

STEDENBOUWKUNDIGE PLAN

SCHILTERSTRAAT



SIMPELVELD

COLOFON

SIMPELVELD - SCHILTERSTRAAT

Stedenbouwkundig plan
Maastricht, november 2020
IND01- 00459627- 01B



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



Woningstichting Simpelveld

Pleistraat 13
6369 AJ SIMPELVELD
T 045- 5441727

Info@wssimpelveld.nl

OPGESTELD

Opstellers:
T.Bachmayer, J. Hermans

GOEDKEURING

Projectleider:
K. Reijnders

VRIJGAVE

Projectmanager:
M. Van der Poll

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5	FINANCIËLE DOORREKENING	29
UITGANGSPUNTEN	9	OPPERVLAKTES EN DOORREKENING	29
2.1 CONTEXT	9	FASE 1	31
2.2 PROGRAMMATISCH	9		
2.3 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN	10		
2.4 STEDENBOUW	10		
2.5 GROEN	10		
2.6 WATER	11		
2.7 DUURZAAMHEID	11		
 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	 13		
3.1 ALGEMEEN	13		
3.2 VERKEERSSTRUCTUUR	16		
3.3 PARKEREN	17		
3.4 GROENSTRUCTUUR	18		
3.5 WATER	19		
 VERKAVELINGSPLAN	 21		
4.1 KAVELS	21		
4.2 PROGRAMMA	21		
4.3 WONINGTYPES	21		
 INRICHTINGSPLAN	 23		
5.1 BEPLANTING	23		
5.2 MATERIALISATIE	25		
5.3 STRAATMEUBILAIR EN SPELAANLEIDINGEN	26		





INLEIDING

1.1 OPGAVE

Woningstichting Simpelveld zet zich ruim 100 jaar in voor goed wonen voor inwoners van gemeente Simpelveld. De Schilterstraat en omgeving zijn sinds de vroege jaren 50 van de vorige eeuw in bezit van de woningstichting. Deze buurt bestaat uit typische kleine sociale huurwoningen. De straten staan vol met auto's en er is geen openbaar groen.

Voor een deel van de woningen is het (financieel) niet mogelijk om door middel van renovatie te voldoen aan de huidige eisen die gesteld worden aan de kwaliteit van wonen anno nu. Sloop en vervangende nieuwbouw is daarom voor een groot aantal woningen onvermijdelijk. Dit biedt ook kansen om de woningvoorraad beter af te stemmen op de huidige en toekomstige vraag en om de stedenbouwkundige opzet van de wijk te verbeteren.

Het doel van project Schilterstraat en omgeving bestaat uit:

Het ontwikkelen van een groene duurzame en toekomstbestendige wijk, nabij het centrum van Simpelveld, waar de primaire - en secundaire doelgroep prettig en levensloopbestendig kan wonen.

Dit doen we door de volgende deelopdrachten uit te voeren:

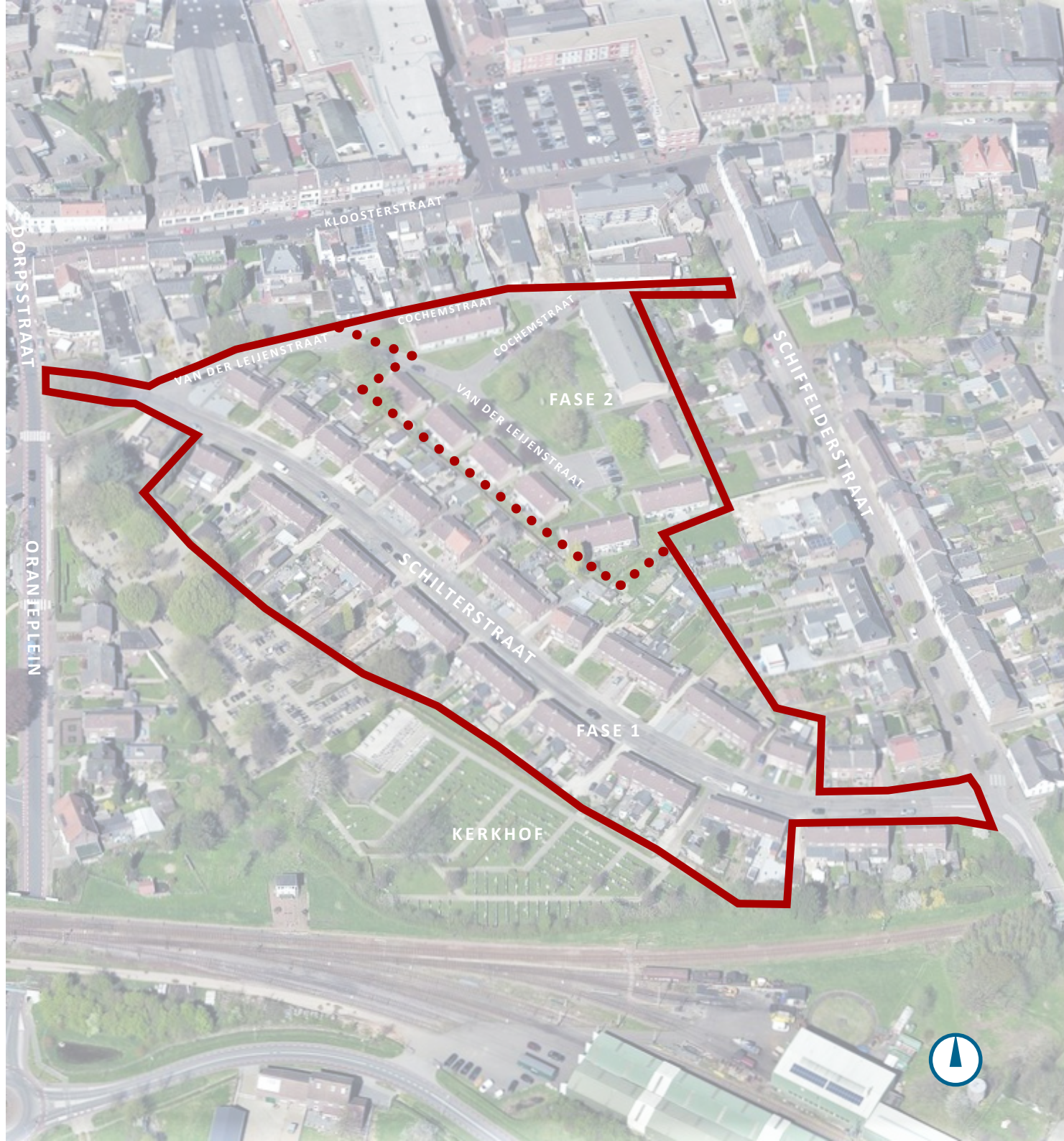
- Het ontwikkelen van een groene wijk.
- Het herinrichten van de openbare ruimte
- Het verdunnen van de woningvoorraad door sloop en vervangende nieuwbouw;
- Het aankopen van 5 particuliere woningen binnen het projectgebied of het inpassen ervan.
- Het renoveren van 7 huurwoningen indien particulier bezit niet verworven kan worden.

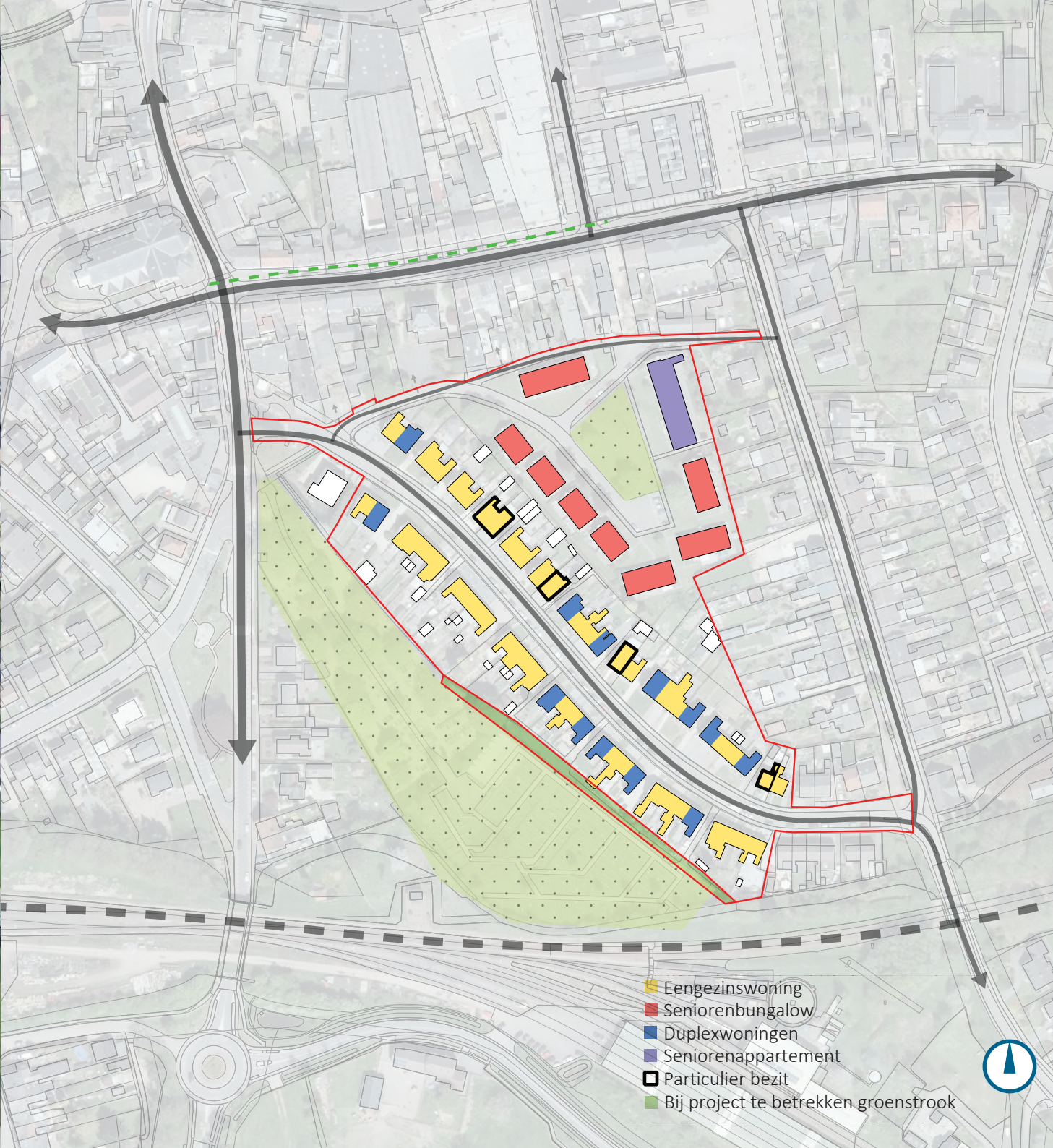
1.2 PLANGEBIED

Het project richt zich primair op de woningen in de Schilterstraat, maar ook de Cochemstraat en de Van der Leijenstraat maken deel uit van het plangebied.

Daarbij heeft Woningstichting Simpelveld verdeling gemaakt in een fase 1 en fase 2, die volg tijdelijk zullen worden uitgevoerd, maar moeten worden ontworpen als zelfstandig functionerende plandelen. Dit vanwege onzekerheid over de planning of uiteindelijke uitvoering van fase 2.

Met dit stedenbouwkundig plan is één integraal ontwerp gemaakt voor beide fases, zonder dat de fases van elkaar afhankelijk zijn voor bijv. de parkeerbalans, waterberging e.d.





1.3 EIGENDOMSSITUATIE

In het plangebied Schilterstraat liggen 24 duplexwoningen waarvan een groot aandeel leeg staat. De duplexwoningen bevinden zich op de hoeken van de vierspanners en hebben een tweede voordeur aan de zijkanten. Verder kent de Schilterstraat een aandeel van 46 eengezinswoningen, waarvan 5 in particulier bezit. Deze 5 woningen probeert Woningstichting Simpelveld aan te kopen.

In het plangebied aan de Cochemstraat en de Van der Leijstraat zijn uitsluitend seniorenwoningen gesitueerd. Variërend van 10 appartement tot 21 bungalows. De woningen liggen rond een groene ruimte, maar het hofje heeft geen duidelijke in/uitgang. De wegen ontsluiten het hofje via straatjes waaraan achterkanten van woningen zijn gelegen.

Tussen het kerkhof en de woningen in de Schilterstraat ligt een kleine groenstrook die meegenomen is bij verschillende tuinen. Over aankoop van deze grond dient nog afstemming tussen WSS en gemeente plaats te vinden.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 leest u meer over de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig plan. Vervolgens vindt u in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundigplan en al haar facetten, gevolgd door het verkavelingsplan en het inrichtingsplan in de hoofdstukken 4 en 5. In hoofdstuk 6 sluiten we af met de financiële doorrekening van het woonrijp maken.



2

UITGANGSPUNTEN



2.1 CONTEXT

- Ligging van noordelijk trottoir van de Schilterstraat ligt vast i.v.m. onzekerheid over verwerven particulier bezit.
- Handhaven bestaande riolering en nutstracés
- Bestaande woningen moeten op dezelfde manier toegankelijk blijven als voorheen
- Herinrichting dient te worden opgepakt tot aan het eerstvolgend kruispunt (Dorpsstraat tot Schiffelderstraat)
- Handhaven straatverlichting indien mogelijk

2.2 PROGRAMMATISCH

- Deels levensloopbestendig en flexibel in te richten voor alle doelgroepen (17 woningen in fase 1)
- Deels nultreden en drempelloos, met het volledig leefprogramma op de begane grond (34 woningen in fase 1)
- Het aankopen van 5 particuliere woningen binnen het projectgebied of het inpassen ervan.
- Het renoveren van 7 huurwoningen indien particulier bezit niet verworven kan worden.



2.3 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

- Straatprofiel inrichten conform snelheidsregime (30 km/h erftoegangsweg) en ASVV richtlijnen
- Bus moet kunnen passeren
- Zo min mogelijk parkeren in het straatprofiel
- Parkeernormering tussen 1 en 1,8 parkeerplekken per woning.



2.4 STEDENBOUW

- Aandacht voor de menselijke maat
- Aandacht voor sociale veiligheid
- Aandacht voor toegankelijkheid voor mindervaliden
- Straat als ontmoetingsplek i.p.v. verkeersruimte
- Zichtlijn richting centrum/ kerk behouden
- Opnieuw vormgeven entree richting kerkhof
- Materialisatie openbare ruimte dient aan te sluiten bij omliggende straten. Asphalt op de rijbaan en betonmateriaal voor troittoirs.



2.5 GROEN

- Openbaar groen i.p.v. voortuinen voor meer kwaliteit
- Groen moet bijdragen aan leefbaarheid (geen kijkgroen)
- Groen inzetten voor klimaat adaptief ontwerp
- Groen als verbindend element tussen verschillende plandelen en stationsomgeving.
- Behoud bestaande bomen
- Groene erfafscheidingen
- Gebruik inheemse beplantingssoorten



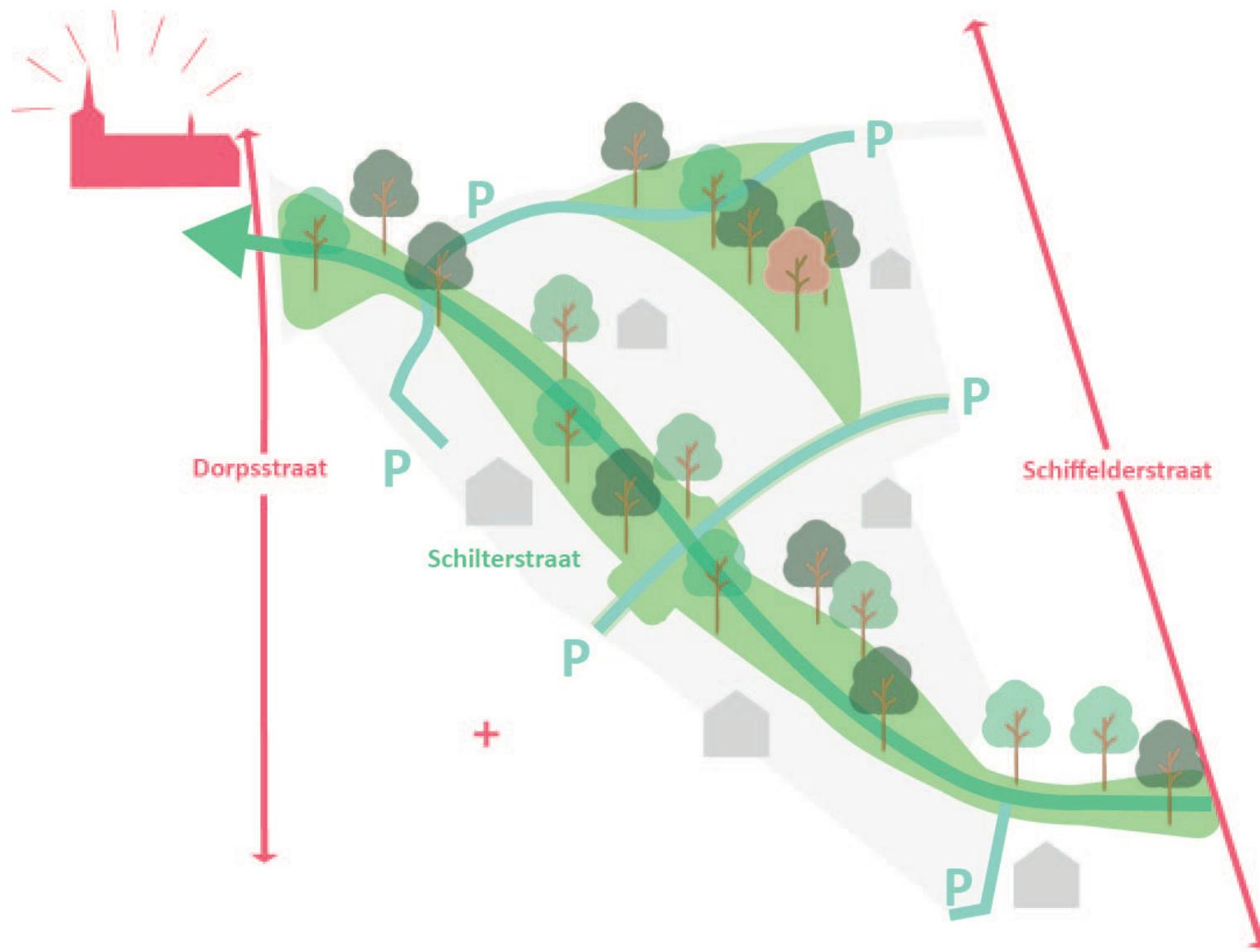
2.6 WATER

- Regenwater wordt niet afgewaterd op het riool
- Waterberging dient binnenplans opgelost te worden
- Zo min mogelijk verharding



2.7 DUURZAAMHEID

- Natuurinclusief bouwen
- Woningen zijn energiezuinig



3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 ALGEMEEN

Het ontwerp heeft als hoofddoel de Schilterstraat en omgeving opnieuw gereed te maken voor de toekomst! Waarbij het woningaanbod beter is afgetemd op de behoefte van de bevolking en de straat is ingericht als een prettige verblijfsruimte, waar ontmoeting wordt gestimuleerd.

Delftse stoep

De Delftse stoep is van oudsher een plek waar spullen neer zette die men niet in huis wilde hebben, maar ook het sociale aspect speelde een belangrijke rol. Op je

stoep ontmoet je je burens. Op die stoep zette men ook bloempotten of een bankje en het is daarmee dé manier om de woning wat meer identiteit te geven.

De Delftse stoep is een in het straatwerk te herkennen zone van circa 1 meter en vormt de overgang tussen de straat en de woning. Deze strook heeft daarmee een vergelijkbare functie als een voortuin, maar is een stuk onderhoudsvriendelijker en daarmee uitermate geschikt voor in dit plan gezien de doelgroep!



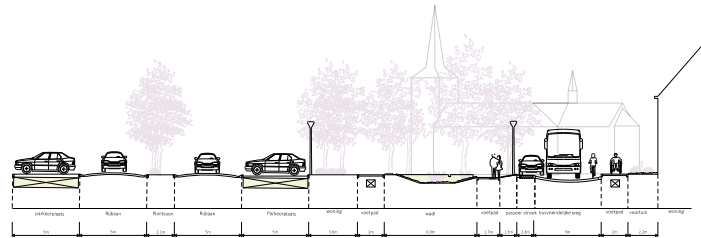


De Schilterstraat krijgt een nieuw straatprofiel. De rijbaan is versmald om de route minder aantrekkelijk te maken voor doorgaand verkeer en om te voorkomen dat er te hard gereden wordt.

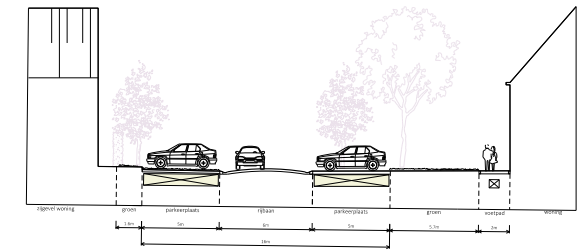
Daarnaast zijn de voortuinen, die eerder bij de individuele woningen hoorden omgevormd tot openbaar groen, waarin ruimte is voor zowel ontmoeting, spelen als waterberging.

Tevens zijn ook geparkeerde auto's zo veel mogelijk uit het straatprofiel verwijderd, om zo meer verblijfskwaliteit in het gebied te bieden

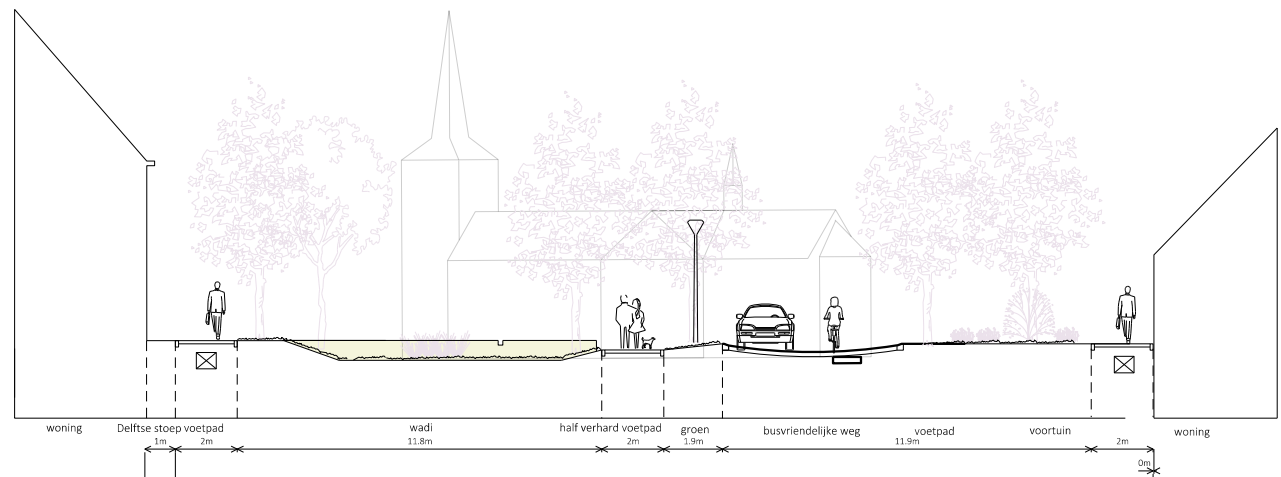
Tot slot neemt de toegankelijkheid van de begraafplaats toe, door zowel de secundaire entrée (5. waar ook het nieuwe depot aan ligt) als ook de tertiare entrée (8.).



Profiel B-B' - Schilterstraat



Profiel C-C' - Parkeerstraat



profiel A-A' Schilterstraat

3.2 VERKEERSSTRUCTUUR

Auto en OV

Het wegtracé is niet veranderd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, maar de weg is wel aanzienlijk versmald zodat het profiel past bij een 30 km/h erftoegangsweg. De straat is tevens onderdeel van een busverbinding tussen Hoensbroek en Aken. Er is daarom in het straatprofiel rekening gehouden met het passeren van de bus. Er is gekozen om naast de rijbaan een passeerstrook aan te leggen, zodat het wegprofiel zo smal mogelijk kan blijven en daardoor niet uitnodigt tot te hard rijden. In geval van het passeren van de bus kan tegenliggend verkeer dan uitwijken op de passerstrook.

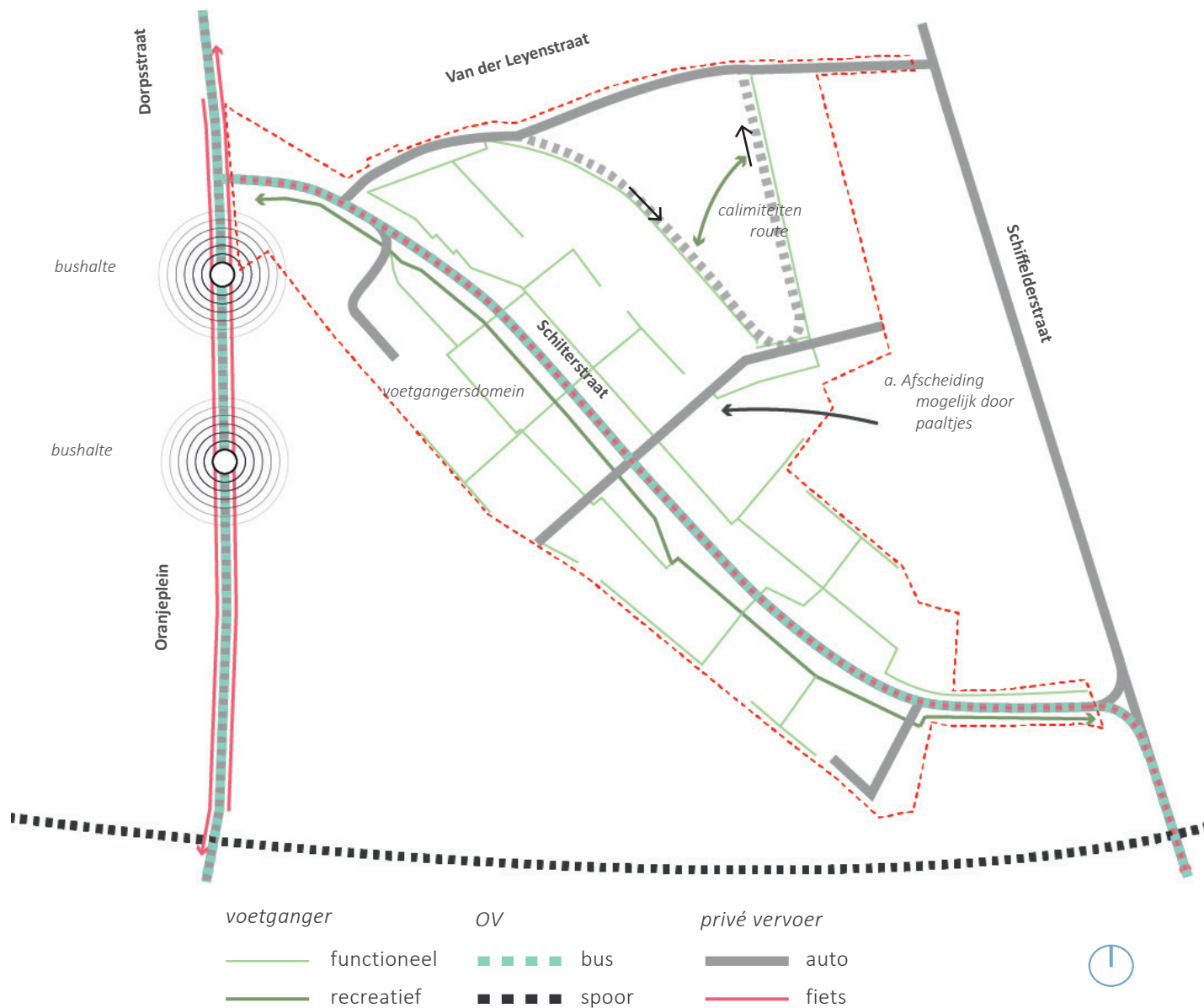
Langzaam verkeer

Voetgangers en fietser worden van elkaar gescheiden. Daarbij kunnen fietsers bij een 30 km/h regime veilig gebruik maken van de rijbaan.

De voetgangers vinden hun plaats op het trottoir vlak langs de gevels van de woningen.

Recreatieve routes

Vanaf de trottoirs kan de voetganger een secundaire meer recreatieve route nemen via de groenstrook, die leidt langs groen, speel- en zit elementen. Deze informele route verbindt de plandelen fase 1 en 2 met elkaar. Het wegdeel (a.) tussen Schilterstraat en Van der Leyenstraat kan d.m.v paaltjes afgesloten worden indien noodzakelijk.





Parkeersysteem

3.3 PARKEREN

Parkeerkoffers

Uitgangspunt is om het parkeren zo veel mogelijk uit het straatprofiel te halen, zodat hier een wijds en groen profiel kan ontstaan. Het parkeren in de Schilterstraat is daarom grotendeels opgelost in parkeerkoffers. De parkeerkoffers worden tevens voorzien van de benodigde aansluiting voor elektrisch opladen, echter zullen deze pas daadwerkelijk beschikbaar worden gemaakt bij een concrete aanvraag via de woningstichting of de gemeente.

Marge

Voor de locatie Schilterstraat en Van der Leyenstraat is geen concrete parkeernorm gesteld. Binnen het bestemmingsplan wordt er verwezen om de bijpassende normen van het handboek ASVV te hanteren. Het handboek ASVV stelt dat, gegeven de postcode dichtheid en prijscategorie van de woningen, er moet worden uitgegaan van een 'matig stedelijk' classificering en dus een norm tussen 1.3 en 1.5 gehanteerd kan worden.

Het parkeren voor Schilterstraat komt met een totaal van 75 parkeerplaatsen op een behaalde norm van 1.4. Het deel 'Van der Leyenstraat' met 53 parkeerplaatsen op een nomering van 2,3. Wanneer beide fasen gerealiseerd worden eindigt men op de parkeernorm 1.7. Volgens de richtlijnen van de ASVV is er dus ruimte om te vergroenen.

3.4 GROENSTRUCTUUR

Een van de belangrijkste ingrepen in de openbare ruimte is het verangen van voortuinen door openbaar groen, waarmee de straat een kwaliteitsimpuls krijgt. Daarbij is het groen tevens een verbindend element en een steppingstone in de grootschaligere groenstructuur van het dorp, zo wordt de verbinding gezocht met het kerkhof, het oranjeplein en de groene spoorzone. Binnenplannen worden de Schilterstraat en de Van der Leijenstraat met elkaar verbonden.

Daarnaast wordt het groen ingezet om klimaat opgaven op te lossen waardoor water- en warmteoverlast in de toekomst wordt voorkomen.

Spelaanleidingen en zitelementen

Het openbaar gebied is zo ingericht dat ontmoeting gestimuleerd wordt. Er zijn daarom zitelementen en spelaanleidingen voorzien. Daarbij kan ook gedacht worden aan toestellen die beweging bij ouderen stimuleren, gezien het grootste deel van de bewoners in de categorie senioren zal vallen.



Groenstructuur



Hemelwaterafvoer

3.5 WATER

Hemelwater afvoer

In het plan is gestreefd naar een vertraagde afvoer van hemelwater. Dat betekent dat de hemelwaterafvoer niet op het riool wordt gezet, maar dat het water in eerste instantie op het kavel wordt geïnfiltreerd, met een overstort naar het openbaar gebied.

Ook in het openbaar gebied wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en geïnfiltreerd, maar het deel van het water dat uiteindelijk op de openbare weg komt, wordt via een hol wegprofiel afgevoerd richting het Oranjeplein. Hier liggen grote roosters waar een afvoer richting het hemelwaterriool is opgenomen. Dit hemelwaterriool voert af richting oppervlakte water, waar alsnog wordt gestreefd naar infiltratie in de bodem.

Waterberging

In de groenstroken worden (waar mogelijk) wadi's aangelegd. Een wadi is een buffer- en infiltratievoorziening, waarin een tijdelijk overschot aan regenwater wordt verzameld en in de bodem kan infiltreren.

Er wordt vanwege hoogteverschillen gewerkt met stuwtjes, zodat het water wordt vastgehouden en de bodem niet uitspoelt. Het water wordt afgevoerd van hoog (Schiffelderstraat) naar laag (Oranjeplein).



4

VERKAVELINGSPLAN

4.1 KAVELS

kavelnummer	oppervlakte				
1	140,0 m ²	27	172,3 m ²	54	98,6 m ²
2	231,6 m ²	28	204,3 m ²	55	118,4 m ²
3	146,5 m ²	29	175,4 m ²	56	192,3 m ²
4	134,6 m ²	30	157,8 m ²	57	215,1 m ²
5	124,0 m ²	31	122,0 m ²	58	147,8 m ²
6	179,6 m ²	32	122,0 m ²	59	147,9 m ²
7	122,4 m ²	33	165,1 m ²	60	180,6 m ²
8	122,5 m ²	34	135,1 m ²	61	179,9 m ²
9	168,7 m ²	35	135,6 m ²	62	148,9 m ²
10	139,4 m ²	36	136,1 m ²	63	148,8 m ²
11	93,2 m ²	37	141,6 m ²	64	147,5 m ²
12	123,2 m ²	38	120,3 m ²	65	152,3 m ²
13	115,1 m ²	39	123,1 m ²	66	114,2 m ²
14	115,8 m ²	40	155,0 m ²	67	115,6 m ²
15	129,6 m ²	41	158,9 m ²	68	117,1 m ²
16	116,3 m ²	42	177,7 m ²	69	118,9 m ²
17	118,0 m ²	43	121,7 m ²	70	132,9 m ²
18	118,0 m ²	44	119,9 m ²	71	134,3 m ²
19	110,4 m ²	45	146,7 m ²	72	123,6 m ²
20	182,0 m ²	46	143,2 m ²	73	137,6 m ²
21	118,7 m ²	47	128,7 m ²	74	139,1 m ²
22	122,5 m ²	48	126,7 m ²	75	127,0 m ²
23	122,5 m ²	49	111,1 m ²	totaal	4.451,4 m²
24	179,9 m ²	50	108,9 m ²		
25	110,2 m ²	51	106,6 m ²		
26	112,9 m ²	52	133,1 m ²		
		53	131,5 m ²		



4.2 PROGRAMMA

Type woning		Aantallen	
		Fase 1	Fase 2
	Levensloopbestendige woningen (2lagen+ kap)	21	19
	Nultredenwoningen (1laag+kap)	31	4
<i>Subtotaal</i>		52	23
Totaal			75



5

INRICHTINGSPLAN

De straat zal opnieuw worden ingericht tot aan het eerstvolgend kruispunt. Oorspronkelijk verbindingen richting de Schilterstraat blijven daarmee volledig ongewijzigd in takt. Ook de ingang richting het kerkhof blijft gehandhaafd in het ontwerp.

type inrichting	omschrijving	oppervlakte
<i>onverhard</i>		
	bodem wadi	613,7 m ²
	talud	602,7 m ²
	groen	5.141,2 m ²
	Halfverharding (parkeren)	1.782,2 m ²
	totaal	8.139,8 m²
<i>verhard</i>		
	Asfalt	2.395,8
	Klinkers visgraat verband	1.981,7 m ²
	Rechthoekige tegel	2.529,2 m ²
	Betontegel (brandgangen)	865,2 m ²
	Delfse stoep	256,3 m ²
	totaal	8.028,2 m²



Rudbeckia Purpurea



Sedum spectabile 'Matrona'



Pennisetum alopecuroides



Echinops ritro 'Veitch's Blue'

5.1 BEPLANTING

De groenstrook biedt ruimte voor veel en divers groen. Door middel van een gevarieerd palet aan inheemse planten kan worden gezorgd dat de groenstrook elk seizoen een andere uitstraling heeft. Daarbij wordt gestreefd naar een gekleurd geheel bestaande uit zowel bloeiende planten als groen.

Daarnaast kan door middel van het gebruik van grassen, bodembedekkers, struiken en bomen in verschillende maten worden gespeeld met doorzichten. Zo kunnen intieme plekjes gecreëerd worden, waar het prettig zitten is.

Langs de wadi's worden planten geplaatst die groeien bij droogte, maar ook tegen natte voeten kunnen. De planten in de wadi zorgen ervoor dat de wadibodem open van structuur blijft zodat er de infiltratie optimaal is.

5.2 MATERIALISATIE

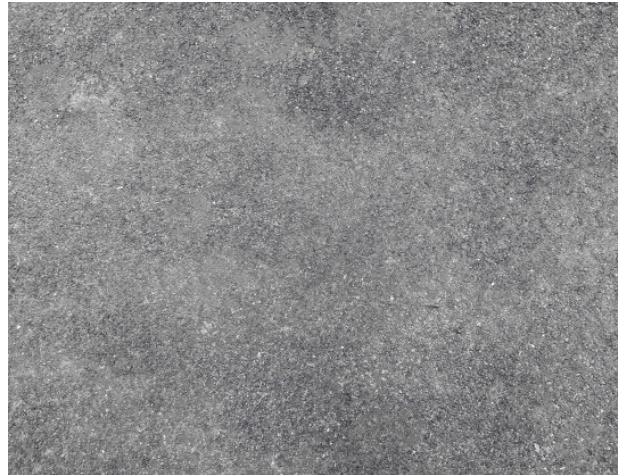
De openbare ruimte wordt vernieuwd en dient aan te sluiten bij de materialen die in de omgeving gebruikt zijn. Daarbij zijn verschillende materialen te onderscheiden, maar is de rijbaan hoofdzakelijk gemaakt van asfalt.

De troittoirs in de directe omgeving zijn veelal gemaakt van (gebakken) klinkers, maar in vergelijkbare woonstraten zien we de standaard betonnen stoeptegels.

Toegankelijkheid

De openbare ruimte moet voor iedereen toegankelijk zijn en daarom wordt de functionele route drempelloos vorm gegeven.

Ook wordt gebruik gemaakt van tactiele bestrating, zodat ook blinden en slechtzienden veilig door de wijk kunnen wandelen.



Asfalt



Betonstoeptegels



Tactiele bestrating



Drempelloze stoep



Afbeelding xx: Beweegtoestellen



Afbeelding xx: Zitcomfort



Afbeelding xx: Spelaanleiding

5.3 STRAATMEUBILAIR EN SPELAANLEIDINGEN

Zitelementen

Her en der worden bankjes in het plangebied geplaatst. Het doel hiervan is om verblijf in het openbaar gebied te stimuleren. Het is dan ook van belang dat de bankjes enig comfort bieden aan met name senioren, waardoor het verblijf en daar mee kans op ontmoeting wordt vergroot. Denk daarbij aan bankjes met in ieder geval een rugleuning en een materiaal dat na een regenbui niet lang nat blijft.

Spelaanleidingen

Om het verblijf in het openbaar gebied te stimuleren moet er ook iets te zien of te doen zijn. Het toevoegen van spelaanleidingen, speeltoestellen of beweegtoestellen dient beide doelen. Daarbij zijn spelaanleidingen en speeltoestellen met name voor kinderen interessant, denk aan boomstammen om overheen te lopen of een schommel. Beweegtoestellen zijn gericht op volwassenen en senioren en hebben als doel het stimuleren van beweging door spieroefeningen.

Openbare verlichting

Vanwege de sociale veiligheid is openbare verlichting een belangrijk aandachtspunt. Er dient voorkomen te worden dat er donkere hoekjes ontstaan waar het gevoel van onveiligheid ontstaat.

Natuur inclusief bouwen

In een woonwijk wonen niet alleen mensen maar ook dieren. Door de sloop van oude bestaande woningen die vol zitten met gaatjes en kieren waarin dieren kunnen wonen komen vele insecten, vogels en vleermuizen zonder huis te zitten. Nieuwe woningen zijn tegenwoordig zo goed geïsoleerd dat deze dieren daarin geen ruimte vinden.

Die dieren zijn echter wel belangrijk voor de natuur en daarom dienen er voorzieningen getroffen te worden waarin bijvoorbeeld vleermuizen, zwaluwen, bijen e.d. kunnen wonen.



Afbeelding xx: Groenstrook met gevarieerde beplanting



6

FINANCIËLE DOORREKENING

Uitgesloten				
* sanering				
* bodem- en waterverontreiniging				
* teerhoudend asfalt				

1.	Opruimingswerkzaamheden		€	61.174
	verwijderen asfaltverharding	4.368 m2	€ 8	€ 34.944
	verwijderen fundering (ged) (zuidzijde Schilterstraat)	305 m2	€ 8	€ 2.440
	verwijderen fundering (ged. vd Leijstraat)	560 m2	€ 8	€ 4.480
	opnemen en afvoeren kolken - aansluitleiding afdoppen	25 st	€ 50	€ 1.250
	verwijderen trottoirband	1.083 m1	€ 5	€ 5.415
	opnemen en afvoeren trottoirtegels, incl kantopsl tpv erfscheiding	2.031 m2	€ 5	€ 9.140
	opnemen en afvoeren verhardingen tpv voortuinen	1.000 m2	€	5
	activiteiten mbt openbaar groen (deels verwijderen/deels beschermen)	1 post	€ 2.500	€ 2.500
	activiteiten mbt ondergrondse infra	1 post	€ 1.000	€ 1.000
2.	Terreininvulling		€	587.603
2.1	<i>Wadi</i>	1.217 m2		
	grond ontgraven (0,75mdiep) - vrijkomend materiaal vnl afvoeren	687 m3	€ 10	€ 6.870
	bodem bewerken - grondverbetering	900 m2	€ 2	€ 1.350
	aanbrengen stuwen - hout (envelop)	60 m	€ 298	€ 17.880
	aanbrengen uitstroomvoorzieningen/ overstort	7 st	€ 1.500	€ 10.500
2.2	<i>Verhardingen</i>			
2.2.1	Asfaltverharding (rijbaan)	2.921 m2		
	bestaande fundering herprofilen	3.000 m2	€ 4	€ 12.000
	aanbrengen asfaltverharding in Schilterstraat	1.850 m2	€ 25	€ 45.325
	overige asfaltverhardingen	1.071 m2	€ 21	€ 22.491
	onderlinge aansluitingen	5 st	€ 750	€ 3.750
	nieuwe markering	1 post	€ 1.000	€ 1.000
	trottoirband langs asfalt	1.080 m1	€ 27	€ 29.160
2.2.2	Klinkers, keperverband (visgraat)	2.002 m2		
	grondverbetering bij cunetten tpv huidige groenvoorz en tuinen	1.500 m2	€ 16	€ 24.000
	lichte fundering en straatlaag	2.050 m2	€ 5	€ 9.225
	opsluiting - zware opsluitband	800 m1	€ 13	€ 10.000
	bss, met kleur lev en aanbrengen	2.002 m2	€ 23	€ 45.045



2.2.3	Rechthoekige tegel (paden in groenstrook)	2.750 m2			
	grondverbetering bij cunetten tpv huidige groenvoorz en tuinen	1.325 m2	€	15 €	19.875
	opsluiting - opsluitband	2.500 m1	€	10 €	25.000
	tegels 300x600x60 - aanbrengen in halfsteensverband	2.750 m2	€	28 €	75.625
2.2.4	Betontegel (brandgangen)	883 m2			
	lichte grondverbetering	883 m2	€	5 €	4.415
	opsluiting - opsluitband	1.963 m1	€	10 €	19.630
	tegels 300x300x45 - aanbrengen in halfsteensverband	883 m2	€	19 €	16.336
2.2.5	Delfse stoep	293 m2			
	lichte grondverbetering	293 m2	€	5 €	1.465
	opsluiting - opsluitband	74 m1	€	10 €	740
	tegels 300x300x50, aangepast - aanbrengen in halfsteensverband	293 m2	€	25 €	7.325
2.2.6	Halfverhardingen (parkeercoffers)	1.832 m2			
	beperkte grondverbetering	1.850 m2	€	10 €	18.500
	aanbrengen grasbetonstenen, incl invullen	1.632 m2	€	25 €	40.800
	toepassen beloopbare open stenen	200 m2	€	39 €	7.800
2.3.	<i>Groen</i>	5.387 m2			
	aanbrengen grondverbetering tpv voormalige verhardingen	2.000 m2	€	15 €	30.000
	inpassen bestaand groen	1 post	€	2.500 €	2.500
	aanbrengen nieuwe groenvoorzieningen				
	bomen maat 20-25	25 st	€	250 €	6.250
	bomen maat 18-20	50 st	€	210 €	10.500
	verankering / bescherming per boom	9 st	€	125 €	1.125
	grondverbetering bij boom in groenomgeving (4m3/st)	9 st	€	100 €	900
	waterplanten in/bij wadi's	125 m2	€	20 €	2.500
	plantsoen buurtomgeving	2.500 m2	€	8 €	20.000
	gazon, incl voorbehandeling	2.887 m2	€	0,25 €	722
	afkoop groenonderhoud	10% van het totaalbedrag aan groenactiviteiten			
2.4	<i>Overige inrichtingskosten</i>				
	verplaatsen OV masten	10 st	€	250 €	2.500
	bijplaatsen OV masten	6 st	€	2.000 €	12.000
	speeltoestellen	1 post	€	5.000 €	5.000
	meubilair	1 post	€	15.000 €	15.000
	afschermen nutsstrook voor zover die niet onder de verharding ligt	1 post	€	2.500 €	2.500



3.	overige kosten			€	10.500
	fasering	1 post	€	1.500	€ 1.500
	verkeersmaatregelen	1 post	€	3.000	€ 3.000
	bereikbaar houden belendende percelen	1 post	€	6.000	€ 6.000
subtotaal					€ 659.277
	eenmalige kosten en indirecte kosten	22%		€	145.041
				€	804.318
	engineeringskosten	20%		€	160.864
				€	965.181
	heffingen, verzekeringen en leges	1,50%		€	14.478
				€	979.659
	risicoreservering	20%		€	195.932
totale civiele kosten excl btw					€ 1.176.000



7

FASE 1

Het stedenbouwkundig plan is in twee fase te verdelen. In de nabije toekomst zal allereerst fase 1 van het plan gerealiseerd worden. Deze fase betreft de ontwikkelingen rondom de Schilterstraat. Naast de 52 nieuwbouw woningen wordt ook het straatprofiel van de Schilterstraat opnieuw ingericht. Deze inrichting betreft een collectieve groenzone waarin wadi's - als onderdeel van klimaatadaptiviteit- worden toegepast.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com