluwe buitenruimte. Uitdaging.

Akoestisch onderzoek, arbeidsmigranten. Het blijft shortstay.

Vrijwaringszone

#### **5.3 Geur**

Wettelijke eisen.

#### **5.4 Bodem**

Wettelijke eisen.

#### **5.5 Archeologie en cultuurhistorie**

Hoge verwachtingswaarden volgens kaart. Check.

Populierenbosje heeft cultuurhistorische waarde. Maar kan weggehaald worden. Motivering belangrijk.

Oude routes richting Sint Oedenrode in omschrijving plan.

#### **5.6 Flora en Fauna**

Onderzoek Steegsche Velden. Agrarisch. Rekening houden met. Motivering.

Quick scan Flora en Fauna noodzakelijk.

#### **5.7 Veiligheid**

Aanvliegroutes in onderbouwing in.

## 5.8 Water

Storende leem? Leemlaag doorboren dan is het lek, water doorbroken. Waterschap in geïnteresseerd. [REDACTED] benaderen. Wat hebben we hier voor nodig (ook voor riolering).

Kaarten waterschap zijn gedeeld op het begin. Er ligt al het één en ander.

Watercompensatie.

## 5.10 Overig beleid

Leerpunten

- Eerst quickscan – wat weten we van dit gebied? Belemmeringen kaart.
- Abstractie niveau
- Proces: sociaal prioriteit (aantal woningen belangrijk, stedelijkheid geen probleem)

Belemmeringenkaart

## **Nota van Uitgangspunten**

*De Boomgaard*

## Voorwoord

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg, ligt de locatie De Boomgaard. Ontwikkelaar Mastade heeft de percelen en het voormalige ABAB-kantoor aan de Bosseweg 45 (nu in gebruik voor logies t.b.v. arbeidsmigranten) verworven. Het terrein 'De Boomgaard' is ca. 4 ha groot. Het plan De Boomgaard is om op deze percelen en aangrenzende percelen een integraal woningbouwplan te realiseren.

De gemeente heeft bij zo'n ontwikkeling ook een belangrijke rol. Zij dienen zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast streeft de gemeente Best naar een zo hoog mogelijke kwaliteit voor haar burgers. Vanuit de afspraken uit de intentieovereenkomst tussen Mastade en de gemeente Best is in de afgelopen periode door Mastade al gewerkt aan het onderzoeken van de haalbaarheid. Binnen dit proces vindt de gemeente het belangrijk om zorgvuldig naar de ruimtelijke kwaliteitseisen voor deze locatie te kijken en beoogt met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (Hierna: Nota) de ontwikkelaar en andere belanghebbenden meer duidelijk te bieden over de kaders die de gemeente stelt.

In de Nota wordt onderscheidt gemaakt tussen uitgangspunten en randvoorwaarden. Uitgangspunten staan niet per definitie vast en zijn gebiedsafhankelijk. Uitgangspunten worden door partijen zelf gekozen. Te denken valt aan bijvoorbeeld stedenbouwkundige aspecten en het programma. Randvoorwaarden worden opgelegd door wetgeving. Dit biedt De ontwikkelaar in dit geval Mastade dient in de beoogde ontwikkeling te realiseren binnen de kaders die deze Nota voorschrijft.

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Voorwoord</b>	<b>blz.</b>
<b>2. Inhoudsopgave</b>	<b>blz.</b>
<b>3. Het plangebied</b>	<b>blz.</b>
3.1 Begrenzing	blz.
3.2 Eigendomssituatie	blz.
3.3 Kenmerken en bijzondere elementen	blz.
3.4 Bestemmingswijziging	blz.
<b>4. Uitgangspunten</b>	<b>blz.</b>
4.1 Programma	blz.
4.2 Stedenbouw	blz.
4.3 Verkeer (parkeren en ontsluiting)	blz.
4.4 Openbare ruimte en spelen	blz.
4.5 Landschappelijke inpassing & groen	blz.
4.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen	blz.
4.7 Huisvesting arbeidsmigranten	blz.
<b>5. Randvoorwaarden</b>	<b>blz.</b>
5.1 Luchtkwaliteit	blz.
5.2 Geluid	blz.
5.3 Geur	blz.
5.4 Bodem	blz.
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	blz.
5.6 Flora en Fauna	blz.
5.7 Veiligheid	blz.
5.8 Water	blz.
5.9 Overig beleid	blz.

## **Bijlagen**

Disclaimer: deze Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op de huidige Wro wetgeving. Onder de Omgevingswet kan het zo zijn dat bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten wettelijk aangepast kunnen worden.

### 3. Het plangebied

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat voor kenmerken de locatie De Boomgaard kent. Met kenmerken wordt bedoeld op in ieder geval de eigendomssituatie, de ligging, het huidige gebruik en de ondergrondse infrastructuur.

In dit hoofdstuk wordt uit gegaan van de bestaande situatie, dus de situatie voordat er (grond)werkzaamheden voor het plan zijn verricht.

#### 3.1 Begrenzing

De locatie De Boomgaard ligt in het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg. De planlocatie heeft in de huidige situatie een groen karakter. Dit komt door de bestaande bomenlaan aan de Oude Rijksweg en het populierenbos van circa 1 ha. De locatie is niet openbaar toegankelijk.

**Kaartje begrenzing toevoegen.**

#### 3.2 Eigendomssituatie

De locatie De Boomgaard is voor het grootste gedeelte in eigendom van Mastade. Daarnaast kent de locatie gronden van derden. Deze gronden heeft de ontwikkelaar nodig voor een integrale planontwikkeling. In de intentieovereenkomst tussen Mastade en de gemeente Best zijn afspraken opgenomen omtrent de integrale gebiedsontwikkeling welke later in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

**Kaartje eigendom situatie toevoegen**

### 3.3 Kenmerken en bijzondere elementen

*Brainport regio*

*Snelweg*

De locatie ligt aan de A2. Een woningbouwontwikkeling dient rekening te houden met een vrijwaringszone van de Rijkswaterstaat.

Ook dient rekening te worden gehouden met een eventueel risicocontour


*Veiligheid*

*Milieu*

- Mogelijk asbest huidig ABAB gebouw.
- LPG contour

*F2 snelfietsroute*

*Overige ontwikkelingen rondom De Boomgaard*

Externe veiligheid (snelweg transport, risicocontour) navragen externe veiligheid  
-> 

- Geluid
- Milieu (verf), milieusanering, bedrijf geen hinder zorgen. Bedrijven mogen niet in functionering niet worden belemmerd. Cirkel. Check bouwbedrijf Oranjestraat.
- Snelweg (geen pachweg, voordeel, volgens risicokaart)
- LPG
- F2 Fietsroute
- Disclaimer, onder Omgevingswet.
- Vrijwaringszone Rijkswaterstaat.
- Mogelijk asbest huidig ABAB gebouw.



- Mogelijke andere ontwikkelingen

### 3.4 Bestemmingswijziging

Is het stedelijk gebied?

## 4. Uitgangspunten

### 4.1 Programma

Ten opzichte van andere locaties.

Zie mail [REDACTED]

- Zelfbewoningsplicht

Iets zeggen over locatie ten opzichte andere locaties. Veel woningen in de pijplijn.

Evenredigheid eerst bouwen sociaal, contract of overeenkomst.

### 4.2 Stedenbouw

- Eigen identiteit. Groen-stedelijke
- Je komt de bebouwde kom binnen. Daar mag wat staan. Best maak zich daar kenbaar. Herkenbaarheid.
- Volume/intensiteit: Hoogtes: 12 lagen max en ander max 10 lagen. Randen toe wegloopt. Gebouw omklappen. 30 m2. Max 5 bouwlagen uitloop.
- Verwijzen naar beleid. 1 locatie is 11 hoog.
- Geen dichte wanden (geen wandvorming). Groene doorkijk tussen gebouwen door. Check schets [REDACTED]
- Groene buitenruimte dak.
- Privacy. Maaiveld niveau.

- Bepaalde oppervlak. Grondvlak.
- Rest van het gebied.
- Overgang dorpse structuur naar landmark. Boswoningen max 2 lagen en een kap. Daarmee overgang richting wijk. Dit aan de rand.
- Bestaand gebouw ook eisen, max behouden 4 lagen.

Argumenten:

- Meerdere locaties andere hoge gebouwen, hoe past dit in Best?
- Brainport, entree Best en Stedelijk gebied.
- Kruising ring, hoogteaccent aanwezig.
- Inbreiding boven uitbreiding
- In de hoogte bouwen om betaalbaar wonen mogelijk te maken

Actie: gebouw in hoogtes tekenen. Stippellijnen kaart meegeven in NvU.

- Commissie ruimtelijke kwaliteit
- Advies commissie, kwaliteitsteam

### 4.3 Verkeer (parkeren en ontsluiting)

Parkeren

Geen betaald parkeren uitgangspunt.

Maximale loopafstand -

CROW –

Laadpalen –

Grootte parkeerplaats.

Sociale huurwoningen – niet betalen gebouwd parkeervoorziening. Parkeerplaats altijd beschikbaar voor die woningen.

Fiets parkeren – pakken fiets gestimuleerd wordt.

Sociale veiligheid. Conform politiekeurmerk.

Deelmobiliteit - Mobiliteitsplan maken.

Verkeer

- F2 kruising veilige manier. Ontwerpstudie gebied. Mag langs locatie, veilige wijze toegang kruisen. Zo min mogelijk oversteken.
- F2
- Bereikbaarheid autoluw middengebied (boodschappen, senioren).

Dus actie vast laten leggen college F2.

#### Ontsluiting

- Veilige kruising.
- 2 ontsluitingen (evenredige afwikkeling), Oude Rijksweg, Wilg. En toetsen door veiligheidsregio.
- Onafhankelijk verkeersauditor mee laten nemen in proces.
- Ontsluiting kostenverhaal. Nota kostenverhaal.
- Oprit bestaande ABAB gebruiken.

#### **4.4 Openbare ruimte en spelen**

Geen semi-openbare ruimtes. Check mail. Speelbeleid mail van Wilco. Mein en Dein.

Openbare ruimte is voor gemeente Best om niet.

Combineren percentage plan. Speelvoorziening minimaal 3%.

#### **4.5 Landschappelijke inpassing & groen**

Groen komt terug heeft meerwaarde voor. Groencompensatie beleid? Vierkante meters groen.

#### **4.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen**

Energieneutraal bodem. Nul op de meter ambitie. Dit vanwege minimale verbruikskosten.

Zorgvuldig intensief met locaties omgaan is goed voor duurzaamheid.

Hergebruik populierbosje.  
Daktuin

#### **4.7 Huisvesting arbeidsmigranten**

We houden het bij 80. Waarom wijken wij niet af van beleid?

Hebben wij meerdere eisen.

SNF keurmerk.

We gaan wel van tijdelijk naar

### **5. Randvoorwaarden**

#### **5.1 Luchtkwaliteit**

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen. Bijzondere voorzieningen zijn daar niet toegestaan.

#### **5.2 Geluid**

Wet geluidhinder toetsen. Gemeente Best heeft ook beleid. Waarde 53 snelweg, stedelijke wegen 63. Andere toetswaarden. Geluidluwe zijde en geluidsluwe (binnenkant) buitenruimte is een hard punt. Ringweg heeft uitstraling achterkant woningen. Elke woning heeft een geluidluwe buitenruimte. Uitdaging.

Akoestisch onderzoek, arbeidsmigranten. Het blijft shortstay.

Vrijwaringszone

#### **5.3 Geur**

Wettelijke eisen.

## 5.4 Bodem

Wettelijke eisen.

## 5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Hoge verwachtingswaarden volgens kaart. Check.

Populierenbosje heeft cultuurhistorische waarde. Maar kan weggehaald worden.  
Motivering belangrijk.

Oude routes richting Sint Oedenrode in omschrijving plan.

## 5.6 Flora en Fauna

Onderzoek Steegsche Velden. Agrarisch. Rekening houden met. Motivering.

Quick scan Flora en Fauna noodzakelijk.

## 5.7 Veiligheid

Aanvliegroutes in onderbouwning in.

## 5.8 Water

Storende leem? Leemlaag doorboren dan is het lek, water doorbroken.  
Waterschap in geïnteresseerd. ██████████ benaderen. Wat hebben we  
hier voor nodig (ook voor riolering).

Kaarten waterschap zijn gedeeld op het begin. Er ligt al het één en ander.

Watercompensatie.

## 5.10 Overig beleid

*Brainport principes*

*Omgevingsvisie Best*

### Leerpunten

- Eerst quickscan – wat weten we van dit gebied? Belemmeringen kaart.
- Abstractie niveau
- Proces: sociaal prioriteit (aantal woningen belangrijk, stedelijkheid geen probleem)

Belemmeringenkaart

# NOTA VAN UITGANGS- PUNTEN

LOCATIE  
DE BOOMGAARD  
TE BEST

NOVEMBER 2022



# VOORWOORD

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg, ligt de locatie De Boomgaard. Volgens het vigerende bestemmingsplan komt het plangebied De Boomgaard in aanmerking voor herontwikkeling. Daarin is aangegeven dat het bedrijfsperceel aan de Oranjestraat 89 en de 'groene' percelen daaromheen (met een bestemming als 'Groen', 'Bos' en 'Agrarisch') kunnen worden ingevuld met woningbouw.

---

**BESTAAND STEDELIJK GEBIED  
IN BEST, OMSLOTEN DOOR DE  
WEGEN ZOMEREIK,  
ORANJESTRAAT EN  
BOSSEWEG/OUDE RIJKSWEG EN  
DE WILG**

---

De gemeente heeft bij zo'n ontwikkeling een belangrijke rol. Zij draagt zorg voor een goede ruimtelijke ordening en streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit voor haar burgers. Om de voorgaande punten te kunnen verwezenlijken en gemeentelijke kaders mee te geven voor een ontwikkeling binnen het plangebied De Boomgaard is deze Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (Hierna: Nota) opgesteld.

In de Nota wordt onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten voor bijvoorbeeld stedenbouw en programma en randvoorwaarden voor bijvoorbeeld water en lucht. Op basis van deze Nota kan de ontwikkelaar zijn planvoorstel (verder) uitwerken. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit deze Nota en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

# INHOUDSOPGAVE

## VOORWOORD

## INHOUDSOPGAVE

### 1. HET PLANGEBIED

- 1.1 BEGRENZING
- 1.2 EIGENDOMSITUATIE & KOSTENVERHAAL
- 1.3 KENMERKEN & BIJZONDERE ELEMENTEN
- 1.4 PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

### 2. UITGANGSPUNTEN

- 2.1 PROGRAMMA
- 2.2 STEDENBOUW
- 2.3 VERKEER (ONTSLUITING & PARKEREN)
- 2.4 OPENBARE RUIMTE EN SPELEN
- 2.5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & GROEN
- 2.6 DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG BOUWEN
- 2.7 HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

### 3. RANDVOORWAARDEN

- 3.1 BRAINPORT PRINCIPES
- 3.2 LUCHTKWALITEIT
- 3.3 GELUID
- 3.4 GEUR
- 3.5 BODEM
- 3.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE
- 3.7 FLORA EN FAUNA
- 3.8 EXTERNE VEILIGHEID
- 3.9 WATER
- 3.10 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

## BIJLAGEN

# 1. HET PLANGEBIED

---

IN DIT HOOFDSTUK WORDT  
BESCHREVEN WAT VOOR KENMERKEN  
DE LOCATIE DE BOOMGAARD KENT.  
HIERBIJ WORDT INGEAAN OP:

- BEGRENZING
  - EIGENDOMSSITUATIE &  
KOSTENVERHAAL
  - KENMERKEN & BIJZONDERE  
ELEMENTEN
  - PARTIËLE HERZIENING  
BESTEMMINGSPLAN
-

## 1.1 Begrenzing

De plangebied De Boomgaard ligt in het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg. In het noorden van het plangebied ligt de Ringweg en in het oosten de rijksweg A2. Het terrein 'De Boomgaard' is in totaal ca. 4 ha groot.



## 1.2 Eigendomssituatie & kostenverhaal

Het plangebied De Boomgaard is voor het grootste gedeelte in eigendom van Mastade. Daarnaast is een gedeelte van de locatie in eigendom van derden. Alle gronden binnen het plangebied De Boomgaard dienen meegenomen te worden voor een integrale planontwikkeling. Daarbij is op deze locatie faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelde partij(en).



## 1.3 Kenmerken & bijzondere elementen

### *Risicobron Rijksweg A2*

De afstand van het plangebied De Boomgaard tot de Rijksweg A2 bedraagt ca. 50 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is daarom relevant voor woningbouwontwikkeling. De locatie De Boomgaard is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risico-contour, dus dit vormt geen belemmering. Omdat de locatie wel binnen 200 meter afstand is gelegen van de Rijksweg A2, moet een kwalitatieve risicoanalyse worden gemaakt om de hoogte van het groepsrisico vast te stellen, zowel voor als na voorgenomen plannen. Het groepsrisico moet worden verantwoord en de Veiligheidsregio zal dienen te adviseren. Het is daarbij niet toegestaan bouwwerken te bouwen op de gronden van het gebied tussen de Rijksweg A2 en de 50-meter c.q. 100-meter-zonegrens, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de Rijksweg zelf.

### *Risicobron LPG-tankstation*

Voor een tankstation aan Oranjestraat 95 in Best is een vergunning verleend voor de afgifte van LPG ( $\leftarrow$  500 m<sup>3</sup>/jaar). Het tankstation is volgens opgave reeds gesaneerd, maar de vergunning is niet ingetrokken. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de vergunde situatie, dan wel de vergunning wordt ingetrokken.

Het plangebied De Boomgaard ligt buiten de plaatsgebonden risico-contouren, dus deze contouren vormen geen belemmering. Er geldt een contour van 150 meter vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank. Als daarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord. Ook dient de Veiligheidsregio een advies uit te brengen.

### *Bodem*

Voor de percelen van de Bosseweg 45 (voormalig ABAB-kantoor) zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde woningbouwontwikkeling op de percelen van Oranjestraat 89 (verffabriek), rekening houdend met de aanwezige verontreinigingen, is in beginsel mogelijk. Aanvullend onderzoek moet inzichtelijk maken of er mogelijk aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Het uitvoeren van een verkennend (asbest) bodem- onderzoek en risicobeoordeling wordt noodzakelijk geacht. Verwacht wordt dat een saneringsplan moet worden opgesteld en er dient rekening gehouden te worden met gebruiksbepalingen voor bepaalde terreindelen. Voor toepassing van een WKO-installatie en infiltratiesysteem is ook nader onderzoek benodigd.



## *F2 snelfietsroute*

Aan de rand van het plangebied De Boomgaard staat de F2 snelfietsroute gepland. Het toekomstig verkeer vanuit De Boomgaard zal op een verkeersveilige manier de snelfietsroute dienen te kruisen.

### **1.4. Partiële herziening bestemmingsplan**

Het plangebied De Boomgaard valt op dit moment binnen het vigerende bestemmingsplan Salderes 2010.

Het huidig gebruik van de locatie betreft een bedrijfsterrein, parkeerterrein, bosgebied, paardenwei en braakliggend terrein. De huidige bebouwing betreft een loods, kantoorpand en diverse kleine opstallen. Het maaiveld is gedeeltelijk braak en gedeeltelijk verhard. Het gebruik van belendende percelen betreft wonen met tuin, bedrijven, tennisbaan en openbare weg.

Volgens het vigerende bestemmingsplan komt het plangebied De Boomgaard in aanmerking voor herontwikkeling. Daarin is aangegeven dat het bedrijfsperceel aan de Oranjestraat 89 en de 'groene' percelen daaromheen (met een bestemming als 'Groen', 'Bos' en 'Agrarisch') kunnen worden ingevuld met woningbouw.

Voor het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling op het plangebied dient er een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan c.q. een partiële herziening. Hierbij dient men rekening te houden met de eventueel naderende Omgevingswet, waarbij proces en inhoud kunnen verschillen ten opzichte van de huidige wetgeving Wet ruimtelijke ordening.

# 2. UITGANGSPUNTEN

---

IN DIT HOOFDSTUK WORDEN DE  
UITGANGSPUNTEN VOOR DE LOCATIE  
DE BOOMGAARD BESCHREVEN.  
HIERBIJ WORDT INGEAAN OP DE  
VOLGENDE VERSCHILLENDE THEMA'S:

- PROGRAMMA
  - STEDENBOUW
  - VERKEER (ONTSLUITING & PARKEREN)
  - OPENBARE RUIMTE EN SPELEN
  - LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & GROEN
  - DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG BOUWEN
  - HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN
- 



## 2.1 Programma

### *Woningbouwopgave*

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft in 2019 een Woondeal gesloten met het Rijk en de provincie. In vervolg hierop hebben de gemeenteraden van de SGE-gemeenten begin 2022 het herijkte Afsprakenkader Wonen SGE vastgesteld. De gemeenten hebben hierin kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt voor de aanpak van de woningbouwopgave. Voor gemeente Best betekent dit de realisatie van 4.100 woningen in de periode 2019-2040. Een woningbouwontwikkeling op de locatie De Boomgaard draagt bij aan die inspanningsverplichting. Op regionale schaal, maar ook lokaal. Slechts over enkele plekken heeft de regio afspraken gemaakt om uit te breiden, denk hierbij aan Aarlesche Erven en Steegsche Velden. De overige benodigde woningen moeten binnen het bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. De Boomgaard ligt binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied zoals die volgens provinciaal beleid en in de gemeentelijke Omgevingsvisie is gedefinieerd.

### *Inbreiding boven uitbreiding*

Met woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt uiting gegeven aan het principe 'inbreiding boven uitbreiding'. Hiermee wordt het bestaande woongebied weliswaar intensiever gevuld, maar daardoor kan stedelijk groen op andere plekken in Best, maar vooral ook groen en natuur in het buitengebied gespaard worden. Dat is van belang voor binnenstedelijk ruimte voor beweging, spel en ontmoeting en past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Best.

### *Woningbouwbehoefte*

In opdracht van het SGE heeft STEC Groep (juni 2021) de woningbehoefte voor de negen SGE-gemeenten in beeld gebracht tot 2040. Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van huishoudensverdunding en vergrijzing het merendeel van de vraag uitgaat naar woningen voor kleinere (1- en 2-persoons)huishoudens; starters, alleenwonenden en senioren. Dat geldt zeker voor Best, waar de voorraad op dit moment vooral uit grondgebonden ééngezinshuizen bestaat. Er is geprognoseerd dat in 2040, 30% van de inwoners van Best 65 jaar en ouder is. Hieruit volgt een groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen, zoals appartementen, die momenteel minimaal in Best aanwezig zijn. Het aantal locaties in Best dat in aanmerking komt voor grootschalige woningbouw is beperkt. Voor een deel kan de Stationsomgeving hierin voorzien. De locatie De Boomgaard is de andere locatie waar een fors deel van de opgave kan landen.

Voor Best kan De Boomgaard kwalitatief bijdragen aan de ambities die het dorp als comfortabele woongemeente uitdraagt; met een programma dat uit verschillende woningtypen en prijsklassen bestaat, gericht op diverse doelgroepen die nog onvoldoende keuze hebben binnen de bestaande voorraad.

De ontwikkelaar dient bij de planontwikkeling een nader gespecificeerde indicatie te geven in de woningtypen, de beoogde plek in het plangebied en de bij deze woningtypen bijhorende verwachte gebruiksvoeropervlakte en (huur)prijscategorieën overeenkomstig de regionale begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven.

Het bouwen van betaalbare woningen staat ernstig onder druk. Dit noopt tot innovatie en creativiteit, zowel in bouwvorm als in financieringsmodel. Ook betekent dit dat beproefde koopconstructies onder voorwaarden voorstelbaar zijn. Bijvoorbeeld als woningen langdurig verbonden blijven aan de voorraad en als het uitsluitend gaat om woningen van een bepaalde woonkwaliteit (gebruiksklaar, oppervlakte, doelgroep, aantal kamers, etc.) en een oorspronkelijke v.o.n. prijs behorend tot de categorie betaalbaar.

### *Programmatische uitgangspunten*

Waar de Woonvisie van de gemeente Best uitgaat van 38% sociaal (huur én koop), betreft het uitgangspunt voor de locatie De Boomgaard 60% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 30% middeldure huur / koop. In combinatie met het bouwen voor verschillende doelgroepen, sluit het programma zowel kwalitatief als kwantitatief aan bij de uitkomsten van het regionale Woonbehoefteonderzoek en kan het verlichting brengen voor groepen die nu met moeite aan zet komen op de woningmarkt.

- Blijvend betaalbaar
  - 60% betaalbaar (tot 355k en /of 1000 pmnd), waarvan de helft sociale huur, dwz: duurzaam aan de voorraad verbonden (minimaal 25 jaar), minimaal 40 m2, huurprijs voor 2/3 van de sociale huurwoningen onder 2e aftoppingsgrens;
  - In het deel tussen sociaal en grens betaalbaar: evenwichtige verdeling over de prijscategorieën;
  - Maatschappelijk gebonden eigendomsconstructie toegestaan.

- Bouwen voor kleinere huishoudens/ doorstroming bevorderen
  - → 70% van de woningen voor deze categorie huishoudens;
  - Gestapeld en/of grondgebonden;
  - Bij voorkeur nultreden zodat ze ook geschikt zijn voor mensen met beperkingen en / of senioren
- Groenstedelijk woonmilieu
  - Zie kwaliteitscriteria en inspiratiekader Afsprakenkader wonen (Brainport Principes en Brainport Aquarel)
- Aandacht voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid
  - Geluid, externe veiligheid, hittestress, klimaatadaptatie;
  - Ontmoetings- en bewegingsgroen.

## 2.2 Stedenbouw

### *Best 2040 - een dorp van formaat*

Voor de locatie De Boomgaard is een mix van grondgebonden en gestapelde woningen beoogd. Een uitgangspunt hierbij is een eigen groen-stedelijke identiteit. Er dient hierbij voldoende openheid tussen de gebouwen aanwezig te zijn, sprake te zijn van een gelijkmatige opbouw van bouwhoogtes vanuit de wijk in de richting van de Bosseweg en Ringweg en de gebouwen dienen qua materialiseren en beeldkwaliteit te passen binnen de opgave van een stedelijke verdichting, maar anderzijds ook aan te sluiten bij de dorpse omgeving.

### *Gestapeld bouwen sluit qua product goed aan bij de behoefte en financiële capaciteit van de beoogde doelgroepen van beleid*

In 2020 heeft de gemeente Best een QuickScan naar de lokale woningmarkt uitgevoerd. In 2021 hebben de SGE-gemeenten een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. In Best is sprake van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding. Het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Daarbinnen zien we dat met name de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder het leeuwendeel van de groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens voor hun rekening neemt. Het aandeel kleine huishoudens overtreft in 2040 zelfs het aandeel gezinnen. In de huidige woningmarkt zien we ook dat jongeren, alleenstaanden met een kleine portemonnee en starters op de woningmarkt weinig kans van slagen hebben. Daar wil de gemeente iets aan veranderen. Door het aanbieden van de juiste woningen kunnen deze doelgroepen ook slagen op de woningmarkt en kan Best deze doelgroepen behouden binnen de dorpsgrenzen.

Gestapeld bouwen maakt betaalbaar wonen mogelijk en geeft ruimte voor een groene omgeving. Er ligt een uitdaging om de woningvoorraad in Best beter aan te laten sluiten op de groeiende vraag naar woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Eén van deze uitdagingen zijn de alsmaar stijgende grondprijzen en bouwkosten, waardoor meer druk komt te liggen op de haalbaarheid van planontwikkelingen en het daadwerkelijk kunnen bouwen van woningen in het goedkopere en betaalbare middensegment. Binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma is juist behoefte aan plannen met kleinere woningen. Grotere (grondgebonden) woningen met ruime kavels passen niet bij de behoefte naar de toekomst; die zijn er genoeg of worden op andere locaties in Best al in voldoende mate ontwikkeld. Stapelen van woningen is daarnaast een tool om goedkope woningen betaalbaar te houden in de huidige marktomstandigheden. Een bijkomend voordeel van stapelen van woningen is dat er ruimte ontstaat voor een kwalitatieve parkachtige buitenruimte. Daar kan worden gespeeld, ontmoet en verbleven in een groene parkachtige buitenomgeving.

In bijlage I van deze Nota is een zonevoorwaarden kaart opgenomen voor de locatie De Boomgaard. Hieronder wordt per zone uitgelegd wat hierbij de geldende stedenbouwkundige voorwaarden zijn.

### *Zone 1 - zoekruimte hoogteaccent*

Rond de hoek van het voormalig ABAB-kantoor is de bebouwde kom van Best zichtbaar als men vanuit Sint-Oedenrode aan komt rijden, c.q. de afslag pakt van Best-west. Bij grootschalige infrastructuur ter plaatse is een rechtevenredige stedelijkheid en zichtbaarheid hier op z'n plek. Dit is denkbaar door op de plek van het voormalig ABAB-kantoor een hoogte-accent te plaatsen, maar dit is ook mogelijk in de directe nabijheid aan weerszijden van het voormalig ABAB-kantoor. Dit kan een interessante markering zijn, een kleiner broertje van het Cenakel in Tilburg. Hierbij is enige hiërarchie van belang. Het hoogte-accent aan de Bosseweg dient maximaal 12 bouwlagen te zijn. Het hoogte-accent aan de Wilg is maximaal 10 bouwlagen. Hierbij is openheid en rankheid van belang. Het hoogte-accent is daarom maximaal 25m breed en 30m diep. In de situatie dat het voormalige ABAB-kantoor blijft staan, dan zijn de hoogte-accenten niet akkoord. Het voormalige ABAB-kantoor is gedateerd, en het gebouw moet in architectuur een samenspel gaan vormen met de hoogte-accenten. Een bepaalde dorpse stedelijkheid is mogelijk, maar wel in de vorm van maximaal 5 bouwlagen met tenminste 20m tussen de gebouwen.

Hierbij wordt het voormalig ABAB-kantoor één van de gebouwen in de reeks, en is het minder storend dat de architectuur van een andere orde is. Een aandachtspunt is de verbinding met het park, dat zal op tenminste één plek open en toegankelijk moeten zijn ten opzichte van de Bosseweg.

#### *Zone 2 - Zoekruimte 5-laagse bebouwing*

In de lijn van de stedelijke rand kunnen enkele lagere torens gebouwd worden. Hierbij gelden maximaal 5 bouwlagen om af te bouwen naar de wijk met grondgebonden woningen. Ook hier is openheid en rankheid van belang. Ten opzichte van de overige gebouwen wordt altijd tenminste 20m afstand aangehouden. De gebouwen zijn eveneens rank, maximaal 25mx25m. Er kan onderzocht worden of aan de Bosseweg 2 lagere gebouwen gebouwd kunnen worden. Ten opzichte van de perceelsgrens heeft dit gebouw tenminste een afstand van 30m.

#### *Zone 3 - zoekruimte plint*

De plint is maximaal 2 lagen hoog. Hierboven kan voorzien worden in een daktuin. Rond de plint is een spanningsveld aanwezig tussen de gewenste openheid vanuit de randen en de 6m hoge bebouwing dat al dan niet open is. Daarom zal deze 'plint' altijd tenminste 10m achter de voorgevel van de verschillende gebouwen gelegen moeten zijn. Mogelijk is dit niet voldoende aan de Bosseweg en zal bijvoorbeeld tussen twee lagere gebouwen het gebied open moeten blijven. Dit is onderdeel van het onderzoek.

#### *Zone 4 - Zoekruimte 'parkwonen'*

Een speelse opzet van bebouwing kan tussen het groene hart en de ontsluitingsweg gerealiseerd worden. De hoogte is maximaal 3 lagen hoog, in de regel plat dak. Rooilijnen wisselen, verdraaiingen worden gevraagd, geen orthogonale opzet. Afstand tussen bebouwing is tenminste 15m. Alle gebouwen hebben een relatie met zowel het centrale park als met de ontsluitingsweg. Op deze manier ontstaan er geen onduidelijke en geforceerde situaties. Voor de hulpdiensten, de vuilnisophaal, verhuishagens, bezoek wordt gebruik gemaakt van de ontsluitingslus. Het dient zo vormgegeven te worden, dat het onlogisch en zeer brutaal is om het park + zone 4 te betreden met de auto. De bebouwing maakt door de speelse ligging een indruk dat deze onderdeel zijn van het park. De woningen op de begane grond hebben een entree c.q. klein terras aan het groen.

#### *Zone 5 - Zoekruimte 'boswonen'*

Bij het boswonen is de relatie met de bestaande wijk het sterkst. Dit komt tot uitdrukking in de hoofdvorm van maximaal 2 bouwlagen met een kap. Het zijn eveneens appartementen, waarvan de appartement op de begane grond een entree en/of klein terras in het bos hebben.

Om het bos te behouden is het van belang om afstand tussen bebouwing te hebben, tenminste 25m. De onbebouwde zone hier kan eveneens als bos worden ingericht. Het bos wordt uitgegeven aan een VVE of parkmanagementbureau, waarbij in de statuten komt te staan dat het bos behouden blijft.

#### *Bijlage II - inspiratieschets*

In bijlage II is ter voorbeeld/inspiratie een schetskaart opgenomen voor de locatie De Boomgaard wat voortvloeit uit de zone-voorwaardenkaart. In lichtgroen is de onbebouwde ruimte aangegeven. Rooilijnen, afstand tot bestaande percelen (20m' Bosseweg, 15m' Wilg, 15m' achtertuinen, 10m' overige perceelsgrenzen, c.q. aan de zuidkant is zeer veel ruimte en zal het gesprek hierover aangegaan moeten worden). Tevens is een centrale groenplek aangeduid, dat enig formaat moet hebben om als park te fungeren. Er dienen geen parkeerplaatsen in het park te komen. Het parkeren kan (deels) in de zone voor 1-2-3 worden gepositioneerd in het groen en door hoogteverschillen. Gebouwd oplossen in kelder of parkeergebouw heeft de voorkeur.

## 2.3. Verkeer (Ontsluiting & parkeren)

Het plangebied De Boomgaard vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing, ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten en de onderbouwing daarvan. De onderbouwing van de verkeersaspecten speelt mee bij de beoordeling van het plan.

#### *Ontsluiting*

Het toevoegen van woningen op locatie de Boomgaard, leidt tot een verkeerstoename. Uitgangspunt voor een goede verkeersafwikkeling is dat een woningbouwplan niet zal leiden tot knelpunten in de doorstroming op de kruispunten. Het verkeer dient daarbij vlot, verkeersveilig en evenredig te worden afgewikkeld. Een evenredige aansluiting op het omliggende wegennet met kruispunten aan de Wilg en aan de Oude Rijksweg wordt als meest logisch voor dit gebied gezien. De twee verkeersontsluitingen geschieden daarmee direct op hoofd-ontsluitingswegen en niet via bestaande woonstraten (via Oranjestraat en de Zomereik) in de wijk. Hiermee wordt uitgegaan van maximaal twee auto-ontsluitingen op het bestaande wegennet. Daarmee vervalt de bestaande inrit bij het voormalige ABAB-kantoor en wordt die gecombineerd met de ontsluiting op de Oude Rijksweg. Het meest wenselijke type kruispunt wordt beoordeeld op capaciteit, inpasbaarheid, verkeersveiligheid, hoeveelheid verharding, aantal bochten en ontwerprichtlijnen CROW.

Voor beide aansluitingen geldt tevens dat een voorgestelde inrichting van de kruising zowel ruimtelijk als civieltechnisch in orde dient te zijn. Ook bij de ontsluiting voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) dient de ontwikkeling ten minste voldaan te worden aan de landelijke CROW-richtlijnen.

Bij ontsluitingen horen de volgende voorwaarden:

- De F2 moet veilig en conform snelfietsrouterichtlijnen ingepast worden. Hierbij rekening houden met (snelle) fietsers die op een verkeersveilige manier moeten kunnen kruisen en uitgaande van zo min mogelijk oversteken. Ongelijkvloers heeft de voorkeur om het aantal conflictpunten te vermijden.
- Rekening houden met bestaande fietspaden.
- Een hellingbaan is benodigd gezien de Wilg hoger is gelegen.
- In verschillende fasen van het proces wordt een verkeersveiligheidsaudit uitgevoerd.
- Het verkeersonderzoek dient meegenomen te worden bij het geluidsonderzoek en te worden getoetst door de veiligheidsregio.

#### *Parkeren*

De geldende gemeentelijke nota Parkeernormen vormt het uitgangspunt wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen bij een beoogde woningbouwontwikkeling op locatie De Boomgaard. Daarnaast dient via een parkeerbalans (per eventueel deelgebied) aangetoond te worden dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het beoogde woningbouwprogramma en daarbij evenredig worden verdeeld over het plangebied. Indien parkeren aan de randen van het plan wordt gerealiseerd in verband met een autoluw binnengebied, dient rekening te worden gehouden met de maximale loopafstand van parkeerplaats naar woning. Daarbij dienen woningen bereikbaar te zijn met de auto om laden/lossen mogelijk te maken voor bijvoorbeeld boodschappen, verhuizing, etc. Parkeren in de berm dient ontmoedigd te worden.

Een woningbouwplan dient te beschikken over robuuste ruimtereservering voor parkeeroplossingen. Er dienen geen parkeerplaatsen in een (groene) park te komen. Het is bespreekbaar om te parkeren in het groen in combinatie met bomen. Bij de inrichting van het gebied dient dan wel goede en voldoende ondergrondse groeiruimte voor bomen gerealiseerd te worden.

Om het fietsen te stimuleren dient ook bij een planontwikkeling goed nagedacht te worden over de positionering (kleine afstanden) van een fietsenstalling en goede fietspaden. De fiets moet makkelijker te pakken zijn dan de auto.

#### *(Deel)mobiliteit*

Een mobiliteitsplan is nodig indien een beroep wordt gedaan op de mobiliteitscorrectie zoals deze in de nota Parkeernormen is opgenomen.

## 2.4 Openbare ruimte & spelen

De groene, prettige, openbare ruimte met speelvoorzieningen bij het plangebied De Boomgaard nodigt uit voor gebruik, naast de inwoners op deze locatie zijn bezoekers van buitenaf hier ook welkom. De openbare ruimte biedt plaats voor ontmoeting, sport, spel en beweging.

#### *Spelen*

Uitgangspunt voor spelen op de locatie De Boomgaard is het speelruimtebeleidsplan van de gemeente Best. Hierbij dient het woningbouwplan te streven naar de 3% norm van de bouwblokken in te richten als formele speelruimte, waarbij in ieder geval één kwalitatieve speelplek ingericht dient te worden. In verband met bestaande speeltoestellen voor verschillende leeftijdsgroepen in de omliggende omgeving, kunnen deze speeltuinen een deel van de spelende kinderen vanuit De Boomgaard opvangen. Dit laat onverlet dat op het terrein van De Boomgaard ook zelf qua speelruimte voorzien moet worden. Dat zal dan met name gericht moeten worden op de jongste kinderen (0-6 jaar), omdat zij niet ver van hun huis kunnen en/of mogen spelen. Verder lenen mogelijk ook groene daken zich voor speelvoorzieningen. Dit is dan weliswaar alleen toegankelijk voor betreffende bewoners, maar haalt de druk af van de omliggende omgeving in Salderes-Noord.

#### *Publiek en privé domein*

Binnen het te ontwikkelen gebied zal een scheiding dienen te ontstaan tussen openbaar gebied en de collectieve groene zone. De gemeente is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte, eigenaren / verhuurders / VVE's zijn verantwoordelijk voor hun (groene) ruimte. Voor de afbakening van onderhoudswerkzaamheden is het van belang dat duidelijk is waar het onderhoudsgebied van de gemeente overgaat in het collectief beheerd gebied. Dit vraagt om een scheiding in de ruimte zonder een gevoel van afsluiting te creëren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van kleine houten paaltjes (zie afbeelding) of een haag. De ontwikkelaar dient bij de planvorming te beschrijven hoe en door wie het park en de openbare ruimte wordt onderhouden (parkmanagement) en maakt een uitwerking van openbaar versus privé.

De gronden die in de toekomst een openbare bestemming krijgen, worden te zijner tijd door initiatiefnemer (om niet) in eigendom overgedragen aan de Gemeente. Zowel de uitvoering als inrichting voor de openbare ruimte komt voor rekening van de ontwikkelaar.

#### *Afval*

Voor afvalinzameling dient bij hoogbouw rekening te worden gehouden met ondergrondse containers. Voor elke 40-50 wooneenheden is een set van restafval + PMD nodig. Alle ondergrondse containers komen op eigen terrein van de bewoner. Bij de plaatsing is het belangrijk dat de afvalwagen erbij kan, dat er rekening wordt gehouden met aanwezige kabels & leidingen, dat er een vrije ruimte boven de container is van minimaal 10 meter (bomen, lichtmasten, gevel / balkon, etc). Grondgebonden woningen maken gebruik van minicontainers voor restafval, PMD en GFT. Containers worden door de gemeente ter beschikking gesteld. Waarschijnlijk vanaf 2024 wordt het ook verplicht om bij hoogbouw GFT gescheiden in te zamelen. Deze en mogelijk andere aanpassingen in het afvalbeleid gaan uiteraard ook gelden voor De Boomgaard.

#### *Hulpdiensten*

Hulpdiensten dienen voldoende toegang in het plangebied te hebben en alle gebouwen dienen bereikbaar te zijn waarbij een toets van de Veiligheidsregio nodig is.

## 2.5 Landschappelijke inpassing & groen

De Gemeente streeft bij nieuwe woningbouwplannen naar een hoogwaardige (duurzame en klimaatadaptief), eenduidige en herkenbare inrichting van het plangebied met aandacht voor klimaat, biodiversiteit, hittestress en verdroging en het creëren van voldoende en divers groen. Daarnaast dient de inrichting van het plangebied te voldoen aan het Groenbeleidsplan 2012 van de gemeente Best. Dit beleidsplan heeft tot doel richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente.

De ontwikkelaar toont aan dat het plan van voldoende kwaliteit is met een goed woon- en leefklimaat (inclusief autoluw gebied), dat met respect omgaat met de bestaande omgeving (gelaagdheid in het plan) en ruimte is voor ontmoeting in centraal groen parkachtige omgeving.

Bij het te ontwikkelen gebied dient de norm qua verhouding grijs-groen minimaal 1:2 te zijn. Bij vergroening wordt door de gemeente alleen het daadwerkelijke, horizontale oppervlakte groen mee gerekend.

Dat wil zeggen: groen op maaiveld + groene dak(tuin)en, maar exclusief groene gevels en open verharding met gras. Deze norm dient opgenomen te worden in het plan. Bij de eventuele kap van het huidige populierenbosje dient de privacy voor de bestaande aangrenzende wijk gewaarborgd te worden met een nieuwe groene zoom. Het groene karakter wordt daarmee behouden en zorgt voor een zachte overgang. Daktuinen worden bij gestapeld wonen in het te ontwikkelen gebied aangemoedigd.

## 2.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen

Het klimaat verandert. Met als gevolg heftige regenbuien, langdurige droogte en flinke hitte in de zomer. Dit zorgt voor wateroverlast of watertekort. De gemeente Best vindt het daarom belangrijk dat de locatie De Boomgaard klimaatadaptief wordt ingericht en klimaatbestendige woningen worden gebouwd.

#### *Nul-op-de-nul- meter (NOM)*

De ontwikkelaar dient voor de woningen te streven naar NOM. Dit zorgt ervoor dat de verbruikskosten voor de gebruiker zo minimaal mogelijk zijn en wordt bijgedragen aan het klimaat. Indien NOM technisch niet mogelijk of buitenproportioneel is, geeft de ontwikkelaar voor zover mogelijk inzicht in de mogelijkheden die er wel zijn om het programma zo duurzaam mogelijk te maken (second best).

#### *Water*

De ontwikkelaar laat in ontwerpmogelijkheden zien dat het plan uit voldoende waterberging en wateropvang bestaat en geeft aan hoe wateroverlast voorkomen kan worden overeenkomstig de richtlijnen van het waterschap. Een waterparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, waarbij het Waterschap om advies zal worden gevraagd.

#### *Hittestress*

De ontwikkelaar laat zien dat het plan voorziet in mogelijkheden voor het tegengaan van hittestress. Met name bij plandelen waar een grote hoeveelheid bebouwing en bebouwd oppervlak zal plaatsvinden kan een hoger risico op hittestress ontstaan.

#### *Natuurinclusief bouwen*

Naast de groene aanplanting in het gebied, wordt natuurinclusief bouwen aangemoedigd. Hierbij kan men denken aan het plaatsen van nestkasten en kraamhotels in bebouwing en gebouwde voorzieningen die de biodiversiteit stimuleren.

#### *Circulariteit en biobased*

De ontwikkelaar toont een globale ambitie ten aanzien van circulariteit en biobased en geeft aan op welke manier deze ambitie in het project vertaald is.

Indien het bestaand populierenbosje wordt vervangen voor een toegankelijk en kwalitatief gemengde bomengroep, dan is het uitgangspunt om het materiaal van het populierenbosje kwalitatief in het plan te hergebruiken. Voorbeelden hiervoor zijn boomstammen als spelelement, boomstammen als fietsenrek, houtsnippers bij een olifantenpaadje, etc.

## 2.7 Huisvesting arbeidsmigranten

### *Huidige situatie*

De locatie van de bestaande tijdelijke huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten in het voormalige ABAB-kantoor maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen gebied De Boomgaard. Momenteel biedt deze huisvestingslocatie plek aan maximaal 80 arbeidsmigranten op basis van een tijdelijke vergunning en een maximale verblijfsduur van maximaal vier maanden (short stay).

### *Maximaal 80 personen, shortstay en permanente vergunning*

Uit het oogpunt van goede en nette volkshuisvesting, beheersbaarheid en mogelijk overlast wordt in de huidige beleidsnotitie 'huisvesting arbeidsmigranten' gesproken over maximaal 80 personen in één gebouw. Op grond van SNF richtlijnen betekent dit (minimaal) zo'n 800 m<sup>2</sup> omsloten leefruimte. De maximale verblijfsduur betreft maximaal vier maanden (shortstay). Shortstay logiesvoorzieningen voorzien in een grote behoefte in de regio. De shortstay logiesvoorziening in het voormalig ABAB-kantoor is één van de drie plekken in Best waar arbeidsmigranten voor korte duur kunnen verblijven. In de regio zijn veel internationale medewerkers werkzaam. Naar schatting zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven zo'n 16.000 arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven en aangewezen zijn op shortstay (Afsprakenkader huisvesting arbeidsmigranten SGE, 2020). Dat betekent dat er behoefte is aan voldoende kwalitatieve logiesvoorzieningen. De gemeenteraad stelt in het beleidsakkoord dat er in Best inmiddels voldoende grootschalige huisvestingslocaties zijn. Het (eventuele) plan om de shortstay logiesvoorziening in het voormalig ABAB-kantoor permanent te maken, past binnen deze uitspraak en doet recht aan de (groeierende) behoefte naar huisvesting in onze regio.

### *Gevoel van veiligheid door sociale controle*

Momenteel is het terrein De Boomgaard een afgezonderd gebied, met weinig verlichting en aanwezigheid, en een onbewoond bos. Doordat het gebied in de avond een groot donker gebied betreft, is er weinig sprake van sociale controle. Door een woningbouwontwikkeling op die plek te realiseren, zal sociale controle toenemen en daarmee het eventuele gevoel van (on)veiligheid doen verminderen of zelfs wegnemen.



# 3. RANDVOORWAARDEN

---

IN DIT HOOFDSTUK, IN AANVULLING OP DE UITGANGPUNTEN, WORDEN DE VOLGENDE RANDVOORWAARDEN VOOR DE LOCATIE DE BOOMGAARD BESCHREVEN:

- BRAINPORT PRINCIPES
  - LUCHTKWALITEIT
  - GELUID
  - GEUR
  - BODEM
  - ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE
  - FLORA EN FAUNA
  - EXTERNE VEILIGHEID
  - WATER
  - BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
- 



## 3.1 Brainport principes

### *Brainport principes*

De ontwikkelaar dient aan te tonen hoe de woningbouwontwikkeling zich verhoudt tot de Brainport principes. De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Bij elke stap in de planontwikkeling dienen de Brainport principes opnieuw bekeken en beoordeeld te worden door de gemeente. Daarbij hoort de uiteindelijke verantwoording van de Brainport Principes bij het Coördinatieteam Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).

## 3.2 Luchtkwaliteit

Voor woningbouwontwikkeling op het plangebied De Boomgaard is de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord Brabant van toepassing. Gevoelige bestemmingen conform de handreiking zijn op deze locatie niet toegestaan.

Daarnaast dient aangetoond te worden of en in hoeverre een woningbouwplan bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Men hiertoe gebruik maken van de NIBM tool.

## 3.3 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder en daaraan gekoppeld het gemeentelijk geluidbeleid. Deze wet samen met het gemeentelijk geluidbeleid biedt geluidgevoelige functies zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Daarnaast dient de ontwikkeling getoetst te worden aan het Programma geluid gemeente Best.

De ontwikkelaar dient een akoestisch onderzoek uit te voeren waaruit valt op te maken of de ontwikkeling binnen de geluidsregels van de wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid past en indien nodig, welke aanvullende maatregelen zij verwachten te treffen voor een acceptabel geluidsniveau in woningen.

Elk pand dient daarbij een geluidluwe zijde te hebben en per appartement/woning dient een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd te worden. Hierbij kan men ook eventueel denken aan loggia's. In de woningen dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn. Hierbij dient een uitspraak te worden gedaan over de benodigde gevelwering. De ontwikkelaar dient zicht te realiseren dat een groot deel van de gevels als doof uitgevoerd moeten worden. Ook dient onderzocht te worden of het industriellawaai afkomstig van omliggende bedrijven en het vliegellawaai (Ke-contouren) en leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 3.4 Geur

Geur kan verschillende gezondheidseffecten veroorzaken. Voor de locatie De Boomgaard dient te worden bepaald of het hinderniveau van industrie en bedrijven aanvaardbaar is voor woningbouw.

## 3.5 Bodem

Er dient een overzicht van de bodemsituatie ter plaatse gemaakt te worden. Mocht sprake zijn van een saneringsnoodzaak is het van belang dat de ontwikkelaar de verwachte aanpak daarvan toelicht. Aanvullend onderzoek moet inzichtelijk maken of er mogelijk aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Het uitvoeren van een verkennend (asbest) bodem-onderzoek en risicobeoordeling wordt noodzakelijk geacht. De aanwezige verontreiniging levert mogelijk beperkingen op voor het gebruik van een bodemenergiesysteem.

## 3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant zijn binnen het plangebied de Oranjestraat en Zomereik aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde.

Op grond van de monumentenwet 1988 dient voor iedere bodemingreep, boven de 100 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het gebied De Boomgaard heeft volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Best drie verschillende verwachtingszones, namelijk een gebied met een middelhoge verwachting, hoge verwachting en een historische lint (Oranjestraat).

Het populierenbosje van circa 1ha heeft cultuurhistorische waarde. In het verleden functioneerde dit bosje als boomgaard voor houtproductie voor de klompenmakerij. Dit bosje kan alleen worden gekapt onder de volgende voorwaarden:

### 3.7 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming en de Flora- en faunawet. Om te controleren of woningbouwontwikkeling op locatie de Boomgaard een effect heeft op beschermde flora en fauna, dient de ontwikkelaar een verplicht ecologisch onderzoek uit te laten voeren. De Quickscan flora en fauna is hierbij de eerste stap.

### 3.8 Externe veiligheid

Voorafgaand aan de uitvoering van een woningbouwontwikkeling op het plangebied De Boomgaard dient de omliggende omgeving getoetst te worden op externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dit is in wet- en regelgeving voor externe veiligheid en ruimtelijke ordening opgenomen. Hierbij gelden ten minste twee risicobronnen: transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het LPG-station aan de Oranjestraat.

### 3.9 Water

Het plangebied is laag gelegen en ontvangt in de huidige situatie een waterbezwaar uit de omgeving. Door de herontwikkeling van het gebied kan niet zonder meer door ophoging dit probleem op de omgeving worden afgewenteld. Gezien de ligging kan hier ook niets afgewenteld worden buiten het gebied. Het plangebied ligt namelijk in een "gat", is het laagste punt in de omgeving en vangt de afstroming op uit hoger gelegen gebieden. Aanpassing hiervan kan gevolgen hebben en overlast creëren op andere gebieden in de gemeente Best. Het plangebied heeft voor zover bekend geen oppervlaktewater of afvoerstructuur naar een oppervlaktewater met voldoende afwatering.

Door de klimaatontwikkeling is hydrologisch neutraal ontwikkelen noodzakelijk. Dit betekent dat de ontwikkeling zo wordt ontwikkeld dat geen wateroverlast wordt veroorzaakt.

Dit betekent dat er voldoende waterberging voor de ontwikkeling van het plangebied wordt opgenomen om overstroming te voorkomen.

Het verzoek om de onderstaande voorkeursvolgorde te gebruiken bij het inrichten van het plangebied en het opvangen van regenwater in het plan:

- Hergebruiken;
- Vasthouden: in de bodem laten trekken;
- Vasthouden: bergen, of opslaan van water, in een voorziening en langzaam afvoeren naar het oppervlaktewater;
- Weg laten stromen naar het oppervlaktewater;
- Weg laten stromen naar het riool.

Hiervan zijn de laatste twee niet mogelijk omdat het probleem niet afgewenteld kan worden buiten het plangebied. In overleg met gemeente en waterschap wordt een punt afgesproken waar het water kan worden ontvangen en/of afgevoerd.

De ontwikkelaar dient samen met het waterschap en de gemeente Best te komen tot een integraal waterhuishoudkundigplan, rioleringsplan en landschapsplan.

### 3.10 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de beoordeling of bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient bij het plangebied De Boomgaard getoetst te worden aan:

1. Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.
2. Vanwege omliggende bedrijven moet er nabij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat zijn.

Deze toetsing dient in eerste aanleg plaats te vinden middels de systematiek bedrijven en milieuzonering. Maar aanvullend dient hierbij opgemerkt te worden dat niet alleen getoetst dient te worden aan de afstanden maar ook aan de vergunde rechten van deze bedrijven.

# BIJLAGEN

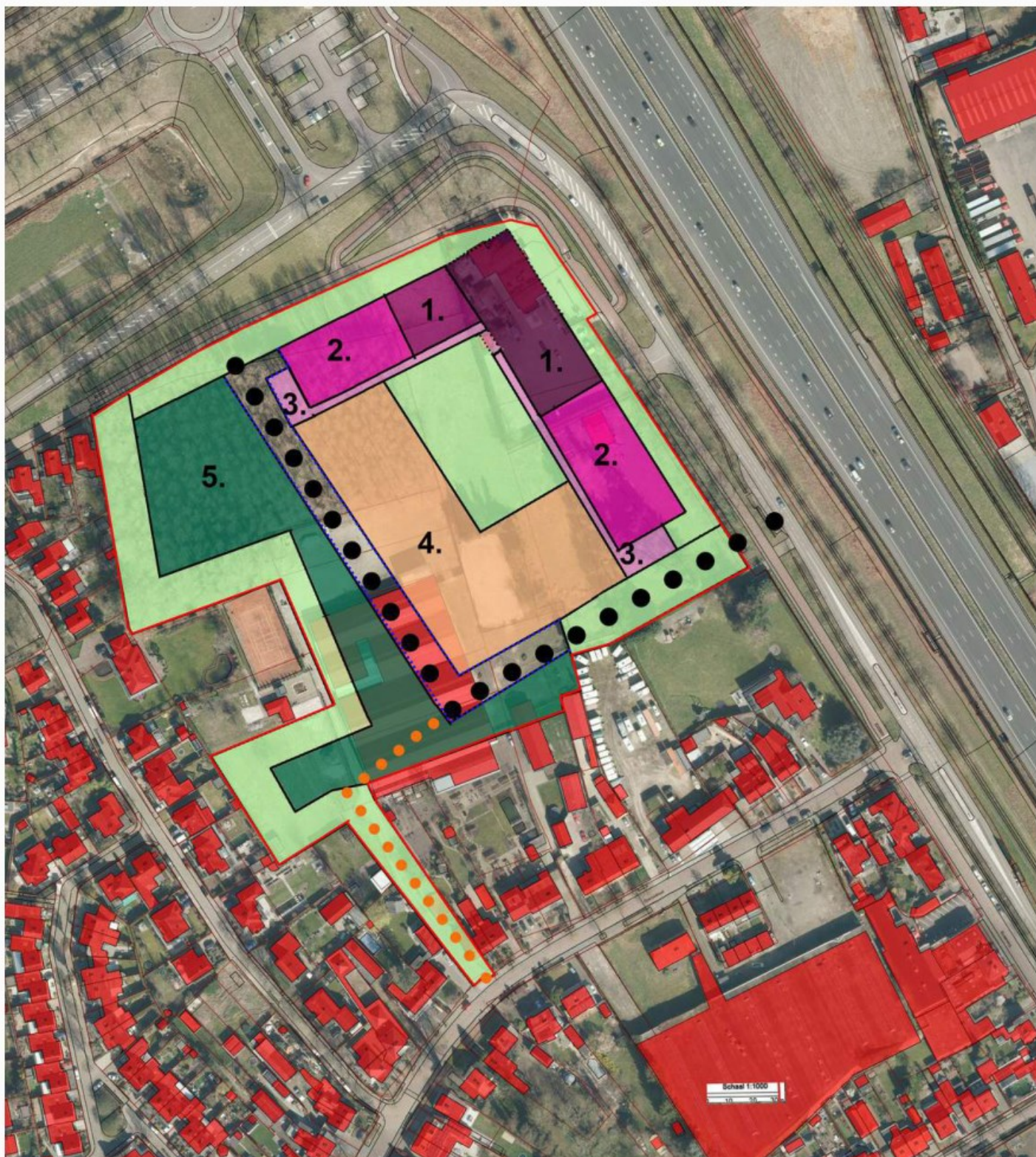


---

HIERONDER ZIJN DE VOLGENDE  
BIJLAGEN OPGENOMEN:

- ZONEKAART LOCATIE DE  
BOOMGAARD
  - SCHETS LOCATIE DE BOOMGAARD
-

Bijlage I - zonevoorwaardenkaart De Boomgaard



Bijlage II - schets ter inspiratie



# MEMO

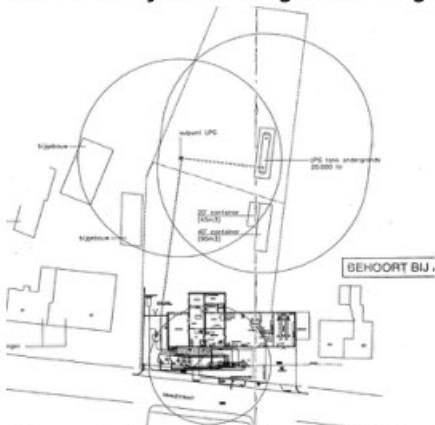
Betreft: Advies externe veiligheid voor twee plannen nabij Oranjestraat 95 te Best  
Verzoek van: ██████████ (gemeente Best)  
Toets EV door: ██████████ (ODZOB)  
Datum toets: 18 februari 2022

## Vraag

Er zijn twee bouwplannen voorzien in de omgeving van een LPG tankstation aan Oranjestraat 95 te Best. Gevraagd is om deze concept-plannen te toetsen voor het aspect externe veiligheid.

## Antwoord

Hieronder zijn enkele figuren weergegeven die relevant zijn voor de beoordeling.



Figuur 1. Vergunde situatie LPG-tankstation

Er is een vergunning verleend voor de afgifte van LPG (< 500 m<sup>3</sup>/jaar). Er gelden plaatsgebonden risicoafstanden van 15 meter vanaf de afleverzuil en 25 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf de ondergrondse tank.

Daarnaast moet men rekening houden met het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Dit gebied wordt omkaderd door een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt en 150 meter vanaf de ondergrondse tank. Als er ontwikkelingen zijn binnen deze zone, moet het groepsrisico worden verantwoord.

Tevens moet men bij nieuwe ontwikkelingen rekening houden met de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid". Hiervoor gelden relevante afstanden van 60 en 160 meter, gemeten vanaf het vulpunt van de LPG-tank. Binnen 60 meter liever geen nieuwe woningen, binnen 160 meter geen zeer kwetsbare gebouwen (gebouwen voor verminderd zelfredzame personen zoals KDV en verzorgingstehuis)

Het tankstation is volgens opgave reeds gesaneerd, maar de vergunning is niet ingetrokken. Dat betekent dat men bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet houden met de vergunde situatie.

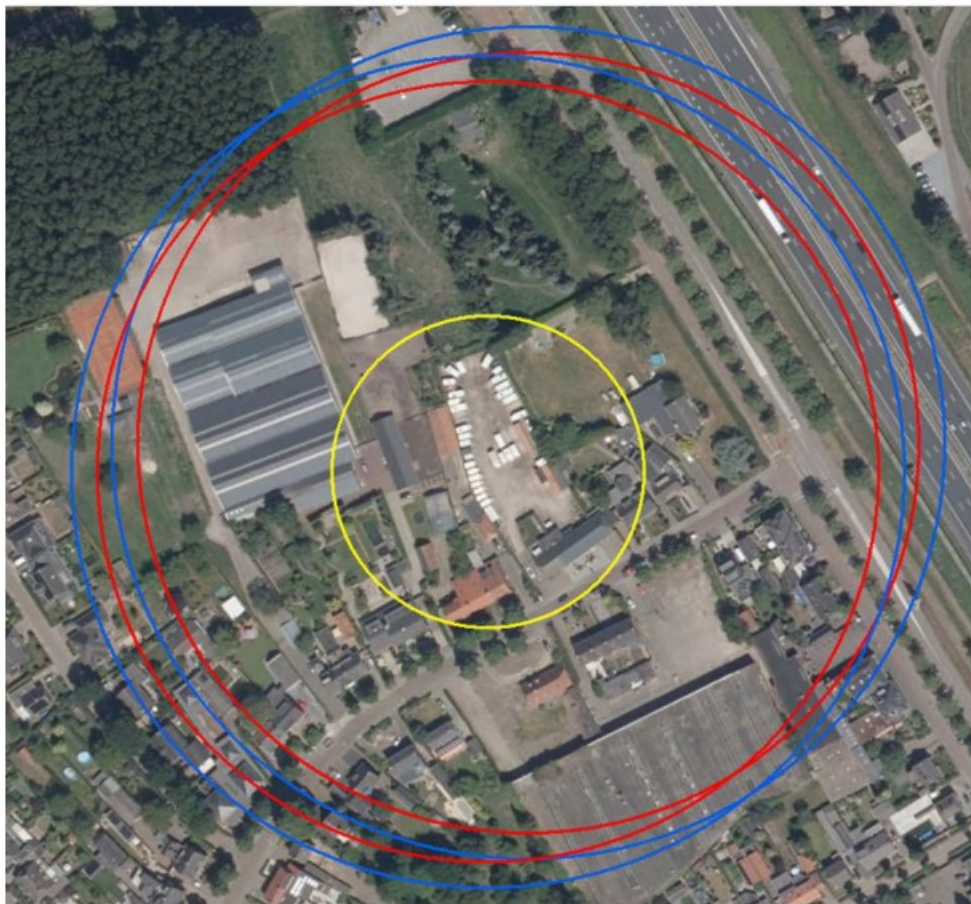


Figuur 2. Plangebieden bij benadering ingetekend op risicokaart

In figuur 2 zijn de plangebieden en relevante risicobronnen (1. LPG-tankstation, 2. Rijksweg A2 en 3. Spoor Boxtel – Eindhoven) voor het aspect externe veiligheid ingetekend.

Het betreft de plannen "Herontwikkeling Oranjestraat 100" (oranje vlak) en plan "Mastade" (rode vlak).

# MEMO



Figuur 3. Contouren 60 meter (geel), 150 meter (rood) en 160 meter (blauw)

## 1. Beoordeling plan Oranjestraat 100

### 1.2 Risicobron LPG-tankstation

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Circulaire LPG:

*Bevi - Plaatsgebonden risico:*

De parse rondjes (figuur 2) zijn de plaatsgebonden risicocontouren 10-6. Daarbinnen mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Dat vormt geen probleem. De nieuwe ontwikkeling ligt buiten de plaatsgebonden risico-contouren.

*Bevi - Groepsrisico:*

Er geldt een contour van 150 meter vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank (deze contouren staan in figuur 3 in rood ingetekend). Als daarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

Er zijn ca. 25 woningen binnen het invloedsgebied gepland.

Er moet een kwantitatieve risicoanalyse (QRA met gebruikmaking van de LPG-tool of middels het rekenprogramma Safeti) worden opgesteld om de hoogte van het groepsrisico in kaart te brengen voor zowel de huidige als de toekomstige situatie. Dan weet men wat de plannen voor invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Hoe hoog het groepsrisico momenteel is, is niet bekend. Als het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde, moet overwogen worden of men dit plan wel door wil laten gaan. Dat is een bestuurlijke afweging. (De verantwoording van het groepsrisico is sowieso een bestuurlijke afweging).



# MEMO

## *Circulaire LPG 60 meter:*

In dit plan zijn geen woningen gepland binnen deze contour. Dus dat vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## *Circulaire 160 meter:*

Deze contour is in figuur 2 weergegeven als roze contour.

Daarbinnen mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd voor verminderd zelfredzame personen (KDV, verzorgingstehuizen, etc). Dit moet geborgd worden in de regels.

### **1.3 Risicobron Rijksweg A2**

De afstand van de planlocatie tot de Rijksweg A2 bedraagt ca. 50 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve relevant.

#### *Bevt - Plaatsgebonden risico:*

De planlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risico-contour (PR 10-6). Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

#### *Bevt – Groepsrisico:*

Omdat de locatie binnen 200 meter afstand is gelegen van de Rijksweg A2, moet een kwalitatieve risicoanalyse worden gemaakt (middels een RBMII-berekening) om de hoogte van het groepsrisico vast te stellen, zowel voor als na de voorgenomen plannen.

Het groepsrisico moet worden verantwoord en de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

Naar verwachting vormt dit geen belemmering voor het plan.

### **1.4 Risicobron Spoor Boxtel - Eindhoven**

De afstand van de planlocatie tot de spoorlijn Boxtel – Eindhoven tot het plangebied bedraagt ca. 850 meter. Het invloedsgebied van dit spoor bedraagt 995 meter. Deze risicobron is derhalve relevant.

#### *Bevt – Plaatsgebonden risico:*

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10-6-contour van het spoor. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.

#### *Bevt - Groepsrisico:*

Omdat de locatie buiten de 200 meterzone is gelegen, kan een kwalitatieve berekening achterwege blijven. Gezien de ligging binnen het invloedsgebied moet het groepsrisico (beperkt) worden verantwoord. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

Naar verwachting vormt dit geen belemmering voor het plan.

## **2. Beoordeling plan Mastade**

### **2.2 Risicobron LPG-tankstation**

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Circulaire LPG:

#### *Bevi - Plaatsgebonden risico:*

De paarse rondjes (figuur 2) zijn de plaatsgebonden risicocontouren 10-6. Daarbinnen mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Dat vormt geen probleem. De nieuwe ontwikkeling ligt buiten de plaatsgebonden risico-contouren.

#### *Bevi - Groepsrisico:*

Er geldt een contour van 150 meter vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank (deze contouren staan in figuur 3 in rood ingetekend). Als daarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

Er zijn veel nieuwe woningen binnen het invloedsgebied gepland. Hoeveel er exact binnen deze contour vallen is niet direct uit de stukken op te maken.

# MEMO

Er moet een kwantitatieve risicoanalyse (QRA met gebruikmaking van de LPG-tool of middels het rekenprogramma Safeti) worden opgesteld om de hoogte van het groepsrisico in kaart te brengen voor zowel de huidige als de toekomstige situatie. Dan weet men exact wat de plannen voor invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Hoe hoog het groepsrisico momenteel is, is niet bekend. Als het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde, moet overwogen worden of men dit plan wel door wil laten gaan. Dat is een bestuurlijke afweging. Naar verwachting zal het groepsrisico aanzienlijk toenemen ten gevolge van deze ontwikkeling.

## *Circulaire LPG 60 meter:*

Het lijkt erop dat er in dit plan zijn geen woningen gepland binnen deze contour. In dat geval vormt dit geen belemmering voor het voorgenomen plan. Dit moet echter nog goed worden nagegaan (LPG-risicobron met contouren moet in de plantekening worden aangegeven). Dan kan met zekerheid worden vastgesteld dat dit geen problemen oplevert.

## *Circulaire 160 meter:*

Deze contour is in figuur 2 weergegeven als roze contour.

Daarbinnen mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd voor verminderd zelfredzame personen (KDV, verzorgingstehuizen, etc). Dit moet in de regels worden geborgd.

## **2.3 Risicobron Rijksweg A2**

De afstand van de planlocatie tot de Rijksweg A2 bedraagt ca. 50 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve relevant.

### *Bevt - Plaatsgebonden risico:*

De planlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risico-contour (PR 10-6). Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

### *Bevt – Groepsrisico:*

Omdat de locatie binnen 200 meter afstand is gelegen van de Rijksweg A2, moet kan een kwalitatieve risicoanalyse worden gemaakt (middels een RBMII-berekening) om de hoogte van het groepsrisico vast te stellen, zowel voor als na de voorgenomen plannen.

Het groepsrisico moet worden verantwoord en de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

Naar verwachting vormt dit geen belemmering voor het plan.

## **2.4 Risicobron Spoor Boxtel - Eindhoven**

De afstand van de planlocatie tot de spoorlijn Boxtel – Eindhoven tot het plangebied bedraagt ca. 850 meter. Het invloedsgebied van dit spoor bedraagt 995 meter. Deze risicobron is derhalve relevant.

### *Bevt – Plaatsgebonden risico:*

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10-6-contour van het spoor. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.

### *Bevt - Groepsrisico:*

Omdat de locatie buiten de 200 meterzone is gelegen, kan een kwalitatieve berekening achterwege blijven. Gezien de ligging binnen het invloedsgebied moet het groepsrisico (beperkt) worden verantwoord. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

Naar verwachting vormt dit geen belemmering voor het plan.

## **Conclusie**

De beiden planlocaties zijn gelegen binnen het invloedsgebied van drie risicobronnen:

- Rijksweg A2, deze bron vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld (incl. RBMII-berekening) in een ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan; De bijdrage in de hoogte van het groepsrisico van beide plannen dient in kaart te worden gebracht.

# MEMO

- Spoor Boxtel – Eindhoven, deze bron vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Beperkte verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld in een ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan (geen RBMII-berekening benodigd);
- LPG-tankstation Oranjestraat 95. Dit tankstation is gesaneerd, maar de Wabo-vergunning voor het afleveren van LPG is (nog) niet ingetrokken. Als deze vergunning wordt ingetrokken, vormt dit LPG-tankstation geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Dan hoeft men hiermee geen rekening te houden. Als de Wabo-vergunning voor het LPG-deel niet is ingetrokken, moet men rekening houden met de afgifte van LPG en moet de hoogte van het groepsrisico worden berekend met de LPG-tool of met het rekenprogramma Safeti. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico moet in dat geval worden opgesteld. Dit moet voor beide nieuwbouwplannen gebeuren.
- Er moet rekening worden gehouden met de circulaire LPG. Het lijkt erop dat er geen woningen zijn gepland binnen de 60 meterzone. Voor de plannen aan Oranjestraat 100 is dit duidelijk. Voor plan Mastade moet dit exact worden nagegaan. In het bestemmingsplan moet worden geborgd dat er binnen de 160 metercontour vanaf het vulpunt geen kwetsbare gebouwen (KDV, verzorgingshuizen, etc. voor verminderd zelfredzame personen) worden gerealiseerd. Dit moet in de regels worden vastgelegd.
- De veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.
- Het LPG-tankstation is gesaneerd. Het zou handig zijn de vergunning voor de afgifte van LPG zou worden ingetrokken. Dat zou e.e.a. vereenvoudigen.

Eerste scan haalbaarheid plan De

nr	Discipline	Pagina
	<i>Mobiliteit</i>	
<b>1</b>	Mobiliteit/verkeer	10, 34
<b>2</b>	Verkeer	15
<b>3</b>	Parkeren	19
<b>4</b>	Parkeren	19
<b>5</b>	Verkeer	19

<b>6</b>	Mobiliteit/Parkeren	19, 42, 43
<b>7</b>	Fietsparkeren	19
<b>8</b>	Verkeer	20
<b>9</b>	Mobiliteit/openbaar gebied	23

<b>10</b>	Verkeer	33
<b>11</b>	Parkeren	35, 36
<b>12</b>	Parkeren	36

<b>13</b>	Parkeren	42
<b>14</b>	Parkeren	42, 52
<b>15</b>	Mobiliteit/fiets	53, 54, 55
<b>16</b>	Mobiliteit/fiets	56
	<b>Wonen</b>	
<b>17</b>	Wonen	
<b>18</b>	Wonen	
<b>19</b>	Wonen	
<b>20</b>	Wonen	
<b>21</b>	Wonen	
<b>22</b>	Wonen	
<b>23</b>	Wonen	

<b>24</b>	Wonen	
<b>25</b>	Wonen	
<b>26</b>	Wonen / RO	
<b>27</b>	Wonen	
	<b>Milieu</b>	
<b>28</b>	Geluid, Wet geluidhinder	



<b>29</b>	Geluid, Wet Geluidhinder, vervolg	
<b>30</b>	Geluid Wet Ruimtelijke Ordering	
<b>31</b>	Geluid, omliggende bedrijven	
<b>32</b>	Lucht	
<b>33</b>	Geur veehouderijen	
<b>34</b>	Bodem	
<b>35</b>	Bedrijven en milieuzonering	

36	ruimteijke plannen	
	<i>Stedenbouw</i>	
37	stedenbouw	
38	stedenbouw	
39	stedenbouw	
40	stedenbouw	
41		
42		

43

--	--

44

van Der	
---------	--

45

van Der	
---------	--

46












van Der	
---------	--

<b><i>Duurzaamheid en Klimaat</i></b>	
---	--

47

Energie	
---------	--

<b>48</b>	Energie	
<b>49</b>	Energie	
<b>50</b>	Klimaat	
<b>51</b>	Klimaat	
<b>52</b>	Klimaat	
<b>53</b>	Duurzaamheid overig	
<b>54</b>	Duurzaamheid overig	
<b>55</b>	Algemeen	
<b>56</b>	Algemeen	
<b>57</b>		Algemeen

<b>58</b>		4
<b>59</b>		4
<b>60</b>		5
<b>61</b>		5
<b>62</b>		5
<b>63</b>		7
<b>64</b>		7
<b>65</b>		8
<b>66</b>		10
<b>67</b>		10
<b>68</b>		12



**Opmerking/vraag Gemeente Best**

Het voorstel is om het plangebied aan te takken via de Oude Rijksweg en Wilg. De vraag is hoe dit vormgeven wordt? Onderzoek naar de capaciteit van de wegenstructuur en de veilige ontwerpogave is noodzakelijk. Ook in relatie tot het kruisen van fietsstructuren is veiligheid essentieel. Het lijkt me verstandig op korte termijn hier meer inzicht in te krijgen, omdat wijzigingen van invloed kunnen zijn op de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Betrek ons als gemeente hier tussentijds in.

De N619 is al lange tijd geen provinciale weg meer. Deze heet Ringweg (en verderop St. Oedenrodeseweg).

Parkeren aan de rand betekent volgens mij ook dat er aan de voorkant gestuurd moet worden op een bewoner die dit concept omarmt. Hoe ziet Mastade dit voor zich, in een woningmarkt waarin het onmogelijk is om kritisch te kijken. Wat worden de feitelijke loopafstanden?

Een deel van het parkeren vindt plaats in een gebouwde omgeving. Dit is prima. Echter de vraag is hoe realistisch eea financieel is. Voorkom dat bij realisatie plan aangepast moet worden omdat financieel een gebouwde parkeervoorziening toch niet mogelijk blijkt.

Autoluw middengebied is in basis een prima. Vraagpunt daarbij wel is hoe de bereikbaarheid een aantal functies geregeld wordt. Essentieel zijn hulpdiensten. Maar ook de bereikbaarheid van grote goederen is een aandachtspunt. Hoe wordt eea geregeld voor afval (ook verzamelen aan de randen?), het leveren van bijvoorbeeld meubels o.i.d. Kan er bij de woning laden/lossen plaatsvinden?

Er moet voldaan worden aan de Nota Parkeernormen 2022. Deze geeft wel ruimte om maatwerk te bieden in geval er gewerkt wordt met alternatieve mobiliteitsvormen, zoals deelauto's. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een mobiliteitsplan wordt opgeleverd. Voor ons als gemeente is dit nieuw. We zijn ook zoekende in wat een mobiliteitsplan precies moet omvatten. Tijdens de behandeling van de Nota Parkeernormen 2022 bleek ook dat de gemeenteraad dit spannend vindt. Belangrijk aandachtspunt zal in ieder geval zijn dat het er op een toekomstvaste wijze met mobiliteit wordt omgegaan. Neem de gemeente mee in jullie beweegredenen en overwegingen. Afspraken hierover moeten in het kader van de juridische procedures vastgelegd worden.

Voor de fiets wordt een interne berging per gebouw geregeld. Vanuit de gemeente vinden we het belangrijk dat de fiets gemakkelijk te pakken is. En veilig gestald kan worden. Zodat daarmee het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt.

Een fietsdoorsteek ter hoogte van Oranjestraat 81 is een goede stap voor het stimuleren van de fiets (in de relatie met centrum/station). Hoe groot is de realiteitswaarde van deze doorsteek? Hoe breed kan de doorsteek worden? Kan deze ook fungeren als route voor hulpdiensten?

Het voorstel om het openbaar gebied op een andere manier in te richten met nieuwe ideeën is goed. Het levert wel wat vragen op. Is er een terugvaloptie voor het openbaar gebied. Wat als een en ander niet goed functioneert, kan er dan ook teruggeschakeld worden naar een meer traditionele inrichting en wat zijn hiervan de consequenties?



Het exphotel is neem ik aan in basis het bestaande ABAB-gebouw. In hoeverre blijft de bestaande ontsluiting? En worden er in dat geval meer wooneenheden via deze inrit ontsloten?

Bij de verschillende concepten staat nog een nader te onderzoeken aantal woningen. De te realiseren parkeerplaatsen staan als vastgegeven opgeschreven. De basis voor parkeren is de Nota Parkeernormen 2022. Hoe meer woningen, hoe meer parkeerplaatsen!

Parkeren wordt voor een deel als overloopzone ingericht. De Nota Parkeernormen stelt eisen aan de afmeting van parkeerplaatsen. Dat is noodzakelijk om meegeteld te kunnen worden. In het kader van het mobiliteitsplan kunnen we op dit punt mogelijk afspraken maken, maar dan moet wel duidelijk zijn op welk moment parkeerplaatsen gerealiseerd worden en waar dan aan voldaan moet worden. Een tijdelijke overloop voor een bepaald piekmoment lijkt me minder gewenst. We hebben het hier plan met wat een stabiele eindsituatie moet hebben. Parkeren in het veld of op het gras kan alleen met gebruik van bijvoorbeeld grasbetontegels o.i.d.

<p>In de parkeerbalans moeten alle functies terugkomen. Aandachtspunten die er in ieder geval zijn, onderverdeling grondgebonden woningen (nu is norm van 1,6 gebruikt, dit betekent alleen rijtjeswoningen of kleine tweekappers). Onderverdeling appartementen? Hoeveel arbeidsmigrantenplaatsen zijn er voorzien?</p>
<p>Verdeel het aantal parkeerplaatsen ook naar de logisch te gebruiken ontsluiting.</p>
<p>Voor de F2 is er een vastgesteld voorkeurstrace, daarmee zijn sheet 53 t/m 55 niet relevant c.q. achterhaald. Deze graag uit het verhaal halen, want deze zijn verwarrend richting derden.</p>
<p>De vraag van het college over de Boomgaard gaat over het deeltrace Hokkelstraat - Wilg - Oude Rijksweg. Kan dit door de Boomgaard en wat zijn de consequenties. In sheet 56 zie ik alleen maar redenen om het niet te doen, op basis van onderbuikgevoelens, maar geen afweging. Daarbij wil ik meegeven dat speed pedelacs maar een klein percentage van het aantal gebruikers van een doorfietsroute is. Er moet een onderzoek naar de ontsluiting van het plangebied uitgevoerd worden. Het lijkt logisch deze vraag hierin mee te nemen. We staan als gemeente open voor elk antwoord op de gestelde vraag, maar wel op basis van een complete afweging.</p>
<p>Hoeveel kamers of verblijfseenheden heeft het ABAB-gebouw?</p>
<p>Hoeveel personen mogen thans gebruik maken van de logiesvoorzieningen in het ABAB-gebouw?</p>
<p>Met hoeveel kamers of verblijfseenheden breidt het ABAB-gebouw uit?</p>
<p>Hoeveel personen kunnen dan in het nieuwe gebouw gebruik maken van de logiesvoorzieningen?</p>
<p>Begrijp ik goed dat van de circa 300 wooneenheden in het ontwikkelingsgebied, gestreefd wordt naar 100 wooneenheden in het sociale huursegment?</p>
<p>Begrijp ik goed dat [REDACTED] in beeld is om deze 100 eenheden te beheren?</p>
<p>Uitgaan van m2 is zeker zinvol. Wel nog ben ik benieuwd naar de uitgangsprijzen huur / koop voor deze woning en hoe dit doorwerkt in de 3 sementen goedkoop, middelduur en duur, zie ook tabel op pagina 42</p>

Wat zijn de ideeën van Mastade om de woningen duurzaam voor de doelgroepen beschikbaar te houden? (bijzondere koopproducten, 20 of 40 jarige verhuur etc)?

Welke rol ziet Mastade voor zich om de visie - zie ook de reactie op de Brainport Principes op pagina 11 en verder - op het woongebied uiteindelijk gestand te doen? Heeft Mastade daarin een rol? Of is hiervoor een andere partij / partner aanzet?

Hoe is het eigendom van [REDACTED] nu in het plan verweven?

Wonen aan de rand: er zit een fout in de tekst (meest oostelijk en meest oostelijk middenkolomtekst

#### Aanvraag hogere waarde geluid

Voor dit plan is een aanvraag nodig voor een 'hogere grenswaarde geluid'. De geluidbelasting op de gevel van de woning(en) is namelijk hoger dan 48 dB voor wegverkeer. Dit is inclusief een wettelijke correctie van 5 dB voor wegverkeer. Het aanvraagformulier vindt u op <https://www.gemeentebest.nl/formulieren/hogere-waarden>. In uw aanvraag en geluidrapport laat u zien welke geluidreducerende werende maatregelen nodig zijn. Als u aantoont dat maatregelen onvoldoende helpen, kunnen we toestaan dat de woning(en) een hogere geluidbelasting krijgen. Indien de geluidbelasting hoger is dan de maximaal vast te stellen geluidbelasting, behoort een dove gevel tot de mogelijkheden. De maximaal vast te stellen hogere waarde op nieuwbouw van geluid van verkeer op de Rijksweg en van verkeer op wegen buiten de bebouwde kom is 53 dB en van verkeer op de gemeentelijke wegen binnen de bebouwde kom is de maximaal vast te stellen hogere waarde 63 dB.

#### Akoestisch onderzoek

Bij het aanvraagformulier voegt u een akoestisch onderzoek. In het onderzoek neemt u in elk geval de volgende zaken op:

- De geluidbelasting op de gevels van de woning(en), afkomstig van wegverkeer op omliggende wegen. Hierbij gaat u uit van de prognosecijfers over 10 jaar voor wegverkeer.
- Een berekening die de geluidreductie laat zien van geluidreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht.
- Een motivatie of die maatregelen wel of niet (deels) getroffen kunnen worden.
- Een berekening die de geluidreductie aantoont van de geluidwerende voorzieningen van de uitwendige constructie. De berekening voert u uit conform NEN 5077. In de verblijfsruimten van de woning(en) mag het geluidniveau niet hoger zijn dan 33 dB op basis van de cumulatieve geluidbelasting op de gevel.
- Een overzicht met de x- en y-coördinaten van de waarneempunten waarop de geluidbelasting wordt vastgesteld. De waarneempunten bevinden zich op de grens van het bouwblok.

#### Bouwtekeningen

De verblijfsruimten deelt u zo gunstig mogelijk in. Dit laat u duidelijk zien op de bouwtekeningen. U zorgt in elk geval voor één geluidluwe zijde. Aan deze geluidluwe zijde realiseert u minimaal één verblijfsruimte. Daarnaast zorgt u voor een geluidluwe buitenruimte. De geluidluwe zijde en -buitenruimte gelden voor ieder appartement/iedere woning.

Ook zet u op de bouwtekening de voorzieningen aan de gevel/het dak die nodig zijn om het geluidniveau binnen van 33 dB te bereiken op basis van de cumulatieve geluidbelasting op de gevel.

#### Procedure

De hogere waarde procedure loopt gelijk op met de bestemmingsplanprocedure. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moeten wij het besluit voor de hogere waarde hebben genomen.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het ook nodig de geluidbelasting te bepalen van 30km/u wegen. Indien de geluidbelasting van verkeer op deze wegen hoger is dan 48 dB volgt u dezelfde stappen bij het geluidsonderzoek als genoemd in de passage geluid Wet geluidhinder

Van belang is dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering door de woningbouw. Ook dit laat u zien met een akoestisch onderzoek door de vergunde geluidbelasting van de bedrijven in beeld te brengen en waar nodig door geluidreducerende maatregelen te bepalen zodat enerzijds de nieuwe woningen en appartementen een goed woon- en leefklimaat hebben en anderzijds de bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Wetgeving en beleid beschrijven in ruimtelijke onderbouwing: Plan als bron (bv. extra verkeersbewegingen woningen) en plan als ontvanger (de woningen) beschouwen:

- Wettelijke toets, kan eenvoudig met behulp van NIBM rekentool.  
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm-tool/>

- Ruimtelijke toets kan mbt het stappenplan in bijlage 5 van de handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR627847/1?&show-wti=true>

Voor dit thema zijn twee aspecten van belang. Enerzijds zal moeten worden aangetoond dat veehouderijen niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Anderzijds dient vanuit een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen is de verwachting dat beide aspecten geen belemmering zullen vormen. Het zal echter nog wel onderbouwd dienen te worden.

Binnen en rondom het plangebied zijn in het verleden reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn verontreinigingen aangetroffen en heeft sanering plaatsgevonden. Tevens zijn er door de provincie gebruiksbeperkingen opgelegd behorende bij de saneringsbeschikking. Het is van belang dat in een vroeg stadium duidelijkheid wordt verkregen over de kwaliteit van de bodem aangezien er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Daarvoor dient door initiatiefnemer als eerste een historisch onderzoek te worden uitgevoerd die als basis kan dienen voor het totale bodemonderzoek van de locatie. In het kader van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Is de bodem op dit moment niet geschikt voor het beoogde gebruik dient te worden bepaald welke maatregelen mogelijk zijn om de om de bodem geschikt te maken. Daarnaast dient de economische haalbaarheid van de te treffen maatregelen te worden aangetoond.

Het thema bedrijven en milieuzonering dient te worden onderbouwd om aan te tonen dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd voor de diverse milieuthema's volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering.

Plan voldoet niet aan de omgevingsvisie. Hoogbouw is niet genoiemd in dat gebied.

Omgevingsplan ipv van bestemmingsplan. Zitten aan begin van procedure en er moeten nog wat hobbels worden genomen voordat ontwerp ter visie kan. Bestemmingsplan daarom waarschijnlijk niet haalbaar.

Het betreft een intensief programma. Dit is niet perse verkeerd, maar betekent wel dat de ingestoken ambitie voor groen, ecologie, duurzaamheid, zorgvuldige positionering van gebouwen en hoogtes tov elkaar, veel woonkwaliteit en leefbare plint ook waargemaakt gaat worden. De ambitie mag niet verschromelen, want dan dreigen het standaard woonblokken te worden met een matige leefkwaliteit en dreigt van begin af aan een neerwaartse spiraal. Hoe te begeleiden en de kwaliteit hoogstaand te houden is een serieus punt van aandacht.

Centraal in het plan is een groen parkje nodig. Dit kan niet opgelost worden door groene 'straten' tussen bouwblokken, die overal ongeveer hetzelfde zijn. Bij deze intensiteit is er ook ruimte nodig om naar buiten te gaan, te barbecueën, te flaneren, te liggen in het groen, te picknicken, balletje te trappen, speelplek, jeux de boules, etc. etc. Zo op het eerste oog is het nodig twee woonblokken weg te halen bij de hoge toren. Dan ontstaat er direct wat lucht tov de benodigde aandacht voor hulpdiensten en bereikbaarheid.

Richting Zomereik is de overgang van stedelijke bouwblokken naar de straat en grondgebonden woningen te snel en geforceerd (om aantallen wooneenheden te halen zo te zien). Dit moet zorgvuldiger, zoals elders in het plan eveneens is gedacht.

Het is een redelijke aanzet, met bovenstaande aanpassingen kan toegewerkt worden naar een verfijning. Een intensieve begeleiding is hierbij wel op z'n plek, met veel toetsmomenten.

Gezonde verstedelijking is een van de uitgangspunten voor het plan: is hier een link te maken met het gezondheids/welzijns/preventiebeleid van de gemeente? Is het in deze interessant om het plan ook te laten scannen door een collega van team sociaal?

Het achterliggende concept van het plan is om een soort van social community te maken. Het samenwonen van verschillende bewonersgroepen gaat niet zomaar; Is er ook gedacht aan een 'programma' om het samen-wonen in de Boomgaard goed te laten verlopen?

Groen is een van de kernwoorden in het plan. Is er nagedacht over het beheer van het groen in de toekomst? Wie is daarvoor verantwoordelijk? Zeker omdat het plan een sfeer ademt van open space waar private en publieke ruimte door elkaar lopen, is het goed om vooraf afspraken te maken voor het beheer van het groen (en de openbare ruimte). Helemaal omdat tuinen direct overlopen in groene publieke, collectieve ruimte. Denk ook aan potentiële plekken voor hangjongeren, zwerfafval etc

Heel praktische vraag: hoe is het straks geregeld met het ophalen van het vuilnis cq plaatsing van (ondergrondse) containers?

Intekenen van straatverlichting, afvalcontainers/ophaalplekken etc is wenselijk om dit zoveel mogelijk vooraf met nieuwe bewoners af te stemmen.

De collectieve buitenruimte (in de binnenkant) is ook te benutten als speelruimte. Is er nagedacht over de speelbehoefte van kinderen cq jeugd die er komt te wonen en op welke manier wordt daarin voorzien? Welke normering hanteert de gemeente Best voor inrichting speelruimte bij nieuwbouw en moet rekening worden gehouden met specifieke leeftijdsgroepen, bijvoorbeeld ook 12+. Een speeltuin/speelplek voor de deur - zeker in een open space / collectieve ruimte - kan voor heel veel onrust zorgen onder bewoners vanwege NIMBY.

Ga uit van Nul-Op-De-Meter woningen (**NOM woningen**). Zodat de woning over het jaar heen evenveel energie opwekt als gebruikt (gebouw en gebruikers).

<p>De locatie, plaatsing en bezonning hebben grote invloed op de potentiële opbrengst van zonnepanelen. Breng deze voor het plan per gebouw globaal in beeld.</p>
<p>Voormalig ABAB-kantoor: dit kantoor is nu nog aangesloten op gas m.i. Geef in plan en onderbouwing aan wat je qua energie hiermee gaat doen. Doel is NOM.</p>
<p>In het plan is behoorlijk wat groen opgenomen. Ook op de gebouwen. Onderbouw in het plan hoe het groen zich verhoudt tot de energieopwekking.</p>
<p>Waterberging, wateropvang en het voorkomen van wateroverlast. Onderbouw hoe in het plan rekening wordt gehouden met de steeds extremere regenbuien.</p>
<p>Hittestres: met name in het plandeel 'Wonen aan de rand' kan een hoger risico op hittestres ontstaan door de grotere hoeveelheid bebouwing en bebouwd oppervlak. Breng dit in de uitwerking van het plan in beeld.</p>
<p>Natuurinclusief: in het deel van de presentatie van buro [REDACTED] worden enkele goede voorbeelden van natuurinclusiviteit getoond. Zijn deze ook daadwerkelijk in het plan opgenomen? Dat is nu niet zichtbaar. Breng deze in beeld.</p>
<p>Circulair en biobased: geef de ambitie aan die jullie willen gaan hanteren bij de uitwerking van het plan ten aanzien van circulariteit en biobased.</p>
<p>Er zijn diverse punten die in beeld gebracht moet worden. Het algemeen beeld ten aanzien van het plan is positief. Het plan geeft qua woonmilieu en deels ook qua woningtypologieën een aanvulling op het bestaande woningbezit en woonwijken van Best.</p>
<p>Ruimte wordt in Nederland steeds schaarser, zeker ook qua woningbouwlocaties. Ook in Best beginnen de bouwlocaties op te raken (Aarlesche Erven nu in verkoop, Dijkstraten al uitverkocht). Het goed en duurzaam benutten van inbreidingslocaties is van vertoenevend belang door o.a. meervoudig, zorgvuldig en intensiever ruimtegebruik. Het eerste globale beeld van het plan lijkt hier invulling aan te geven.</p>
<p>Check op taalfouten</p>

<p>Alinea 3: laat zien dat De Boomgaard onderdeel uitmaakt van een groter geheel waarbij ook interactie tussen bestaand en nieuw onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het totale concept.</p>
<p>Hoogbouw niet alleen voor groene leefomgeving, ook de financiële haalbaarheid van het plan. Anders kun je ook kiezen voor lagere hoogbouw en ook een groene leefomgeving. Overigens: is dit wel de juiste plek om hier die opmerking te plaatsen?</p>
<p>Graag lijstjes aangeven tussen de kwartalen of maanden. Hiermee verbetering leesbaarheid.</p>
<p>Is voor de planning van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij een specialist op het gebied van de Omgevingswet?</p>
<p>Uitleg wat fase 1 en fase 2 is ontbreekt (ABAB vs. Overige deel van het plan?).</p>
<p>Vertaal de Whize methodiek naar de definitie van starters en senioren vanuit de regionale begrippenlijst. Is de duiding van de doelgroep een eigen interpretatie of die vanuit Whize-zelf? Wellicht dat er discussie ontstaat of een bepaalde doelgroep nog een auto nodig heeft of niet.</p>
<p>"Het aantal huishoudens overstijgt het aantal inwoners, bijna drie kwart van de huishoudens die er tot 2030 bij komen zijn dan ook eenpersoonshuishoudens. Is een éénpersoonshuishouden geen huishouden? Klopt hiermee de eerste zin?</p>
<p>"Voor deze corporatie bestaat er geen behoefte aan sociale grondgebonden woningen. Ook hiermee wordt de vraag naar appartementen bevestigd." Waarom wil de corporatie geen grondgebonden woningen?</p>
<p>Interessant om de groei/ontwikkeling van Best te tonen? Is hiermee uitbreiding op deze plek logisch? Inspiratie: <a href="http://www.topotijdreis.nl">www.topotijdreis.nl</a></p>
<p>Analyse huidig gebied en plan lopen hier door elkaar</p>
<p>Benoemen in welke mate wordt bijgedragen/invulling gegeven aan de Brainportprincipes.</p>





---

**Reactie Mastade / Buro Lubbers / NBArchitecten**

We zullen de 2 verkeersontsluitingen i.s.m. een verkeerskundigadviseur in kaart brengen en de verkeersbewegingen/belasting berekenen. Ook zullen we een aantal dwarsdoorsnedes principe profielen van de straatprofielen in het plangebied uitwerken.

---

**Wordt tekstueel aangepast**

Dit moet inderdaad aan de voorkant gestuurd worden. Toekomstige (geïnteresseerde) bewoners ontvangen een informatieboekje met daarin een toelichting en omschrijving van de 'nieuwe groene & collectieve woonwijk'. Langere loopafstand tot aan de voordeur, kleinere privé buitenruimten en wat ze daarvoor kwaliteit voor terug krijgen; meer collectieve buitenruimten; meer groen en kwaliteit.

---

Gebouwde parkeervoorzieningen hebben inderdaad een forse onrendabele top. Gebouwde parkeervoorzieningen wordt financieel gedragen door het realiseren van het woningbouwprogramm en door slimme/flexibele parkeeroplossingen en/of mobiliteitsoplossingen te bedenken.

---

Het autoluw gebied wordt bereikbaar voor incidenteel verkeer (zoals brandweer, ambulance, verhuizers ect), echter is er in het autoluw gebied geen gelegenheid voor parkeren. Het straatprofiel in het autoluw gebied dat bereikbaar is voor verkeer, is opgebouwd uit deels verharding en deels grasbetontegels o.i.d. Een doorsnede van het straatprofiel wordt uitgewerkt. Tevens zullen we de verkeersroute in het gebied inzichtelijk maken.

---

Wij zullen een voorzet doen in het mobiliteitsplan in de vorm van een memo.

---

Dit vinden wij ook belangrijk. We zullen in kaartbrengen waar fietsstalling posities mogelijk zijn in het plangebied.

---

Percelen zijn in eigendom van [REDACTED] Dus deze realiteitswaarde is hoog.

---

Het is erg ingewikkeld om in de planuitwerking rekening te houden met een terugvaloptie. Daarmee zou ook verondersteld worden dat de voorgenomen collectieve inrichting van de openbare ruimte niet zou functioneren. Wij hebben de overtuiging dat de huidige markt de behoefte heeft aan vernieuwende woongebieden, waarbij meer wordt ingezet op sociale verbindingen en collectiviteit en het verminderen van eenzaamheid. Het ontwerp wordt zo vormgegeven dat er altijd private plekken zijn waar bewoners zich kunnen terug trekken. Wel moet er goed afgestemd worden hoe het gebied beheerd gaat worden. Komt dit bij de gemeente te liggen, bij de bewoners of een VVE constructie. en waar ligt de grens tussen privaat en openbaar/mandelig.

---

Klopt. We zijn voornemens de inrit hoofdentree ABAB-gebouw te handhaven. Inrit naar bestaande grote parkeerplaats zal komen te vervallen. Dit kost veel ruimte voor beperkt aantal parkeerplaatsen. Daarnaast niet genoeg parkeerplaatsen voor al de bewoners. Hoe gaat het gereguleert worden waar wie mag parkeren om zoek verkeer te voorkomen.

---

We zijn ons er van bewust dat het aantal parkeerplaatsen gekoppeld is aan het aantal woningen. Wij dragen de zorg voor een sluitende parkeerbalans. Dit is wellicht tekstueel onvoldoende duidelijk opgenomen in de presentatie. Maar we gaan voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen uit van 321 woningen (zoals omschreven op pag. 42). Nadat we overeenstemming hebben bereikt over de stedenbouwkundige opzet, kunnen we de massa's verder uitwerken op gebouwniveau waarna het definitief aantal woningen kan worden bepaald. Indien het meer of minder woningen worden dan de 321 wordt het aantal parkeerplaatsen aangepast.

---

Overloopzone is niet het juiste woord. Een overloopzone suggereert dat een plek minimaal wordt ingericht om piekmomenten te kunnen opvangen. De insteek is dat een deel als reservering wordt opgenomen, dit reserveringsgebied wordt in het beginsel als groengebied aangelegd. Indien in de praktijk de situatie zich voordoet dat er een tekort is aan parkeerplaatsen, kan deze ruimte eenvoudig inricht worden met parkeerplaatsen. In de verdere planuitwerking / omgevingsvergunningstekeningen zal worden voldaan aan het aantal parkeerplaatsen conform de norm. Echter gezien de ontwikkelingen ontrent parkeren en mobiliteit, zouden wij graag nadere afspraken over de reserveringszone in de anterieure overeenkomst maken. Wij zouden het ontzettend jammer vinden als er te veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd, die in de praktijk niet gebruikt worden en er verlaten bij liggen. Bij voorkeur geven wij deze ruimte liever terug als groene ruimte voor bewoners.

Berekening parkeerbalans is uitgewerkt. Deze zullen we verstrekken.

Oke, nemen we mee

Oke. Graag ontvangen wij van gemeente wat nu uitgangspunt is zodat we dat kunnen verwerken in concept stedenbouwkundig plan.

We zien graag wat de uitkomst is geweest.

80 bedden

80 personen

80-120 bedden

80-120 personen

Inderdaad 30%. De uitbreiding van de bedden in het ABAB-gebouw valt ook in de sociale sector, dat heeft dus impact op percentages van het totale woonprogramma. Zoals besproken met gemeente vernemen wij nog graag hoe hiermee om te gaan in verdeling/percentages woonprogramma.

Klopt hiermee zijn we in gesprek.

30% valt in de sociale huur. 30% in het middensegement zowel koop tot NHG-grens en huur tot €1000 (tzt uitgaande van prijspeil). 40% vrije sector, m<sup>2</sup> prijzen nog n.t.b. markconform.

Dit wordt uitgewerkt in een latere fase.

In principe werken wij (Mastade) dit verder uit met onze ontwerpadviseurs. Mocht de gemeente daarin nog een goed bureau/contactpersoon kennen dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Zie tekening met eigendoms verhouding intentieovereenkomst

Oke, dank voor oplettendheid

We zijn ons er van bewust dan een akoestisch onderzoek benodigd is voor de verdere uitwerking van het plan. We zullen dit onderzoek naar voren halen.

De planuitwerking verkeert zich momenteel nog niet in de fase van het uitwerken van bouwtekeningen.

Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de omgevingsrechtelijke onderzoeken. Deze dienen nog te worden uitgevoerd.

Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de omgevingsrechtelijke onderzoeken. Deze dienen nog te worden uitgevoerd.

Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de omgevingsrechtelijke onderzoeken. Deze dienen nog te worden uitgevoerd.

Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de omgevingsrechtelijke onderzoeken. Deze dienen nog te worden uitgevoerd.

De bodemgesteldheid is in beeld. Gronden Mastade vormen geen belemmering. Bij gronden Neggers zit een bodemverontreiniging en is in beeld. Door Neggers heeft deze afgekocht door Bodemzorg (Provincie). Deze sanering verloopt naar eigen zeggen naar verwachting. Op korte termijn is er een afspraak met Neggers en Bodemzorg om exacte situatie te beoordelen.

Dergelijke onderzoeken maken onderdeel uit van de omgevingsrechtelijke onderzoeken. Deze dienen nog te worden uitgevoerd.

Vraagstelling onduidelijk, waarop wordt geconcludeerd dat bestemmingsplan niet haalbaar is? Doormiddel van omgevingsrechtelijke onderzoeken wordt het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan onderbouwd en aangetoond. Reactie gemeente graag toelichten.

Het bewaken en nastreven van de kwaliteit is ook in ons belang, voor onder andere voor de afzet de woningen.

We zouden graag op kort termijn samen met NBA/Lubbers een overleg organiseren over de stedenbouwkundige opzet van het middengebied.

We zouden graag op kort termijn een overleg organiseren over de stedenbouwkundige opzet.

Eens, geldt ook voor ons

Wat ons betreft prima maar wat houdt een dergelijke scan exact in. Graag toelichten.

Wat wordt er bedoelt met "programma voor samenwonen" ? Graag toelichten



Daar zijn eerste ideeën over, maar nog niet concreet uitgewerkt. Als het gaat om prive terreinen dan is het aan de desbetreffende eigenaar. Bij ons concept is ook een deel semi openbaar karakter. Bijvoorbeeld bij een hofje van een woonblok of gemeenschappelijke daktuin woonappartementen. Het beheer zal vanuit het betreffende woonblok/VvE worden uitgevoerd. Beheer van collectieve voorzieningen zoals moestuin, buurtschuur hopen wij met toekomstige bewoners te kunnen organiseren en verwachten daar ook een rol in vanuit een woningcorporatie. Beheer en onderhoud van openbaar gebied wat resteert oa wegen zal door de gemeente worden uitgevoerd.

Ondergrondse containers zullen worden voorzien aan de randen.

Oke

De inrichting van de openbare ruimte concreet zijn ingevuld, op het moment van verkoop/verhuur van de woningen. Indien gemeente Best voorwaarden stelt aan haar speelvoorzieningen ontvangen wij deze natuurlijk graag, zodat we hier rekening mee kunnen houden.

We zullen ons confirmeren aan de betreffende wetgeving ten tijden van indienen omgevingsvergunning. Dit is vooralsnog BENG, onze ambitie is waar mogelijk energieneutraal. Echter moeten we ons nog verder verdiepen in samenwerking met een installatieadviseur over de toe te passen energie/installatieconcepten. Daarbij gelden overigens niet alleen financiële parameters maar zijn we ook afhankelijk van factoren zoals bodemgesteldheid waar we veelal geen invloed op hebben.

Dit wordt tzt meegenomen in de uitwerking van de installatie- en energieconcept in het plangebied.

Aangezien het een bestaand pand is beoordelen we dat separaat van de gebiedsontwikkeling. Mocht dit rendabel/haalbaar zijn dan zullen we het zeker niet nalaten.

Dit wordt tzt meegenomen in de uitwerking van de installatie- en verwarmingsvoorzieningen in het plangebied.

Enkele mogelijkheden voro waterbergingsprinipes zullen we toelichten. Let wel de planvorming is nog niet zo ver dat we dit concreet kunen uitwerken. Een concrete uitwerking volgt bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning

Wordt meegenomen in de verdere planuitwerking.

Wordt meegenomen in de verdere planuitwerking.

Wordt meegenomen in de verdere planuitwerking.

Het is goed om te horen dat het algemeen beeld positief is. Wij zijn ons er van bewust dat er nog veel onderzoeken moeten worden uitgevoerd ter onderbouwing en verantwoording van het plan. We moeten ons daarbij bewust zijn in welke fase het project zich begeeft.

Dank

Oke

Oke

Klopt, deze tekst voegt weinig toe.

Oke

Ja, planning wordt verder afgestemd met adviseur. Selectie RO-adviseur loopt.

Hoe de fasering zal worden opgedeeld is nog niet bekend. Maar we willen hiermee in iedergeval aangeven dat wij rekening houden met een gefaseerde uitvoering.

We zullen de doelgroepen vertalen naar definitievs regionale begrippenlijst. Duiding doelgroepen is vanuit Whize.

Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan het aantal inwoners, doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. In 1995 bestond een huishouden nog uit gemiddeld 2,35 personen, in 2018 is dat 2,15. De prognose veronderstelt een verdere daling naar 2,09 in 2035 en 2,08 in 2050. Meer mensen wonen alleen, en hun aantal zal in de toekomst naar verwachting verder toenemen. Dat is het gevolg van de voortgaande individualisering en van vergrijzing. Meer mensen zullen voor kortere of langere tijd alleen wonen, voordat ze aan een relatie beginnen, of na een scheiding. Daarnaast zijn er meer ouderen. Zij lopen op latere leeftijd een grotere kans dat ze alleen komen te staan als hun partner komt te overlijden.

I.v.m. betaalbaarheid en een tekort van appartementen in de bestaande woningvoorraad.

Oke, dank voor tip.

Oke, we zullen dit aanpassen

Ja nemen we mee. Is dan wel gebaseerd op onze inschatting.



---

**In welke deelfase uit te werken**

Het verkeerskundig onderzoek maakt onderdeel van de RO-procedure. Dit onderzoek halen we naar voren en laten we momenteel uitvoeren. De eerste resultaten uit dit onderzoek samen met de verschillende dwarsdoorsnede profielen worden toegevoegd aan het document stedenbouwkundige analyse.

**Wordt toegevoegd aan document stedenbouwkundige analyse**

Parkeerafstanden worden toegevoegd aan document stedenbouwkundige analyse. Het bewonersinformatieboekje wordt in een latere fase uitgewerkt.

nvt

**Straatprofiel en verkeersroutes autoluw gebied worden toevoegd aan document stedenbouwkundige analyse**

**Toevoegen aan document stedenbouwkundige analyse**

**Wordt toegevoegd aan document stedenbouwkundige analyse**

**Wordt toegevoegd aan document stedenbouwkundige analyse**

**nvt**

**Wordt toegevoegd document stedenbouwkundige analyse**

**Parkeerberekeningen nader toelichten in document stedenbouwkundige analyse**

**In de anterieure overeenkomst bepaling opnemen met procesafpraak. Bij uitwerking ruimtelijke vertaling/bouwtekeningen hier rekening mee houden.**

<b>Toevoegen aan document stedenbouwkundige analyse</b>
nvt
<b>Wordt toegevoegd aan document stedenbouwkundige analyse</b>
nvt
nvt
nvt
nvt
nvt
<b>anterieure overeenkomst</b>
nvt
<b>Bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning.</b>



**Bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning.**

**nvt**

**nvt**

**Aanpassen in document stedenbouwkundige analyse**

**Onderzoek wordt vroegtijdig in het RO proces uitgevoerd.**

nvt

Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.

Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.

Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.

Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.

Bodemonderzoek Lankema (medio 2021) gronden Mastade is gedeeld met de gemeente. Mochten er uit overleg met Bodemzorg nog zaken naar voren komen dan zullen wij dat bespreken.

Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd.

nvt

nvt

Varianten uitwerken/aanpassen in stedenbouwkundig plan.

Varianten uitwerken/aanpassen in stedenbouwkundig plan.

nvt

nvt

nvt

**Anterieure overeenkomst**

**Anterieure overeenkomst**

**Bij uitwerking inrichtingsplan tbv beheer toets gemeente.**

**Bij uitwerking inrichtingsplan tbv beheer toets gemeente.**

**Bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning.**

<b>Bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning.</b>
<b>Bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning.</b>
<b>Bij uitwerking bouwtekeningen tbv omgevingsvergunning.</b>
<b>Aanpassen in document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.</b>
<b>Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.</b>
<b>Onderzoek wordt t.b.v. RO procedure uitgevoerd en aangeleverd. Wij doen dit in samenspraak met een RO-adviseur.</b>
<b>nvt</b>
<b>nvt</b>
<b>Aanpassen in document stedenbouwkundige analyse</b>

<b>Toevoegen aan document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>Aanpassen in document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>Aanpassen in document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>nvt</b>
<b>nvt</b>
<b>Toevoegen aan document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>Toevoegen aan document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>nvt</b>
<b>nvt</b>
<b>Aanpassen aan document stedenbouwkundige analyse</b>
<b>Toevoegen aan document stedenbouwkundige analyse</b>










--

**Gemeente. Na ontvangst verwerken in document door NBA.**

**gemeente**

--

--

--

--

--

**Gemeente**

--

--

**Gemeente**



**gemeente**

**nvt**

**nvt**

**gemeente**

**gemeente**

<b>gemeente</b>









[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] >  
**Verzonden:** woensdag 21 april 2021 17:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** eerste ambtelijke reactie op plan/idee Zomereik

Beste [REDACTED]

Je hebt een tijdje niets van ons gehoord. Dat leg ik graag uit: er hebben wat interne verschuivingen plaatsgevonden. Een direct voordeel ervan is dat ik nu een korte lijn heb met mijn opdrachtgever en in korte slagen met hem kan schakelen over de resources voor het programma Versnellingsopgave. Geloof me: ik had graag gezien dat dingen sneller gaan. Tegelijkertijd: het is zoals het is. Zie het als goed nieuws.

Wat betekent dit concreet? Dat ik komende weken met mijn collega enkele gesprekken ga voeren met kandidaat-projectleiders. De uitverkorene zal in opdracht van de gemeente aan de slag gaan met enkele projecten. Dit is nog steeds niet van vandaag op morgen geregeld, maar wat ik je wel kan vertellen is dat er nu echt garen op de klos komt. De verwachting is dat we dan eind van deze maand zicht moeten hebben op invulling van de vacature. En weet: we kijken nadrukkelijk ook naar (enkele van) de door jou aangedragen namen!

Dan inhoudelijk wat het idee Zomereik betreft. We hebben dit op 13 april in de beleidstafel besproken. Ik heb hieronder puntsgewijs benoemd wat de ambtelijke adviseurs er van vinden, gezien vanuit beleidsmatig oogpunt.

### **Sterke punten**

*Uitstraling, entree / poort naar de Brainport, afronding stedelijk gebied Best*

De impressies uit het document tonen een wervend plan op een interessante plek. De gestapelde bouw heeft in zekere zin een landmarkfunctie op de scheiding tussen de Brainport en het landelijke gebied rond het stedelijk gebied van Eindhoven.

*Programma dat in beginsel aansluit bij de lokale behoefte*

Het programma gaat uit van voornamelijk appartementen voor een verscheidenheid van doelgroepen (kleinere (1- en 2-persoons)huishoudens). Het programma gaat uit van 40% sociaal en betaalbaar. Door duurzaam bouwen toe te passen worden de woningen qua bruto woonlasten interessant voor een brede doelgroep.

*Groene omlijsting van de bouwblokken*

De impressies tonen ook veel groen. Dat spreekt tot de verbeelding en sluit ook aan bij maatschappelijke opgaven rond leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit.

Naast een sterk punt is dit ook een aandachtspunt gezien het programma (fors) en de noodzaak om een hoogwaardig openbaar gebied te ontwikkelen. Houd er rekening mee dat we hierover concrete afspraken willen vastleggen in het uiteindelijke plan, evenals over het beheer en het onderhoud.

### **Aandachtspunten**

*Supermarkt*

- De schetsen bevatten een supermarkt. Ambtelijk is het voor ons niet zonneklaar dat een supermarkt verrijst op deze plek. Voor een nieuwe supermarkt is in ieder geval geen plek. Als alternatief voor een bestaande supermarkt schatten we in dat dit samenhangt met o.a. een stevige investering op het omliggend wegennet om deze functie hier te accommoderen. Als hij hier landt, zijn jullie er bewust van dat dit aanpassingen aan het omliggend wegennet vergt. Zijn jullie bereid om die kosten te dragen?
- De supermarkt lijkt bovendien een belangrijke financiële drager van het plan te zijn. Stel nu dat een supermarkt hier uiteindelijk niet landt; is het plan dan nog steeds haalbaar / uitvoerbaar? En in welke vorm dan en onder welke condities?

*Programma*

Gaat het om een belegging of om verkoop?

Het gaat om een fors programma. Het totaal kan heeft invloed op maar ook invloed van andere plannen in Best en mogelijk in de regio. Hoe kijken jullie aan tegenover eventuele fasering?

#### *Parkeervoorzieningen*

In de schetsen gaan jullie nu uit van gebouwde parkeervoorzieningen. Dat is interessant. Bekend is dat dit dure voorzieningen zijn. Hoe verhoudt dat zich tot het programma met ten minste 40% sociaal en betaalbaar?

#### *Relatie met omgeving*

We hebben eerder al meegedeeld dat het relevant is dat jullie over de grenzen van deze ontwikkeling moeten heen kijken. Sterker: we missen de visie op de ontwikkeling in het grotere plaatje. We doelen daarbij op de naastgelegen (bedrijfs)percelen. Om een oordeel te geven over dit plan is het belangrijk dat het gebied in zijn totaliteit bekeken wordt; de verwachting is dat op korte of langere termijn ook de nabijgelegen bedrijfslocaties transformeren. En wij vinden een samenhangende ontwikkeling belangrijk. Ik herhaal dus nog maar eens dat jullie het contact moeten leggen met de naburige eigenaars en ze betrekken in het grotere plaatje.

Over betrekken van de omgeving gesproken. De buurt heeft eerder dit jaar kennis genomen. Gisteren heb ik contact gehad met [REDACTED]. Ik heb hem verteld dat er inderdaad een principeverzoek is ingediend. Dat jullie de eigenaar zijn van de locatie en dat wij ons buigen over het plan. Uit zijn woorden merk ik op dat de buurt terughoudend is, maar ook nieuwsgierig naar jullie ideeën. Met het oog op het plan, adviseer ik om contact op te nemen met de buurt. En in een vervolgstadium hen ook te betrekken bij de planontwikkeling.

#### *Tot besluit*

Er is vast nog meer te melden, maar ik laat het even hierbij. Het bovenstaand levert volgens mij voorlopig voldoende stof tot nadenken. Zodra we een stap verder zijn met het werven van de projectleider, kunnen we het proces vervolgen. Mocht je vóór die tijd vragen hebben, dan staat het je vrij om contact op te nemen.

Fijne avond alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



## MEDEWERKING CONTRACTSOVERNEMING

### Ondergetekende:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- a. op grond van het bepaalde van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, namens de Burgemeester van na te noemen Gemeente Best, daartoe bevoegd op grond van mandaatbesluit- en register; en
  - b. op grond van het bepaalde van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet handelend ter uitvoering van het namens het College van Burgemeester en Wethouders van na te noemen Gemeente Best genomen besluit, welk besluit door ondergetekende is genomen op grond van het op veertien november tweeduizend zeventien (14-11-2017) genomen mandaatbesluit als gepubliceerd in het Algemeen mandaatbesluit gemeente Best 2017,

namens:

**Gemeente Best**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Best, kantoorhoudende te 5683 GA Best, Dorpsplein 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17273055, hierna te noemen: **Gemeente**,

### verklaart, handelend als gemeld:

- I. hierbij medewerking te verlenen aan de contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de rechtsverhouding van **Mastade B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te gemeente Valkenswaard, kantoorhoudende te 5582 VB Waalre, Valkenswaardseweg 20, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 76479811, voortvloeiende uit de tussen enerzijds de Gemeente en anderzijds **De Koning & Steeman B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer



17022088 en **Interesting Wonen B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 68771037 gesloten:

- anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) met betrekking tot onder meer kaders en randvoorwaarden, verdeling van werkzaamheden, risico's en verantwoordelijkheden, kosten en overige rechten en verplichtingen met betrekking tot de op dat moment beoogde ontwikkeling voor eigen rekening en risico van een appartementengebouw, en
- het nieuw vastgestelde bouwprogramma voor de betrokken locatie, hetwelk in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van voormelde exploitatieovereenkomst thans bestaat uit een appartementengebouw van maximaal 43 appartementen, waarbij 13 appartementen in de sociale sector worden gebouwd; ten aanzien van deze 13 appartementen is nadrukkelijk het bepaalde in artikel 3a van de exploitatieovereenkomst van toepassing,

op:

1. een perceel bouwgrond gelegen te Best, aan de Hoofdstraat, kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummer 5991 groot dertien are en negennegentig centiare (13 a 99 ca);
2. een perceel bouwgrond gelegen te Best, aan de Hoofdstraat, kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummer 2114 groot tien are en zesendertig centiare (10 a 36 ca);

de dato zevenentwintig mei tweeduizend negentien (27-05-2019), welke rechten en verplichtingen bij wege van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 BW aan Verkoper zijn overgedragen en welke overname onvoorwaardelijk is geworden blijkens de inschrijving op dertig november tweeduizend twintig (30-11-2020) in deel 79819 nummer 10 van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop, op dertig november tweeduizend twintig (30-11-2020) verleden voor [REDACTED] notaris met vestigingsplaats Waalre;

bij notariële akte wordt overgedragen aan DeMaSt Spoorweglaan B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Waalre, kantoorhoudende te 5582 VB Waalre, Valkenswaardseweg 20, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 82685657, hierna te noemen: **DeMaSt Spoorweglaan B.V.**, zodat DeMaSt Spoorweglaan B.V. ter zake van voormelde anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) de contractspartij wordt van de Gemeente;



- II.** bij deze goedkeuring te verlenen aan de overdracht van voormelde gronden aan DeMaSt Spoorweglaan B.V. voornoemd, zulks ex artikel 14 lid 1 van de voormeld anterieure overeenkomst.

Getekend te Best op 26 mei 2021.

[Redacted signature block]

Afdelingsmanager Publiekszaken i.o.

Gemeente Best

Voor deze: [Redacted] Afdelingsmanager Regie en Ontwikkeling  
op grond van het Mandaatregister 2017





## MEDEWERKING CONTRACTSOVERNEMING

[REDACTED]

### Ondergetekende:

[REDACTED]

(volledige  
voornamen/achternaam), geboren te [REDACTED] op [REDACTED]  
houder van een paspoort/rijbewijs/identiteitskaart\* met nummer  
[REDACTED], werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van  
na te noemen Gemeente Best, te dezen handelend:

- a. op grond van het bepaalde van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, namens de Burgemeester van na te noemen Gemeente Best, daartoe bevoegd op grond van mandaatbesluit en\*\*; en register
- b. op grond van het bepaalde van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet handelend ter uitvoering van het namens het College van Burgemeester en Wethouders van na te noemen Gemeente Best genomen besluit, welk besluit door ondergetekende is genomen op grond van het op veertien november tweeduizend zeventien (14-11-2017) genomen mandaatbesluit als gepubliceerd in het Algemeen mandaatbesluit gemeente Best 2017,

namens:

**Gemeente Best**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Best, kantoorhoudende te 5683 GA Best, Dorpsplein 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17273055,

hierna te noemen: **Gemeente**,

### verklaart, handelend als gemeld:

#### I.

hierbij medewerking te verlenen aan de contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek,

waarbij de rechtsverhouding van:

[REDACTED]

\* doorhalen wat niet van toepassing is

\*\* de betreffende volmachtregeling hier opnemen en met deze ondertekende volmacht meesturen

1. [REDACTED] en besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17022088, en
2. [REDACTED] een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 68771037,

voortvloeiende uit de tussen enerzijds de Gemeente en anderzijds [REDACTED]

- anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) met betrekking tot onder meer kaders en randvoorwaarden, verdeling van werkzaamheden, risico's en verantwoordelijkheden, kosten en overige rechten en verplichtingen met betrekking tot de op dat moment beoogde ontwikkeling voor eigen rekening en risico van een appartementengebouw, en
- het nieuw vastgestelde bouwprogramma voor de betrokken locatie, hetwelk in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van voormelde exploitatieovereenkomst thans bestaat uit een appartementengebouw van maximaal 43 appartementen, waarbij 13 appartementen in de sociale sector worden gebouwd; ten aanzien van deze 13 appartementen is nadrukkelijk het bepaalde in artikel 3a van de exploitatieovereenkomst van toepassing,

op:

1. een perceel bouwgrond gelegen te Best, aan de Hoofdstraat, kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummer 5991 groot dertien are en negenennegentig centiare (13 a 99 ca);
2. een perceel bouwgrond gelegen te Best, aan de Hoofdstraat, kadastraal bekend gemeente Best sectie H nummer 2114 groot tien are en zesendertig centiare (10 a 36 ca);

de dato zeventwintig mei tweeduizend negentien (27-05-2019),

bij notariële akte wordt overgedragen aan **Mastade B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te gemeente Valkenswaard, kantoorhoudende te 5582 VB Waalre, Valkenswaardseweg 20, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 76479811, zodat Mastade B.V. terzake van voormelde anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) de contractspartij wordt van de Gemeente;

## II.

bij deze goedkeuring te verlenen aan de overdracht van voormelde gronden aan Mastade B.V. voornoemd, zulks ex artikel 14 lid 1 van de voormeld anterieure overeenkomst.



Best,

Getekend te 17-11- op \_\_\_ november 2020.



**Gemeente Best**

Voor deze: de Afdelingsmanager Regie en Ontwikkeling  
op grond van het Mandaatregister 2017





**Exploitatieovereenkomst  
Hoofdstraat / Spoorweglaan**

**De Gemeente Best**, op grond van het Mandaatregister 2017, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 november 2017, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] sselink, afdelingsmanager Regie en Ontwikkeling,

hierna te noemen: "**de gemeente**";

en

[REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED] postadres [REDACTED]  
[REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], bestuurder van [REDACTED]  
[REDACTED]

en

[REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED], [REDACTED], rechtsgeldig  
vertegenwoordigd door [REDACTED] ans, blijkens een op 22 maart 2018 door [REDACTED]  
namens [REDACTED] ondertekende machtiging;

hierna beide te noemen "**de initiatiefnemer**";

hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**"

**Overwegende dat:**

- de initiatiefnemer plannen heeft tot het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van een appartementengebouw met 40 appartementen en 550 m2 GBO dienstverlening, op de gronden kadastraal bekend gemeente Best, sectie H, nummers 2114 en 5991, gelegen op de hoek Hoofdstraat/ Spoorweglaan te Best, hierna aan te duiden als "de locatie", zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende exploitatietekening als weergegeven in bijlage 1;
- de initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard van de te bouwen 40 appartementen 30% in de sociale sector te realiseren en te handhaven; dit voor de duur van 10 jaren gerekend vanaf de datum van ingebruikname van de betreffende appartementen;
- deze door de initiatiefnemer beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van de geldende bestemming "Dienstverlening" (perceel H 5991) en "Wonen" (perceel H 2114), en daartoe het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk is;
- de initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht medewerking te verlenen aan het in ontwikkeling brengen van voornoemde locatie;

IN18-03435/



- de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de door de initiatiefnemer beoogde ontwikkeling, indien daarbij voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ruimtelijke ontwikkeling en voor de daaraan verbonden (financiële) consequenties voor de gemeente;
- partijen de nadere voorwaarden en afspraken betreffende de gronden, evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van de locatie in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- de initiatiefnemer de betreffende gronden in eigendom heeft, dan wel daarover onvoorwaardelijk kan beschikken, doch uit de nadere uitwerking van het plan kan voortvloeien dat nog gronden van de gemeente verworven dienen te worden, dan wel gronden aan de gemeente overgedragen dienen te worden;
- de gemeente voor de beoogde ontwikkeling op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, gelijktijdig met de vaststelling van de planologische maatregel waarmee de benodigde planologische wijziging mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij de kosten van de gemeentelijke grondexploitatie anderszins verzekerd zijn;
- met deze overeenkomst ten aanzien van voornoemde ontwikkeling de vergoeding van de kosten van de gemeentelijke grondexploitatie verzekerd zijn, waardoor de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel gegarandeerd is, zodat conform het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de locatie behoeft te worden vastgesteld;
- partijen met deze overeenkomst de onderliggende afspraken hebben vastgelegd.

### **Partijen verklaren de navolgende overeenkomst aan te gaan:**

#### **Artikel 1 Definities**

De navolgende definities worden in deze overeenkomst gehanteerd:

- bestemmingsplan: een door de gemeente ten behoeve van de ruimtelijke ordening vastgesteld plan met regels, een verbeelding en een toelichting, handelend over het toegestane gebruik van de grond en de daarop, -in of -boven te realiseren gebouwen en voorzieningen.
- bouwrijp maken: het geschikt maken van het exploitatiegebied voor de eigenlijke bouwactiviteit, waaronder het onder meer (doen) aanleggen van voorzieningen van openbaar nut in de onder- en bovengrondse infrastructuur ten behoeve van de aansluiting van de te realiseren bebouwing op de bestaande hoofdleidingen voor (gas), water, elektriciteit, communicatie, riolering en waterberging, het uitvoeren van sloopwerkzaamheden, het verwijderen c.q. verleggen van aanwezige funderingen, kabels en leidingen, het ontgraven of ophogen van de locatie tot nieuw maaiveldniveau, het aanleggen en verwijderen van een (tijdelijke) bouwweg en het uit te voeren grondwerk, ten behoeve van de funderingsconstructie voor de door de initiatiefnemer op te richten bouwwerken.
- dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt in:
  - a. administratieve dienstverlening: het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve



voorbereiding of uitwerking behoeven, zonder een rechtstreeks contact met het publiek c.q. een baliefunctie;

- b. maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen;
- exploitatiebijdrage: de door de initiatiefnemer op grond van deze exploitatieovereenkomst aan de gemeente verschuldigde bijdrage in de kosten van het in ontwikkeling brengen van het exploitatiegebied.
  - exploitatiegebied: het gebied waarop het plan betrekking heeft (inclusief de daarbij betrokken openbare ruimte). Het exploitatiegebied is weergegeven in bijlage 1, tekeningnummer 2018-600, d.d. 18 oktober 2018.
  - omgevingsvergunning: één geïntegreerde vergunning voor onder meer slopen, kappen van bomen, bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
  - openbare ruimte: de openbaar (voor het publiek) toegankelijke ruimte(n), bestaande uit wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, trottoirs, bermen, groenvoorziening, waterpartijen en dergelijke, die eigendom van de gemeente is of wordt en door de gemeente wordt beheerd en onderhouden. Inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte worden door de gemeente bepaald.
  - plan: de ontwikkeling die de initiatiefnemer met deze overeenkomst wil realiseren, zoals nader aangegeven in artikel 3.

planschade: schade die een eigenaar van onroerend goed of een anderszins belanghebbende lijdt in verband met een planologische wijziging.

- planologische maatregel: de maatregel waarmee een planologische wijziging tot stand gebracht wordt die de realisatie van het plan mogelijk maakt, zoals de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning of een projectafwijkingbesluit.
- woonrijp maken: het afwerken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied voor het uiteindelijk bestemd gebruik, conform de eisen zoals gesteld in deze overeenkomst.

## **Artikel 2 Doel en aard van de overeenkomst**

1. Partijen komen overeen dat deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Deze overeenkomst bevat de kaders en randvoorwaarden welke gelden tussen de gemeente en de initiatiefnemer en legt de verdeling van de werkzaamheden, de risico's en verantwoordelijkheden, kosten en overige rechten en verplichtingen tussen partijen vast.
2. De gemeente verleent haar medewerking aan het door de initiatiefnemer in ontwikkeling brengen van het exploitatiegebied overeenkomstig de voorwaarden zoals vastgelegd in deze overeenkomst en waarbij ontwikkelaar instemt met de betaling aan de gemeente van een exploitatiebijdrage in de kosten die de gemeente maakt, voor het in exploitatie brengen van de gronden die zijn gelegen binnen het exploitatiegebied, waaronder begrepen de ambtelijke toetsingskosten van het plan en de



uitvoeringskosten voor onder meer de herinrichting van het openbaar gebied en de aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers.

3. De taak- en rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer is in hoofdlijnen als volgt.
  - a. De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor:
    - de totale planvorming;
    - het uitvoeren van alle voor de beoogde planologische maatregel benodigde (voor)onderzoeken;
    - het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie;
    - het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing;
    - het ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen van de benodigde plannen en ontwerpen;
    - het bouwrijp- en woonrijp maken van het eigen perceel ten behoeve van het realiseren van het plan;
    - alle aansluitingen op bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur;
    - het aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen;
    - de realisatie conform het plan;
    - toezicht en kwaliteitscontrole op de bebouwing;
    - het verstrekken van alle benodigde inlichtingen;
  - b. De gemeente draagt zorg voor:
    - het beoordelen en toetsen van door de initiatiefnemer op te stellen en aan te leveren onderzoeksresultaten en (plan)producten;
    - het nemen van een ruimtelijk besluit en het uitvoeren van de daartoe benodigde planologische procedure(s);

### **Artikel 3 Plan**

Het plan omvat:

- a. de ontwikkeling en realisatie van een appartementengebouw met 40 appartementen, waarvan 12 appartementen in de categorie sociale woningbouw (huur of koop) en dienstverlenende functies op de begane grond van het gebouw.
- b. de aanleg en instandhouding van voldoende bereikbare parkeerplaatsen, een en ander conform de geldende parkeernorm ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

### **Artikel 3a Sociaal programma**

1. De initiatiefnemer is verplicht om 30 % van het te realiseren woningprogramma, in dit geval 12 woningen, in de sociale koop- en/of huursector te realiseren en dit gedurende een looptijd van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van ingebruikname van iedere (sociale) woning afzonderlijk, in stand te houden.
2. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan: een goedkope en betaalbare huurwoning met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens, zoals vastgesteld door de rijksoverheid. Huurverhogingen zijn toegestaan overeenkomstig de door de rijksoverheid vastgestelde regels voor sociale huurwoningen. Verhuur aan een opvolgende huurder of gebruiker gedurende de eerste 10 jaar van bewoning dient eveneens te voldoen aan de regels, zoals die voor de sociale huursector door het Rijk zijn vastgesteld.
3. Onder een sociale koopwoning wordt verstaan: een goedkope en betaalbare koopwoning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen voor een koopprijs van maximaal € 200.000,00 v.o.n., zegge tweehonderdduizend euro. Een en ander volgens de MRE normering Regionale begrippenlijst Wonen 2018. Deze regionale begrippenlijst is bij de initiatiefnemer bekend. (Door-)verkoop van een sociale koopwoning aan een opvolgende eigenaar of rechtsverkrijger onder bijzondere titel gedurende de eerste 10 jaar van bewoning, is uitsluitend toegestaan, mits de woning





wordt verkocht voor een prijs, die voor een goedkope en betaalbare woning door het MRE, dan wel haar opvolger c.q. in ander verband voor woningen in de regio voor dat jaar zijn vastgesteld. Bij een eventuele doorverkoop mag een bedrag van maximaal € 25.000 aantoonbaar meerwerk verrekend worden.

4. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger is verplicht om de datum van ingebruikname van de sociale koop- en huurwoningen aan de gemeente te melden en jaarlijks aan de gemeente de gegevens over te leggen, waaruit blijkt dat aan voorgaande verplichting is voldaan.
5. Bedoelde verplichtingen met betrekking tot de sociale woningbouw zullen als kwalitatieve verplichting en kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de initiatiefnemer daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
6. Indien en voor zover de initiatiefnemer de verplichting met betrekking tot het realiseren en handhaven van de sociale woningbouw, zoals hiervoor bedoeld, niet nakomt verbeurt de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 500.000,00 ineens en € 1.000,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

### **Artikel 3b Duurzaamheid**

Initiatiefnemer geeft aantoonbaar aan op welke wijze het plan bijdraagt aan het behalen van de gemeentelijke doelstelling om in 2030 energie neutraal en afvalloos te zijn. Deze doelstelling is vastgelegd in het ambitiesdocument Duurzaamheid, vastgesteld door de Raad van de gemeente Best op 8 mei 2017. Uitvoering en instandhouding van de door ontwikkelaar voorgestelde maatregelen zal door de gemeente worden bewaakt.

### **Artikel 4 Exploitatiegebied**

1. Het exploitatiegebied, kadastraal bekend, gemeente Best, sectie H, nummers 2114 en 5991, is gelegen op de hoek Hoofdstraat/ Spoorweglaan in Best. Het gebied is indicatief weergegeven op de situatietekening "Exploitatiegebied", met tekeningnummer 2018-600, gedateerd op 18 oktober 2018. Deze tekening is als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegd. Gezien het feit dat het plan nog niet in detail is uitgewerkt, is het mogelijk dat de bijgevoegde tekening nog moet worden aangepast. In dat geval geldt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst de aangepaste tekening van het exploitatiegebied.
2. Partijen wensen aan de locatie een dubbele bestemming toe te kennen, te weten "Wonen" en 'Dienstverlening', in de verhouding zoals dit is verwoord in de overwegingen bij deze overeenkomst. Partijen zullen derhalve de planologische procedure laten opstarten teneinde de beoogde bestemming mogelijk te maken.
3. De bestemming 'Dienstverlening' is in artikel 1 Definities nader omschreven.

### **Artikel 5 Planologische procedure(s)**

1. De initiatiefnemer stelt voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing op ten behoeve van het te nemen ruimtelijke maatregel om het plan te kunnen uitvoeren. In dit geval dient een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden verkregen.
2. Indien de ontwikkelaar het plan niet binnen 2 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning niet realiseert, heeft de gemeente het recht om de omgevingsvergunning in te trekken.



3. Alvorens de planologische procedure wordt gestart zal de initiatiefnemer een omgevingsdialoog starten met de direct betrokkenen in de omgeving.
4. De gemeente toetst de ruimtelijke onderbouwing aan de geldende regelgeving en het beleid en zal eerst na goedkeuring daarvan door het college van burgemeester en wethouders de planologische maatregel als bedoeld in dit artikel in procedure te brengen.
5. Naar aanleiding van het principe-verzoek van de initiatiefnemer van 22 februari 2018 heeft een eerste beoordeling van het aldaar beschreven plan plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente in een brief van 23 juli 2018 aangegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling van het plan. Daarbij heeft de gemeente tevens een aantal (rand-)voorwaarden meegegeven, waaraan uw plan dient te voldoen om uiteindelijk in procedure te kunnen worden gebracht. De gemeente wijst erop dat dit echter geenszins betekent dat het plan ook planologisch de eindstreep zal halen. De gemeente behoudt haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en behoudt daarbij haar bevoegdheid volledig omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van de te nemen planologische maatregel en een besluit daarover, alsmede over overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het exploitatiegebied.
6. De initiatiefnemer is ervan op de hoogte dat de gewenste bestemming van de locatie via de publiekrechtelijke weg gerealiseerd moet worden. De gemeente kan om die reden dan ook niet garanderen dat de gewenste bestemming ook daadwerkelijk tot stand komt.
7. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die initiatiefnemer of derden hierdoor mochten lijden. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden.

#### **Artikel 6      Exploitatiebijdrage**

1. Door de initiatiefnemer wordt als exploitatiebijdrage in de (gemeentelijke) exploitatiekosten aan de gemeente de volgende kosten voldaan:
  - a. De gemeentelijke kosten voor de begeleiding, beoordeling en toetsing van het plan, de planologische procedure(s) met bijbehorende onderzoeken. Deze bijdrage is vastgesteld op € 30.788,00 (prijsspeil 1 januari 2018). De bijdrage is tussen partijen overeengekomen op basis van een daartoe uitgevoerde kostenraming (bijlage 2). De kosten voor het voeren van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn hier niet in begrepen.
  - b. De kosten voor het aanleggen van parkeerplaatsen in het openbaar gebied ten behoeve van het bezoekersparkeren (p.m). Voor deze kosten zal door de initiatiefnemer een bankgarantie worden gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 9. De bankgarantie zal worden gesteld binnen 14 dagen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
  - c. de overige gemeentelijke uitvoeringskosten voor onder meer de herinrichting van het openbaar gebied, waaronder de eventuele aanpassing van de onder- dan wel bovengrondse infrastructuur, het aanleggen van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied en/of andere werkzaamheden van civieltechnische aard, zoals het plaatsen van een ondergrondse afvalcontainers, dan wel andere door de gemeente noodzakelijk aan te brengen voorzieningen (inclusief de voorbereiding daarvan), worden bij de initiatiefnemer afzonderlijk in rekening gebracht op basis van een vooraf uitgevoerde raming van de kosten en na afloop van het werk verrekend op basis van nacalculatie. Betaling vindt plaats 2 maanden voorafgaande aan het uitvoeren van de werkzaamheden. De initiatiefnemer ontvangt hiervoor tijdig een factuur.



2. Over de genoemde bedragen is de initiatiefnemer geen BTW verschuldigd, tenzij BTW niet door de gemeente kan worden verrekend of gecompenseerd.
3. De in lid 1 bedoelde exploitatiebijdrage staat los van de door de initiatiefnemer in het kader van de door hem ingediende aanvraag ter verkrijging van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen verschuldigde leges als bepaald in de legesverordening van de gemeente Best, welke apart aan de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.
4. De initiatiefnemer heeft al een gedeelte van de bijdrage genoemd in lid onder a., te weten € 20.618,00, aan de gemeente betaald, voor welk deel aan de initiatiefnemer kwijting wordt verleend. Het restantbedrag van € 10.170,00 dient voldaan te worden binnen 14 dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst. De eventuele kosten voor het voeren van bezwaar- en beroep in de (planologische) procedure(s), worden bij de initiatiefnemer afzonderlijk in rekening gebracht. De initiatiefnemer verklaart zich bereid deze kosten te betalen.
5. Betaling door de initiatiefnemer aan de gemeente van de in lid 1 genoemde Exploitatiebijdrage vindt plaats na ontvangst van een door de gemeente aan initiatiefnemer toe te zenden factuur, door overmaking op bankrekening 28.50.01.051 bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage, ten name van de gemeente Best onder vermelding van 'Exploitatiebijdrage Plan Hoofdstraat/ Spoorweglaan'.
6. Onverminderd haar bevoegdheden op grond van de wet of deze overeenkomst is de gemeente bevoegd de uitvoering van deze overeenkomst en de daarin vermelde werkzaamheden op te schorten, tot het tijdstip dat de gemeente de verschuldigde bedragen op haar rekening heeft ontvangen.

#### **Artikel 7 Planschadevergoeding**

1. De initiatiefnemer verplicht zich tot vergoeding aan de gemeente van alle (plan)schade die op basis van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding wordt toegewezen als gevolg van een voor de realisatie van het plan genomen planologische maatregel.
2. Betaling van de in lid 1 bedoelde planschades door de initiatiefnemer geschiedt alsdan binnen 30 dagen na dagtekening van het eerste hierop betrekking hebbende schriftelijke betalingsverzoek van de gemeente.
3. De initiatiefnemer is zich ervan bewust, dat een planschadeaanvraag uitsluitend ter beoordeling staat van het college van burgemeester en wethouders of – in beroep – de rechter.
4. De initiatiefnemer is verplicht voor eigen rekening en risico een onderzoek (planschaderisicoanalyse) naar eventueel te verwachten planschade en de hoogte daarvan te laten verrichten, door een in overleg met de gemeente aan te wijzen bureau. Het rapport is als bijlage 2 bijgesloten. Voor het te verwachten bedrag aan planschade geeft de initiatiefnemer ter zekerheidsstelling aan de gemeente een bankgarantie af naar het model als beschreven in artikel 9 van deze overeenkomst. Deze bankgarantie dient gesteld te zijn uiterlijk bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het plan. De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat het uit te keren bedrag aan planschadevergoeding hoger kan zijn dan het bedrag dat op basis van de planschaderisicoanalyse wordt verwacht en waarvoor een zekerheidsstelling wordt verlangd. Indien uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat de planschade nihil is, is geen zekerheidsstelling nodig.

#### **Artikel 8 Betalingstermijnen**

Bij overschrijding van de in deze overeenkomst vermelde betalingstermijnen is de initiatiefnemer aan de gemeente de wettelijke rente voor handelstransacties (ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek) verschuldigd

IN18-03435/



paraaf koper



over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling, onverminderd eventuele uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde boetes en behoudt door de gemeente van het recht tot het vorderen van nakoming en het instellen van rechtsmiddelen.

#### **Artikel 9 Zekerheidsstelling**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van de initiatiefnemer zal de initiatiefnemer ten gunste en ten genoegen van de gemeente de volgende onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgaranties doen stellen:
  - planschade (bij onherroepelijk worden van omgevingsvergunning)
  - inrichting openbaar gebied (parkeerplaatsen); binnen 14 dagen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden:
2. De vergoeding van planschade, zoals beschreven in artikel 7, een bankgarantie voor het te verwachten bedrag aan Planschade, ter hoogte van het bedrag zoals aangegeven in de nog op te stellen Planschaderisicoanalyse. Deze bankgarantie blijft van kracht gedurende 5 jaar na het onherroepelijk worden van de ten behoeve van de Planontwikkeling genomen planologische maatregel, of indien binnen deze termijn nog niet onherroepelijk beslist is op ingediende aanvragen om planschadevergoeding, tot het moment dat op alle ingediende aanvragen om planschadevergoeding onherroepelijk is beslist en de betreffende toegekende vergoedingen inclusief de eventueel daarover verschuldigde wettelijke rente door de initiatiefnemer aan de gemeente zijn vergoed.
3. Bankgaranties dienen er in te voorzien, dat de gemeente bij gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de initiatiefnemer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, bevoegd is het bedrag van de zekerheidsstelling aan te spreken ter uitvoering en nakoming van die verplichtingen. De bankgaranties dienen daartoe de ongedausuleerde bepaling te bevatten, dat de bank op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente het door de gemeente verzochte bedrag tot maximaal de in de bankgaranties opgenomen bedragen aan de gemeente zal voldoen. Tevens dienen de bankgaranties voor de gemeente direct opeisbaar te zijn in geval van ontbinding, faillissement of surseance van betaling van de initiatiefnemer.
4. Bankgaranties dienen te worden afgegeven door een door de Nederlandse bank erkende bankinstelling of een andere voor de gemeente aanvaardbare instelling.

#### **Artikel 10 Locatie eisen**

De gemeente stelt aan het in bouwexploitatie brengen van het exploitatiegebied de navolgende locatie-eisen, waaraan de initiatiefnemer bereid is te voldoen:

- a. Terreininrichting: de initiatiefnemer verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, het bijbehorende privéterrein in te richten overeenkomstig de bij de omgevingsvergunning behorende inrichtingstekening en deze inrichting in stand te houden en te onderhouden. De initiatiefnemer zal voorkomen dat het privéterrein een openbare bestemming krijgt en dit op het terrein met borden duidelijk kenbaar maken, deze verplichting zal middels een kettingbeding worden doorgelegd naar opvolgende derden.
- b. Riolering: voor de aansluiting van de woning op het gemeentelijk riool, stelt de initiatiefnemer een rioleringsplan op. Dit rioleringsplan heeft de goedkeuring van de gemeente. De aansluiting op het gemeenteriool dient te geschieden volgens het goedgekeurde rioleringsplan. De rioolaansluiting wordt door de gemeente doorgaans tot 1 m in het perceel van de initiatiefnemer aangebracht. De initiatiefnemer is verplicht om deze rioolaansluiting in zijn perceel te dulden en in stand te houden.



De initiatiefnemer verbindt zich jegens de gemeente om aan eventuele opvolgende eigenaren van het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan de verplichting op te leggen de rioolaansluiting te dulden en in stand te houden.

De initiatiefnemer is te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaat door beschadiging of het wegnemen van de rioolaansluiting, tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van de initiatiefnemer veroorzaakt is en zal op zijn kosten alle noodzakelijke maatregelen nemen om schade aan deze riolering te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hem gevraagd kan worden.

- c. Afvalverwerking: voor het afvoeren van het huishoudelijk afval zal door de toekomstige bewoners/eigenaren van de te realiseren appartementen gebruik dienen te worden gemaakt van een ondergrondse afvalcontainer. De plaats daarvan wordt in overleg met de gemeente nader bepaald.
- d. Bouw- en woonrijp maken: de initiatiefnemer zal op eigen terrein voor eigen rekening en risico uitvoeren alle voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied benodigde activiteiten en werkzaamheden. Alvorens de initiatiefnemer aanvangt met de uitvoering van voornoemde werkzaamheden zal deze in overleg treden met de gemeente, ter vaststelling van de aan- en afvoerroute bouwverkeer, de bouwplaatsinrichting, eventuele aanleg en verwijdering van een tijdelijke bouwweg, de hoogte van het bouwpeil en het nieuw maaiveldniveau en de communicatie met de omgeving. Voornoemde onderdelen van de uit te voeren werkzaamheden dienen door de gemeente schriftelijk te worden geaccordeerd, voordat tot uitvoering wordt overgegaan.
- e. Openbaar gebied: de initiatiefnemer draagt er bij de uitvoering van voornoemde activiteiten zorg voor, dat de reeds ingerichte openbare ruimte en de daarin reeds aangelegde riolering en kabels en leidingen intact en onbeschadigd blijven. Om deze zorgplicht van de initiatiefnemer te kunnen toetsen, zal de gemeente, indien zij dat nodig acht, voor rekening van de initiatiefnemer een inspectie (doen) uitvoeren van de toestand waarin de riolering en betreffende kabels en leidingen zich bevinden. De inspectie zal plaatsvinden zowel voordat de initiatiefnemer aanvangt met genoemde activiteiten (0-meting) als nadat deze de activiteiten heeft beëindigd (eindinspectie).  
Eventuele schade aan de openbare ruimte zal zonder vertraging door de gemeente op kosten van de initiatiefnemer worden hersteld, op zodanige wijze dat ten minste de situatie ontstaat zoals bij de 0-meting is waargenomen.
- f. Bouwverkeer: het bouwverkeer mag uitsluitend de door de gemeente aangewezen route volgen. De initiatiefnemer dient ervoor te zorgen dat deze wegen goed begaanbaar blijven en verschoond blijven van (bouw)afval en obstakels. Eventuele schade veroorzaakt door bouwverkeer in verband met de uitvoering van het plan, aan al dan niet op de locatie reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende gemeentelijke wegen en/of vrij voor een ieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel beheer en onderhoud zijn bij de gemeente en welke samenhangt met de bouwactiviteiten binnen de in ontwikkeling te nemen locatie, moet door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Behalve in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de gemeente, de initiatiefnemer in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel treedt de initiatiefnemer in overleg met en behoeft de initiatiefnemer schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.

#### **Artikel 10a Parkeren**

1. De initiatiefnemer is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, op het eigen terrein alsmede in de parkeerkelder parkeerplaatsen aan te leggen overeenkomstig de parkeernormen zoals deze gelden ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het



bouwplan. Het aantal te realiseren en in stand te houden parkeerplaatsen wordt aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende inrichtingstekening.

2. De parkeerplaatsen voor bezoekers zullen door de gemeente voor rekening van de initiatiefnemer in het openbaar gebied worden aangelegd. Mogelijk dat hiertoe nog een grondtransactie zal moeten plaatsvinden. (p.m.)
3. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen en het personeel van de te vestigen dienstverlenende bedrijven zal worden uitgegaan van zogenaamd dubbelgebruik.
4. De initiatiefnemer verbindt zich tegenover de gemeente om aan eventuele opvolgende eigenaren van het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan de verplichting op te leggen bovenbedoelde parkeervoorzieningen ten behoeve van bewoners en personeel in stand te houden en te onderhouden.

#### **Artikel 11      Kabels en leidingen**

1. Indien voor de uitvoering van het plan het (ver)leggen van kabels en leidingen noodzakelijk is, zal initiatiefnemer deze werkzaamheden door de eigenaren/ beheerders c.q. exploitanten van deze kabels en leidingen laten uitvoeren en komen de kosten daarvan geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten behoren niet tot de in 7 lid 1 opgenomen exploitatiebijdrage.
2. Teneinde inzicht te verkrijgen in de aard en omvang van de met het (ver)leggen van kabels en leidingen gepaard gaande werkzaamheden, voert de initiatiefnemer een inventarisatie uit van de aanwezige en/of noodzakelijke kabels en leidingen binnen het exploitatiegebied en stelt deze een kabels en leidingenplan op. Het kabels en leidingenplan dient voorafgaand aan de uitvoering, door de gemeente, afdeling Uitvoering, goedgekeurd te worden. De initiatiefnemer zal daartoe tijdig een overzicht van alle binnen het exploitatiegebied (aan) te (ver)leggen kabels en leidingen aan de afdeling Uitvoering van de gemeente ter toetsing aanbieden.
3. De gemeente toetst het kabels en leidingenplan en beoordeelt in hoeverre het voor de uitvoering van het Plan noodzakelijk is om bestaande kabels en leidingen, die zijn gelegen binnen het exploitatiegebied, te verleggen c.q. aan te passen. De gemeente kan daarbij aanwijzingen verstrekken ten aanzien van het (ver)leggen c.q. aanpassen van kabels en leidingen.
4. De initiatiefnemer draagt de verantwoordelijkheid voor het tijdig en juist signaleren en initiëren van de noodzakelijk te (ver)leggen kabels en leidingen binnen het exploitatiegebied en het op juiste wijze opvolgen van de door de gemeente verstrekte aanwijzingen als bedoeld in het lid 3. De initiatiefnemer verzorgt tevens de coördinatie tussen de verschillende eigenaren/beheerders c.q. exploitanten van kabels en leidingen. De gemeente behoudt zich echter het recht voor om de coördinatie tussen de eigenaren/beheerders c.q. exploitanten van kabels en leidingen aan zich te behouden indien zij daartoe aanleiding ziet. Indien de gemeente daartoe besluit zullen de met de uitoefening van de coördinatietaak gemoeide gemeentelijke kosten als aanvullende door de initiatiefnemer te vergoeden kosten in rekening worden gebracht. De initiatiefnemer verbindt zich hierbij de hiervoor in rekening te brengen kosten op het eerste hierop betrekking hebbende schriftelijke betalingsverzoek aan de gemeente te voldoen.

#### **Artikel 12      Planning**

1. De start van de realisatie van het plan dient aan te vangen binnen 1,5 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De bouw van het door de initiatiefnemer te realiseren plan zal plaatsvinden in een continu bouwproces.



2. Met de realisatie van het plan mag niet worden gestart, voordat de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 door de initiatiefnemer volledig aan de gemeente is voldaan, de bankgarantie is gesteld en de omgevingsvergunning is verleend.

### **Artikel 13 Duur van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, inclusief de (financiële) afronding van eventuele ingediende aanvragen om planschadevergoeding, of partijen in goed overleg de beëindiging daarvan zijn overeengekomen.
2. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden.

### **Artikel 14 Contractoverneming**

1. Het is de initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan zijn contractpositie en / of de gronden uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. De gemeente zal haar goedkeuring aan een dergelijke overdracht niet onthouden indien de beoogde rechtverkrijgende(n) schriftelijk verklaart zich op gelijke wijze als de initiatiefnemer aan de gemeente te verplichten en overigens bij de gemeente geen onoverkomelijke bezwaren bestaan tegen de (natuurlijke persoon of rechtspersoon die leiding geeft aan de) beoogd rechtverkrijgende. De gemeente is bevoegd aanvullende voorwaarden te stellen.
2. Ter uitvoering van het bepaalde in lid a. verleent de gemeente hierbij aan de initiatiefnemer bij voorbaat goedkeuring tot uitsluitend het overdragen van een appartementsrecht, indien dit verband houdt met de (door-) verkoop van een te bouwen appartement c.q. wooneenheid, waarvoor de initiatiefnemer met een aspirant-koper (woonconsument) een koop- en/of aannemingsovereenkomst gesloten heeft, zulks evenwel zonder dat initiatiefnemer daardoor zelf van alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zal zijn bevrijd.

### **Artikel 14a Kettingbeding**

1. De initiatiefnemer verbindt zich jegens de gemeente om aan alle opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden van het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, de in artikel 3a (sociaal programma), artikel 10a (parkeerplaatsen) en artikel 10 onder a. (terreininrichting) en onder b. (riolering) opgenomen verplichtingen, en totdat het plan is voltooid, de in artikel 14 (contractoverneming) en artikel 15 (vrijwaring) opgenomen verplichtingen, alsmede deze bepaling en de boetebepaling (artikel 16), woordelijk op te leggen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting zijn de initiatiefnemer en/of de opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat deze in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de schade een grotere omvang heeft dan voormelde boete.
3. Dit beding dient door alle opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden als ketting- en boetebeding te worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren of rechtverkrijgenden die van hen onroerende zaken of gedeelten daarvan verkrijgen.

### **Artikel 15 Vrijwaring**

Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden vanwege schade, geleden of te lijden ten gevolge van de uitvoering van deze overeenkomst dan wel de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden of activiteiten.



#### **Artikel 16 Boete en verzuimregeling**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze overeenkomst verbeurt de initiatiefnemer, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn waarbinnen de initiatiefnemer alsnog voor een correcte nakoming dient te zorgen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 1.000,00 per dag dat de tekortkoming in de nakoming plaatsvindt c.q. voortduurt; tenzij in de betreffende bepaling een afzonderlijke boete is gesteld.
2. Naast het vorderen van de krachtens deze overeenkomst verschuldigde boete behoudt de gemeente het recht om bij niet-correcte nakoming van enige verplichting op grond van deze overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van daarboven geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 17 Bevoegdheid en voorbehoud instemming**

1. Uitsluitend het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te besluiten over het aangaan van deze overeenkomst, dan wel de daartoe specifiek gemandateerde gemeentefunctionaris genoemd in de aanhef van deze overeenkomst.
2. Zolang door het college van burgemeester en wethouders, danwel door de gemandateerde gemeentefunctionaris geen besluit is genomen tot het aangaan van deze overeenkomst of de overeenkomst niet door alle betrokken partijen is ondertekend, is de gemeente op geen enkele wijze gebonden aan deze overeenkomst of onderhandelingsresultaten en is tussen partijen geen overeenkomst, ook geen voorwaardelijke overeenkomst, tot stand gekomen.
3. De ondertekeningbevoegde namens de initiatiefnemer staat namens de initiatiefnemer in voor zijn bevoegdheid tot het aangaan van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende financiële consequenties voor de initiatiefnemer. Indien de initiatiefnemer uit meerdere (natuurlijk en/of rechts)personen bestaat, zijn al deze personen hoofdelijk aansprakelijk jegens de gemeente.

#### **Artikel 18 Ontbindende- en opschortende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst kan door elke partij, zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk worden ontbonden, indien:
  - a. indien het bestemmingsplan niet binnen 24 maanden wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
  - b. een partij, na daartoe door de andere partij deugdelijk in gebreke te zijn gesteld, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van enige op hem rustende verplichting (voortvloeiende) uit deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst kan door de gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk worden ontbonden, indien:
  - a. de initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt of wordt verleend dan wel de initiatiefnemer faillissement aanvraagt, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
  - b. beslag is gelegd op (een deel) van zijn/haar vermogen;
  - c. contractoverneming plaatsvindt zonder de vereiste toestemming als bedoeld in artikel 14.
3. Beroep op deze ontbindende voorwaarde dient te worden gedaan bij aangetekend schrijven.
4. Indien een beroep wordt gedaan op een in deze overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde, zijn partijen daarmee over en weer per direct van hun verplichtingen uit deze overeenkomst ontslagen en hebben zij niets meer van elkaar te vorderen, onder welke titel dan ook,





schadevergoeding daaronder mede begrepen, met uitzondering van de verplichting van de initiatiefnemer tot betaling van de kosten genoemd in artikel 7. Voor zover de ontbinding wordt ingeroepen ná de vaststelling van de planologische maatregel geldt deze verplichting ook voor de planschadevergoeding als bedoeld in artikel 9 en de financiële bijdrage als bedoeld in artikel 10A.

5. De gemeente is bevoegd om op het moment dat er voor de initiatiefnemer een betaling-verplichting op grond van deze overeenkomst ontstaat, de uitvoering van deze overeenkomst en de daarin vermelde werkzaamheden op te schorten, totdat de gemeente het op dat moment verschuldigde bedrag op haar rekening heeft ontvangen.

#### **Artikel 19      Geschillen en toepasselijk recht**

1. Geschillen tussen partijen zullen zoveel mogelijk door middel van minnelijk overleg tot een oplossing worden gebracht.
2. Er is sprake van een geschil, indien een van de partijen dit in een aangetekende brief aan de tegenpartij kenbaar maakt.
3. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van minnelijk overleg, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement 's-Hertogenbosch.
4. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing nietig worden geacht, vernietigd worden of anderszins onrechtmatig blijken, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel bindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.
5. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 20      Bijlagen**

Alle hierna genoemde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst.

1. Tekening Exploitatiegebied, tekeningnummer 2018-600, d.d. 18 oktober 2018.
2. Planschade – risicoanalyse Gloude-mans, april 2019.

#### **Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend**

Best, <sup>12</sup>14-05-2019

De gemeente,  
[Ondertekening.Ondertekening1]



Best, (Datum van ondertekening)



IN18-03435/

paraaf koper

