

ONTWIKKELING 'DE BOOMGAARD' BEST

LOCATIE
ZOMEREIK - BOSSEWEG BEST

INITIATIEF:
MASTADE REAL ESTATE



(N)+(B)+(A)



MAAKT MOGELIJK



MASTADE
REAL ESTATE

Alle werkzaamheden worden, indien niet uitdrukkelijk overeengekomen, uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding Opdrachtgever - Architect, Ingenieur en Adviseur (DNR 2011), zoals deze zijn vastgesteld door de Koninklijke Maatschappij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies - en Ingenieursbureau ONRI, gedeponereerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

'De boomgaard' Best

Projectteam NBA
Hans van Houtum
Karolína Kubičková

Project: 20059
Datum: 5 maart i2021

INHOUD:

- Locatie
- Bestemmingsplan
- Ontsluiting plangebied
- Brainport Principes
- Woonprogramma Quickscan
- Parkeerbalans
- Plan Variant 1
- Plan Variant 2 (met supermarkt)
- Model
- Impressies
- Referenties groen, daktuin

'De Boomgaard'

Wikipedia => *Een boomgaard, ook bongerd, bogaard en bommel genoemd, is een met bomen beplant stuk grond waar vruchten of noten geteeld worden.*

Etymologie=> *Gaard is een kruising van het Middelnederlandse 'gaerde' (tuin) en 'gaert' (ingesloten ruimte)*

Naast de wijk Salderes en het Centrum van Best waar verschillende boomnamen als straatnaam aanwezig zijn wordt nu aansluiting gezocht met 'De Boomgaard' een tuin, een verzameling van (verschillende) bomen waar geteeld en geogst wordt. Een goede voedingsbodem voor een gezonde, gedifferentieerde, vernieuwende, natuurlijke en duurzame ontwikkeling in de entree van Best.

'De Hartnoot'

Wikipedia => *Hartnoot, Juglans ailantifolia, Juglandaceae (Okkernootfamilie), Japanse Walnoot, vers eetbaar, verwerkt eetbaar, noten, houtproductie, meerjarig. De boom dankt de naam aan de vorm van de noot die in dwarsdoorsnede lijkt op een hart. De noot is vers te eten, makkelijk te kraken en heeft een zoete smaak zonder een bittere nasmaak zoals die vaak bij zwarte noten wordt gevonden. De noot kan ook worden gebruikt in gebak en taarten.*

Het hout van de hartnoot kan worden gebruikt voor het maken van meubels.

Het voormalige kantoor Bosseweg 45 wordt in de volksmond 'De ABAB' genoemd naar de eerste eigenaar van het pand, een accountantskantoor.

We willen het kantoorgebouw een eigen identiteit geven en een nieuwe naam. Natuurlijk een naam van een boom. 'De hartnoot'. Een kruising van een bomennaam, een vrucht en het hart gelegen in de entree van Best





's-Hertogenbosch - Amsterdam

Sint-Oedenrode

ENTREE VAN BEST NOORD

Plangebied

A2

Ringweg

Ringweg

Spoorlijn Tilburg | s-Hertogenbosch | Amsterdam - Eindhoven | Maastricht | Venlo

CENTRUM BEST

Eindhoven

Entree van Best Ringweg vanaf A2- Sint- Oedenrode



Viaduct Ringweg over A2



A2 richting 's-Hertogenbosch - Amsterdam



A2 richting Eindhoven



Bosseweg Best



Op - afrit A2 - Ringweg Best



Inrit voormalige ABAB-kantoor Bosseweg



Wilg - Zomereik Best



ZICHTLOCATIE A2 (beeld structuurvisie)



A2 vanuit Eindhoven

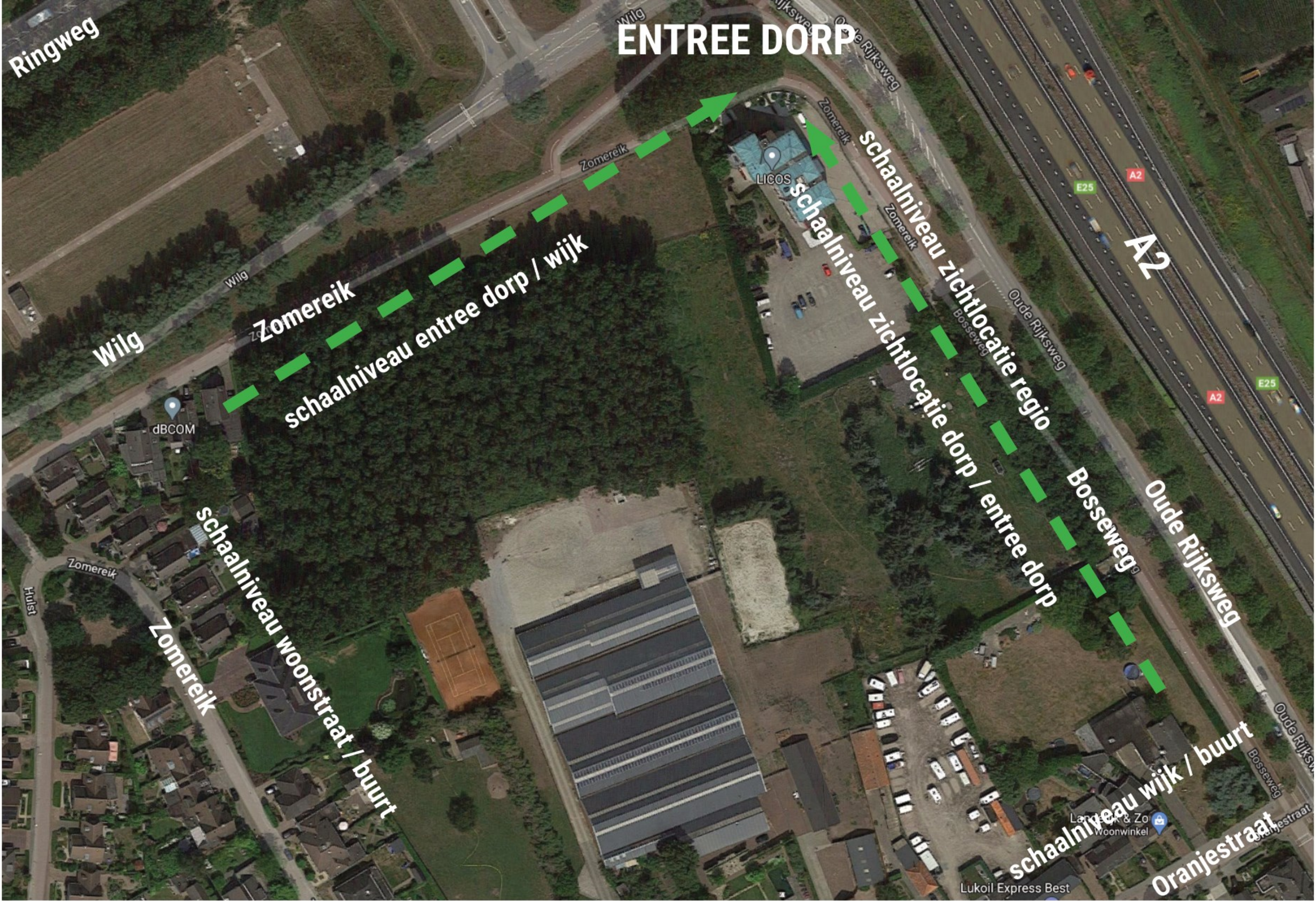


Appartementen aan de Eindhovenseweg (Hoge Akker)



Beeld A2 vanuit Eindhoven

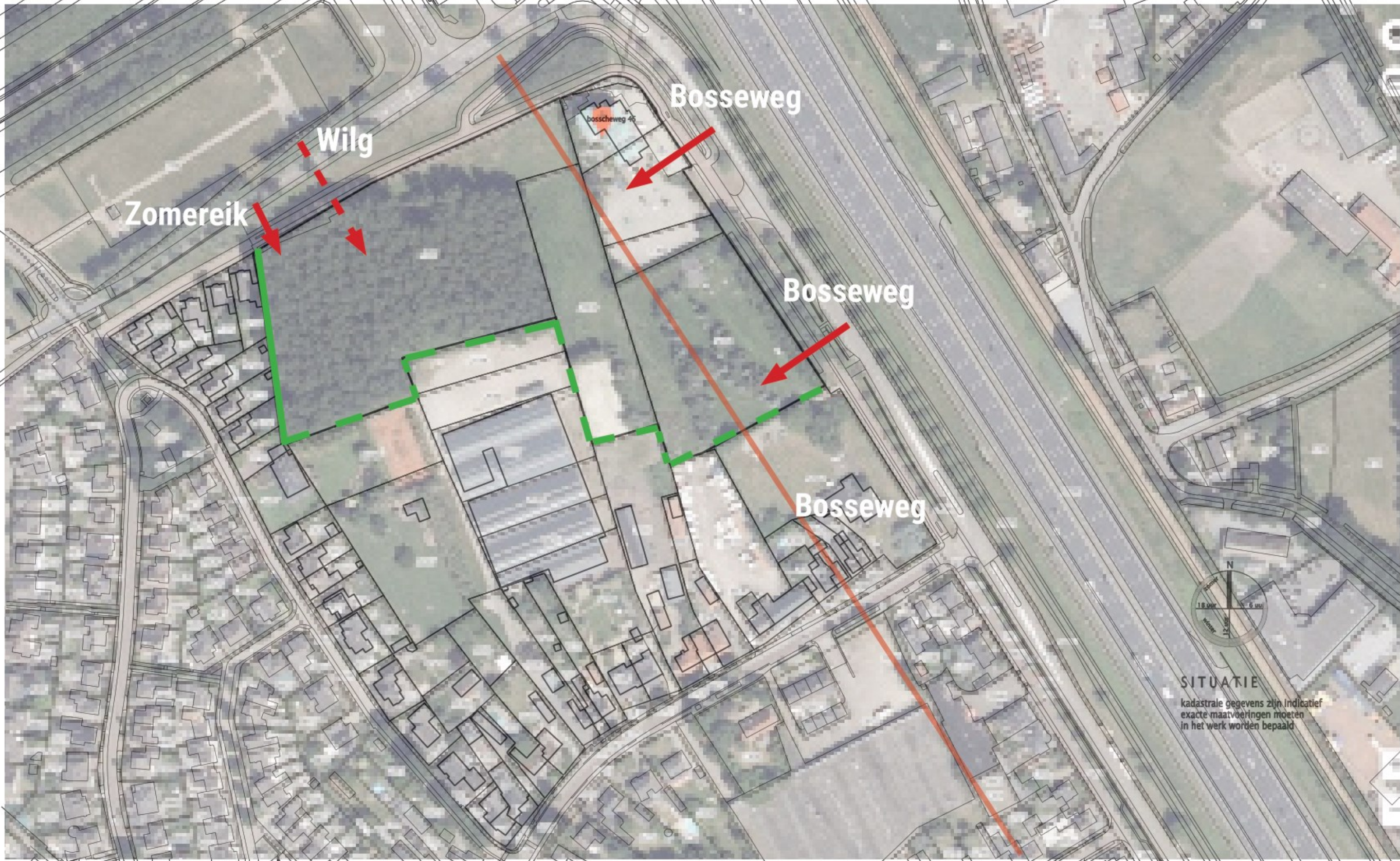




STEDENBOUWKUNDIGE SCHAALNIVEAU'S ENTREE BEST



BESTEMMINGPLAN SALDERES 2010



Zomereik

Wilg

Bosseweg

Bosseweg

Bosseweg



SITUATIE

kadastrale gegevens zijn indicatief
exacte maatvoeringen moeten
in het werk worden bepaald

ONTSLUITING GEBIED

Brainport principes:

Identiteit:

- Uitbouwen van de bestaande kwaliteit
- Niveau van de regio, het dorp, de buurt, de woonstraat
- Entree van het dorp
- Toegang tot het centrum
- Eigen beeldtaal, architectuur
- Aansluiting en zorgvuldig verweven met bestaande stedelijk weefsel
- Collectieve gezamenlijke ruimte
- Verdicht aan de rand open verdund naar de bestaande rand van de woonwijk
- De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, geen voor- of achterkant. Levendigheid aan alle zijden

Ruimte voor Innovatie:

- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Energie opwekking, energieneutraal
- Lage MPG < 0,5/m²
- Circulair bouwen
- Biobased bouwen
- CO2 reductie
- Demontabel bouwen
- Hemelwaterretentie, afkoppelen hemelwaterafvoer
- Hittestress
- Natuur inclusief, stimuleren biodiversiteit implementatie groen in gebouwen, nestkasten etc.
- Mobiliteit, deelauto's
- Slimme omgeving,

Invloed voor bewoners:

- Bevorderen van de sociale cohesie in de buurt
- Eventueel een buurt woonkamer
- Plekken voor samenkomen, voorzieningen stimuleren dit.
- Plekken voor gezamenlijk (thuis) werken
- Een balkon voor het dorp
- Er wordt een relatie gelegd tussen wonen in appartementen, groenvoorzieningen, terrassen en groene buitenruimten.
- De kansen liggen vooral daar dat er specifiek gekeken kan worden voor wie er gebouwd kan worden, waarbij in dit geval gekozen is om een gebouw te realiseren dat voor alle soorten bewoners, jong, oud, alleenstaand, kleine gezinnen geschikt is.
- De kans om een kleine pluriforme leefgemeenschap die elkaar helpt en kan ondersteunen te realiseren.
- Luisteren, open staan voor suggesties en ideeën, uitleggen en terugkoppelen zijn hier de kernwoorden. Dit benoemen en hier op acteren.

Aantrekkelijke woonmilieus=> Wauw factor

- Verschillende doelgroepen samenbrengen versterkt de pluriformiteit van de wijk en kunnen de verschillende woonvormen, doelgroepen positief worden ingezet in het bevorderen van de woonkwaliteit.
- Mix van betaalbare woningen voor starters, shortstay, maar ook senioren. Daarnaast wordt ook voorzien in grondgebonden woningen. Het idee hierachter is dat verschillende doelgroepen zich hier kunnen vestigen en dat je ook kunt 'groeien en doorstromen' in je wijk van jong tot oud.
- Woningen zijn levensloopbestendig en geschikt (te maken) voor meergeneraties.
- Ruimte voor samenkomst, gezamenlijke (buurt) functie implementeren.
- Ruimte voor ontspanning en recreatie (Kwiek)
- De voorzieningen, de diversiteit van woningen in de gebouwen, verschillende doelgroepen, verschillende leeftijden, alles inspelend op de woningbehoefte, overlopende buitenruimten als groene terrassen en daktuinen zorgen voor een goede voedingsbodem voor een hechte gemeenschap.
- Trots van bewoners op hun buurt

Vraaggericht Ontwikkelen:

- Verschillende soorten woningen voor verschillende doelgroepen. Jongeren en ouderen
- Levensloopbestendig, sociaal programma, (door)starters, spoedzoekers
- In verschillende prijsklassen en grootte, (goedkope) huur en (goedkope) koop, ruimte voor sociale stijgers
- Bouwen voor eigen populatie
- Bouwen voor mensen uit de stad
- Bouwen voor (arbeids) migranten

Benutting regionaal schaalniveau:

- Bereikbaarheid van verschillende functies in de Brainport regio binnen bereik
- Autosnelweg A2, A58, A50 binnen een straal van 5 kilometer
- NS Station op fietsafstand
- Eindhoven Airport op 5 kilometer
- Centrum van Best op loopafstand
- Centrum van Eindhoven op fietsafstand, bus of trein
- Basisschool op loopafstand

Gezonde Verstedelijking:

- Fietsen stimuleren
- Er wordt vollop ingezet op groenvoorzieningen in de omgeving van de woningen.
- Een plek om bijeen te komen, te spelen
- Een plek om water te bufferen
- Het stimuleren van biodiversiteit
- Sport en spel ook voor ouderen
- Groene gebouwen
- Het stimuleren van verbinding tussen bewonersgroepen
- Het stimuleren van activiteiten
- Het bevorderen van de sociale cohesie

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

In deze quickscan brengen we ontwikkelingen met betrekking tot demografie, woningmarkt en economie in kaart. De uitkomsten bieden handvatten voor de gemeente Best om gerichte keuzes te maken ten aanzien van woningbouw. Om te bepalen wat en voor wie er gebouwd gaat worden, is het van belang om een toekomstperspectief te schetsen: hoe ziet Best er in 2030 uit qua bevolkings- en huishoud-samenstelling en welke instrumenten zet de gemeente in om dit te bewerkstelligen?

Demografie: groeiende en vergrijzende bevolking, kleinere huishoudens

- De afgelopen 10 jaar is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Best gegroeid. Een belangrijke ontwikkeling achter deze groei is een omslag van een negatief naar een positief binnenlands migratiesaldo.
- De afgelopen 10 jaar is de vergrijzing van huishoudens toegenomen. Ruim een kwart van de huishoudens is 65 jaar of ouder. In de regio geldt een vergelijkbare ontwikkeling, alleen zijn daar in verhouding meer alleenstaande huishoudens van 65 jaar en ouder; Best kent meer oudere paren.
- Het aantal huishoudens is in de afgelopen 10 jaar sterker gestegen dan het aantal inwoners. Deze gezinsverdunding is in belangrijke mate toe te schrijven aan te toegenomen vergrijzing. De komende jaren zal de gezinsverdunding zich blijven voordoen.
- In Best behoort 37 procent van de huishoudens tot de corporatiedoelgroep (inkomen tot € 39.055). Dit is flink lager dan het landelijk gemiddelde van ongeveer 47 procent.

Woningmarkt: grote koopsector, relatief kleine doelgroep sociale huurwoningen

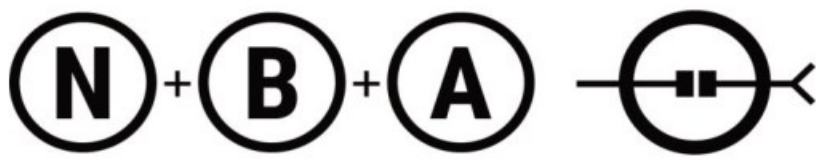
- De woningvoorraad van Best bestaat medio 2020 uit circa 12.700 zelfstandige woningen. Ruim 70 procent is een koopwoning. De meeste huurwoningen zijn eigendom van woningcorporaties.
- 80 Procent van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen, 20 procent bestaat uit appartementen. Ruim 40 procent van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 250.000 en 70 procent van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 350.000.
- De gemiddelde prijs van een koopwoning is tussen 2008 en het eerste kwartaal van 2020 gestegen van € 308.000 naar € 369.000. Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen zijn in absolute zin het sterkst in prijs gestegen.
- Sinds 2017 zijn de gemiddelde huizenprijzen in Best sterk gestegen. Hoekwoningen (+45%) en appartementen (+36%) stegen relatief het snelst in waarde. Tussenwoningen (+26%), 2-onder-1-kapwoningen (+20%) en vrijstaande woningen (+15%) stegen relatief gezien iets minder snel in waarde.
- Ruim de helft van de sociale huurwoningen wordt bewoond door de doelgroep van passend toewijzen. In totaal wordt (afgerond) 80 procent van de sociale huurwoningen door de corporatiedoelgroep bewoond. Overigens woont niet iedereen die tot de doelgroep behoort in een corporatiewoning, maar geregeld ook in een koopwoning.
- De goedkope scheefheid bedraagt 21 procent. De goedkope scheefheid in Best is vergelijkbaar met de regio en iets hoger dan de landelijke scheefheid. Een positief effect van goedkope scheefheid is dat het ook bijdraagt aan een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw in wijken. Corporaties hebben ook enige ruimte om midden- en hoge inkomens te huisvesten.
- De afgelopen jaren is het aan reacties op appartementen sterk gestegen, waarbij vooral het aantal reacties op appartementen met lift sterk is gestegen in 2019. Deze appartementen zijn veelal levensloopgeschikt dus passend voor ouderen en mensen met een lichte fysieke beperking. Ook de gemiddelde zoekduur voor appartementen met lift neemt jaarlijks toe. Deze cijfers onderstrepen toenemende populariteit van appartementen en zeker die met een lift. Het bezit van corporaties bestaat daarentegen uit relatief veel (grote) eengezinswoningen.
- Van alle corporatiewoningen is de helft een grondgebonden woning en de helft appartementen. Ruim 40 procent van de corporatiewoningen heeft energielabel A.
- Bijna de helft van de corporatiewoningen is levensloopgeschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking, tegenover 9 procent van de koopwoningen en een kwart van de particuliere huurwoningen. Gemiddeld is 17 procent van de woningvoorraad levensloopgeschikt.

Verhuisdynamiek: vestigingsoverschot met Eindhoven en van gezinnen

- Eindhoven vervult een roltrapfunctie: de stad trekt huishoudens van grotere afstand aan, vervolgens waaieren deze huishoudens uit naar de groene wijken van Eindhoven en omliggende gemeenten zoals Best.
- Best heeft een vestigingsoverschot met Eindhoven. Met andere gemeenten in de regio is er een vertrekoverschot. Jonge huishoudens vertrekken per saldo uit Best terwijl gezinnen zich vestigen. Bij vestigers zijn corporatiewoningen en koopwoningen in trek.
- Alle niet-seniore leefstijlen hebben een substantiële behoefte bestaat aan vrijstaande woningen in de koopsector. Daarnaast wenst een aanzienlijk aandeel van de gezinnen en traditionele stellen een 2-onder-1-kap-woning. Ongeveer de helft van de settlers wenst een huurwoning. Opvallend is hierbij de sterke oriëntatie op appartementen.
- Onder de 2 seniore groepen bestaan er grote verschillen, waaraan generatieverschillen ten grondslag liggen. Welgestelde medioren zijn van een latere generatie dan wijkgebonden senioren en richten zich voornamelijk op de koopsector, in het bijzonder op koopappartementen. Wijkgebonden senioren zijn sterker gericht op de huursector en op appartementen.
- Woningbehoefte: groei eigen behoefte en bijdrage woondeal
- Volgens de woondeal die het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken begin 2019 sloten, moeten er voor 2024 27.000 extra woningen gerealiseerd worden in de regio. De gemeente Best wil een substantiële bijdrage aan leveren aan de regionale opgave en ook een deel van de regionale woningbehoefte (versneld) faciliteren. De komende 5 jaar gaat het om ongeveer 750 extra woningen.
- De komende 20 jaar groeit de bevolking en het aantal huishoudens. Zeker de komende 5 jaar worden huishoudens gemiddeld kleiner. Het aandeel huishoudens met 65 jaar en ouder neemt tot 2040 sterk toe en overtreft het aandeel gezinnen.
- Bij alle economische scenario's neemt de doelgroep sociale huur toe, dat is inherent aan de huishoudensgroei in de gemeente. Bij een economisch laag scenario (gelijkblijvende koopkracht) neemt de omvang van de sociale doelgroep in Best tussen 2020 en 2035 naar verwachting met circa 750 huishoudens toe. Bij het basisscenario (0,4% jaarlijkse koopkrachtontwikkeling) is de toename ruim 600 huishoudens en bij het hoge scenario (0,8% jaarlijkse koopkrachtontwikkeling) bijna 500 huishoudens.
- De vraag naar vrije sector huur richt zich vrijwel geheel op het middensegment. Circa 90 tot 95 procent van alle woningzoekenden die gericht zoeken naar een huurwoning in de vrije sector, zoeken een huurwoning met een middenhuur tot € 1.000.
- Jongere huishoudens verhuizen gemiddeld vaker. Gezinnen verhuizen relatief minder vaak maar realiseren door hun aantal een substantieel aantal verhuizingen.
- Er zijn in 2018 640 arbeidsmigranten geregistreerd woonachtig in de gemeente Best. De verwachting is dat dit aantal de komende 10 jaar kan verdubbelen. Door de coronacrisis zal de instroom van arbeidsmigranten tijdelijk lager zijn, maar naar verwachting zal dit op termijn weer aantrekken. Dit betekent een opgave voor de gemeente om voor voldoende woonruimte voor deze groep te zorgen. Naast het toevoegen van woningen voor arbeidsmigranten moet de kwaliteit van de huidige woningen van arbeidsmigranten meer prioriteit krijgen.
- De komende 5 jaar is er per saldo een aanvullende eigen behoefte aan 535 woningen en in de periode 2025-2030 een aanvullende eigen behoefte aan 465 woningen. Dit is inclusief het inlopen van het huidige tekort van 175 woningen. Het betreft netto toevoegingen. Om in de woningbehoefte te voorzien moeten er tot 2030 bruto 1.500 woningen toegevoegd worden voor de eigen behoefte en 1.500 woningen voor de regionale opgave.
- De grootste vraag komt terecht bij de koopsector: 400 extra woningen tot 2025 en 360 extra woningen tussen 2025 en 2030 om te voorzien in de reguliere woningbehoefte. Er is een behoorlijke aanvullende vraag naar koopappartementen. Dit hangt samen met de vergrijzing en de voorkeur van veel ouderen voor een appartement.
- In de huursector is er tot 2025 per saldo behoefte aan 135 extra woningen en tussen 2025 en 2030 aan nog eens 105 extra woningen. Het gaat om een netto aanvullende behoefte na aftrek van verkochte en gesloopte woningen. Ook in de huursector is er een sterke aanvullende behoefte aan appartementen, zowel in de sociale huur als in de vrije sector. Er zijn genoeg grondgebonden huurwoningen maar dat aanbod komt niet overeen met de behoefte van huishoudens in Best.
- Tot 2025 is er in de koopsector zowel behoefte aan grondgebonden woningen als aan appartementen. Ten opzichte van de huidige planning moet er sterker worden ingezet op betaalbare grondgebonden koopwoningen (tot de NHG-grens van € 310.000), middeldure grondgebonden woningen (vanaf € 310.000 tot € 450.000 met de grootste focus op woningen tot € 375.000) en op zowel goedkopere als duurdere koopappartementen. In de huursector wordt in lijn met de geraamde behoefte sterk ingezet op

Aanbevelingen op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

- De aanvullende woningbehoefte van de eigen bevolking tot 2030 is 1.000 woningen. Bruto moeten 1.500 woningen worden toegevoegd. Daarnaast is er in die periode vanuit de regio behoefte aan nog eens 1.500 woningen en zal het aantal arbeidsmigranten naar schatting met 600 tot 700 arbeidsmigranten toenemen. Afgaande op de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten in Eindhoven en het feit dat er een aanzienlijk tekort is aan kamers, is er potentie voor het aanbieden van studentenhuisvesting in Best. Daarbij moet worden aangetekend dat Best tot op heden voor studenten niet de meest voor de hand liggende woonplaats is. Een combinatie met andere doelgroepen is sterk aan te bevelen, zie ook het volgende punt.
- Niet exclusief bouwen voor studenten, maar voor een bredere doelgroep zoals kenniswerkers, arbeidsmigranten, starters, jonge huishoudens, uitstromers Beschermd Wonen en mensen die vanwege een scheiding (al dan niet tijdelijk) woonruimte nodig hebben. Voor deze groepen zijn kleinere wooneenheden een aantrekkelijke (tijdelijke) optie. De flexibiliteit ten aanzien van de doelgroepen biedt ruimte als behoeften van doelgroepen veranderen. Tegelijkertijd maakt het Best aantrekkelijker voor jonge huishoudens. Het stationsgebied van Best lijkt hiervoor een aantrekkelijke locatie.
- Zolang langer thuis wonen de norm is, neemt de behoefte aan levensloopgeschikte woningen toe. Voldoende levensloopgeschikte woningen realiseren om te anticiperen op de doorzettende vergrijzing is daarom van groot belang. De vraag naar appartementen en geschikte grondgebonden woningen laat dit ook zien. Daarnaast komen er steeds meer mogelijkheden om ouderen te ondersteunen bij het geschikt maken van hun eigen woning. Een flink deel van de koopvoorraad in Best is met een relatief bescheiden investering geschikt te maken voor ouderen. Het gebruik van een 753.104 | Quickscan woningmarkt 7 deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (Blijverslening) kan hier bij helpen. Best zet hier al stappen in.
- Er is zoals beschreven een grote aanvullende vraag aan appartementen, zowel in de koop als in sociale en vrije sectorhuur. Deze vraag is in de praktijk een vraag naar levensloopgeschikte woningen (ouderen) en betaalbare woningen (jonge en startende huishoudens, spoedzoekers, arbeidsmigranten, etc.) Tegelijkertijd is er een potentieel overschot aan grote grondgebonden huurwoningen. Het verkameren of ombouwen van grotere grondgebonden woningen naar appartementen (splitsen in twee woonlagen) voorziet in een behoefte en kan een oplossing bieden om een deel van de kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod in de huursector te overbruggen.
- Een optie voor de corporaties is om een deel van de grote eengezinswoningen te transformeren naar kleinere eenheden of te verkopen en de opbrengsten te investeren in het toevoegen van woningen die beter aansluiten bij de kwalitatieve woningvraag in de komende jaren. Met de verkoop van de grotere grondgebonden woningen kan worden voorzien in een deel van de aanvullende vraag naar goedkopere grondgebonden koopwoningen en leiden tot kwaliteitsverbetering in de wijk. Dit segment is voor ontwikkelaars vaak minder aantrekkelijk. Een belangrijk aandachtspunt bij de verkoop van corporatiewoningen is dat de woningen bewoond gaan worden door de eigenaar. Het verhuren van deze woningen door de nieuwe eigenaren werkt mogelijk huisjesmelkerij in de hand. Een (al dan niet tijdelijke) bewoningsplicht kan hierbij soelaas bieden.
- Belangrijk is om de bouwproductie op peil te houden en te versnellen. Ten opzichte van de huidige bouwplannen moet er sterker worden ingezet op grondgebonden koopwoningen vanaf € 300.000 en op zowel goedkopere als duurdere koopappartementen. In de huursector wordt sterk ingezet op appartementen en dat is in lijn met de geraamde behoefte. Er kan zelfs iets sterker worden ingezet op appartementen en wat sterker op de vrije sectorhuur. Als we de harde plannen vergelijken met de eigen en regionale woningbehoefte is er een potentieel tekort aan harde plannen voor 1.250 tot 1.500 woningen tot 2030. Omgerekend zijn dat plannen voor 125 tot 150 woningen per jaar bovenop de huidige harde plannen. Ons advies is om tot 2025 jaarlijks harde plannen te hebben voor minimaal 150 woningen bovenop de huidige harde plannen.



WWW.NBARCHITECTEN.NL · +31 (0)499 39 50 72

MAAKT MOGELIJK

project: 20559
opdracht: Mastade Real Estate BV
datum: 20-2-2021
betreft: Parkeerbalans
Parkeernota 2015

functie (parkeernota 2015)	norm schil / overloopgebied	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen < 70 m2	1,1 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,3 / won	10	20	80	60	100	70
wonen < 150 m2	1,3 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,3 / won	10	20	80	60	100	70
wonen > 150 m2	1,3 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,3 / won	10	20	80	60	100	70
wonen > kamerverhuur	0,2 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,2 / won	10	20	80	60	100	70
supermarkt	5,5 100 m2/bvo	30	60	40	100	40	30
bezoekers	96%						

nieuwe situatie				parkeren per moment					
woningen /	supermarkt								
80	wonen<70 m2	Blok A	88,00	44,00	44,00	79,20	52,80	70,40	61,60
	bezoekers		24,00	2,40	4,80	19,20	14,40	24,00	16,80
33	wonen<150m2	Blok B	42,90	21,45	21,45	38,61	25,74	34,32	30,03
	bezoekers		9,90	0,99	1,98	7,92	5,94	9,90	6,93
28	wonen<70 m2	Blok C	30,80	15,40	15,40	27,72	18,48	24,64	21,56
	bezoekers		8,40	0,84	1,68	6,72	5,04	8,40	5,88
44	wonen<150m2	Blok D	57,20	28,60	28,60	51,48	34,32	45,76	40,04
	bezoekers		13,20	1,32	2,64	10,56	7,92	13,20	9,24
28	wonen<70 m2	Blok E	30,80	15,40	15,40	27,72	18,48	24,64	21,56
	bezoekers		8,40	0,84	1,68	6,72	5,04	8,40	5,88
15	wonen<70 m2	Blok S1 en S2	16,50	8,25	8,25	14,85	9,90	13,20	11,55
	bezoekers		4,50	0,45	0,90	3,60	2,70	4,50	3,15
80	wonen > kamerverhuur	ABAB	16,00	8,00	8,00	14,40	9,60	12,80	11,20
	bezoekers		16,00	1,60	3,20	12,80	9,60	16,00	11,20
	supermarkt	/ 100 m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	parkeervraag totaal:		366,60	149,54	157,98	321,50	219,96	310,16	256,62

Parkeerplaats aanwezig	ABC	DE	mv ABC	mv D	mv S1/S2	supermarkt	totaal
maaiveld (bezoekers)			33	28	43	54	104
halfverdiept ABC	4240 m2	170					170
DE	2343 m2		94				94
Parkeerplaatsen totaal op basis gelijktijdigheid			46				367

ABAB	bestaand	40	16,00				
	nieuw	40					
Blok A	55 m2 GBO	80	88,00				
Blok B	90 m2 GBO	33	42,90				
Blok C	65 m2 GBO	28	30,80				
Blok D	90 m2 GBO	44		57,20			
Blok E	65 m2 GBO	28		30,80			
studio's S1, S2	50 m2 GBO	15			16,50		
grondgebonden woning	(parkeren eigen terrein =2)	18					
Totaal excl. bezoek		246	178	88		17	282,20
bezoekers			58,30	21,60		4,50	84,40
Totaal							367

PARKEERBALANS VARIANT 1



WWW.NBARCHITECTEN.NL · +31 (0)499 39 50 72

MAAKT MOGELIJK

project: 20559
opdracht: Mastade Real Estate BV
datum: 20-2-2021
betreft: Parkeerbalans
Parkeernota 2015

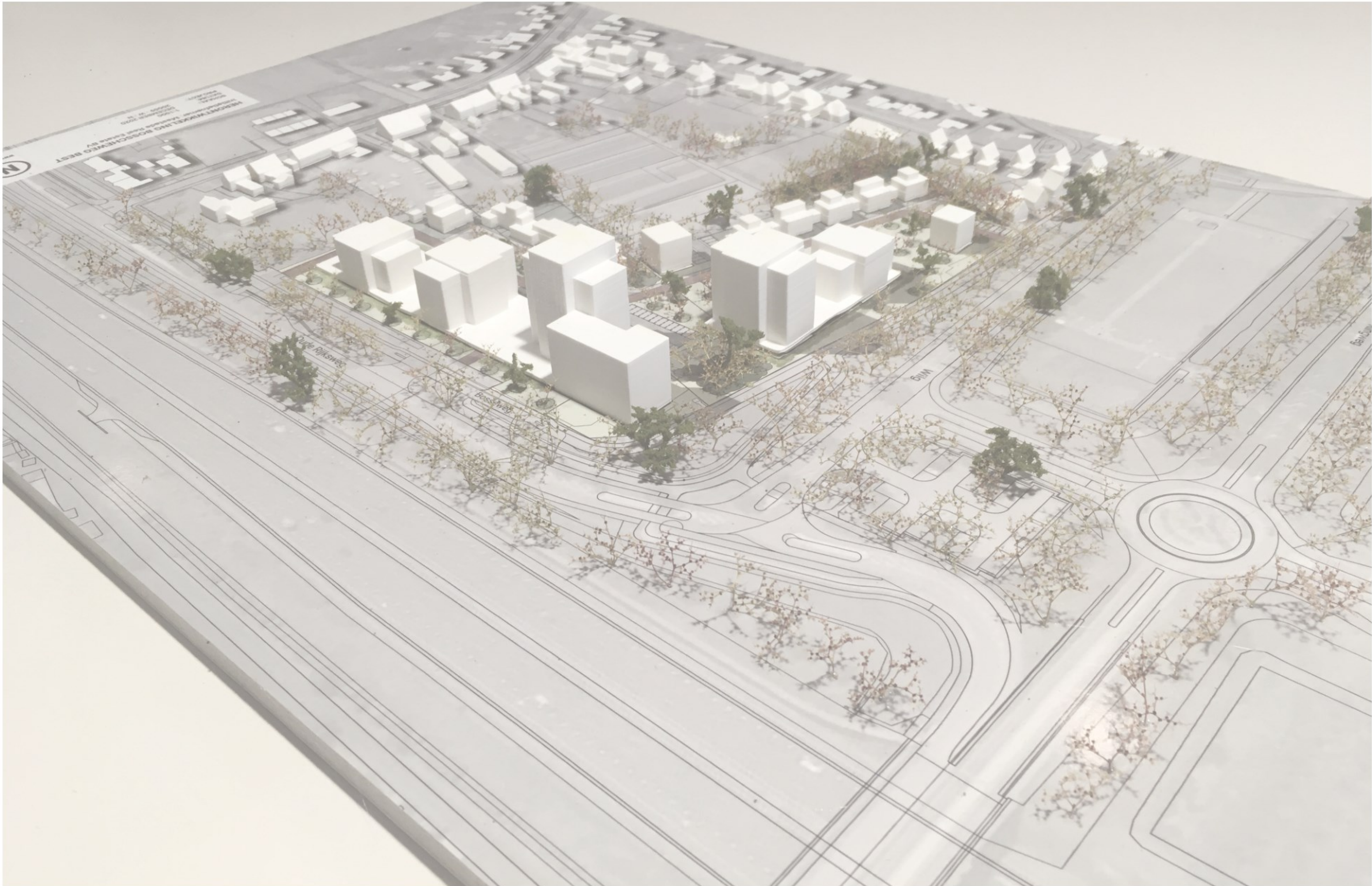
functie (parkeernota 2015)	norm schil / overloopgebied	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen < 70 m2	1,1 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,3 / won	10	20	80	60	100	70
wonen < 150 m2	1,3 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,3 / won	10	20	80	60	100	70
wonen > 150 m2	1,3 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,3 / won	10	20	80	60	100	70
wonen > kamerverhuur	0,2 / won	50	50	90	60	80	70
bezoekers	0,2 / won	10	20	80	60	100	70
supermarkt	5,5 100 m2/bvo	30	60	40	100	40	30
bezoekers	96%						

nieuwe situatie				parkeren per moment					
woningen /	supermarkt								
80	wonen<70 m2	Blok A	88,00	44,00	44,00	79,20	52,80	70,40	61,60
	bezoekers		24,00	2,40	4,80	19,20	14,40	24,00	16,80
33	wonen<150m2	Blok B	42,90	21,45	21,45	38,61	25,74	34,32	30,03
	bezoekers		9,90	0,99	1,98	7,92	5,94	9,90	6,93
28	wonen<70 m2	Blok C	30,80	15,40	15,40	27,72	18,48	24,64	21,56
	bezoekers		8,40	0,84	1,68	6,72	5,04	8,40	5,88
44	wonen<150m2	Blok D	57,20	28,60	28,60	51,48	34,32	45,76	40,04
	bezoekers		13,20	1,32	2,64	10,56	7,92	13,20	9,24
28	wonen<70 m2	Blok E	30,80	15,40	15,40	27,72	18,48	24,64	21,56
	bezoekers		8,40	0,84	1,68	6,72	5,04	8,40	5,88
15	wonen<70 m2	Blok S1 en S2	16,50	8,25	8,25	14,85	9,90	13,20	11,55
	bezoekers		4,50	0,45	0,90	3,60	2,70	4,50	3,15
80	wonen > kamerverhuur	ABAB	16,00	8,00	8,00	14,40	9,60	12,80	11,20
	bezoekers		16,00	1,60	3,20	12,80	9,60	16,00	11,20
15,00	supermarkt	/ 100 m2	82,50	24,75	49,50	33,00	82,50	33,00	24,75
	parkeervraag totaal:		449,10	174,29	207,48	354,50	302,46	343,16	281,37

Parkeerplaats aanwezig	ABC	DE	mv ABC	mv D	mv S1/S2	supermarkt	totaal
maaiveld (bezoekers)			33	12	27	54	126
halfverdiept ABC	4240 m2	170					170
DE	2343 m2		71				71
Parkeerplaatsen totaal op basis gelijktijdigheid			12				367

ABAB	bestaand	40	16,00				
	nieuw	40					
Blok A	55 m2 GBO	80	88,00				
Blok B	90 m2 GBO	33	42,90				
Blok C	65 m2 GBO	28	30,80				
Blok D	90 m2 GBO	44		57,20			
Blok E	65 m2 GBO	28		30,80			
studio's S1, S2	50 m2 GBO	15			16,50		
grondgebonden woning	(parkeren eigen terrein =2)	18					
Totaal excl. bezoek		246	178	88		17	282,20
bezoekers			58,30	21,60		4,50	84,40
Totaal							367

VARIANT 2



VARIANT 1



PROGRAMMA:

- De Hartnoot uitbreiden ca. 50m²
- De Hartnoot uitbreiden met 2 verdiepingen
- De Hartnoot 50 eenheden

Blok A: 80 woningen 55 m² GBO
 Blok B: 32 woningen 90 m² GBO
 Blok C: 28 woningen 65 m² GBO

Blok D: 45 woningen 90 m² BVO
 Blok E: 28 woningen 65 m² BVO

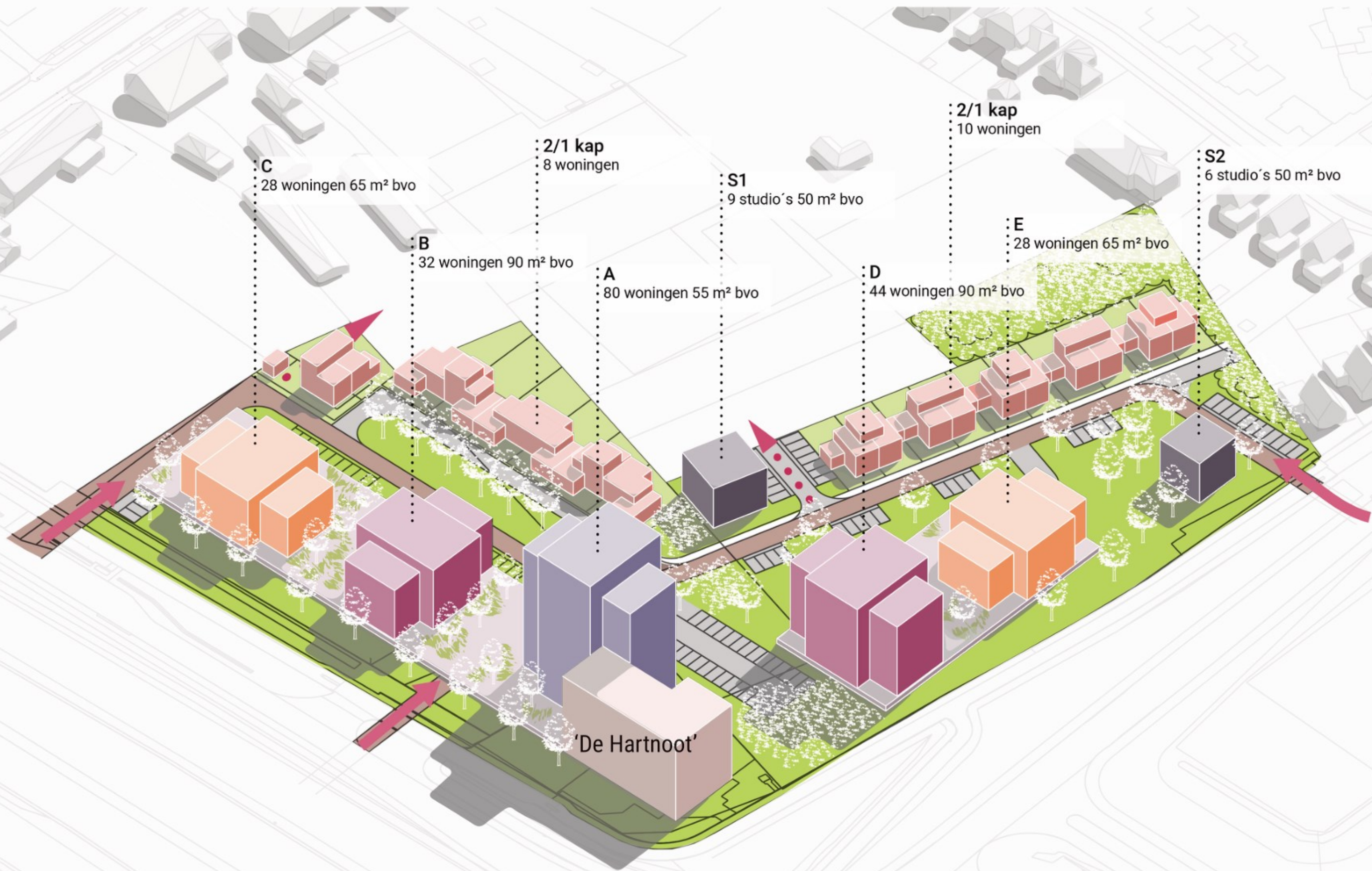
Blok S1 9 studio's 50 m² GBO
 Blok S2 6 studio's 50 m² GBO

18 2/1 kap woningen

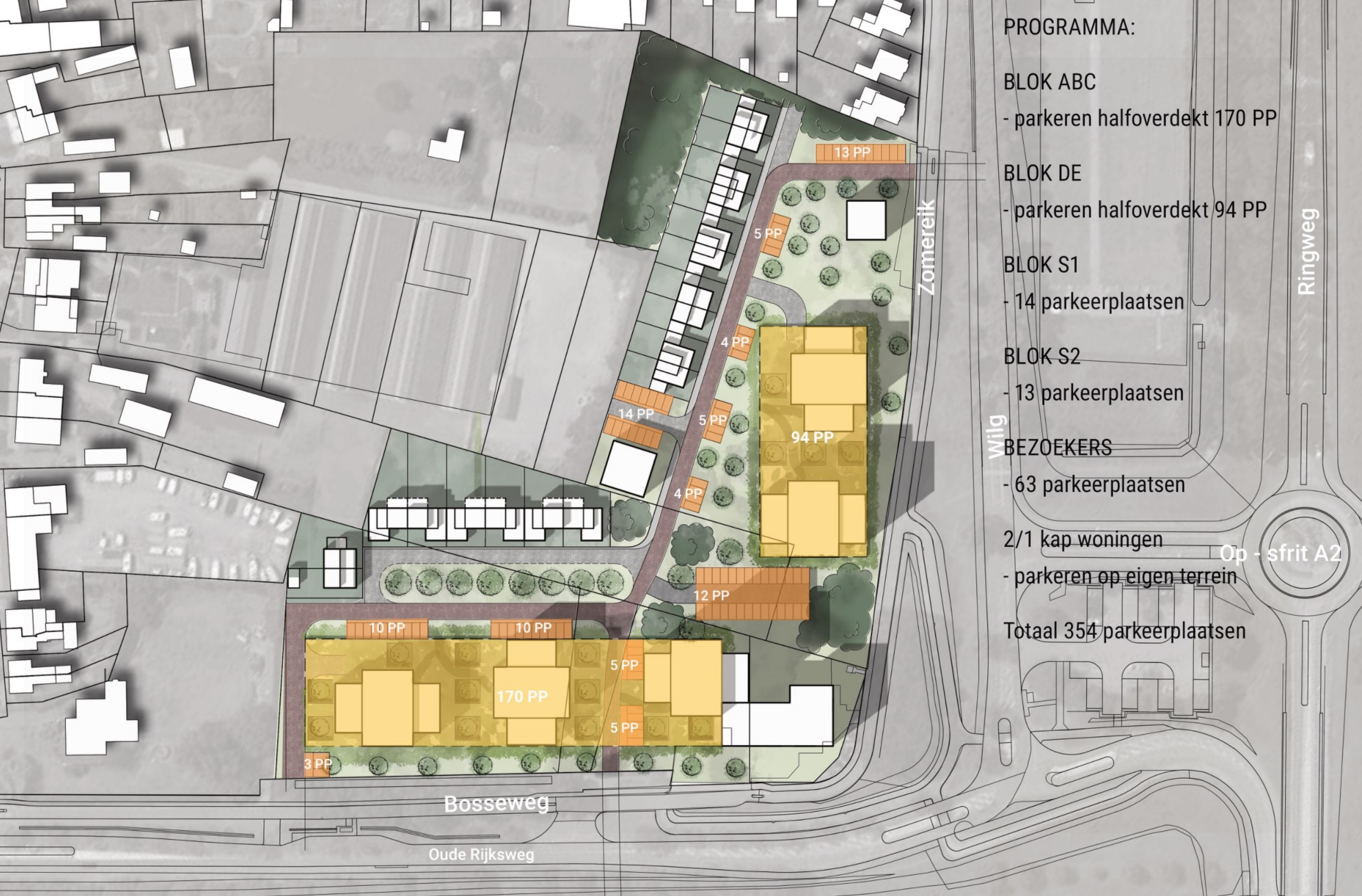
Totaal excl. Hartnoot 246 woningen

PROGRAMMA

A2



VARIANT 1 'De Boomgaard'



PROGRAMMA:

BLOK ABC

- parkeren halfoverdekt 170 PP

BLOK DE

- parkeren halfoverdekt 94 PP

BLOK S1

- 14 parkeerplaatsen

BLOK S2

- 13 parkeerplaatsen

BEZOEKERS

- 63 parkeerplaatsen

2/1 kap woningen

Op - sffit A2

- parkeren op eigen terrein

Totaal 354 parkeerplaatsen

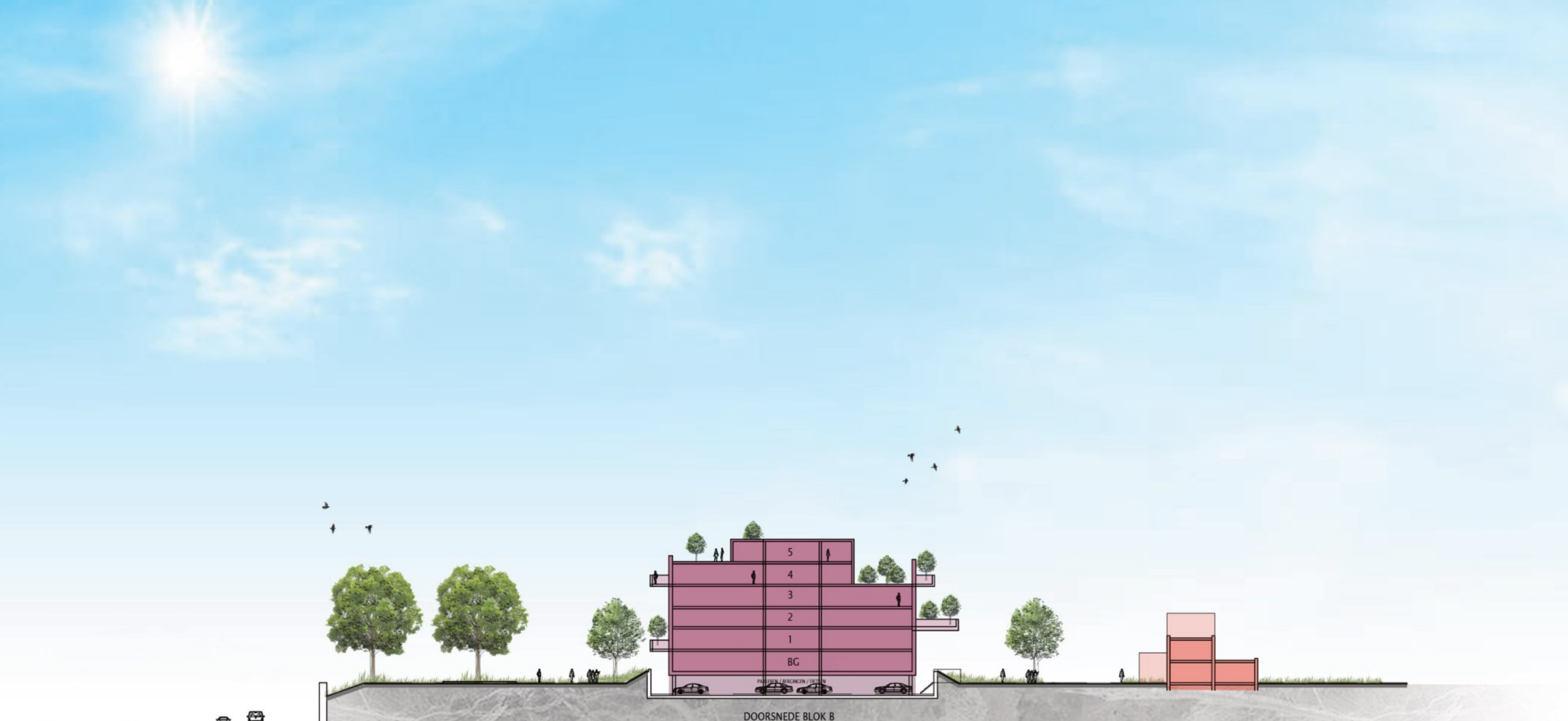
PARKEREN

A2



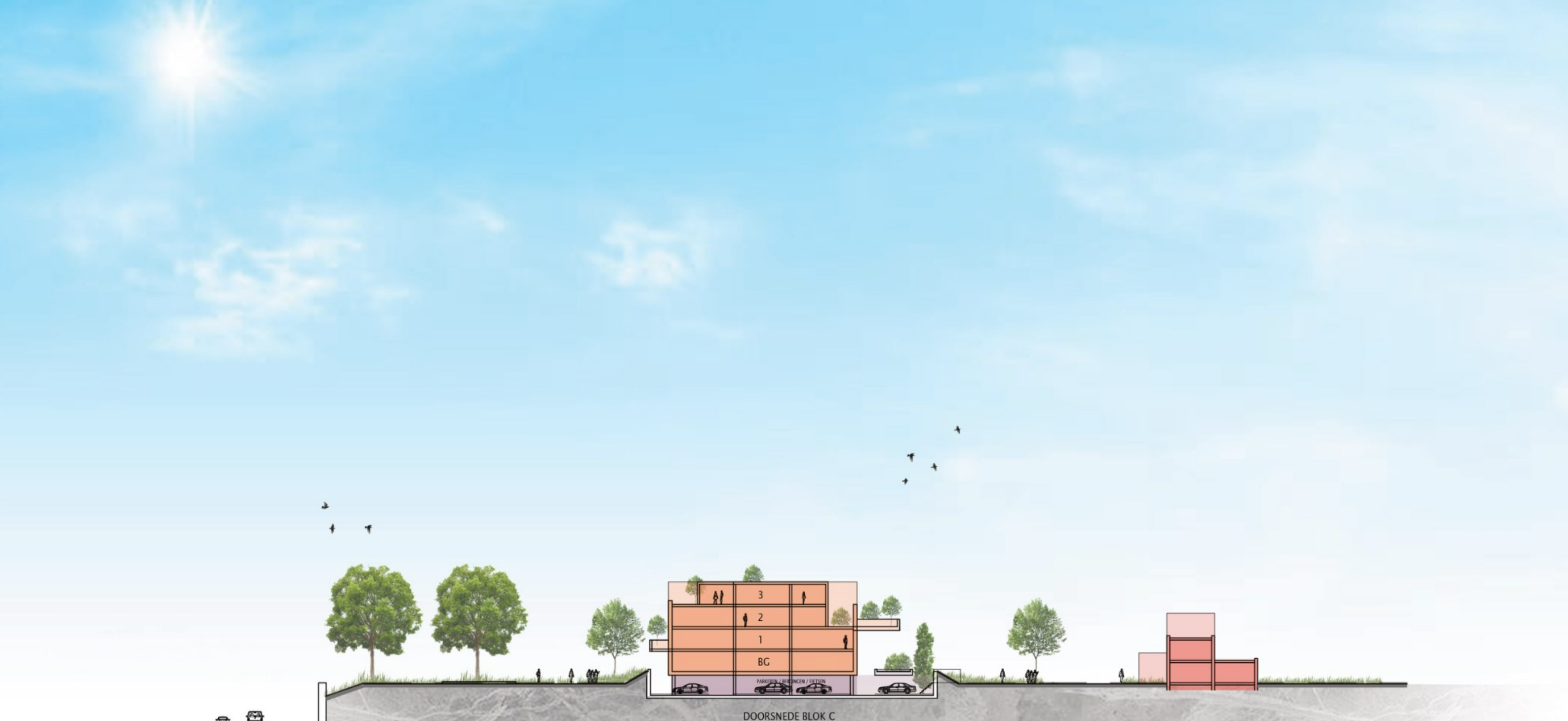
DOORSNEDE BLOK A

DOORSNEDE BLOK A



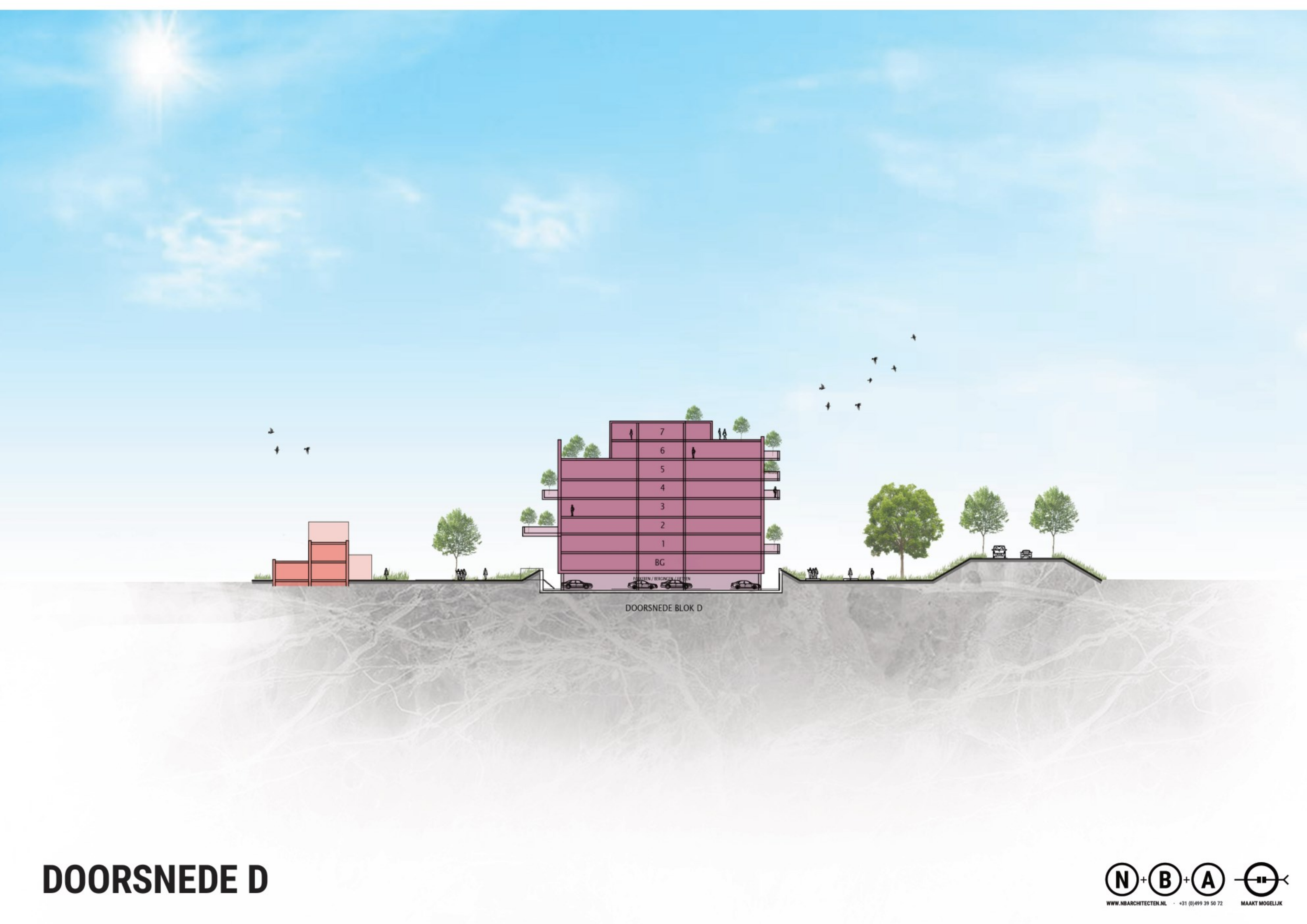
DOORSNEDE BLOK B

DOORSNEDE B



DOORSNEDE BLOK C

DOORSNEDE BLOK C



DOORSNEDE BLOK D

DOORSNEDE D



DOORSNEDE BLOK E

DOORSNEDE BLOK E



DOORSNEDE BLOK C

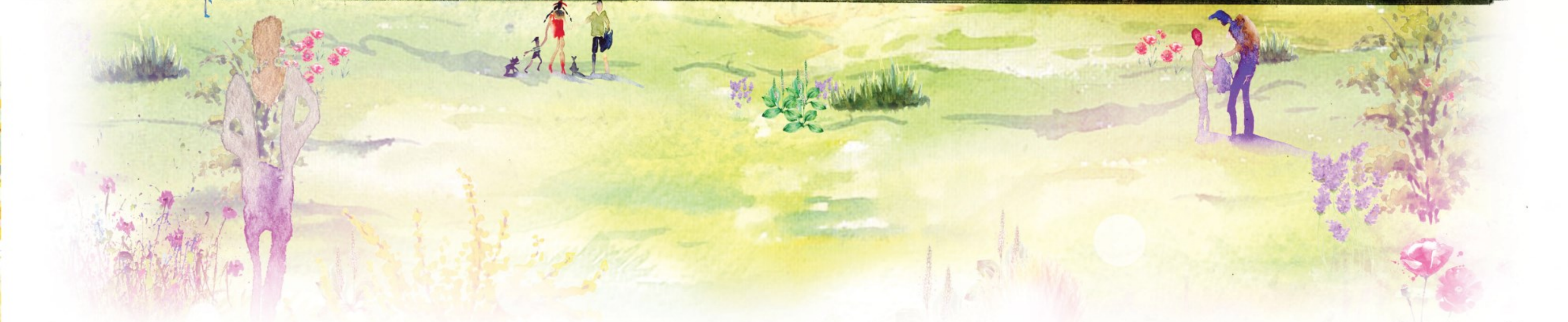
DOORSNEDE BLOK B

DOORSNEDE BLOK A

DOORSNEDE A,B,C



GEVEL BOSSEWEG



GEVEL DE WILG



PROGRAMMA:

- Hartnoot uitbreiden ca. 50m²
- Hartnoot uitbreiden met 2 verdiepingen
- Hartnoot eenheden

Blok A: 80 woningen 55 m² GBO
 Blok B: 32 woningen 90 m² GBO
 Blok C: 28 woningen 65 m² GBO

Blok D: 45 woningen 90 m² BVO
 Blok E: 28 woningen 65 m² BVO

Blok S1 9 studio's 50 m² GBO
 Blok S2 6 studio's 50 m² GBO

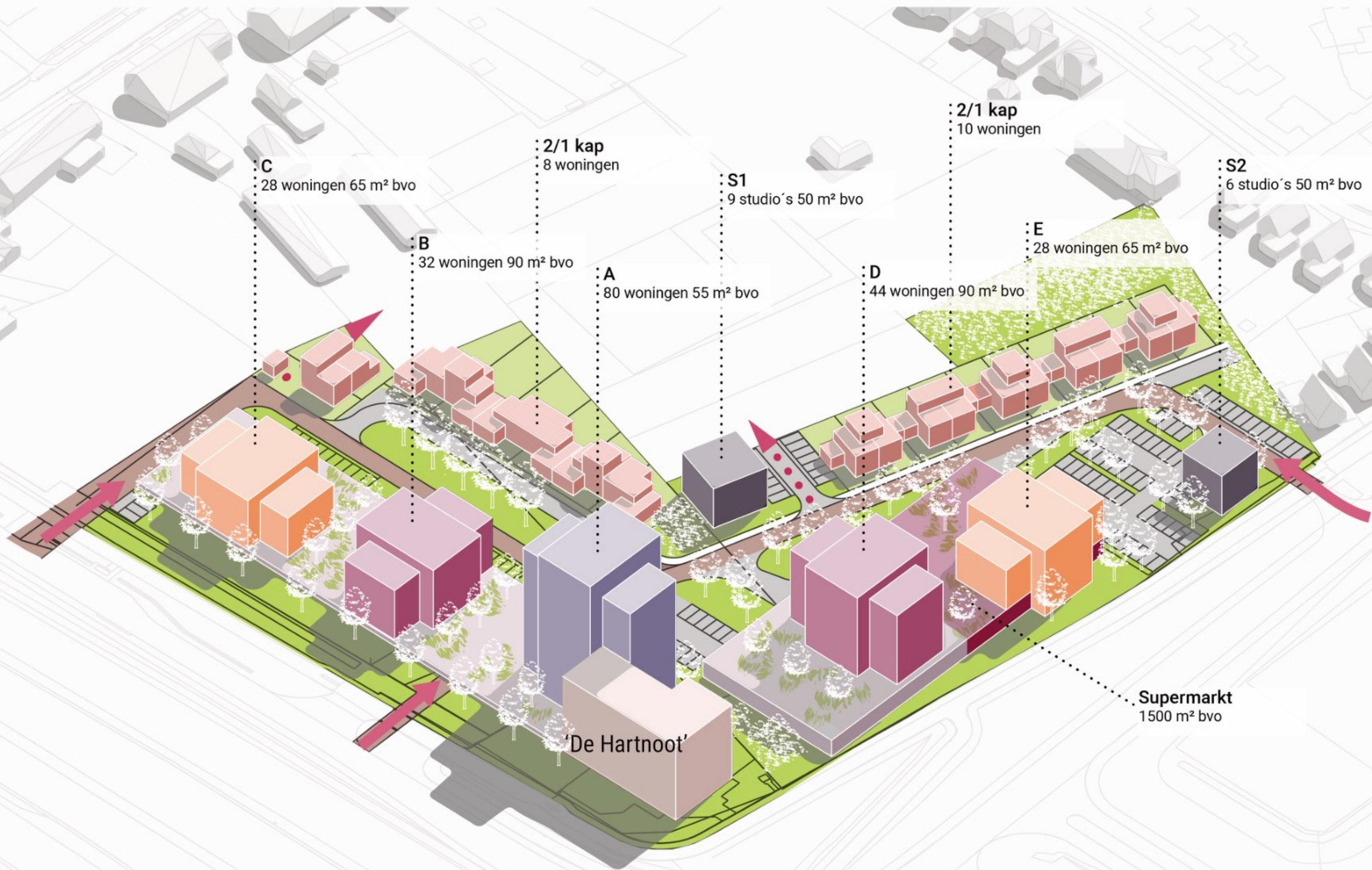
SUPERMARKT 1800 m²
 (incl. laden en lossen)

18 2/1 kap woningen

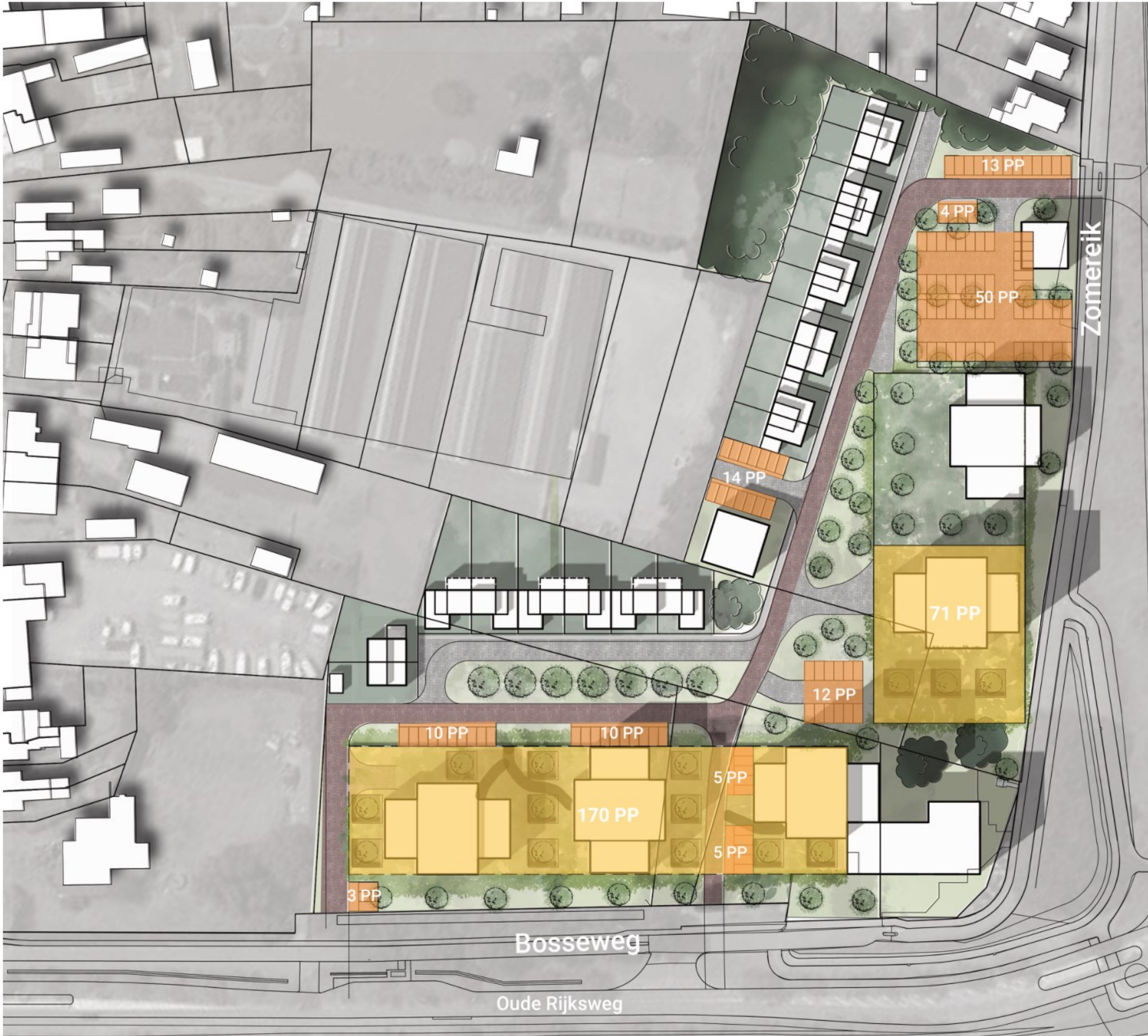
Totaal excl. Hartnoot 246 woningen

PROGRAMMA VARIANT 2

A2



VARIANT 2 'De Boomgaard'

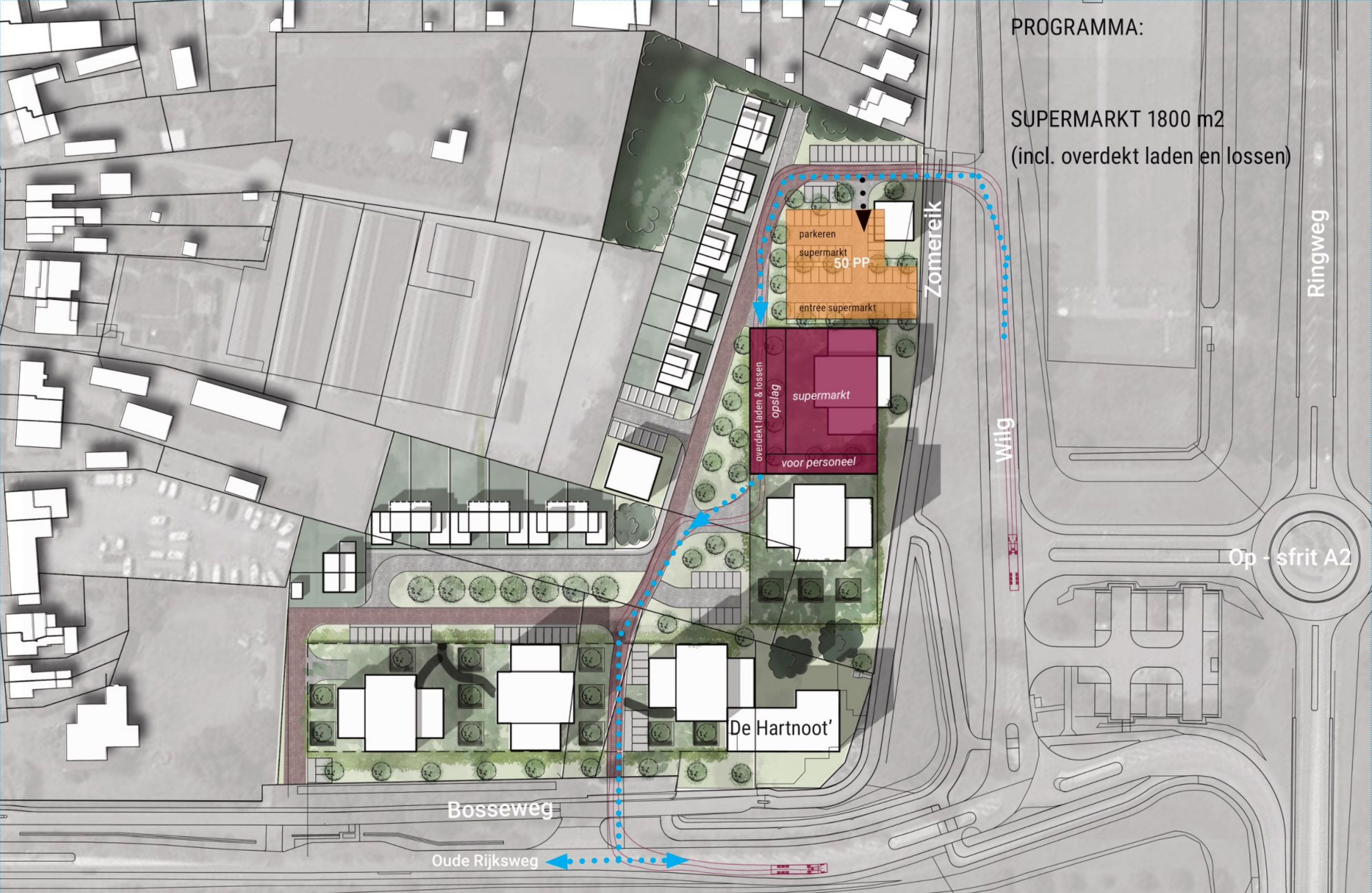


- PROGRAMMA:**
- BLOK ABC**
- parkeren halfoverdekt 170 PP
 - BLOK DE**
- parkeren halfoverdekt 71 PP
 - BLOK S1**
- 14 parkeerplaatsen
 - BLOK S2**
- 13 parkeerplaatsen
 - WILG SUPERMARKT**
(discounter < 2500 m²)
- 54 parkeerplaatsen
 - BEZOEKERS**
- 45 parkeerplaatsen
 - 2/1 kap woningen**
- parkeren op eigen terrein

WOONPROGRAMMA VARIANT 2

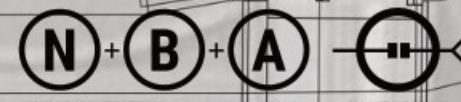
PROGRAMMA:

SUPERMARKT 1800 m²
(incl. overdekt laden en lossen)



VARIANT 2 SUPERMARKT

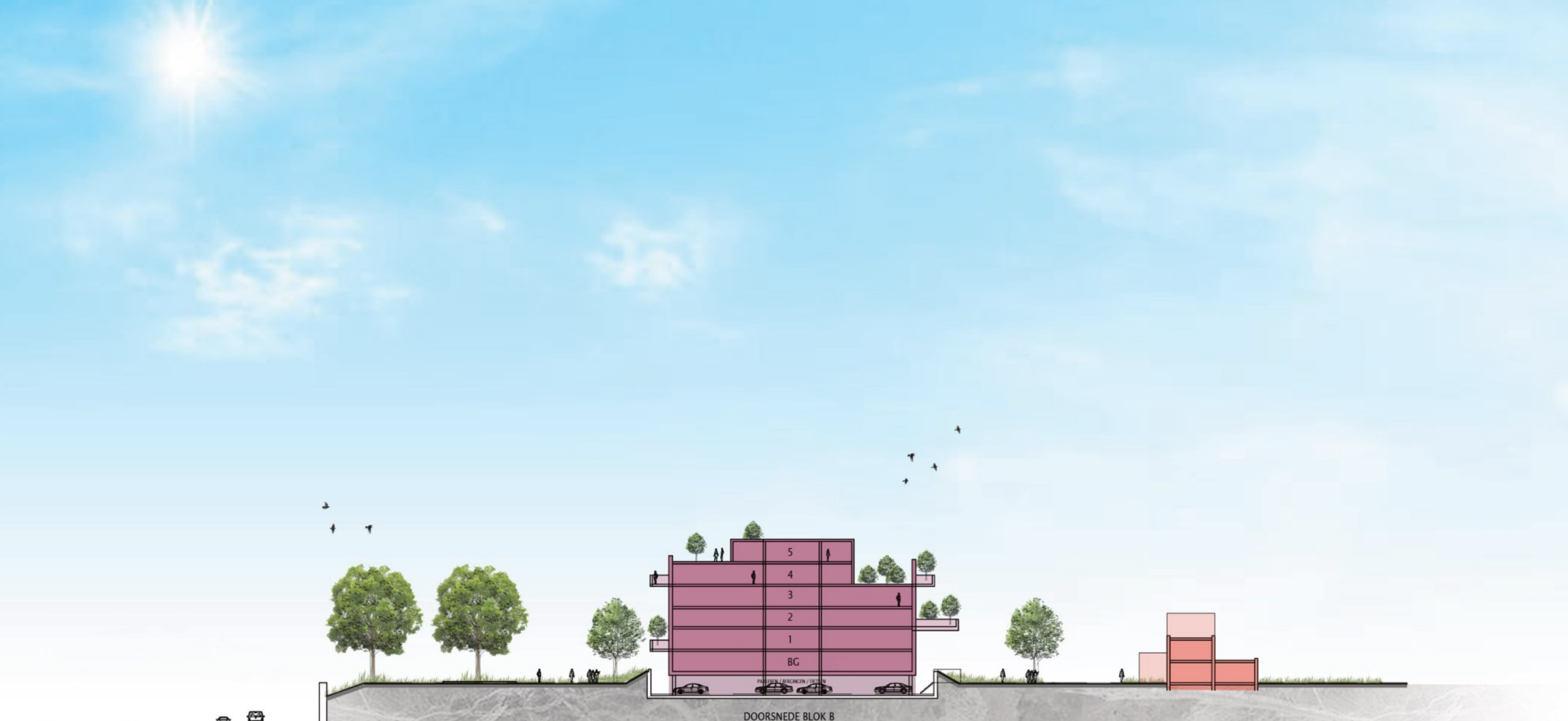
A2





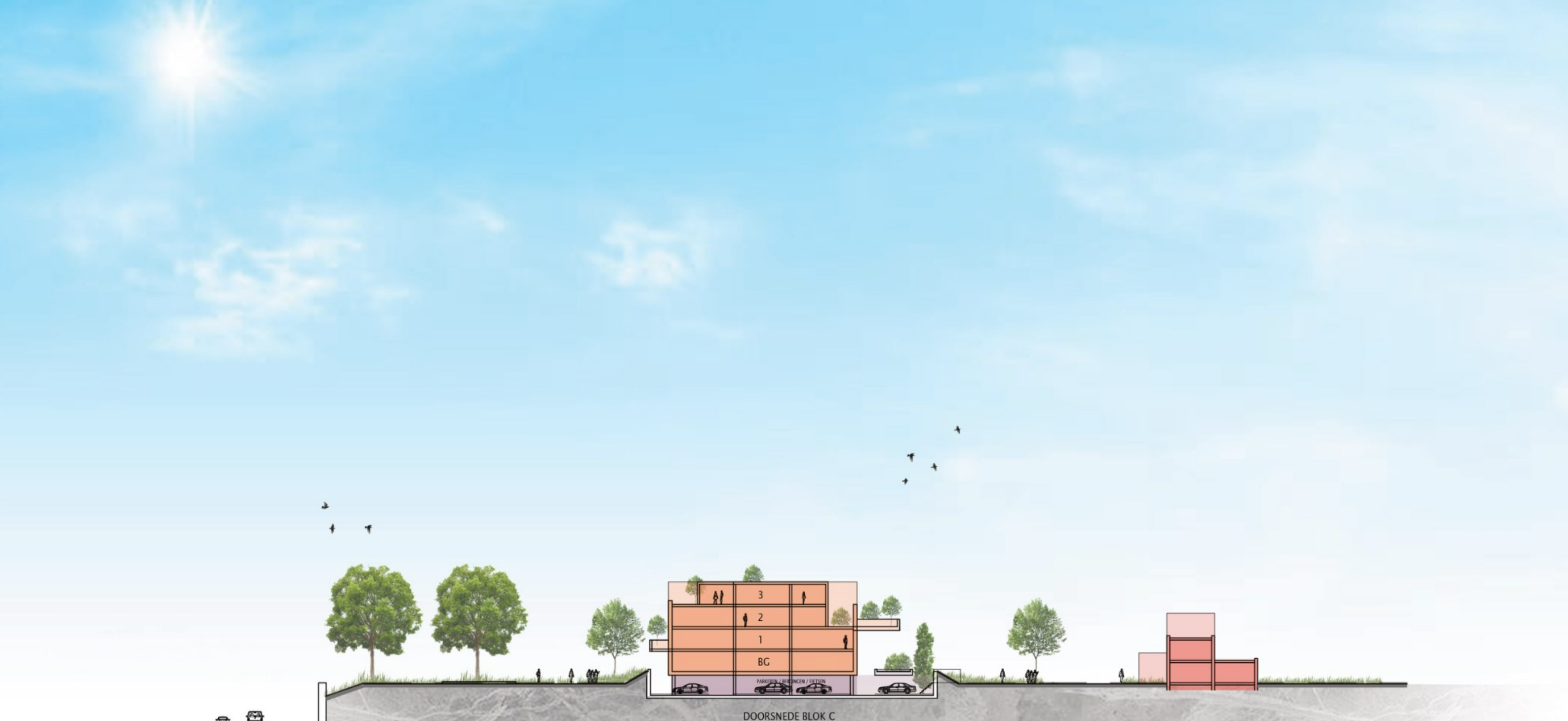
DOORSNEDE BLOK A

DOORSNEDE BLOK A



DOORSNEDE BLOK B

DOORSNEDE B



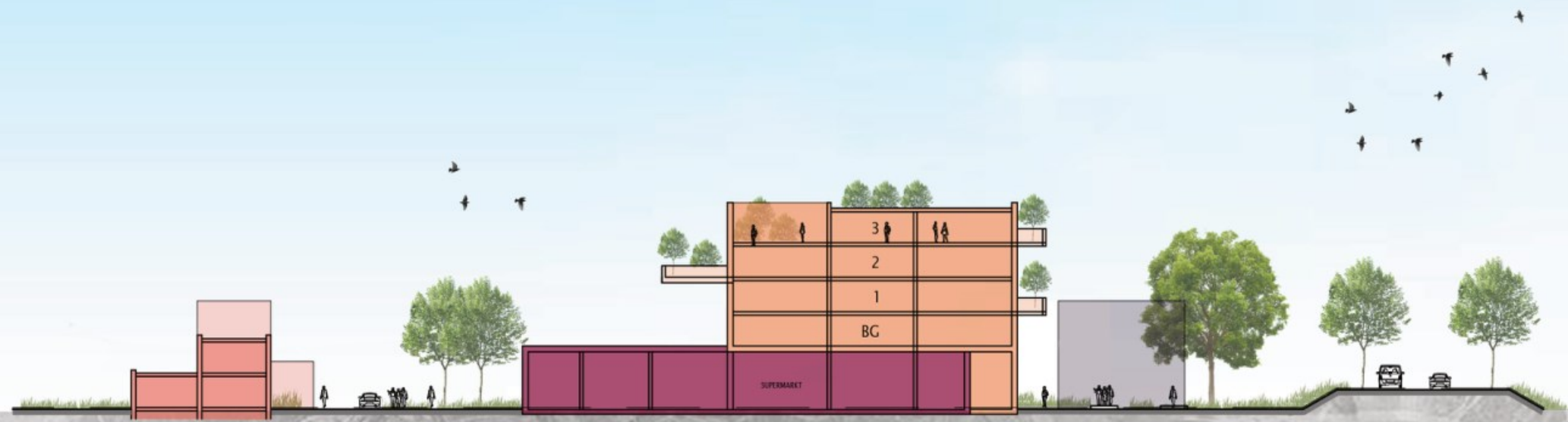
DOORSNEDE BLOK C

DOORSNEDE BLOK C



DOORSNEDE BLOK D

DOORSNEDE D MET SUPERMARKT



DOORSNEDE BLOK E
SUPERMARKT

DOORSNEDE BLOK E MET SUPERMARKT



DOORSNEDE BLOK C

DOORSNEDE BLOK B

DOORSNEDE BLOK A

DOORSNEDE A,B,C



DOORSNEDE BLOK E
SUPERMARKT

DOORSNEDE BLOK D

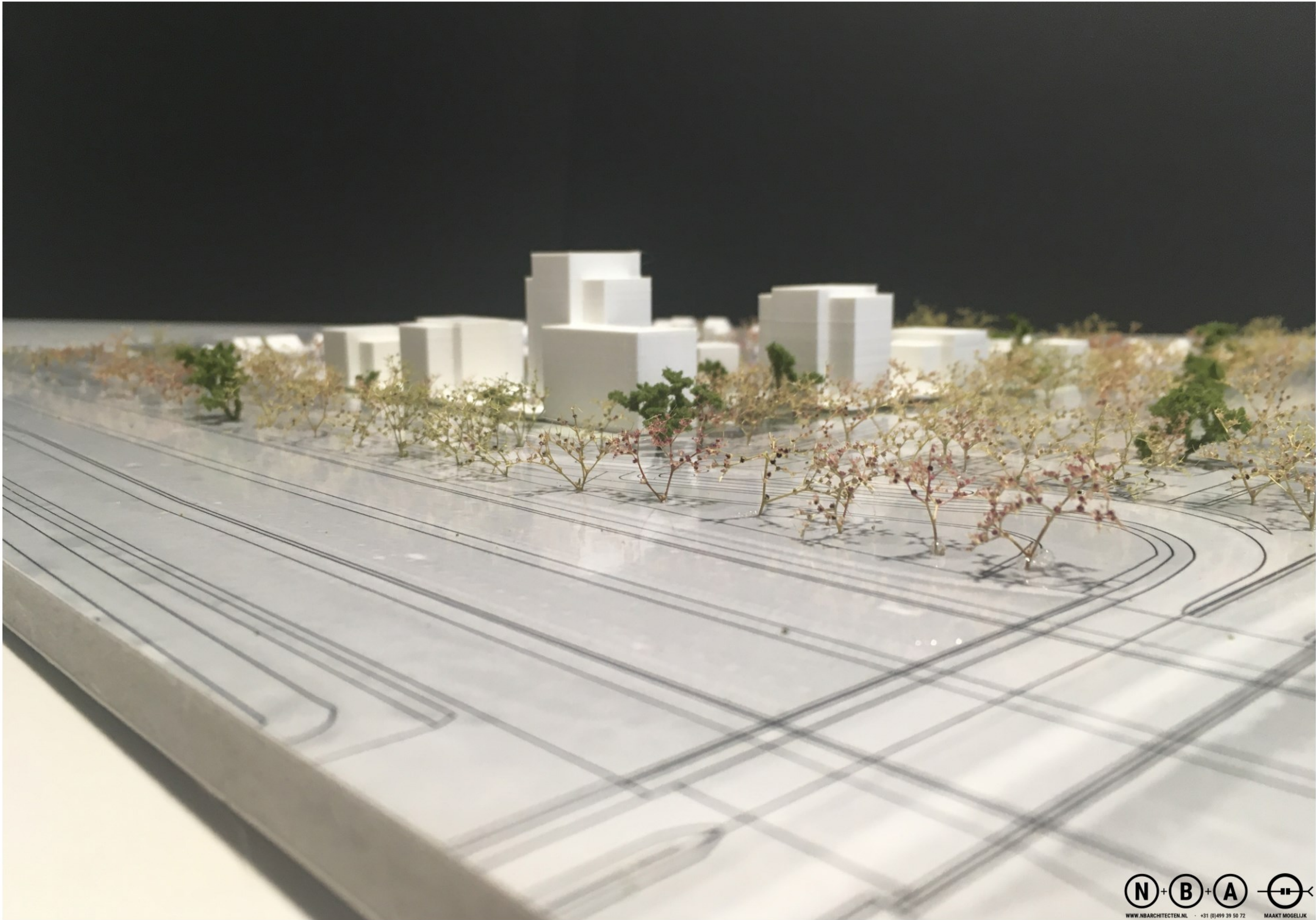
DOORSNEDE BLOK D,E MET SUPERMARKT

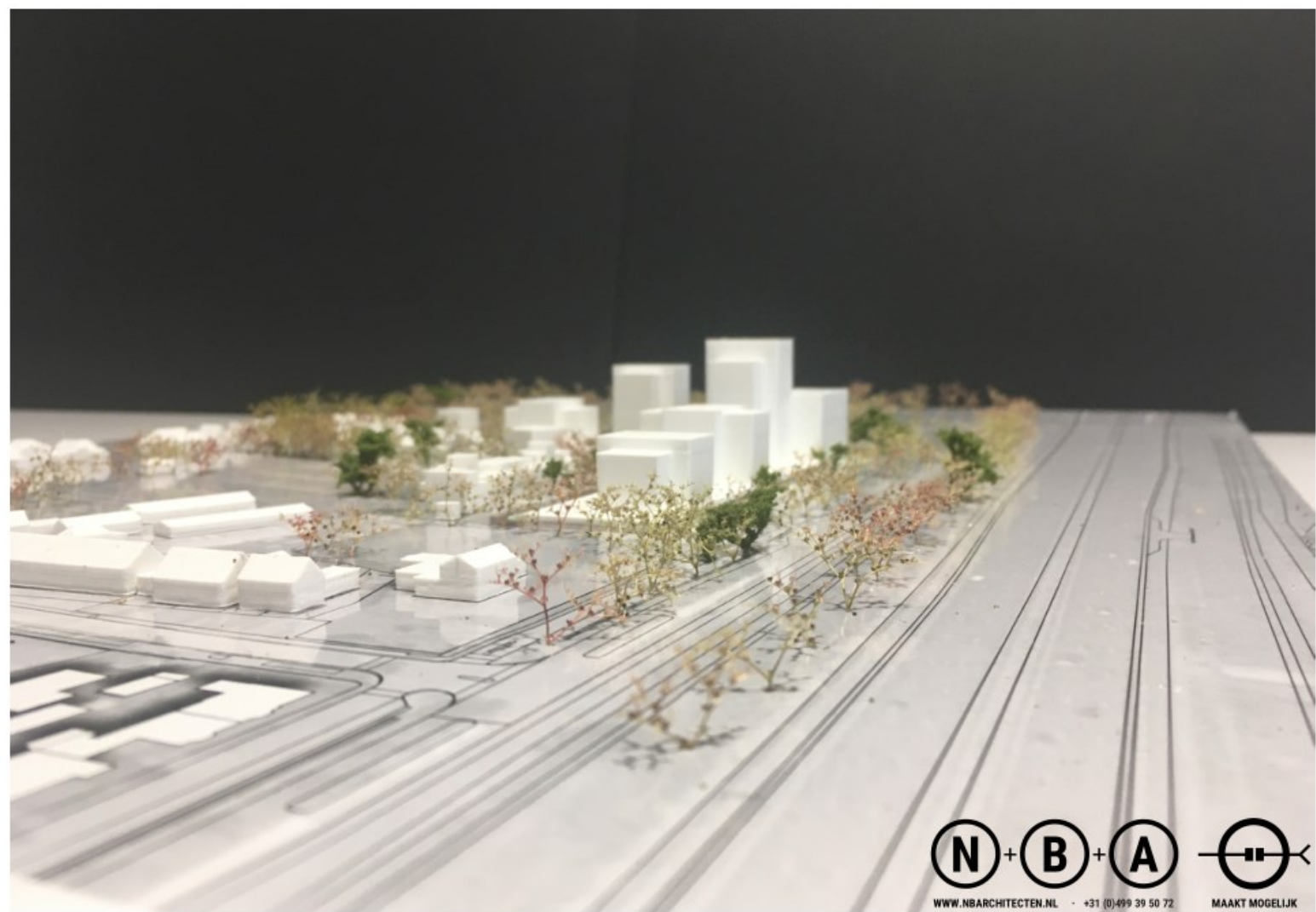
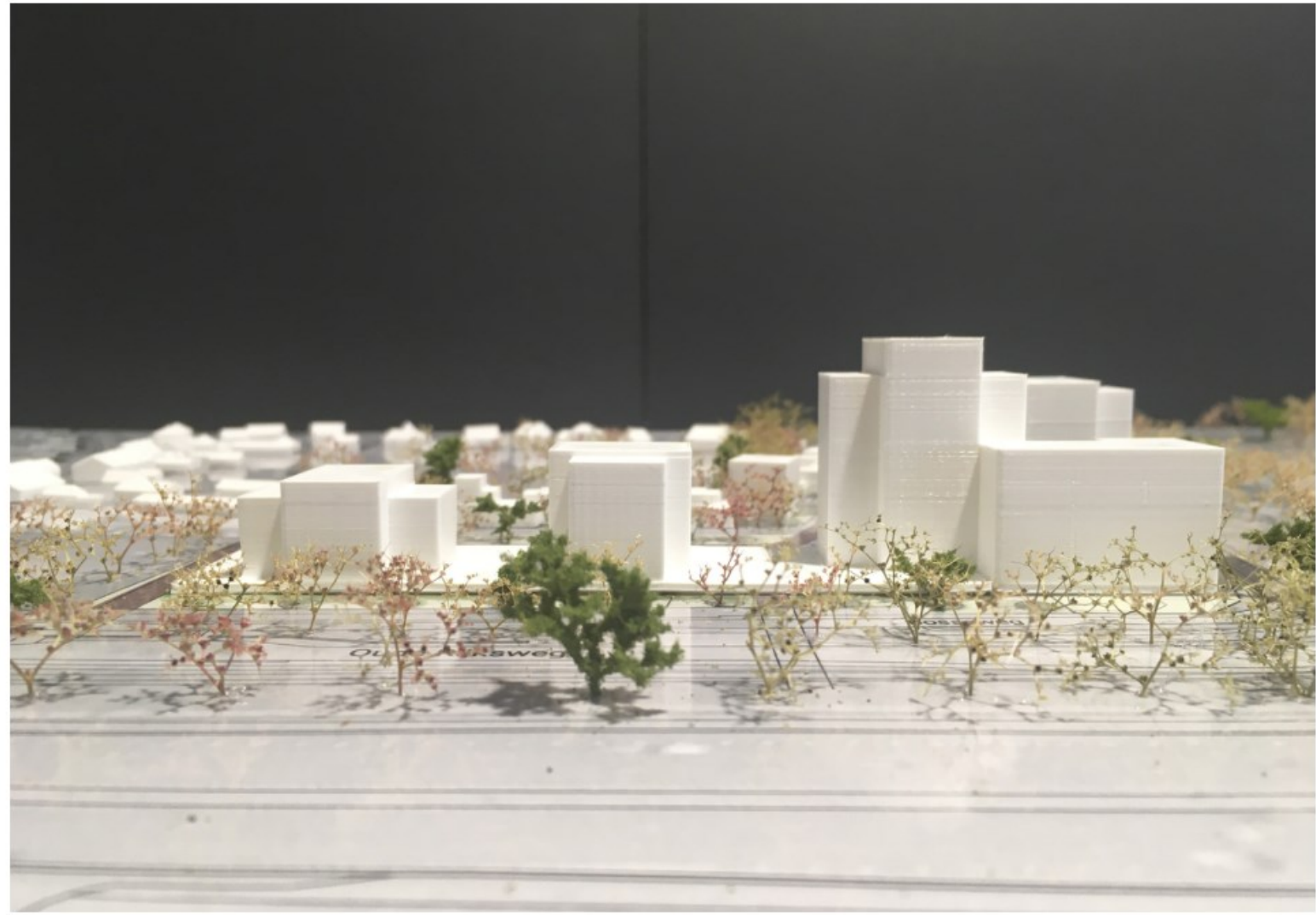


GEVEL BOSSEWEG



GEVEL DE WILG MET SUPERMARKT







IMPRESSIE VANAF VIADUCT OVER A2

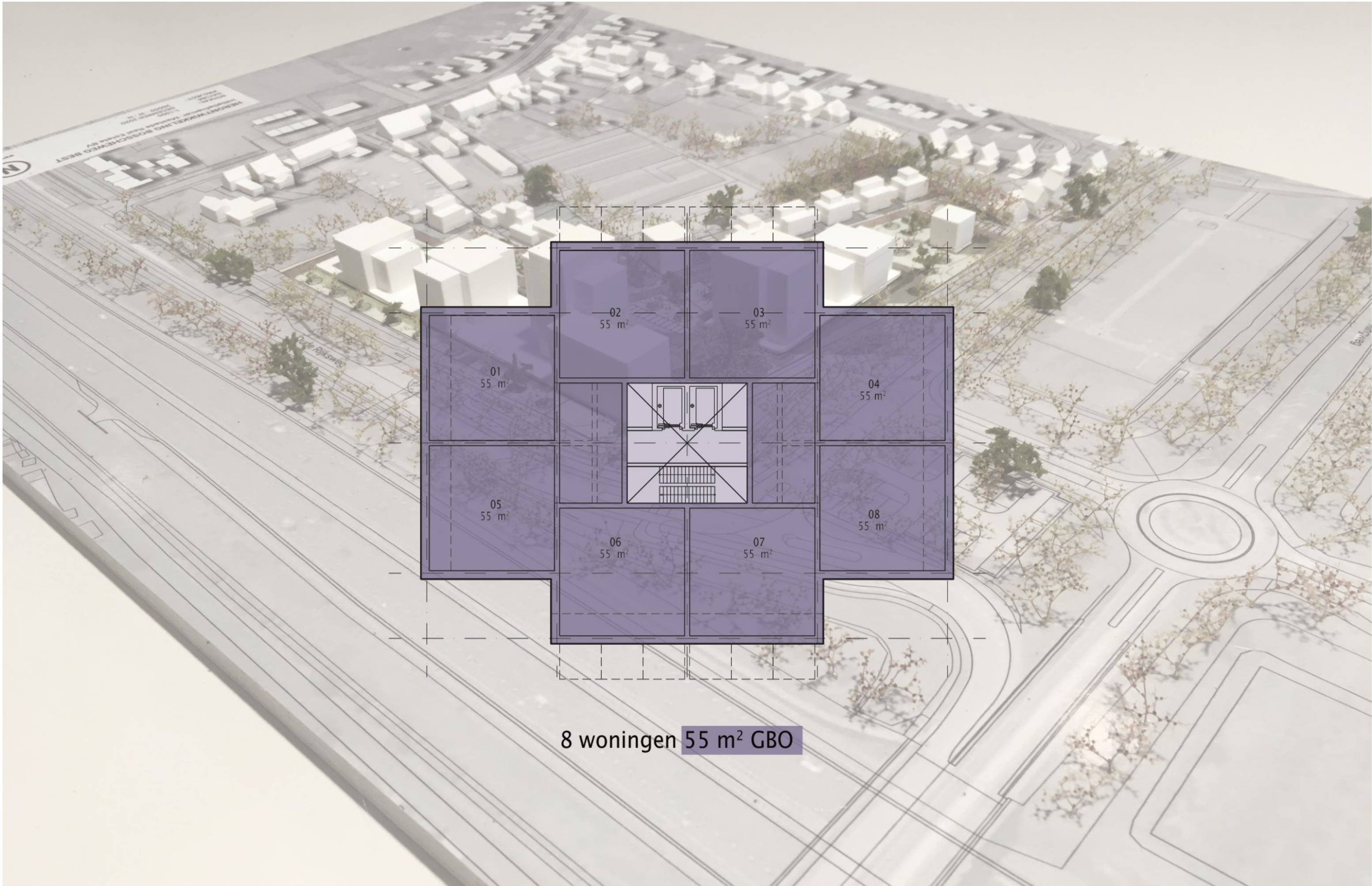
Impressie



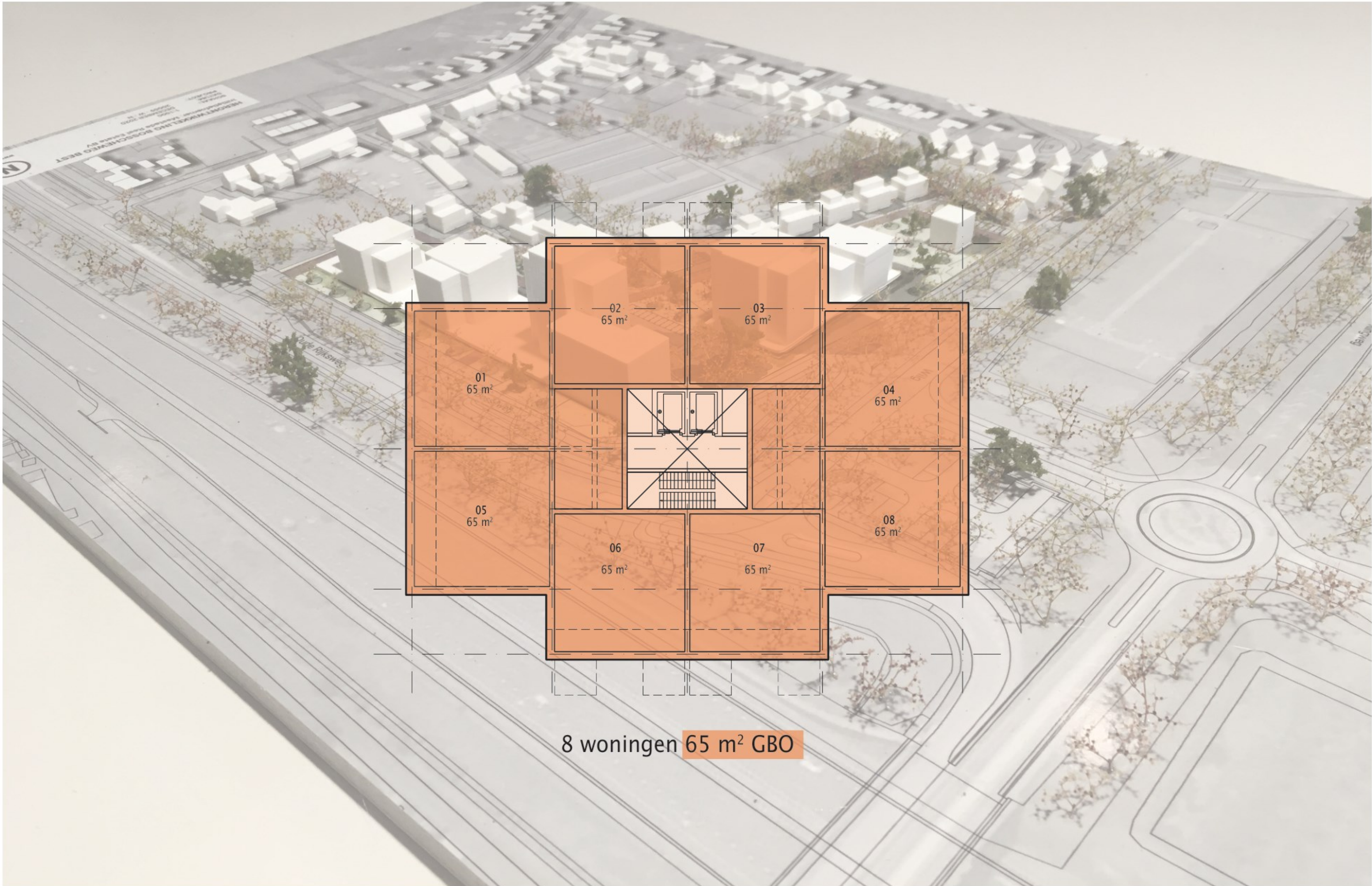
Impressie



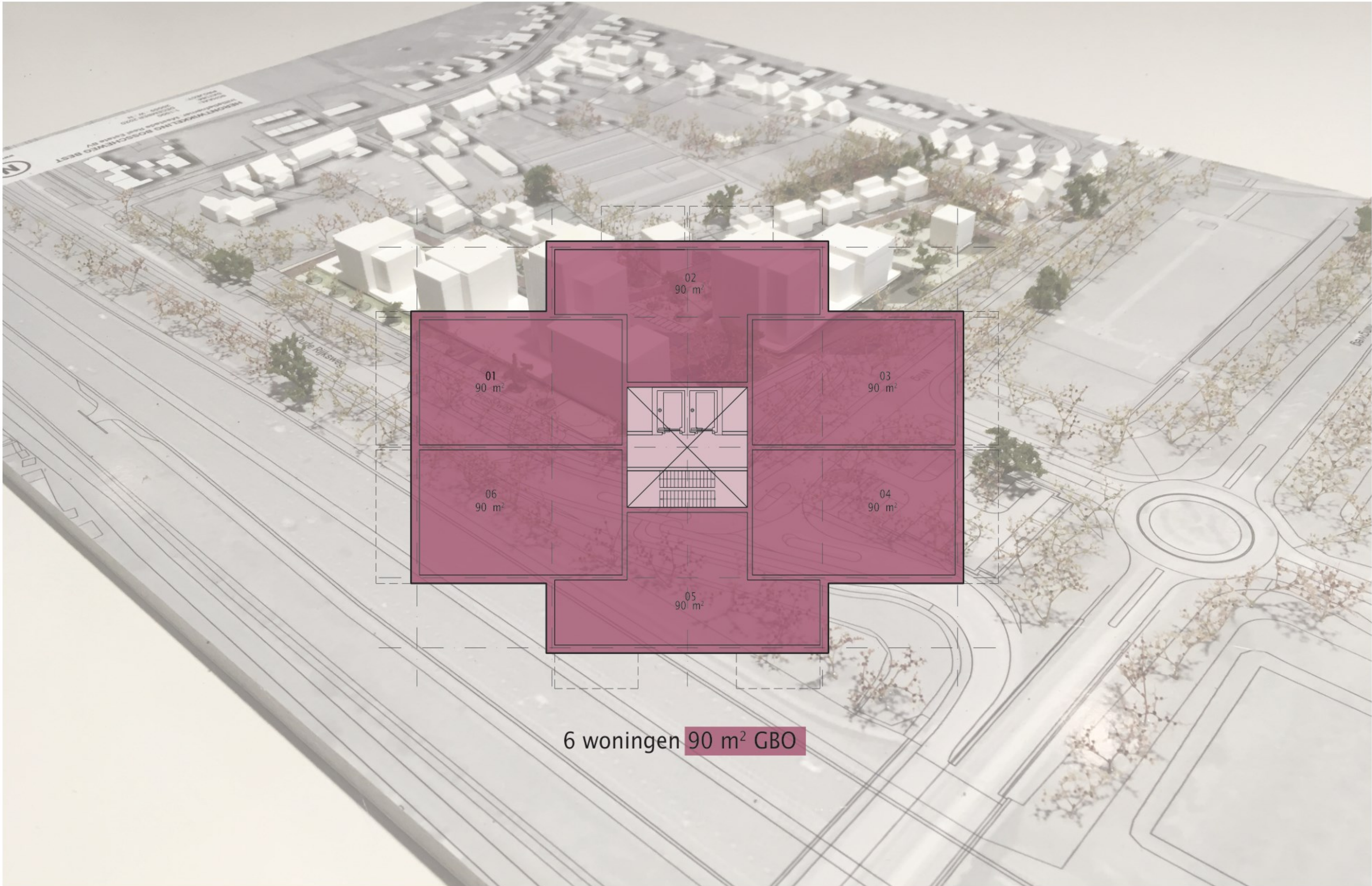
IMPRESSIE VANAF A2



8 woningen 55 m² GBO



WOONPROGRAMMA



6 woningen 90 m² GBO

WOONPROGRAMMA



REFERENTIE

ONTWIKKELING 'DE BOOMGAARD' BEST

LOCATIE
ZOMEREIK - BOSSEWEG BEST

INITIATIEF:
MASTADE REAL ESTATE



(N)+(B)+(A)



MAAKT MOGELIJK



MASTADE
REAL ESTATE

Alle werkzaamheden worden, indien niet uitdrukkelijk overeengekomen, uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding Opdrachtgever - Architect, Ingenieur en Adviseur (DNR 2011), zoals deze zijn vastgesteld door de Koninklijke Maatschappij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies - en Ingenieursbureau ONRI, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

De Boomgaard Best

Projectteam NBA

Project: 20059