



Presentatie Florahof

23-6-2025

Vogelvlucht “Florahof”



Animatie filmpje Florahof



Situatie Florahof



Entreegebied Florahof

(uitnodigend, verbindend, groen en veilig)



Entreegebied Florahof

(uitnodigend, verbindend, groen en veilig)



Het Achterom en Vuurdoorn-parkje

(Openheid, verbeterde veiligheid en prettige sociale controle en/of contact)



Appartementen

(kleinschalig verbonden door een veranda of loggia met wonen op een voormalig boeren erf)



Appartementen

(wonen aan het water en groen van het Vuurdoornparkje)



Centraal Parkeerhof

(een open ruimte, welke bewoners uitdaagt om dubbelgebruik te organiseren)



Centraal Parkeerhof

(een open ruimte, welke bewoners uitdaagt om dubbelgebruik te organiseren)



“Wonen op een boeren erf”

(Veilig spelen en prettig samenzijn op een voormalig boeren erf met voldoende ruimte voor privacy in eigen tuinen)



Het Groene woonhof

(spelen, ontmoeten, samenzijn of chillen met de voetjes in het water)



Florahof aan het water

(ruimtelijk verbonden met het water en haar omgeving)



Woningbouw-categorieën



Woningbouwprogramma

"Initiatiefplan Florahof" (25 - eengezinswoningen & appartementen)																	
Woningcategorie		Woningcategorie			Marktconforme Vpn-prijs*		max. Vpn-prijs***	Woonoppervlak en Verdelingsgebied									
		Botschaar	NHG	Vrij	Vpn-prijs**	Vpn-prijs/m2 prijspeil 1-6-2025	per categorie 1-1-2025	Woonoppervlak				Verdelingsgebied					
								m2-gbo	m2-Kavelopp.	buitenruimte	Living	Slaapk-1	Slaapk-2	Slaapk-3	Totaal VO	pers.	
		< € 400K	< € 477K	> € 477K													
1	Appartement	1			€ 375.500	€ 8.900	< € 405.000	55	50	30	27	11,7	x	x	38,2	60%	Bld-1
2	Appartement	1			€ 345.500	€ 6.990	< € 405.000	50	50	30	21	11,3	x	x	32,3	64%	
3	Appartement	1			€ 345.500	€ 6.990	< € 405.000	50	50	30	21	11,3	x	x	32,3	64%	
4	Appartement	1			€ 375.500	€ 6.990	< € 405.000	55	50	30	27	11,7	x	x	38,2	60%	
5	Appartement	1			€ 345.500	€ 6.355	< € 405.000	55	50	6	27	11,3	x	x	38,2	60%	Bld-2
6	Appartement	1			€ 315.500	€ 6.390	< € 405.000	50	50	6	21	11,3	x	x	32,3	64%	
7	Appartement	1			€ 315.500	€ 6.390	< € 405.000	50	50	6	21	11,3	x	x	32,3	64%	
8	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	42	15,9	7,0	x	64	71%	
9	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	48	15,9	5,5	5,5	63	70%	Bld-3
10	Appartement		1		€ 474.500	€ 5.272	< € 477.000	90	50	10	48	15,9	5,5	5,5	63	70%	
11	Hoekwoning			1	€ 599.500	€ 4.262	vrije sector	140	200	>75	55	24	18	12	109	78%	
12	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
13	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	Bld-4
14	Rijwoning			1	€ 499.500	€ 4.343	vrije sector	115	85	30	37	22	16	x	75	65%	
15	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
16	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
17	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	25	13,6	8,8	x	47,4	59%	Bld-5
18	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	26	13,6	8,8	x	52,4	66%	
19	Hoekwoning			1	€ 599.500	€ 4.262	vrije sector	140	200	>75	55	24	18	12	109	78%	
20	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	
21	Rijwoning		1		€ 489.500	€ 4.471	< € 477.000	105	85	30	37	22	16	x	75	71%	Bld-6
22	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	25	13,6	8,8	x	47,4	59%	
23	Hoekwoning	1			€ 399.500	€ 4.994	< € 405.000	80	60	30	26	13,6	8,8	x	52,4	66%	
24	Vrijstaand			1	€ 799.500	€ 4.997	vrije sector	160	300	>75	55	24	18	12	109	60%	
	geïntegreerd		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Bld-7
	geïntegreerd		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	geïntegreerd		x		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	Vrijstaand			1	€ 799.500	€ 4.997	vrije sector	160	300	>75	55	24	18	12	109	60%	
		13	9	9	* marktconforme vpn-prijzen worden op het moment van in verkoop gaan definitief vastgesteld, maximum per categorie wordt per prijs vastgesteld												
		44%	30%	30%	** geprojecteerde marktconforme vpn-prijs per 1-6-2025												
		28			*** maximale vpn-prijzen per woningcategorie, prijspeil 1-1-2025												

Overzichtstaten & berekening normen

Norm 1: Parkeernorm				
"Initiatiefplan Florahof"				
25 woningen				
Woningtype		gbo m2	woning	bezoek
1 Appartement	1	50	1,3	0,15
2 Appartement	2	50	1,3	0,15
3 Appartement	3	50	1,3	0,15
4 Appartement	4	55	1,3	0,15
5 Appartement	5	65	1,3	0,15
6 Appartement	6	50	1,3	0,15
7 Appartement	7	50	1,3	0,15
8 Appartement	8	65	1,3	0,15
9 Appartement	9	65	1,3	0,15
10 Appartement	10	65	1,3	0,15
11 Hoekwoning	11	100	1,7	0,15
12 Rijwoning	12	105	1,7	0,15
13 Rijwoning	13	105	1,7	0,15
14 Rijwoning	14	105	1,7	0,15
15 Rijwoning	15	105	1,7	0,15
16 Rijwoning	16	105	1,7	0,15
17 Hoekwoning	17	75	1,7	0,15
18 Hoekwoning	18	75	1,7	0,15
19 Hoekwoning	19	150	1,7	0,15
20 Rijwoning	20	105	1,7	0,15
21 Rijwoning	21	105	1,7	0,15
22 Hoekwoning	22	75	1,7	0,15
23 Hoekwoning	23	80	1,7	0,15
24 Vrijstaand	24	150	1,9	0,15
25 Vrijstaand	25	105	1,9	0,15
Totaal		2750	39,3	3,75
			91%	9%
				42,7

Norm 2: Bergruimte & Fietsen				
"Initiatiefplan Florahof"				
25 woningen				
Woningtype	gbo m2	Reis	samen	to/woning
1 Appartement	50	2	x	x
2 Appartement	50	2	x	x
3 Appartement	50	2	x	x
4 Appartement	50	2	x	x
5 Appartement	50	2	x	x
6 Appartement	50	2	x	x
7 Appartement	50	2	x	x
8 Appartement	65	x	5	x
9 Appartement	65	x	5	x
10 Appartement	65	x	5	x
11 Hoekwoning	100	x	5	x
12 Rijwoning	105	x	5	x
13 Rijwoning	105	x	5	x
14 Rijwoning	105	x	5	x
15 Rijwoning	105	x	5	x
16 Rijwoning	105	x	5	x
17 Hoekwoning	75	x	5	x
18 Hoekwoning	75	x	5	x
19 Hoekwoning	150	x	5	x
20 Rijwoning	105	x	5	x
21 Rijwoning	105	x	5	x
22 Hoekwoning	75	x	5	x
23 Hoekwoning	80	x	5	x
24 Vrijstaand	150	x	5	5
25 Vrijstaand	150	x	5	5
Totaal		14	70	10

Norm 3: Oppervlaktewater /Verhardingsoppervlak				
"Initiatiefplan Florahof"				
25 woningen				
Woningtype		m2	Totaal	%
1. Bestaande situatie				
a	bebouwingsoopp. 97	385	5885	43%
b	verhardingsopp. 97	660		
c	bebouwingsoopp. 101	1112		
d	verhardingsopp. 101	988		
2. Bestaand Florahof				
a	Buordertj woning	130	325	40%
b	verhardingsoppervlak	30		
c	Badruys woning	90	325	37%
d	verhardingsoppervlak	30		
e	Wintervilla	140	425	40%
f	verhardingsoppervlak	30		
3. Appartementen				
a	Bebouwingsooppervlak	290	470	71%
b	verhardingsoppervlak	45		
4. Engeleiswoningen				
a	Bebouwingsooppervlak	300	600	60%
b	verhardingsoppervlak	90		
5. Engeleiswoningen				
a	Bebouwingsooppervlak	335	500	59%
b	verhardingsoppervlak	60		
6. Vrijstaand				
a	Bebouwingsooppervlak	400	1050	43%
b	verhardingsoppervlak	75		
7. Totaalplan Florahof				
a	Bebouwingsooppervlak	1675	5885	54%
b	verhardingsoppervlak perkeer	290		
c	Bebouwingsooppervlak Bergruimte	110		
d	verhardingsoppervlak openbaar	1210		
8. Compensatie Oppervlaktewater 5-15%				
a	Totaal bebouwingsooppervlak	700	5-15%	* compensatie oppervlaktewater
b	Totaal verhardingsoppervlak	170	m2	

* oppervlaktewater compensatie (gestatificeerd g m2)

* overblijfsel voor wateraanleg

* ca. 30 m2 extra oppervlaktewater gereserveerd

Resumé Florahof

- Betaalbare woningen voor belangrijke doelgroepen;
(ouderen, starters en jonge gezinnen)
- Samenleven op gezamenlijk woonerf met autovrije hofjes en veranda's;
(VvE door toekomstige bewoners en zelf te creëren ontmoetingsplekken)
- Voorrang voor urgente doelgroepen binnen de gemeente; (extra toewijzingscriteria)
- Open en uitnodigend verbonden met haar omgeving; (bruggetjes)
- Duurzaam vormgegeven woningen en beheer openbare ruimte;
(door VvE participatie in beheer en gebruik openbare ruimte)
- Heeft positieve effect op direct omliggende openbare ruimte;
(Het achterom, Vuurdoornpark, Groene ruimte met waterpartij)
- Kwaliteit bestaande locatie herkenbaar ingepast;
(Boerderij wordt teruggebracht naar een herkenbare massa en vormgeving)
- Creatief hergebruik bestaande materialen van gesloopte gebouwen;
(behouden bestaande gebouwen en oogsten duurzame sloopmaterialen)