



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

HEISTRAAT NOORD FASE 2
WAALRE NOORD

Stedenbouwkundig en inrichtingsplan en Beeldkwaliteitplan 22 februari 2016

Inhoud

Inleiding	4	Orientatie en hoekoplossingen	34
Opgave	4	Kleur en materiaal	35
Leeswijzer	5	Bouwgrenzen en rooilijnen	35
Analyse	6	Op- en aanbouwen, bijgebouwen	36
Omgeving	6	Overgangen openbaar-privé	36
Kwantitatieve uitgangspunten	8	Duurzaamheid	38
Kwalitatieve uitgangspunten	9	Erfbeplanting	38
Stedenbouwkundig en inrichtingsplan	11	Bijzonder woonobject als beëindiging van de wijk	39
Totaalplan	12	Bouwgrens	39
Plangebied 'Tussen Heistraat & De Meeris'	13	Typologie en bouwhoogte	40
Plangebied 'Ruimte-voor-ruimtekavels'	14	Duurzaamheid	41
Profielen	15	Oriëntatie en privacy	41
Details	22	Daken	41
Facetten	24	Architect	41
verkaveling & woningcategorieën	24	Kleur en materiaal	42
ontsluiting & parkeren	25	Op- en aanbouwen, bijgebouwen	42
bomen & onderbeplanting en hagen	26	Overgangen openbaar-privé	42
verharding & grondgebruik	27	Ruimte-voor-ruimtekavels	43
meubilair, huisvuilinzameling & afwatering	28	Verkaveling	43
Beeldkwaliteitplan	29	Bouwgrens	43
Algemeen	30	Typologie en bouwhoogte	44
Doel en werkwijze	30	Daken	44
Kwaliteitsteam	30	Architectenkeuze	44
Selectie- en ontwerpproces	30	Kleur en materiaal	45
Leeswijzer	31	Op- en aanbouwen, bijgebouwen	45
Tussen Heistraat & De Meeris	32	Erfbeplanting	45
Variatie in typologieën en bouwhoogte	32	Overgangen openbaar-privé	46
Daken	33	Duurzaamheid	46
Architectenverdeling	34	Colofon	

Aan de noordzijde van Waalre is de nieuwe woonwijk Waalre Noord in ontwikkeling. De eerste fase is al jaren bewoond en nu zijn ook de fases Heistraat Noord & Winterbleeck zo goed als afgerond. De volgende stap is de ontwikkeling van Heistraat Noord Fase 2. Deze fase beëindigt de woonwijk Waalre Noord aan de waterkant. Het is van belang dat de buurt aansluit op de wijk Waalre Noord alsook op de dorps sfeer van Waalre.

De Gebiedsvisie Waalre Noord uit 2007 vormt het uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Buro Lubbers is gevraagd om een integraal plan op te stellen voor zowel de stedenbouw, de inrichting van de openbare ruimte als beeldkwaliteitsaspecten voor de architectuur.

De gebiedsvisie voorziet in een centrale as die vanaf het water Heistraat Noord Fase 2 ten noorden en zuiden van de Heistraat verbindt. Daarnaast is in de gebiedsvisie opgenomen dat de bebouwing ten noorden van de Heistraat ca. 100 meter de plas insteekt. Dit visieonderdeel wordt losgelaten.

Aan de Heistraat Noord Fase 2 worden ca. 35 woningen gerealiseerd. De bebouwing moet eindigen in een bijzonder bebouwingselement dat hoog scoort op het gebied van duurzaamheid.

Daarnaast voorziet de gebiedsvisie in ca. 70 gestapelde woningen in het bos ten oosten van de plas. Vanwege de ligging in de EHS wordt deze ontwikkeling als onhaalbaar gezien. Als alternatief wordt in dit stedenbouwkundig plan onderzocht of in de bosrand een beperkt aantal Ruimte-voor-ruimte-kavels mogelijk is.



Gebiedsvisie Waalre Noord, Grontmij 2007

De plandoelstelling start met een beknopte **analyse**. Welke omgevingskwaliteiten zijn aanwezig en hoe is de relatie met de gerealiseerde fase? Uit de analyse van de omgeving en het programma worden uitgangspunten afgeleid voor het ontwerp van de buurt. Op welke wijze kunnen bestaande kwaliteiten benut worden en de uitgangspunten uit de gebiedsvisie worden vertaald? Dit is het basisconcept voor het ontwerp.

Het basisconcept resulteert in een **stedenbouwkundig en inrichtingsplan**. Heistraat Noord Fase 2 onderscheidt twee deelgebieden: het gebied Tussen Heistraat & De Meeris en de Ruimte-voor-ruimtekavels in de bosrand. Het duurzame woonobject als beëindiging van de wijk maakt ruimtelijk onderdeel uit van het gebied Tussen Heistraat & De Meeris, omdat het woonobject gebruik maakt van hetzelfde stelsel van voetpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. Qua beeldkwaliteit neemt het woonobject echter een bijzondere plaats in. Het wordt daarom in het hoofdstuk Beeldkwaliteit afzonderlijk behandeld.

Het gebied Tussen Heistraat & De Meeris wordt nader toegelicht aan de hand van **profielen** en **details**. Daarnaast worden verschillende deelaspecten zoals verkaveling, woningcategorieën, ontsluiting, parkeren, groen, verharding, afwatering, verlichting en huisvuilinzameling door middel van **facetkaarten** in beeld gebracht en gekwantificeerd.

Omdat er op dit moment nog veel onbekend is omtrent de realisatie van de ruimte-voor-ruimtekavels volstaat voor

dit plandeel de stedenbouwkundige plattegrond.

De beeldkwaliteitseisen voor de architectuur worden beschreven in het **beeldkwaliteitplan**. In de inleidende paragraaf worden doel en werkwijze, de functie van het kwaliteitsteam en het selectie- en ontwerpproces toegelicht.

Vervolgens wordt ingezoomd op de deelgebieden Tussen Heistraat & De Meeris en de ruimte-voor-ruimtekavels. Aan het duurzame woonobject als beëindiging van de wijk, in het deelgebied Tussen Heistraat en De Meeris, wordt een apart hoofdstuk gewijd.

Het beeldkwaliteitplan beschrijft onder meer typologieën, bouwhoogte, daken, architectenverdeling, oriëntatie, kleur en materiaal, bouwgrenzen, bijgebouwen, overgangen openbaar-privé en duurzaamheidsaspecten.

Het dorp Waalre ligt op de overgang van het beekdal van de Dommel naar de hoger gelegen bos- en heidecomplexen. Op de overgangszone ontstonden de dorpen met akkers rondom. Het landschap kenmerkt zich door weiden met elzen en wilgen langs de Dommel en bossen met voornamelijk eiken en dennen op de hoger gelegen zandgronden. Het zand kwam in de jaren zestig goed van pas bij de aanleg van de snelweg. Zodoende is het gat van Waalre ofwel waterplas De Meeris ontstaan. De nieuwe woonwijk Waalre Noord maakt goed gebruik van de landschappelijke kwaliteiten. De aanwezige boscomplexen en houtwallen onderscheiden én verbinden de verschillende woonbuurten. Van de ligging aan het water wordt optimaal geprofiteerd door de situering van verandawoningen en de aanleg van een boulevard met park langs de waterkant. De boulevard sluit aan op het bestaande wandelpad rondom de plas en geeft toegang tot het omringende landschap. Het oude lint van de Heistraat krijgt nieuwe betekenis als dorps lint met veelzijdige en aantrekkelijke woningen.

In fase 1 sluit de beeldkwaliteit aan bij de dorps kwaliteiten van Waalre. In de wijk zijn verschillende bijzondere (woon) objecten voorzien, ter oriëntatie of beëindiging van de wijk. Opvallend is de zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel groen en hoogwaardige materialen. De zanderige opbouw van de bodem wordt benut voor berging en infiltratie van hemelwater. Het parkeren is grotendeels uit het zicht gehouden door interne parkeerhoven.

Historische kaart >





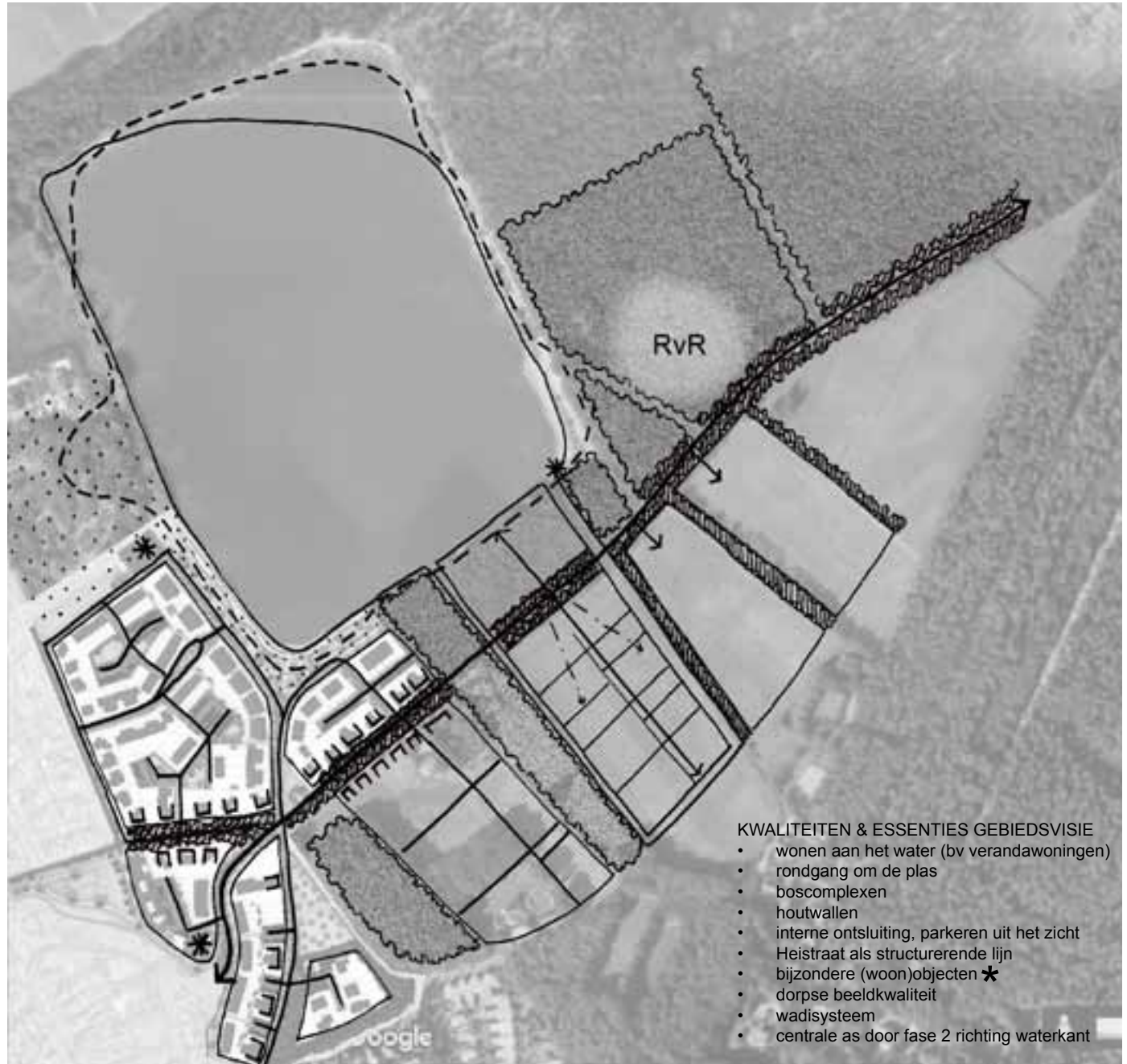
Weids wonen aan het water, route om de plas



Gevarieerde architectuur, dorps wonen



Zorgvuldige openbare ruimte, integraal waterbeheer



KWALITEITEN & ESSENTIES GEBIEDSVISIE

- wonen aan het water (bv verandawoningen)
- rondgang om de plas
- boscomplexen
- houtwallen
- interne ontsluiting, parkeren uit het zicht
- Heistraat als structurerende lijn
- bijzondere (woon)objecten *
- dorps beeldkwaliteit
- wadisysteem
- centrale as door fase 2 richting waterkant

Het plan gaat uit van 37 woningen met de volgende categorieverdeling:

- Minimaal 38% in de goedkope (sociale) sector (regionale begrippenlijst)
- Minimaal 35% in de middeldure categorie (tot max. € 350.000,-)
- Maximaal 27% in de dure categorie

Het aantal goedkope woningen is inclusief een kleinschalig huurcomplex in de sociale sector van twee lagen met bewoonbare kap. Het kleinschalig wooncomplex is toegevoegd conform de wens van de Raad.

De kavelformaten zijn marktconform, zodat de beoogde categorieën ook gerealiseerd kunnen worden. Het kleinschalig huurcomplex zal zich in de Heistraat moeten voegen naar het kleinschalige karakter van het dorpslint. Er wordt gestreefd naar optimale integratie tussen sectoren en woningtypen in deze fase.

Daarnaast biedt het programma van eisen ruimte aan circa 3 ruimte-voor-ruimte kavels van circa 1.500 m² groot.

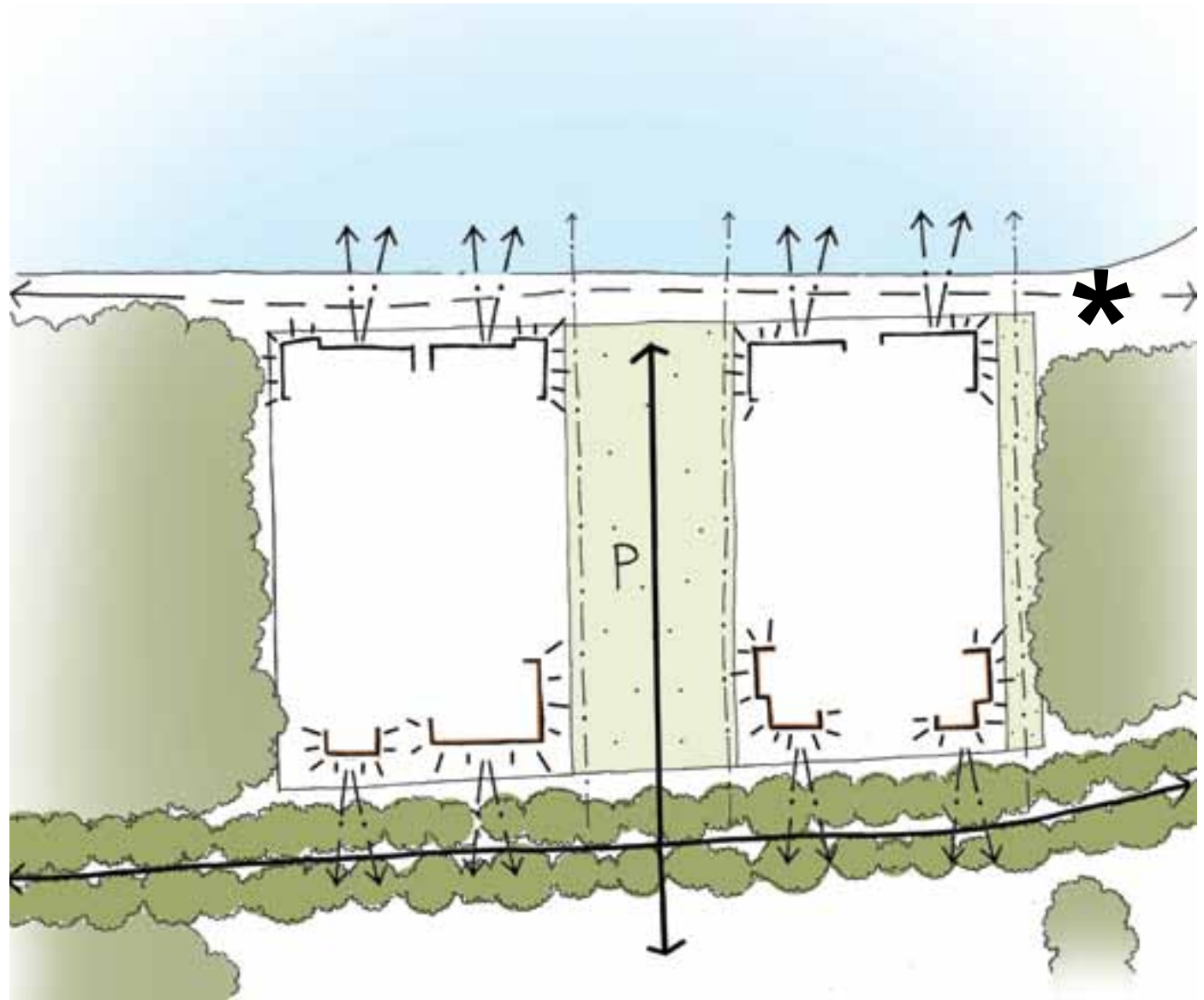
De parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope en middeldure (rij)woningen. Voor dure woningen en middeldure tweekappers geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen kavel en 0,5 in de openbare ruimte.

categorie	aantal won.	parkeernorm	parkeerbehoefte
goedkope huur sociale sector	10	1,7	17
goedkoop	4	1,7	6,8
middelduur	13	1,7	22,1
duur	6	2,5	15
duur (bijz. object)	4	2,5	10
totaal	37		71

Programma van eisen en parkeernorm

Op basis van de analyse van de omgeving, de gebiedsvisie en de gerealiseerde fase komen we tot de volgende kwalitatieve uitgangspunten voor Heistraat Noord fase 2:

- Sterk bosrijk karakter
- Zoveel mogelijk handhaven van de beplanting langs de Heistraat
- Het dorpse lint aan de Heistraat doorzetten
- Ontsluiting vanaf Heistraat d.m.v. een centrale as. De zichtlijn vormt de verbinding van het woongebied naar het water van De Meeris en het aangrenzende woongebied ten zuiden van het plan. De as maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur voor autoverkeer en het groen
- Integraal waterbeheer, bijvoorbeeld d.m.v. een wadisysteem
- Parkeren opnemen in het groen
- Woningen met uitzicht op het water
- Langzaam verkeersroute langs het water doortrekken vanuit vorige fase via een informeel pad
- Beëindiging van de bebouwing van Waalre Noord in de vorm van een bijzonder en duurzaam woongebouw aan de waterkant





STEDENBOUWKUNDIG EN INRICHTINGSPLAN

Het ontwerp voor Heistraat Noord Fase 2 krijgt een duidelijk herkenbare identiteit. Typische bosbeplanting bepaalt het karakter van de buurt. Aan de oost- en westzijde bepalen bestaande boscomplexen het beeld. De woningen aan de oostzijde kijken hier op uit. De hoofdontsluiting verloopt via een centrale as met brede, groene middenberm. Hier wordt het bos, de oorspronkelijke situatie van het plangebied, voelbaar gemaakt in de buurt. In de groene middenberm wordt gebiedseigen beplanting toegepast. Dat wil zeggen, op een niet-traditionele, maar 'bossige' manier, in verschillende maten en op verschillende afstanden van elkaar. Parkeren blijft door dit bosrijke karakter uit het zicht.

Gebiedseigen beplanting is bovendien een duurzame keuze en creëert kansen voor een biodiverse verbinding met het bos. In het midden van de berm ligt een verlaging, waar hemelwater van de aangrenzende straten kan infiltreren. De woningen aan de centrale as profiteren van het groene uitzicht en als men de deur uitstapt is er direct zicht op het water.

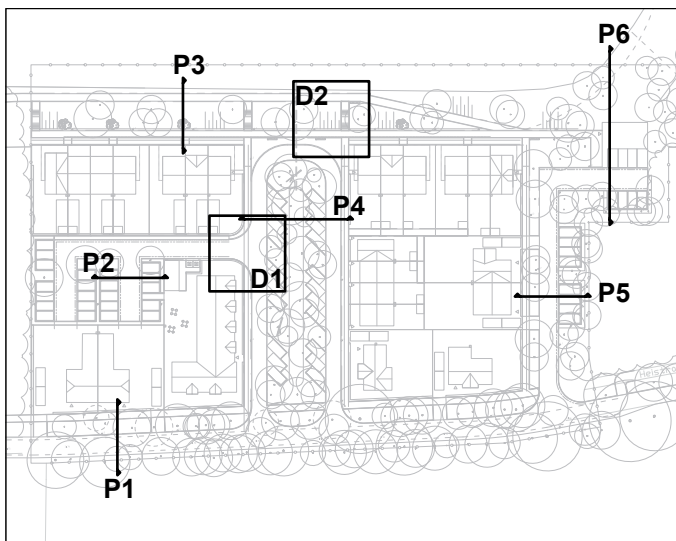
De beplanting langs de Heistraat blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. De woningen aan de Heistraat voegen zich in dit historische lint. De bebouwing is kleinschalig en bestaat uit verschillende dorpse typologieën. Op de hoek van de Heistraat en de centrale as ligt een kleinschalig huurcomplex. Aan de Heistraat presenteert het complex zich als een tweekapper. De lange beuk ligt aan de centrale as. De parkeerplaatsen voor het complex zijn gesitueerd in een hofje, omzoomd met hagen en gecamoufleerd door

enkele forse eiken in verbrede hagen.

Aan de waterkant worden de verandawoningen doorgezet, zodat een duidelijke relatie met eerdere fasen ontstaat. Het talud wordt ingeplant met groepjes bomen, waardoor zowel een parkachtig beeld als voldoende zicht op het water gegarandeerd zijn. Langs de waterkant loopt een informeel pad, dat aan de westzijde via het boscomplex aansluit op de boulevard van fase 1 en aan de oostzijde aantakt op het zandpad rondom de plas en naar het bos met de ruimte-voor-ruimtekevels.

De woningen aan de oostzijde worden ontsloten door een straat langs het bos. Vanuit de woningen is zicht op de bosrand. Parkeerplaatsen zijn subtiel ingepast in kleine, met hagen omzoomde parkeerkoffers. Aan het einde van de straat is zicht op het water. Aan de rechterzijde, tegen de bosrand, ligt het duurzaam woonobject als beëindiging van de wijk.

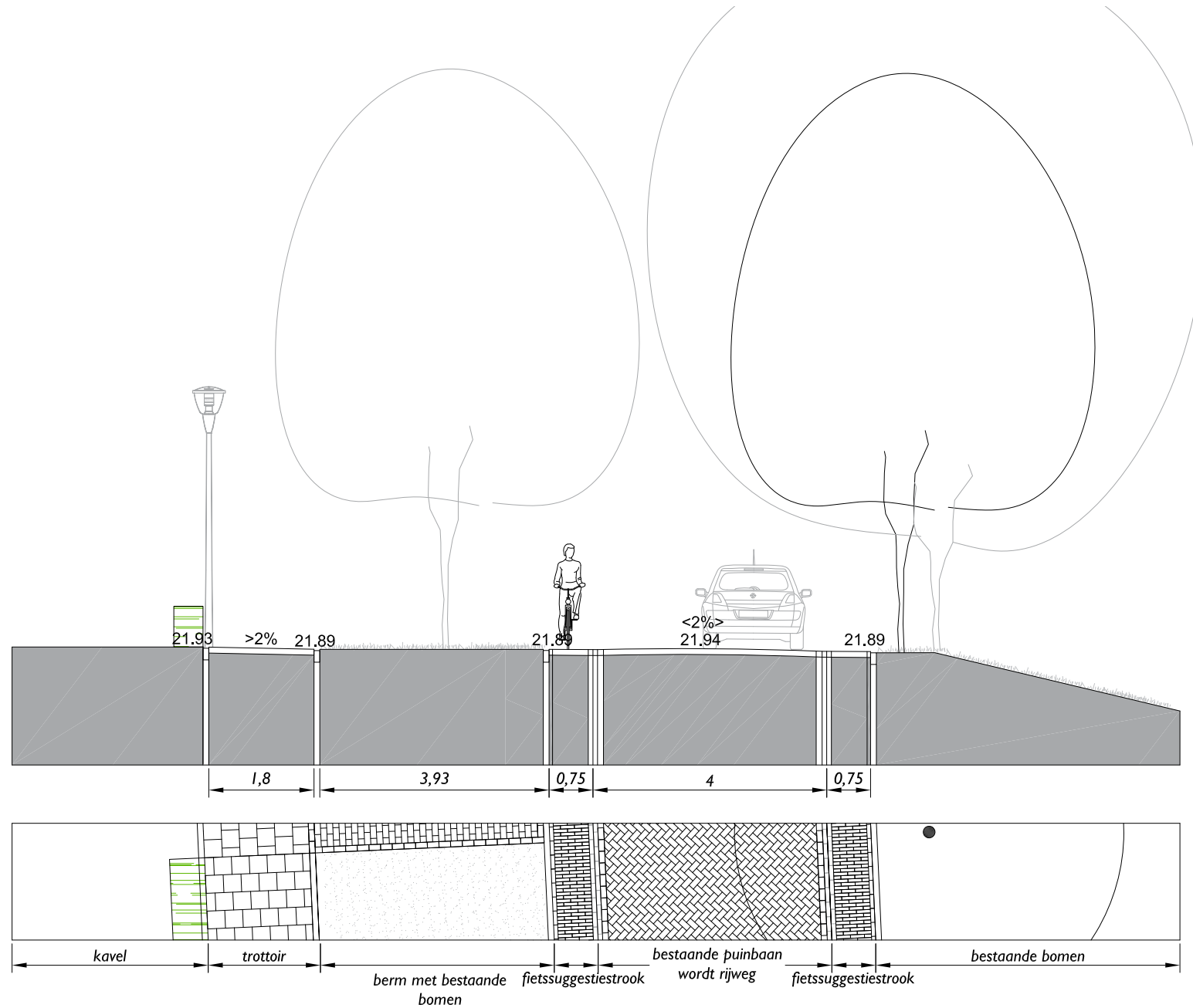


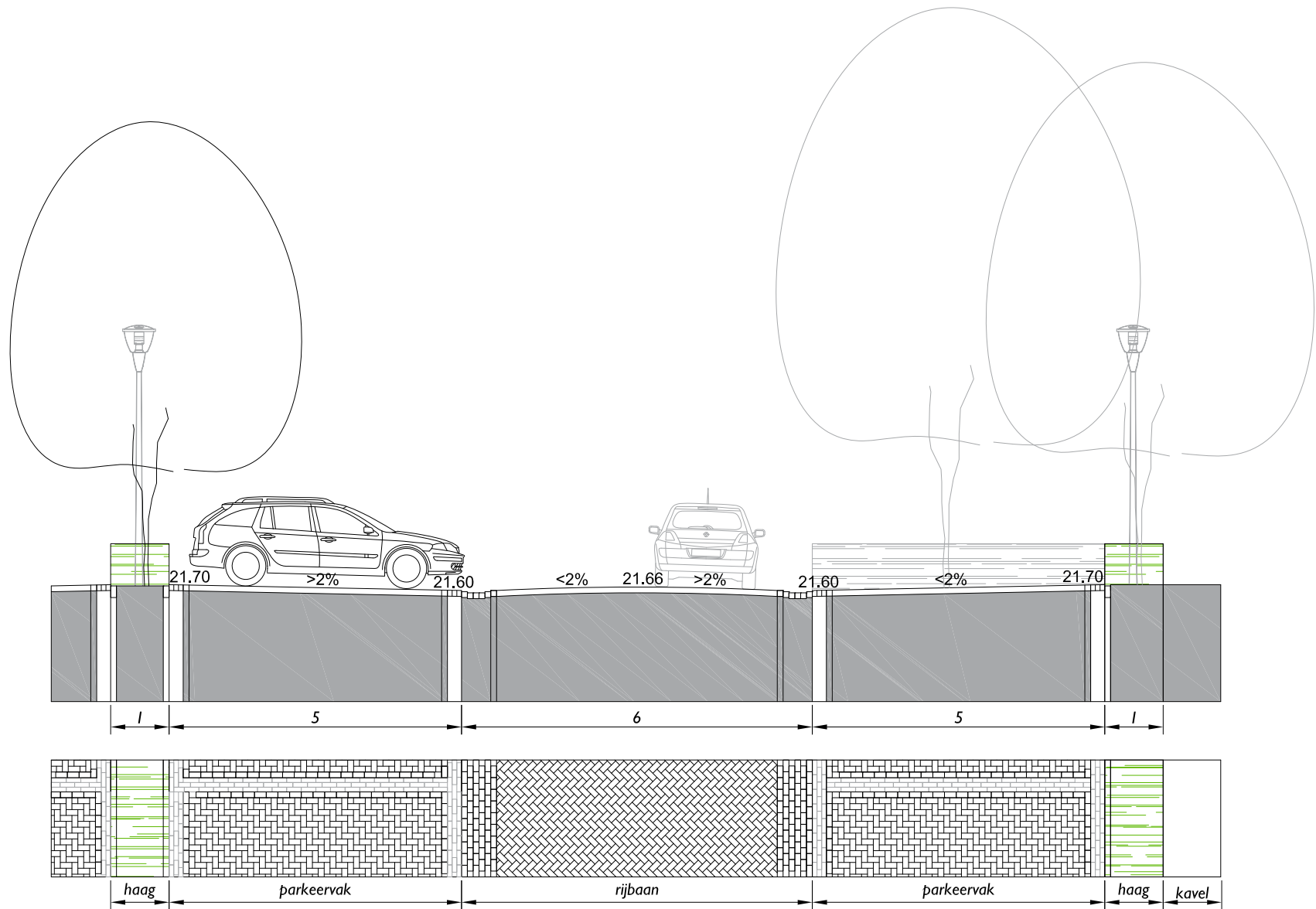


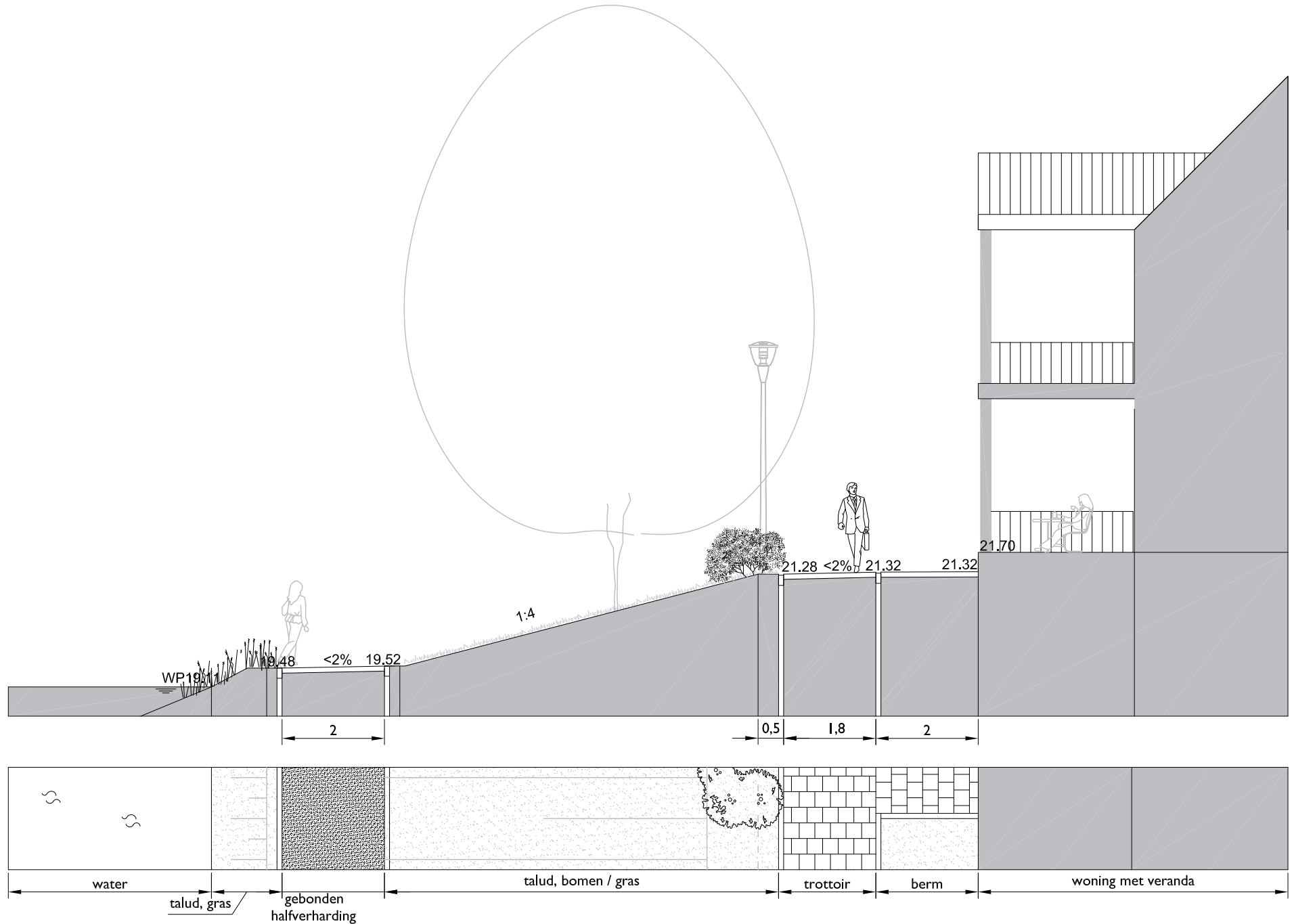
De Ruimte-voor-ruimtekavels bieden een unieke kans om te wonen in het bos. Deze kans wordt optimaal benut door zo weinig mogelijk bos te kappen. Voor de ontsluiting wordt het bestaande bospad vanaf de Heistraat benut en worden de kavels ten zuiden van de lijn tussen het schuttershuis en het zandpad in oost-west richting ingepast. Op deze manier blijven de woningen zoveel mogelijk aan de zijde van de Heistraat en heeft de ontwikkeling beperkt impact op de Ecologische Hoofdstructuur.

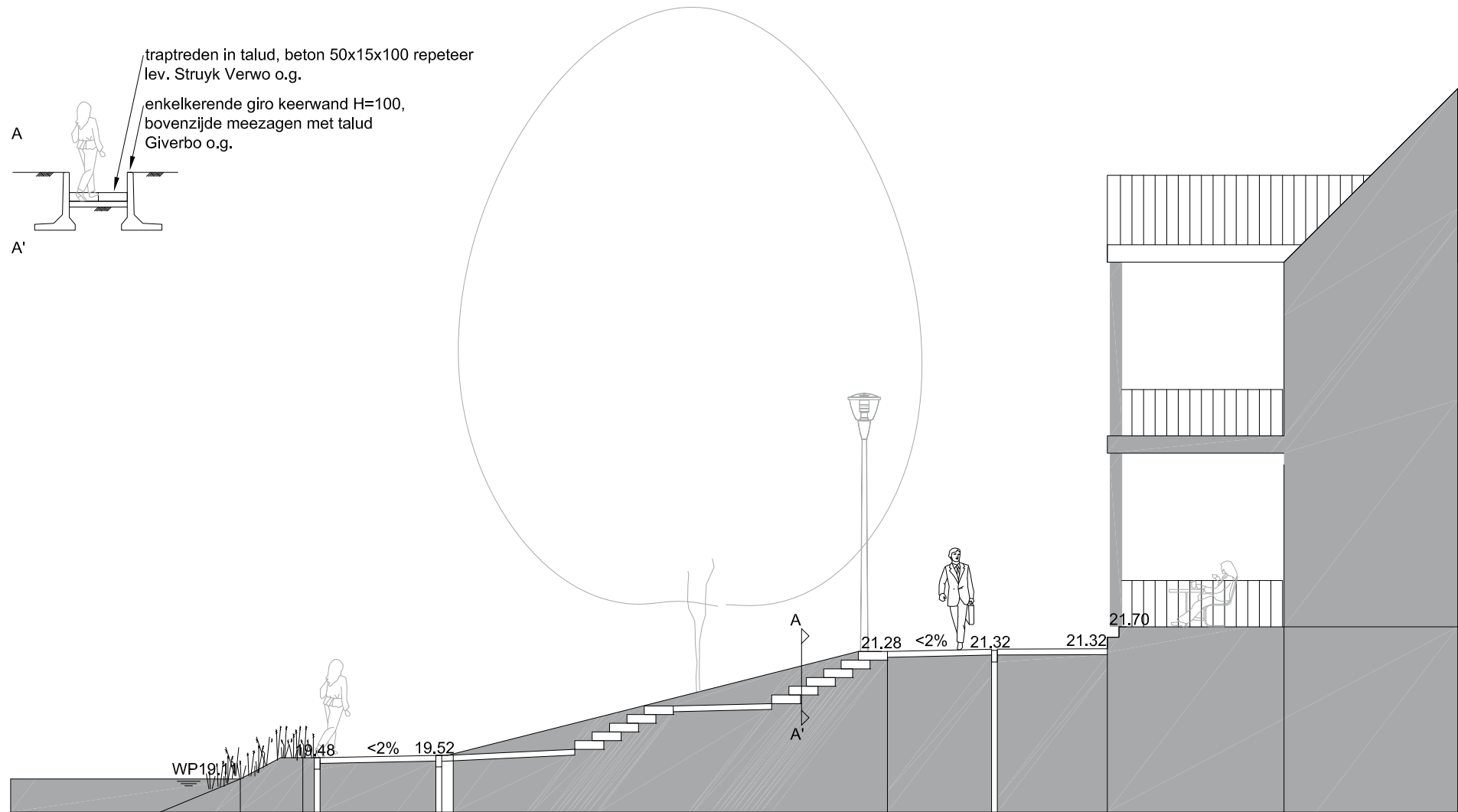
De hiernaast getoonde verkaveling is een suggestie. De positie van de kavels volgt zoveel mogelijk de aanwezige, meer open plekken in het bos, die ter plekke waargenomen zijn. Een nauwkeurige bomenstudie/inmeting is nodig om te bepalen waar deze natuurlijke, meer open plekken zich exact bevinden en waar mogelijk minder waardevolle exoten aanwezig zijn die gekapt kunnen worden. Ook moet bepaald worden welke waardevolle exemplaren behouden moeten blijven. Tussen de bomen en rekening houdend met waardevolle landschappelijke en ecologische elementen wordt de ruimte gezocht voor de woningen en de ontsluiting. De karakteristiek van de woningen sluit aan op de bosrijke omgeving en mag afwijken van de traditionele, klassieke woningen in Heistraat Noord Fase 2. Hier in het bos verschijnen bijzondere pareltjes. Dat wil zeggen dat de relatie tussen binnen en buiten belangrijk is evenals de landschappelijke overgang tussen openbaar en privé. Het bos met de zandpaden biedt de bewoners een aangename wandeling; bosrijk en met uitstapjes naar het water en de aangrenzende woonbuurten.

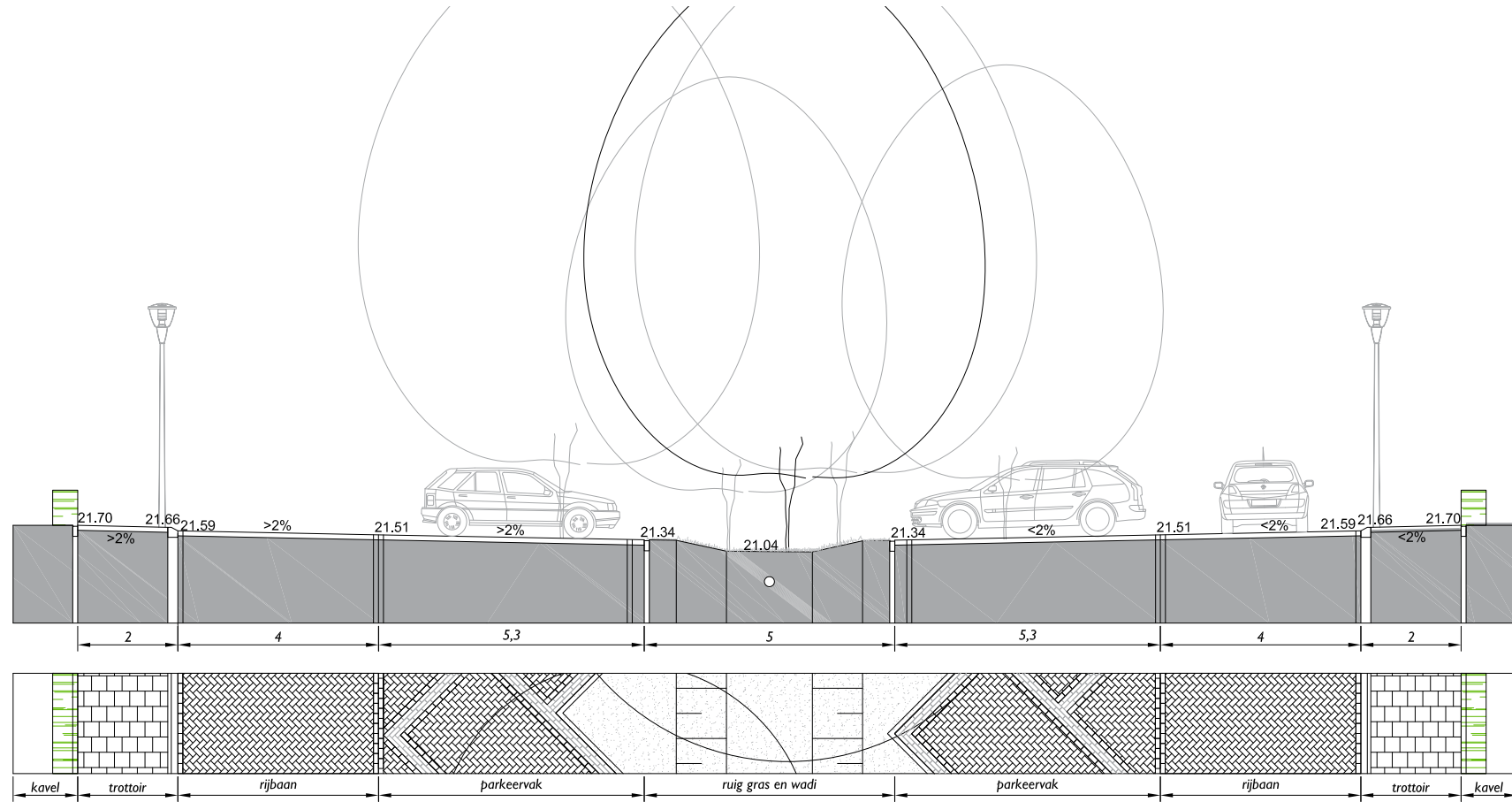


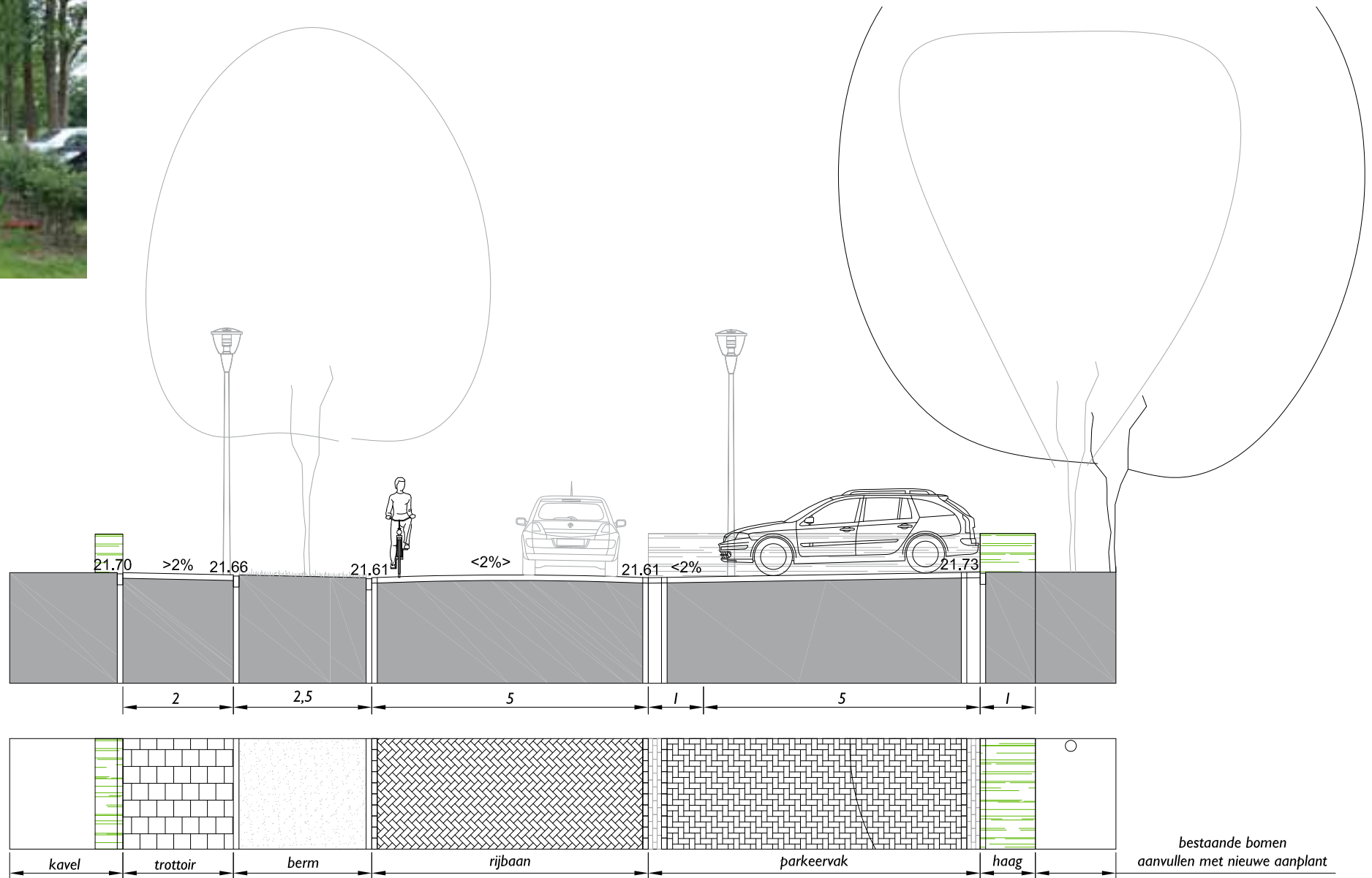


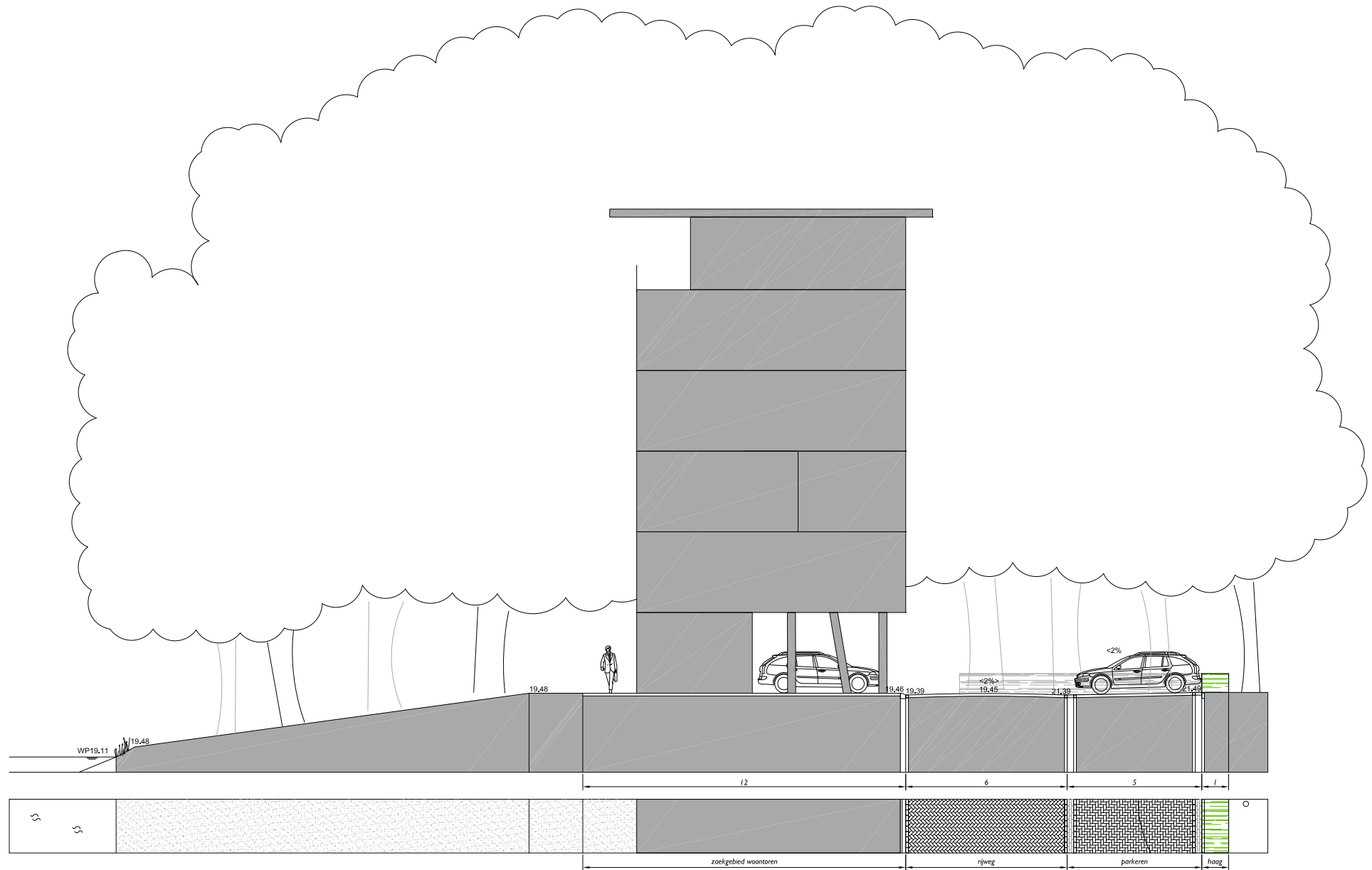


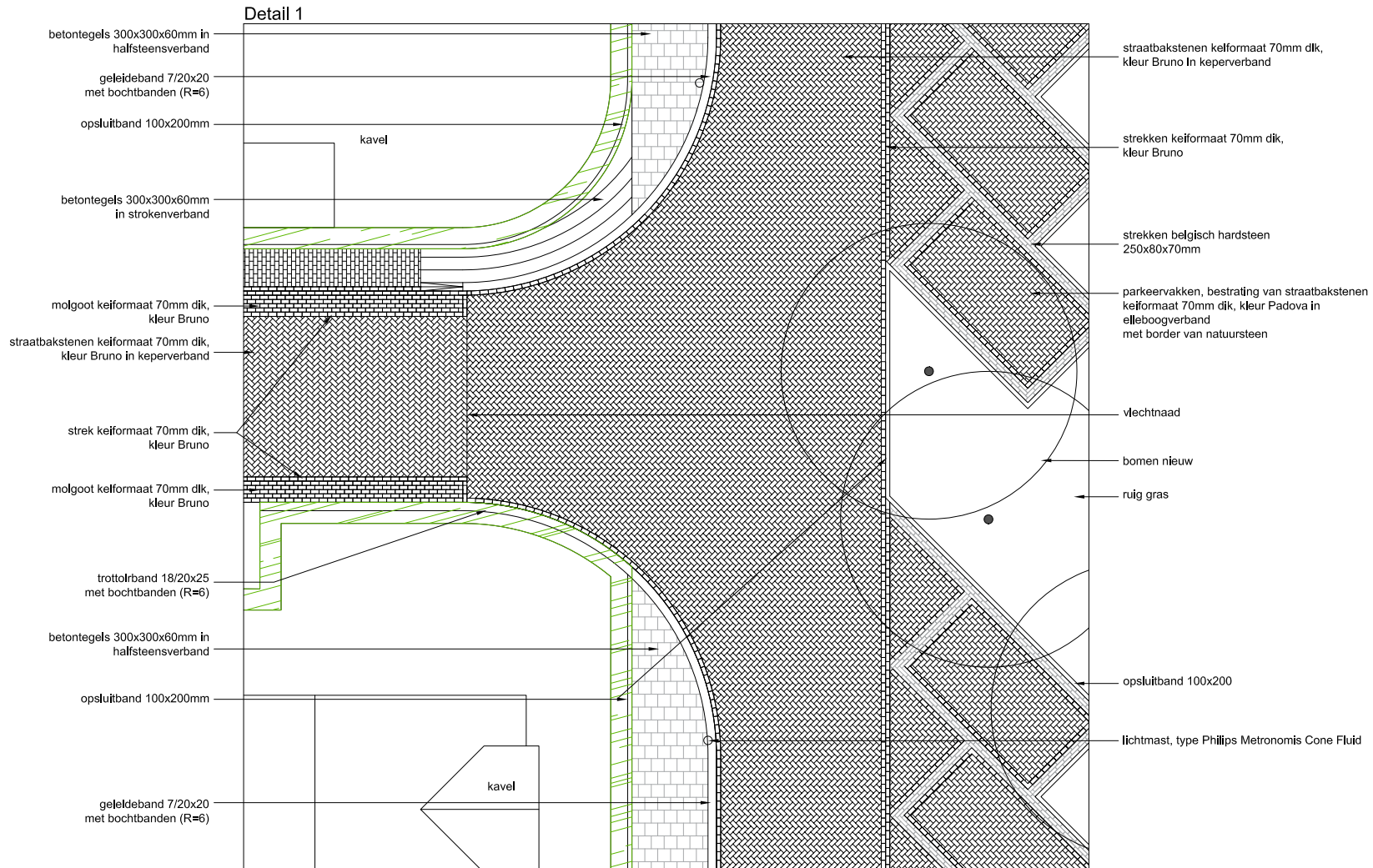


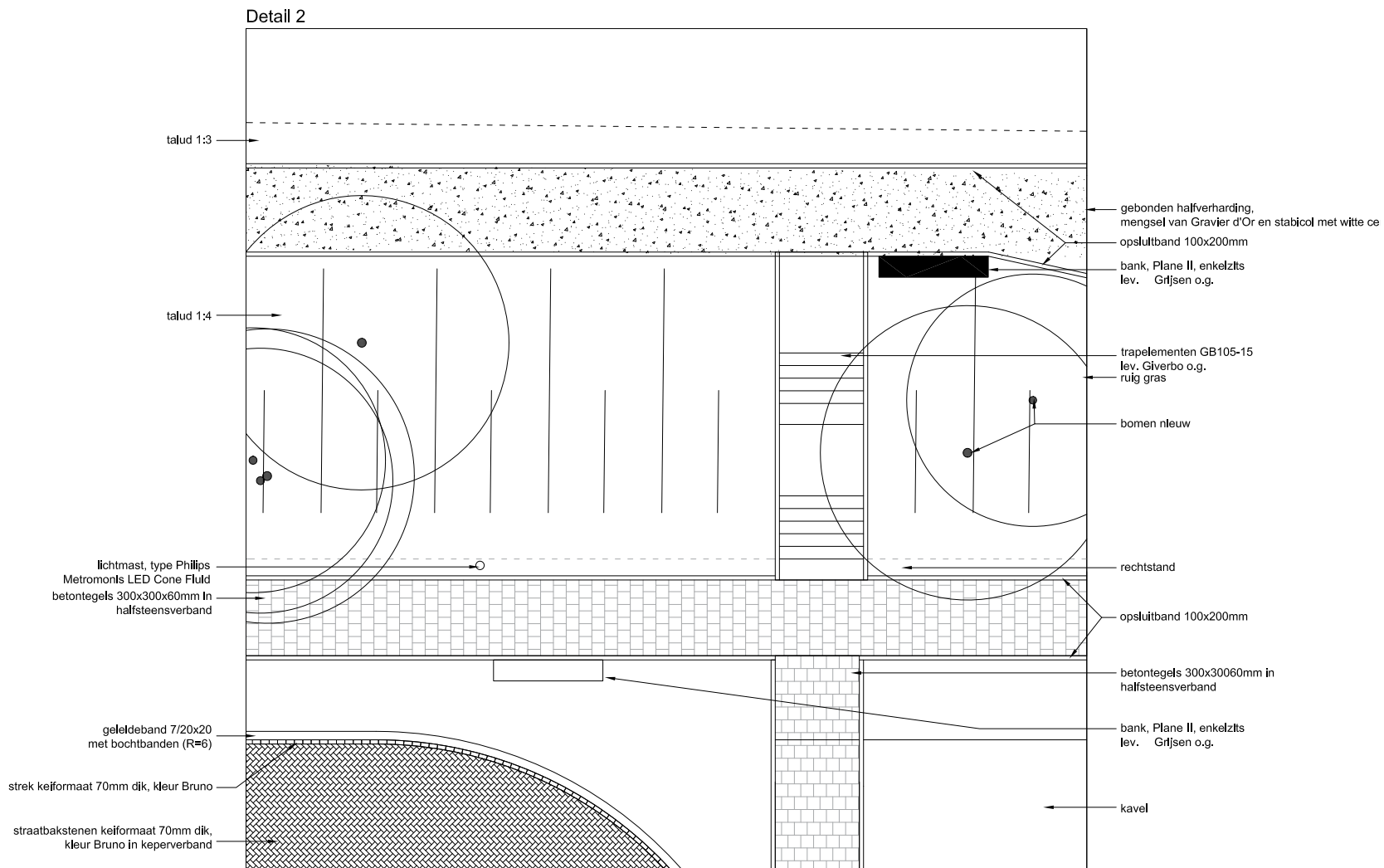


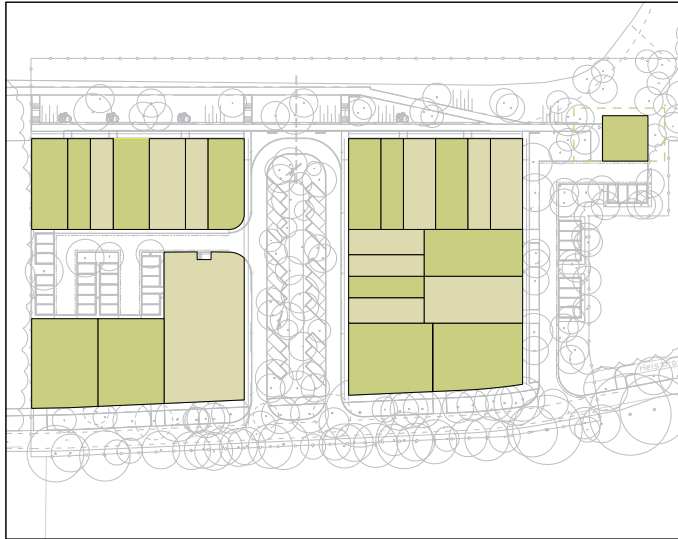












Legenda

■ ■ 6195 m2 uitgeefbaar gebied



Legenda

■	Goedkoop	14	
■	Middelduur	13	
■	Duur	10	+
		<u>37</u>	



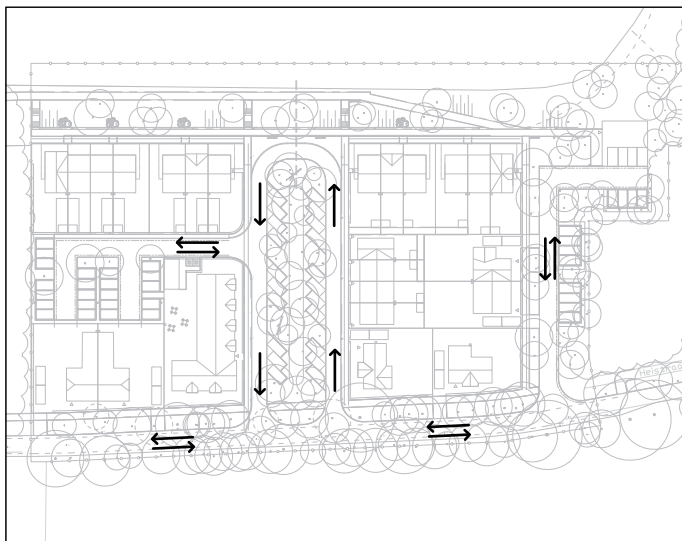
Duur



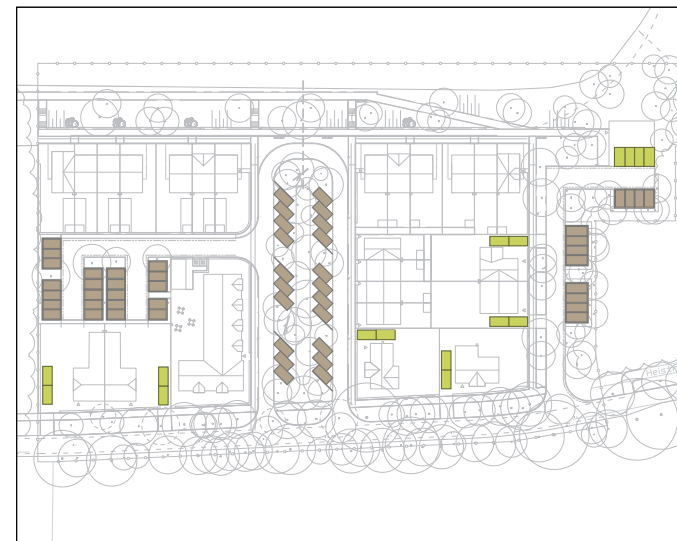
Middelduur



Goedkoop (gestapeld)



Legenda
 → Rijrichting



Legenda

■ Openbare parkeerplaats	55	
■ Parkeerplaats op eigen terrein	16	+
	<u>71</u>	

Volgens parkeernorm 71 parkeerplaatsen nodig (zie p. 8)
 Conclusie: parkeerbalans voldoet



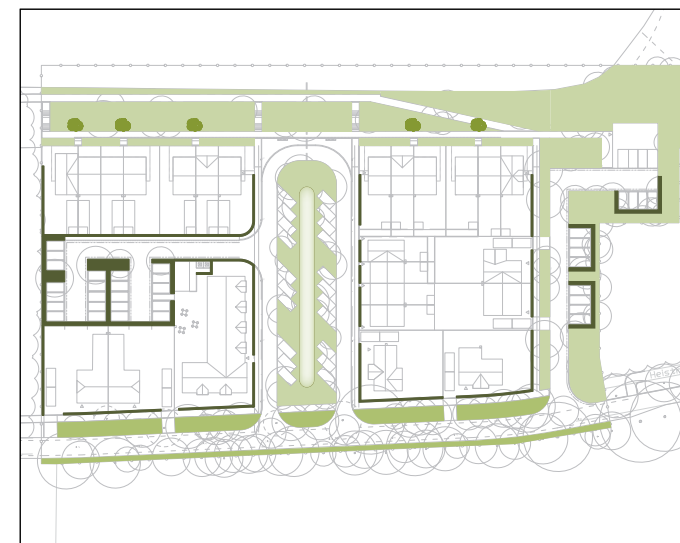
Oplaadpunt (optioneel)



Parkeren tussen bomen



Parkeren tussen hagen



Legenda

Soort (96 in totaal)	Maat
Quercus robur	20/25
Betula pendula	16/18
Rhamnus frangula	12/14
Amelanchier lamarckii	16/18
Pinus sylvestris	300-350
Prunus spinosa	150-175
Ilex aquifolium	125-150
Alnus glutinosa	16/18
Salix alba	16/18

Legenda

- Bomen bestand Heistraat
- Bomen kap Heistraat

* Bomen bestand, behouden, o.v.v. haalbaarheidsonderzoek BEA en van aanlegwerkzaamheden

Legenda

- Gras (4163 m² incl. ruig gras)
- Ruig gras
- Beukenhaag (openbaar 218 m²)
- Kruidwilt



Quercus robur



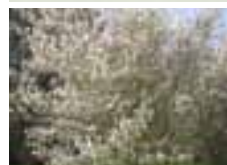
Betula pendula



Rhamnus frangula



Alnus glutinosa



Amelanchier lamarckii



Ilex aquifolium



Pinus sylvestris



Prunus spinosa



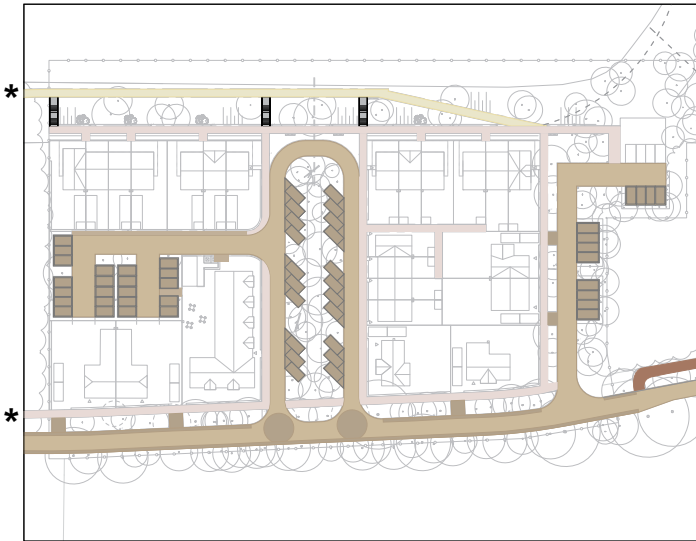
Salix alba



Ruig gras

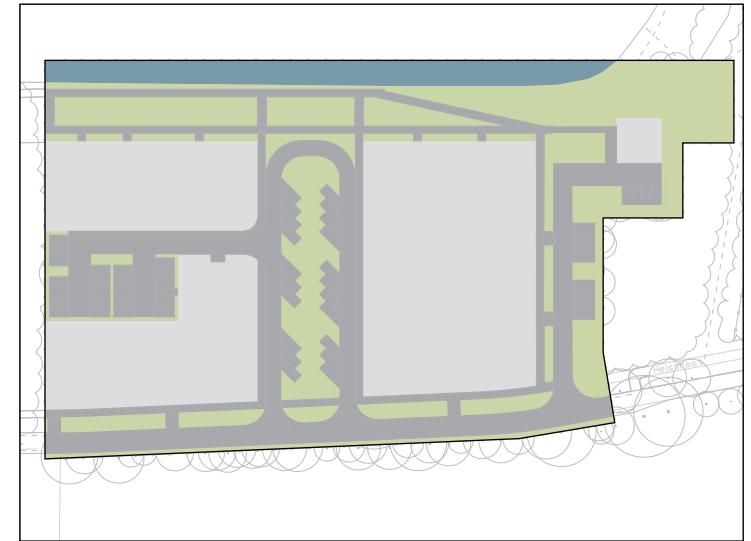


Beukenhaag



Verharding	4742 m²
<i>Parkeren incl. Brickeno strekken</i>	807 m ²
<i>Rijweg</i>	2626 m ²
<i>Voetpaden</i>	1000 m ²
<i>(1079 m² incl. achterpaden op eigen terrein)</i>	
<i>Gebonden halfverharding</i>	256 m ²
<i>Trappen</i>	53 m ²

Aansluitingen Heistraat Noord *
(m² buiten plangebied) 233 m²



Legenda

- Straatbakstenen keiformaat 70mm dik, kleur Bruno
- Straatbakstenen keiformaat 70mm dik, kleur Padova
- Betontegels 300x300x60mm
- Gebonden halfverharding, mengsel van Gravier d'Or en stabicol met witte cement
- Betontreden, beton GB105-15
- Brickeno strekken, gekloofde Belgische hardsteen

Legenda (aantallen binnen plangrens)

 Verharding	4742 m ²	29,2%
 Groen	4381 m ²	26,9%
 Water	948 m ²	5,8%
 Uitgeefbaar	6195 m ² +	38,1%
16266 m ² (totaal opp. plangebied)		



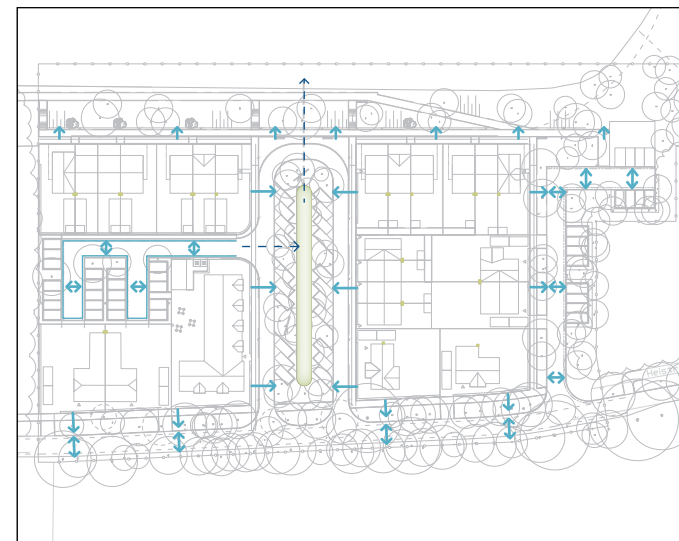
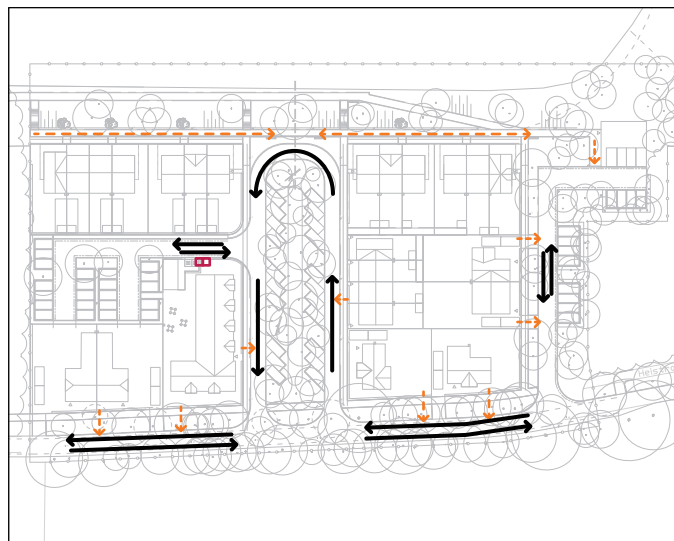
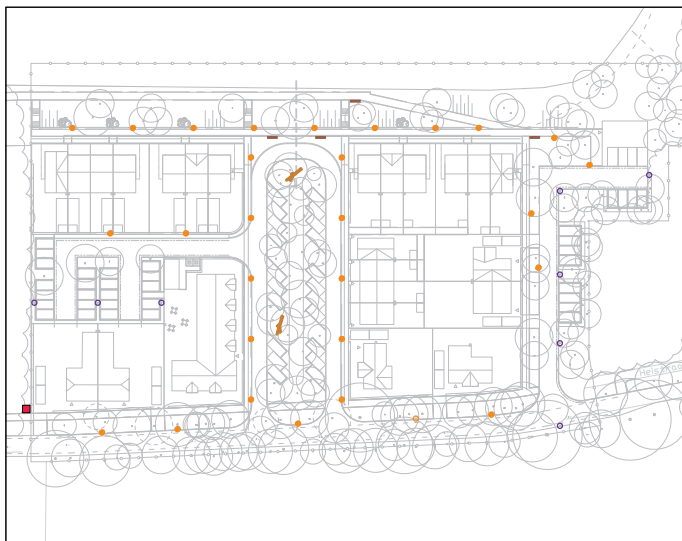
Betontegels



Gebonden halfverharding



Straatbakstenen



Legenda

- Armatuur Philips Metronomis Led Cone Fluid (straten)
- Armatuur Philips Metronomis Led Cone Torch (parkeren)
- Plane II enkelzits (lev. Grijsen)
- Pompput gemeente
- 🌳 Natuurlijk spelen, boomstam

Legenda

- ➔ Routing ophalen huisvuil
- ➔ Aanlooproute voor aanbieden afval

Legenda

- ➔ Afwateringsrichting
- Wadi
- Grindkoffers (privé)



Cone Fluid



Natuurlijk spelen



Cone Torch



Plane II enkelzits



Wadi

BEELDKWALITEITPLAN

Doel en werkwijze

Dit beeldkwaliteitplan is de kwalitatieve borging van het Stedenbouwkundig en inrichtingsplan Heistraat Noord Fase 2 in het project Waalre Noord. Het vormt de basis voor de toetsing van de architectonische kwaliteit van de afzonderlijke bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan is één van de belangrijke instrumenten om de beoogde kwaliteit te borgen. Daarnaast worden kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig en inrichtingsplan vertaald naar het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan zal als welstandskader ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Het plan bestaat uit 37 woningen in het gebied tussen de Heistraat en de waterplas en 3 ruimte-voor-ruimtekavels in het bos tussen het schuttershuis en de Heistraat. Heistraat Noord Fase 2 is een invulling van de Gebiedsvisie Waalre Noord uit 2007. De beeldkwaliteit voor Heistraat Noord Fase 2 sluit aan op het Beeldkwaliteitplan Waalre Noord Fase 1 uit juli 2009. De ambitie, het proces en de juridische verankering zijn gelijk in beide fasen.

Heistraat Noord Fase 2 ligt ten noorden van de Heistraat en vormt de beëindiging van de woonwijk aan de waterkant. Aan de zuidzijde van de Heistraat zijn volgende fasen van Waalre Noord gepland.

Het beeldkwaliteitplan nodigt architecten uit om het stedenbouwkundig plan verder vorm en inhoud te geven. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel:

- een samenhangende en herkenbare woonbuurt te realiseren, die aansluit op eerdere fasen, maar daar

tegelijktijd subtiel van kan verschillen;

- een goede afronding van de bebouwing aan de waterkant te maken;
- een minimum kwaliteitsniveau te verzekeren en uitnodigen tot méér.

De openbare ruimte is dragend. Het sterke groene kader brengt de verschillende typologieën en architectuuruitingen bijeen en smeedt ze tot een geheel. De hoogwaardige architectuur draagt hieraan bij. Het omliggende landschap van bos en water geldt als belangrijke inspiratiebron.

Kwaliteitsteam

Voor de toetsing van de beeldkwaliteit wordt, in navolging van de gerealiseerde fasen in Waalre Noord, gebruik gemaakt van een kwaliteitsteam. In het kwaliteitsteam zitten een adviseur ruimtelijke kwaliteit, een adviseur architectuur, projectleiding, beleidsmedewerker stedenbouw en beleidsmedewerker vergunningen van de gemeente Waalre. Het kwaliteitsteam heeft gezamenlijk de supervisie over het project. Aanspreekpunt en secretariaat van het kwaliteitsteam liggen bij de projectleiding. Het kwaliteitsteam ziet er op toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldkwaliteitsplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het stedenbouwkundig en inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke sturende rol met betrekking tot onderwerpen uit het beeldkwaliteitplan die

aan interpretatie onderhevig zijn. Het kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om af te wijken van de geformuleerde beeldkwaliteit als dit tot méér kwaliteit leidt, mits dit niet tegenstrijdig is met bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het bouwbesluit. De gemeente Waalre zal bij de bouwaanvraag de plannen formeel aan de gestelde eisen toetsen.

Selectie- en ontwerpproces

De gemeente draagt zorg voor een zorgvuldige selectie van geschikte ontwikkelende partijen. De ontwikkelende partijen selecteren in samenspraak met het kwaliteitsteam de architecten. Het kwaliteitsteam ziet erop toe dat de competenties van de architecten passen bij de geformuleerde beeldkwaliteit en bij de verschillende sfeergebieden in het plan. Voor de ruimte-voor-ruimtekavels geldt dat de kavelkopers zelf, in overleg met het kwaliteitsteam, hun architect mogen kiezen.

Het kwaliteitsteam vergadert in de schetsfase van de woningontwerpen gezamenlijk met de architectenbureaus over de architectuur. Op deze manier vindt onderlinge kruisbestuiving plaats, wat zowel de samenhang als de gewenste variatie bevordert.

Voor onderwerpen waarover dit Beeldkwaliteitplan geen uitspraken doet, zijn de basisregels van de Welstandsnota van de gemeente Waalre van toepassing.

Na positief advies door het kwaliteitsteam kunnen de bouwplannen ingediend worden voor de omgevingsvergunning. De gemeente toetst het plan aan het bestemmingsplan. De welstandscommissie toetst

de ontwerpen aan het beeldkwaliteitplan en de daaruit voortkomende welstandscriteria.

Leeswijzer

De gewenste beeldkwaliteit wordt beschreven aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Variatie in typologieën en bouwhoogte
- Daken
- Architectenverdeling
- Oriëntatie en hoekoplossingen
- Kleur en materiaal
- Bouwgrenzen en rooilijnen
- Op- en aanbouwen, bijgebouwen
- Overgangen openbaar-privé
- Plasticiteit en geleding
- Duurzaamheid
- Erfbeplanting

Wij onderscheiden de deelgebieden Tussen Heistraat en De Meeris (A), Bijzonder woonobject (B) en de ruimtevoor-ruimtekavels (C).



Variatie in typologieën en bouwhoogte

In fase I is reeds de toon gezet voor de bouwstijl: overwegend traditioneel, afgewisseld met enkele moderne/eigentijdse woningen. De woningen in Heistraat Nood fase 2 tussen Heistraat en waterplas De Meeris zoeken aansluiting bij deze bouwstijlen. De stedenbouwkundige opzet voorziet daarom in verandawoningen aan de waterkant en dorpse lintbebouwing met o.a. op langgevelboerderijen geïnspireerde woningen aan de Heistraat. De overige typologieën (rij, vrijstaand, tweekapper) worden zoveel mogelijk gemengd door het gebied, zodat afwisseling in het straatbeeld ontstaat. Het kleinschalige wooncomplex doet zich zoveel mogelijk voor als reguliere rijwoning en zo min mogelijk als appartementencomplex.

De bouwhoogte is gerelateerd aan de typologie. De verandawoningen, rijwoningen en tweekappers bestaan uit twee lagen met een (forse) kap. De interpretatie van de langgevelboerderij is één laag met een bewoonbare kap (eventueel mansardekap). De vrijstaande woningen hebben een wisselende goothoogte, waarbij minimaal 20% van de goot op de eerste woonlaag ligt.



Kleinschalig wooncomplex aan entree Heistraat



Verandawoningen langs de waterkant



Afwisseling in straatbeeld



Interpretatie langgevelboerderij aan Heistraat



Aansluiten bij fase I



Rijwoningen, twee lagen met kap



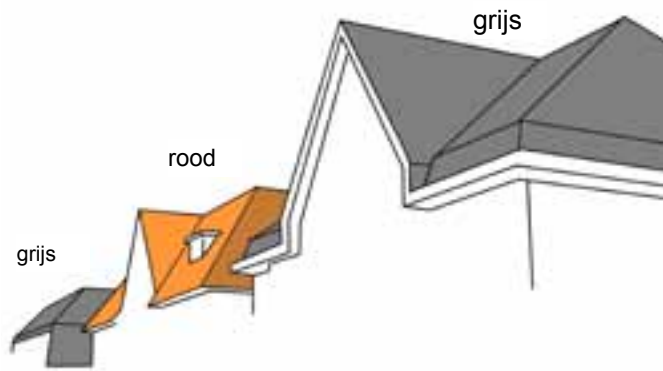
Wisselende goothoogte vrijstaande woningen

Daken

Alle woningen worden voorzien van kappen. In het plan zijn wisselende nokrichtingen aanwezig. De nokrichting is gerelateerd aan de typologie. Logischerwijs heeft de interpretatie van de langgevelboerderij een kap parallel aan de straat en heeft de kap een sober karakter. De kap van de verandawoningen staat parallel aan de waterkant met een mogelijke verbijzondering door wisseling van kaprichting zoals in fase I. De kappen van de rijwoningen en de tweekappers staan parallel aan de straat. Een wisseling van de nokrichting is mogelijk en is verplicht als de rij eindigt aan openbaar gebied en als de rij langer is dan vier woningen. Vrijstaande woningen mogen verschillende kaprichtingen hebben, maar dit is niet noodzakelijk omdat de variabele nokhoogte reeds voor afwisseling zorgt. Bij rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen kunnen verbijzonderingen worden aangebracht door erkers te voorzien van een kap of de gevel te verlengen tot een dakkapel. Dakkapellen worden door de architect (in de optiesfeer) mee-ontworpen.

De kap van het appartementencomplex wordt geleed door minimaal één dwarskap en door toevoeging van integraal ontworpen dakkapellen aan de straatzijde.

Dakbedekking bestaat uit keramische, niet geglazuurde pannen in een antracietgrijze of rode kleur of zijn groene daken. Grijze pannen hebben de overhand vanwege de mogelijke toepassing van zonnepanelen. Daarom worden rode daken enkel toegepast bij vrijstaande woningen of tweekappers. Rode kappen komen niet naast elkaar voor.



Wisselende dakrichtingen en kleuren, grijs heeft de overhand



Twee dakrichtingen op de hoek, verbijzondering door erker



Verbijzondering van de rij



Groene daken mogelijk



Dakkapellen huurcomplex



Wisseling van nokrichting in rij, maximaal vijf woningen in rij



Wisselende dakrichtingen, richting passend bij type

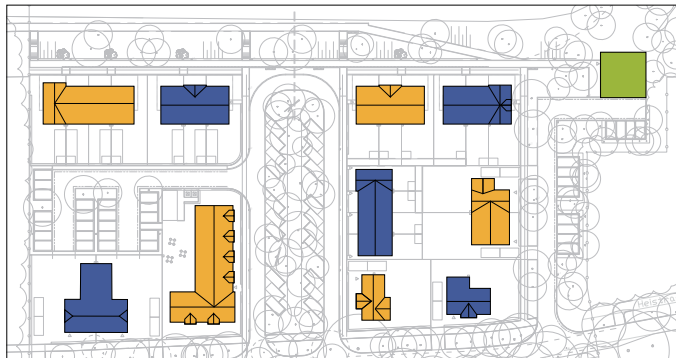
Architectenverdeling

In aansluiting op fase I wordt het dorpse karakter onderstreept door verschillende architectenhandschriften. én differentiatie in detaillering. Gezien het beperkte aantal woningen en de vastgelegde variatie in typologieën wordt gedacht aan minimaal twee architecten. De verandawoningen worden door twee verschillende architecten ontworpen. De architecten zorgen ervoor dat de verandawoningen subtiel van elkaar verschillen, maar toch samenhang vertonen. Het woningbouwcomplex wordt door één van de architecten van de verandawoningen ontworpen.

Mocht het huurcomplex door een andere partij ontwikkeld worden, dan zal dit complex waarschijnlijk door een andere architect ontworpen worden. In dat geval komen elementen uit de verandawoningen terug in het ontwerp. De overige woningen worden verdeeld over de twee architecten, zoveel mogelijk om en om van elkaar. Het bijzondere woonobject wordt door een derde architect ontworpen.

Architectenverdeling

Architect A Architect B Architect C



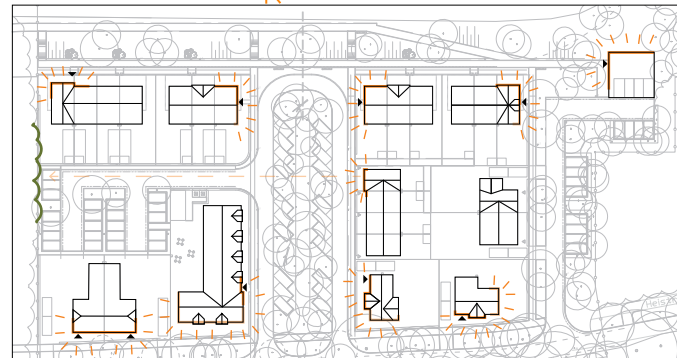
Oriëntatie en hoekoplossingen

Woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied. Woningen die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen (niet zijnde semi-openbare achterpaden) worden ‘om de hoek’ ontworpen. Dat betekent dat beide gevels attractieve gevels zijn met voldoende gevelopeningen. In geen geval zijn het vlakke, blinde gevels. Plasticiteit en geleding kunnen gemaakt worden door bijvoorbeeld erkers, markante dakkapellen, een gedraaide kap of inpandig balkon, of verspringing van de rooilijn.

Voor hoekwoningen is aangegeven aan welke zijde de voordeur is gelegen. Beide zijden die aan het openbaar gebied grenzen, worden beschouwd als ‘voorzijde’, zowel de zijde met de voordeur als de voortuinstrook aan de tweede voorkant van de woning. Dat betekent dat aan deze zijde geen vergunningplichtige én vergunningvrije bouwwerken mogen verrijzen.

Oriëntatie & entrees

Zijde voordeur Attractieve gevel



Geleding van de bouwmassa door verspringing van rooilijn



Uitstraling naar beide zijden die aan openbare ruimte grenzen



Entree ‘om de hoek’, uitstraling naar voor- en zijkant

Kleur en materiaal

Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur. De kleur kan variëren van zandbruin tot donkerroodbruin, met bijgaand palet als handreiking. De eerste toon is gezet in fase I. De kleuren van Heistraat Noord fase 2 zijn ofwel hetzelfde of zijn bijpassende nuances.

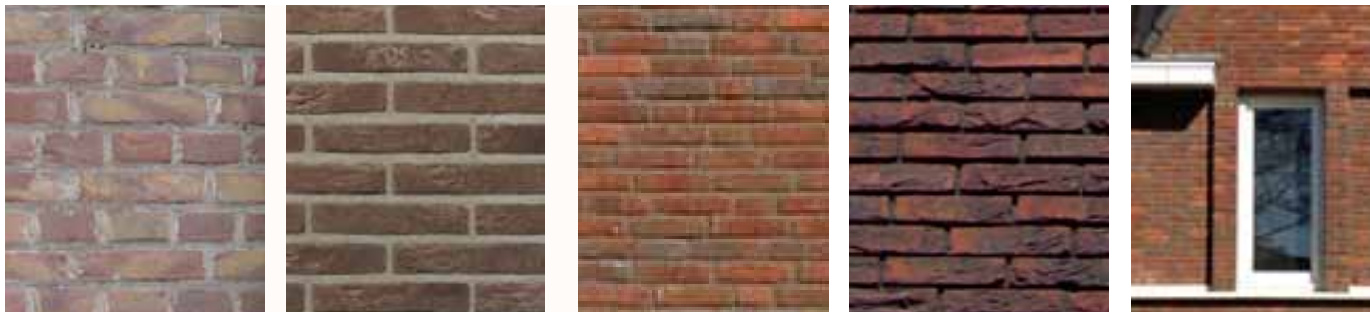
Wit en hout in zijn eigen kleur zijn terugkerende accentkleuren en zorgen voor samenhang tussen de verschillende woningen. Wit en hout zijn overwegend ondergeschikt aan baksteen en vormen de basis voor kozijnen, boeiborden, verandahekken, kolomstijlen, betimmering van topgevels of aanbouwen zoals erkers en

uitbouwen. Door houten delen te gebruiken voor aan- en bijgebouwen wordt het 'lichte' en ondergeschikte karakter van deze volumes benadrukt.

Voor de afwisseling kunnen af en toe witte woningen voorkomen, zoals bijvoorbeeld bij de verandawoningen of de boerderijwoning.

Voor alle woningen wordt gevraagd inspiratie te putten uit de rijkdom van traditionele bouwstijlen. Bijvoorbeeld door toepassing van een luifel, door terugliggende entrees, verbijzonderingen van het metselwerk, door toepassing van mee-ontworpen bloembakken of zitelementen, kolommen, rollagen e.d. De voegen zijn terugliggend en

donker van kleur, om de kenmerkende dieptewerking van traditionele bouwstijlen te ondersteunen.



Gevel: baksteen van zandbruin.... naar roodbruin.... tot paarsbruin.... met witte accenten

Bouwgrenzen en rooilijnen

De verkaveling ligt vast. Voortuinen zijn minimaal 2,5 meter diep. De dorpse opzet nodigt uit tot royalere voortuinen en wisselende rooilijnen. Bij rijen vanaf 4 woningen wordt een verspringing in de gevel toegepast van minimaal 30cm (m.u.v. verandawoningen). Een rij bestaat vanwege het dorpse karakter uit maximaal 5 woningen.



Witte delen als terugkerend element, maar altijd ondergeschikt aan hoofdkleur



Uitzondering: houten delen verandawoningen in pastelkleuren



Verspringing in de gevel bij rijen vanaf 4 woningen

Op- en aanbouwen, bijgebouwen

Op- en aanbouwen en bijgebouwen vertonen een duidelijke verwantschap met stijl, materiaal en detaillering van het hoofdvolume. Ze kunnen bovendien een rol spelen in de oriëntatie, geleding en schaalverkleining van de buurt. Bergingen zijn maximaal één laag en hebben bij voorkeur een kap. Poorten naar achtertuinen worden in samenhang ontworpen met de bergingen, bijvoorbeeld door toepassing van het hetzelfde materiaal of door een doorlopend kozijn of metselwerk.



Aan- en uitbouwen passen bij hoofdvolume, schaalverkleining



Garage met zelfde belijning en detaillering als hoofdvolume



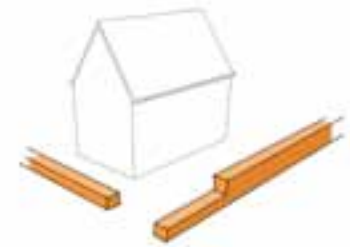
Garage in zelfde stijl en met zelfde dakhelling als woonhuis



Bergingen verborgen achter doorlopende groene erfscheiding

Overgangen openbaar-privé

Overgangen openbaar-privé zijn overwegend groen en bestaan uit een beukenhaag (fagus sylvatica). Hagen aan de voorzijde zijn minimaal 60cm breed en 80cm hoog. Aan de achterzijde zijn groene en gemetselde erfscheidingen mogelijk. Groene erfscheidingen bestaan uit beukenhagen met een breedte van 60cm. De hoge hagen aan de achterzijde zijn dubbele beukenhagen die worden voorzien van een gaashekwerk.



Hoekkavels: lage haag doortrekken tot halverwege zijgevel



Lage beukenhaag voorzijde



Hekwerk in beukenhaag



Gemetselde of houten bergingen. Tuindeuren en beukenhagen gelijke hoogte



Gemetselde of houten bergingen. Tuindeuren opgenomen in gemetselde muur. Beukenhagen tussen muren
Muren optioneel begroeid met blauwe regen of andere klimplanten



Gemetselde of houten bergingen. Visuele samenhang tussen tuindeuren en groene invulling d.m.v. doorlopen frame



Houten bergingen erfafscheidingen achterzijde



Veranda's direct grenzend aan het gras

Gemetselde tuinmuren vloeien voort uit een gemetselde berging en worden altijd afgewisseld met groene hagen. De hoogte van de erfafscheidingen aan de achterzijde is maximaal 2 meter hoog. Op hoekkavels worden de lage hagen om de hoek doorgetrokken tot minimaal halverwege de zijgevel. Verandawoningen grenzen direct met de veranda aan het gras.

In de tuinen van de verandawoningen die grenzen aan het parkeerhofje zijn garages mogelijk.

Eventuele garages worden ontworpen in de stijl van de verandawoningen en worden reeds bij de koop als optie aangeboden, zodat geen wildgroei aan verschillende garages ontstaat. Garages mogen voorzien worden van een kap. Als garages worden toegepast zijn deze maximaal 3 meter breed. De overige lengte van de achtererfgrens is dan groen. Een eventuele garage bij de meest westelijke verandawoning mag niet ten koste gaan van groen of een openbare parkeerplaats. Voor de meest oostelijke kavel geldt dat een eventuele garage voldoende afstand moet houden tot de bocht van de rijbaan, dus bij voorkeur tegen de erfgrans van de aangrenzende kavel is gesitueerd.

Duurzaamheid

De architectuur volgt de ambitie om Waalre-Noord te ontwikkelen als duurzame en kwalitatief hoogwaardige wijk. 60%-70 % van de woningen is gunstig op de zon georiënteerd. Dat betekent dat de voor- of achtergevel (nagenoeg) op het zuiden is georiënteerd. In de architectuur wordt daarnaast aandacht besteed aan passieve zonwering, duurzame energieopwekking en duurzaam materiaalgebruik. Bij de toepassing van hout wordt enkel fsc-hout toegepast.

Het schone hemelwater van daken, wegen, opritten en terrassen wordt in het gebied geïnfilteerd. Het ontwerp van de hemelwaterafvoeren (goten, leidingen etc.) zijn integraal onderdeel van de architectuur. Regenwater dat op de voorzijde van het huis en de kavel valt, wordt op de kavelgrens aangeboden en naar de wadi of grasbermen geleid. Regenwater dat op de daken en terrassen aan de achterzijde van het huis valt, wordt geïnfilteerd of gebruikt op eigen kavel d.m.v. een regenton of een infiltratie-element. Toepassing van lood, koper of zink in het exterieur is verboden vanwege uitloging en verontreiniging van hemelwater.

Indien zonnepanelen worden mee-ontworpen, dienen deze in het dakvlak opgenomen te zijn.

Overige pijpen en dakdoorvoeren worden opgenomen in een schoorsteen en zijn niet als losse pijpjes zichtbaar op het dak.



Afkoppelen van regenwater, zowel aan voor- als achterzijde



X losse panelen op rode daken



V grijs op grijs in dakvlak



Hemelwaterafvoer integraal onderdeel van het ontwerp



X losse pijpjes V schoorsteen



X losse goten



V omtimmerde dakgoten

Erfbeplanting

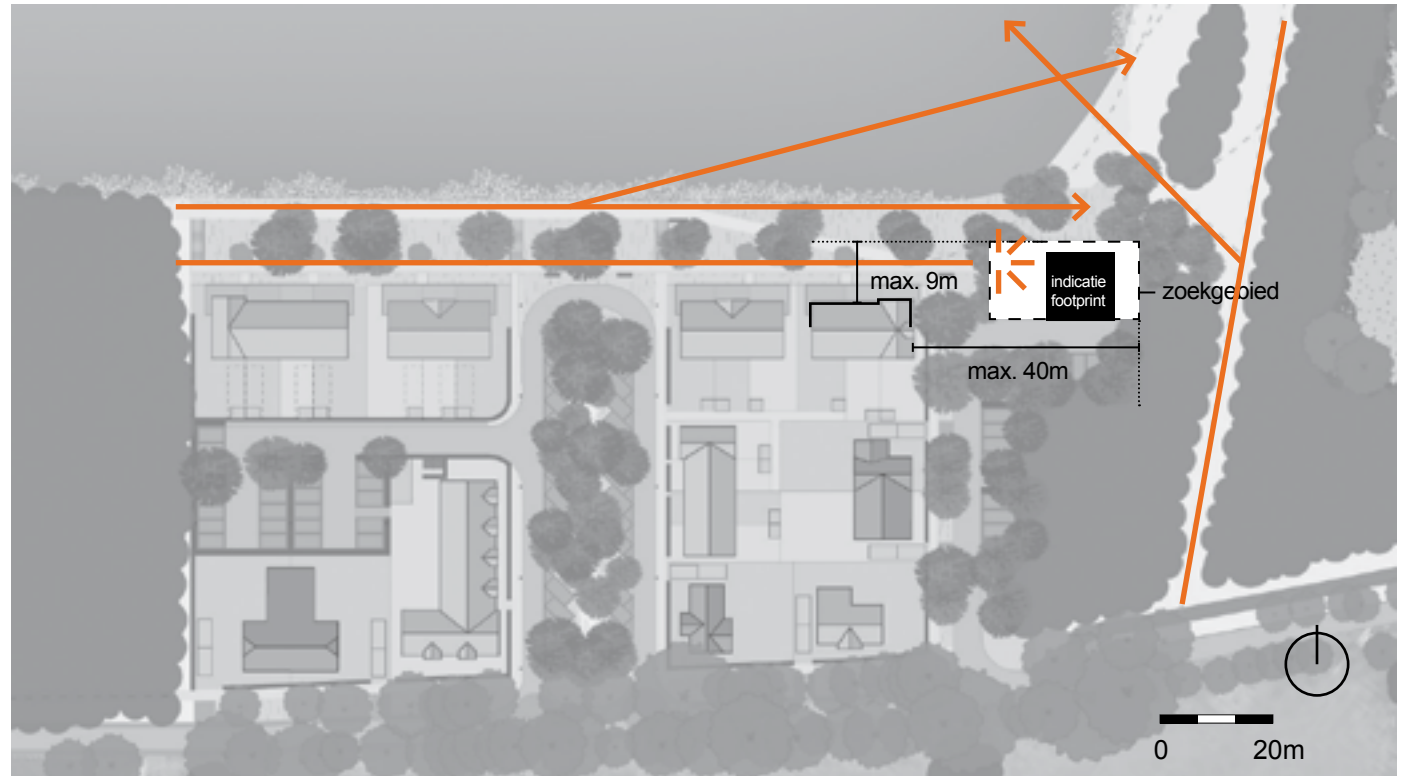
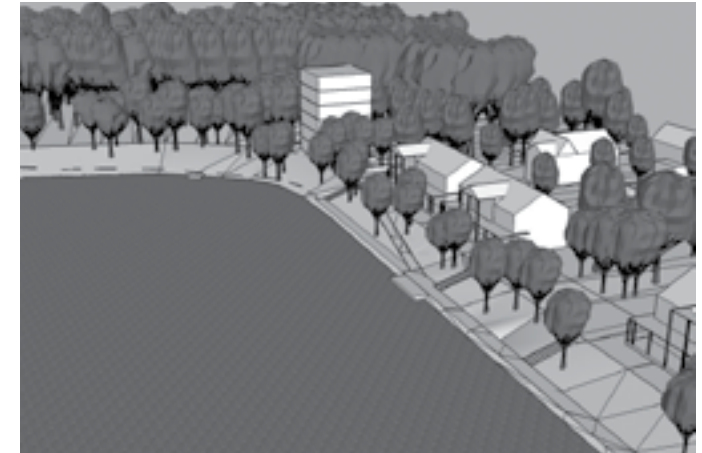
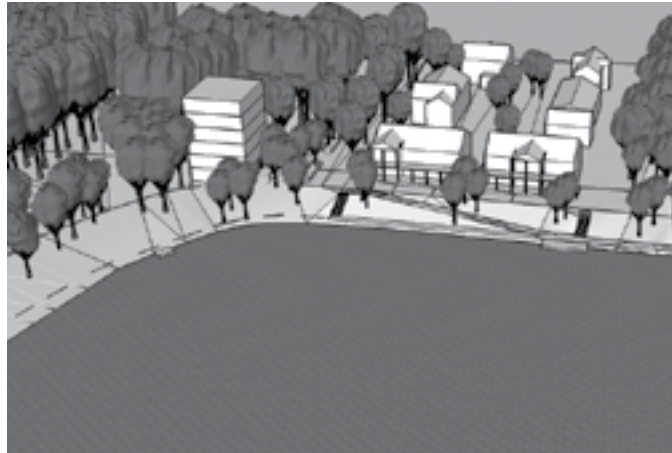
Optioneel worden op kavels die met hun zij- of achtertuin grenzen aan het bos (westzijde plan), waardevolle, toekomstbestendige bomen behouden langs de erfgrans. In de verkoop- en uitvoeringsfase wordt nader bekeken of dit streven haalbaar is.



Optioneel te handhaven bomen langs erfgrans aan bos

Bouwgrens

Het zoekgebied voor het bijzonder woonobject wordt bepaald door zichtlijnen. De zichtlijn over de bocht van de waterplas blijft vrij van bebouwing. De voorzijde van het bijzondere woonobject ligt maximaal 9 meter vóór de rooilijn van de verandawoningen. De oostgevel ligt maximaal 40 meter van de oostgevel van de verandawoningen. Het woonobject ligt daarmee in de zichtlijn van het pad langs de verandawoningen. De zichtlijn in het verlengde van het pad langs de waterkant en de zichtlijn van het pad ten oosten van het bijzonder woonobject tussen Heistraat en de waterplas blijven obstakelvrij. De vorm van het object is vrij, de getekende footprint is indicatief.



Typologie en bouwhoogte

Het bijzonder woonobject fungeert als visuele beëindiging van de wijk en heeft daarmee een duidelijke icoonwerking op hoger schaalniveau. Om de icoonwerking te ondersteunen heeft het woonobject de vorm van een rank torentje dat uitkijkt over de plas. De brandtorens die vroeger in deze streek stonden, zijn een bron van inspiratie. Ze zijn slank, kijken uit over de omgeving en zijn veelal gemaakt van materialen uit de omgeving.

De hoogte is minimaal 1,5 keer zo groot als de breedte en lengte, teneinde een rank silhouet te verkrijgen. De maximale bouwhoogte blijft onder de hoogste boomtoppen, wat resulteert in ca. 6 bouwlagen. Het torentje bevat minimaal 4 en maximaal 5 woningen.

Het torentje heeft een rank silhouet en heldere hoofdvorm. De hoofdvorm kan zowel monolithisch zijn als bijvoorbeeld duidelijk bestaan uit gestapelde 'doosjes', mits dit leidt tot een duidelijk leesbaar volume.

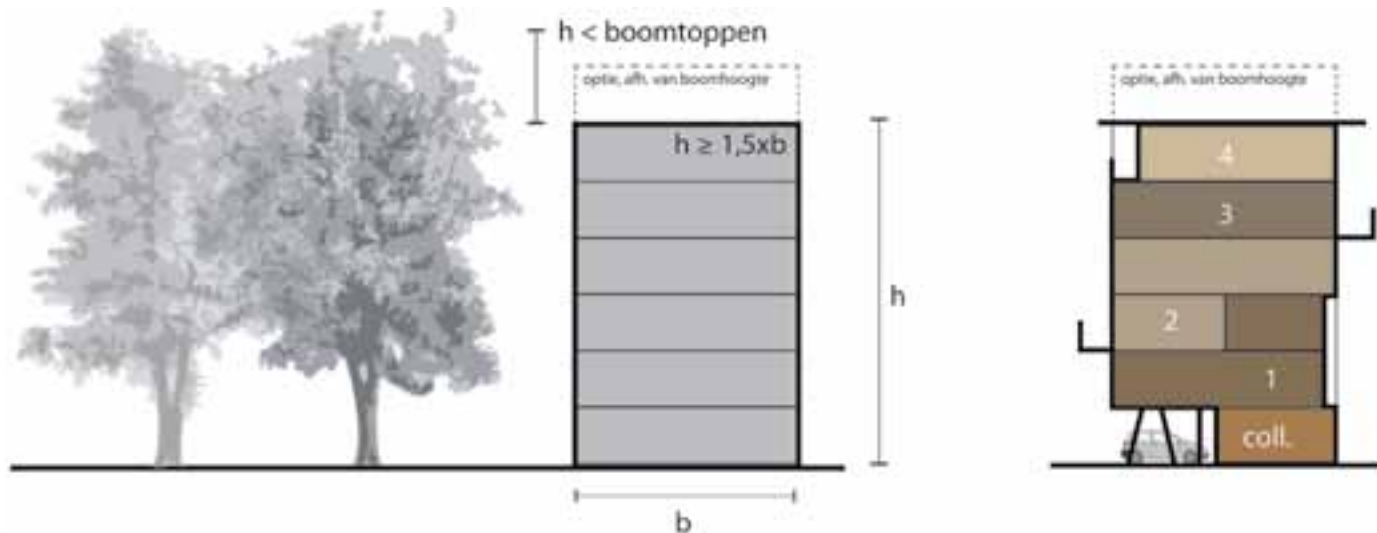
Per woning is één parkeerplaats op eigen terrein voorzien. De rest van de parkeerbehoefte is gesitueerd in het openbaar gebied. Aangezien de kavel even groot is als de footprint van het gebouw, betekent dit dat de parkeerplaatsen binnen de footprint moeten worden opgelost. Het is wenselijk dat de woonfuncties pas vanaf de eerste verdieping gerealiseerd worden. De open ruimte op de begane grond kan gebruikt worden als overdekte parkeerplaats.



Referentie typologie: brandtoren



Heldere hoofdvorm: gestapelde doosjes... of monolithisch volume



Duurzaamheid

Het torentje is een toonbeeld van duurzaamheid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woonobject is energieneutraal. Alle materialen worden binnen een straal van 50 kilometer van de locatie ‘geogst’. De bomen die gekapt worden t.b.v. aangrenzende bouwlocatie worden zoveel mogelijk verwerkt tot houten geveldelen.

De gevel en de plattegronden spelen in op de oriëntatie, zodat optimaal geprofiteerd wordt van licht, warmte en verkoeling. Eventuele zonweringen zijn onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld in de vorm van (beweegbare) lamellen of overstekken, zodat kunstmatige verkoeling of verwarming zoveel mogelijk beperkt blijven.

Alle hemelwater wordt geïnfiltrerd in de directe omgeving van het woonobject. Toepassing van lood, koper of zink in het exterieur is verboden vanwege uitloging en verontreiniging van hemelwater.



Optimale zichtbeleving

Daken

De dakvorm is vrij, maar draagt altijd bij aan de iconowerking van het volume. Daken worden gebruikt voor energie-opwekking.



Platte en schuine daken of kap mogelijk

Oriëntatie en privacy

De woningen maken optimaal gebruik van het zicht op de plas, de oriëntatie op de zon en de beschutting van het bos. De opgave schuilt erin om de woningen dusdanig met elkaar te verweven, dat elke woning optimaal profiteert van alle kwaliteiten en dat de onderlinge privacy gegarandeerd is.



Gebiedseigen materialen, natuurlijke zonwering, bijv. lamellen

Architect

Vanwege de iconowerking op hoger schaalniveau worden zeer hoge eisen gesteld aan het beeldkwaliteitsniveau. Gestreefd wordt naar een bijzonder woonobject, met een uitstraling en naamsbekendheid die verder reiken dan de regio.

Kleur en materiaal

Het object bestaat zoveel mogelijk uit hout in zijn natuurlijke verschijningsvorm, afkomstig uit de directe omgeving. Groene gevels zijn eveneens mogelijk, mits duurzaam groenblijvend en rekening houdend met bezonning. De detaillering is robuust en duurzaam, of eenvoudig vervangbaar met hernieuwbare materialen. Glas wordt niet alleen ingezet voor optimaal uitzicht, maar draagt ook bij aan de reflectie van de bomen, waardoor het volume opgaat in zijn omgeving.

Op- en aanbouwen, bijgebouwen

Alle opties worden mee-ontworpen door de architect en ingediend bij de vergunningaanvraag. Aan- en uitbouwen zijn integraal onderdeel van het architectonische concept en het monolithische karakter. Losse bijgebouwen zijn in geen geval toegestaan; de kavel is gelijk aan de footprint van het gebouw. Trappen, balkons of overstekken zijn mogelijk indien deze integraal onderdeel uitmaken van het totaalconcept van de architectuur.

Overgangen openbaar-privé

Alle buitenruimtes zijn architectonische buitenruimtes; loggia's, terrassen, balkons en dakterrassen. Tuinen zijn niet toegestaan. De buitenruimtes zijn belangrijk onderdeel van de plastic van het torentje. Het verdient aanbeveling om buitenruimtes bijvoorbeeld over meerdere verdiepingen of overhoeks vorm te geven. De kavelgrens wordt niet fysiek vormgegeven. Het gebouw staat als solitair in direct contact met de omgeving.



Natuurlijke materialen, reflectie van de omgeving



Groen gevels mogelijk, mits duurzaam groenblijvend



Overstek onderdeel van totaalconcept



Balkons en trappen onderdeel van het totaalconcept



Buitenruimtes bepalen plastic van het volume. Volume staat in direct contact met de omgeving, geen grenzen

Verkaveling

De ruimte-voor-ruimtekavels bieden een unieke kans om te wonen in het bos. Voor de ontsluiting wordt het bestaande bospad vanaf de Heistraat benut en worden de kavels ten zuiden van de lijn tussen het schuttershuis en het zandpad in oost-westrichting ingepast. Op deze manier blijven de woningen zoveel mogelijk aan de zijde van de Heistraat en heeft de ontwikkeling beperkt impact op de Ecologische Hoofdstructuur.

De verkaveling is indicatief. De definitieve verkaveling wordt vastgesteld op basis van een nader uit te voeren boominmeting. Uitgangspunt is dat het bos zoveel mogelijk intact blijft en dat de kavels ten zuiden van het schuttershuis en het oost-westpad blijven. Dat betekent dat het tracé van het aanwezige bospad gebruikt wordt en verdere bomenkap t.b.v. infrastructuur niet nodig is. Voor de positie van de kavels wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van dunne plekken in het bos, waar zo min

mogelijk bomen staan.

De kavels zijn ca. 1500m² groot en houden minimaal 10 meter afstand tot de bosrand, tot aan de Heistraat, het ontsluitingspad en tussen de kavels onderling. Kavels mogen per twee geschakeld worden, waarbij de 10 meter tussenafstand ten goede komt aan het bos aan weerszijden van de kavels. Door de afstandszones wordt de visuele impact vanaf de buitenzijde van het bos geminimaliseerd en blijft het bos doorwaadbaar voor bosfauna.

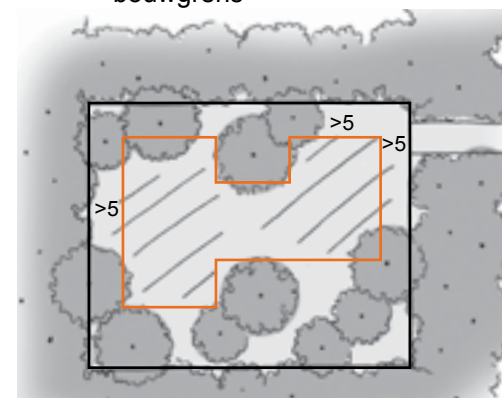
Ontwerpprincipes voor de verkaveling, getekende verkaveling is indicatief en n.t.b. op basis van boominmeting



Bouwgrens

De bouwgrens houdt minimaal 5 meter afstand tot de erfgrens en wordt daarnaast nader bepaald op basis van de boominmeting. De bomen zijn leidend voor het bouwvlak, waarbij tegelijkertijd een goede bezonning en tuininrichting mogelijk moeten zijn. Het kan betekenen dat het bouwvlak excentrisch op de kavel ligt. Er moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden over behoud of kap van waardevolle bestaande bomen.

- kavel
- bouwgrens



Typologie en bouwhoogte

Woningen zijn vrijstaande moderne bosvilla's en zijn maximaal 11 meter hoog. Het hoofdvolume is een eenvoudig en helder geometrisch volume. De woningen reageren op de ligging in het bos door grote glasvlakken, terrassen die onderdeel zijn van de architectuur of materialen die opgaan in de omgeving.

Daken

Daken mogen zowel plat zijn of een kapvorm hebben. Een kap vloeit voort uit het vlak van de gevel en heeft een overeenkomstige materialisatie.

Architectenkeuze

De ambitie voor de boskavels is zeer hoog. De bosvilla's worden bij voorkeur ontworpen door een geregistreerd architect.



Grote grasvlakken en veranda



Platte daken



Hoog ambitieniveau....



Relatie binnen-buiten



Kap vloeit voort uit de gevel



Kleur en materiaal

De bosvilla's bestaan overwegend uit één materiaal in zijn natuurlijke verschijningsvorm. Speciale aandacht gaat uit naar een sobere, strakke en duurzame detaillering.

Op- en aanbouwen, bijgebouwen

Alle aan- of bijgebouwen worden mee-ontworpen door de architect in aansluiting op het hoofdvolume. Ook eventuele aan- of bijgebouwen die (nog) niet uitgevoerd worden, worden aan het kwaliteitsteam getoond.

Erfbeplanting

Op de kavel worden waardevolle bestaande bomen ingepast. Dit wordt nader bepaald aan de hand van de boominmeting. Voor de waardevolle bomen geldt een instandhoudingsplicht. Op basis van de boominmeting wordt bepaald welke bomen minder waardevol zijn en waar het bos minder dicht is of waar een open plek is. Deze condities bepalen de toekomstige locaties van kavel en bouwvlak.



Overwegend één materiaal, bijzondere detaillering



Aan-, uit- en bijgebouwen onderdeel van het concept



Zorgvuldige detaillering en overgang naar omgeving



Aan-, uit- en bijgebouwen onderdeel van het concept



Waardevolle bomen op kavel zoveel mogelijk handhaven, rekening houdend met bezonning en tuinrichting

Overgangen openbaar-privé

De erfgrenzen bestaan uit groepen rododendrons, hulst, krent en vuilboom en worden afgewisseld met houtrillen van snoeihout. De erfgrens wordt verplicht aangelegd en er zal instandhoudingsplicht worden opgelegd.

De oprit wordt gemarkeerd door een zuil of muurtje passend bij de architectuur van de woning. De verlichting is geïntegreerd in het element.

Buitenruimtes kunnen bestaan uit tuinen of architectonische buitenruimtes zoals veranda's en (dak) terrassen. Het verdient aanbeveling om tuinen zoveel mogelijk als bostuin in te richten, uit respect voor de bestaande ecologie en de slagingskans van de tuin in een bosrijke omgeving.



Entreezuil met verlichting



Houtrillen



Rododendron



Krent



Vuilboom



Hulst

Duurzaamheid

In de architectuur wordt rekening gehouden met zonoriëntatie, voor zover mogelijk in een bosrijke omgeving. Dat betekent dat grote glasvlakken op het zuiden en westen zijn georiënteerd en dat de noord- en oostgevel minder gevelopeningen bevatten. Daarnaast wordt aandacht besteed aan passieve zonwering, duurzame energieopwekking en duurzaam materiaalgebruik. Bij de toepassing geldt dat alleen fsc-hout of gelijkwaardig wordt toegepast. Toepassing van lood, koper of zink in het exterieur is verboden vanwege uitloging en verontreiniging van hemelwater. Indien zonnepanelen worden mee-ontworpen, dienen deze in het dakvlak opgenomen te zijn.



Open zuidgevels



Dichte noordgevels



**Heistraat Noord Fase 2, Waalre Noord
Stedenbouwkundig en inrichtingsplan
& Beeldkwaliteitplan (projectnummer 1625)**

opdrachtgever:
Gemeente Waalre

ontwerp:
Buro Lubbers
landschapsarchitectuur & stedenbouw
Marian de Vries
Moniek Widdershoven
Marieke Scholten
Anita Timmermans

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl