

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

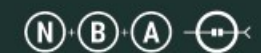
ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

DATUM: 16-06-2022
PROJECT: 20059



MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



projectpartners:

ontwikkelaar:
Mastade Development
Valkenswaardseweg 20
5582 VB Waalre

www.mastade.nl

landschapsarchitectuur en stedenbouw:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Reutsedijk 15
5264 PC Vught

www.burolubbers.nl

architect:
NBArchitecten
Materiaalweg 8
5681 RJ Best

www.nbarchitecten.nl

Voorwoord

De woningmarkt staat onder druk. Wij voelen vanuit de huidige woningmarkt de vraag naar nieuwe woningen. Om bij te dragen aan de groeiende vraag naar woonruimte, moet er op korte termijn woningen gebouwd worden. Maar er is niet alleen vraag naar woningen. Vanuit de maatschappij is er daarnaast een uitgesproken behoefte aan een groene en duurzame leefomgeving.

Als landschaps-, woning- en gebouwtwerper, stedenbouwkundige en ontwikkelaar van nieuwe woongebieden, wordt van ons verlangd om na te denken over een vernieuwende gebiedsontwikkeling. Er moet worden voldaan aan het invullen van een woningbehoefte en diversiteit van typologieën, maar ook aan groenvoorzieningen en nieuwe verkeers- en parkeeroplossingen.

Als we namelijk blijven doorgaan met het realiseren van traditionele grondgebonden woningbouw wijken, gaat de extra ruimtereservering voor groen ten koste van de ruimte die hard nodig is om woningen te bouwen. Ook nemen we de kansengelijkheid van een ieder in de maatschappij mee. Iedereen heeft het recht om een plek te vinden in een nieuwe woonwijk.

Voor u ligt de vertaling van onze missie "Het bewerkstelligen van een vernieuwende duurzame, gezonde en groene woon- en leefomgeving".

Onze missie is vertaald in een leefomgeving die voldoet aan de woonwensen van nu én die van de toekomst. Een leefomgeving die een duurzame relatie heeft met de omgeving en de natuur, maar ook duurzaam in gebruik is. Een leefomgeving die van toegevoegde waarde is voor mens én natuur.

Het principeverzoek is in maart 2021 ingediend en in december 2021 is de intentieovereenkomst tussen Gemeente Best en Mastade gesloten. De volgende stap was het opstellen van een stedenbouwkundig analyse en concept. Met deze presentatie geven wij hier nu invulling aan. Dit document bestaat uit de eerste stedenbouwkundige opzet van onze missie. We willen u hierbij de kanttekening meegeven dat dit document de eerste conceptuele contouren omvat. Het betreft nog geen concreet afgekaderd plan, dat onderbouwd is met omgevingsrechtelijke onderzoeken (zoals o.a. lucht-, akoestiek-, verkeer-, wateronderzoek ect.)

Projectpartners

Dit document is met zorgvuldigheid en vol enthousiasme opgesteld door de projectpartners, met eenieder zijn eigen expertise en inbreng.

Ontwikkelaar | Mastade

Mastade is ontstaan vanuit een oprechte passie voor vastgoed. Gedreven door de overtuiging dat het anders kan en beter moet. Onze ambities zijn groot en onze visie is anders dan de algemene standaard. Wij denken duurzaam en willen een mooie, uitgebalanceerde leef- en/of werkomgeving creëren met maximale efficiëntie en comfort voor de gebruikers.

Dromers, denkers en doeners hebben de toekomst. Zonder hen geen innovatie. Bij Mastade dromen we niet alleen van een mooie en duurzame wereld, we dragen er letterlijk ons steentje aan bij. Wij zijn er van overtuigd dat het realiseren van nieuwe woongebieden moet beter, omdat het beter kan. Hier staan we voor in en laten we zien in de gebiedsontwikkeling De Boomgaard.

NBArchitecten

De architect van de toekomst denkt vooruit, ontwerpt op het klimaat en stelt hoge eisen aan de integrale kwaliteit van het gebouw. Hierbij denken wij in ecosystemen welke dynamisch en adaptief zijn en reageren op de veranderingen van de toekomst. Tegelijkertijd prikkelt onze architectuur de zintuigen van de gebruiker welke centraal staat in elke ontwerpogave. De wil om iets te creëren dat veel verder gaat dan men ooit had kunnen bedenken. Dit alles resulteert in functionele, toekomstbestendige, prachtige gebouwen.

Buro Lubbers | Landschapsarchitectuur & Stedenbouw

Buro Lubbers staat voor het creëren van plekken waar mensen goed en gelukkig kunnen leven, een omgeving waar mensen zich thuis voelen en waar ruimte is voor bomen en bloemen, vogels en vlinders.

Dat is wat ons elke dag opnieuw motiveert. Onze drijfveer om plannen te ontwerpen voor een mooiere en gezondere omgeving komt voort uit engagement met de wereld waarin we wonen, werken en recreëren.

Meer dan ooit worden we geconfronteerd met vraagstukken die hun weerga niet kennen: klimaatverandering, sociale onrust, uitputting van het natuurlijk kapitaal, achteruitgang van biodiversiteit, verstedelijking, demografische veranderingen. Het is onze missie als ruimtelijk ontwerpers om te reageren op deze maatschappelijke opgaves. Daarom maken we steden, landschappen en buitenruimtes die klaar zijn voor de toekomst. Ze zijn klimaatadaptief en waterrobuust, ze verbeteren de biodiversiteit en ze bevorderen sociale betrokkenheid.

<u>01</u> ambitie en planning	04 - 06
<u>02</u> doelgroep en wijkanalyse	07 - 11
<u>03</u> brainport principes	12 - 14
<u>04</u> landschap en stedenbouw	15 - 32
<u>05</u> ruimtelijke kwaliteit	33 - 43
<u>06</u> plan in detail	44 - 71
<u>08</u> participatie	72 - 73
<u>09</u> slotwoord	74
<u>10</u> bronnen - bijlagen	75
<u>11</u> maquette	76 - 77

De planlocatie heeft in de huidige situatie een groen karakter. Dit komt door de bestaande bomenlaan aan de Oude Rijksweg en het populierenbos dat in het verleden functioneerde als boomgaard voor houtproductie voor de klompenmakerij. De locatie is niet openbaar toegankelijk, het groene karakter kan alleen van buitenaf worden ervaren. In de gebiedsontwikkeling Boomgaard wordt hier verandering ingebracht. Het gebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt, waardoor omwonenden een intrede krijgen in het gebied. Het gebied wordt een stedelijke woonwijk met collectieve groene openbare ruimten. Een wijk met een vruchtbare bodem voor een gezonde en duurzame ontwikkeling als entree van Best.

Met het stedenbouwkundig concept is volop ingezet op het creëren van collectief openbaar gebied, met de focus op groen. Uiteraard is een goede mix aan woningen essentieel in de gebiedsontwikkeling, maar de woningen en gebouwen zijn onderdeel van een groter geheel. De nadruk ligt op wonen "in en tussen het groen". Dit wordt gerealiseerd door buitenruimtes die overlopen in een collectief park, bosaanplanting rondom de woningen, groene terrassen en daktuinen op gebouwen.

De collectieve ruimtes zorgen niet alleen voor meer groen. Ook de sociale cohesie wordt bevorderd. Het leggen van verbindingen tussen verschillende doelgroepen, zorgt voor het gevoel van veiligheid en geborgenheid. De collectieve ruimtes vertaalt zich in openbare voorzieningen zoals een moestuin, sport- en spelvoorzieningen en buitenzitgelegenheden voor ontspanning. De druk bezochte buurthuizen in wijk De Vleut aan de andere kant van de snelweg, wordt in een nieuw en modern jasje geïntroduceerd in het gebied: 'De Buurtschuur'.

Dit is een gezamenlijke huiskamer waar de ruimte is om elkaar te ontmoeten, maar waar ook plek is voor gezamenlijke (thuis)werkplekken.

In De Boomgaard is ruimte voor iedereen: jong, oud, gezin, kinderen, internationals, zorgbehoevend, mensen met een grote en kleinere portemonnee. Een plek waar men zijn of haar hele leven gelukkig kan wonen. Er komen kleine en grote appartementen, maar ook grondgebonden woningen zoals (stads)rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Alle prijssegmenten worden vertegenwoordigd: sociale- en middenhuur, koopwoningen tot de NHG-grens en duurdere koopwoningen. De gebouwen worden alzijdig ontworpen: er wordt gewoond aan alle zijden. Dit zorgt voor leven rondom het gebouw, sociale cohesie en veiligheid.

Als je het de (toekomstige) bewoners vraagt om mee te denken over hun (nieuwe) leefomgeving dan zijn luisteren, open staan voor suggesties en ideeën, uitleggen en terugkoppelen de kernwoorden. Het benoemen en hierop acteren zijn onderdeel van onze missie. Het creëren en scheppen van mogelijkheden, vooral daar waar specifiek gekeken kan worden voor wie er gebouwd kan worden. We hebben de kans om een kleine pluriforme leefgemeenschap te realiseren. Een gemeenschap die elkaar helpt, begrijpt en ondersteunt. Waarbij aan bewoners zal worden uitgelegd dat de samenhang in de wijk sterker wordt met bebouwing en de groene, prettige openbare ruimtes. Een gezonde en groene omgeving maakt mensen gelukkiger.

Bij een nieuwe ontwikkeling staat ruimtelijke kwaliteit op de eerste plaats. Niet alleen van de woning, maar ook van de woonomgeving. Dit versterkt de samenhang mét en de zorg vóór de omgeving. Het is de basis voor een toekomstbestendige ontwikkeling.

Nederland kent een fors woningtekort. Zo ook de sterk groeiende regio Zuidoost Brabant, waar op basis van het woningbehoefteonderzoek van het SGE een grote behoefte aan betaalbare woningen is. Om de kwaliteit te borgen hebben de gemeenten in het SGE afgesproken om de "Brainport principes" te hanteren bij nieuwe ontwikkelingen. Verder geldt het principe "inbreiding voor uitbreiding". Hierdoor ontstaat er binnen het binnenstedelijk gebied Best een concentratie van verstedelijking en blijft het hoogwaardige groen in buitengebieden en natuurgebieden behouden.

Naast het dorpse karakter typeert Best zich als een dorp van formaat als onderdeel van de Brainport-regio en onderdeel van één van de drie Mainports in Nederland. In de structuurvisie 'Groene mantel met Rode knopen' vastgesteld in 2014 wordt al geanticipeerd op de Brainportgedachte waarbij de A2 geflankeerd zou worden door grote, hoge gebouwen aan de snelweg. Hier laat Brainport zich zien aan Nederland. Brainportavenue loopt van Best naar Eindhoven, naar Veldhoven en Waalre. Hier vind je Bestpoort, Hotel van der Valk, Philips, BIC, ASML en de Hightechcampus. Daar komt De Boomgaard bij. Deze Brainportavenue wordt hierdoor versterkt en is doorgezet naar het begin van Best afslag 27 van de A2. Komend vanuit 's-Hertogenbosch ontwaart men hier de eerste contouren van Best.

Ook maakt Best deel uit van de samenwerking Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) bestaande uit gemeente Best – Eindhoven – Geldrop-Mierlo – Helmond – Nuenen – Oirschot – Son en Breugel – Veldhoven. Een woningbouwontwikkeling als De Boomgaard draagt kwalitatief en kwantitatief bij aan de opgave omschreven in de Woondeal die SGE gemeenten met het rijk en de provincie hebben afgesloten om tot 2040 62.000 woningen te realiseren. Belangrijk is hierbij dat het type woning waar vraag naar is - betaalbare woningen voor met name kleinere huishoudens - ook daadwerkelijk gebouwd wordt. In opdracht van SGE gemeenten heeft STEC Groep (juni 2021) de woningbehoefte in beeld gebracht tot 2040. Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van huishoudingsverdunding en vergrijzing het merendeel van de vraag uit gaat naar appartementen voor 1 of 2 personen. Omdat de druk op de woningmarkt hoog is moeten er flinke inspanningen worden geleverd om te voldoen aan de behoefte. De gemeente Best heeft op basis van het recente Afsprakenkader wonen SGE een bouwopgave van circa 4.000 woningen voor de periode tot 2040.

De kansen op de woningmarkt in Best zijn niet gelijk, dit komt onder andere doordat het aanbod in Best voornamelijk bestaat uit tussenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Zo blijkt uit het rapport van Companen (augustus 2020) dat 80 procent van de bestaande woningvoorraad in Best bestaat uit grondgebonden woningen. Als starter of alleenstaande zijn dit soort grondgebonden woningen in de huidige marktomstandigheden te kostbaar. Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder neemt sterk toe (30%) en overtreft het aandeel gezinnen. Senioren, al dan niet alleenstaande senioren, hebben een sterke behoefte aan appartementen. Grondgebonden woningen (vooral karakteristieke rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) sluiten qua product niet goed aan bij de behoefte van deze doelgroepen, ze zijn of te groot, te kostbaar, niet geschikt (nultreden) of niet aanpasbaar. In het rapport wordt ook aangegeven: bouw voor een bredere doelgroep zoals: kenniswerkers, studenten, arbeidsmigranten, starters, jonge huishoudens, uitstromers, beschermd wonen en mensen die vanwege een scheiding (al dan niet tijdelijk) woonruimte nodig hebben. Ook voor deze groepen zijn kleinere en betaalbare (sociale) wooneenheden gewenst. Er mag nadrukkelijk aandacht geschonken worden aan het realiseren van nieuwe woonvormen en typologieën. Hierbij kan gedacht worden aan kleine studio's voor starters en kleine huishoudens, levensloopgeschikte woningen voor senioren en flexibele woonvormen, Omgevingsvisie van Best 2022.

Vanuit de gemeente Best ligt er voor ontwikkelaars ook een opgave om de gebruiks- en belevingswaarde van het groen in de wijken te verbeteren, zodat bewoners nog meer kunnen genieten van hun woonomgeving en gefaciliteerd worden in het vormgeven aan een gezond en gelukkig leven. Dit vertaalt zich in het creëren van een ruim opgezette groene leefomgeving, waar volop ruimte is om te spelen, bewegen en te ontmoeten. In nieuwe woonwijken is er aandacht voor ontmoetingsplekken, zoals gezamenlijke volks- of moestuinen of buurtaccommodaties. De auto krijgt een minder prominente plek in de leefomgeving maar daar tegenover staat dat de voetganger en fietser volop de ruimte krijgen. Bovendien bestaat er de ruimte om na te denken over slimme mobiliteitsconcepten (Omgevingsvisie Best 2022). De Boomgaard zet in op het realiseren van betaalbare

woningen geschikt voor kleinere huishoudens: starters, senioren en alleenstaande. Door de toepassing van hoogbouw kunnen er enerzijds voldoende woningen worden gerealiseerd en de betaalbaarheid gewaarborgd worden, maar anderzijds ook om voldoende ruimte te behouden voor groen, ontmoeten, verblijven, sport en spel.

Een belangrijk beleidskader is dat inbreiding vóór uitbreiding gaat. Slechts op 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. Om het buitengebied en de natuur zoveel mogelijk sparen en binnenstedelijk voldoende ruimte voor beweging, spel en ontmoeting te realiseren, ontkomen we er niet aan om gestapeld te bouwen. Dat geldt ook voor de almaar stijgende bouwkosten; grote woningen met ruime kavels passen niet in het behoefteplaatje om betaalbaar te bouwen. De hoogte van gestapeld bouwen wordt bepaald door de ligging van de te ontwikkelen locatie en de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Voor locatie Boomgaard verwachten wij dat het uiteindelijk een mix van grondgebonden en gestapelde woningen wordt. Een hoogteaccent aan de oostzijde, op de hoek Bosseweg – Zomereik is daarin denkbaar en passend, als landmark cq als markering van de poort naar Brainport Regio Eindhoven.

Samenvattend kan gesteld worden dat Best aan de ene kant deel uit maakt van het industriële, innovatieve hightech hart van Zuidoost Brabant en aan de andere kant ligt Best midden in een prachtige landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, het Groene Hart, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden. Deze ligging maakt Best een uniek dorp. De binnenstedelijke locatie DE Boomgaard biedt ruimte voor een nieuw woongebied: een unieke buurt 'groen en dorps van formaat' inspelend op de forse woningbehoefte.

PLANNING

Overallplanning ontwikkelfase Boomgaard		2021		2022				2023				2024			
Deelfase	Partij	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Haalbaarheidsfase															
Intentieovereenkomst	Gemeente / Mastade	■													
Onderzoeksvragen intentieovereenkomst uitwerken	Mastade		■												
Beoordeling voorlopig stedenbouwkundig ontwerpplan (VSOP) met onderzoeksvragen	Gemeente / Mastade		■												
Voorlopig stedenbouwkundig ontwerpplan (VSOP) bepalen	Mastade		■	■											
Anterieure overeenkomst	Gemeente / Mastade				■										
Bestemmingsplan procedure / omgevingsplan															
Omgevingsrechtelijke onderzoeken	Mastade/RO-adviseur		■	■	■										
Aanpassen stedenbouwkundig plan	Mastade/ontwerpadviseurs		■	■	■										
Vaststellen definitief stedenbouwkundig ontwerpplan (DSOP)	Mastade/Gemeente			■	■										
Opstellen concept omgevingsplan (op basis van contouren plan)	Mastade/RO-adviseur			■	■										
Toetsing concept omgevingsplan door gemeente	Gemeente				■	■									
Vooroverleg concept omgevingsplan Provincie en Waterschap	Gemeente				■	■	■								
Aanpassen concept omgevingsplan tot voorontwerp omgevingsplan	Mastade/RO-adviseur				■	■	■								
Besluitvorming ontwerp omgevingsplan	Gemeente					■	■								
Publicatie / beroepstermijn ontwerp omgevingsplan							■								
Reactie zienswijzen	Gemeente/ Mastade						■								
Beslistermijn/ besluit	Gemeente							■							
Vaststelling omgevingsplan / onherroepelijk bij geen beroep								■	■						
Participatie															
Collectieve bijeenkomst: kaders & ambities	Mastade		■												
Collectieve bijeenkomst: concept stedenbouwkundig plan	Mastade			■											
Klankbordsessie	Mastade/klankbordgroep			■											
Collectieve bijeenkomst: voorontwerp (bestemmings)plan	Mastade				■										
Klankbordsessie	Mastade/klankbordgroep				■										
Collectieve bijeenkomst: uitwerking plan fase 1	Mastade					■									
(optie) Klankbordsessie	Mastade/klankbordgroep						■								
Collectieve bijeenkomst: Uitwerking plan fase 2	Mastade							■							
Inloop bijeenkomst: start bouw fase 1	Mastade/bouwer								■						
Ontwerpfase															
Verkavelingsplan incl fasering							■								
Programma van Eisen	Mastade / NB Architecten						■	■							
Inrichtingsplan openbaar gebied	Mastade / Lubbers / Gemeente						■	■							
Stedenbouwkundige inpassing op gebouwniveau	Mastade / NB Architecten						■	■							
Technische uitwerking plan op gebouwniveau (focus op fase 1)	Mastade / NB Architecten							■	■						
Technische uitwerking inrichtingsplan (focus fase 1)	Mastade / NB Architecten								■	■					
Technische uitwerking plan op gebouwniveau fase 2	Mastade / NB Architecten									■	■				
Technische uitwerking inrichtingsplan fase 2	Mastade / NB Architecten										■	■			
Omgevingsvergunning															
Samenstellen bescheiden omgevingsvergunningaanvraag fase 1	Mastade/ontwerpadviseurs								■						
Indiening omgevingsvergunning aanvraag	Mastade									■					
Toetsing omgevingsvergunning aanvraag fase 1	Gemeente										■				
Afgifte omgevingsvergunning en bezwaartermijn fase 1	Gemeente											■			
Onherroepelijk bij geen bezwaar	-												■		
Realisatie (incl voorbereiding)															
Start bouwrijp maken (sloop) fase 1	Bouwer												■		
Start bouw fase 1	Bouwer												■	■	
Startbouw fase 2	Bouwer												■	■	

DOELGROEP

EN WIJKANALYSE

De huidige Bestse woningvoorraad bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden gezinswoningen. Er is beperkt aanbod in appartementen. Zoals in de nieuwe omgevingsvisie is omschreven, gaat de Bestse bevolkingssamenstelling veranderen. Verwacht wordt dat de bevolking tot 2040 toeneemt en dat zo'n 30% van de inwoners ouder is dan 65 jaar, er een sterke toename van het aandeel kleine huishoudens plaatsvindt en dat de bevolking internationaler wordt.

De Regionale Begrippenlijst Wonen maakt onderscheid in de doelgroepen: arbeidsmigranten, starters, doorstromer en woningverlater. Deze begrippenlijst geeft alleen geen inzicht op de woonwensen van de doelgroepen. Zo kan een doorstromer een senior zijn die een grondgebonden woning achterlaat en verhuist naar een appartement. Maar het kan ook een jong gezin zijn die hun eerste koopstarterswoning achterlaat en verhuist naar een ruimere tweekapper. Het zijn beide doorstromers, maar hebben totaal andere woonwensen.

Met de Whize methodiek¹ worden woonwensen van de verschillende doelgroepen nader gespecificeerd. De doelgroepen die hun plek kunnen vinden binnen De Boomgaard zijn als volgt:

Starters:

De doelgroep starters is een grote en diverse groep. Het is een groep die start op de woningmarkt. Dit kunnen studenten zijn die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Maar een starter is ook iemand die zijn of haar intreden maakt op de arbeidsmarkt, met de wens naar een zelfstandige woning direct vanuit het ouderlijk huis. Ook zijn er kopende starters te onderscheiden, dit zijn jonge gezinnen of stellen die dromen van een eerste koophuis. De gehele startende doelgroep komt in de huidige woningmarkt vrijwel niet aan bod. Voor sociale huurwoningen zijn jaren lange wachtlijsten, de middenhuur is sterk ondervetegenwoordigd en zoals algemeen bekend is overbieden op een koopwoning de nieuwe standaard. Jonge tweeverdieners komen niet aan bod, zij verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning, kunnen nog geen hypotheek aan en dus geen koopwoning bemachtigen. De bestaande huurmarkt bestaat vooral uit sociale woningen of dure huur boven de €1000 huur per maand. Het middenhuursegment is sterk ondervetegenwoordigd, terwijl de doelgroep die tussen wal en schip valt toeneemt. Het is voor starters een bijna onmogelijke opgave geworden om een woning te huren of kopen.

Woonwensen

Vliegende starter | voor het eerst op de woningmarkt | prijsklasse sociale huur Studio van 40 m², gemeenschappelijke voorzieningen, maken gebruik van fiets en openbaar vervoer.

Carrière starters | voor het eerst of doorstromer | prijsklasse middenhuur Studio of klein appartement 40 - 50 m², 1 slaapkamer en een werkruimte is wenselijk (mag ook collectief), gemeenschappelijke voorzieningen, deelauto's.

Kopende starters | doorstromer | prijsklasse goedkope koop Tussenwoning 70-100 m², 2 slaapkamers en thuiswerkplek, eigen parkeerplaats, tuin met berging, speelvoorzieningen in de wijk.

Senioren:

De vergrijzing blijft doorzetten tot 2040 en zo'n 30% van de inwoners in Best is dan 65 jaar of ouder. Daarentegen is van de bestaande woningvoorraad maar 17% geschikt voor senioren². Dit betekent dat bijna de helft van de senioren woont of zal wonen in een woning die niet past bij de woonwensen en behoeften van deze groep. Omdat er beperkt aanbod is aan geschikte nultredenwoningen of appartementen met lift, blijven veel senioren wonen in hun grondgebonden woningen. Dit remt de natuurlijke woningdoorstroom en zorgt ervoor dat de woningmarkt op slot raakt. De senioren zijn vertegenwoordigd in alle prijssegmenten, van kleine goedkope huurappartementen tot ruimere koopappartementen.

Woonwensen

Bescheiden ouderen | doorstromer | sociale of middenhuur Klein appartement 50-65 m², 1 slaapkamer optioneel een kleine extra kamer, fijn balkon en geen eigen auto meer.

Comfortabele appartement genietters | doorstromer | middenhuur of -koop Appartement van 55-75 m², 1 slaapkamer en 1 hobby/logeerkamer en een goed balkon.

Gezellige Emptynesters | doorstromer | vrijesector koop Royale koopappartementen 70 - 110 m², hoogwaardige afwerking, 1 slaapkamer, 1 logeerkamer en/of 1 hobbykamer, 1 toegewezen parkeerplaats en een ruim balkon.

Eenpersoonshuishoudens

Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan het aantal inwoners, doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. Meer mensen wonen alleen en het aantal alleenwonende zal in de toekomst naar verwachting verder toenemen, als gevolg van de individualisering en de vergrijzing. In de huidige maatschappij wonen mensen eerst alleen, voordat ze aan een relatie beginnen. Of ze kiezen in een relatie om de eerste jaren alleen te wonen, waarbij het eerder gebruikelijk was direct te gaan samenwonen. Er is een groep die na scheiding er alleen voor komt te staan. Door de vergrijzing zijn er meer ouderen en deze groep loopt op latere leeftijd een grotere kans dat ze alleen komen te staan als hun partner komt te overlijden. Het aantal huishoudens overstijgt het aantal inwoners, bijna drie kwart van de huishoudens die er tot 2030 bij komen zijn dan ook eenpersoonshuishoudens³.

Te onderscheiden zijn: alleenstaande starters, alleenstaande na scheiding en alleenstaande senioren. De woningbehoefte houdt niet meer in dan: toenemende vraag naar kleine woningen of appartementen die bovenal te bekostigen zijn door één persoon. In het verleden bestond de vraag naar eenpersoonshuishoudens in zeer beperkte mate en dat is terug te zien in de bestaande woningvoorraad. Deze bestaat namelijk hoofdzakelijk (zo'n 80%) uit grondgebonden eengezinswoningen⁴.

Eengezinshuishoudens

In Best huisvesten zich steeds meer voormalige Eindhovense inwoners. Een doelgroep die in de stad geen plek meer kan vinden en/of de behoefte heeft om wat ruimer en rustiger te wonen. Het kopen van een huis in een randgemeenten van Eindhoven krijg men "meer waar voor hun geld". Best heeft veel voorzieningen, een gunstige ligging en goed bereikbaar met het OV en met de auto. De toename van gezinnen die de behoefte hebben tot doorgroei van een (sociaal)appartement naar een grondgebonden koopwoning is het hoogste in de periode tot 2025. Waarbij bijna 70% van de vraag zich richt op woningen met een koopprijs tot de NHG-grens⁵.

Woonwensen

Gewoon gemiddeld | doorstromer | koop tot NHG-grens Rijwoning 70 m² - 90 m², 2 slaapkamers, tuin met berging, openbare ruimte met speelvoorzieningen.

Stadse koopgezinnen | doorstromer | koop tot NHG-grens hoekwoning 80 m² - 110 m², 3 slaapkamers, tuin met berging, openbare ruimte met speelvoorzieningen, eigen parkeerplaats.

Plannen en rennen | doorstromer | vrije sector koop 100 - 150 m² tweekapper of vrijstaand, 4 slaapkamers, overkapping, ruime berging en 2 eigen parkeerplaats.

Internationale werknemer

De verwachting is dat het aantal internationals dat zich huisvest in Best, de aankomende 10 jaar gaat verdubbelen⁶. Daarnaast is er een tekort aan studentenwoningen in Eindhoven, waardoor volgens de voorspellingen studenten steeds meer gaan uitwijken naar randgemeenten met een goede OV-verbinding.

Woonwensen:

Studio of klein appartement 20 - 40 m², in de sociale huursector, gedeelde voorzieningen zoals buitenruimte en wasmachine, geen eigen parkeerbehoefte door gebruik van openbaar vervoer of deelauto's.

¹ Whize Segmenten en Subsegmente, Whooz, 2019

² Quicksan woningmarkt, Companen, 28 augustus 2020

³ CBS, Prognose: 9 miljoen huishoudens in 2038, 16 december 2021

⁴ Quicksan woningmarkt, Companen, 28 augustus 2020

⁵ Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven, 27 mei 2021

⁶ Quicksan woningmarkt, Companen, 28 augustus 2020

DOELGROEPANALYSE

Appartementen

Wanneer er appartementen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, kan er een natuurlijke doorstroming van senioren en alleenstaanden op gang komen. Senioren en alleenstaanden die verhuizen naar een appartement, laten vaak een grondgebonden woning achter. Dit biedt weer ruimte en mogelijkheden voor gezinnen. Er zou verondersteld kunnen worden dat de behoefte aan appartementen over een afzienbare periode afneemt. Uit onderzoek is gebleken dat de woningbehoefte naar appartementen robuust is en in zeer beperkte mate beïnvloedbaar is door doorstroming in de woningmarkt. In geval van doorstroming of juist beperkte doorstroming, blijft er voor 80%⁷ de woningbehoefte naar appartementen.

We kunnen stellen dat er een structurele uitbreidingsbehoefte naar appartementen is, door de toenemende vergrijzing, internationals, studenten en gezinsverdunding. Deze doelgroepen hebben behoefte aan kleinere woonruimte, waarvan in de huidige woningvoorraad beperkt aanbod is. Er is vraag naar huurappartementen in de sociale sector voor de doelgroepen starters, alleenwonenden en senioren. Er is vraag naar middenhuurappartementen voor tweeverdieners, jonge gezinnen en senioren. Er is vraag naar grotere koopappartementen voor senioren.

Momenteel zijn we in overleg met een woningcorporatie en zij willen alle appartementen in de sociale huur toevoegen aan hun portefeuille (30% van totaal). Voor deze corporatie bestaat er geen behoefte aan sociale grondgebonden woningen. Ook hiermee wordt de vraag naar appartementen bevestigd.

Grondgebonden woningen

De Boomgaard is een woon- en leefgebied voor iedereen. Daarom moet er ook een divers aanbod aanwezig zijn. De Boomgaard wordt voorzien van grondgebonden woningen; zowel kleine grondgebonden rij- en stadswoningen en ruime tweekappers en vrijstaande woningen. Door een divers woningaanbod te realiseren, kunnen startende bewoners in de toekomst groeien en doorstromen binnen de eigen wijk.



Doelgroepen vertegenwoordigd in De Boomgaard:

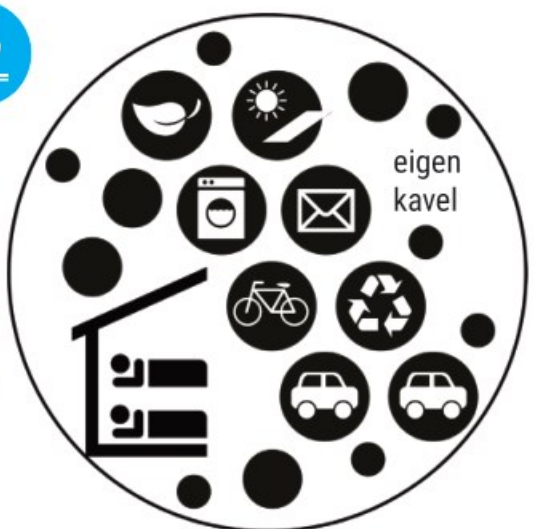
Segment	Doelgroepen	Typologieën	Oppervlakte
Sociaal 30%	Starters / alleenwonende / senioren	Studio's en appartementen	40 - 60 m ²
Midden 30%	Tweeverdieners / jonge gezinnen / senioren	Appartementen en (stads)rijwoningen	60 - 110 m ²
Vrije sector 40%	Gezinnen / Emptynesters / senioren	Tweekappers, vrijstaand en appartementen	110 - 150 m ²



7 Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven, 27 mei 2021

WIJK SALDERES

De woonwijk Salderes in Best is een wijk zoals vele anderen in Nederland. De wijk is opgebouwd uit grondgebonden eengezinswoningen. Variërend van vrijstaand, tweekappers tot rijwoningen. Deze woningen zijn ontwikkeld voor de Nederlandse gezinnen zoals we die allemaal kennen, twee ouders met 1, 2 of 3 kinderen. Op de eigen kavel zijn we vanuit de overheid verplicht onze eigen zaken te regelen; we parkeren er één of twee auto's, we doen er onze was, we hebben een toilet met de juiste afmetingen, meerdere slaapkamers met voldoende daglicht, etc. Alles om de standaard op orde te houden.



publieke voorzieningen



WIJK DE BOOMGAARD



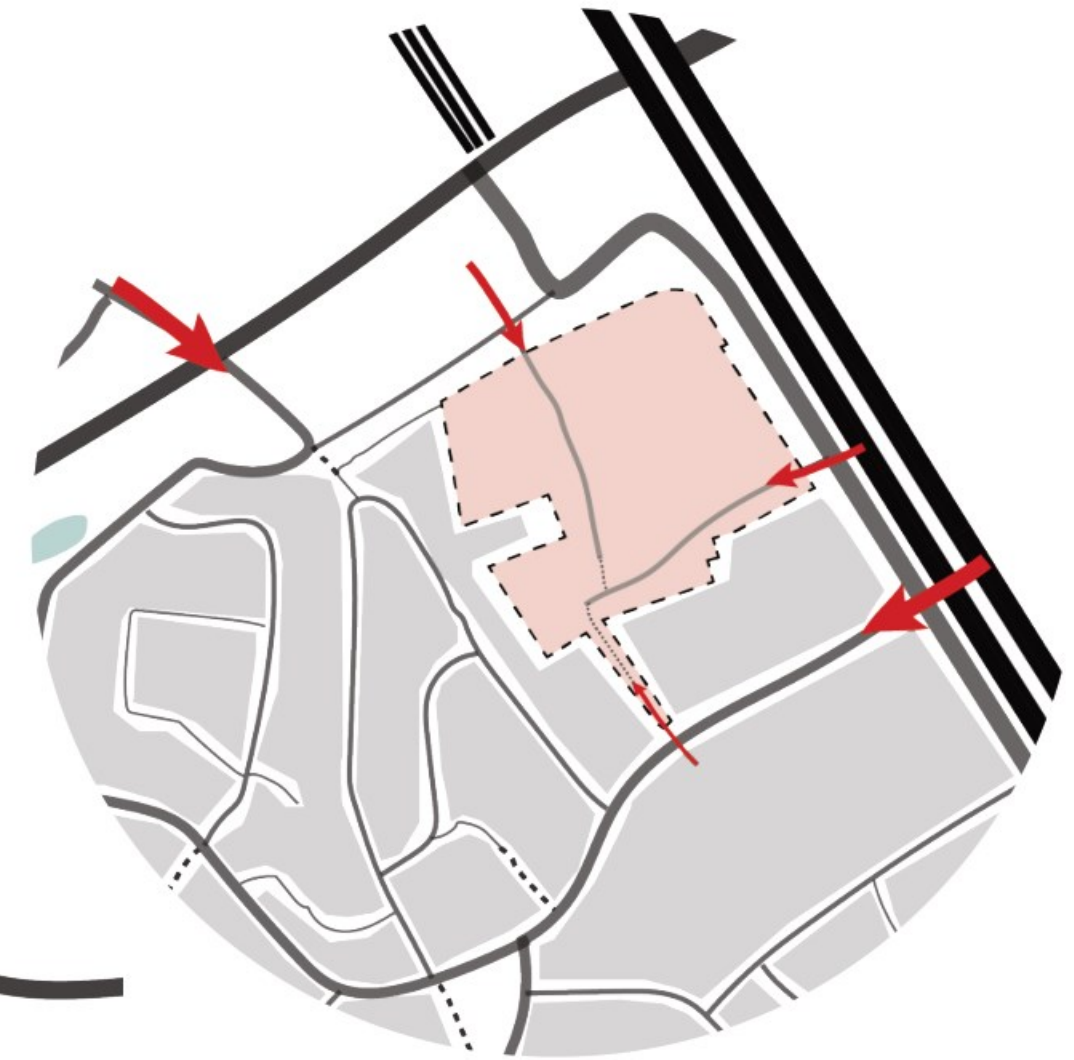
Deze standaard is niet toekomstbestendig. Er zijn steeds minder grote gezinnen, er zijn meer gezinnen zonder auto en niet iedereen heeft tijd om een achtertuin te onderhouden. Waar kun je dan wonen? Voor deze groeiende markt wordt in Best een nieuw woonproduct ontwikkeld: De Boomgaard. In deze participatiewijk deel je zaken, waardoor het efficiënter, groener, passender en vooral plezieriger wonen wordt! Een wijk waarbij je je niet op zaterdag moet bekommeren om je eigen voortuin-haag, maar waar je in gezamenlijkheid een eigen woonmilieu creëert waar je je gewaardeerd en nuttig voelt. Hier vervaagt de grens tussen openbaar en privaat en dat heeft kwaliteiten voor de toekomst.

WIJKANALYSE

De stedenbouwkundige opzet van Salderes verschilt in omvang, opzet en ook woningvariatie sterk met De Boomgaard. In de jaren '80 is de wijk Salderes tot stand gekomen. In de eerste fase zijn de oude terreinen van IBC-bouwonderneming tussen het spoor en het centrum van Best letterlijk volgebouwd. Hier is weinig ruimte voor parkeren, laat staan groenvoorzieningen. Later is de wijk in verschillende lagen uitgebreid, telkens in een repeterend ritme. Straat-voortuin-woning-achtertuin-pad-achtertuin-woning-voortuin-straat en zo door. Dit betekent dat de wijk zich toont als een gegroeide wijk, waar in een welhaast organische vorm telkens een rand met woningen is toegevoegd.

Er zijn slechts enkele rest stukken groen. Langs de Ringweg is een randpark aangelegd en in het midden een groene zone, die niet in verhouding staat tot de totale omvang van de wijk.

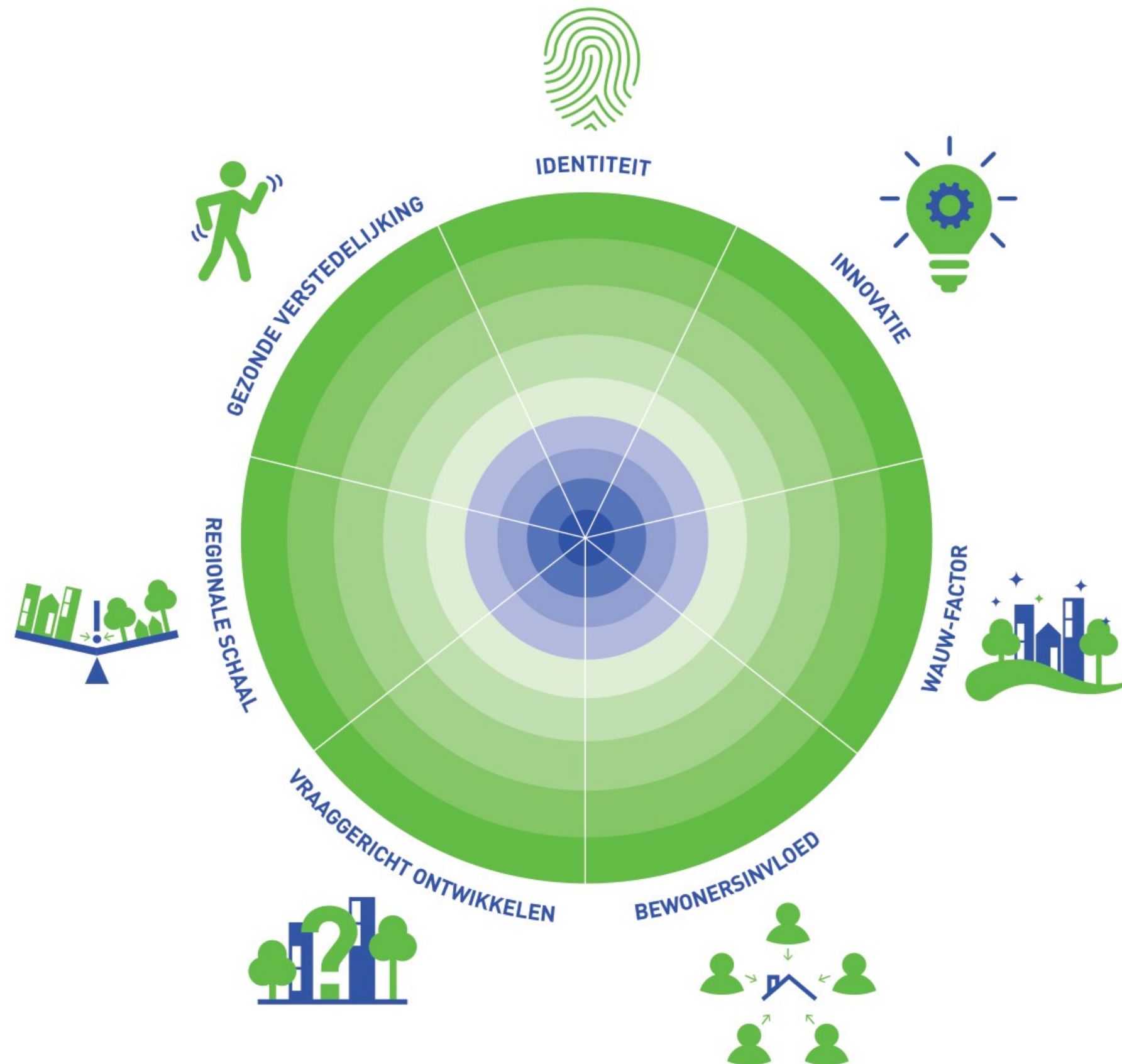
De ontsluiting is ongelukkig. Via smalle woonstraten die uitkomen in het centrum, De Wilg en de Oranjestraat. De wijk is niet overzichtelijk en lijkt een nazaat van de bloemkoolwijken, zoals we die kennen uit een periode daarvoor. De nieuwe wijk, De Boomgaard heeft een andere opzet. Eenvoudig ontsloten. Direct op de hoofdontsluitingswegen, zonder dat hier bestaande woonstraten



mee belast worden. De plaats van de auto blijft beperkt tot de randen en er is volop ruimte voor voetgangers en fietsers. Middels een langzaam verkeerroute is een verbinding naar de Oranjestraat en het centrum.

De overgang van De Boomgaard naar de wijk Salderes wordt vooral groen, door de aanwezigheid van nieuwe bomen en heesters. De zachte overgang vervangt het bestaande productiebos. Het zorgt dat vanuit de Oranjestraat en de Zomereik het plan zowel fysiek als ook ruimtelijk op afstand is, maar toch dichtbij. Dit alles om een prettige woonomgeving te creëren voor nieuwe bewoners en voor bestaande bewoners, waarbij rust, geborgenheid, privacy maar ook samen zijn belangrijke kenmerken zijn.

BRAINPORT PRINCIPES



Brainportprincipes

De ambitie van De Boomgaard is werken aan een duurzame samenleving.

Een gezonde en groene omgeving maakt mensen gelukkiger. Kiezen voor materialen en producten die met respect voor mens en milieu zijn gemaakt.

Identiteit:

Een plek met voorzieningen en herkenbaarheid, een plek waar je wil wonen.

De relatie tussen gebouwen en plekken is van belang, net als de relatie van de bewoners met deze plekken. Een plek voor ontmoeting en een rustpunt, maar tegelijkertijd een dynamische plek waar altijd wel iets gebeurt. De voorzieningen, de diversiteit van woningen in het gebouw, 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.

Herkenbare authentieke gebouwen om trots op te zijn die zich naadloos voegen in de bestaande omgeving.

- 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

Ruimte voor Innovatie:

- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Energieopwekking, energieneutraal
- Circulair bouwen
- CO2-reductie
- Hemelwaterretentie
- Hittestress
- Biodiversiteit
- Mobiliteit, deelauto's
- Slimme omgeving

Het betrokken leven ('the engaged life'), een leven dat gekenmerkt wordt door een combinatie van gerichtheid of concentratie, belangstelling en plezier. Een betrokken individu, collectief of buurt zorgt voor een vitale samenleving.

Invloed voor bewoners:

- Luisteren, openstaan voor suggesties en ideeën, uitleggen en terugkoppelen zijn hier de kernwoorden. Dit benoemen en hierop acteren.
- De kansen liggen vooral bij het feit dat er specifiek gekeken wordt 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 ondersteunt te realiseren.
- Bevorderen van de sociale cohesie in de buurt
- Eventueel een buurtwoonkamer
- Plekken voor samenkomen, de voorzieningen stimuleren dit.
- Plekken voor gezamenlijk (thuis)werken
- Een balkon voor het dorp
- Aan de bewoners wordt uitgelegd hoe deze bebouwing de sociale cohesie en samenhang van de wijk versterkt. Dat de groene uitstraling, het alzijdig en herkenbaar wonen daaraan bijdragen.

'Nederland staat voor grote veranderingen in het sociale domein. De moderne verzorgingsstaat treedt een nieuwe fase in. Overal ontstaan initiatieven.'

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de Wauw-factor:

- Als omschreven in het artikel "vraaggericht ontwikkelen" is het gebouw geschikt voor verschillende doelgroepen uit een divers sociaal programma, mensen met een laag inkomen, senioren, jongeren, (door)starters, spoedzoekers. De woningen zijn bereikbaar, drempelloos, modulair en levensloopbestendig.
- 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 kunnen vestigen en dat je kunt 'groeien en doorstromen' in je eigen wijk, van jong tot oud.
- Woningen zijn levensloopbestendig en geschikt (te maken) voor meer generaties
- Ruimte voor samenkomst
- Ruimte voor ontspanning
- Door het toepassen van zoveel mogelijk biobased en natuurlijke materialen.
- Door het implementeren van groenvoorzieningen op terrassen, galerijen, daktuinen en het opvangen van hemelwater en hergebruiken, ontstaat een natuurlijk leefklimaat in en om het gebouw.
- De terrassen dragen bij aan de leefbaarheid in en om het gebouw. Het draagt bij aan de beleving en contact tussen het leven op maaiveld en de bewoners

van de appartementen. De afstand wordt als het ware verkleind omdat de comfortabele, beschutte groene buitenruimtes uitnodigen om vaker gebruikt te worden.

- Deze natuurlijke materialen en de aangegeven voorzieningen hebben een positieve uitwerking op bewoners en gebruikers. Dit uit zich onder andere in gevoel van comfort, beschutting en veiligheid.

Zorg dat de woningvraag van vandaag niet de leegstand van morgen is. Bij het aanvullen van de woningvoorraad gaat het niet alleen om kwantitatieve groei, maar moet juist worden gekeken hoe woningen kunnen voorzien in de voortdurende veranderende woonwensen.

Vraaggericht Ontwikkelen:

- Gebouwen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen uit een divers sociaal programma, mensen met een laag inkomen, senioren, jongeren, (door)starters, spoedzoekers. De woningen zijn bereikbaar, drempelloos, modulair en levensloopbestendig.
- Aanvullende voorzieningen komen tegemoet aan de vraag om een gemeenschappelijke ruimte. Denk aan de ruimte voor ontmoeten en het faciliteren van een 'huiskamer' voor de bewoners.
- Het stimuleren van fietsgebruik en terugdringen van de mobiliteit door de aanwezigheid van voorzieningen en OV dragen daar in bij.
- Goed wonen, moet ook op de lange termijn mogelijk blijven. Dit is voor 'thuis een belangrijke overweging om bij te dragen aan een meer duurzame samenleving. Een samenleving waarin onze ecologische voetafdruk is teruggebracht naar nul. Een praktische benadering van duurzame verandering, waarmee we bij iedere stap van de verduurzaming checken of dat een positieve invloed heeft op het leven van bewoners en de planeet.
- In een vroeg stadium bewoners, corporaties en investeerders betrekken en op basis van hun behoeftes het plan verder ontwikkelen

Benutting regionaal schaalniveau:

- In de uitwerking wordt er gekeken in hoeverre een deelautoconcept zal worden ingezet. Op dit moment wordt bij de woningcorporatie onderzocht in hoeverre het concept 'elektrische deelauto' aansluit bij de doelgroep en de bewoners van appartementen.
- Er is een treinstation op fietsafstand
- De locatie ligt aan de A2 Amsterdam-Eindhoven
- Best is onderdeel van Brainport en maakt gebruik van de verschillende faciliteiten van deze regio. Daarnaast zijn de faciliteiten op gebied van werk, scholen, sport, vervoer en wonen goed bedeed in de gemeente.

Gezonde verstedelijking: een dorp, een stad (lees buurt, plek, gebouw) kan leiden tot gezond gedrag. Een dorp, stad (lees buurt, plek, gebouw) kan bijdragen aan gezondheid van haar bewoners door gezondheidsrisico's te minimaliseren en door de gezondheidskansen te optimaliseren.

Gezonde Verstedelijking:

- Fietsen stimuleren
- Aanhaken op de fietsverbinding 's-Hertogenbosch – Eindhoven
- Om opwarming en 'hittestress' tegen te gaan, worden er een aantal voorzieningen opgenomen. In het ontwerp is rekening gehouden met het substantieel toevoegen van groen in het gebouw. Dit doen we op daken, terrassen, galerijen en balkons.
- Het hemelwater wordt afgekoppeld. Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt om het groen te voorzien van water. Bij calamiteiten en/of hoosbuien is er een overstort voorzien, die overloopt in het aanpalende groen. Deze overloop blijft zichtbaar. Hierdoor kan men waarnemen dat er een mogelijk overschot aan water in het gebied blijft, om bijvoorbeeld in een wadi te infiltreren. Hierdoor wordt uitdroging van de omgeving tegengegaan.
- Door het toevoegen van groen, warmt het gebouw en haar omgeving minder snel op en straalt op warme zomerse dagen er minder warmte uit naar de omgeving. Dit zorgt voor meer koelte en een meer aangename en comfortabele beleving in en om de gebouwen.
- In het plan kan ruimte worden gecreëerd voor een zogenaamde 'Kwiek'-bewegingsroute. Bij zo'n route worden bewoners en omwonenden gestimuleerd voor een wandeling, een praatje en beweging. Op verschillende punten worden oefeningen uitgelegd die eenvoudig te beoefenen zijn. Dit alles draagt bij tot een bijzondere en gezonde leefomgeving.
- De gebouwen zijn alzijdig, er wordt gewoond aan alle zijden van het gebouw. Dit zorgt voor leven rondom het gebouw, sociale controle en een gevoel van veiligheid, geborgenheid.

Monitoring brainport principes:

- Gedurende de verdere planuitwerking monitort en toetst NBArchitecten samen met de projectpartners en adviseurs de voorgenoemde brainport principes.

LANDSCHAP EN
STEDENBOUW

ENTREE TOT BEST EN BRAINPORT REGIO VIA A2

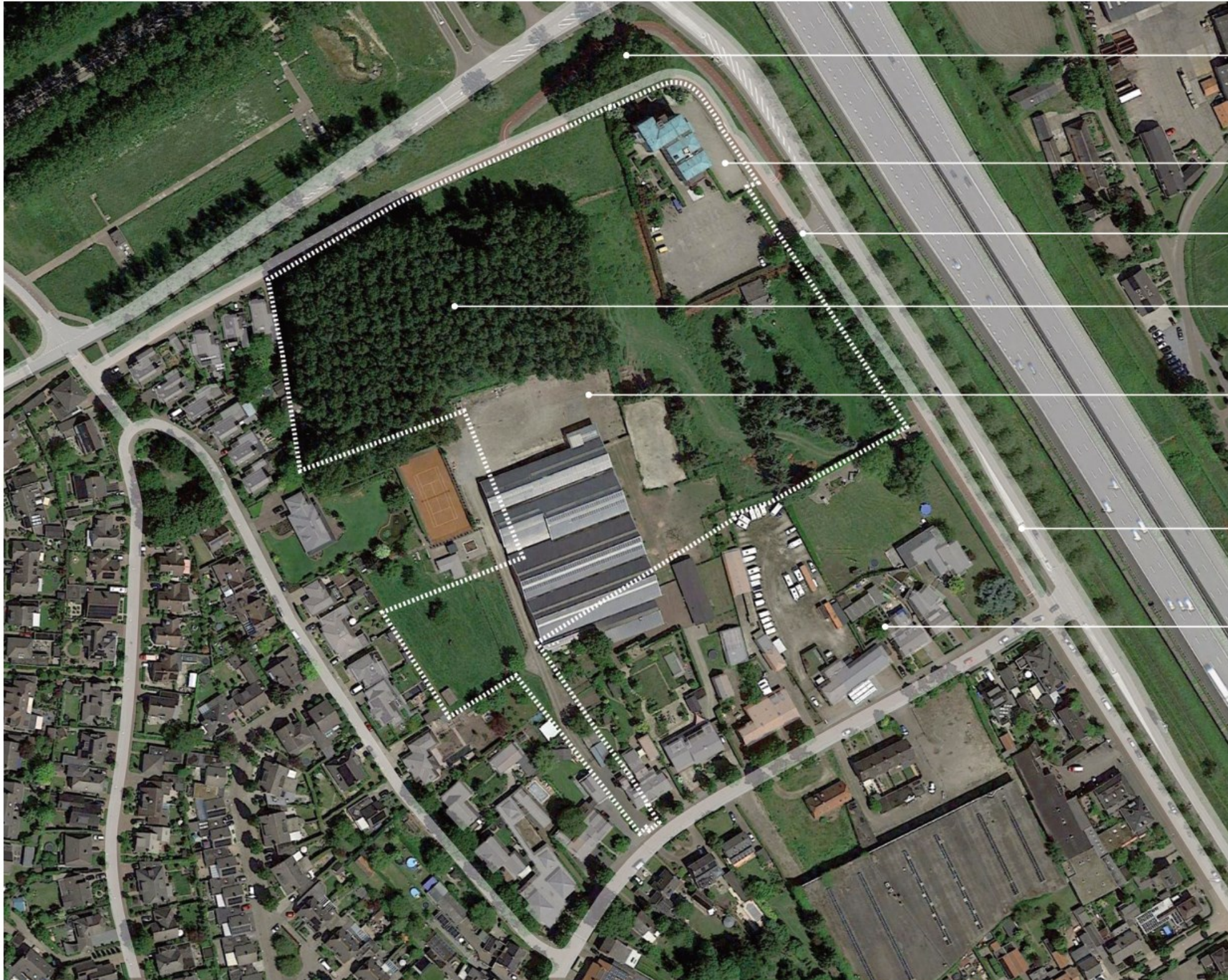
Rijdend over de A2 richting het zuiden, nadert de forens via kleinschalig agrarisch landschap Best. Via het Groene Woud en de nieuw aangeplante populieren langs de A2. Achter een metershoge geluidsmuur ligt de poort tot de Brainport regio en de zichtbaarheid van het eigen dorp verscholen. Ter hoogte van het plangebied

opent de geluidsmuur zich kortstondig, waarmee een kans wordt geboden om Best zichtbaar te maken vanaf de A2.



Het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig concept zijn de aanwezige landschappelijke kwaliteiten zoals de bestaande bomenlaan aan de Oude Rijksweg en stedenbouwkundige kwaliteiten, zei het bescheiden, zoals het ABAB-gebouw als herkenningspunt.

Vertrekpunten zijn ook de luwte van het gebied, de kansen om het gebied open te stellen voor de buurt en kansen voor verdere vergroening van het gebied, met meer waarde voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.



boomgroep

herkenbaar gebouw bij entree tot Best

uitstekende infrastructuur voor fietsers

populieren

vrij veel verhard oppervlakte

bestaande groenstructuur Oude Rijksweg

kleine korrel aan de west- en noordzijden

Het groene karakter wordt versterkt, gevormd door de bestaande laan en het cluster van populieren. De bestaande privacy en de afstand die bestaande populieren tot het plangebied creëren, komt terug in uitgebreide vorm van een gemengd bos: de groene zoom. Deze groene zoom loopt rondom het plangebied en omarmt de bebouwing aan de rand. In de punt bij de A2 komt het hoogteaccent met een aflopende hoogte richting de randen, waarmee de

bouwhoogte reageert op de stedenbouwkundige context. Een regionale schaal aan de A2 en een kleine korrel aansluitend op de burens. Hierachter ligt een luw middengebied in het groen. De concentratie van woningen aan de noordzijde biedt ruimte voor een luw middengebied, met een lagere dichtheid aansluitend op de omgeving.



Aflopende bouwhoogte en dichtheid naar de randen

Aflopende bouwhoogte naar de randen



hoogte accent met iconische waarde voor Best/Brainport

luw middengebied

dorpsrand: bebouwingwand met variërende hoogte en opdeling in leesbare volumes

groene zoom rondom het plangebied zorgt voor een zachte overgang



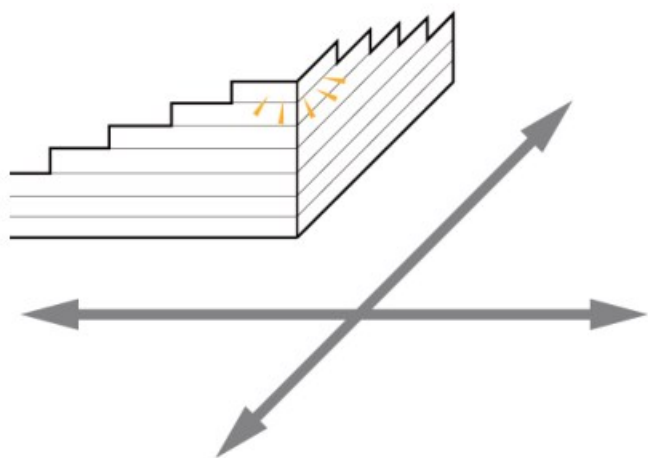
groene zoom deels al aanwezig



bestaande populierenbosje vervangen en vergroten voor toegankelijk en kwalitatief gemengde bomengroep

1. HOOGTEACCENT TER HOOGTE VAN HOEK KRUISING

- maximaal 16 bouwlagen bij accent afbouwen naar 3 bouwlagen aan de randen



De groene zoom bestaat uit een hoogteaccent met iconische waarde. Dit gebouw landt als een vanzelfsprekendheid tussen de bomen in de zoom, door toevoegingen van onder andere groene gevels en daktuinen. Er wordt een bewezen beplantingsstrategie voorgesteld, waarmee snel een groen beeld met bomen van formaat kan worden gecreëerd. Dit is tijdens de excursie met de gemeente getoond. Bewoners en omwonenden hoeven geen jaren te wachten op resultaat. Binnen enkele jaren is er een gemengd bos te realiseren, waarbij overwogen kan worden om al voor de start van de bouw de eerste bomen in de zoom aan te planten.

3. GROENE ZOOM ZORGT VOOR EEN ZACHTE OVERGANG NAAR DE OMGEVING

- gebiedseigen beplanting en vlinder-, bij- en vogellokkend
- combinatie van wijkers en blijvers geeft snel een groen beeld



Boomgroeifase 01



Boomgroeifase 02



Boomgroeifase 03



Boomgroeifase 04

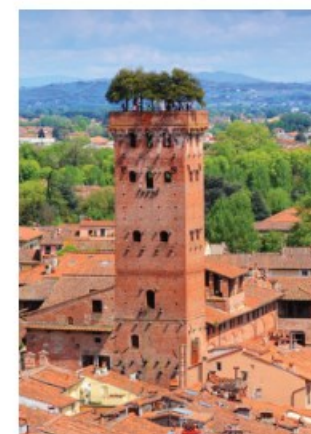
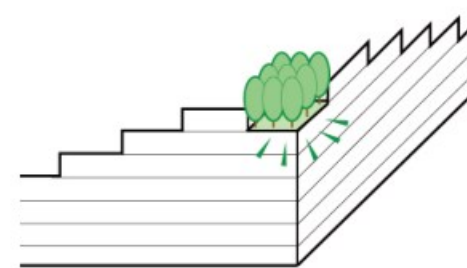


2006



2012

2. BOOMKROON MET ICONISCHE WAARDE



4. GEBOUWEN ONDERDEEL VAN ZOOM

- groene gevels, terrassen en daktuinen



De bebouwing krijgt een alzijdige architectuur, zodat de woningen van alle kanten vanuit het groen en de verdere omgeving 'gezicht' hebben. Met de oriëntatie richting de zon is extra rekening gehouden. De meeste privé buitenruimtes, in de vorm van veranda's, vlonders, stoepjes, balkons of tuintjes, zijn gericht naar de zuidwestkant (zie pijlen) voor het vangen van vele zonuren en het meepakken van de avondzon.



De auto wordt afgevangen en ontsloten via twee inprikkers aan de randen van het plangebied. Dit is om een autoluw middengebied te realiseren waar mensen elkaar ontmoeten, waar ruimte is voor verblijf, sport en spel, waar collectiviteit de norm is en waar volop ruimte is voor groen en water. Het parkeren voor de bewoners wordt opgelost onder de gebouwen, in een parkeergarage en voor een gedeelte op het maaiveld aan de randen.

Parkeren aan de randen wordt opgenomen in parkeerbosjes, waardoor auto's wegvallen tussen de bomen. Routes voor autoverkeer worden geminimaliseerd.

Er wordt maximaal ruimte gegeven aan aantrekkelijke en veilige wandelroutes door het gebied, met maximale ruimte voor bomen en heesters & ontmoeting en speelaanleiding.

Aan de gebouwde parkeeroplossing kunnen aanvullende functies worden gekoppeld, die duurzaamheid en comfort faciliteren. Het gaat om (elektrische) deelauto's of deelscooters, pakketdienst, collectieve ontmoetings- of klusruimte, huismeester, etc. Deze mobiliteitshub geeft bewoners een bestemming om een ommetje te lopen voor het pakketje of de auto. De verschillende routes

geven aanleiding voor ontmoeting en een praatje onderweg en stimuleert een actieve levensstijl. Voor de fiets zijn interne berging per gebouw opgenomen en voldoende fietsenstallingen in openbaar gebied voorzien, wat voor kleine afstanden de auto minder aantrekkelijk maakt. Tot slot is maatwerk geboden. Het voorgestelde plan voldoet aan de norm. Wij zouden graag minder parkeerplekken aanleggen, maar wel de ruimte hiervoor reserveren. We vinden het belangrijk om eerst groen in te richten. Daarnaast zijn er woningen waar de auto dichterbij geparkeerd kan worden, om beter aan te sluiten op de behoefte van bepaalde doelgroepen. Er komen geen woningen met een eigen oprit.



gebouwd parkeren

autoluw middengebied

twee inprikkers voor autoverkeer

parkeren tussen de bomen in de zoom bezoekers en bewoners

parkeren tussen de bomen in de zoom uitsluitend bewoners

geclusterd parkeren bij de woning ingepast in het bos

groene infrastructuur met smalle profielen



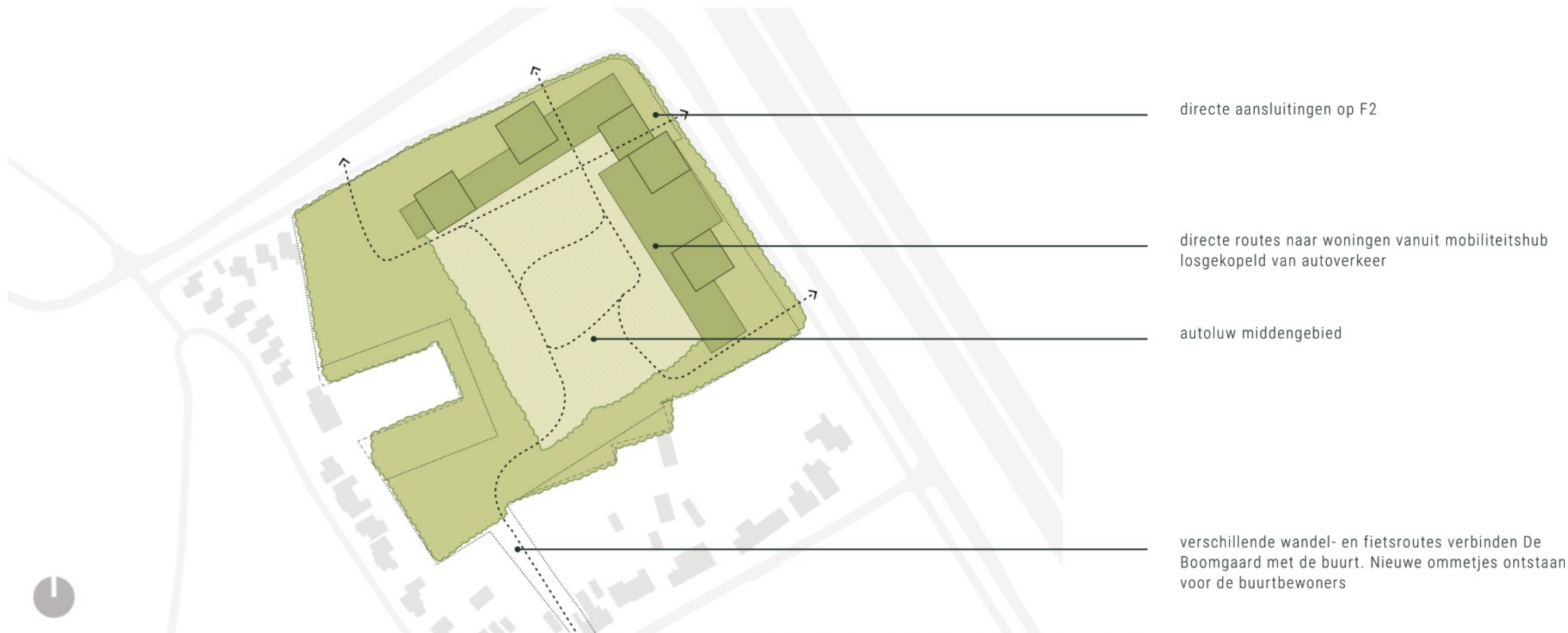
groene mobiliteitshub



maaiveldparkeren landschappelijk ingepast



De aantrekkelijke en landschappelijk ingepaste routes zijn losgekoppeld van het autoverkeer. Fietsparkeren wordt georganiseerd per blok, inpandig of overdekt, in het openbaar gebied, dicht bij de woning en het fietspad. Het collectieve fietsparkeren wordt gecombineerd met deelfaciliteiten, om ontmoeting en gemeenschapszin te stimuleren. Waar de toegankelijkheid voor de auto wordt beperkt, is het gebied uitnodigend voor voetgangers en fietsers met verschillende entrees en nieuwe routes aansluitend op de buurt.



overdekte en integraal ontworpen fietsenstalling dicht bij de woning



functionele en aantrekkelijke routes door het groen



routes programmeren





Een herkenbaar leidmotief voor de inrichting wordt verrijkt daar waar stedenbouwkundige aanleidingen zijn. Dwalend door het gebied worden woonpaden afgewisseld met verrassende hofjes. Waar de bewoners ruimte hebben om te kiezen voor bijvoorbeeld een gedeelde moestuin, speelaanleiding of een ontmoetingstafel. Door slimme ontwerpkeuzes kunnen zones worden vormgegeven, waar bezoekers meer of minder te gast zijn. Zo is de centrale grote openbare en collectieve tuin een uitnodiging voor iedereen om te gebruiken en zijn de intieme hofjes een plek voor de bewoners waar iedereen welkom is. Op niveau wordt voorzien in collectieve daktuinen voor de bewoners van de aangrenzende gebouwen.

De boskamer is dicht beplant met bomen, heesters en onderbegroeiing. De gezinswoningen landen in kleine kamers tussen de bomen.

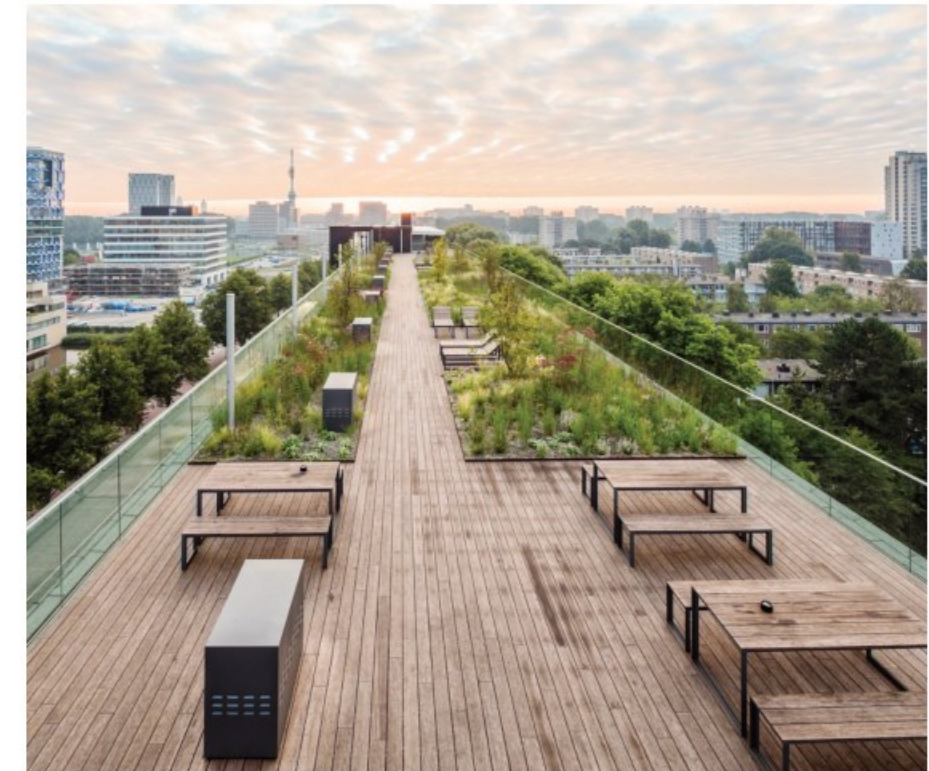


Het parkbos vormt één groot openbaar toegankelijk park. De auto wordt hier geweerd, waardoor voetgangers en fietsers meer ruimte krijgen. Het parkbos krijgt een groen karakter, waar speelaanleidingen en rustpunten in zijn opgenomen. Woningen krijgen niet een traditionele voortuin, maar een terras of veranda aan het groen. De relatie tussen de woning en het groen wordt vergroot en ontmoeten wordt gestimuleerd. Om de verblijfskwaliteit te waarborgen, moeten er geen doorgaande fietsroutes doorheen gaan.

Bij de verbreding van de ruimte tussen bouwvolumes ontstaan kleine parkachtige ruimtes, waar extra voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting voor de bewoners een plek kunnen krijgen. De verbreding van de openbare ruimte biedt ook aanleiding om een speciale typologie voor private buitenruimtes van aanpalende woningen toe te passen. Op deze plekken hebben de woningen geen simpele stoep of terras, maar een ruime veranda.



Op de daken, tussen de accenten liggen collectieve daktuinen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en het parkbos. Naast deze beleefbare daktuinen worden op daken die niet toegankelijk zijn zoveel mogelijk met groendaken gewerkt. Dit om hittestress te voorkomen en waterbuffering op de daken mogelijk te maken.



De groene zoom loopt rondom het plangebied en omarmt de bebouwing aan de rand. De beplanting van de groene zoom wordt zo opgezet dat er tussen de bomen geparkeerd kan worden.



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET | **WONEN IN EN AAN HET GROEN - GEMEENSCHAP EN COLLECTIVITEIT**

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



De Boomgaard wordt, zoals al eerder aangehaald, geen traditionele wijk waar iedereen zich terugtrekt achter de voordeur. Door minder ruimte te bieden voor de private tuin en meer ruimte te geven voor collectieve buitenruimte, ontstaan er kansen om een gemeenschap te creëren waar bewoners voor elkaar zorgen. Waar volop ruimte is voor sociale interactie en bewegen en waar activiteiten kunnen worden georganiseerd.



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

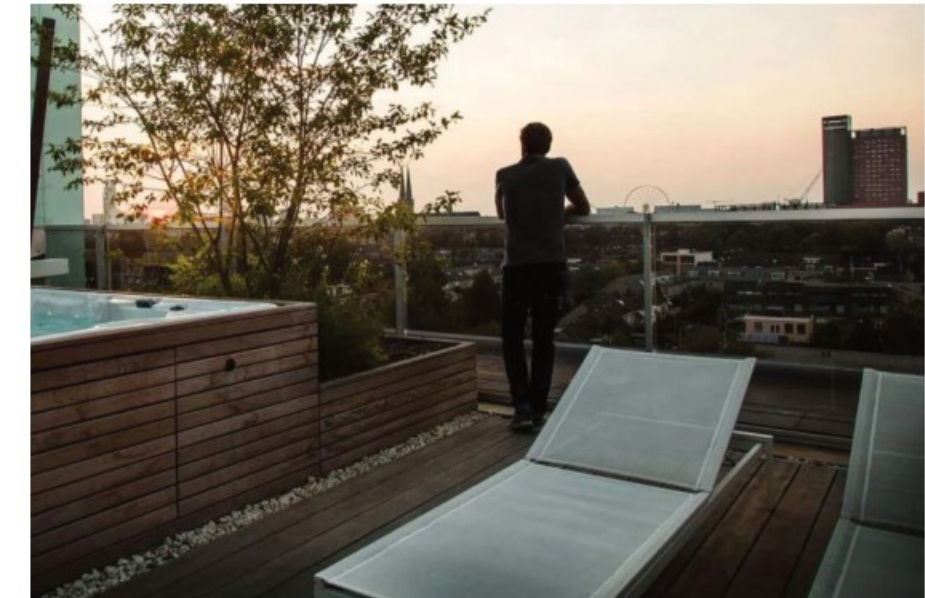
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET | WONEN IN EN AAN HET GROEN - PRIVÉ BUITENRUIMTE

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



De bijzondere natuurlijke omgeving van De Boomgaard is zichtbaar en voelbaar vanuit elke woning. Ook binnen zijn bewoners zich altijd bewust van de nabije aanwezigheid van de landschappelijke omgeving. De private balkons, loggia's en private terrassen op de begane grond zorgen voor contact met buiten en brengen het groen naar binnen. Het vervangt de traditionele tuin die nu vaak wordt verhard. Een groene aankleding voor de overgang van openbaar naar privé, met heesters zoals bijvoorbeeld krentenboompjes en vlinderstruiken, zorgt voor beleving van de groene ruimte vanuit de woning. Het biedt een groene afscherming voor veiligheid en privacy vanaf buiten. De overgang van binnen naar buiten verloopt op een vanzelfsprekende manier.



DE BOOMGAARD EEN PLAN MET DUURZAME AMBITIES

Duurzaamheid staat in De Boomgaard hoog in het vaandel. Naast de Brainportprincipes hebben de initiatiefnemer en ontwerpers eigen ambities als het gaat om duurzaamheid en zoeken samen de ruimte voor innovatie:

- **Klimaatadaptatie**

De woonomgeving is groen en wordt klimaatadaptief ingericht. Er is een zeer ruime groene leefomgeving. Een bos, een park, een groene open ruimte, een buurtschuur en ruimte voor een collectieve moestuin. Niet alleen tussen de gebouwen op maaiveld maar ook op de gebouwen wordt groen en collectieve daktuinen voorzien.

- **Energie opwekking gebeurt duurzaam**

Dit kan onder andere door een collectief energiesysteem en opwekking middels PV-panelen. Gebouwen worden energieneutraal. De gebouwen worden zo ontworpen dat passief maximaal gebruik gemaakt kan worden van het klimaat. Dat gebouwen kunnen worden gekoeld, door het toepassen van een goed geïsoleerde gebouwschil en een goede kierdichting zijn de warmteverliezen minimaal. De duurzaamheidsambitie is nul-op-de-meter waar mogelijk en anders bijna-energie-neutraal.

- **Circulair biobased bouwen; CO2 reductie**

Gebouwen worden modulair, mogelijk geprefabriceerd en losmaakbaar ontworpen waardoor de gebouwdelen en of materialen geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik. Materialen worden voorzien van een materialenpaspoort en/of vastgelegd in Madaster. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased bouwmaterialen of bouwmaterialen die circulair of cradle-to-cradle zijn. Toe te passen materialen worden getoetst aan de CO2 footprint, waarbij materialen die van nature geen CO2 kosten maar juist opslaan de voorkeur genieten.

- **Mobiliteit; deelmobiliteit, fietsen stimuleren in een slimme omgeving**

Fietsen wordt gestimuleerd door goede fietspaden, het eenvoudig binnen handbereik kunnen stallen en eventueel kunnen opladen van elektrische fietsen. Het plan sluit aan op de F2 de snelle fietsverbinding tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Autogebruik wordt ontmoedigd doordat het parkeren in sommige gevallen wat verder van de woningen ligt dan in een doorsnee woonwijk, dit stimuleert fietsen en wandelen. Fietsers en voetgangers krijgen volop de ruimte. Ook wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeergarage is demontabel, zodat (op termijn) kan worden afgeschaald naar behoefte, in hoogte en/ of in diepte. Tevens bestaat de mogelijkheid om gedeelten van de garage geschikt te maken voor ander gebruik.

- **Natuurinclusief bouwen**

Er is aandacht voor veel groen waardoor flora en fauna de ruimte krijgen. Naast de vele groen aanplanting in het gebied, wordt dit ondersteund in de bebouwing door het plaatsen van nestkasten, kraamhotels en gebouwde voorzieningen die de biodiversiteit stimuleren.

- **Hemelwaterretentie en hittestress**

Door het implementeren van groen- en buffervoorzieningen in tuinen, openbare ruimtes, op terrassen, galerijen en daktuinen wordt er zoveel als mogelijk hemelwater opgevangen. Zo ontstaat een natuurlijk leefklimaat in en om de gebouwen. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolsysteem. Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt om het groen te voorzien van water. Bij calamiteiten en of hoosbuien is er een overstort voorzien die overloopt in het aanpalende groen. Deze overloop blijft zichtbaar. Hierdoor kan men waarnemen dat mogelijk overschot aan water in het gebied blijft om bijvoorbeeld in een wadi te infiltreren. Hierdoor wordt uitdroging van de omgeving tegen gegaan. Door het toevoegen van groen warmen gebouwen en de omgeving minder snel op en stralen minder warmte uit naar de omgeving op warme, zonnige dagen in de zomer. Dit zorgt voor meer koelte en een aangzamere en comfortabelere beleving.

- **Het collectief, sociale cohesie en het tegengaan van eenzaamheid**

De collectieve groene openbare ruimte biedt plaats voor ontmoeting, sport, spel en beweging. Hiermee worden gezondheidskansen geoptimaliseerd omdat inwoners verleid en gestimuleerd worden tot gezond gedrag. De buurtschuur en de collectieve groene daktuinen stimuleren de sociale cohesie. Met de natuur als uitgangspunt is er ruimte voor uitdaging het gebied te ontdekken, te gebruiken en eigen te maken.

- **Een slimme wijk, The Internet of Things**

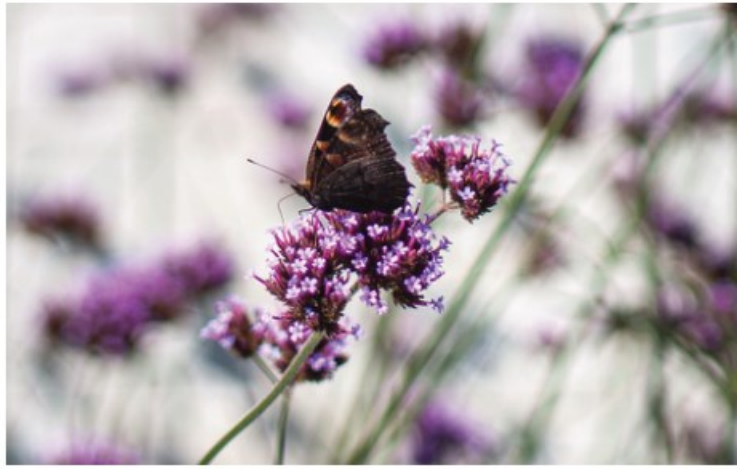
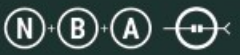
Middels verzamelen van gegevens en data kunnen slimme koppelingen gemaakt worden die het wonen in de Boomgaard kunnen veraangamen. Dit kan gaan over diensten, energie, en andere voorzieningen. Dit zal met name in de toekomst nog verder worden uitgebreid.

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET | KLIMAATADAPTATIE EN NATUURINCLUSIEF

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



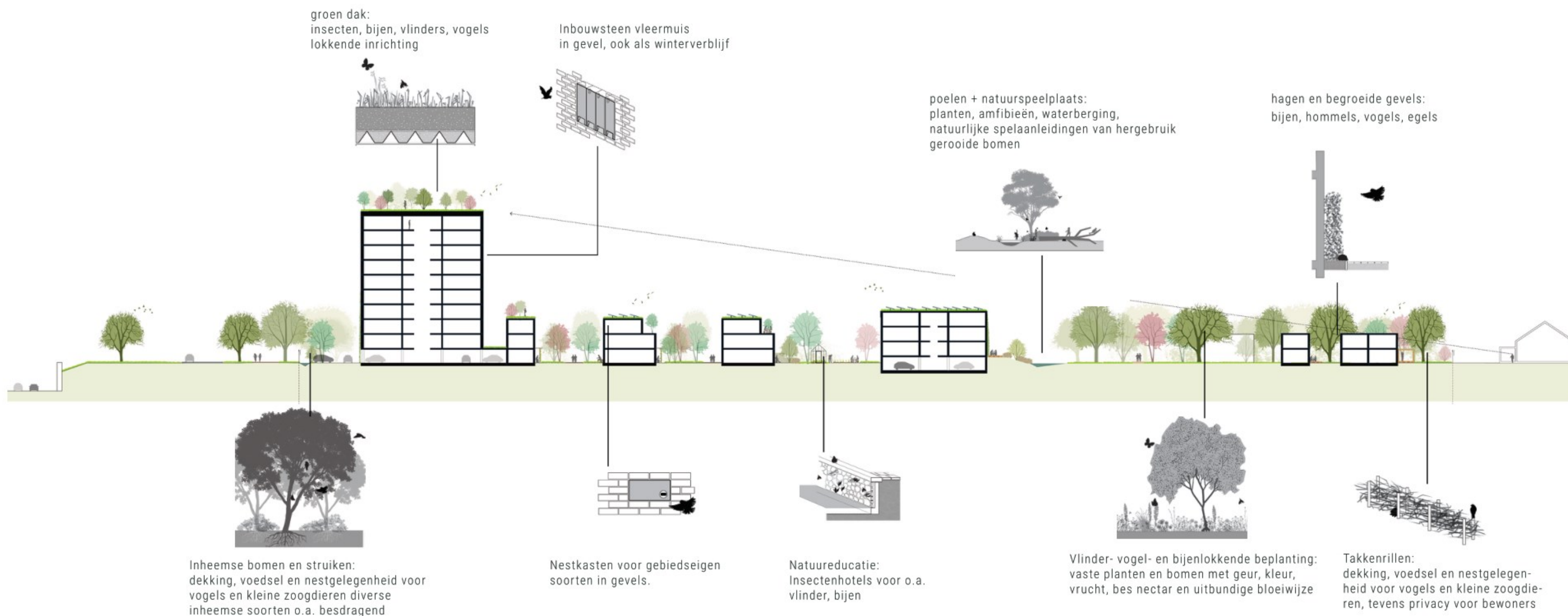
Het klimaat wordt extremer, natter, droger en heter. Deze situatie vraagt ontwerpmaatregelen die hittestress en wateroverlast voorkomen en een aangenaam verblijfsgebied garanderen voor bewoners en bezoekers.

Klimaatadaptatie is een integraal onderdeel van het ontwerpen. Verharding is geminimaliseerd en groen gemaximaliseerd. Waar mogelijk worden parkeerplaatsen uitgevoerd met open verharding, wat zowel een winst is om hittestress te beperken als een maatregel om wateroverlast te voorkomen. Ook wordt het oppervlakte om te infiltreren vergroot. Door het strategisch positioneren van bomen, heesters en zitelementen, worden schaduwrijke verblijfsplekken en routes gecreëerd. Het toepassen van groene daken is een ander voorbeeld hoe het plan klimaatrobust kan worden gemaakt. Naast het vasthouden van hemelwater, hebben groene daken een rol bij het voorkomen van hittestress in de zomer. Groen tegen de gevels is een extra middel om voor een aangenaam klimaat te zorgen in de zomer.

Naast een klimaatadaptief ontwerp is bewustwording van het klimaat onderdeel van het plan. Bij hevige buien staat bijvoorbeeld een laagte tijdelijk vol water. De zichtbaarheid leidt tot klimaatbewustzijn, maar ook tot afwisselende speelaanleidingen in droge en natte periodes. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om regenwater zichtbaar te volgen van de plek waar het valt naar de plek waar het infiltreert. Dit kan bijvoorbeeld via open goten. Er wordt onderzocht hoe de buitenruimte ingericht kan worden als leefgebied voor diverse diersoorten. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij gebiedseigen beplanting, dat kan voorzien in voedsel voor deze soorten. Daarnaast is gebiedseigen vegetatie van groot belang in het aantrekken van lokale soorten. Dit is bevorderend voor de biodiversiteit van de locatie. In aanvulling hierop kunnen bepaalde landschappelijke elementen als poelen aangebracht worden, om bijkomend leefgebied voor lokale soorten te realiseren.

Insecten spelen een grote rol in de voedselvoorziening van verschillende dieren. Er wordt daarom extra aandacht besteed aan een insectvriendelijke inrichting van de buitenruimte. Hierbij kan gedacht worden aan insectlokkende beplanting, maar ook beheer speelt een grote rol. Een passend maaibeheer (bijvoorbeeld sinusbeheer) zal dan ook meegenomen worden in het totaalplan.

Natuurinclusief en biodiversiteit blijft niet beperkt tot de buitenruimte, maar wordt doorgetrokken in de gebouwen. De daktuinen worden ingericht met vlinder-, bij- en vogellokkende beplanting. In de gevels worden nestgelegenheden gefaciliteerd. Geveltuinen verbinden het maaiveld met de gebouwen.





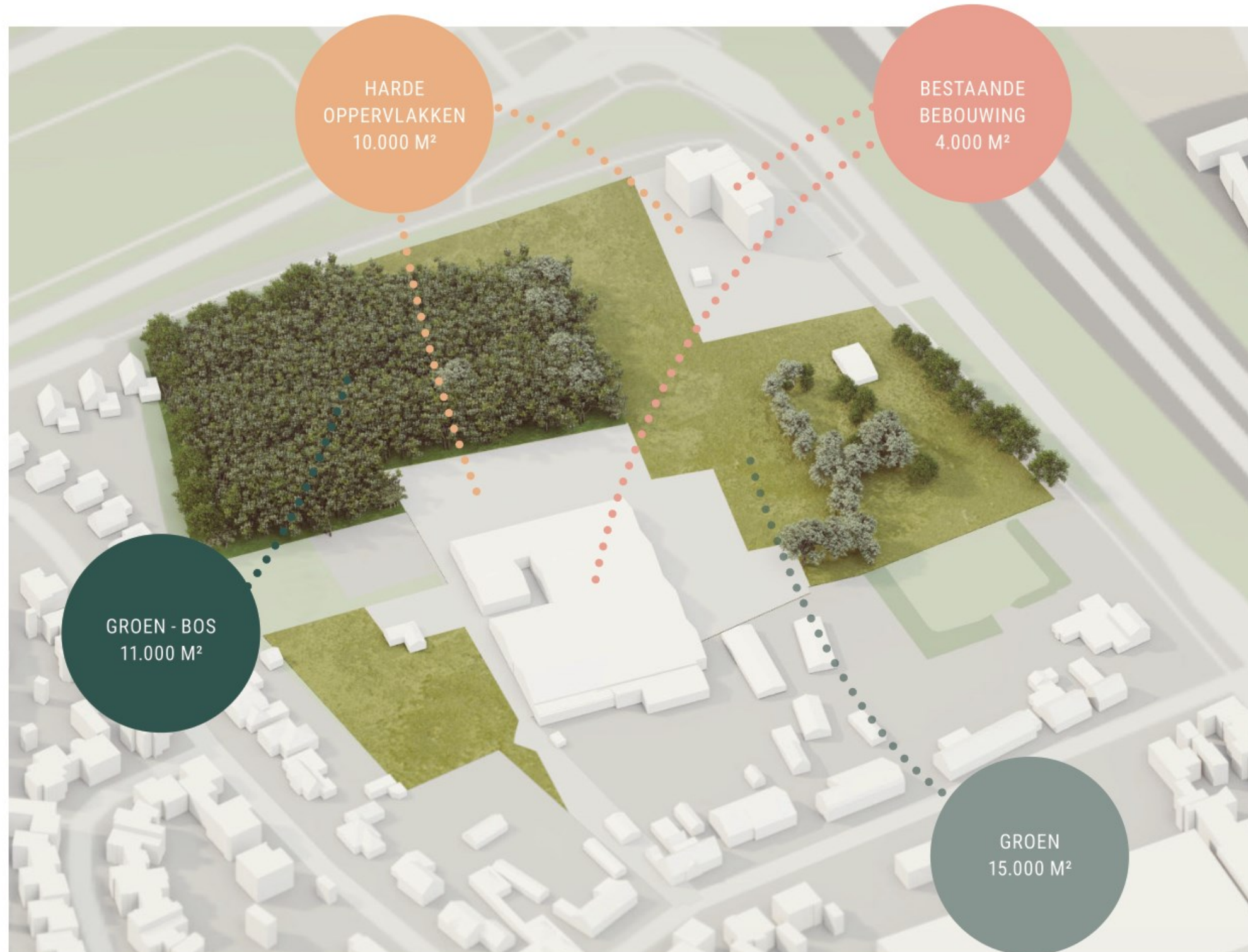
R U I M L I J K E
K W A L I T E I T

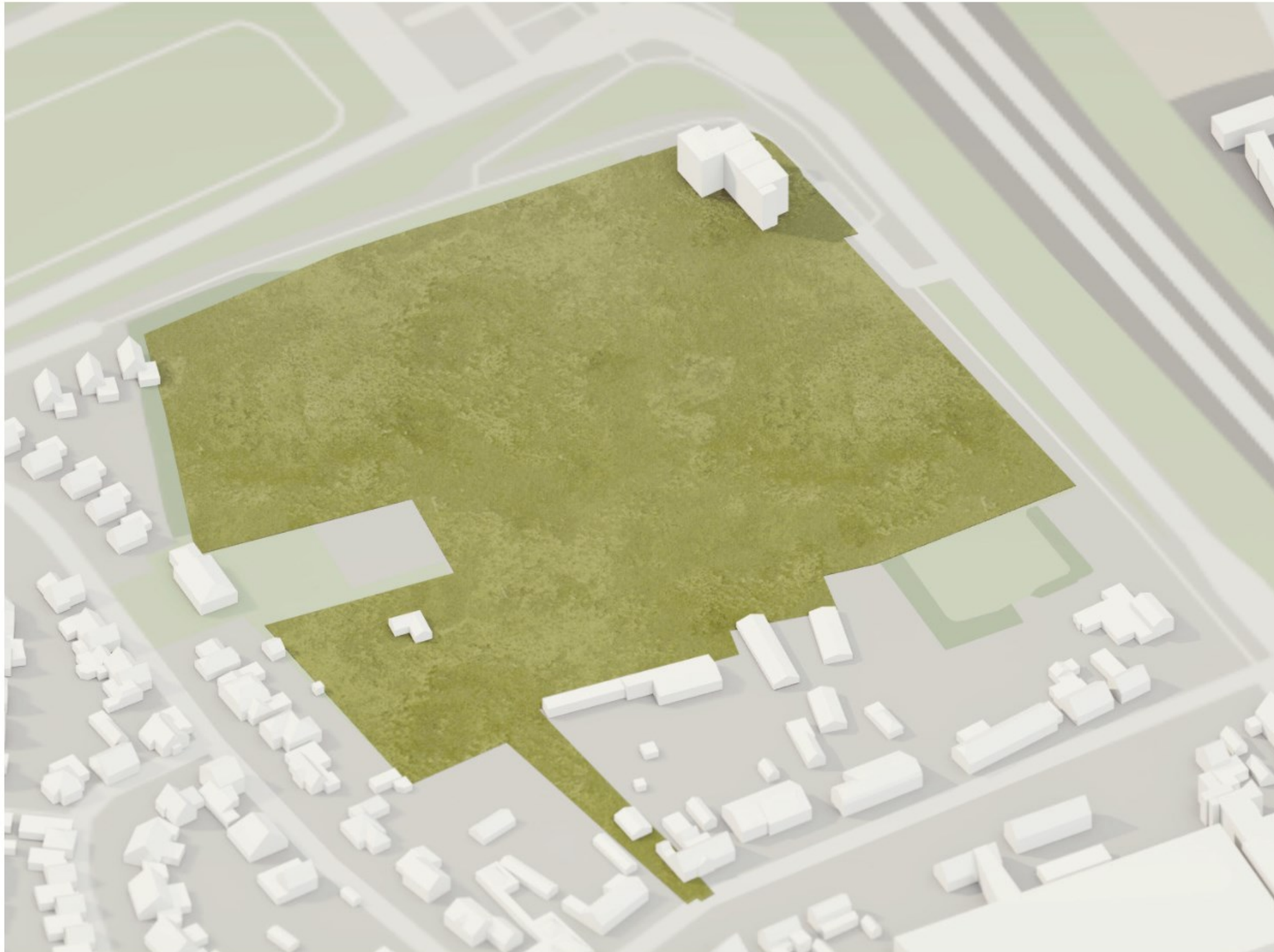
ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | **BESTAAND TERREIN**

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw





Op de locatie komen drie schaalniveaus bij elkaar.

- Landelijk niveau: Het plan is zichtbaar in het verlengde van de A2, vanuit de richting 's-Hertogenbosch. Met deze ligging is de locatie een zichtlocatie en een entree voor Best.
- Regionaal niveau: In het verlengde van de visie bouwen aan 'Brainportavenue' en de structuurvisie. Zichtlocaties aan de A2 zijn benoemd als onderdeel van de 'Rode knopen in de groene mantel', met gebouwen zichtbaar vanaf de snelweg.
- Dorpsniveau: De locatie bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Best en ligt ten oosten van de wijk Salderes. Het wordt begrensd door de Zomereik en ten noorden van het centrum door de Oranjestraat.

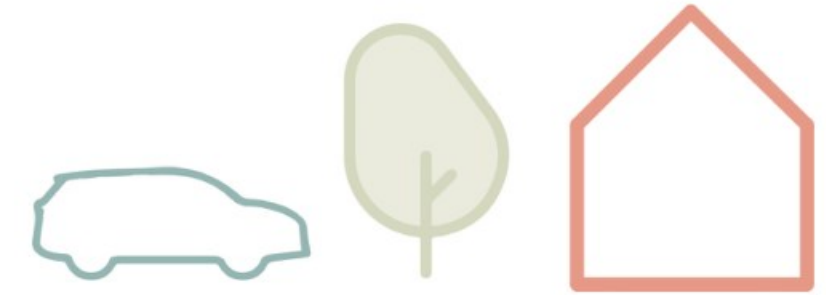
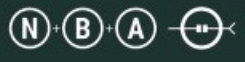
Door de ligging van het plangebied kan de bebouwde kom aan de Noordoostzijde van het dorp worden afgerond. De nieuw geplande bebouwing voegt zich op een bijzondere, groene manier in het bestaande stedenbouwkundig weefsel. Hier kan de Salderes worden "afgebouwd".

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | DE GROENE ZOOM

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

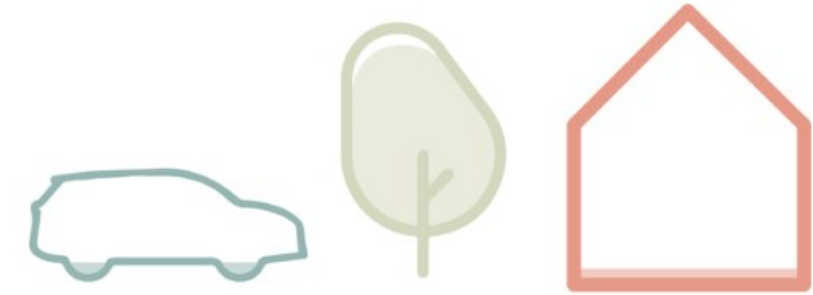


Het bestaande populierenbosje is circa 1 hectare groot. In de Boomgaard wordt circa 1,35 hectare aan bomen, heester en laagbegroeiing terug gepland in: de groene zoom, het parkbos en de boskamers. Daarnaast wordt het groen oppervlakte vergroot de realisatie van verschillende daktuinen en groene sedumdaken, het toepassen van open verharding met gras ter plaatse van de parkeerplaatsen op het maaiveld. Mogelijkheden voor toepassing groene gevels wordt onderzocht. In de Boomgaard wordt het groene karakter van het gebied vergroot en verbeterd.

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | WONEN IN DE BOSKAMER

De bebouwing in de boskamers bestaat uit een aantal vrijstaande en een aantal geschakelde gezinswoningen. De woningen variëren van 2 tot 3 lagen. De woningen vormen middels hun compositie een minimale open plek in het bos en respecteren de bomengroei. Middels terrassen op begane grond of op een laag ontstaat een unieke woonbeleving tussen de bomen.

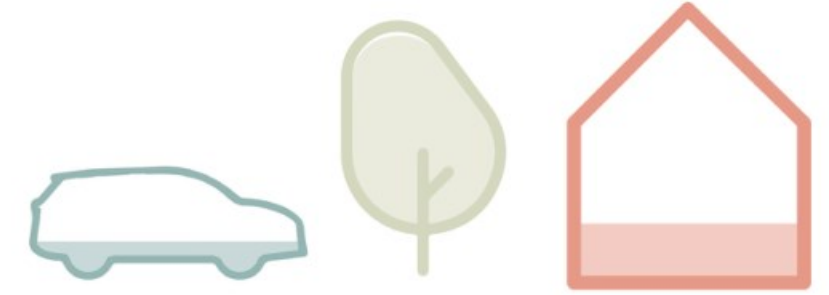


ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | WONEN IN HET PARKBOS

Bebouwing in het parkbos bestaat voornamelijk uit bebouwing met 3 bouwlagen met een eventuele opbouw. Deze woonblokken bestaan uit zowel rijwoningen met potentiële bovenwoningen als enkele appartementenblokken. In deze woonblokken zijn pluriële woonvormen aanwezig, die zorgen voor een

grote diversiteit in het woonmilieu. Door de afstanden en hoogtes van deze blokken zorgvuldig te ontwerpen ontstaat niet alleen een prettig bouwblok, ook de openbare ruimte komt hiermee volledig tot ontwikkeling.



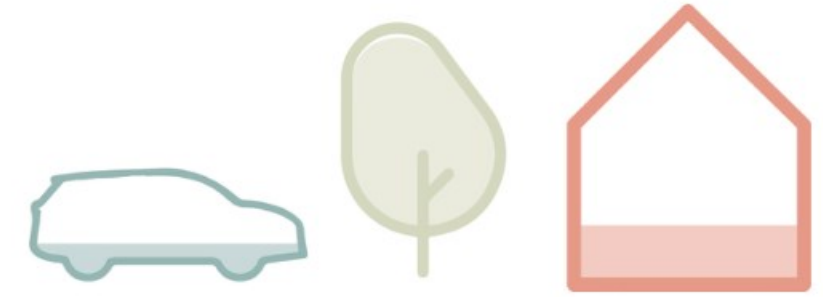
ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | UITBREIDING ABAB-GEBOUW: CO LIVING CONCEPT VOOR INTERNATIONALS

Het expathotel wordt uitgebreid, krijgt een eigen identiteit in een nieuwe wijk en wordt onderdeel van het stedenbouwkundige ensemble. Waarbij we niet alleen zorg dragen voor een goed slaapverblijf, maar ook aandacht schenken aan woon- en leefgenot waaronder het welzijn van de mens.

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | WONEN AAN HET PARKBOS

Het parkbos wordt beëindigd met een plint van woningen. Deze plint van 3 bouwlagen vormt een stedelijke rand van het parkbos waar groen en gebouw elkaar versterken. Een mix van grondgebonden woningen en appartementen zorgt voor een levendige plint.



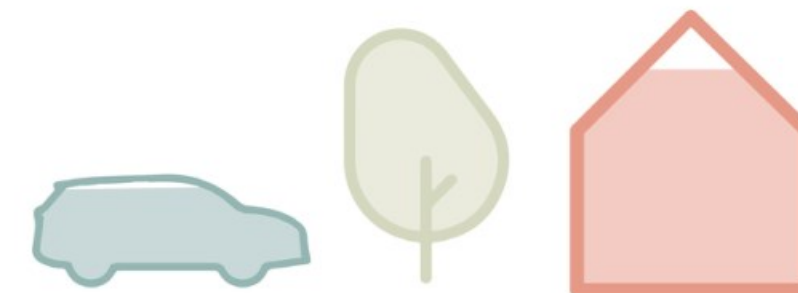
MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



Op een andere manier wonen in moderne slimme wijken, vraagt om nieuwe mobiliteitsoplossingen. Er is een toename van het gebruik van deelauto's, deele-bikes en deelscooters. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door goede fietsvoorzieningen en het eenvoudig en binnen handbereik kunnen stallen en opladen van elektrische fietsen. Bewoners kunnen gebruikmaken van de

Brainport-faciliteiten, zoals de slowlane naar Eindhoven en Helmond en de (nog aan te leggen snelfietsverbinding 's Hertogenbosch – Eindhoven. Treinreizen is aantrekkelijk met een NS-station op loop- en fietsafstand en carpoolen is eenvoudig met een carpoolplaats tegenover het International Long Stay Hotel.



In het plan zijn gebouwde parkeervoorzieningen opgenomen en wordt er geparkeerd op het maaiveld. Het parkeren op maaiveld is ingepast tussen de bomen die aangeplant worden. Door het parkeren in het groen in te bedden, krijgt 'blik' een minder prominente plek en vormt het één geheel met een groene openbare, leefbare en duurzame leefomgeving.

We reserveren ruimte voor parkeren, maar gezien de praktische ligging en ontwikkelingen rondom deelmobiliteit, heeft onze voorkeur deze plekken in beginsel niet aan te leggen als parkeerplaatsen. Dit reserveringsgebied wordt in eerste instantie als openbaargroengebied aangelegd. Dit voorkomt ook dat niet gebruikte parkeerplaatsen er verlaten blijven. Indien in de praktijk er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, kan deze ruimte eenvoudig worden aangepast met parkeerplaatsen. Bij voorkeur geven wij deze ruimte terug als groene ruimte voor bewoners. In de verdere planuitwerking zal worden voldaan aan het aantal parkeerplaatsen, conform de gestelde norm.

Aan de Oude Rijksweg bevindt zich op maaiveld parkeerplaatsen, waarbij gedeelten worden overbouwd door woningen in de groene rand en de compacte solitaire hogere volumes. Tussen beide volumes is er ruimte voor een gebouwde parkeervoorziening, die aansluit aan de randbebouwing. Wij zien mogelijkheden deze parkeergarage flexibel en circulair te bouwen. Dit betekent dat de parkeervoorziening in fases gebouwd kan worden. Naar mate het aantal woningen toeneemt, kan de garage hoger gebouwd worden. Maar dit kan ook andersom werken, wanneer bijvoorbeeld over 15 jaar de parkeerbehoefte aanzienlijk is afgenomen en de parkeergarage deels kan worden afgebroken om elders te worden hergebruikt.

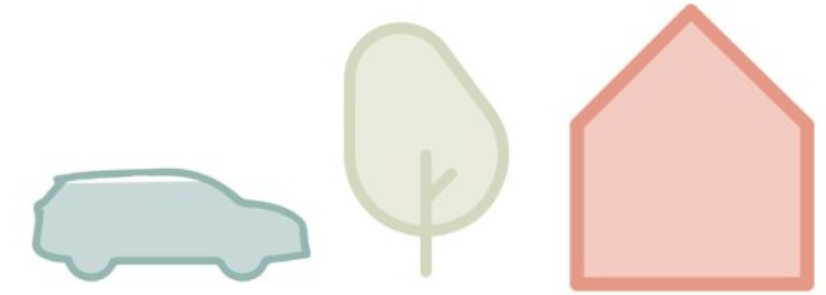


ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | WONEN OP NIVEAU

In de verticale volumes worden woningen van verschillende oppervlaktes geprojecteerd dat woonruimte biedt voor diverse doelgroepen. Door compact te bouwen in verticale volumes, beslaat het totale woonprogramma minder grondoppervlak wat ten gunste is van de openbare groene ruimte. Door deze verticale volumes compact te houden rondom een kern en er een geleiding in aan te brengen ontstaan hier slanke volumes en blijft er openheid in het plan tussen de volumes.

In totaal komen er een 4-tal hogere volumes waar bij aan de oostzijde, parallel aan de Oude Rijksweg, de meest noordelijke gaat tot maximaal 16 bouwlagen en de meest zuidelijke maximaal tot 9 bouwlagen aflopend naar uiteindelijk de hoogte van de groen wal 3 bouwlagen hoog. Aan de noordzijde, parallel aan de Wilg wordt het meest oostelijke volume tot maximaal 11 bouwlagen hoog en het meest oostelijke 7 bouwlagen.



De eerste akoestische analyse is uitgevoerd en een aantal gevels aan de Oude rijksweg hebben een geluidsbelasting boven de ontheffingsgrens. Hiervoor worden technische voorzieningen toegepast. De woningen in het parkbos en boskamer voldoen aan de eisen van wetgeluidshinder. Door verticale bebouwing en niveaus in de randen, wordt een aangenaam middengebied gecreëerd. Ook in de bestaande wijk wordt de geluidshinder vermindert en heeft profijt van de hogere bebouwing aan de rand van de wijk Salderes.



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

RUIMTELIJK CONCEPT | NIEUW TERREIN



NIEUWE GEBOUWEN
11.000 M²

GROENE DAKEN
5.500 M²

PADEN EN WEGEN
4.500 M²

GROEN - BOS
13.500 M²

GROEN
7.000 M²

	bestaand	nieuw	verschil
verharding	10.000 m ²	4.500 m ²	
bebouwing	4.000 m ²	11.000 m ²	
	14.000 m²	15.500 m²	+1.500 m²
groen	15.000 m ²	12.500 m ²	
bosbeplanting	11.000 m ²	13.500 m ²	
	26.000 m²	26.000 m²	+/-0.000 m²

PLAN IN DETAIL



Het totale plangebied omvat meerdere woongebouwen/ clusters. Voor een goed overzicht van de verschillende gebouwen zijn deze middels kleur en letter gecodeerd.

Op de volgende pagina's komen deze kleuren terug in de onderdelen:

- parkeren
- fietsparkeren
- bergingen

In het totale plangebied worden de volgende wooneenheden gerealiseerd:

• appartementen	:	258
• grondgebonden woningen	:	63
• internationals	:	bestaand 80 uitbreiding 120

Spelen:

De stichting NUSO en Jantje Beton adviseren om er naar te streven om 3% van de oppervlakte van de bouwblokken in enige buurt in te richten als formele speelruimte. Dit is de optimale situatie wat oppervlakte voor spelen betreft. In de Boomgaard wordt 2 á 3% nagestreefd. Dit vindt plaats in de vorm van speelvoorzieningen, speelveldjes, sportvoorzieningen, landschappelijke/natuurlijke speel mogelijkheden. Zowel op het maaiveld verspreid door het gebied als op de daktuinen.

Het parkbos wordt nadrukkelijk ingericht om te spelen, sporten en vertoeven.

GEBOUWEN

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H
- I

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

PLAN IN DETAIL | PLANKAART APPARTEMENTEN

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

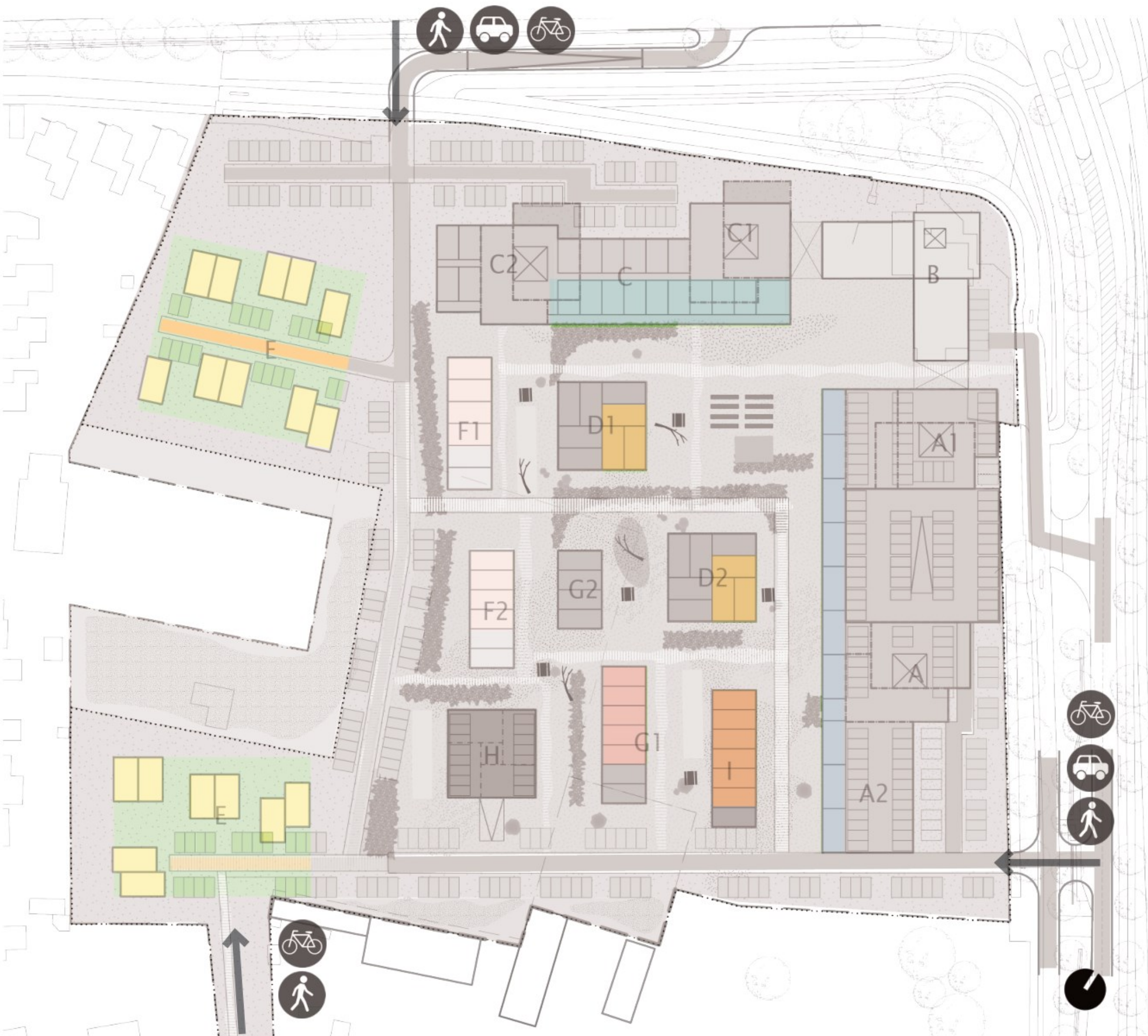


m ² GBO	40	45	55	60	65	75	85	90	100	120	235
TOTAAL * APPARTEMENTEN	12	24	40	9	55	34	8	38	14	20	4
	95			95			68				
	29,6%			29,6%			21,2%				

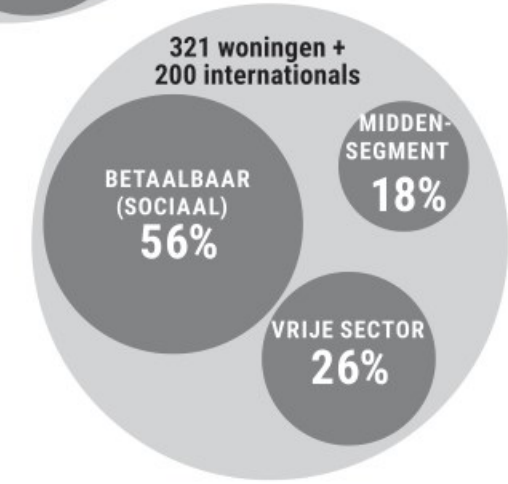
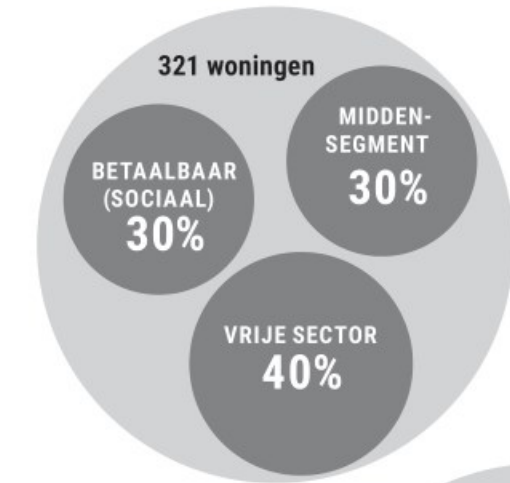
* aantallen en oppervlaktes zijn indicatief en kunnen wijzigen.

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

PLAN IN DETAIL | PLANKAART WONINGEN



m ² GBO	100	120	180	totaal wooneenheden	
	TOTAAL * WONINGEN	47	10	6	63
	63			95+95+68+63=321	
	19,6%			100%	



* aantallen en oppervlaktes zijn indicatief en kunnen wijzigen.



De parkeerplaatsen zijn per bouwkleur weergegeven. Hieruit blijkt dat de parkeerplaatsen voor iedere woning ruim binnen de 150m² blijft.

Totaal parkeren conform rapport RHO adviseurs 08-06-'22:

Totaal parkeren 63 woningen	100,8
Totaal parkeren 258 appartementen	349,4
Totaal parkeren 200 internationals	64,0
Totaal parkeren	514,2

Maatgevende parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentage:

Maatgevende periode = werkdag avond

Totaal parkeren bewoners maaiveld en gebouw	392	■
Totaal parkeren bezoekers maaiveld	96	■
Maatgevende parkeerbehoefte	488	

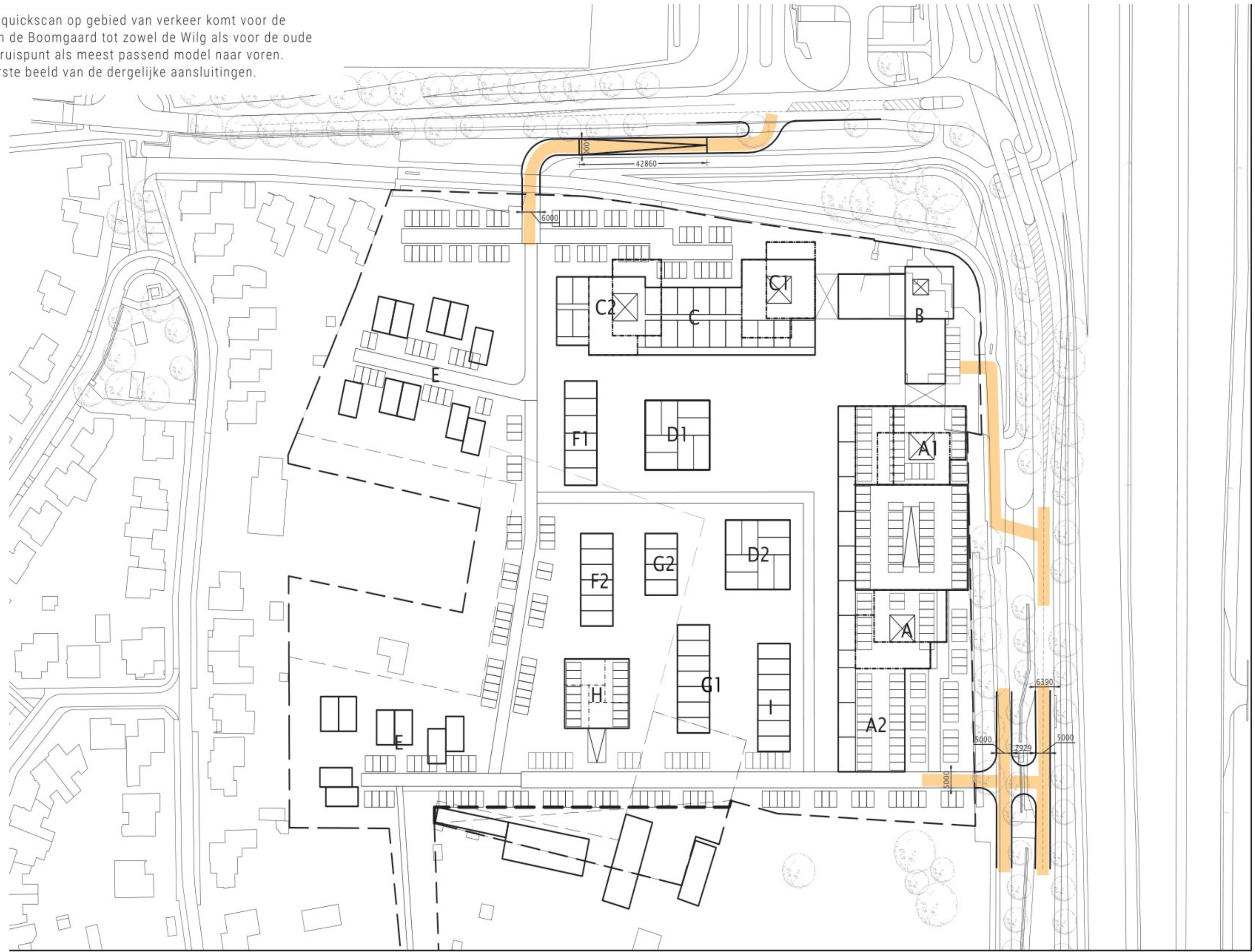
parkeren in het plan zoals nu getekend:

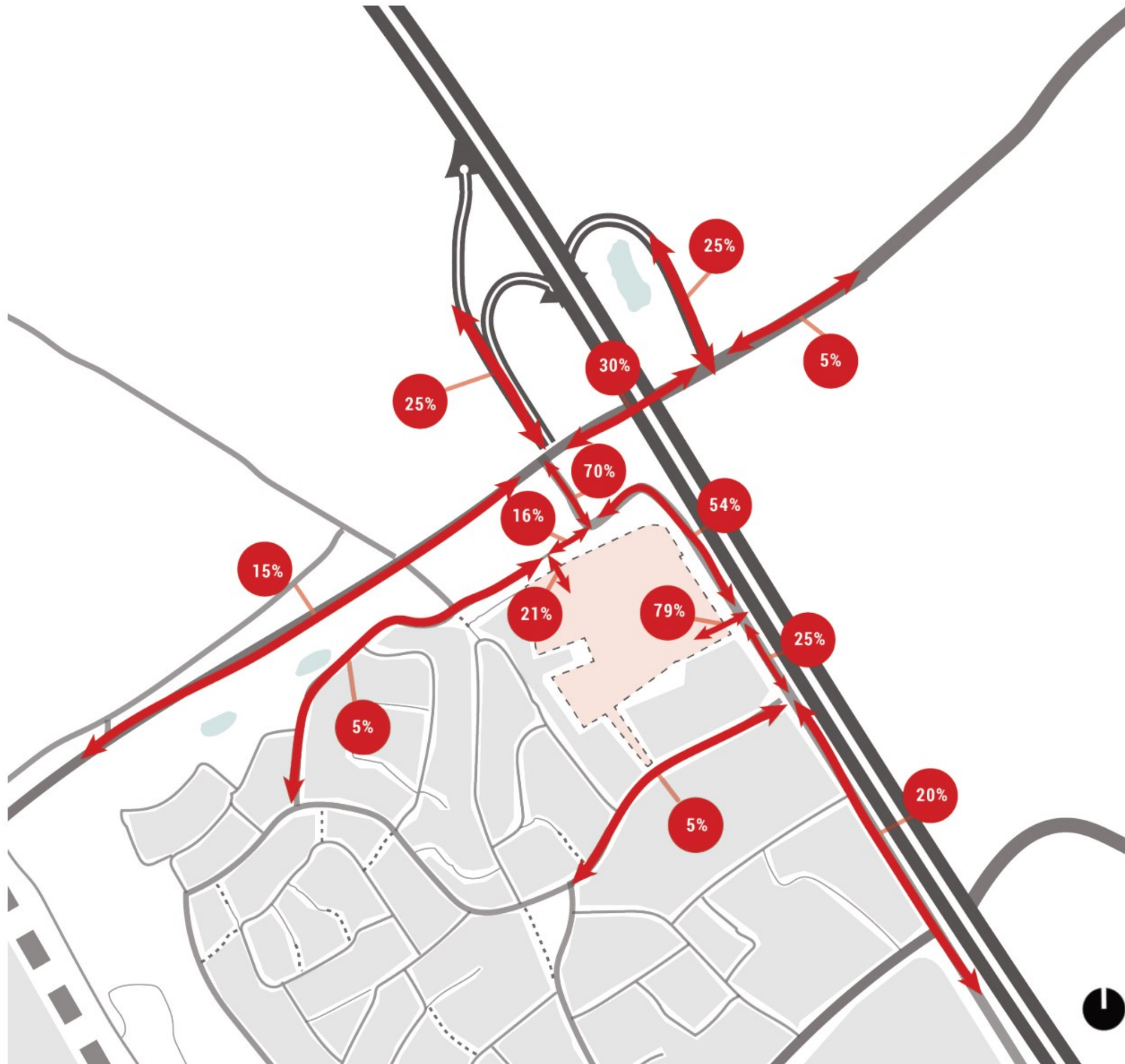
• Maaiveld:	
Bosrand, Bosscheweg en De Wilg	248
• Gebouwd	240
	488

Aandachtspunten nader te onderzoeken:

- * gebruik maken van deelauto's voor een reductie op het aantal parkeerplaatsen
- * parkeernorm sociale woningen hoger dan parkeernorm dat woningcoöperatie hanteert
- * parkeernorm en bezoekers internationals dermate hoger dan het feitelijk gebruik.

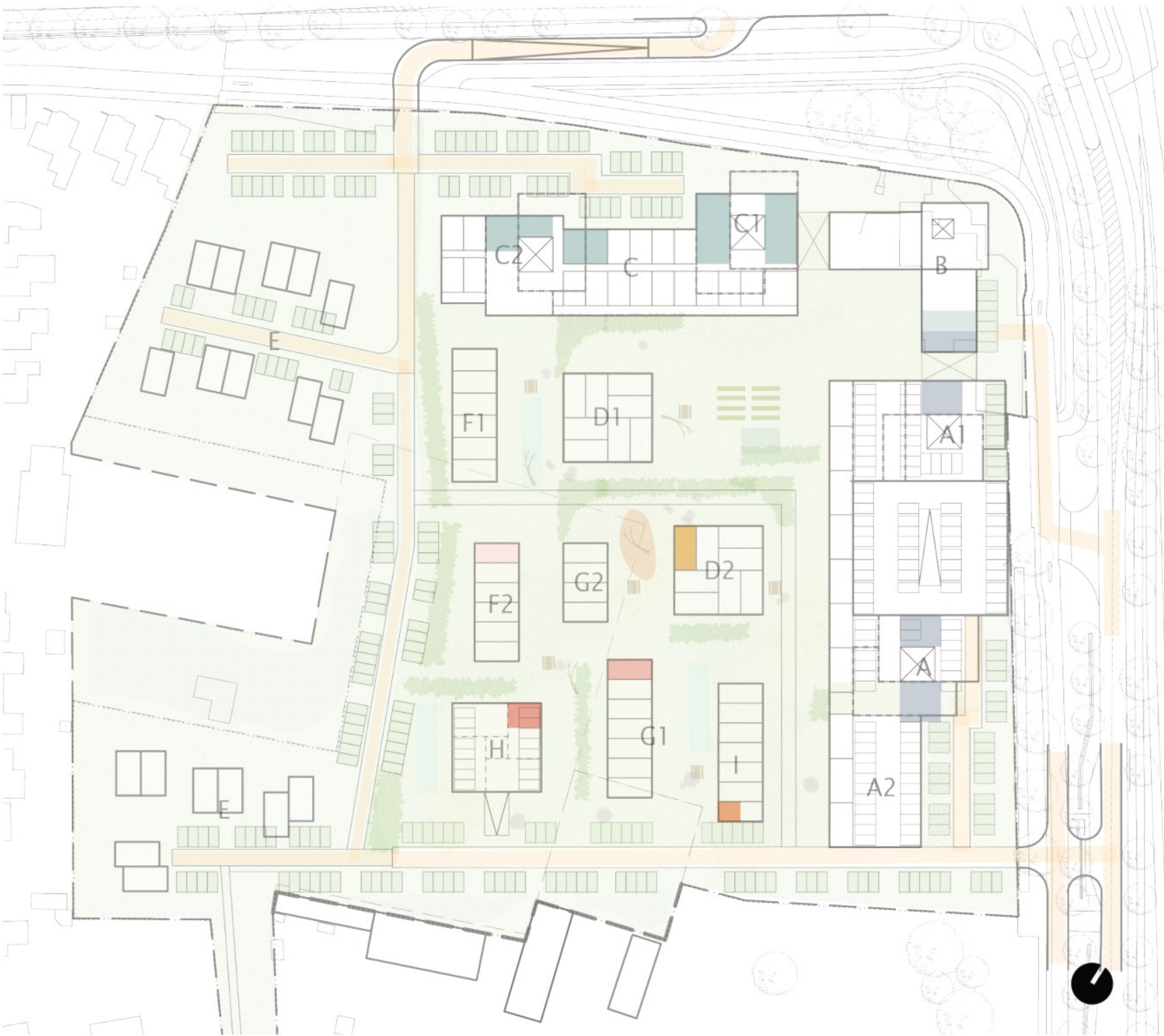
Na een eerste quickscan op gebied van verkeer komt voor de aansluiting van de Boomgaard tot zowel de Wilg als voor de oude rijksweg een kruispunt als meest passend model naar voren. Hierbij een eerste beeld van de dergelijke aansluitingen.





Het toevoegen van woningen op locatie, leidt tot een verkeerstoename. Uit de eerste beoordeling verkeersafwikkeling blijkt dat het beoogde plan niet zal leiden tot knelpunten in de doorstroming op de kruispunten Oude Rijksweg – Ringweg – aansluiting A2 en Oude Rijksweg – Nieuwstraat – Sint Oedenrodeseweg.

Beide kruispunten hebben voldoende restcapaciteit, waardoor het verkeer zonder problemen vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Ook is gebleken dat de verkeersafwikkeling via de wegen in de bestaande wijk beperkt is, het overgroot deel (70%) wordt afgewikkeld via het kruispunt Oude Rijksweg – Ringweg – aansluiting A2.



In deze plankaart zijn de zoekgebieden voor de fietsen weergegeven. De exacte grootte en inpassing van de fietsenbergingen volgt in een volgende fase.

GEBOUWEN

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H
- I

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

PLAN IN DETAIL | BERGINGEN

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



2e en 3e verdieping

Bergruimtes worden in het plangebied in pandig opgelost. T.b.v. de woningen in de bosclusters en parkbos kunnen de bergingen ook worden ingezet als privacybuffers.

GEBOUWEN

A

B

C

D

E

F

G

H

I

De Boomgaard wordt een woonwijk voor "iedereen", in onze Nederlandse multiculturele samenleving vallen hieronder ook de internationals. Woonruimte voor de internationals is voorzien in de uitbreiding van het ABAB-gebouw, middels een Co-living concept. Oftewel samenwonende huishoudens waarbij men woonruimten en voorzieningen deelt. Onder internationals verstaan we: expats, (internationale)studenten en/of arbeidsmigranten.

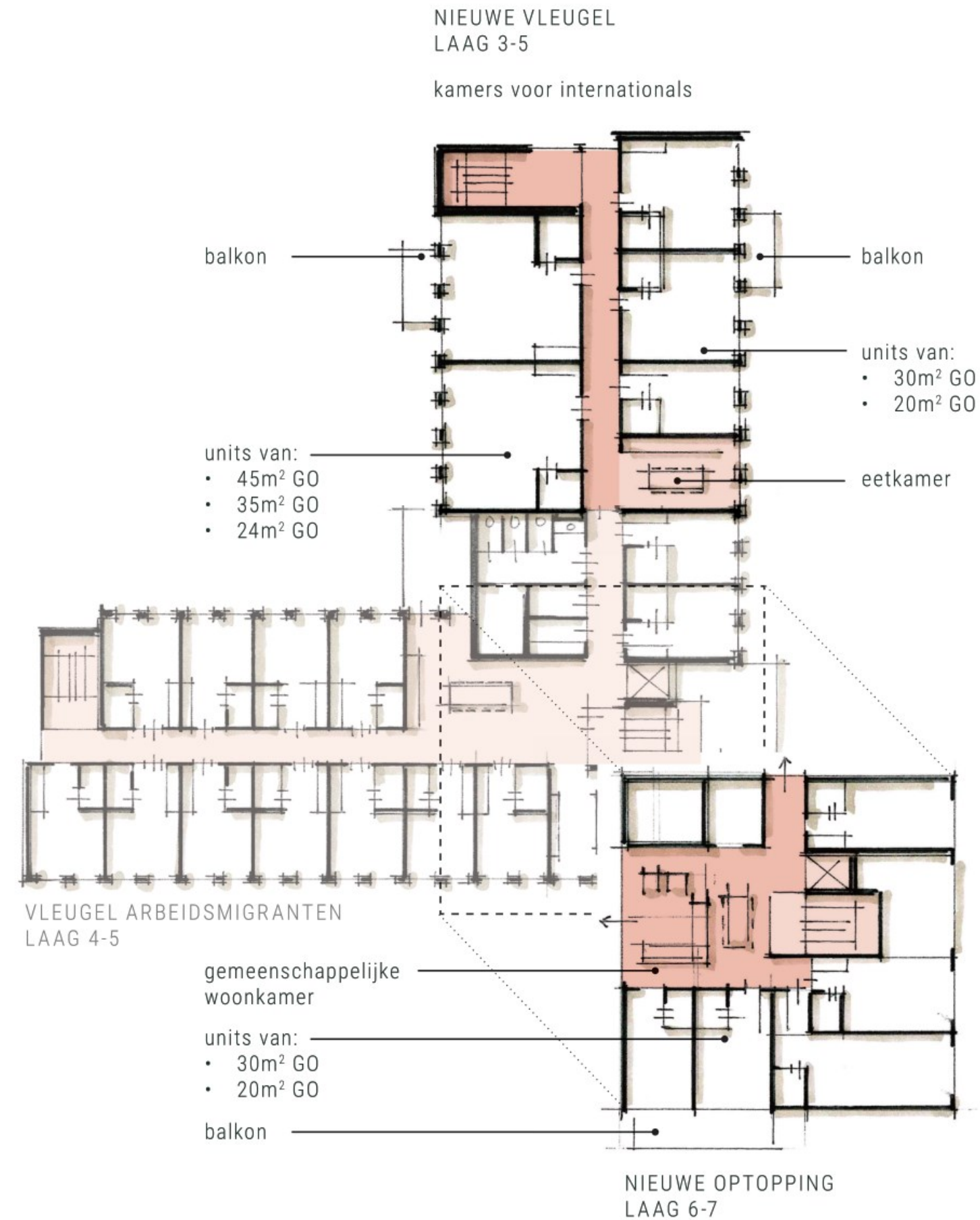
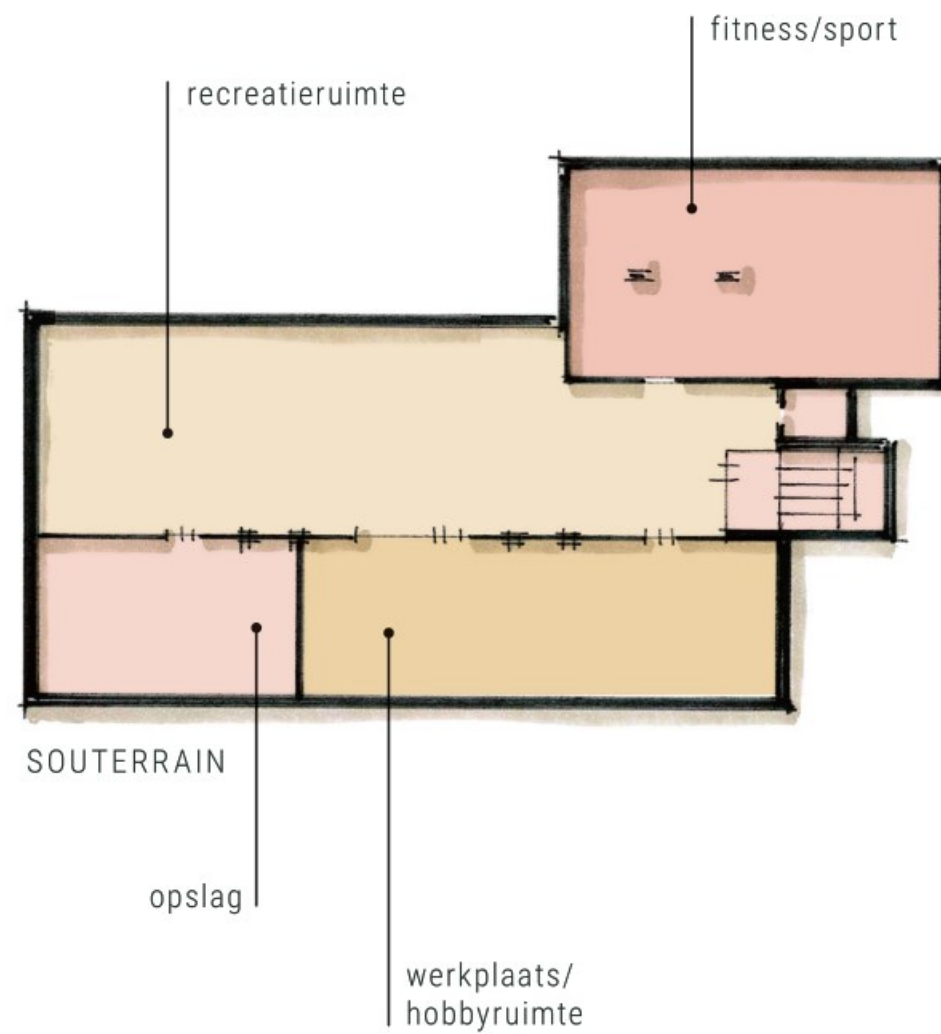


Voorbeelden van Co-living concepten zijn bijvoorbeeld: 3 studenten of expats die met elkaar samenwonen, allen een eigen slaapkamer hebben maar de badkamer en keuken/woonkamer met elkaar delen. Een ander voorbeeld zou kunnen zijn dat arbeidsmigranten met 2 personen een kamer delen, waarbij elke kamer een eigen badkamer en pantry heeft, maar met meerdere kamers of een verdieping een grotere keuken en woonkamer wordt gedeeld. Of expats die alleen of met een partner een kamer huren, voorzien van een eigen badkamer en pantry en met andere een grote keuken en woonkamer delen. Er zijn verschillende vormen en doelgroepen voor co-living denkbaar.

We zijn voornemens de 80 bedden specifiek voor arbeidsmigranten in de toekomst te blijven exploiteren. Omdat er in 2018 640 arbeidsmigranten geregistreerd zijn woonachtig in de gemeente Best*1. De verwachting is dat dit aantal de aankomende 10 jaar kan verdubbelen. Door de coronacrisis was de instroom van arbeidsmigranten tijdelijk lager, gelet op het grote personeelstekort in diverse branches in Nederland zal de vraag naar arbeidsmigranten sterk 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 en het welzijn naar onzes inziens meer prioriteit krijgen.

We vinden het belangrijk om het beheer en de dienstverlening naar een hoger niveau te tillen en ervoor te kunnen zorgen dat er 24/7 een beheerder/huisbaas aanwezig kan zijn. 24/7 beheer zorgt voor een gevoel van controle richting bewoners. Ook geeft internationale bewoners een laagdrempelig en makkelijk aanspreekpunt voor de vraag om hulp, wat de integratie bevordert. Naast gemeenschappelijke woonruimtes zoals een woonkamer en keuken, die zijn opgenomen in het co-living concept, willen we ook extra voorzieningen realiseren voor het welzijn en het stimuleren sociale cohesie zoals: fitness, aangename verblijfs- en ontmoetingsruimtes (binnen en buiten) en spel en ontspanning (bijv. pool/voetbaltafel, mini bioscoop). Voor de financiële haalbaarheid voor de realisatie van dergelijke extra 'ontspannings- en ontmoetingsruimtes' en het kunnen bewerkstelligen van 24/7 beheer is de ondergrens 200 bedden en is de uitbreiding van 120 bedden benodigd.

Vanuit de buurt zijn er meerdere signalen omtrent huidige huisvesting arbeidsmigranten. Er zijn omwonenden die vanaf het begin nooit welwillend zijn geweest ten aanzien van deze doelgroep. Uit navraag bij de Politie is gebleken dat er geen meldingen van overlast bekend zijn. In de avonden wordt het gebied in de huidige situatie door meerdere omwonenden als onveilig beschouwd. Echter wordt dit effect ook gecreëerd doordat het is afgezonderd gebied is, met weinig verlichting en aanwezigheid een onbewoond bos. Doordat het een groot donker gebied is in de avond, is er vrijwel geen sociale controle. Met het wonen in de Boomgaard zal de sociale controle toenemen en het gevoel van onveiligheid sterk afnemen.



SNELFIETSRUTE F2 | ALS BESTAAND

Er zijn momenteel studies om de snelfietsroute F2 van 's-Hertogenbosch naar Eindhoven aan te leggen. De route die hiervoor in beeld is is de oude route, tevens de kortste weg tussen beide steden.

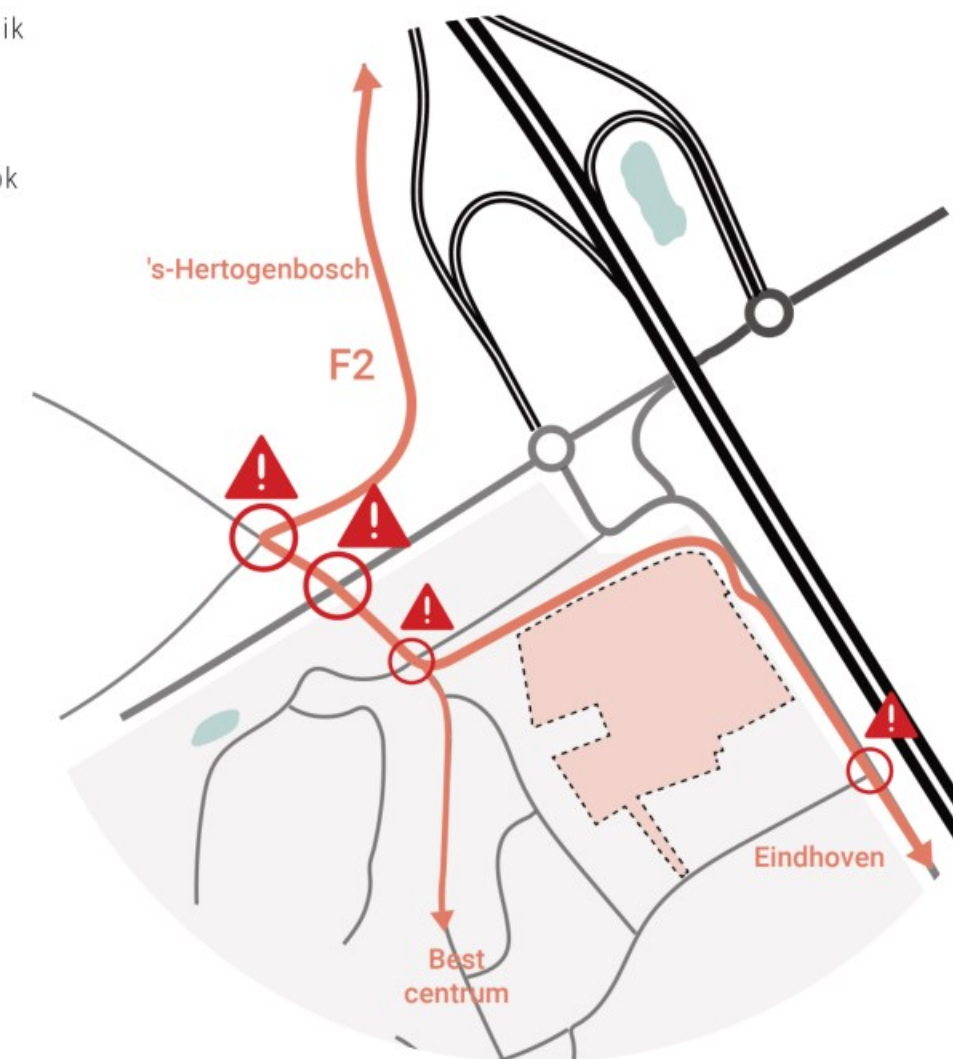
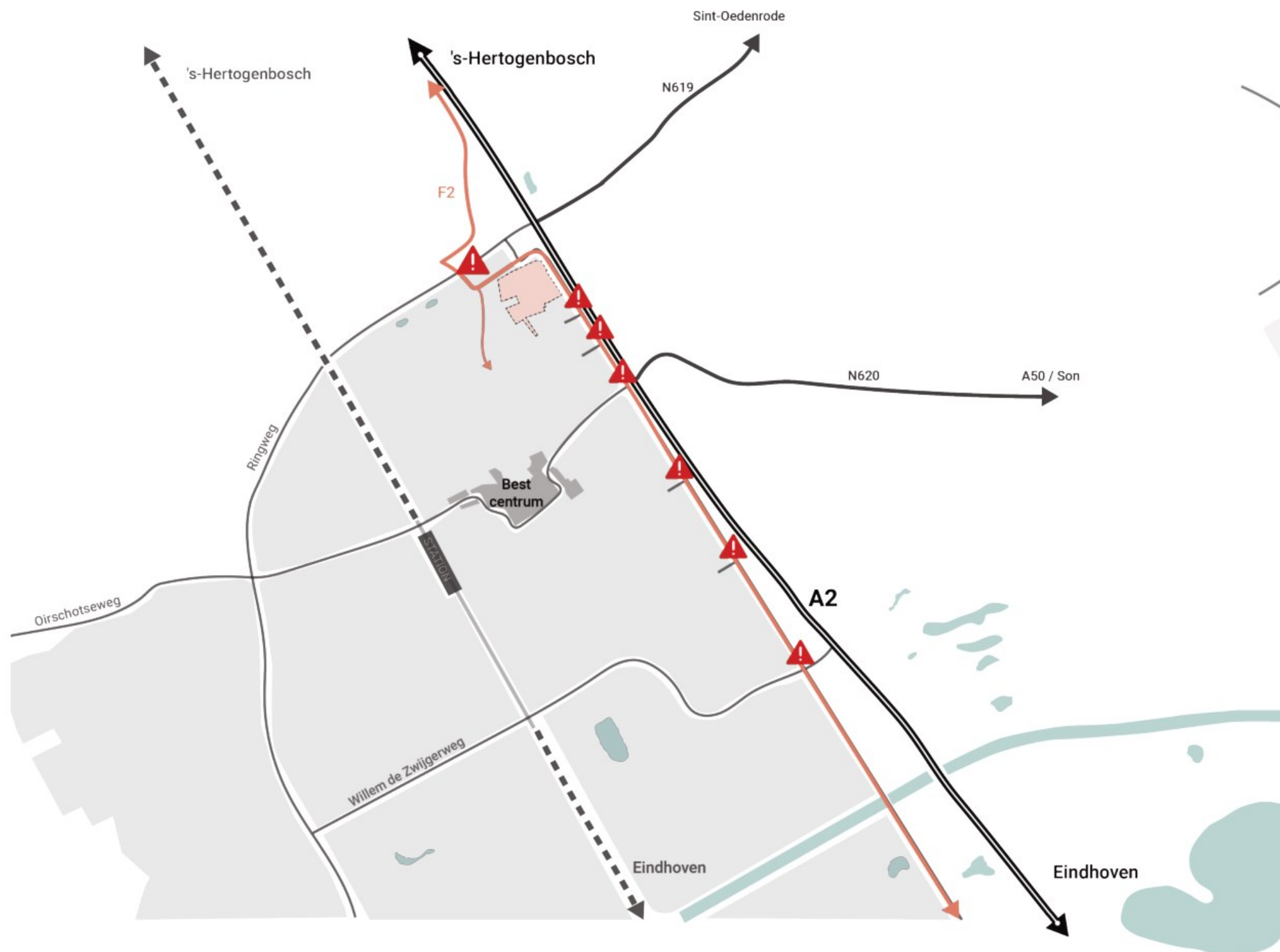
Van oudsher is Best verbonden met deze oude route.

Een knooppunt waar zowel regionaal als lokaal verkeer vanuit verschillende richtingen; verschillende wijken in Best, het Centrum,

maar ook de Ringweg met connecties naar Oirschot, Sint-Oedenrode en Son&Bruegel aanhaakt op de snelweg A2 en gebruik maakt van deze aansluiting(en). Langs deze route is nu de F2 gepland.

Derhalve is de F2 nu ook langs De Boomgaard gepland.

Het verkeer vanuit De Boomgaard; voetgangers, fietsers maar ook auto's zullen de F2 kruisen of er zelfs op aanhaken.



Best kan op verschillende plaatsen aanhaken aan de F2.

- Ringweg
- Oranjestraat
- De entree van het Centrum (Nieuwstraat)
- Fietsbrug Speelheide
- Aansluiting Willem de Zwijgerweg
- Kanaaldijk

Op de snelfietsweg worden ook gebruikt door zogenaamde Speedbikes, Pedelec. Deze fietsen halen snelheden tot 45 km/h. Dit betekent dat er met uiteenlopende snelheden het bestaande netwerk gekruist wordt.

Afwegingen/onderzoek voor de snelfietsroute F2 i.r.t. de Boomgaard:

- Het stedenbouwkundigconcept van de Boomgaard gaat uit van een autoluw woongebied waar bewoners wonen in een park/bos. De openbare ruimte nodigt uit voor gebruik, bezoekers van buitenaf zijn hier welkom. Kinderen kunnen hier vrij spelen, bijvoorbeeld op een loopfietsje veilig tussen de woongebouwen rond scheuren. De toegankelijkheid vanuit de buurt wordt vergroot door een flink aantal nieuwe routes te introduceren voor voetgangers. Daarnaast kent het plan een fijnmazig netwerk van paden tussen de gebouwen. Deze ambitie laat zich moeilijk vermengen met een regionale snelfietsroute welke erop gericht is om zo snel mogelijk van A naar B te verplaatsen met zo min mogelijk kruisingen. Wij zijn van mening dat het verschil in snelheid te groot is om met elkaar te mengen.
- Binnen het huidige plan is geen ruimte voor de snelfietsroute. De twee inpridders omzetten naar een fietsstraat is geen optie vanwege het fors aantal haaksparkeerplaatsen dat hieraan is gekoppeld. De snelheid van de fiets op een snelfietsroute en het achteruitrijden van auto's is niet te vermengen.
- Ruimte vrijspelen binnen het plan voor een snelfietsroute is wellicht mogelijk, maar zoals hierboven benoemd zijn wij van mening dat het verschil in gebruik/snelheid tussen de forens en spelende kinderen/fijnmazig netwerk van paden niet te verenigen is met elkaar. Voor ons is dit dan ook geen optie. Ook zien geen meerwaarde om een woongebied te vermengen met een dergelijke regionale functie. Het woongebied is een plek van onthaasten, niet om opgejaagd te worden.
- Wij zijn van mening dat de nabijheid van een snelfietsroute een grote meerwaarde is voor het plan en de ambitie om fietsen te stimuleren. Een snelfietsroute aan de rand van het plangebied is naar ons idee dan ook de beste optie. De rand van het plangebied is tevens de rand van het dorp, hier is deze regionale functie op zijn plaats.



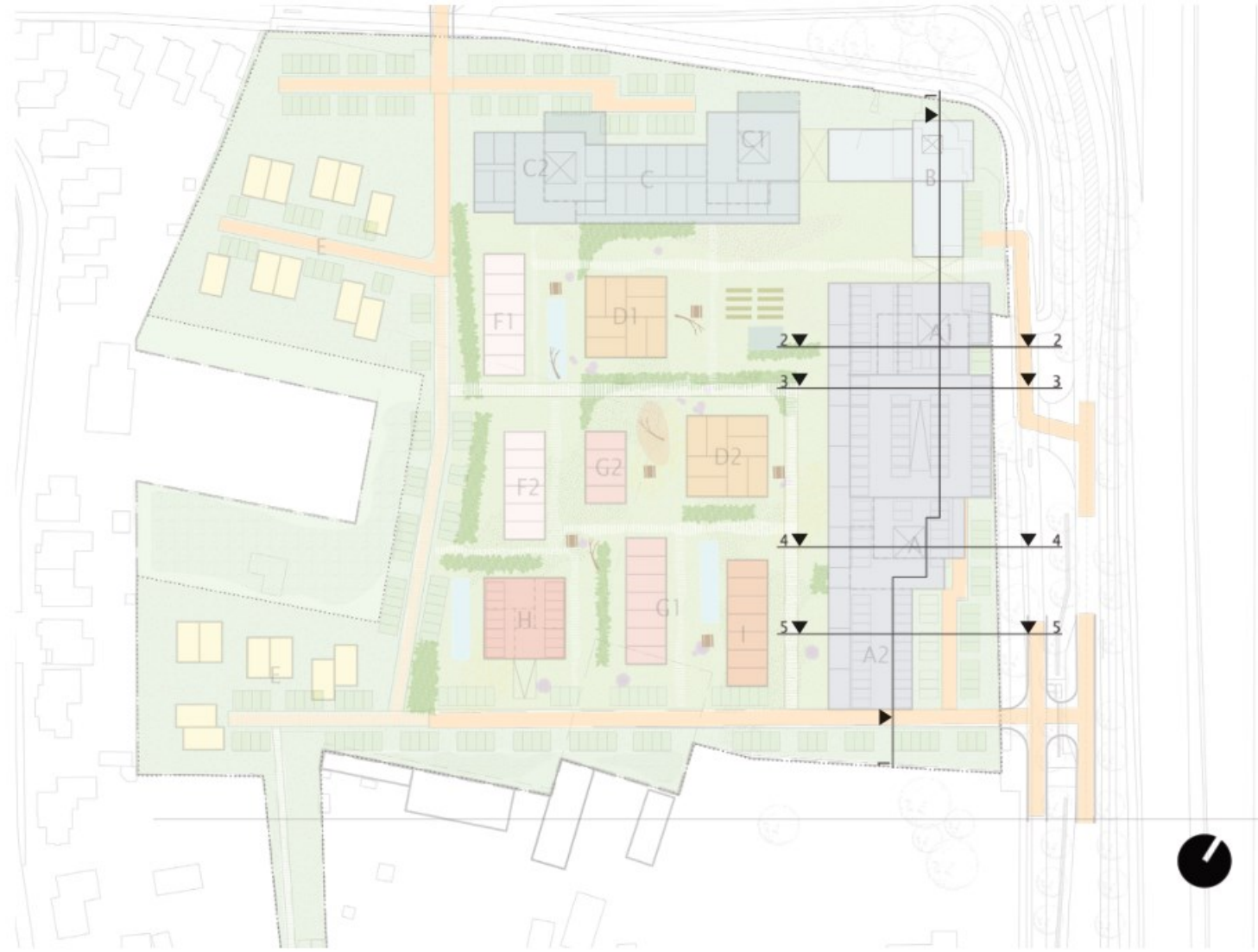
gewenste route



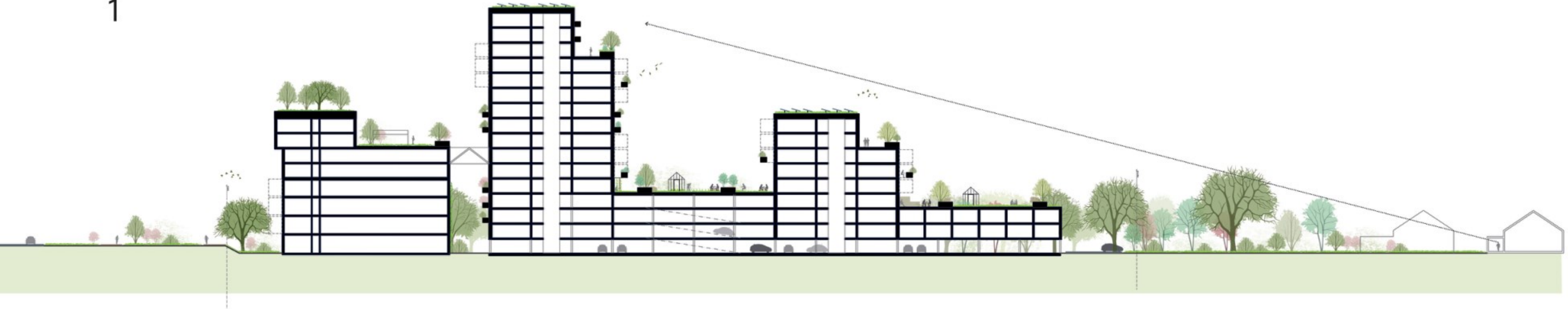
alternatief 1



alternatief 2



1



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

PLAN IN DETAIL | DOORSNEDES OUDE RIJKSWEG

MASTADE
REAL ESTATE

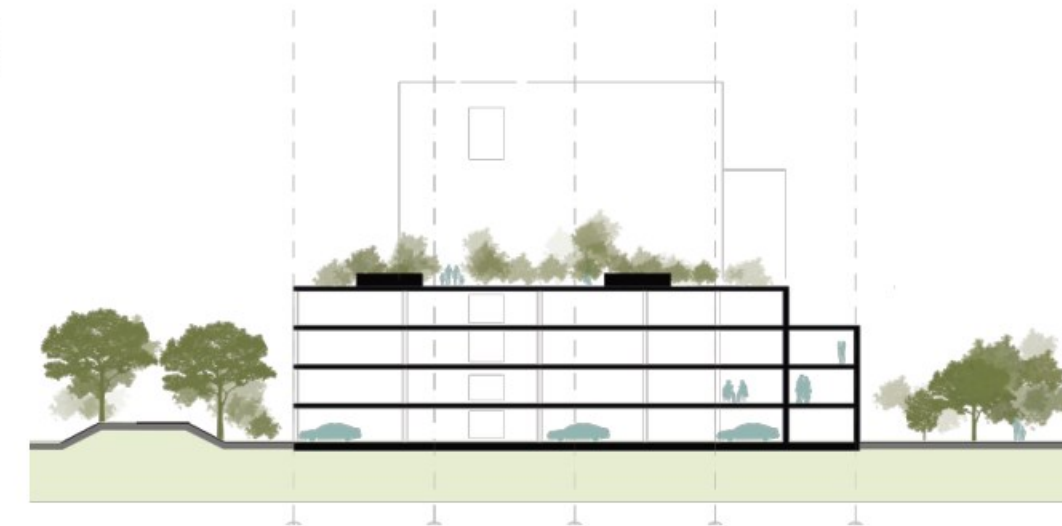
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



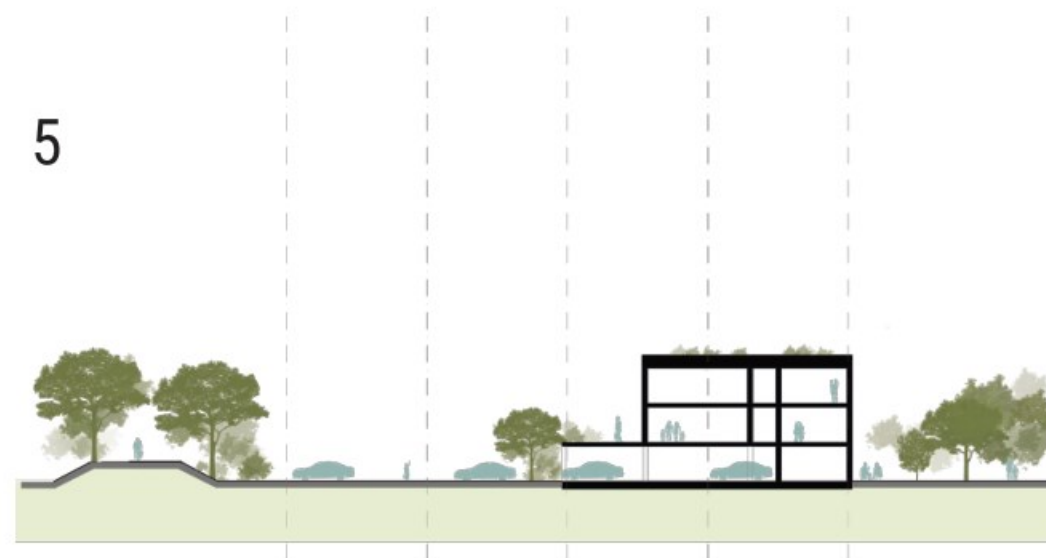
2



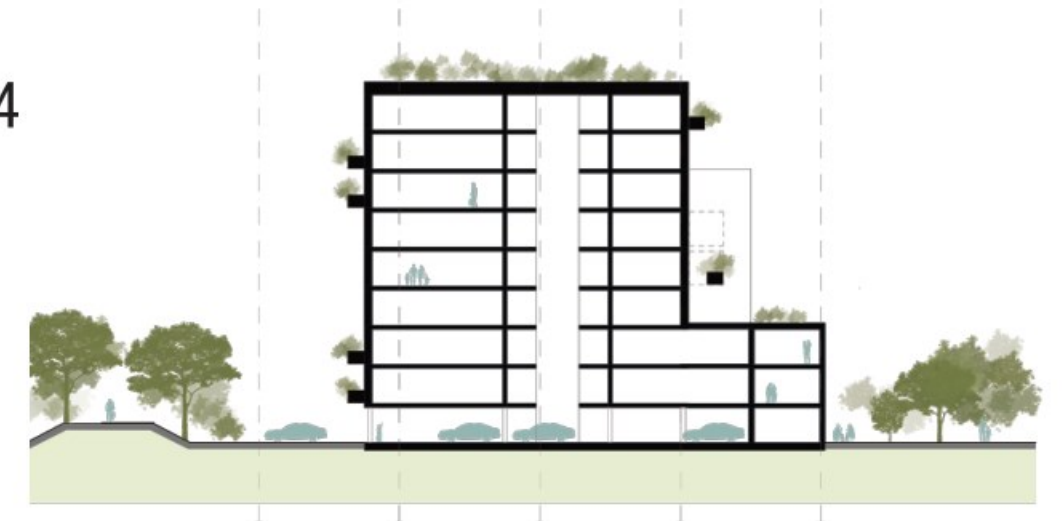
3



5

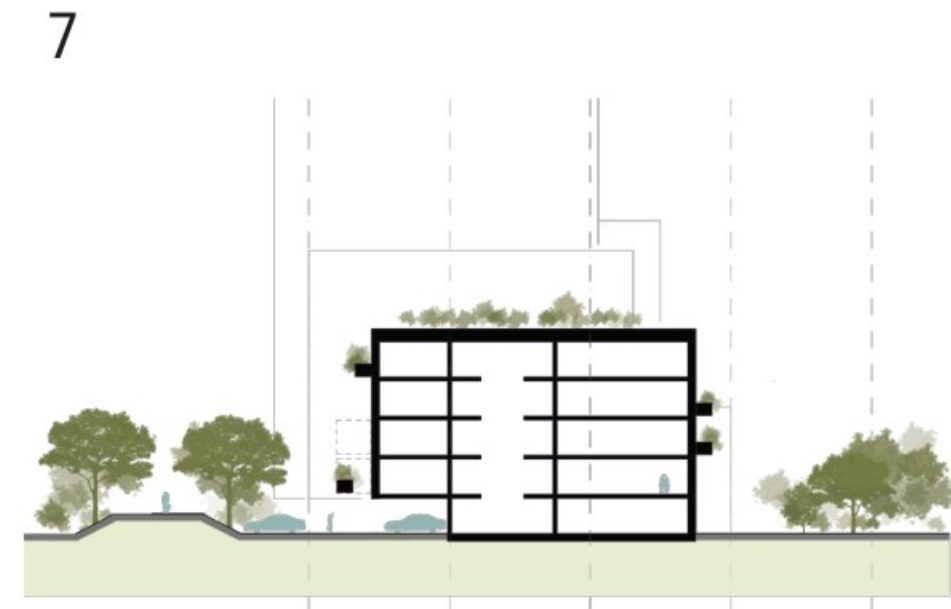
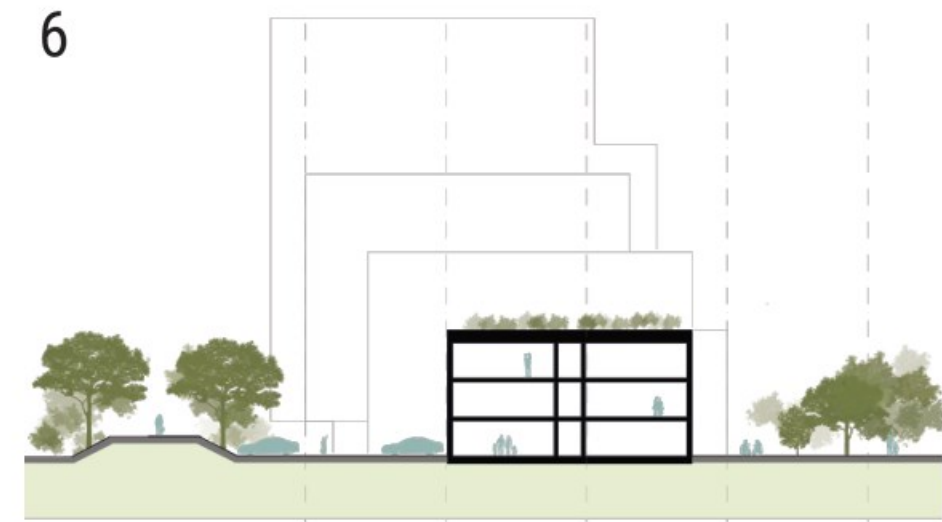


4



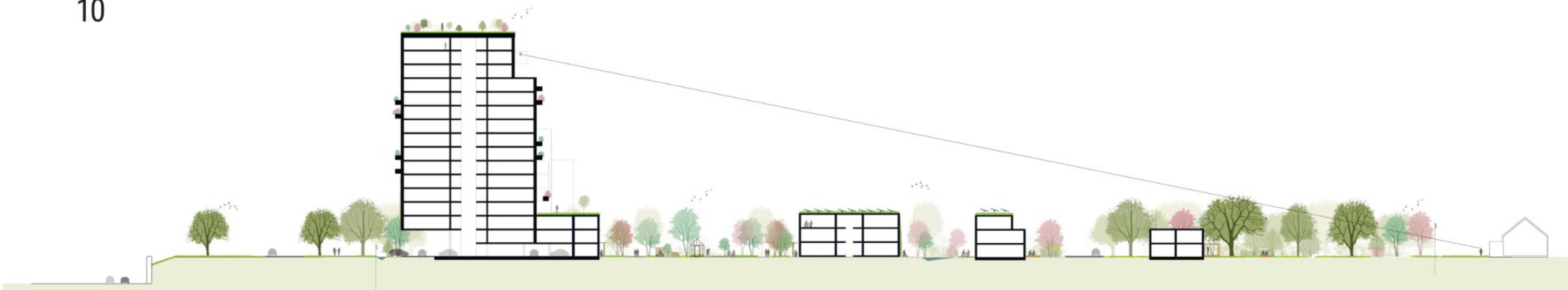
ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

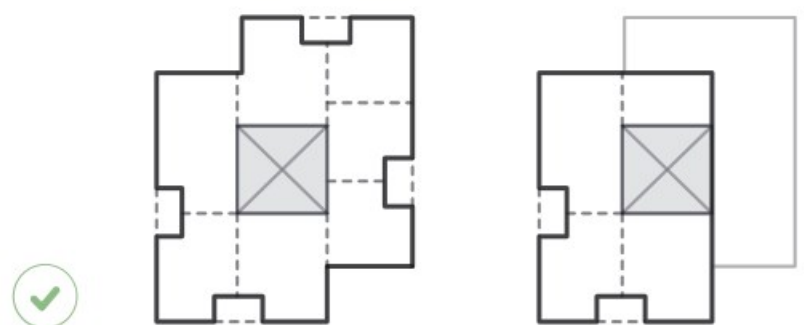
PLAN IN DETAIL | DOORSNEDES RINGWEG



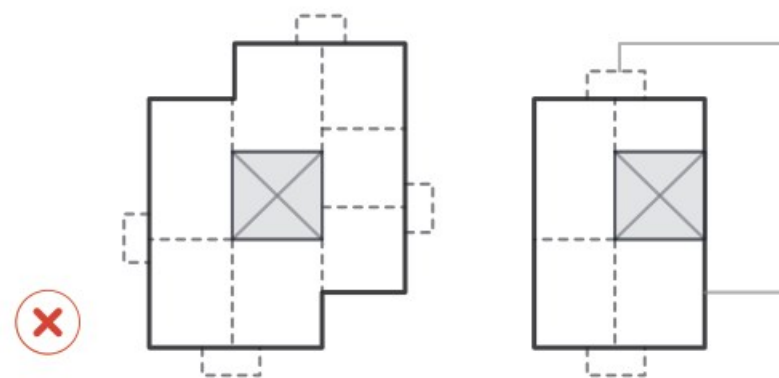


10

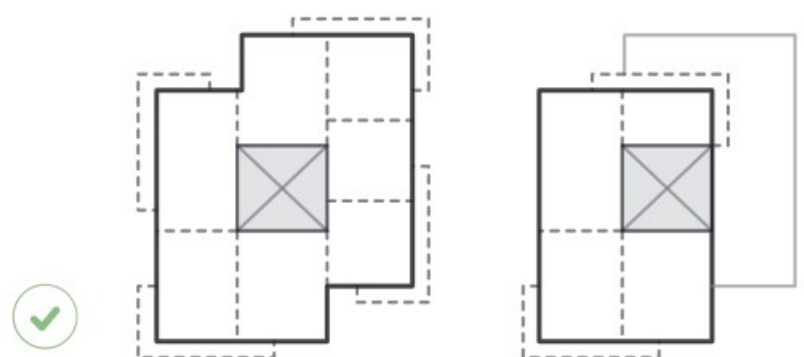




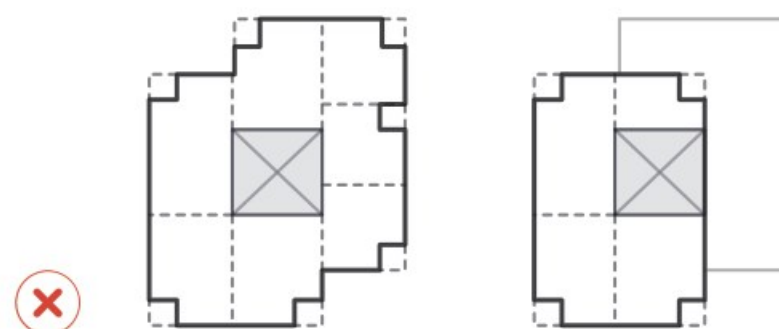
inpandige loggia's, 2 appartementen combineren



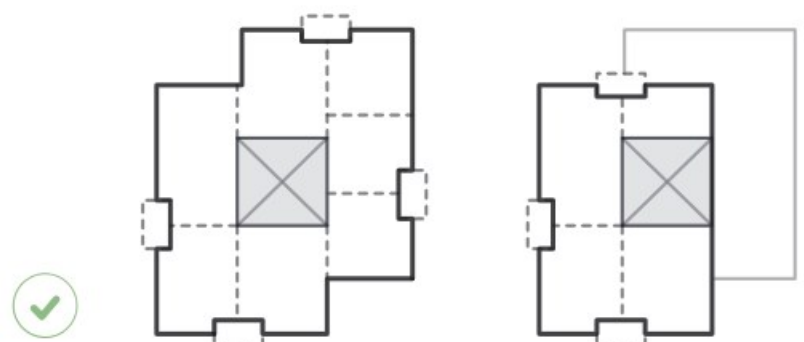
externe wintertuinen, 2 appartementen combineren



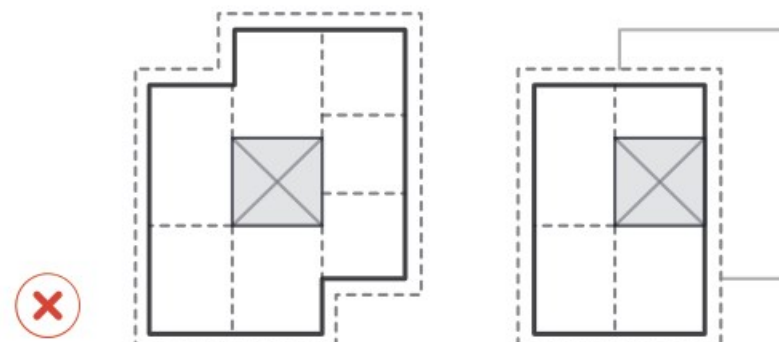
delen van gebouw voorzien van 2de gevel



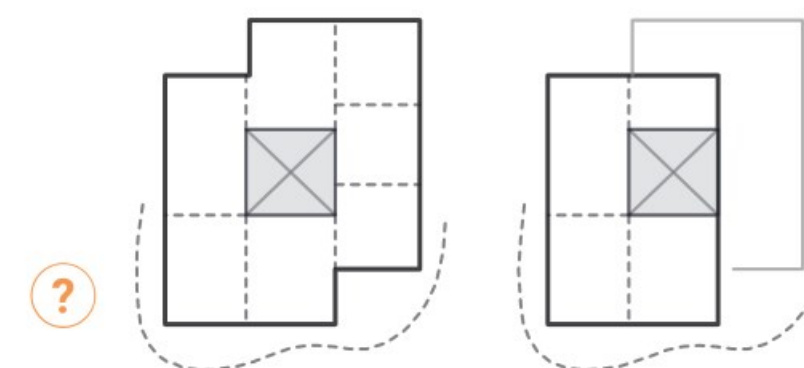
alleen hoeken als loggia's



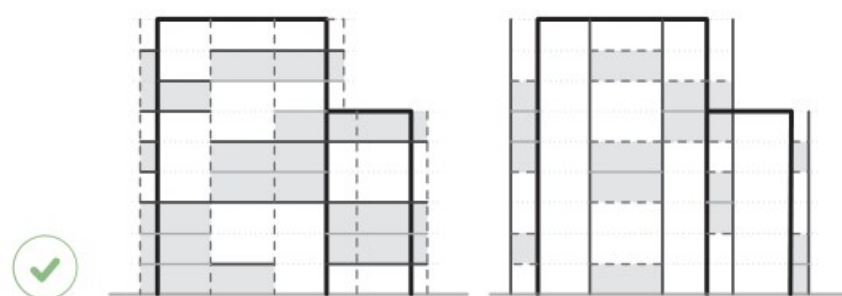
semi ge-integreerde loggia's, 2 appartementen combineren



glazen vliesgevel als 2de huid over hele gevel

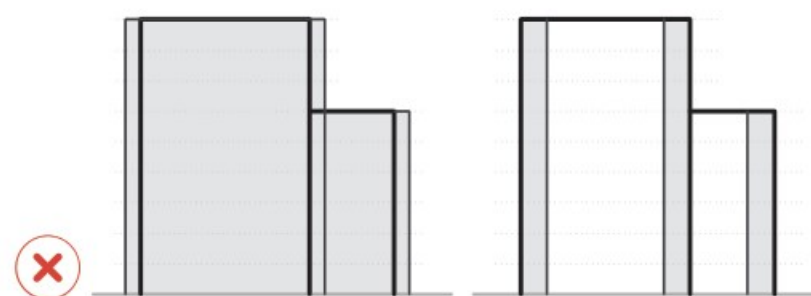


geluidsscherm als vrije gevel



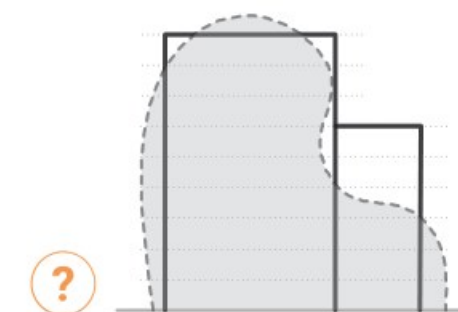
geleding in de gevel, horizontaal

geleding in de gevel, verticaal



glazen vliesgevel als 2de huid

alleen hoeken van glas



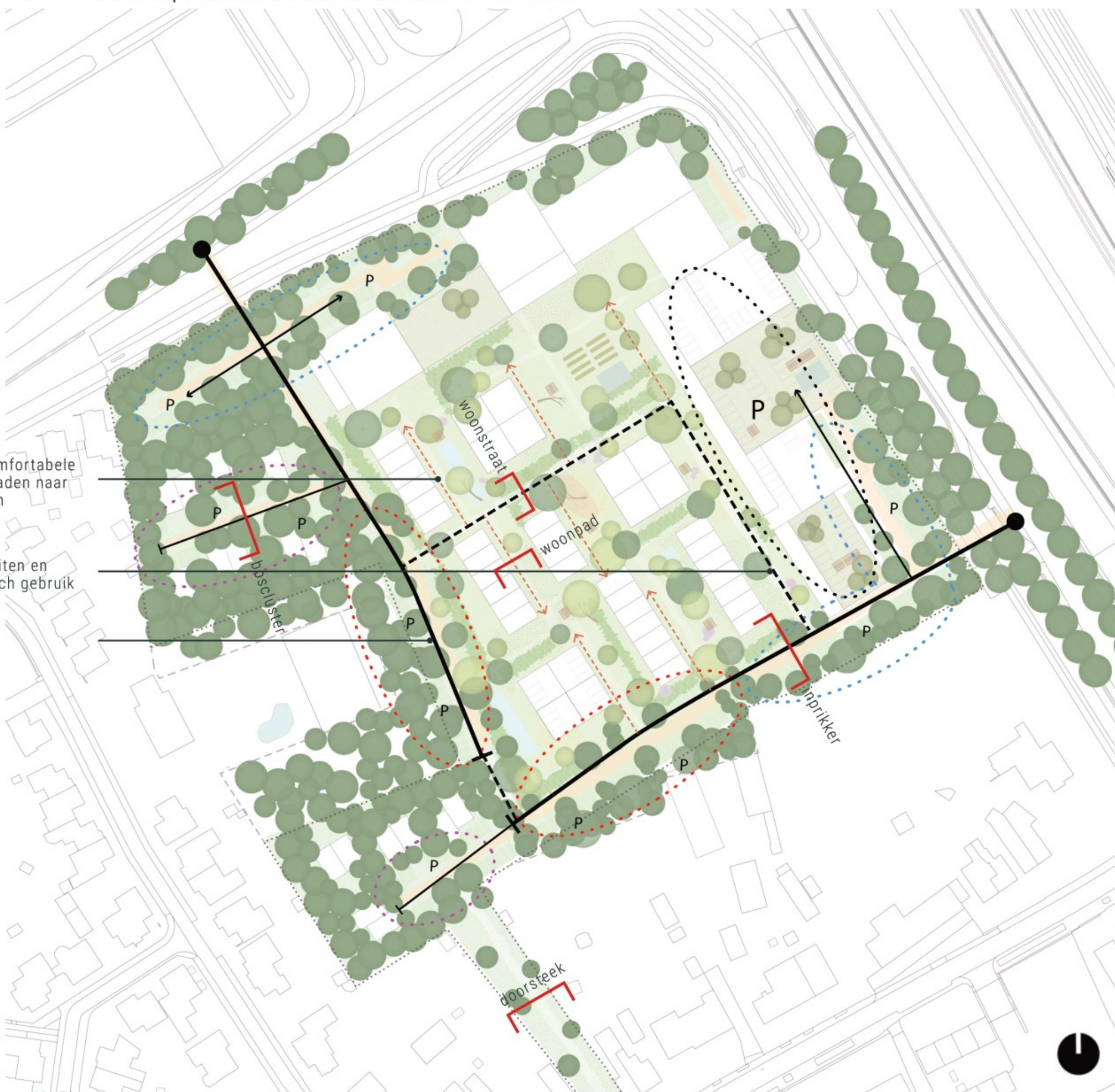
geluidsscherm als vrije gevel

Volgens het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd wordt aangegeven dat de woningen grenzend aan de A2 en de Wilg worden uitgevoerd met een loggia om daarmee tegemoet te komen aan het reduceren van de geluidsbelasting.

Deze loggia's zullen mede het ontwerp van de gebouwen bepalen en kunnen van grote invloed zijn op de uitstraling van de bebouwing aan de rand.

In een eerste verkennend onderzoek zetten we deze loggia's af tegen de leesbaarheid en plastic van de gebouwen. Hierbij zijn verschillende modellen denkbaar dan wel verwerpelijk.

In een vervolgstadium zullen deze kansen en beperkingen verder worden verkend en uitgediept.



Om een gebied te realiseren waar mensen elkaar ontmoeten, waar ruimte is voor verblijf, sport en spel waar collectiviteit de norm is en waar volop ruimte is voor groen en water wordt de auto aan de randen afgevangen en ontsloten via twee inprikkers. Het parkeren voor de bewoners wordt grotendeels onder de gebouwen opgelost. Voor bezoekers worden aan de randen parkeerbosjes opgenomen waardoor de auto's wegvallen tussen de bomen. Hiermee kunnen de routes voor autoverkeer worden geminimaliseerd en maximaal ruimte worden gegeven voor aantrekkelijke en veilige wandelroutes door het gebied met maximale ruimte voor bomen, heesters, ontmoeting en speelaanleiding.

Aan de gebouwde parkeeroplossing, kunnen aanvullende functies worden gekoppeld die duurzaamheid en comfort faciliteren. Het gaat om (elektrische) deelauto's of deelscooters, pakketdienst, collectieve ontmoetings- of klusruimte, huismeester, etc. Deze mobiliteitshub geeft bewoners een bestemming om een ommetje te lopen voor het pakketje of de auto, de verschillende routes geven aanleiding voor ontmoeting en een praatje onderweg en stimuleert een actieve levensstijl. Voor de fiets is namelijk een berging opgenomen per gebouw, wat voor kleine afstanden de auto minder aantrekkelijk maakt.

Het Parkbos is in de basis autovrij. Voor calamiteiten en praktisch gebruik voor bewoners is er één lus aan het plan toegevoegd. Hierdoor zijn de woningen voor calamiteiten bereikbaar binnen de toegestane norm en kunnen bewoners tot op korte afstand van de woning benaderen om bijvoorbeeld boodschappen af te zetten of te verhuizen. vervolgens wordt de auto op één daarvoor bestemde parkeerplek gezet.

Tot slot is maatwerk geboden. Het voorgestelde plan voldoet aan de norm. Wij zouden graag minder parkeerplekken aanleggen, wel de ruimte hiervoor reserveren maar eerst groen inrichten. Daarnaast zijn er woningen waar de auto dichterbij geparkeerd kan worden om beter aan te sluiten op de behoefte. Echter krijgt niemand een eigen oprit.

zie volgende pagina's voor principe profielen. De getekende inrichting is indicatief. Bij de verdere uitwerking wordt de exacte materialisatie en inrichting bepaald.

korte comfortabele wandelpaden naar woningen

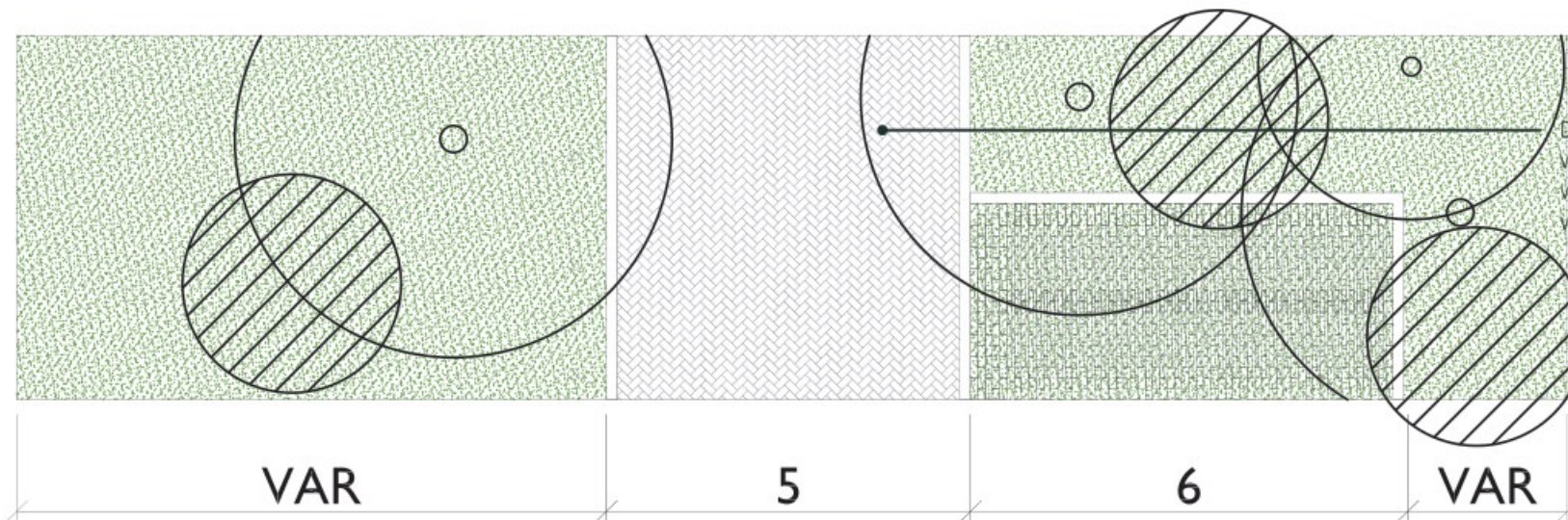
calamiteiten en sporadisch gebruik

inprikker

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

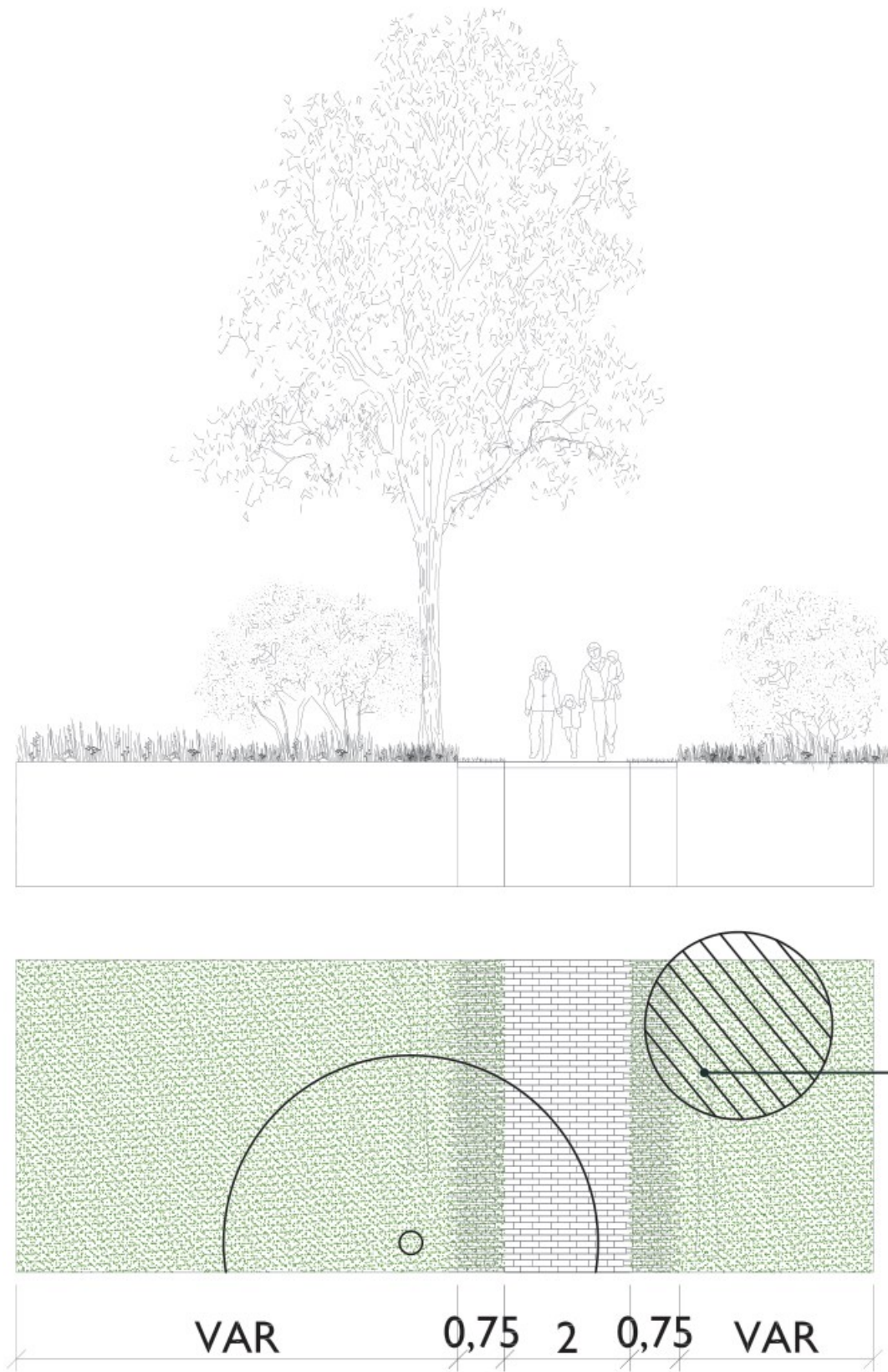
PLAN IN DETAIL | PROFIEL INPRIKKER

Aan de twee inprikkers is de ontsluiting voor de auto gekoppeld. In de basis een smalle rijbaan door de groene zoom met minimale vormwil. Parkeren in de berm wordt ontmoedigd door bijvoorbeeld paaltjes. Het Parkeren wordt opgelost op grasbetonstenen tussen het groen.



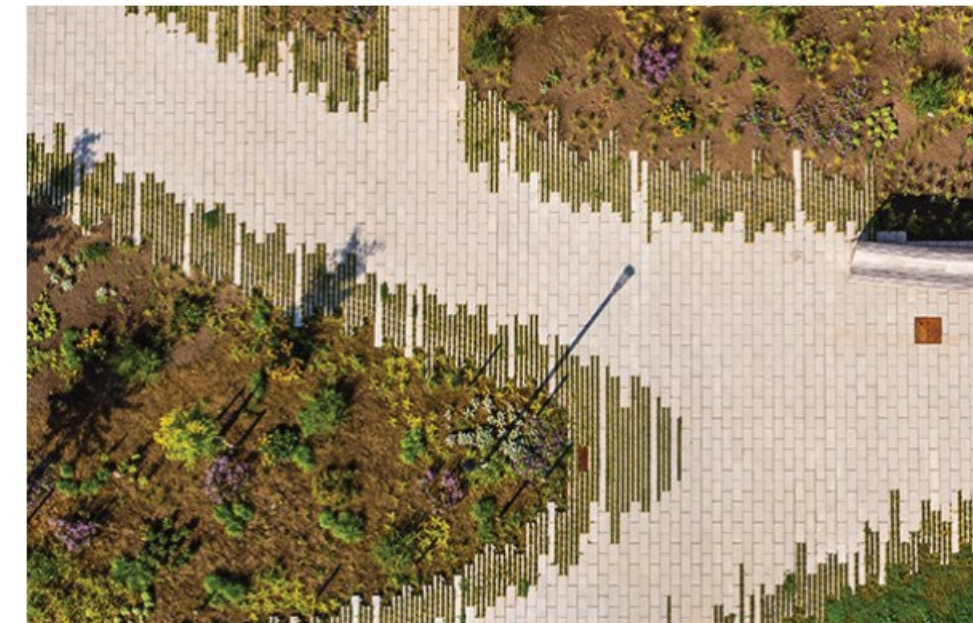
Detailering parkeervakken bij verdere uitwerking. Aandacht voor toegankelijkheid minder valide en beheer.

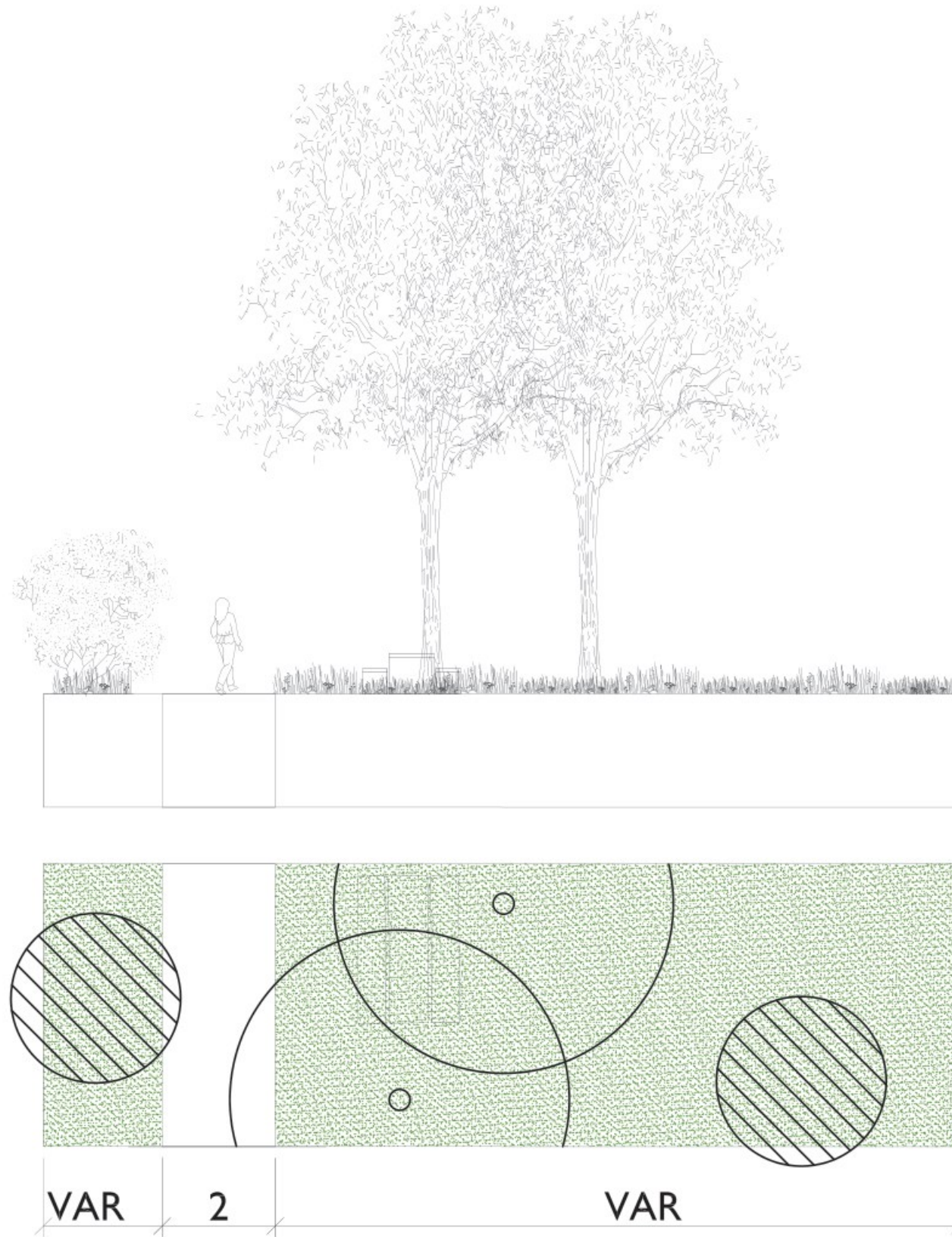




Boomstammen, heesters, bomen en greppels vormen natuurlijke antiparkeermaatregelen.

Het Parkbos is in principe autovrij. Voor calamiteiten en sporadisch gebruik voor auto's van bewoners is er een lus aanwezig. Deze wordt vormgegeven als een wandelpad van ca. 2 meter breed met aan beide zijdes een strook grasstenen voor calamiteitenvervoer of de sporadische auto. Door de minimale breedte en parkeren in de bermen onmogelijk te maken blokkeert een auto de route zodra deze hier parkeert. Hierdoor kan er geen onduidelijkheid zijn over de functie van deze route. Zodra oma thuis is afgezet dient de auto weer te worden geparkeerd in de daarvoor bestemde parkeerplaatsen aan de rand van het plangebied. De loopafstand tot de voordeur is hiermee minimaal, terwijl het concept van een autovrij parkbos niet wordt verstoord. De hoeveelheid woonstraten is hiermee minimaal.





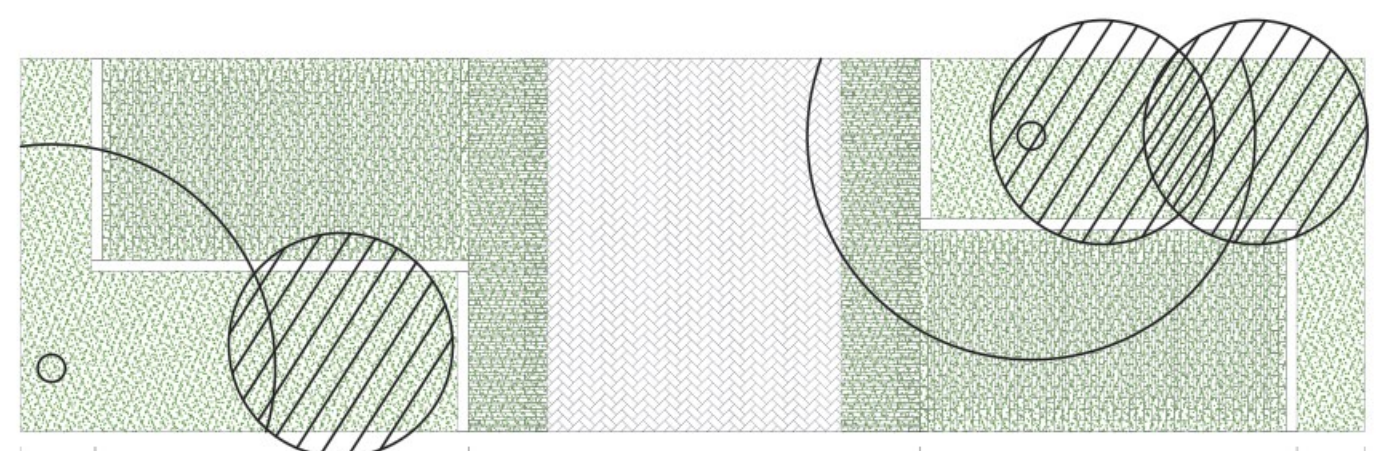
De autovrije paden worden verhard in bijvoorbeeld asfalt of de grasbetonenstenen zoals op de vorige pagina verbeeld. Een verharding welke te gast is in het park, waar kinderen op kunnen steppen en ouderen makkelijk over kunnen lopen. Bij de verdere uitwerking wordt onderzocht hoeveel ruimte er nodig is voor o.a. NUTS-tracés.



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

PLAN IN DETAIL | PROFIEL BOSCLUSTERS

De bosclusters worden ontsloten via een smalle straat. De woningen en verharding is hier te gast tussen de bomen. Een smalle rijbaan, gecombineerd met grasbetonstenen aan de rand zorgt voor een groen beeld. De parkeervakken worden uitgevoerd met grasbetonstenen.



VAR 5 6 5 VAR



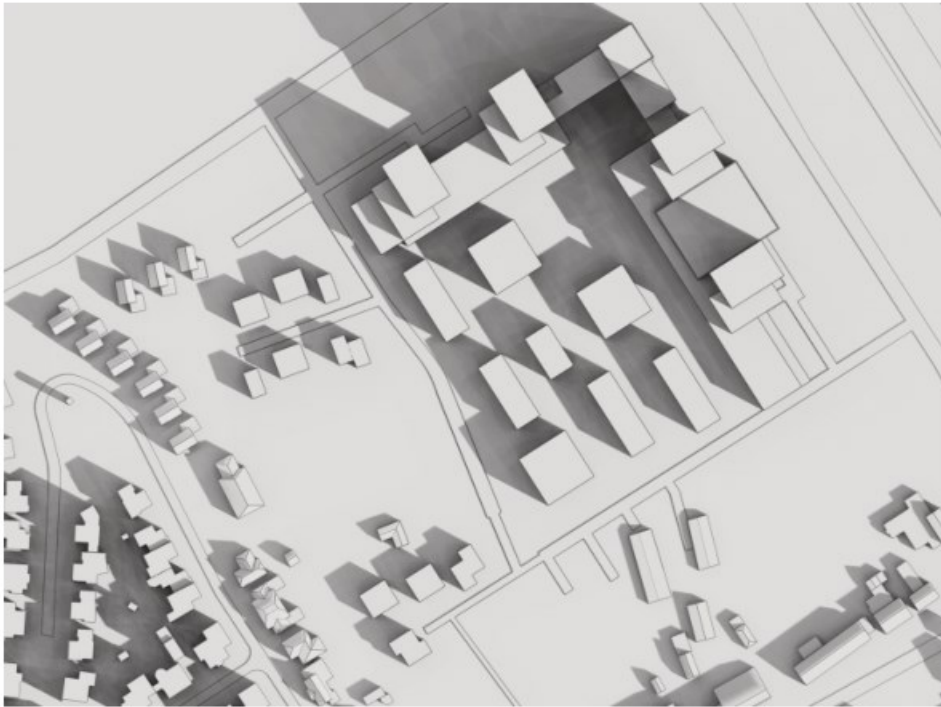


Uitgangspunt is om zoveel mogelijk water te bergen en infiltreren in wadi's en greppels op maaiveld door water als ordenend principe te gebruiken voor het ontwerp. Door te kiezen voor bovengrondse voorzieningen wordt water zichtbaar, waarmee de belevingswaarde voor de toekomstige bewoners van het plan wordt verhoogd. Een ander voordeel van bovengrondse voorzieningen is dat deze voorzieningen eenvoudiger te beheren en onderhouden zijn en dat eventuele knelpunten die ontstaan meteen zichtbaar zijn.

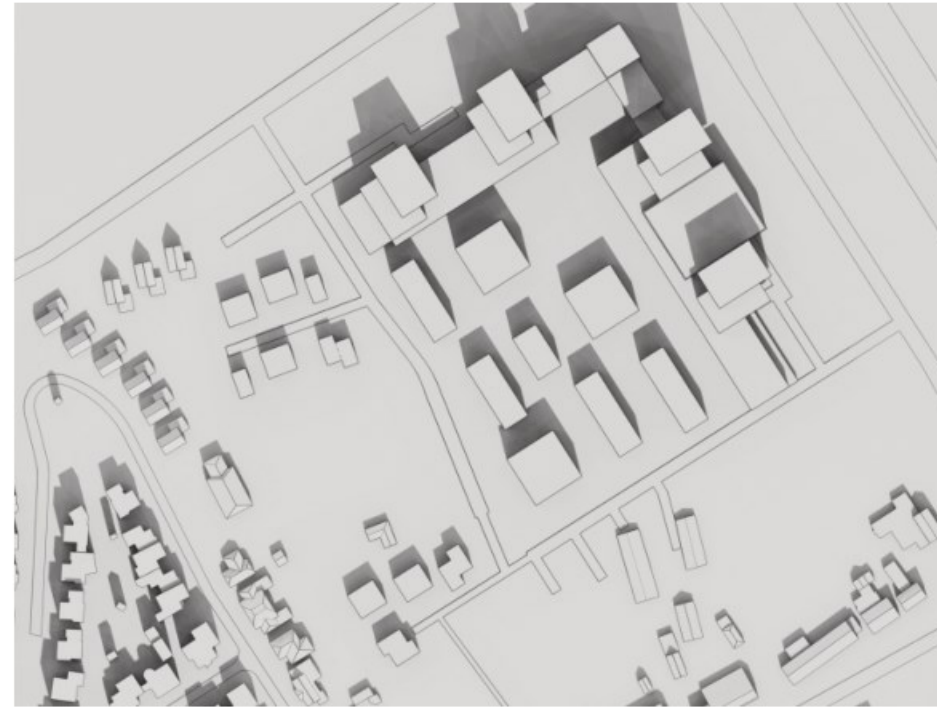
Een gedeelte van de daken van de toekomstige bebouwing wordt als groen dak (of daktuin) ingericht. Groene daken of daktuinen werken als een soort spons en houden, in tegenstelling tot reguliere dakbedekking, veel water vast. Het waterbergend vermogen van groene daken varieert per type groen dak en is daarmee van invloed op de waterbalans van het plan. Uiteindelijk dient binnen het plangebied voldoende waterberging te ontstaan om het van daken en terreinverhardingen afstromende water te kunnen bergen. Door een wateradviseur op te nemen in het projectteam wordt in een vroeg stadium de nodige aandacht gegeven aan dit onderwerp. In overleg met waterschap en gemeente worden de aspecten water en riolering nader uitgewerkt. Het uiteindelijk doel is het realiseren van een klimaatrobuust plangebied met voldoende ruimte voor water en groen, waarbij piekbuien niet leiden tot schade en overlast wordt beperkt.

Wanneer we meer duidelijk hebben ontvangen vanuit het Waterschap en gemeente Best over onder andere de K-waarde van het gebied, GHG en we onderzocht hebben wat het effect van de verontreiniging is, kunnen er gerichte waterbergings- en infiltratie oplossingen worden onderzocht. In de volgende fase wordt een schetsontwerp van de inrichting uitgewerkt, op basis hiervan kan de afwatering/berging/infiltratie worden uitgewerkt en berekend. Tevens is een onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan een uitgebreide waterparagraaf.

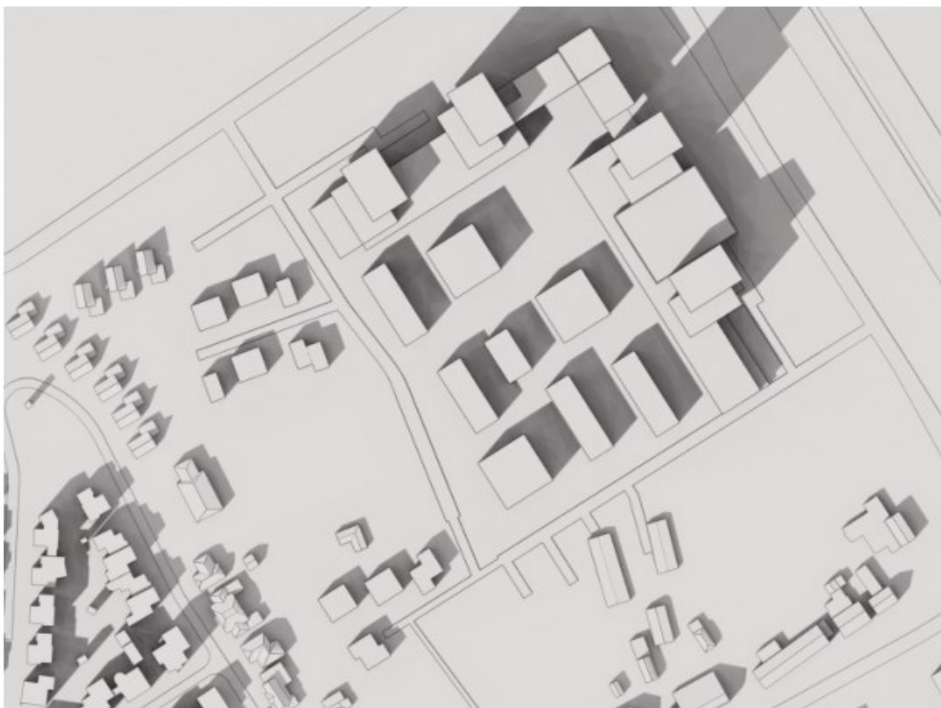
9:00



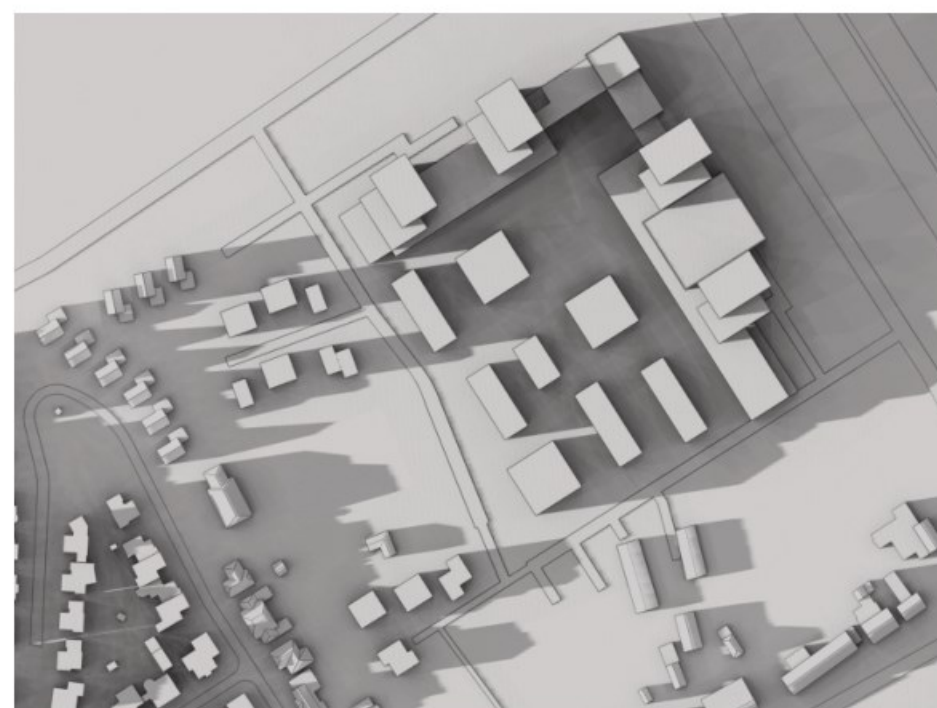
12:00



15:00



18:00



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

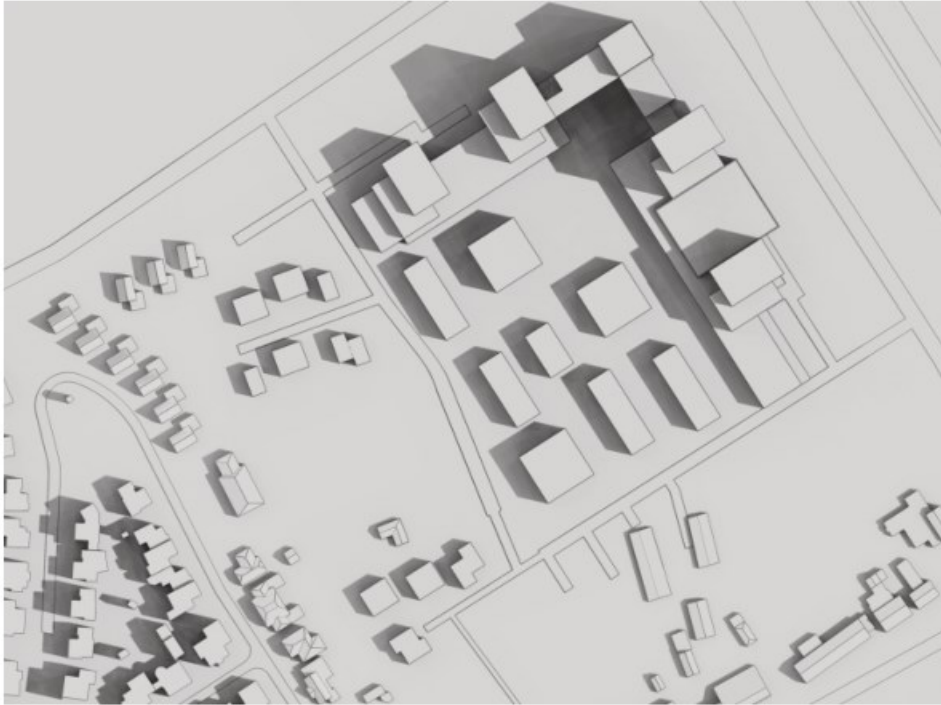
PLAN IN DETAIL | **BEZONNINGSTUDIE 21 JUNI**

MASTADE
REAL ESTATE

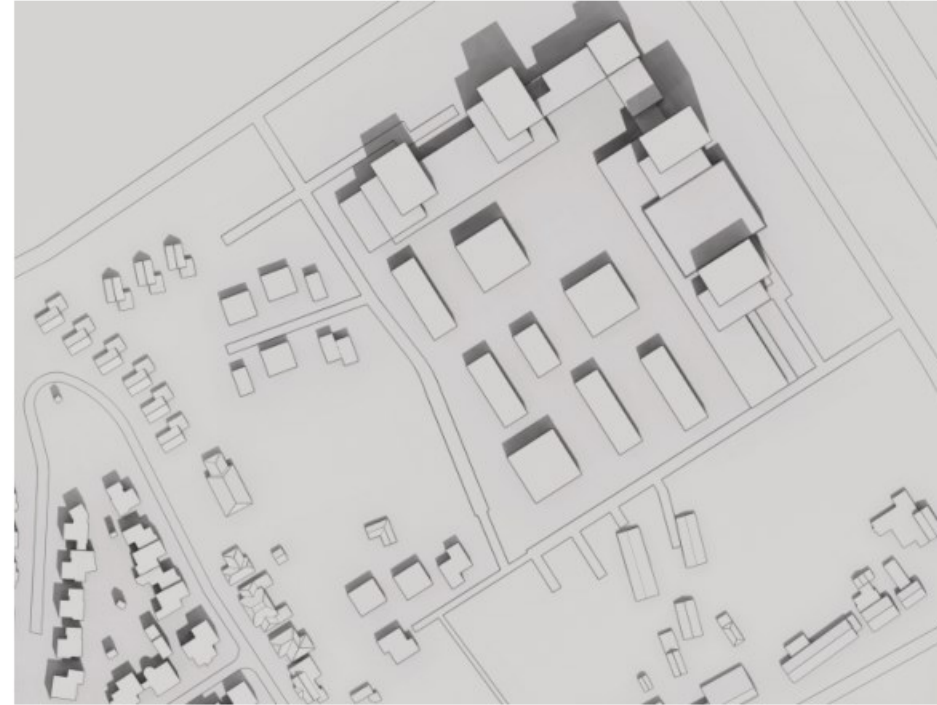
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



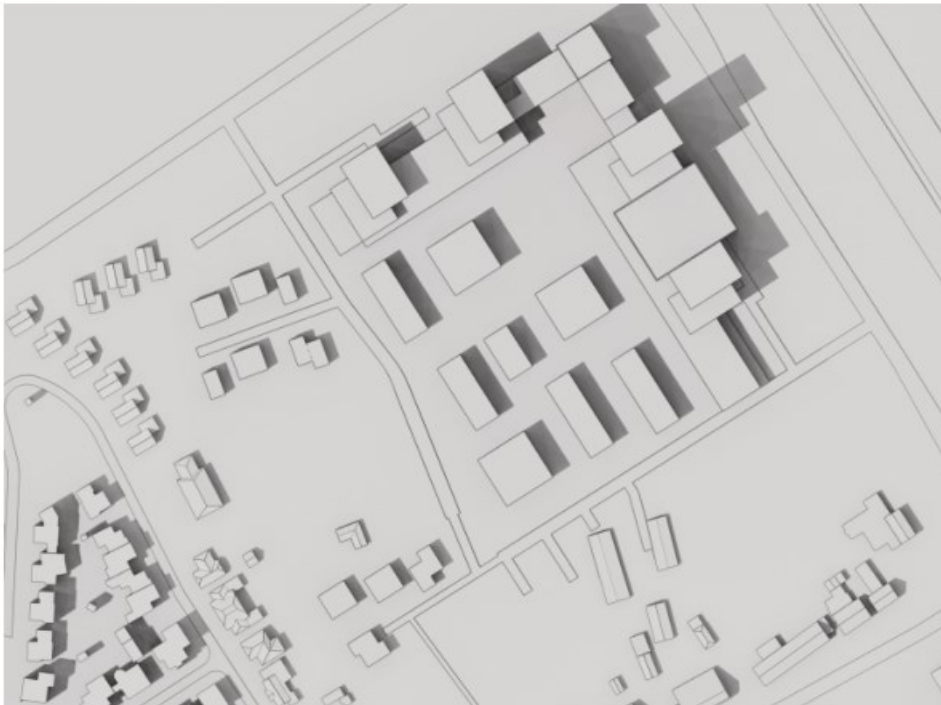
9:00



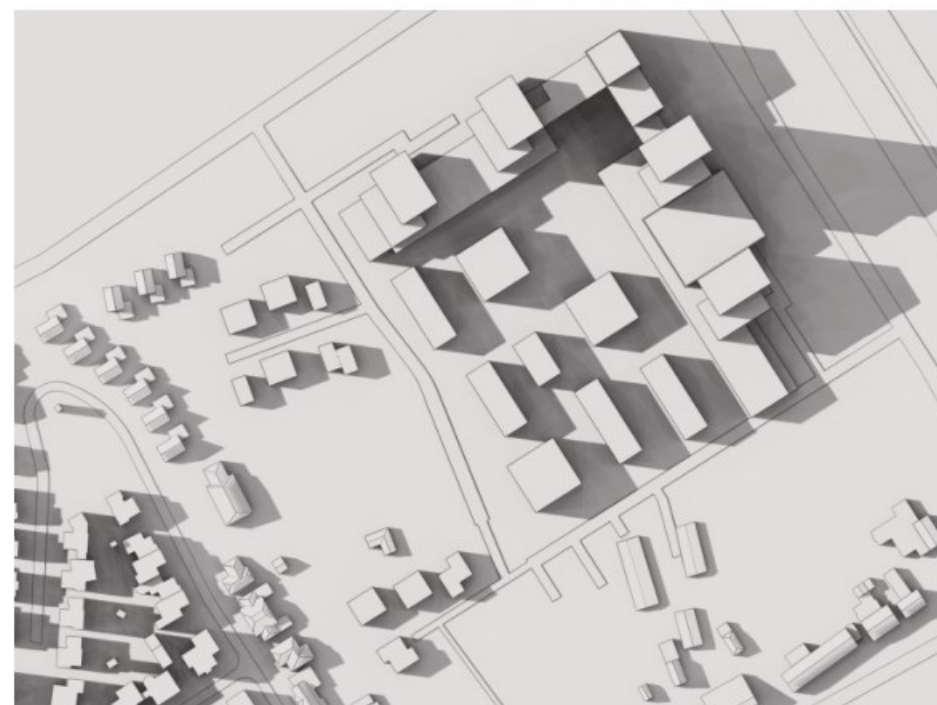
12:00



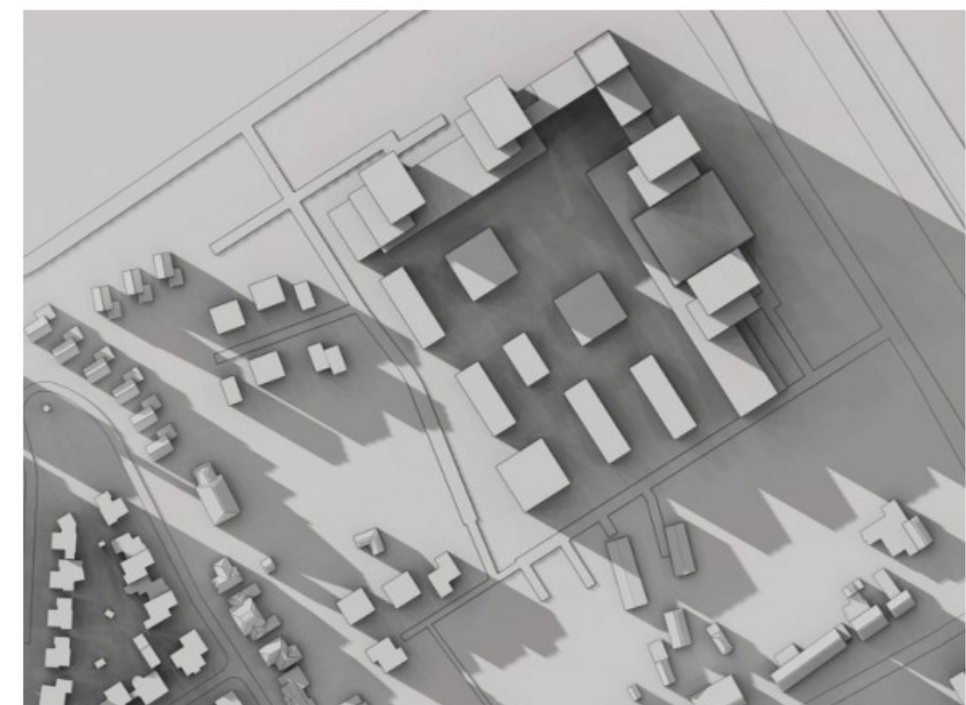
15:00



18:00



20:00



ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

PLAN IN DETAIL | **BEZONNINGSTUDIE 23 SEPTEMBER**

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



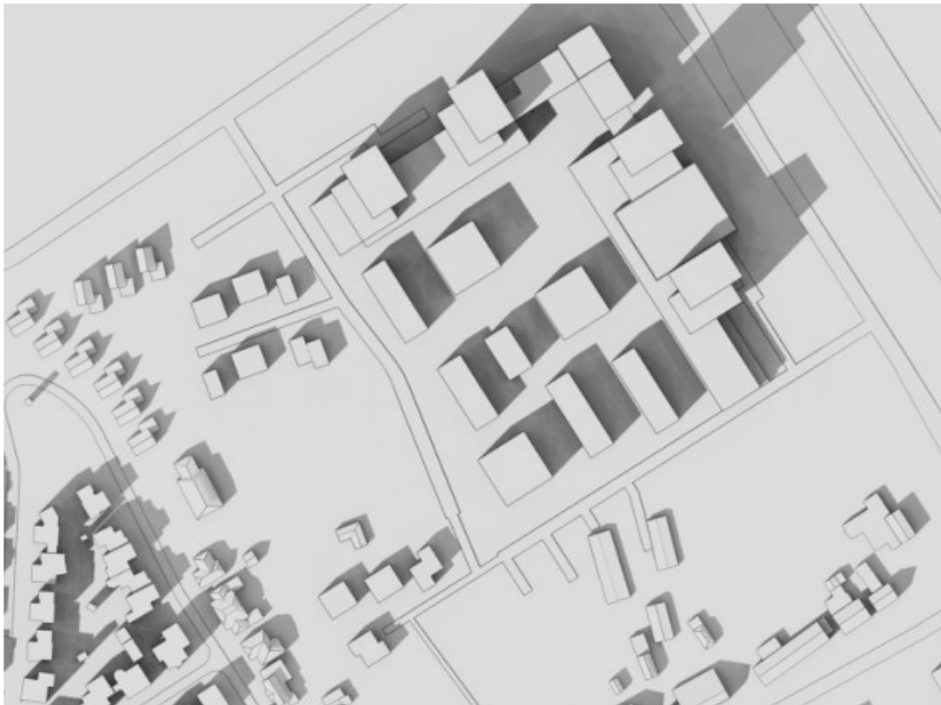
9:00



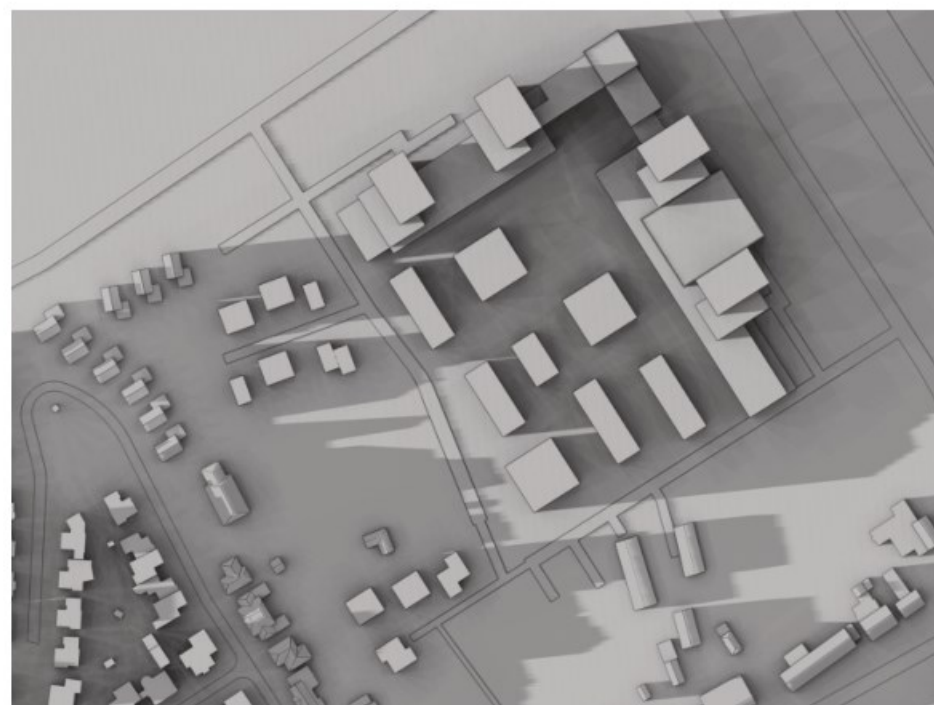
12:00



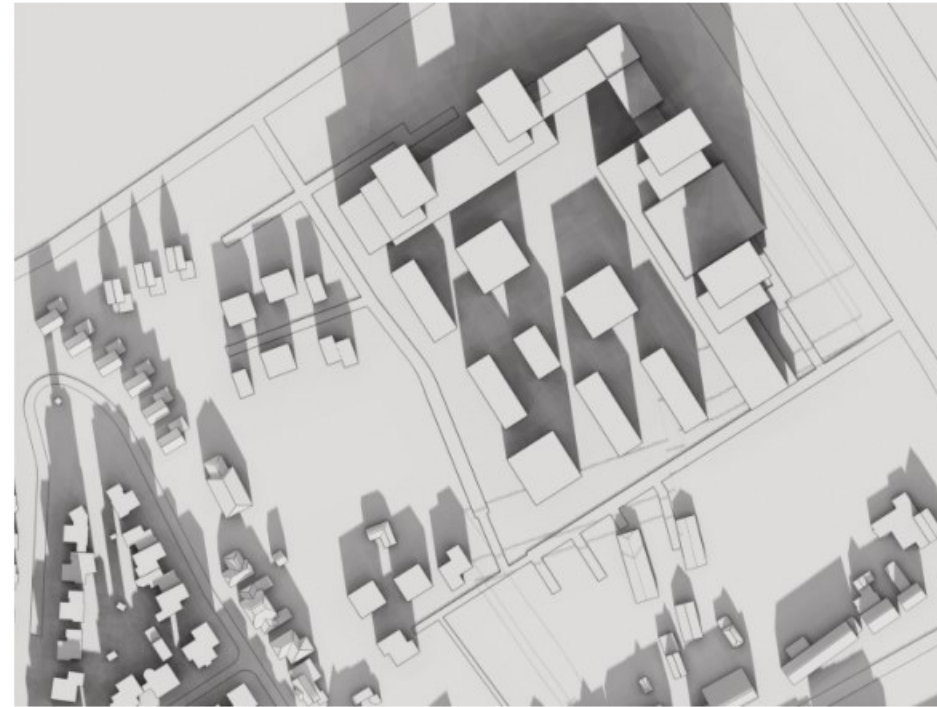
15:00



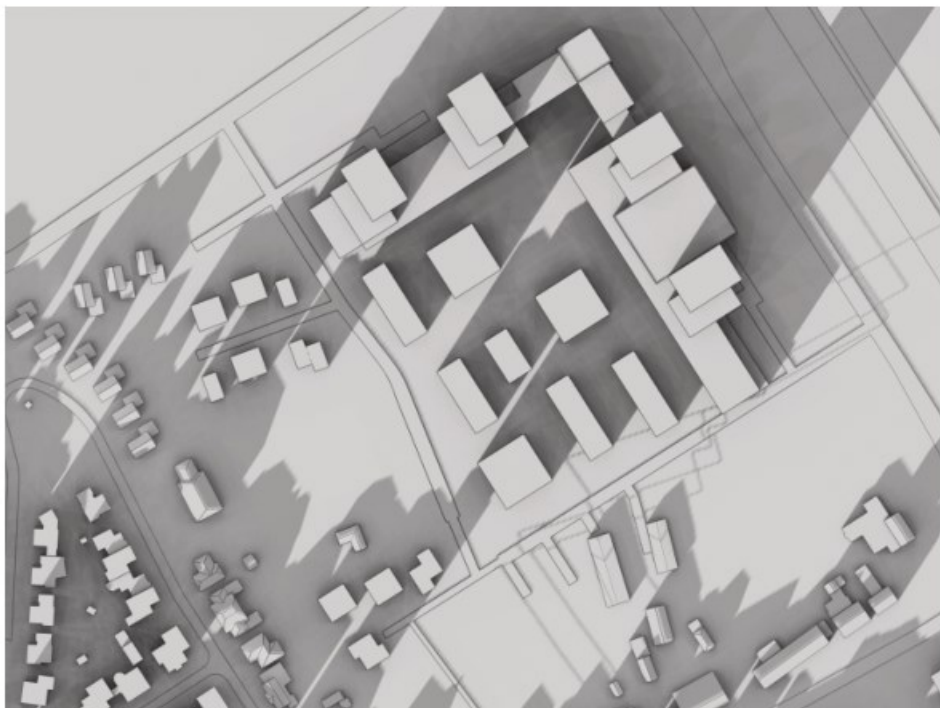
18:00



12:00



15:00



PARTICIPATIE

PARTICIPATIE

Het realiseren van onze missie doen en kunnen we niet alleen. Met betrokken en enthousiaste partners die op een andere vernieuwende manier naar deze opgave durven te kijken, kunnen we een unieke wijk in Best realiseren waar niet alleen wij trots op zijn, maar ook alle toekomstige bewoners.

Wij vinden het belangrijk om de gemeente, de buurt en andere belanghebbenden op een goede en tijdige wijze te informeren. Buurtbewoners zijn tenslotte gehecht aan hun buurt en willen weten wat er staat te gebeuren. Door het betrekken van participanten, wordt het plan bekeken en beoordeeld vanuit verschillende perspectieven. Dit brengt de verschillende belangen, ervaringen en kennis over het plan in beeld, waarmee rekening kan worden gehouden in de planuitwerking.

Bezwaren, belangen en wensen kunnen worden meegenomen in de planvorming, door knelpunten en wensen bespreekbaar te maken. Het inzicht krijgen en het begrijpen waar de pijnpunten van participanten zit, kan uiteindelijk tot minder weerstand leiden. Hierbij is de kanttekening dat er bij een gebiedsontwikkeling participanten zijn die principieel tegen enige verandering zijn. Tijdens de participatie wordt ingezet op het inzichtelijk maken van de onderwerpen waar geen overeenstemming wordt bereikt. Participatie betekent niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten of kunnen worden. Het doel van de participatie bij De Boomgaard is dat participanten volwaardig betrokken worden bij de voorgenomen planvorming.

Gedurende de verdere planuitwerking en het participatieproces is Mastade, in samenwerking met ontwerpadviseurs, verantwoordelijk voor het ontwerp van de gebiedsontwikkeling. De gemeente zal dit toetsen. Het participatieproces is dan ook niet bedoeld om met de participanten aan de tekentafel te gaan zitten en samen het gebied te ontwerpen.

De participatie wordt op 3 verschillende niveaus uitgevoerd, namelijk het informeren van participanten, het laten inspreken en het consulteren.

Informeren

Participanten worden in de gelegenheid gesteld om geïnformeerd te worden. Deze gelegenheid ontstaat door collectieve informatiebijeenkomsten te organiseren en nieuwsbrieven te versturen. Het verstrekken van informatie heeft betrekking op het proces en op de inhoud. Proces: we zetten uiteen via welke (omgevingsrechtelijke) stappen het plan tot stand komt en welke mogelijkheden en ruimte er is voor participanten om invloed uit te oefenen. Inhoud: fasegewijs informeren over de stand van zaken van het plan.

Inspreken

Met participanten de dialoog voeren, door hen in de gelegenheid te stellen om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Dit doen we door middel van collectieve bijeenkomsten en indien gewenst met individuele gesprekken en enquêtes.

Consulteren

We gaan in dialoog met een vertegenwoordiging van de participanten. Dat doen we door de instelling van een klankbordgroep. De samenstelling van de klankbordgroep moet gevarieerd zijn; dit kunnen omwonenden zijn, maar ook toekomstige bewoners. De klankbordgroep denkt mee en geeft meningen en adviezen. De groep neemt geen besluiten en de gegeven adviezen zijn niet bindend. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met hun mening en adviezen.





De Boomgaard is een nieuwe wijk in ontwerp. Met deze nieuwe wijk laten we zien dat de wijze waarop we de laatste decennia onze woonwijken hebben ingericht niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen en wensen voor een woonwijk. Het huisvesten van verschillende (nieuwe) doelgroepen en het voorzien in een behoefte door krapte in markt, in een duurzame leefomgeving vraagt om een andere aanpak. Een andere manier van samen wonen en samen leven. Een collectieve, inclusieve omgeving waar je prettig woont in een groene omgeving. Hier is de auto te gast, gehouden aan de randen. Privéruimte wordt tot een minimum teruggedrongen, ten gunste van de collectieve openbare groen ruimte.

Door te kiezen voor een stedelijke oplossing aan de randen die past in de visie van Brainport, wordt Best op de kaart gezet en krijgt de noordzijde van het dorp zijn entree. In deze stedenbouwkundige opzet vinden vele doelgroepen hun thuis waarbij de positie van het individu nooit uit het oog verloren wordt.

De stedelijke aanpak in de randen maakt mogelijk dat juist in de overgebleven ruimte meer kwaliteit voor iedereen kan worden geboden. Groene ruimtes, groene kamers en zelfs bosdelen maken dit een bijzonder aangename plek die de naam De Boomgaard eer aan doet. Binnen dit concept passen vele woonvormen met allen hun bijzondere en specifiek kenmerken, haakt dit perfect aan op de onlangs verschenen omgevingsvisie van de gemeente Best.

Het is een bijzondere manier van wonen die past bij wonen in een Brainportgemeente. Hier ontstaat de kans voor het realiseren van een kleine pluriforme leefgemeenschap, die elkaar helpt, begrijpt en ondersteunt. Met een sterke sociale cohesie. De groene, prettige openbare ruimte, het alzijdig en herkenbaar wonen. Omwonenden zijn uitgenodigd om te delen in dit genot.

*Een bijzondere manier van wonen in een 'Dorp van formaat'
da's eigenlijk Best Bijzonder!*

Geraadpleegde bronnen:

- Omgevingsvisie gemeente Best, uitgave januari 2022
- Quicksan woningmarkt, Companen, 28 augustus 2020
- CBS, Prognose 9 miljoen huishoudens in 2038, 16 december 2021
- Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven 27 mei 2021
- Concretisering Brainport principes, 5 maart 2020
- Geniale Brainportlocatie 10 maart 2008
- Structuurvisie Best 2030 29 maart 2011
- Structuurvisie Groene mantel met de rode knopen, 15 december 2014
- Nota parkeernormen 2022 gemeente Best, 13 december 2021
- Informatie opgehaald tijdens informatiedag zaterdag 22 januari 2022

MAQUETTE

ONTWIKKELING DE BOOMGAARD BEST

MASTADE
REAL ESTATE

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



Op dit ontwerp rust auteursrecht. Het is niet toegestaan dit te reproduceren of aan derde ten inzage te geven zonder uitdrukkelijke toestemming van Mastade Development en mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor dit document bij de ontvanger is afgeleverd. De inhoud van dit document is indicatief er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

projectpartners:

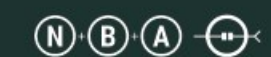
ontwikkelaar:
Mastade Development
Valkenswaardseweg 20
5582 VB Waalre

www.mastade.nl

landschapsarchitectuur en stedenbouw:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Reutsedijk 15
5264 PC Vught

www.burolubbers.nl

architect:
NBArchitecten
Materiaalweg 8
5681 RJ Best



www.nbarchitecten.nl