

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

februari 2019

EXCLUSIEF WONEN
Heistraat-Zuid, Fase 2 Waalre

Inhoudsopgave

Inleiding		
	Ovalen in heideparkbos	35
	Boskavels rondom open heideplek	39
	Conclusie & vergelijking conceptmodellen	42
Opgave: exclusief wonen in stedelijk gebied Eindhoven		
Uitbreidingslocaties SGE	5	
Wat is exclusiviteit?	6	
Onderzoek naar bestaande exclusieve woonmilieus en hun kenmerken		
Wat is exclusiviteit?	8	
12 kenmerken exclusief wonen	10	
Scores exclusieve woonmilieus in Nederland en Brainportregio	11	
Bikbergen, 't Gooi	12	
Heistraat Zuid fase 2, Waalre	14	
Moodboard	15	
Analyse locatie		
Waalre, de voordelen van een dorp met de stad binnen handbereik	19	
Sociaal-cultureel / recreatie / werkgevers	20	
Historie	22	
Reliëf	25	
Locatie: Heistraat Zuid fase 2, Waalre		
Locatie - Noord Waalre Heistraat	27	
Locatie - Meerbergheidew	28	
Conceptmodellen		
Conceptmodellen	30	
Mondriaan	31	
	Doelgroep en programma	
	Plangebied	45
	Doelgroep	46
	Programma	47
	Brainport Principles	48
	Kwalitatieve aspecten	
	Ingrediënten openbare ruimte	50
	Profielen openbare ruimte	52
	Profielen uitgeefbaar dragen bij aan beeld openbare ruimte	53
	Kavelprincipes waarborgen landschappelijke kwaliteit	54
	Duurzaamheidsaspecten	
	Energie	57
	Klimaatadaptief	58
	Flexibiliteit stedenbouwkudige opzet	59
	Proefverkavelingen	
	Heideparkbos	61
	Bijzondere wooninitiatieven	62
	Driekappers	63
	Appendix I Vergelijking exclusieve woonmilieus Nederland	
	Appendix II Vergelijking exclusieve woonmilieus Brainportregio	

Inleiding

Opgave

Eindhoven Brainport is in trek en dat heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. De gemeentes in het stedelijk gebied van Eindhoven hebben hun krachten gebundeld om elk voor een andere doelgroep woningen met een onderscheidend karakter te ontwikkelen. De majeure projecten binnen de regio moeten meer diversiteit krijgen. Daarom heeft de regio, als onderdeel van de regionale woningbouwafspraken, de gemeente Waalre verzocht om de locatie Heistraat-Zuid Fase 2 vanuit het thema exclusief wonen te ontwikkelen. Maar wat is exclusief wonen? En hoe kunnen exclusieve woningen landschappelijk en stedenbouwkundig worden ingepast? Welke aantallen en typologieën woningen horen daar globaal bij? Dit rapport onderzoekt deze vraag en het vertaalt de uitkomsten naar een globaal landschappelijk-stedenbouwkundig raamwerk met bijbehorende sfeer- en referentiebeelden.

Leeswijzer

Dit rapport start met de resultaten van het onderzoek naar het begrip ‘exclusief’, in relatie tot wonen. Tijdens het proces zijn uiteenlopende woonmilieus onderzocht, die doorgaans als exclusief worden beschouwd of exclusieve eigenschappen bevatten. Uit deze voorbeelden zijn 12 kenmerken gedestilleerd waar exclusieve woonmilieus in meerdere of mindere mate aan kunnen voldoen. Samengevat spelen kenmerken als een samenhangende eenheid, een sterke herkenbare openbare ruimte, het omringende landschap, dichtheid, architectuur, prijs, bijzondere voorzieningen, ligging en een overkoepelend imago een belangrijke rol.

Deze 12 kenmerken worden toegepast op verschillende exclusieve woonmilieus in Nederland en in de Brainportregio, om de mate van exclusiviteit per kenmerk in kaart te brengen. Op deze manier ontstaat een goed beeld van de totale mate van exclusiviteit van de voorbeelden. De 12 kenmerken van exclusiviteit hebben tevens gediend om samen met de gemeente en een vertegenwoordiging van het Coördinatieteam van het Stedelijk gebied Eindhoven te bepalen welke kenmerken belangrijk zijn voor Heistraat-Zuid Fase 2. Daarnaast is in een gezamenlijke workshop kwalitatief inhoud gegeven aan de 12 kenmerken. Een voorstel wat dit exclusieve woonmilieu zou kunnen typeren, wordt toegelicht met woord en beeld in moodboards.

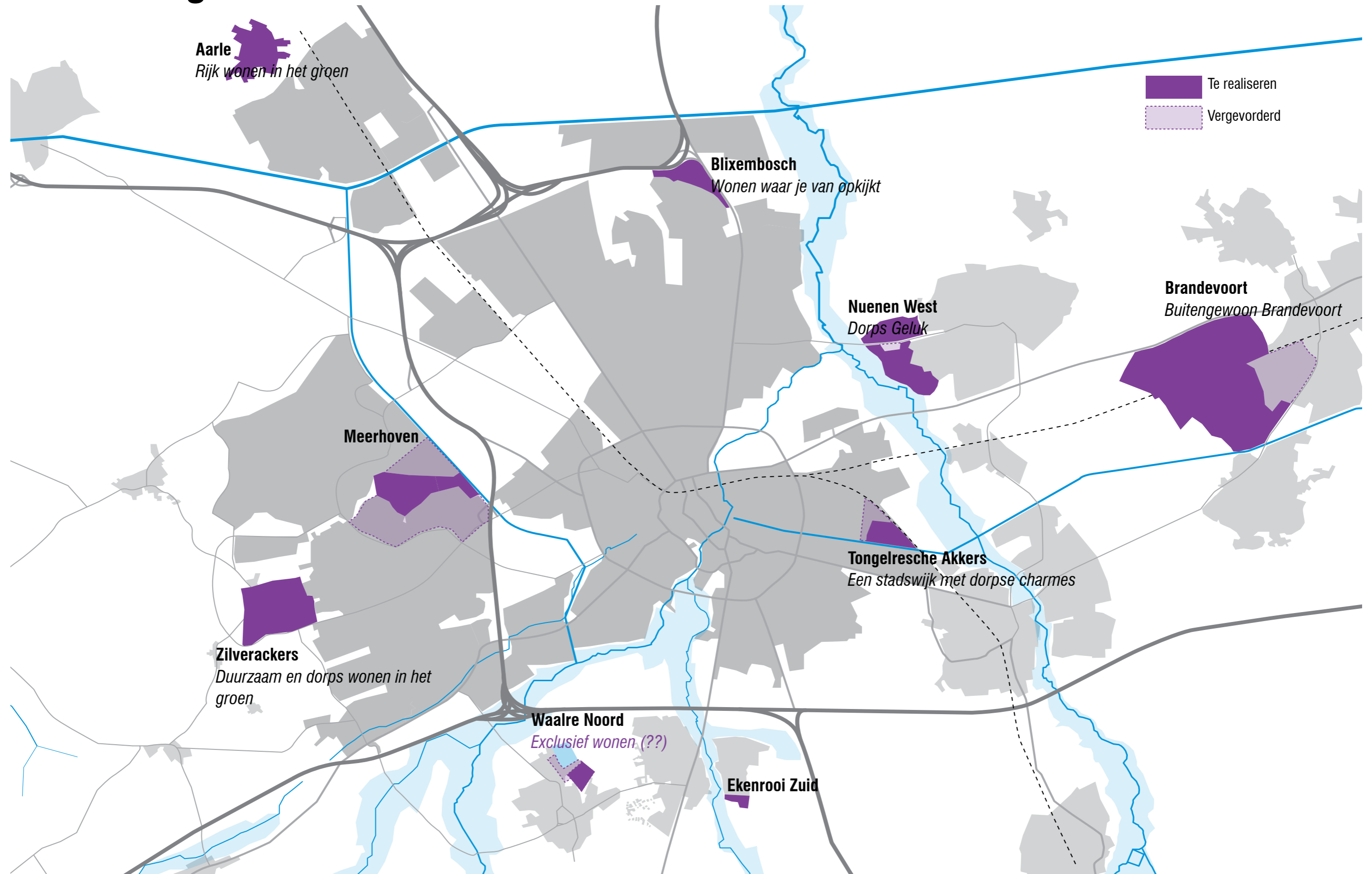
Vervolgens wordt ingezoomd op de specifieke locatie van Heistraat-Zuid Fase 2. De analyse van de locatie biedt aanknopingspunten voor het verder onderbouwen en vormgeven van de geformuleerde kenmerken. Op welke historische, landschappelijke of andere ruimtelijke kenmerken van de locatie zou het raamwerk in kunnen spelen? Welke aanleidingen zijn er voor het formuleren van een specifieke, unieke woonkwaliteit? De ligging in de Brainportregio, tussen stad en land, de aanwezige heide, het bos en de groene riante straatprofielen van Waalre spelen hierin een belangrijke rol.

Naast dit kwalitatieve onderzoek is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd. In verschillende modellen zijn de dichtheden, kavelafmetingen en de verhoudingen openbaar-uitgeefbaar onderzocht. Dit geeft houvast voor het ontwerpen van verschillende ruimtelijke modellen. Op basis van de uitkomsten van de analyse zijn ingrediënten opgesteld die de inrichting van de openbare ruimte en de kavels karakter gaan geven.

Op basis van voorgaand onderzoek worden drie conceptmodellen gepresenteerd die als basis kunnen dienen voor de ontwikkeling van Heistraat-Zuid Fase 2. Deze worden verder toegelicht in tekst, plattegrond, profiel en referentiebeelden. Op basis van de kenmerken van een exclusief woonmilieu in combinatie met de kwaliteiten van de locatie heeft het model met ovals ‘kamers’ in een bosrijk heidelandschap de voorkeur. De voorkeur gaat daarbij uit naar een landschap waarin bos prevaleert boven heide. De inhoudelijke toelichting van de modellen is te vinden in het betreffende hoofdstuk vanaf pagina 29.

OPGAVE
EXCLUSIEF WONEN IN STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

Uitbreidingslocaties SGE



Wat is exclusiviteit?



Van Dale

ex·clu·sief (bijv. nw.)

1. iets of iem. anders uitsluitend: een exclusief interview slechts aan één medium toegestaan
2. chic: exclusieve kleding

Exclusief 'uitgesloten' [1577]

Etymologisch Woordenboek van het Nederlands

Van des manendaechs ... tot tswoendaechs toe exclusive '... niet inbegrepen' [1525];

exclusief (bw.) 'uitsluitend' [1781]
'al het andere uitsluitend' [1847]

Al dan niet via Frans exclusif 'uitgesloten' [1453]
'uitsluitend' [1541]

ontleend aan middeleeuws Latijn exclusivus 'uitsluitend' bij Latijn excludere (verl.deelw. exclusum) 'uitsluiten', gevormd uit → ex- en claudere 'sluiten', zie → klooster

kloos·ter

clostre 'klooster als instelling' [1200]
'kloostergebouw, claustrum' [1240]

[...]

Ontleend aan middeleeuws Latijn clostrum 'klooster(hof)', nevenvorm van claustrum 'id.', met betekenisontwikkeling uit klassiek Latijn claustrum 'afsluiting, omheining',

afleiding van het werkwoord claudere 'sluiten'

**ONDERZOEK NAAR BESTAANDE EXCLUSIEVE
WOONMILIEUS EN HUN KENMERKEN**

Wat is exclusiviteit?



Rieteland-Oost, Amsterdam
Duidelijke afbakening, **GRENS**, je hoort er bij of niet



Haverleij, 's Hertogenbosch
Herkenbaar **IMAGO** van burchten in het landschap



Monnikenhuizen, Arnhem
Gebruik maken van het **LANDSCHAP** eromheen



Park Meerwijk, Bergen
Rijke **ARCHITECTUUR**, herkenbaar, samenhangend **HANDSCHRIFT**



Het Witte Dorp, Eindhoven
Duidelijk **AFGEBAKEND GEBIED**, herkenbaar geheel door wit



Lisseveen Waalre
Sterke **VERBINDING** met het omliggende **LANDSCHAP**

Wat is exclusiviteit?



Tennisbaan in de bossen
ONTMOETINGSPLEK voor 'ONS'



Apollolaan, Amsterdam
Privilege op **OPENBARE RUIMTE**



Eva Lanxmeer, Culemborg
Duidelijk **THEMA**, spreekt specifieke **DOELGROEP** aan



Boschkens, Goirle
UNICITEIT, ORIGINALITEIT, TECHNISCH HOOGSTANDJE



Lisseven, Waalre
Hoge **PRIJSCATEGORIE** en **VRIJHEID** in architectenkeuze of uitbreiding van woning

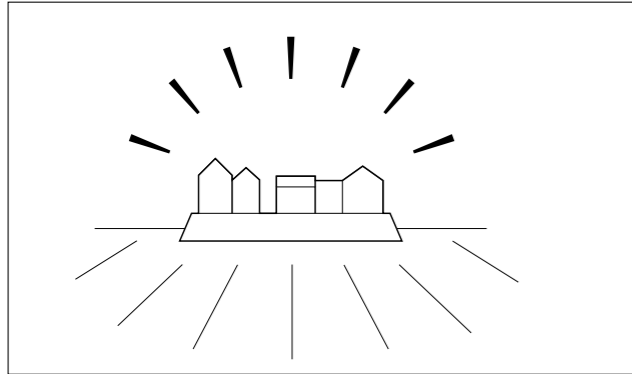


Villawijk, Wassenaar
LAGE DICHTHEID, GROEN

12 Kenmerken exclusief wonen

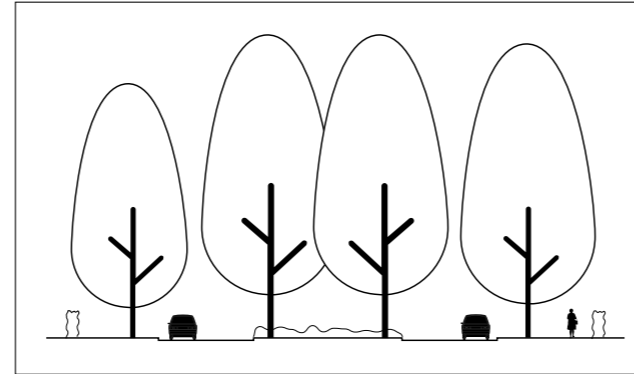
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Een exclusief woonmilieu wordt afgebakend door een ruimtelijke en/of visuele **grens**. Het is een herkenbare eenheid. Het is duidelijk merkbaar of je erbinnen of erbuiten bent.



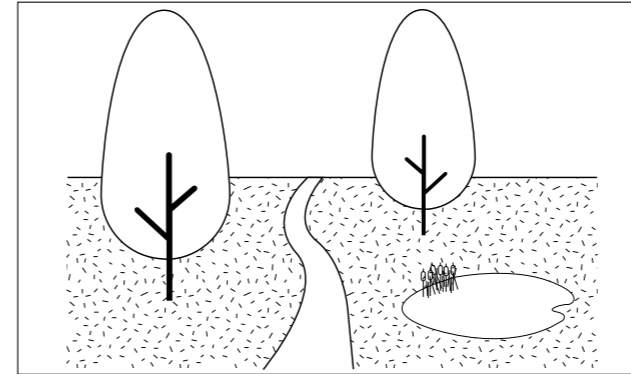
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Een exclusief woonmilieu heeft een dragende **openbare ruimte** met een duidelijk herkenbare vorm / identiteit. Interne landschappelijke kwaliteiten spelen hierin een belangrijke rol.



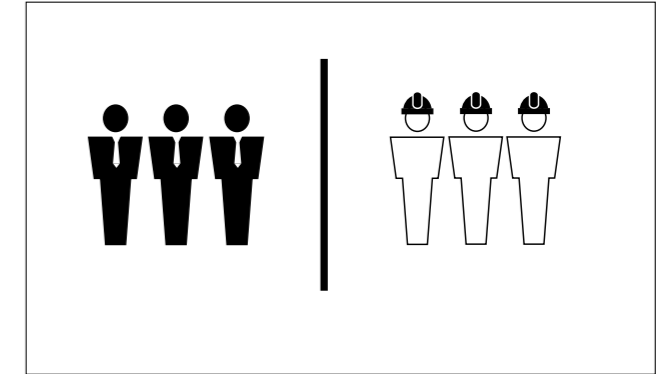
3. Verbonden met landschap (extern)

Een exclusief woonmilieu is verbonden met het specifieke **landschap** van zijn omgeving. Externe landschappelijke kwaliteiten beïnvloeden de locatie/licging.



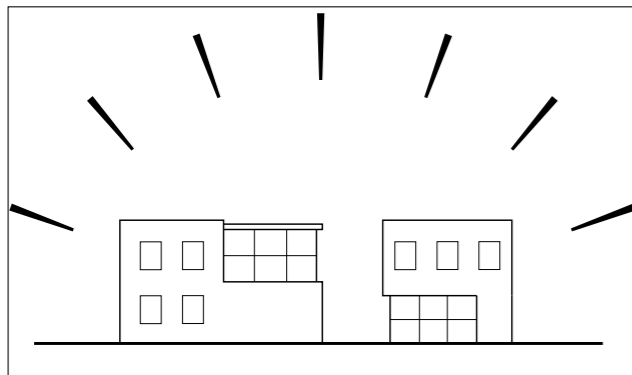
4. Homogene doelgroep

Een exclusief woonmilieu bestaat (bewust of onbewust) uit een homogene **doelgroep**. Vaak gebouwd voor een specifieke groep mensen.



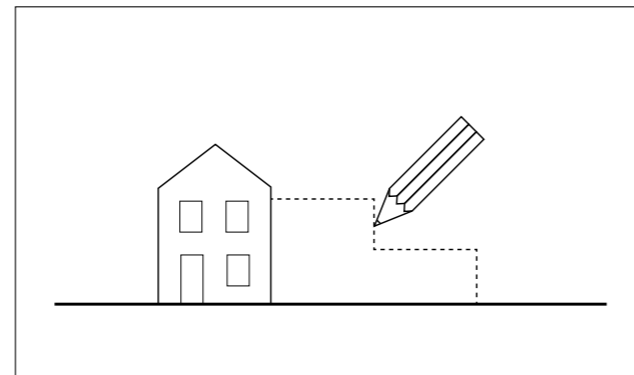
5. (Top)architectuur

Een exclusief woonmilieu heeft bijzondere **(top)architectuur** met een gemeenschappelijke signatuur. Er is eenheid in diversiteit. Er is variatie in typologie en uiterlijk, maar altijd mét onderlinge samenhang.



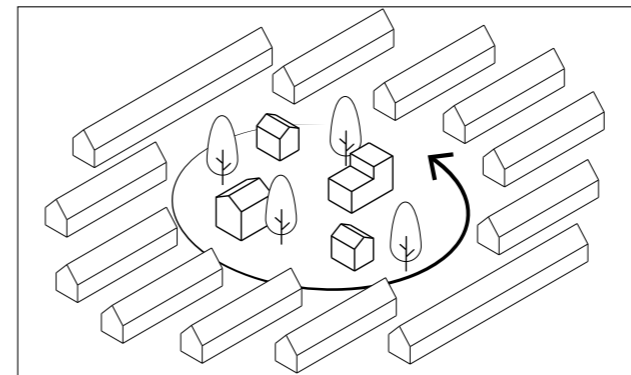
6. Bewonersvrijheid

Een exclusief woonmilieu gaat uit van **bewonersvrijheid** en de invloed van bewoners op hun eigen huis. Er is niet gebouwd voor de massa, maar voor het individu. Bewoners hebben een stem in het proces en vrijheid in het gebruik.



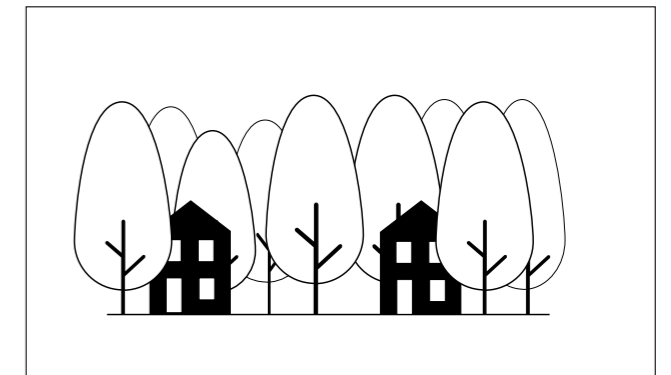
7. Beperkte omvang

Een exclusief woonmilieu heeft een **beperkte omvang**. Immers als er teveel van is, is het niet meer exclusief. Bij grotere omvang, wordt de schaal verkleind door deelgebieden binnen het totaalconcept.



8. Lage dichtheid

Een exclusief woonmilieu heeft een **lage dichtheid** ten gunste van het landschap. De verhouding bebouwd-onbebouwd is laag. Er is overmaat in ruimte: in de woning, op de kavel en in de openbare ruimte/het landschap.



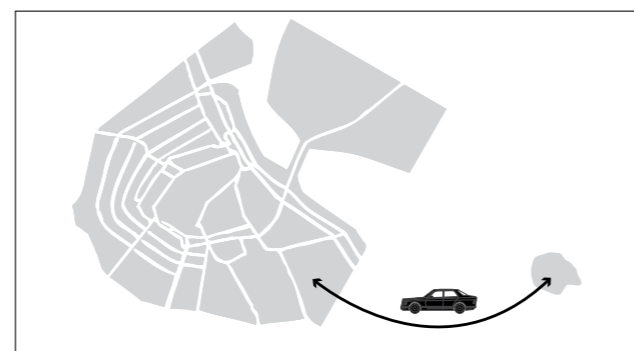
9. Bijzondere voorzieningen

Een exclusief woonmilieu bevat **bijzondere voorzieningen** zoals tennis, sauna, bezorgdiensten of bijvoorbeeld een golfbaan. Maakt voor de algemene voorzieningen gebruik van de kern buiten het woongebied.



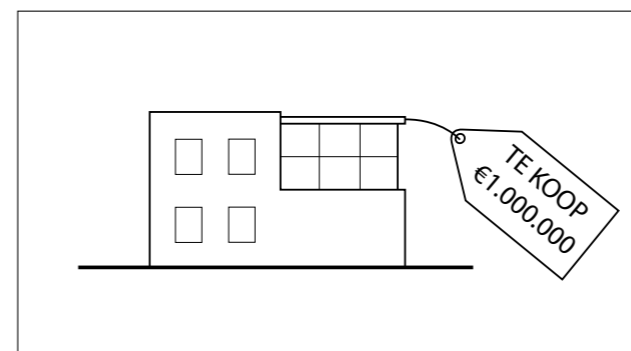
10. Autoafhankelijk

Een exclusief woonmilieu is vanwege ligging en de behoeften van de doelgroep afhankelijk van de **auto**. De auto is echter niet opvallend aanwezig in het gebied.



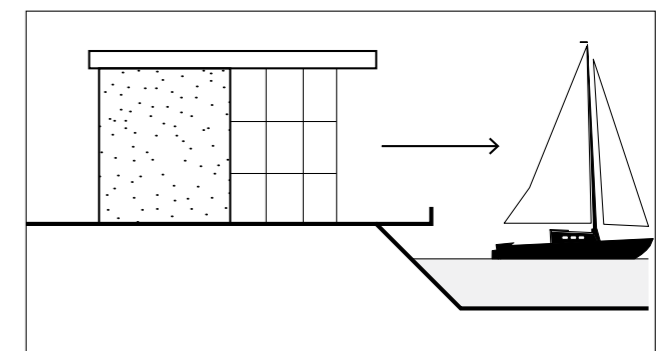
11. Hoge prijscategorie

Een exclusief woonmilieu bevat woningen met een relatief hoge **prijs categorie**. Luxe, overmaat, zorgvuldigheid en hoge kwaliteit bepalen uitstraling.

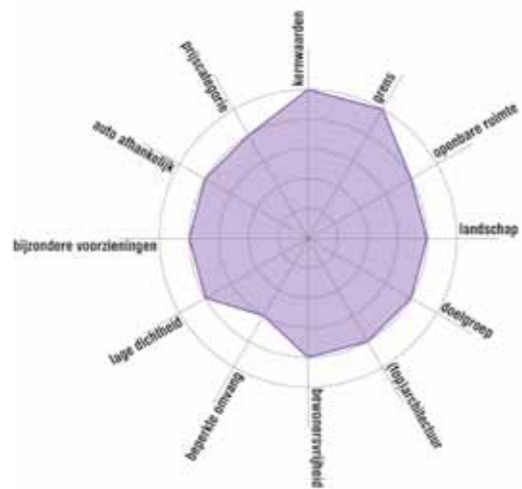


12. Kernwaarden bepalen imago

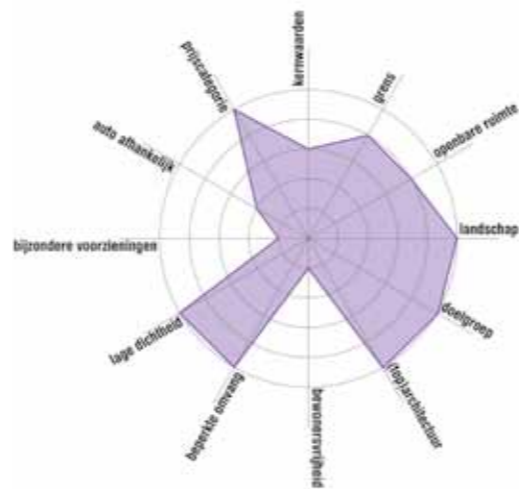
Een exclusief woonmilieu onderscheidt zich van andere woonmilieus door specifieke **kernwaarden**. Het is een begrip door de insteek op bv. locatie, leefstijl, innovatie. Het **imago** is uniek, schaars en draagt bij aan de branding van de plek.



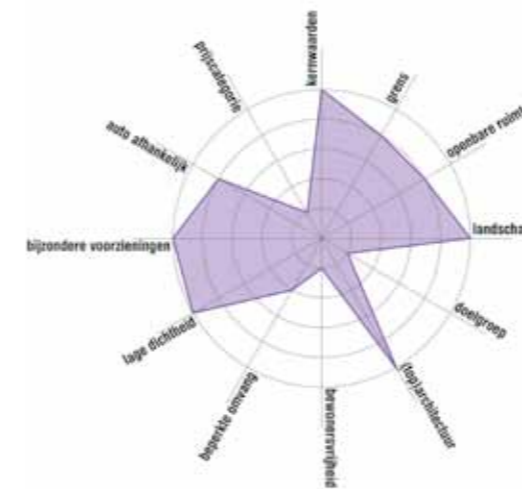
Scores exclusieve woonmilieus in Nederland en Brainportregio



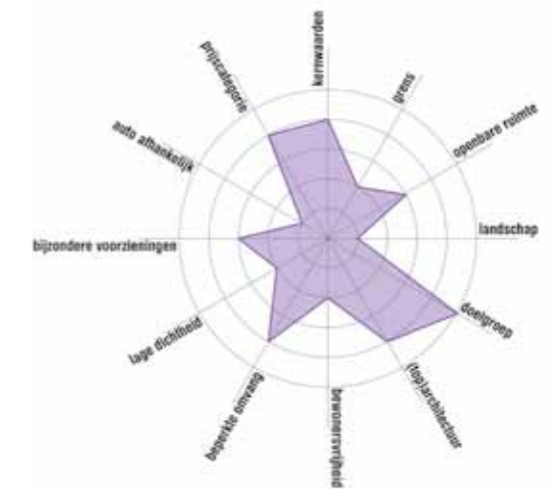
Reiteiland Oost, Amsterdam



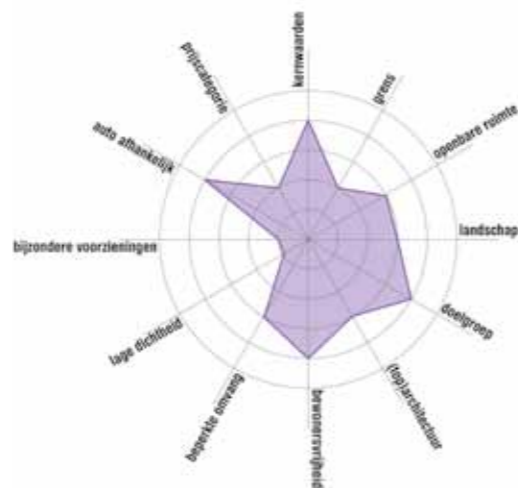
Park Meerwijk, Bergen



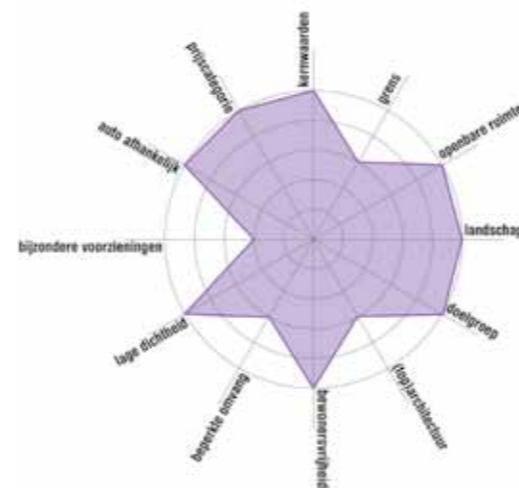
Haverleij, 's Hertogenbosch



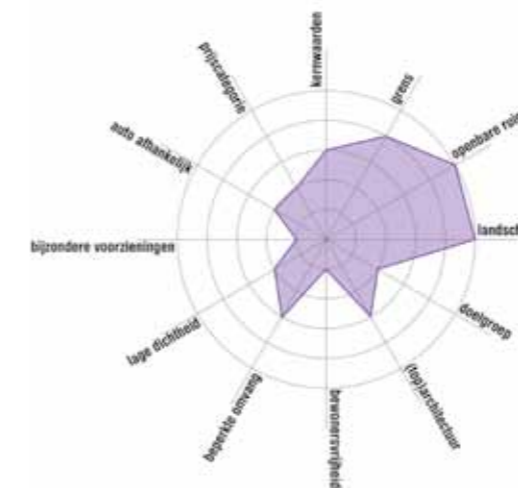
Apollolaan, Amsterdam



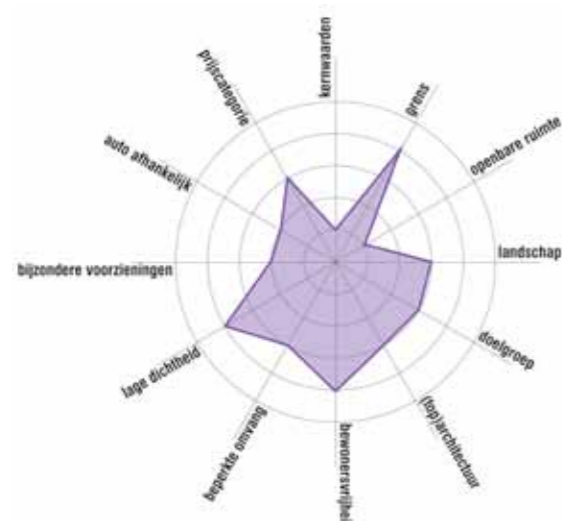
Cronenburgh, Loenen aan de Vecht



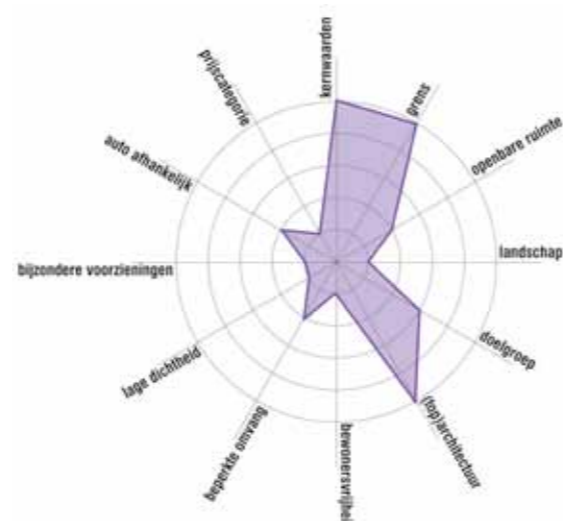
Bikbergen, 't Gooi



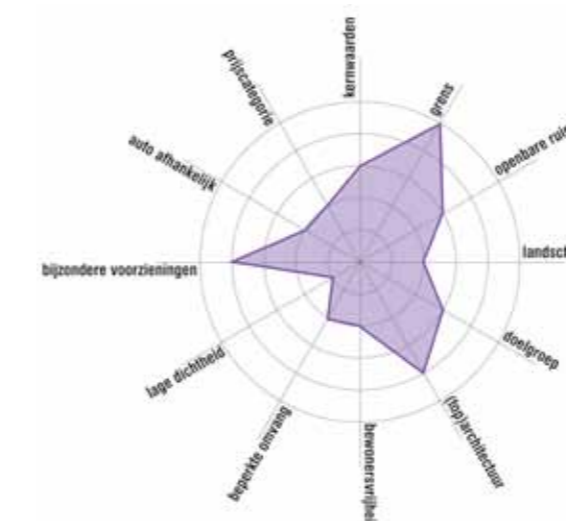
Monnikenhuizen, Arnhem



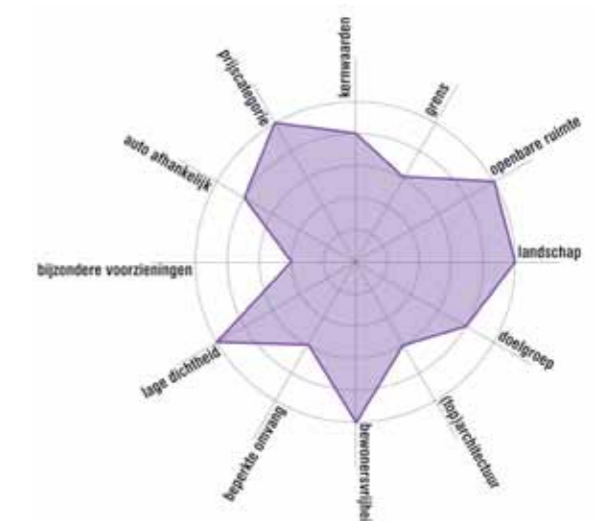
De Elzent-zuid



Het Witte Dorp



Strijp R



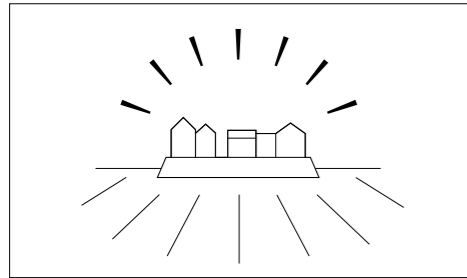
Lisseven

Bikbergen, 't Gooi

locatie: 't Gooi, Huizen
periode: 1930
oppervlakte: 115 ha
aantal woningen: 105
dichtheid: 9 won./ha

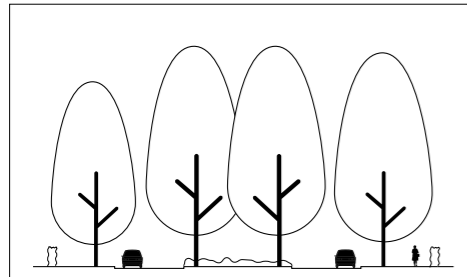


Bikbergen, 't Gooi



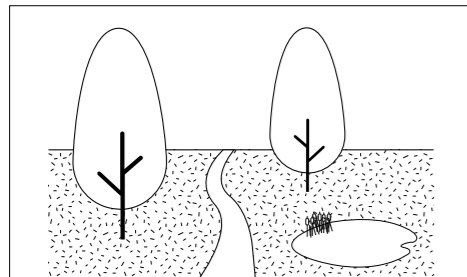
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Bos



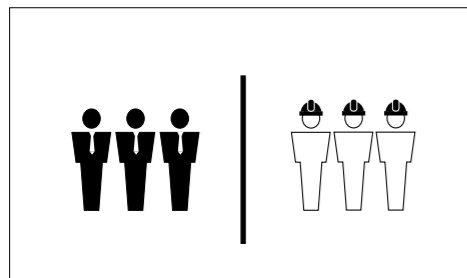
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Informeel en smal wegprofiel, groene bermen, hagen



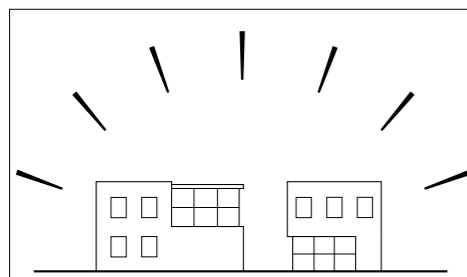
3. Verbonden met landschap (extern)

Vlakbij Gooimeer en Bussumse heide



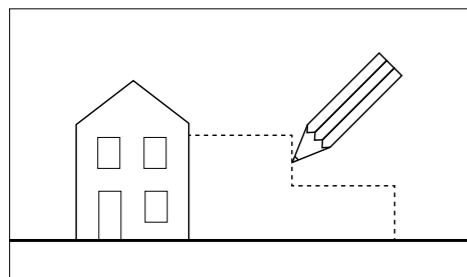
4. Homogene doelgroep

Relatief veel bekende Nederlanders uit de omroepwereld



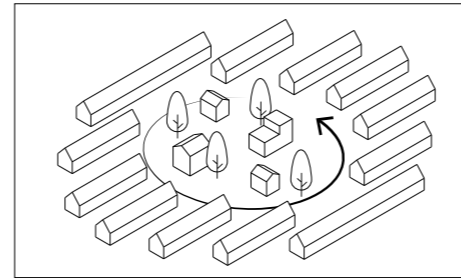
5. (Top)architectuur

Bijna alles onder architectuur gebouwd, ook deels catalogus



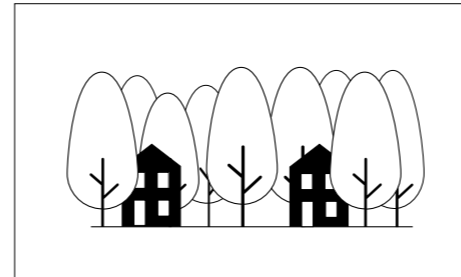
6. Bewonersvrijheid

Particulier opdrachtgeverschap



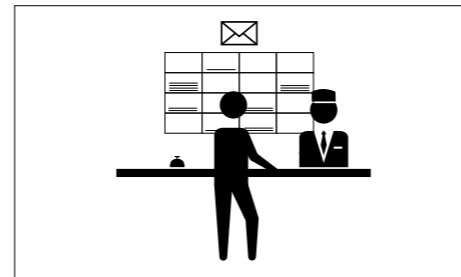
7. Beperkte omvang

115 woningen



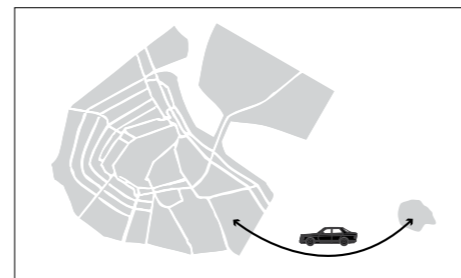
8. Lage dichtheid

9 woningen per hectare, bosrijke omgeving



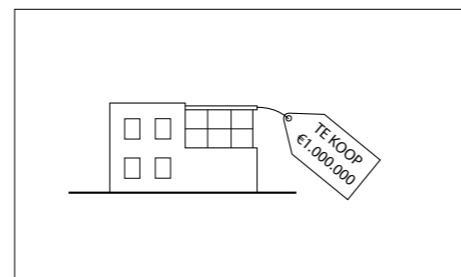
9. Bijzondere voorzieningen

Onbekend



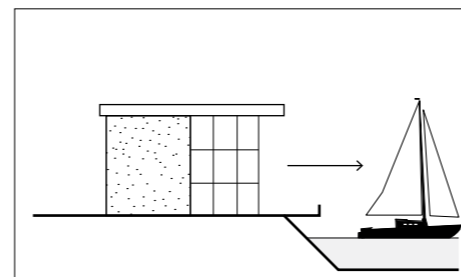
10. Autoafhankelijk

Gericht op Hilversum en Amsterdam, parkeren eigen terrein



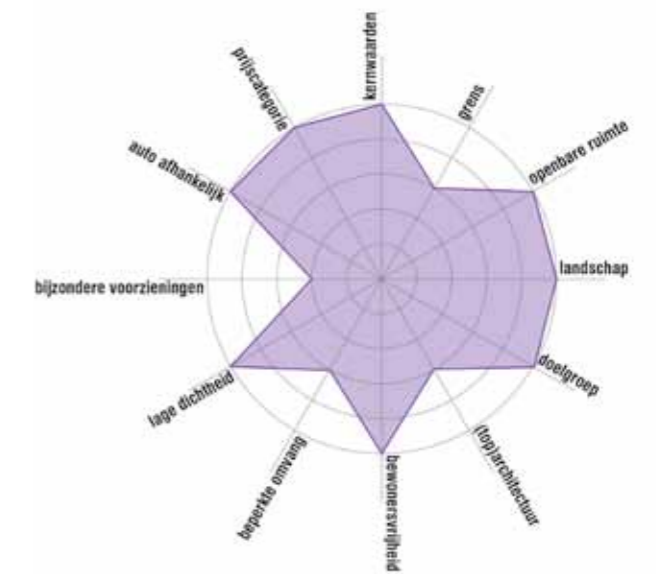
11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde € 2.000.000,-



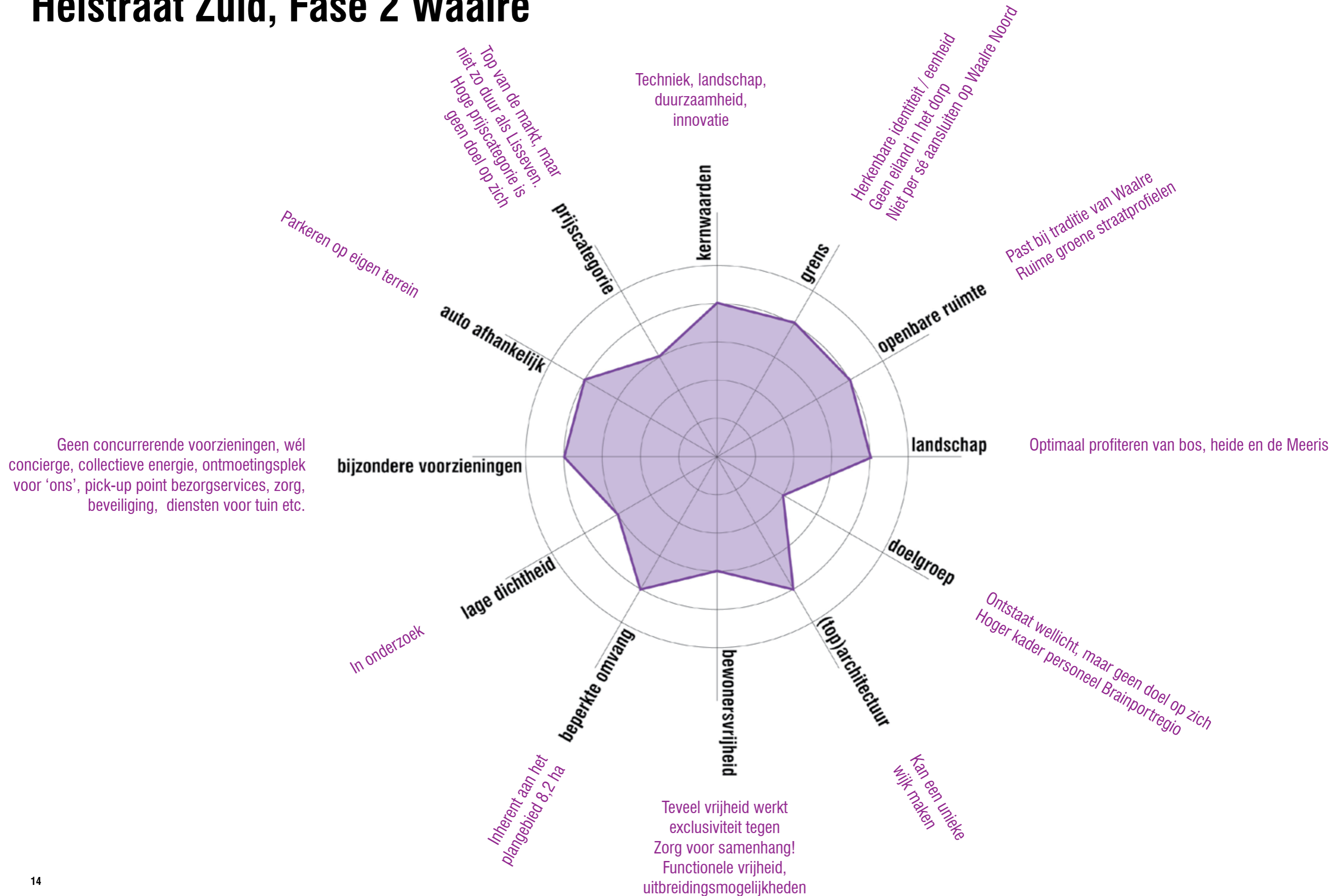
12. Kernwaarden bepalen imago

Woonmilieu voor bekende Nederlanders in omroepwereld
clischeebeeld van villawijk



Totaalscore 51

Heistraat Zuid, Fase 2 Waalre



Moodboard



Elk huis krijgt een huisboom



Openbare ruimte biedt ruimte voor ontmoeting



Architectuur



Bijzondere architectuur



Hoge kwaliteit en uitstraling



Heide is aanwezig in de wijk



Moodboard

uitzicht om aan te raken

Openbare ruimte//verbinding met groen

Lokale voorziening die ook een verbinding maakt met het groen

overmaat in de ruimte

Recreëren in de natuur

Vrijheid door groene rand langs kavel

Moodboard

gemeenschappelijk
gastenverblijf



Spa voor bewoners (zelfbeheer)



Voorzieningen

Collectieve energievoorziening: bijv.
koude-warmteopslag



Snoeiservice



Wasservice



High-end technologie en domotica

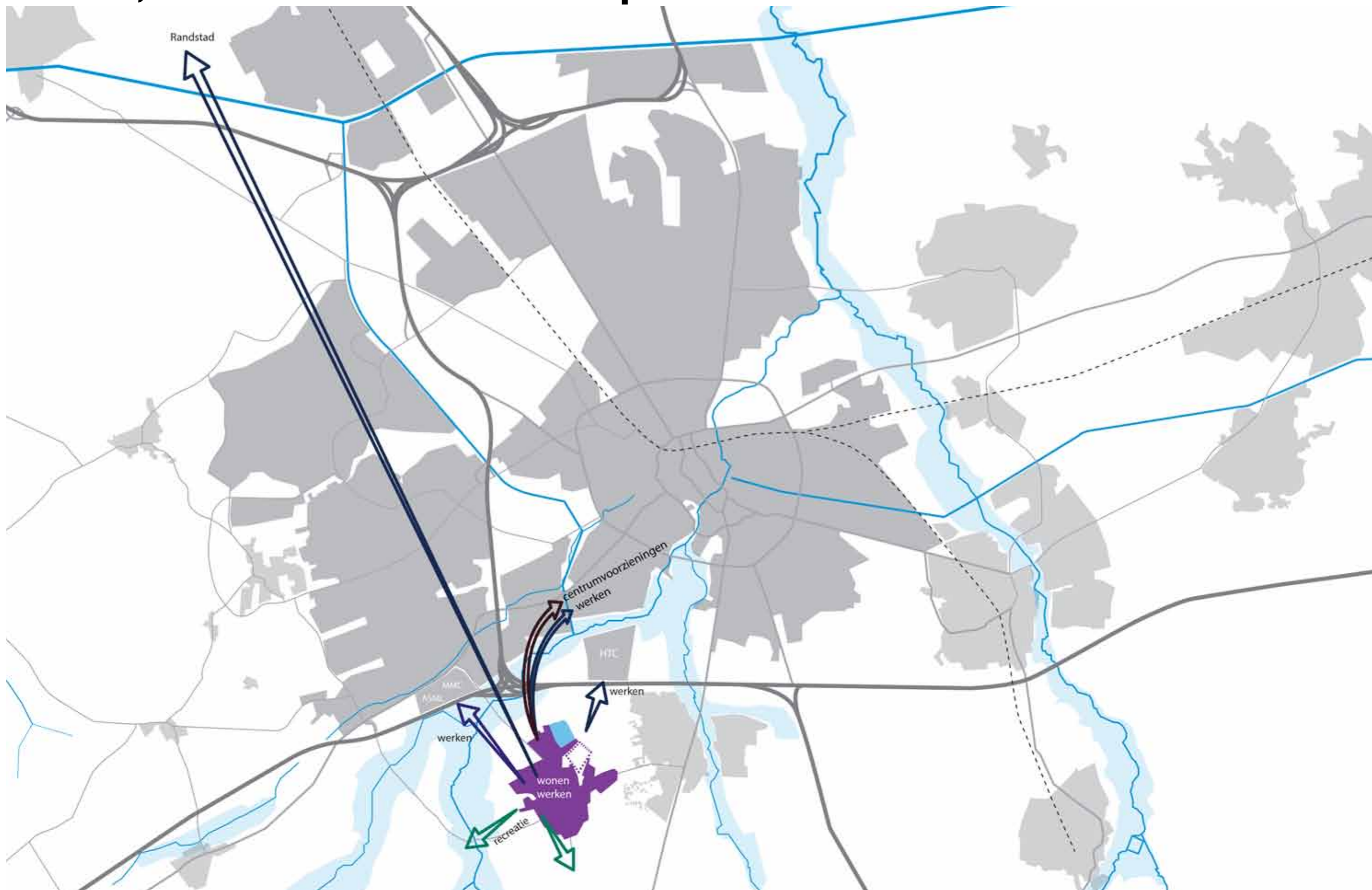


Geïntegreerde laadpunten voor EV

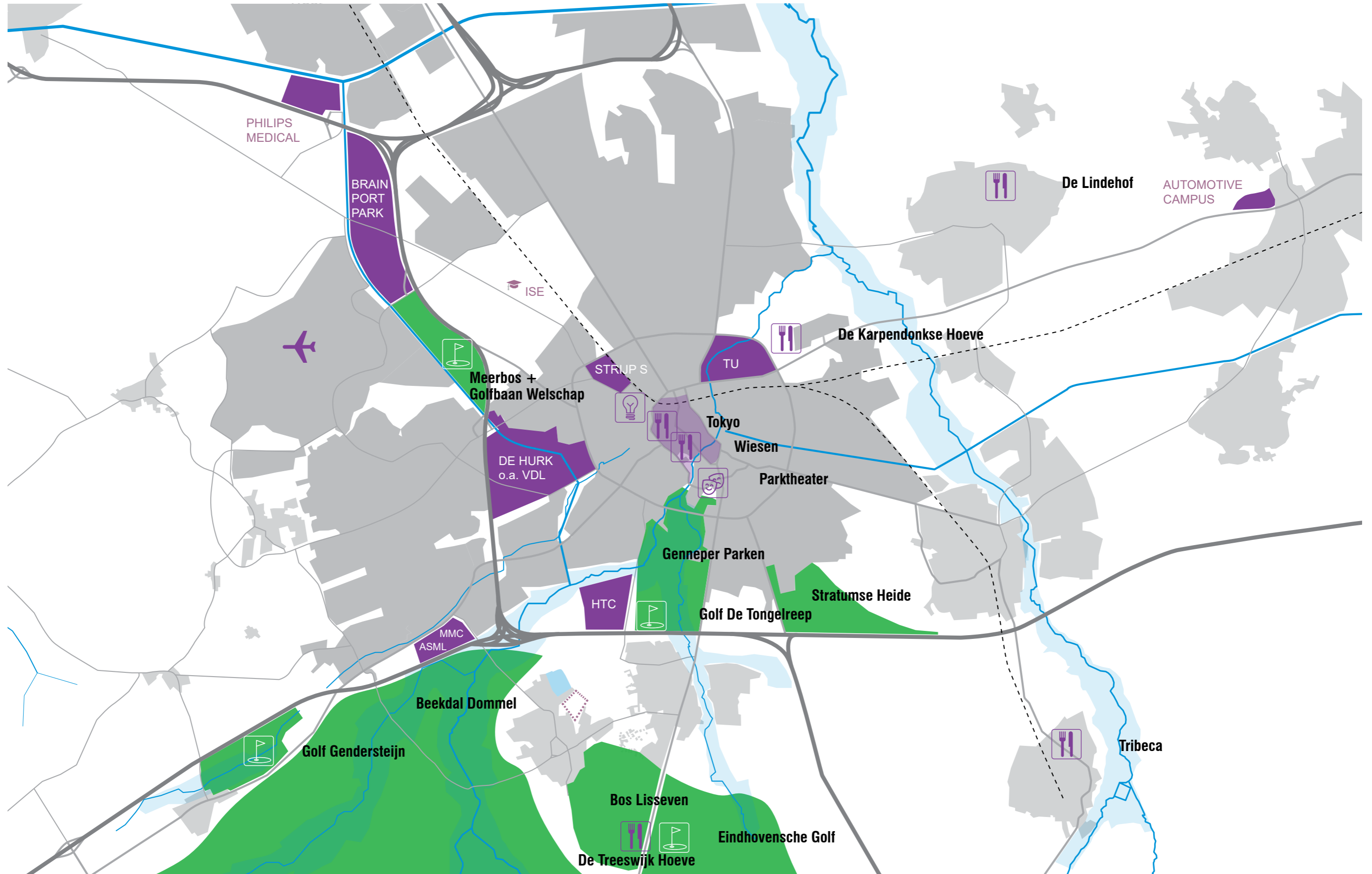


ANALYSE LOCATIE

Waalre, de voordelen van een dorp met de stad binnen handbereik



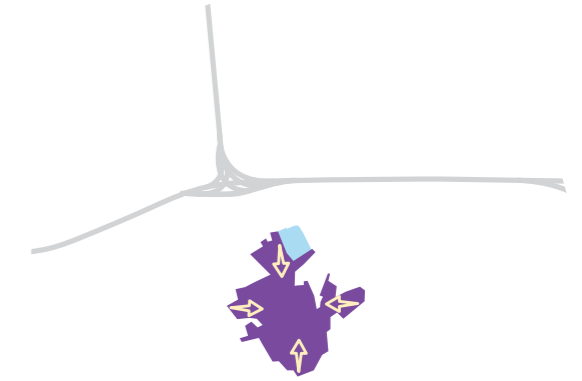
Sociaal-cultureel/recreatie/werk





1900

Agrarisch dorp met de focus naar binnen



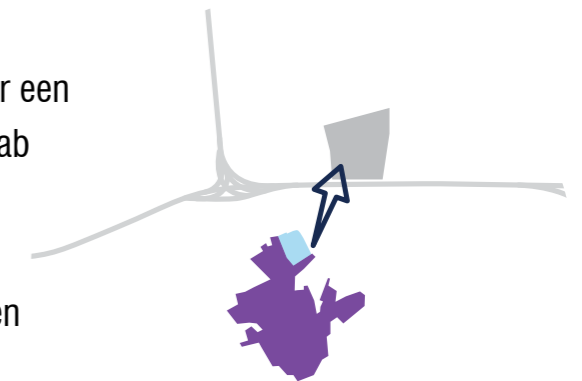
1960

NatLab opent in toenmalig Waalre

1965

Waalre wordt steeds meer een satellietstad van het NatLab

De groene omgeving en het villabos trekken veel hoge inkomens aan



1975

2000 mensen werkzaam in NatLab, waarvan 600 universitair geschoold

1985

ASML hoofdkantoor opent in Veldhoven

2000

NatLab wordt Hightech Campus

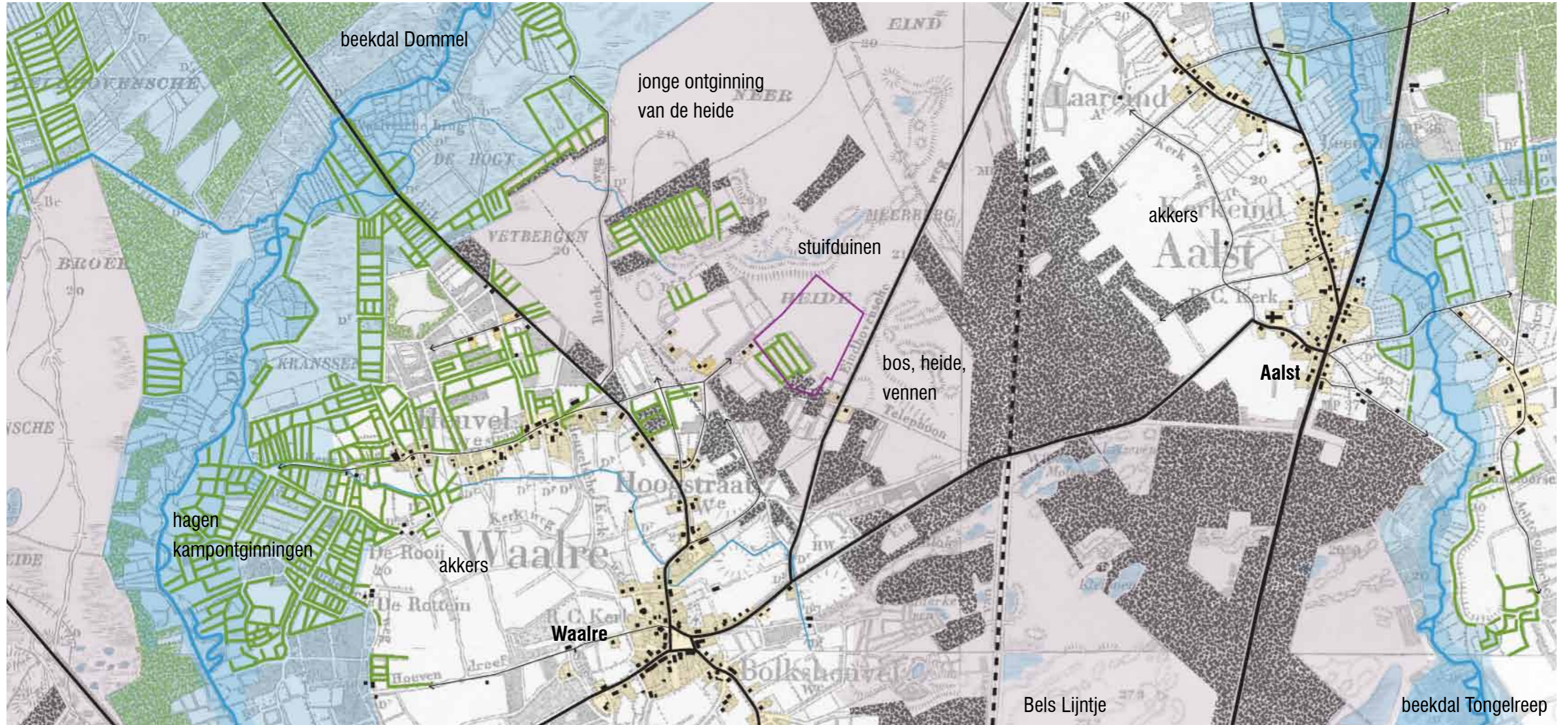
2005

Uitbreidingslocatie Waalre-Noord voor lokale en regionale behoefte

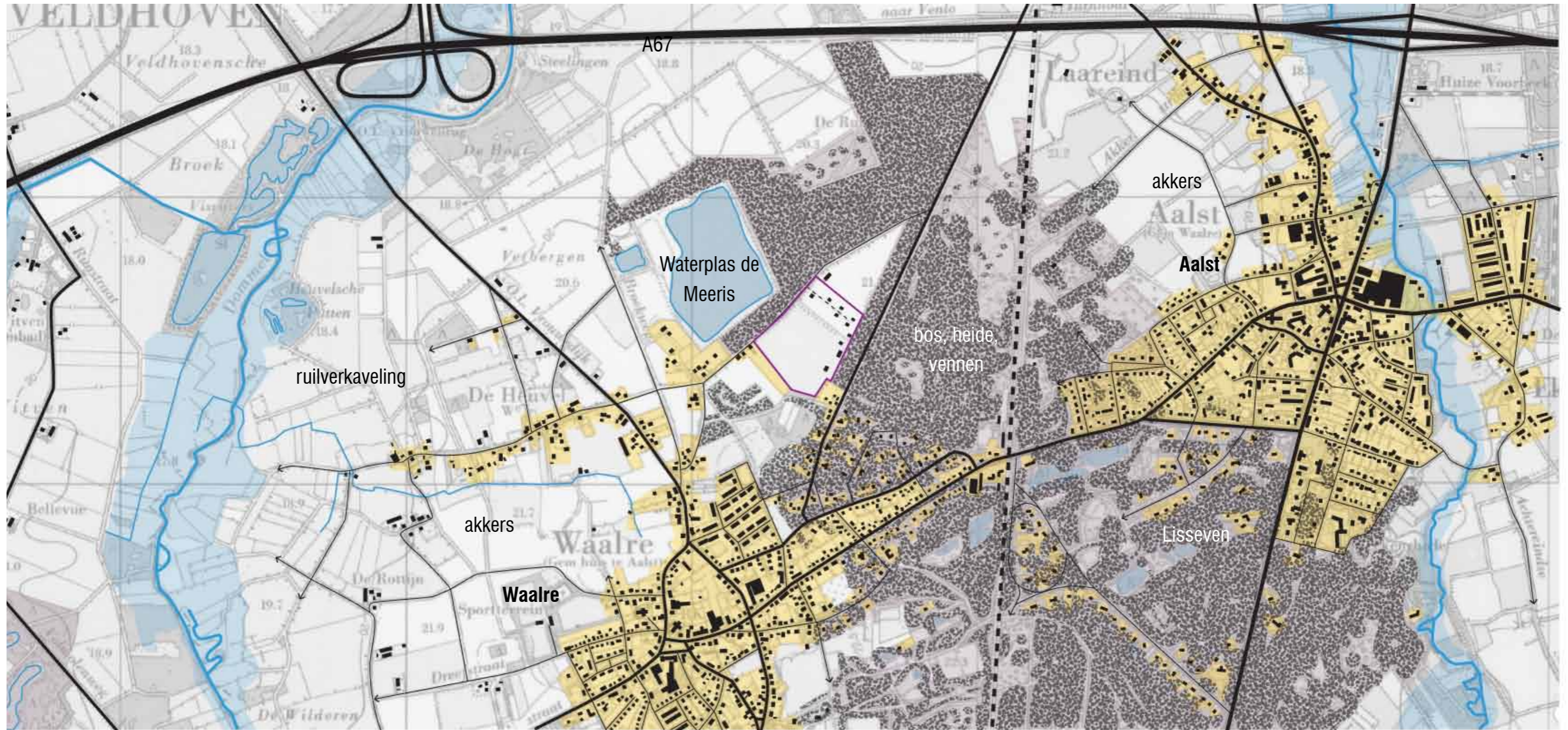
heden

Regionale woningbouwafspraken, meer diversiteit tussen uitbreidingslocaties in de regio

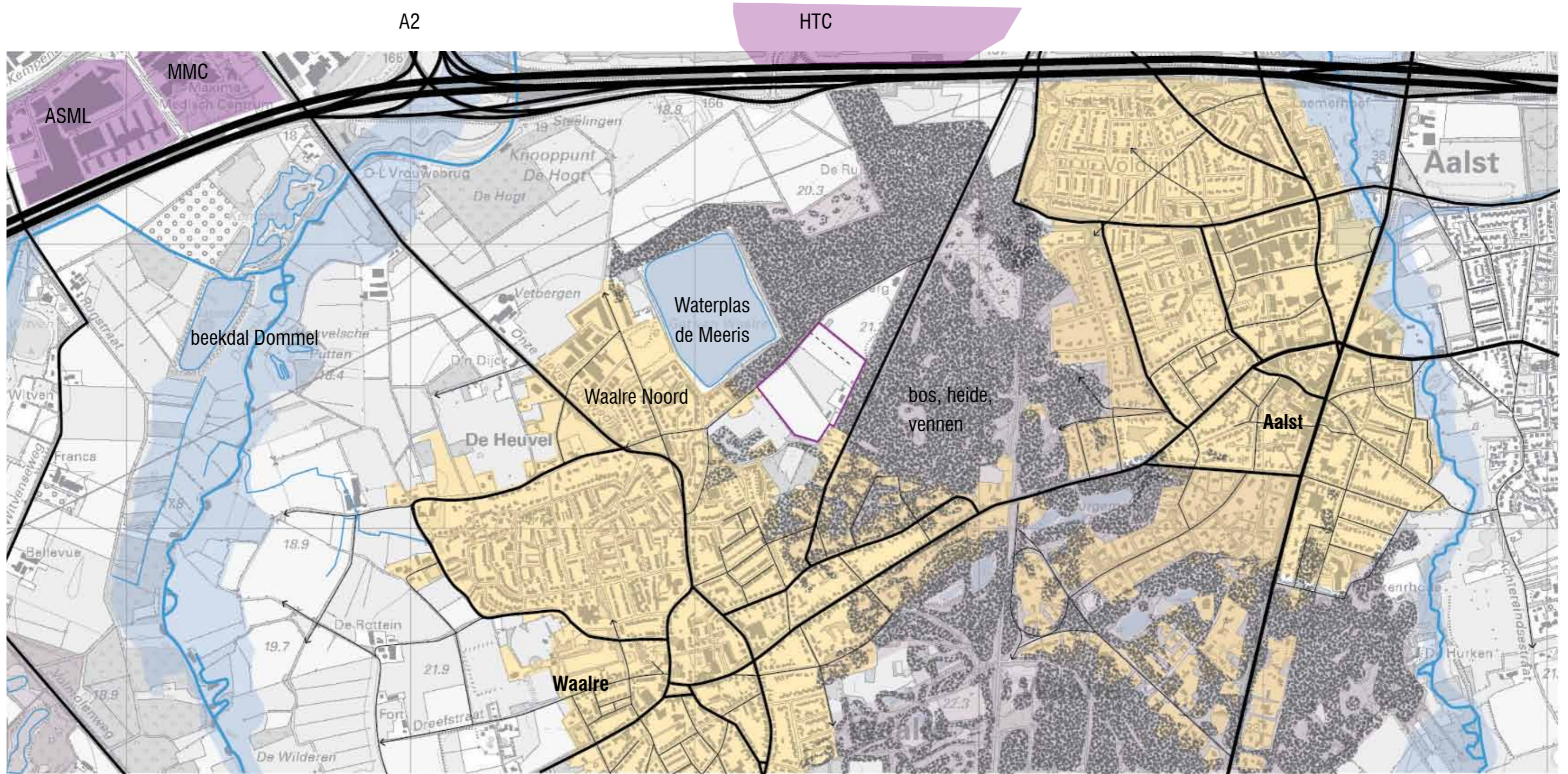
Historie - 1920



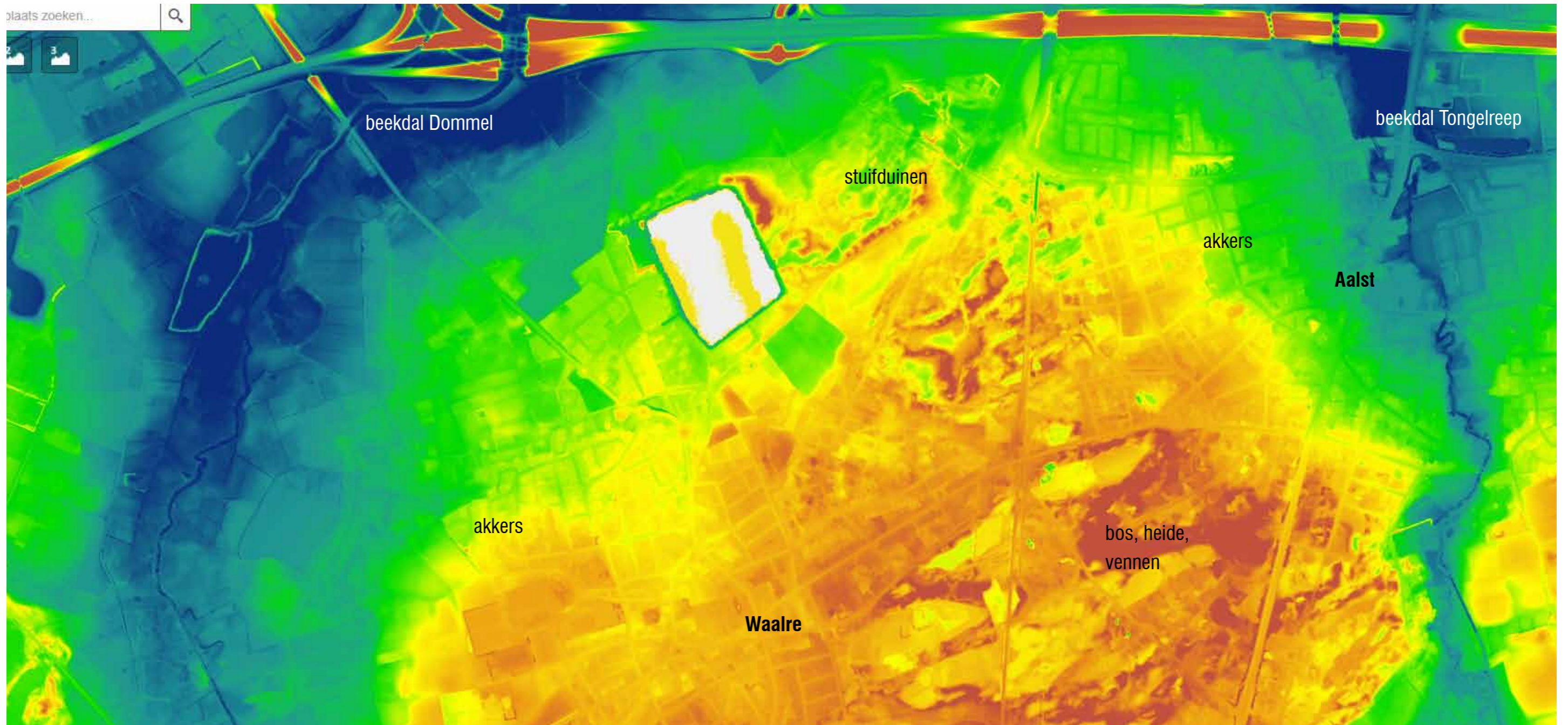
Historie - 1970



Historie - 2000



Reliëf



LOCATIE HEISTRAAT ZUID FASE 2

Locatie - Waalre Noord Heistraat



Locatie - Meerbergheide



1. Dirck van Hornelaan langs boskavels



2. Dirck van Hornelaan inprikker



3. Dirck van Hornelaan overgang naar zandpad bos



4. Fazantlaan

Op basis van de geformuleerde exclusieve kernkwaliteiten voor Heistraat-Zuid Fase 2 zijn drie verschillende ruimtelijke modellen ontwikkeld. Alvorens wordt ingegaan op de specifieke kenmerken per model, volgt eerst een algemene toelichting op de interpretatie van de modellen.

De modellen zijn bedoeld als concepten. Dit houdt in dat het gaat om het achterliggende idee en de bijbehorende kwalitatieve kernwaarden. De modellen zijn dus geen telmodellen of verkavelingsvoorstellen. De specifieke afmetingen, wegtracés, verkaveling, mate van uitgeefbaarheid, typologieën en dergelijke zijn indicatief. Deze zijn onderwerp van studie in een volgende fase van het ontwerptraject.

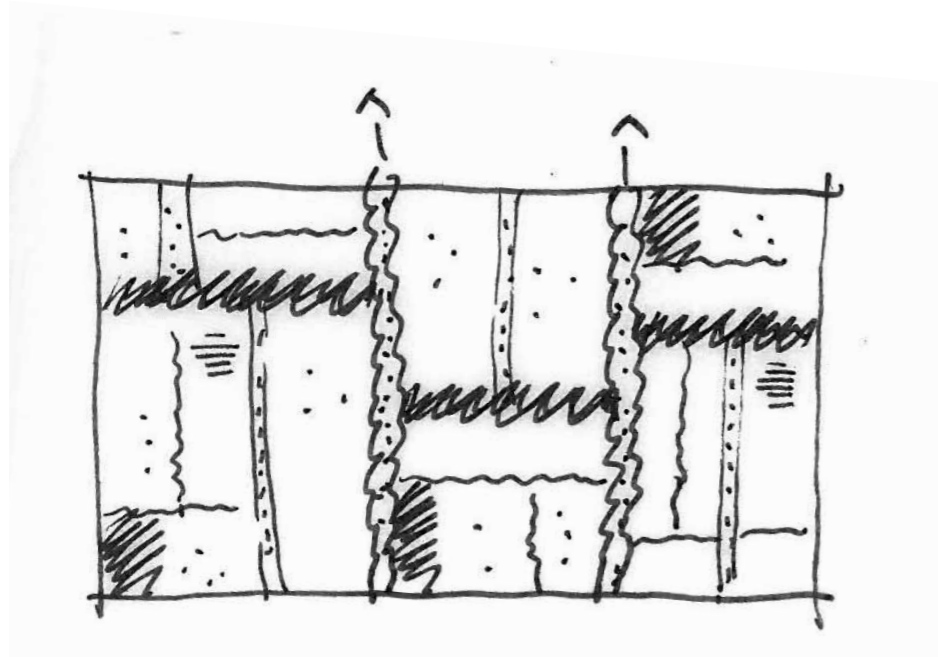
De conceptmodellen tonen slechts enkele lagen van het begrip 'exclusiviteit', te weten de stedenbouwkundige en landschappelijke ruimtelijke kwaliteiten. Uiteraard moet het begrip 'exclusiviteit' in een volgende fase nog meer inhoud krijgen met de overige kenmerken van exclusiviteit, zoals bijvoorbeeld bijzondere voorzieningen, een overkoepelend thema (bijvoorbeeld duurzaamheid, innovatie, ontzorging) en een sterk samenhangend architectuurbeeld etc. om een integraal exclusief woonmilieu te realiseren.

Een samenhangende identiteit (kenmerken 2. Dragende kenmerkende openbare ruimte, 5. Samenhangende (top)architectuur en 12. Herkenbaar imago/kernwaarde) is voorwaarde voor een uniek woonmilieu. Deels zit dit al besloten in de landschappelijk-stedenbouwkundige modellen. De samenhang in architectuur en typologie vergt echter een duidelijke regie. Een beeldkwaliteitplan waarin samenhang wordt geregisseerd op het gebied van materiaal, handschrift/signatuur, typologie, morfologie, korrelgrootte en overige architectuurkenmerken is daarvoor onontbeerlijk. De wijze waarop de samenhang vorm en invulling krijgt moet nader worden vorm gegeven.

Een exclusief woonmilieu moet duidelijk verschillen van andere woonmilieus. De architectuur speelt hier over het algemeen een grote rol in. De meeste uitbreidingslocaties in de regio zijn als 'dorps wonen' in de markt gezet. Dit is veelal vertaald in historiserende architectuur, die niet per definitie locatiegebonden of dorpseigen is. Om de exclusiviteit te versterken, kan worden ingezet op een sterk architectonisch handschrift of architectuurkenmerk. Een hedendaags handschrift of een specifiek op het landschap geïnspireerde architectuur zijn daarbij mogelijke onderzoeksrichtingen.

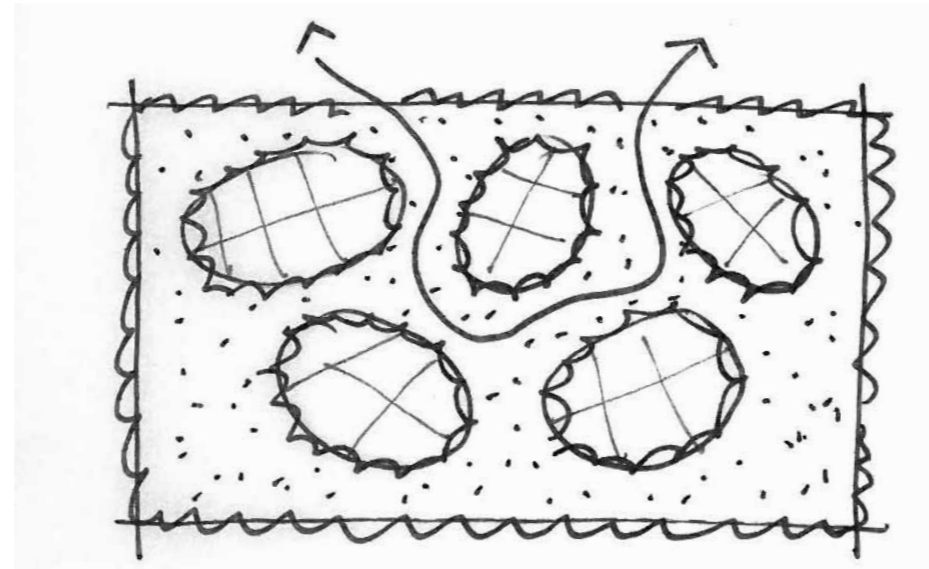
CONCEPTMODELLEN

Conceptmodellen



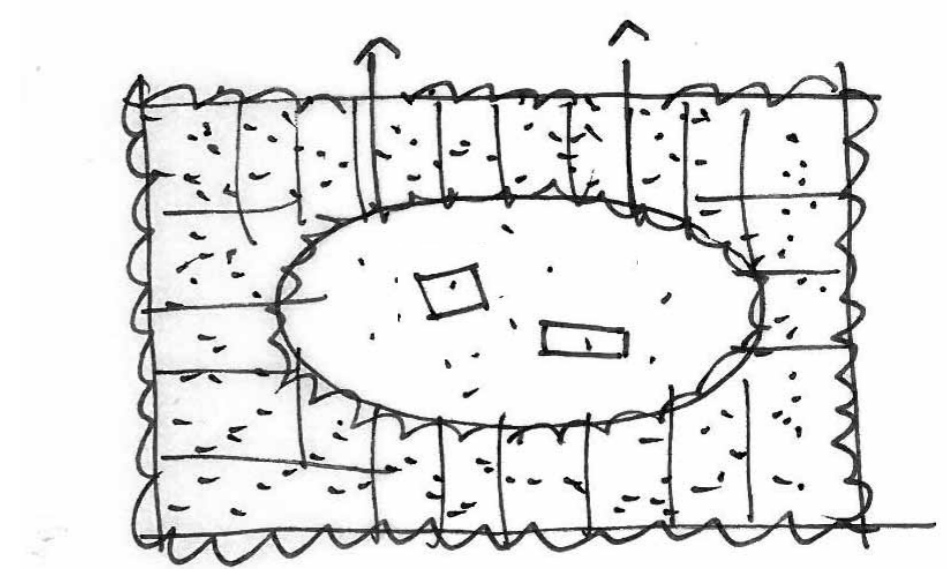
1. Mondriaan

van lanen, houtwallen, vennen, bosjes, heidevlakken en solitaire bomen



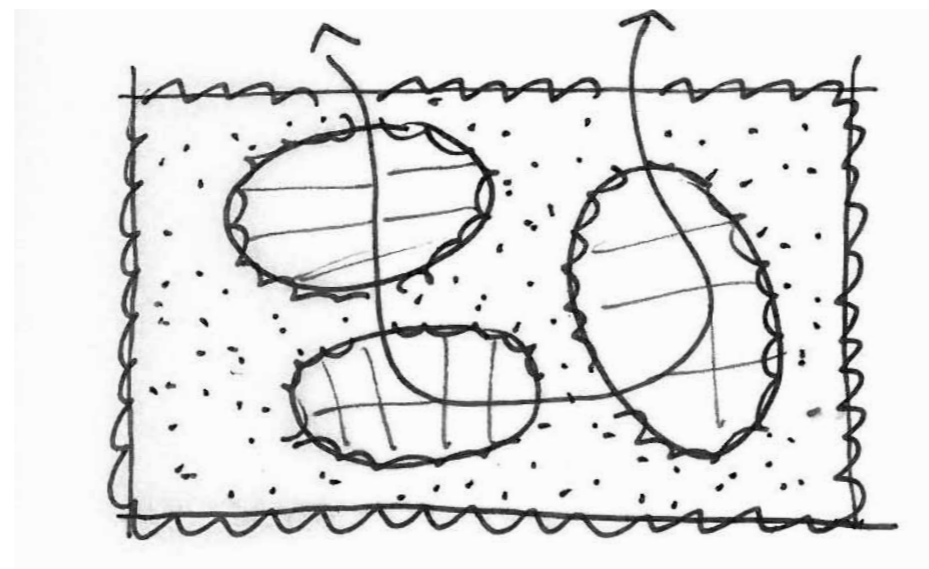
2a. Ovalen in heideparkbos

ontsluiting als Parkway door bos



3. Boskavels rondom open heideplek

verborgen parel exclusief voor bewoners



2b. Ovalen in heideparkbos

ontsluiting door ovalen

Mondriaan

Exclusiviteit

Het eerste model ontleent haar naam aan het spel tussen lijnen en vlakken met verschillende invullingen. Door het kruisen van riante groene wegen met middenbermen, bermen, begroeide taluds, bomenrijen, bosjes en verbijzonderde groengebieden ontstaan verschillende gebieden die gesegmenteerd kunnen worden als uitgeefbaar gebied. De bestaande houtwallen kunnen moeiteloos geïntegreerd worden in deze opzet.

Kwaliteiten en kansen van het model

De exclusiviteit van het gebied wordt vooral gecreëerd door de overdadige en gevarieerde profielen. Door het groene karakter die dit geeft aan de openbare ruimte, heeft de architectuur een minder dominante rol in het straatbeeld en ontstaat hier als vanzelf meer bewonersvrijheid.

Het patroon is herkenbaar anders dan haar omgeving en geeft een duidelijke structuur aan het gebied. De toepassing van de ingrediënten van het heidelandschap geven het gebied een uitzonderlijk intern landschap wat kan aansluiten op de omgeving en historische achtergrond.

Het model is efficiënt in zijn opzet. De verkaveling kan optimaal gebeuren en de bestaande houtwallen in het gebied worden als basis van het model gebruikt.

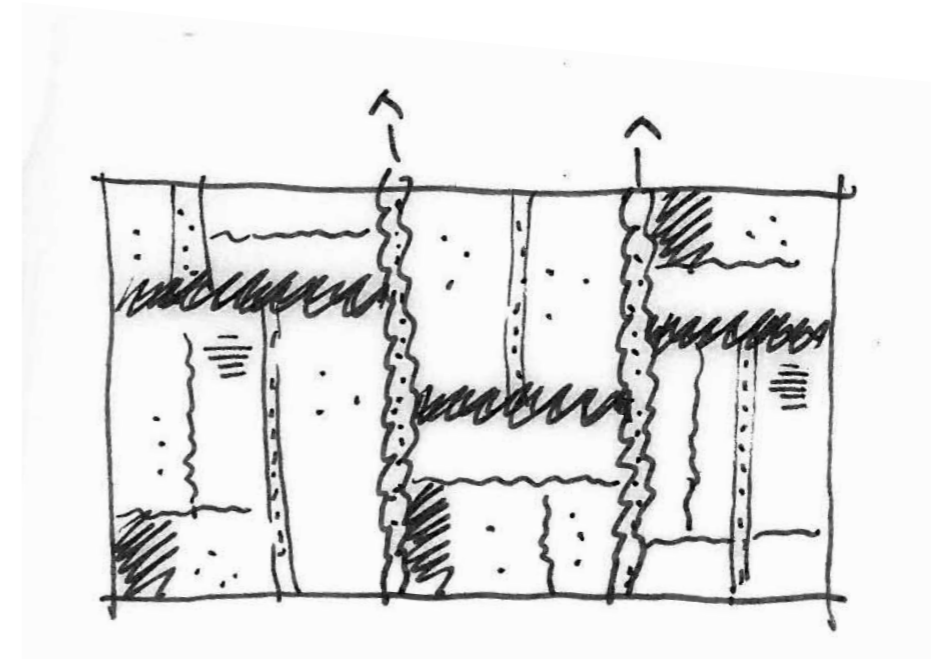
Door de indeling in verschillende vlakken en lijnen is het goed faseerbaar. Elke fase kan op zich een afgerond geheel vormen. Parkeren kan deels in de openbare ruimte opgelost worden, mits de profielen hier voldoende ruimte voor bieden en het groene karakter overeind blijft.

De verschillende vlakken zijn flexibel in te vullen en een gebruik van diverse typologieën is mogelijk. Bij de toepassing van verschillende typologieën dient wel meer aandacht gegeven te worden aan de regio op architectuur, volumetrie, verkaveling (beeldkwaliteit).

Bedreigingen of nadelen van het model

De exclusiviteit is afhankelijk van de ruimte in de profielen. Er moet voor gewaakt worden dat er geen concessies gedaan worden aan de overmaat en de groene inrichting van de profielen.

Doordat de verkaveling binnen een raster an sich niet bijzonder of uniek is, zou het kunnen dat het model niet als exclusief ervaren wordt. Het Mondriaanmodel lijkt mogelijk op het model voor Zilverackers in Veldhoven. Dat zet vraagtekens bij de exclusiviteit. Wanneer het plan enkel op papier bestaat, kan de rijkheid van de profielen namelijk minder goed gevoeld worden en staat de exclusiviteit niet buiten kijf. Hiernaast bevat het model een zekere repetitie of herhaling van elementen, wat niet bijdraagt aan de exclusiviteit. Door voldoende verbijzonderingen kan dit ondervangen worden.



1. Mondriaan

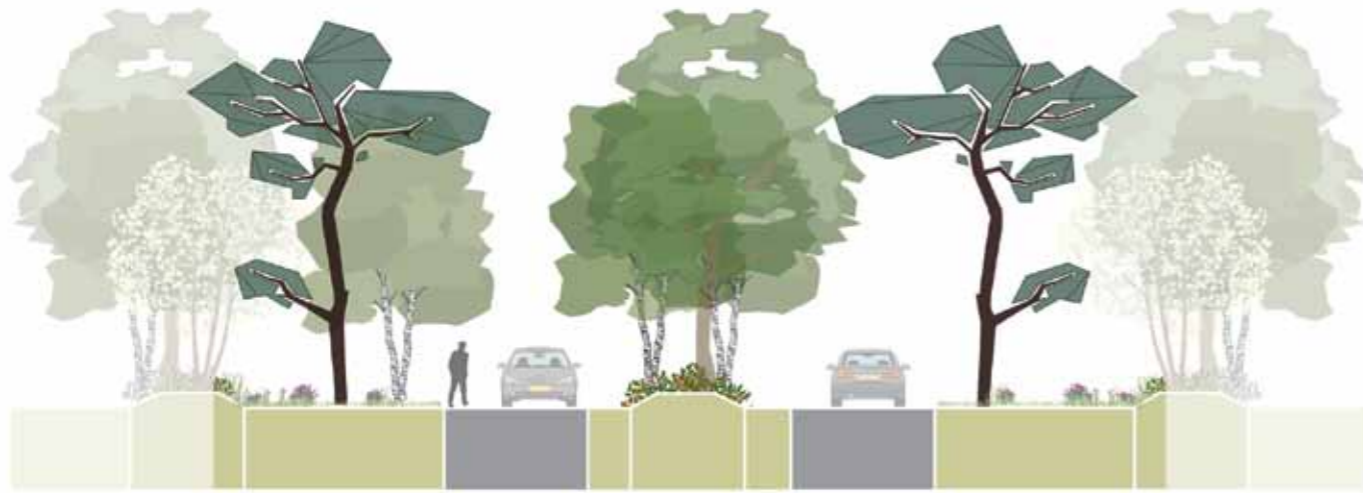
van lanen, houtwallen, vennen, bosjes, heidevlakken en solitaire bomen

Mondriaan



Dirck van Herten

Mondriaan



Hoofdweg met middenberm



Zijweg met houtwal



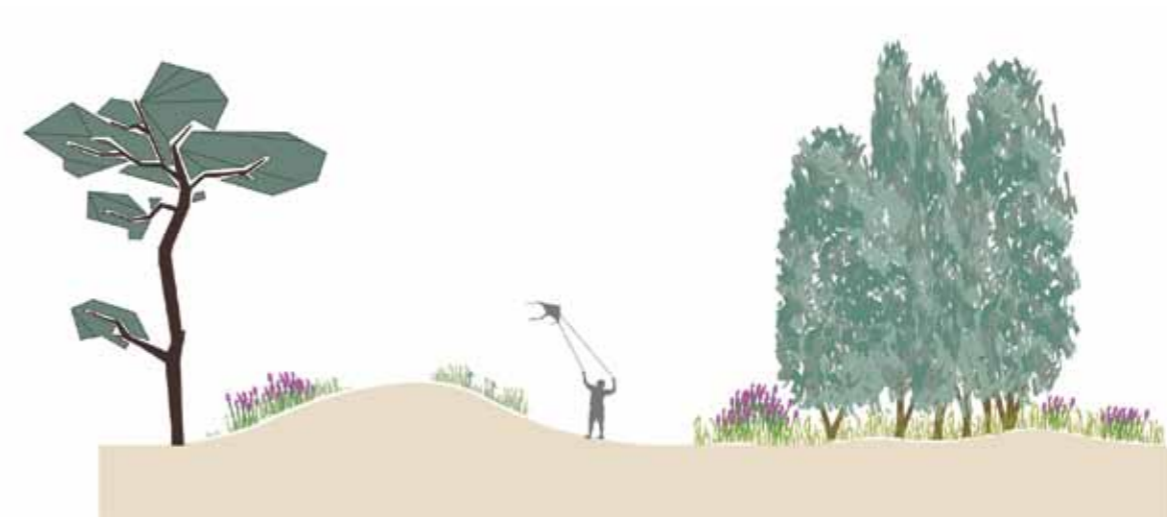
Laan



Overgang openbaar-privé begroeid talud



Achtergrenzen houtwal of uitgegroeide haag



Verbijzonderingen

Mondriaan



Ovalen in heideparkbos

Exclusiviteit

De basis van dit model is een doorlopend heideparkbos, waarin ovale woongebieden uitgespaard zijn. In variant 2a loopt de ontsluitingsweg door het bos langs de ovalen. De woningen liggen daardoor met de voorkant naar de weg en hun achterzijden aan elkaar, aan de binnenzijde van de ovaal. In model 2b loopt de ontsluitingsweg door de ovalen. De entrees zijn op de weg georiënteerd. De achterzijden liggen echter aan de buitenkant van de ovaal, aan de openbare boszijde. Dat maakt model 2b kwetsbaarder. Model 2a is daarom uitgewerkt als variant.

De weg in model 2b loopt niet parallel aan de ovalen, waardoor riante overhoeken ontstaan waarin groene heidebermen, bomen, vennen en stuifduinen liggen

Kwaliteiten en kansen van het model

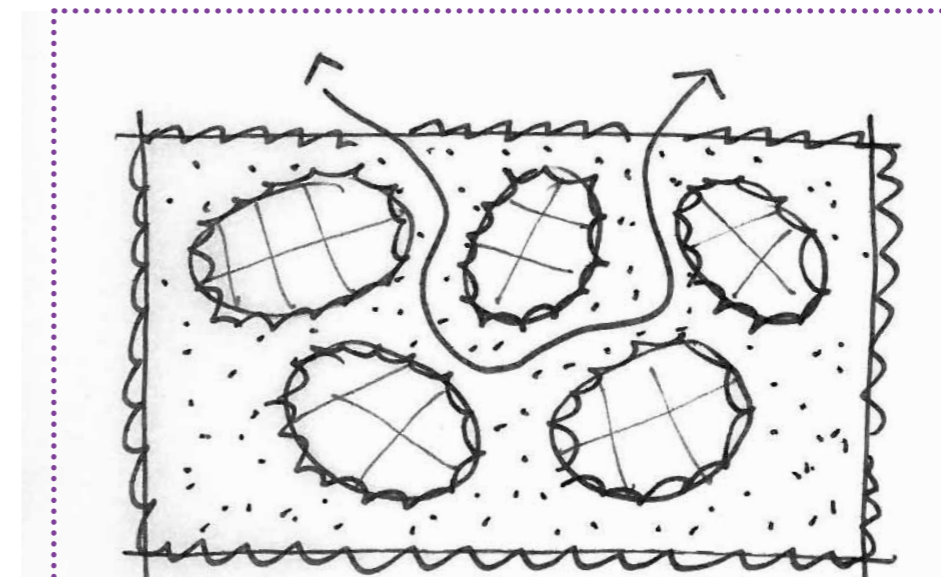
De exclusiviteit is terug te vinden in meerdere planlagen. De ongewone verkaveling van ovalen in een omringend parkbos maakt het gebied een bijzonder en herkenbaar geheel. Daarnaast zijn de ovalen op zich weer exclusieve, duidelijk begrensde eilanden binnen dat geheel. De ovale vormen, die telkens iets van elkaar verdraaid zijn, creëren een tussenliggende openbare ruimte met een telkens wisselende maat en vorm. De richting van het gebogen wegpatroon wisselt over het traject. Dit zorgt voor voldoende maat voor afwisselende groene invullingen en voor een gevarieerde beleving door het gebied heen.

Het model is flexibel in ontwerp en uitvoering. Vormen, afmetingen en wegtracés kunnen gaandeweg groeien of veranderen. Tijdens het proces kan worden gekozen voor kleinere of grotere ovalen of ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Er zijn slechts twee ontsluitingen op de Heistraat nodig, de plaats hiervan is flexibel en kan worden afgestemd op waardevolle bomen. Daarnaast is het door de fluïde vormtaal eenvoudig om aan te takken op de bestaande bospaden aan de zuidkant van het gebied.

Bedreigingen of nadelen van het model

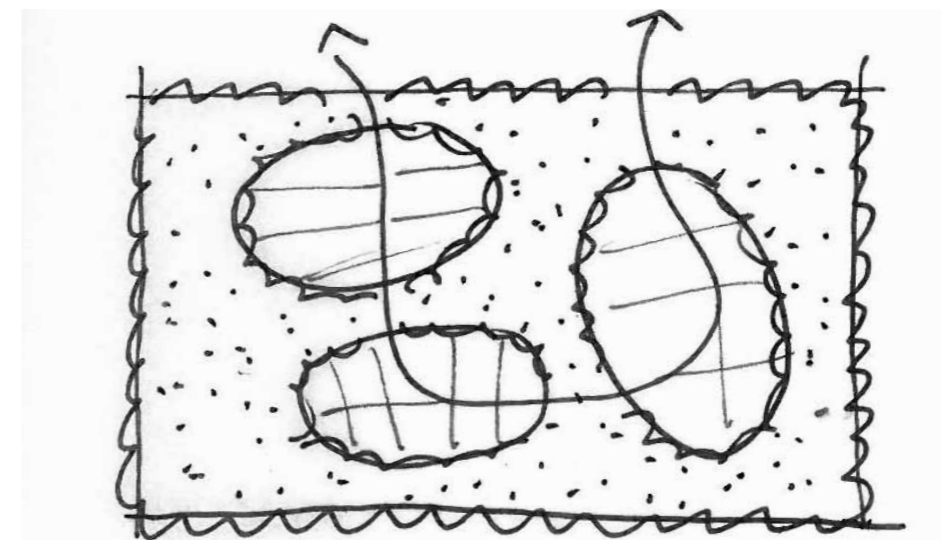
Het model is minder efficiënt qua uitgeefbaarheid. De inefficiëntie in de vorm van een riante openbare ruimte is juist de kwaliteit. De wisselende breedte van de berm en de riante overhoeken met ruimte voor verbijzonderingen zijn namelijk essentieel voor het exclusieve karakter van het model. Het effect van wisselende maten en invullingen verdwijnt als de ovale vormen en de weg teveel parallel lopen. Bij eventuele optimalisatie in uitgeefbaarheid moet er dus voor gewaakt worden dat het kind met het badwater wordt weggegooid.

Een variëteit in typologieën per ovaal is denkbaar, mits de onderlinge samenhang de boventoon blijft voeren. Een sterke, verbindende architectuur die samenwerkt met de openbare ruimte is hiervoor dan ook zeer belangrijk. Hiernaast brengen compactere typologieën zoals rijwoningen, hofjes, appartementen en clusters andere parkeeropgaves met zich mee. Overige programmatische invullingen zijn mogelijk, mits zorgvuldig gekozen en passend bij het exclusieve karakter. Parkeren mag nooit ten koste gaan van de kernkwaliteit van dit model en dient dus altijd op eigen terrein opgelost te worden.



uitgewerkt model

2a. Ovalen in heideparkbos
ontsluiting als Parkway door bos

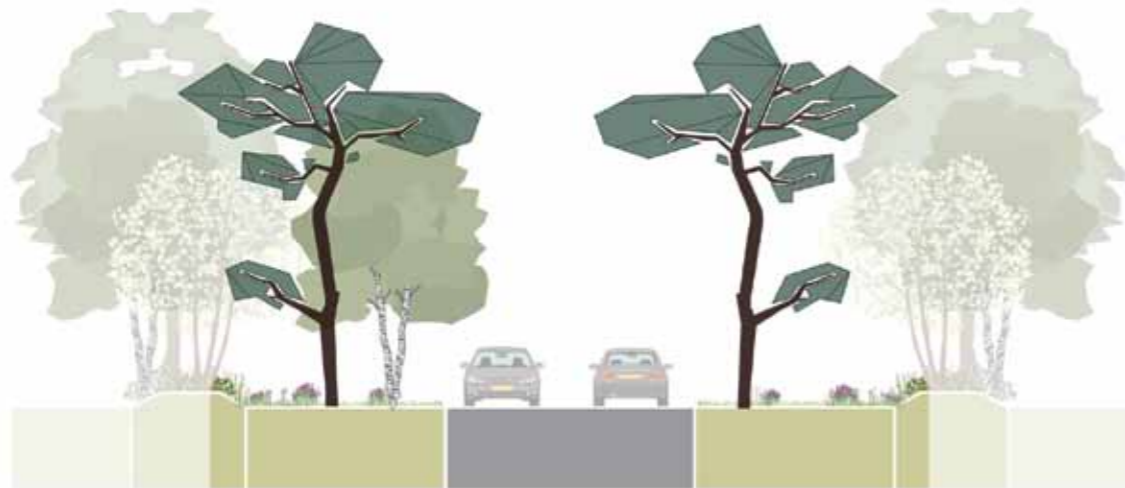


2b. Ovalen in heideparkbos
ontsluiting door ovalen

Ovalen in heideparkbos



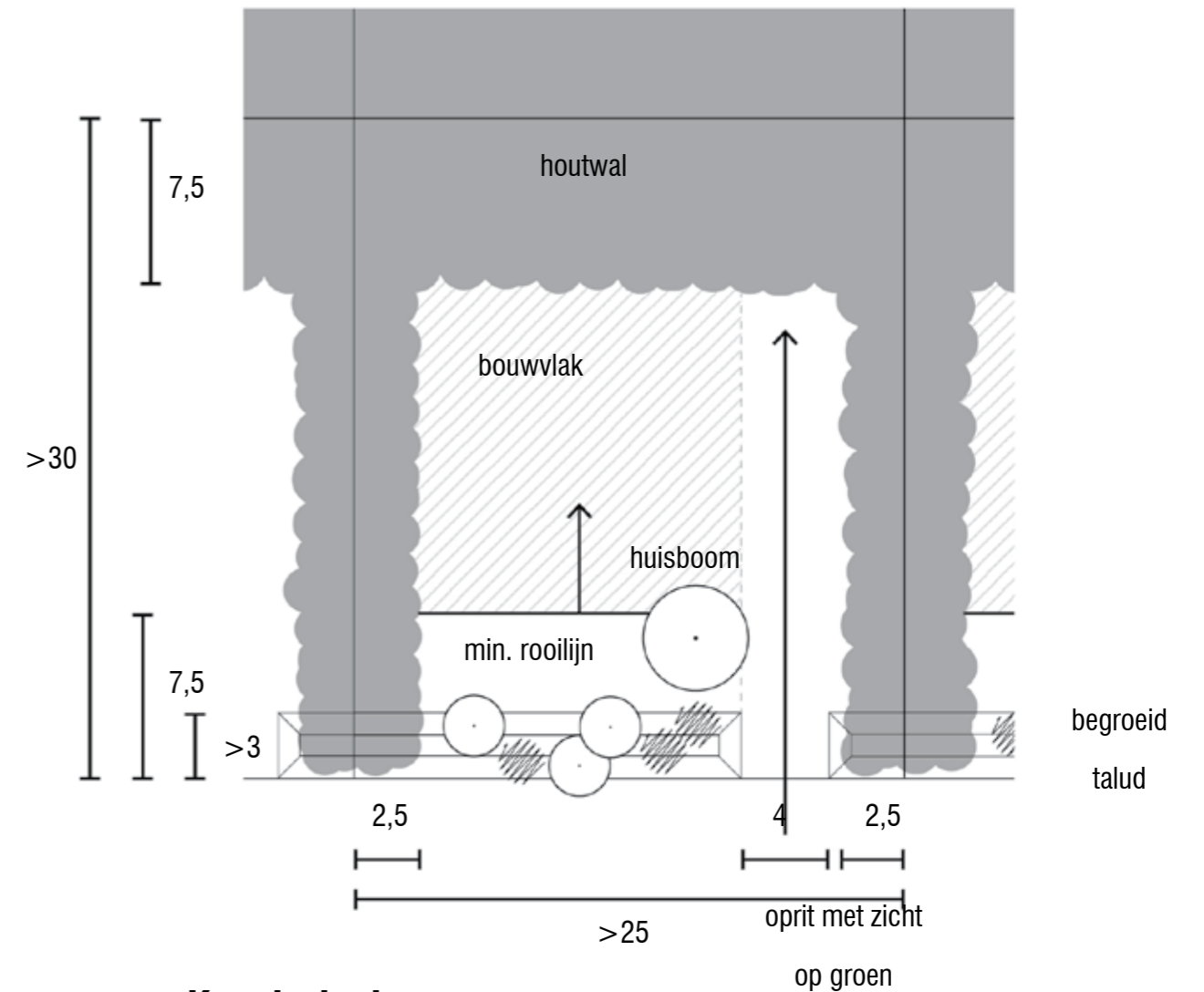
Ovalen in heideparkbos



Lus met variabele bermbreedte



Overgang openbaar-privé begroeid talud



Kavelprincipe

(Voorbeeld voor losse kavel, principes ook toepasbaar bij gecombineerde kavels voor andere typologieën. De ervaring van de landschappelijke kwaliteiten moet bij alle typologieën geborgd zijn.)

Ovalen in heideparkbos



Boskavels rondom open heideplek

Exclusiviteit

Bij het derde model zijn de randen van het gebied verkaveld, waardoor er ruimte blijft voor een centrale open plek in het gebied. Hierin kan een heidelandschap ontwikkeld worden waar plaats is voor bijzondere voorzieningen of bijzondere typologieën. De open plek maakt het model hyper-exclusief, want deze is immers enkel te ervaren voor bewoners.

Kwaliteiten en kansen van het model

Dit model voldoet het sterkst aan het criterium van 'afgebakende eenheid' of duidelijk begrensd gebied. De randen van het gebied worden als gesloten ervaren door de vele bomen, men verwacht hierdoor niet dat er een open plek achter schuilgaat. Deze centrale open plek is hierdoor een bindend en exclusief voor de bewoners te beleven element. Het biedt hiernaast, vergeleken met de andere modellen, het meeste ruimte om een echt heidelandschap te creëren, waar bovendien bijzondere voorzieningen een plaats kunnen krijgen.

Bedreigingen of nadelen van het model

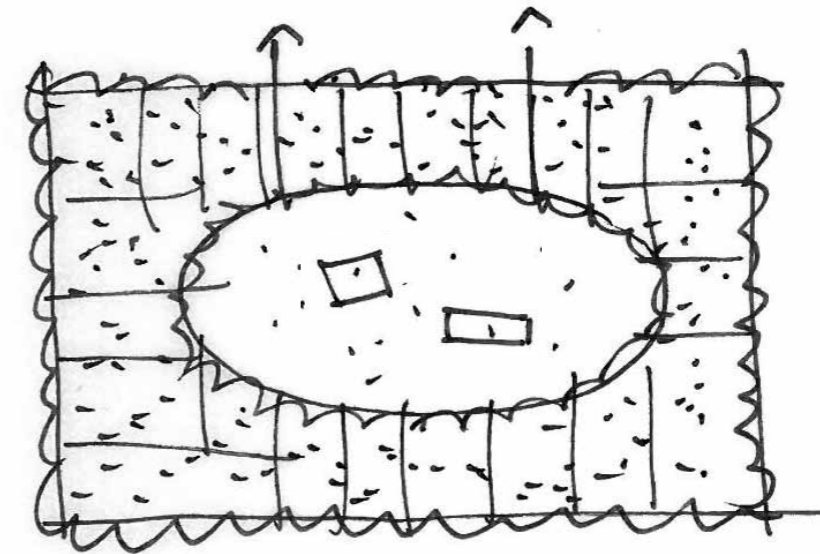
De kracht is tegelijkertijd ook de valkuil. De open plek is pas voelbaar als de hele buurt af is en leent zich daardoor minder voor fasering in stappen.

Een dergelijk sterk concept vraagt tevens om een herkenbaar en samenhangend architectonische signatuur. Hiernaast moet er veel kwaliteit in het centrale gebied gecreëerd worden. Dit kan niet zomaar een open plek zijn, want dan is het een buurt zoals vele anderen. De afbakening van deze ruimte wordt gedaan door de omliggende kavels, die dus een belangrijke rol spelen in de beleving van ruimte. Deze inrichting van deze kavels zouden hierdoor meer regie moeten krijgen in termen van architectuur, volumetrie en erfafscheiding.

Een dubbele rij kavels (rug aan rug) aan de Heistraat is ook denkbaar. De noordelijke rij wordt ontsloten vanaf de Heistraat, de zuidelijke rij vanuit een interne ontsluitingsstructuur. Dit maakt het model weliswaar efficiënter, maar de vele ontsluitingen op de Heistraat zijn niet wenselijk vanwege verkeer en bestaande bomen.

Het groene karakter van de bosrandkavels is deels afhankelijk van het groen op eigen terrein. Aangezien dit groen er nog niet is, zoals bij de aanwezige boskavels ten zuiden van de locatie, moet het aangebracht worden. De duurzame kwaliteit van het groen is dus deels afhankelijk van de bewoners, wat een risicofactor is voor de kwaliteit.

Dit model leent zich hierom vooral voor riant private kavels, waarop genoeg ruimte is voor groen. De hoeken kunnen zich lenen voor afwijkende of bijzondere verkavelingen en typologieën. De samenhang in het gebied is daardoor groot, maar er is tegelijkertijd minder ruimte voor variatie in typologieën.



3. Boskavels rondom open heideplek
verborgen parel exclusief voor bewoners

Boskavels rondom open heideplek



Boskavels rondom open heideplek



Conclusie & vergelijking conceptmodellen

Exclusiviteit

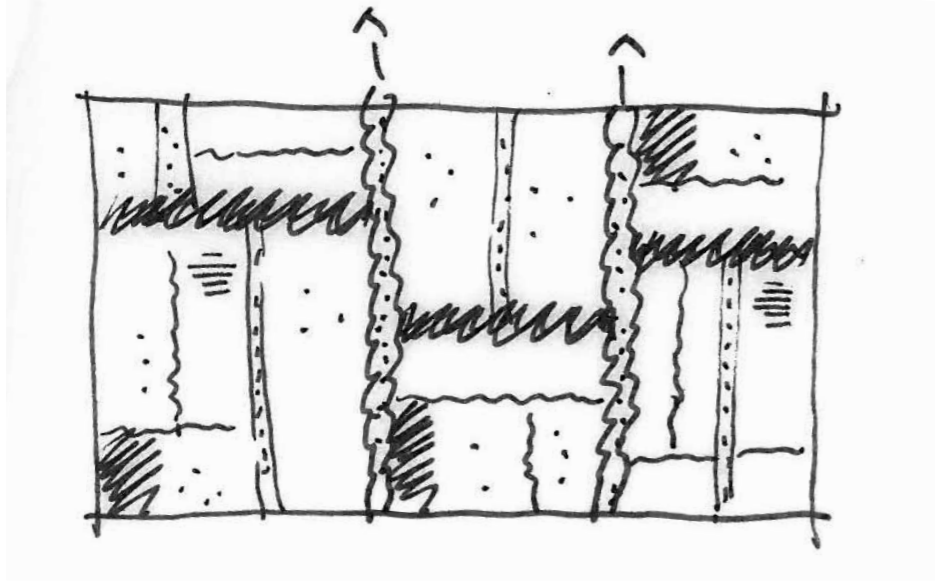
De voor- en nadelen van elk model zijn op de volgende pagina weergegeven. De belangrijkste criteria voor de beoordeling van de stedenbouwkundige modellen zijn de dragende kenmerkende openbare ruimte en de aanwezigheid van een herkenbaar imago/kernwaarde.

Daarnaast is gekeken hoe robuust of kwetsbaar deze kwaliteiten zijn in de modellen, of ze faseerbaar uit te voeren zijn en in staat zijn om divers programma in zich op te nemen.

Model 1 wordt door het rasterpatroon en de meer gangbare straatprofielen als te gewoon ervaren. De gelijkenis met Zilverackers in Veldhoven versterkt dit gevoel.

Model 2 en 3 hebben de meest riante en kenmerkende openbare ruimte en hebben daardoor een herkenbaar en benoembaar imago. De open plek van model 3 kan een meerwaarde zijn voor het imago. Model 3 is tegelijkertijd ook het meest kwetsbaar. De exclusiviteit wordt pas ervaren als het hele woonmilieu af is en mits er strenge regie wordt gevoerd op de groene inrichting van de kavels, de typologie, architectuur en de overgangen openbaar-privé. Fasering en flexibele invullingen zijn daardoor minder. Model 2 heeft een krachtige openbare ruimte (parkbos) rondom de kavels. De vorm en invulling van de ovale kamers is flexibel en kan inspelen op ontwikkelingen in de tijd. Het groene karakter is robuust, omdat het groen zich voornamelijk op openbaar gebied bevindt. Model 2 biedt daarom de meeste kansen voor verdere doorontwikkeling tot een exclusief woonmilieu.

Conclusie & vergelijking conceptmodellen



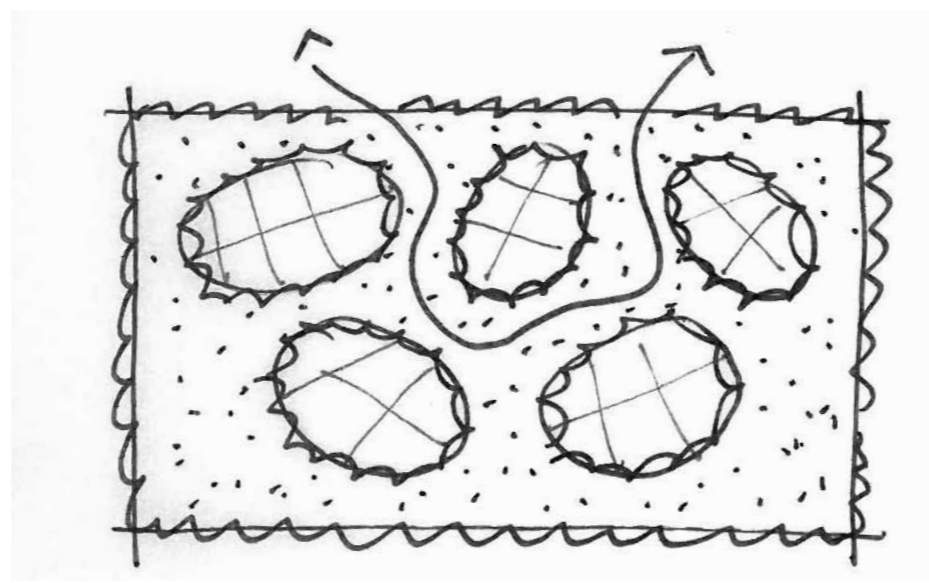
1. Mondriaan

+

overdadige en gevarieerde profielen
herkenbaar ander patroon dan de omgeving
duidelijke structuur voor het gebied
inzet gebiedseigen ingrediënten
efficiënte opzet, optimaal te verkavelen
bestaande houtwallen zijn te integreren
goed faseerbaar
parkeren deels in openbare ruimte mits profielen groen genoeg
diverse typologieën en handschriften mogelijk (mits profielen en overgangen openbaar-privé sterk genoeg)

-

concessies in groen en overmaat maken model kwetsbaar
gevoelig voor teveel parkeren in openbare ruimte
model is niet uniek, lijkt teveel op Zilverackers in Veldhoven
op papier minder aansprekend model, overtuiging vergt
realistatie
zekere repetitie of herhaling van elementen



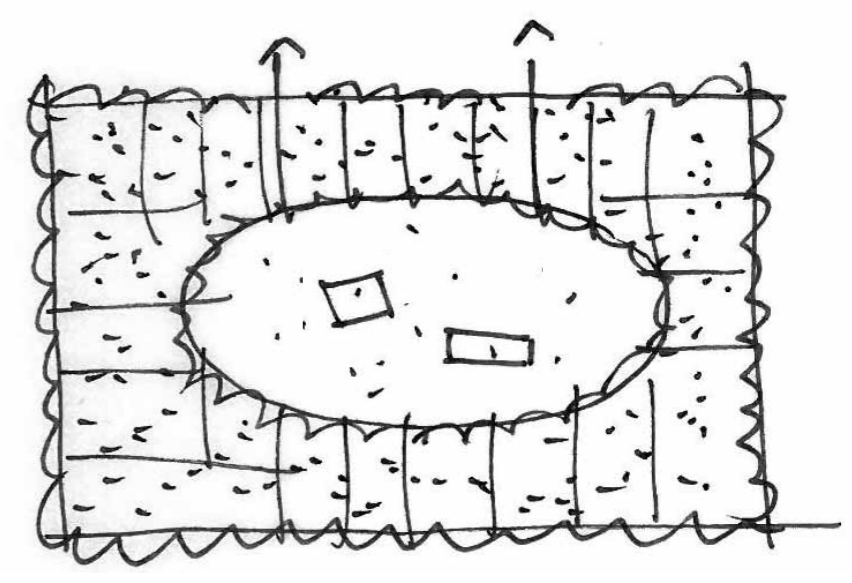
2a. Ovalen in (heide)parkbos

+

ongebruikelijke, bijzondere verkaveling
sterke openbare ruimte, duidelijke identiteit
ovalen zijn unieke identiteiten binnen overkoepelende identiteit
ruime en gevarieerde maat en beleving van openbare ruimte
flexibel in ontwerp en uitvoering
aanpasbaar zonder verlies van identiteit
slechts twee ontsluitingen op de Heistraat nodig
locatie aansluiting op Heistraat flexibel, af te stemmen op
waardevolle bomen.
eenvoudig aan te takken op de bestaande bospaden zuidzijde
diverse typologieën mogelijk

-

minder efficiënt qua uitgeefbaarheid
gevoelig voor teveel parkeren in openbare ruimte



3. Boskavels rondom open heideplek

+

duidelijke afgebakende eenheid
veel samenhang
centrale open plek als bindend en exclusief element voor de
bewoners
veel ruimte om een echt (heide)landschap te creëren
open plek als logische locatie voor bijzondere voorzieningen

-

faserings, de open plek is pas voelbaar als de hele buurt af is
sterk concept vraagt herkenbaar en samenhangend
architectonische signatuur, daardoor minder vrijheid
regie nodig op kwaliteit en invulling van het centrale gebied
gecreëerd worden
regie nodig op kavels die open plek definiëren: architectuur,
volumetrie en overgangen-openbaar privé
veel ontsluitingen op de Heistraat
het groene karakter van de bosrandkavels is deels afhankelijk
van het groen op eigen terrein
minder geschikt voor afwijkende of bijzondere verkavelingen
en typologieën, m.u.v. hoeken

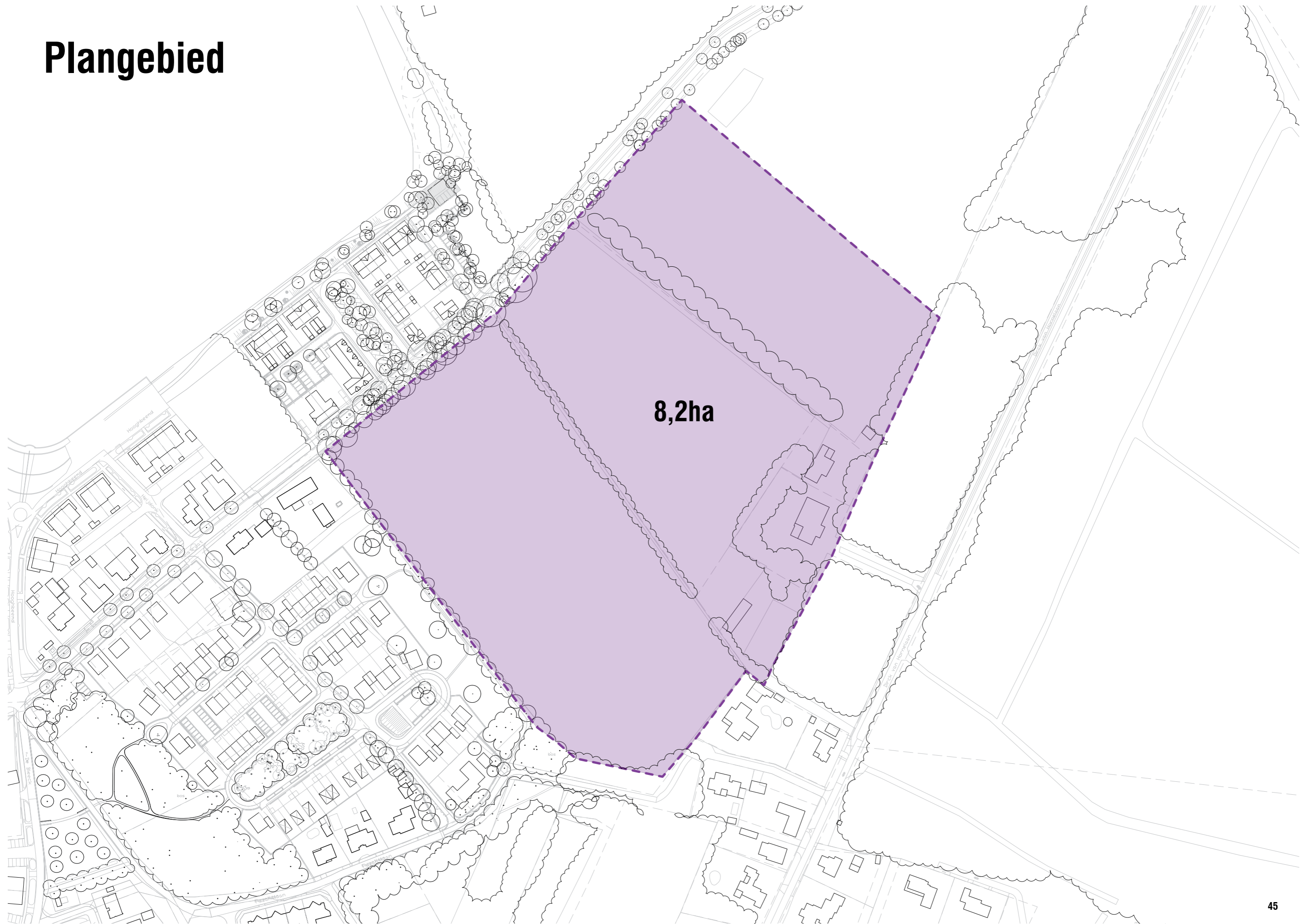
Parallel aan het onderzoek naar exclusief wonen en de stedenbouwkundige studie heeft Adviesbureau Companen verkend op welke doelgroepen en leefstijlen het exclusieve Heistraat-Zuid zich kan richten. De 'functionele familiemens' blijkt de meest kansrijke doelgroep. Deze groep bestaat uit hoogopgeleide gezinnen met een ruim bovengemiddeld inkomen. De 'functionele familiemens' heeft veelal een technische achtergrond en werkt bij één van de high-techbedrijven in de regio.

Deze doelgroep geeft de voorkeur aan een functionele, grondgebonden woning met een ruime tuin. Twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen vormen daarom het leeuwendeel van het programma. Er zijn ook 'functionele familiemens' die behoefte hebben aan een rijwoning, bijvoorbeeld omdat zij aan het begin van hun maatschappelijke carrière staan. Daarom voorziet het plan ook in enkele rijwoningen.

Om het groene en ruime karakter van de buurt te garanderen, zijn ca. 100 tot 120 woningen mogelijk.

DOELGROEP EN PROGRAMMA

Plangebied



8,2ha

Doelgroep









De functionele familiemens sluit het beste aan bij de gedefinieerde exclusiviteit in het stedenbouwkundig concept en de specifieke locatie. Redenen:

- Hij woont graag in de nabijheid van de natuur om er te recreëren. Heistraat-Zuid ligt nabij Waterplas De Meeris, het Dommeldal en de bossen en de hei.
- Hij wenst een woning die functioneel is en uitstraling heeft, maar die nooit belangrijker is dan de openbare ruimte. In Heistraat-Zuid vormt de openbare ruimte een krachtige dragende structuur die de identiteit van de wijk bepaalt en niet de architectuur.
- Hij is geïnteresseerd in natuurlijke, organische materialen en een natuurlijke tuin. Deze ingrediënten versterken het groene karakter van de wijk en daarmee de identiteit van Heistraat-Zuid.
- Hij heeft behoefte aan speelruimte voor kinderen en ontmoetingsplekken in de buurt. De riante, groene overhoeken in het plan zijn daarvoor uitstekend geschikt.
- Hij is geneigd met de fiets naar het werk te gaan als het werk binnen fietsafstand ligt. Grote werklocaties (ASML, High Tech Campus en Maxima Medisch Centrum) liggen op fietsafstand.
- De 'functionele familiemens' is een diverse doelgroep en accepteert wooninitiatieven en diversiteit in prijsklassen. Dit sluit aan op het uitgangspunt in Heistraat-Zuid een gedifferentieerd woonprogramma voor verschillende groepen te ontwikkelen.
- De doelgroep past goed bij de Brainport principles, zoals 'ruimte voor innovatie' en 'identiteit'.



Programma

In totaal ca. 100 tot 120 woningen, als volgt verdeeld:

	typologie	gem. kavelgrootte (m ²)
10%	 rij, max. 4-5 won.	 120
20%	 rij, max. 4-5 won.	 200
40%	 twee-onder-een-kap	 400
30%	 vrijstaand	 600

- Verschillende typologiën en architectuur worden gemengd door het gebied zodat een homogeen geheel ontstaat
- De kwaliteiten van de locatie zijn een aanleiding om ook van een goedkopere woning iets bijzonders te maken
- Het stedenbouwkundig model biedt mogelijkheden voor enkele (particuliere) wooninitiatieven, mits deze opgaan in het geheel
- Verschillende doelgroepen worden gemengd door het gebied zodat een inclusieve samenleving en homogeen geheel ontstaat

Brainport Principles

Regionale woningbouwopgave die bijdraagt aan de groei van de Brainportregio:

1. Koesteren van identiteit

Het stedenbouwkundig model bouwt verder op bestaande kwaliteiten van de plek.

2. Ruimte voor innovatie

De doelgroep heeft een bovengemiddelde belangstelling voor nieuwe technieken in en om huis, zoals duurzame energie-opwekking, domotica-technieken en smart mobility.

3. Vraaggericht ontwikkelen, de wauw-factor

Het stedenbouwkundig model is flexibel zodat het variatie en diversiteit kan opnemen zonder dat de samenhang verloren gaat. De wauw-factor komt voort uit het benutten van de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4. Invloed van bewoners

Binnen het plan is ruimte om te experimenteren met wooninitiatieven en op individueel niveau voor de woning.

5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

De ongewone verkaveling van ovalen in een omringend parkbos maakt het gebied een bijzonder en herkenbaar geheel, uniek in de regio, wat bijdraagt aan de exclusiviteit.

6. Benutting regionaal schaalniveau

De buurt ligt goed ontsloten ten opzichte van zowel stad, dorp als landschap. Belangrijke werkgevers als ASML, Maxima Medisch Centrum en de High Tech campus liggen op fietsafstand.

De eigenschappen van een exclusief woonmilieu, de stedenbouwkundige uitgangspunten, de wensen van de 'functionele familiemens' en het kwantitatieve woningprogramma zijn vertaald in kwalitatieve principes voor de openbare ruimte en de kavels. Deze principes garanderen de samenhang van de buurt en de overkoepelende landschappelijke identiteit.

De ontsluitingsweg vanaf de Heistraat heeft een royaal profiel en slingert met zijn groene bermen verrassend door de wijk. Rijk aangeplante taluds nemen de weg op in het bosrijke heidelandschap en ze creëren zachte overgangen tussen openbaar en privé. De ruime overhoeken zijn geschikt voor waterberging en als ontmoetingsruimte. De combinatie van vegetatie en water is waardevol voor de ecologie. Ook de profielen op uitgeefbaar terrein dragen bij aan de groene openbare ruimte. Zo worden de achter- en zijgrenzen ingericht met uitgegroeide hagen, wat eveneens zorgt voor coulissenwerking. Huisbomen in hetzelfde assortiment als bomen in de openbare ruimte versterken het bosrijke karakter van de wijk. Binnen de groene profielen worden de opritten geaccentueerd.

Elke kaveleenheid bestaat uit verschillende woningtypologieën (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes), zodat elke bewoner de bijzondere landschappelijke kwaliteiten van de wijk kan ervaren.

Al deze ingrediënten resulteren in een afwisselend beeld. De ovalen structuur en de gemengde typologieën voorkomen dat de wijk saai en vanzelfsprekend wordt. Het vele groen verbindt de woningen en geeft tegelijkertijd een gevoel van vrijheid. De traditionele of moderne architectuur is ondergeschikt aan de openbare ruimte. Omdat de overgangen en erfgrenzen eenduidig en herkenbaar worden ontworpen, krijgt de buurt een krachtige, landschappelijke en unieke identiteit.

KWALITATIEVE ASPECTEN

Ingrediënten openbare ruimte



vliegden
(groep, houtwal,
bos)



jeneverbes



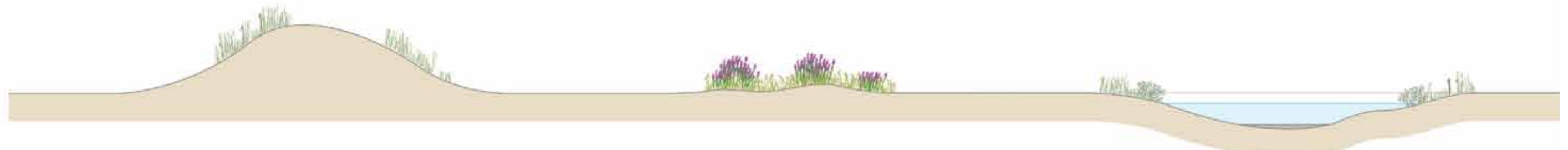
eik
(solitair, laan,
houtwal, bos)



berken
(groep, houtwal,
bos)



krent
(groep, bosrand)



stuifduin

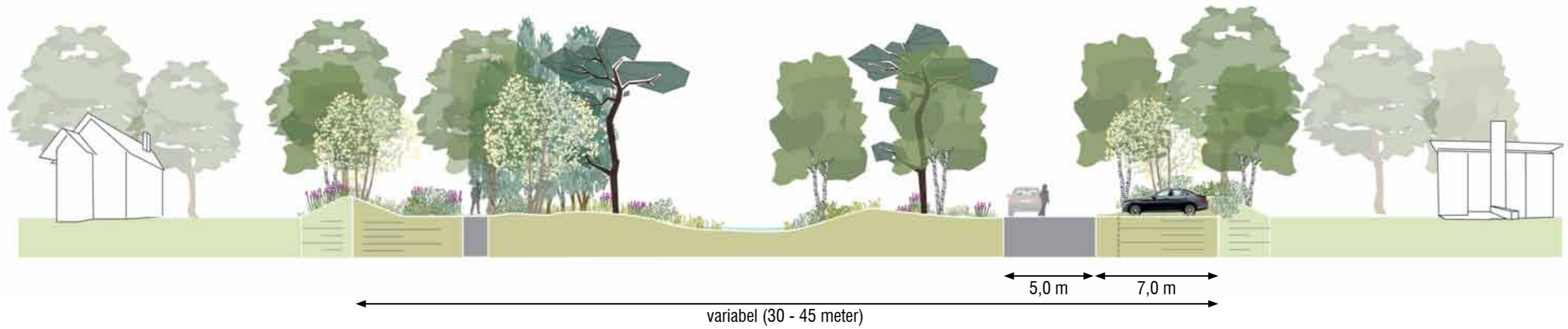
heide

ven

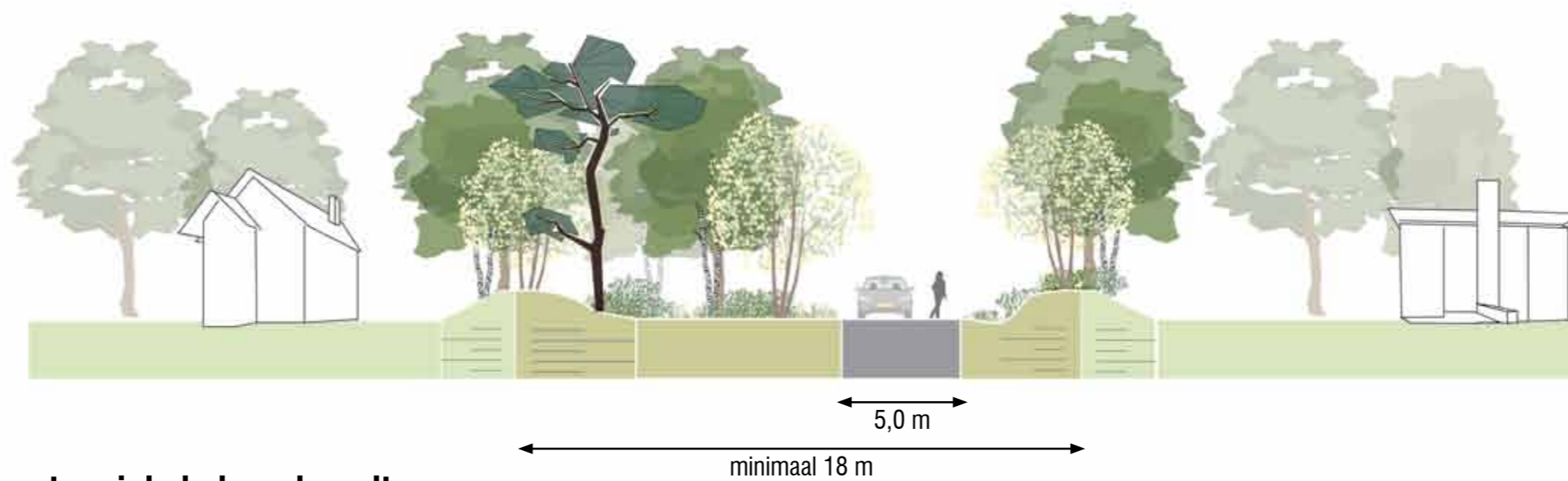
Ingrediënten openbare ruimte



Profielen openbare ruimte

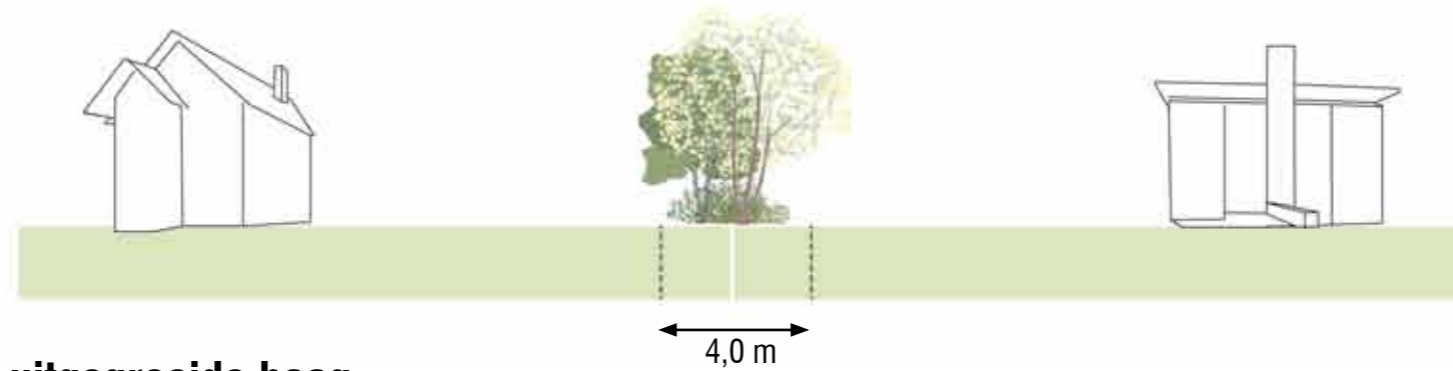


Overhoeken met waterberging, ontmoetingsruimte en ecologie

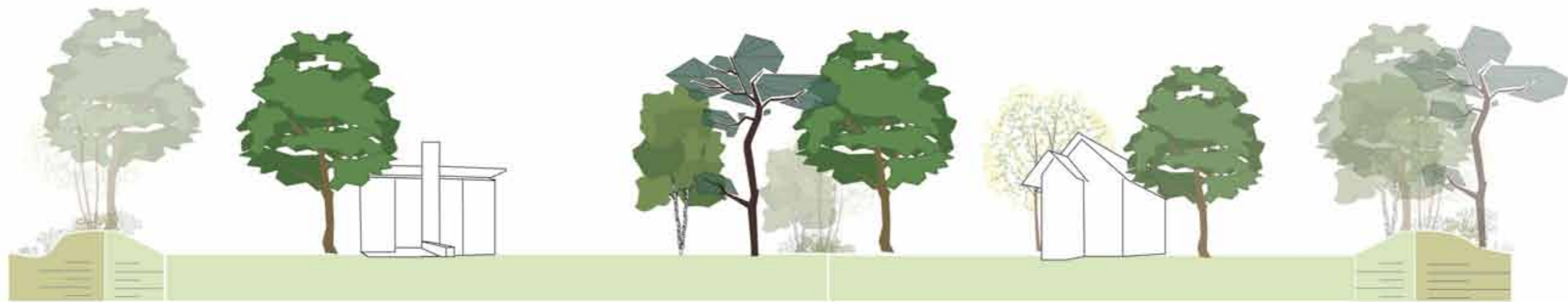


Royale profielen met variabele bermbreedte

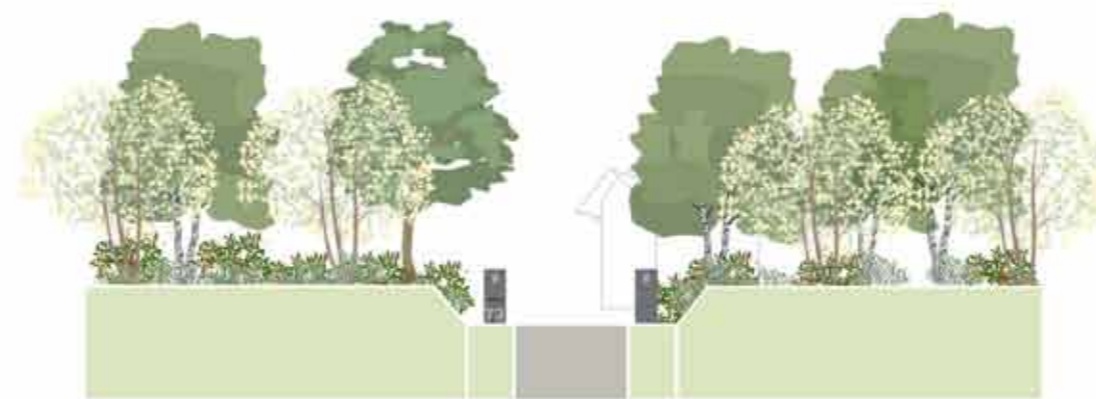
Profielen uitgeefbaar dragen bij aan beeld openbare ruimte



Achter- en zijgrenzen met uitgegroeide haag

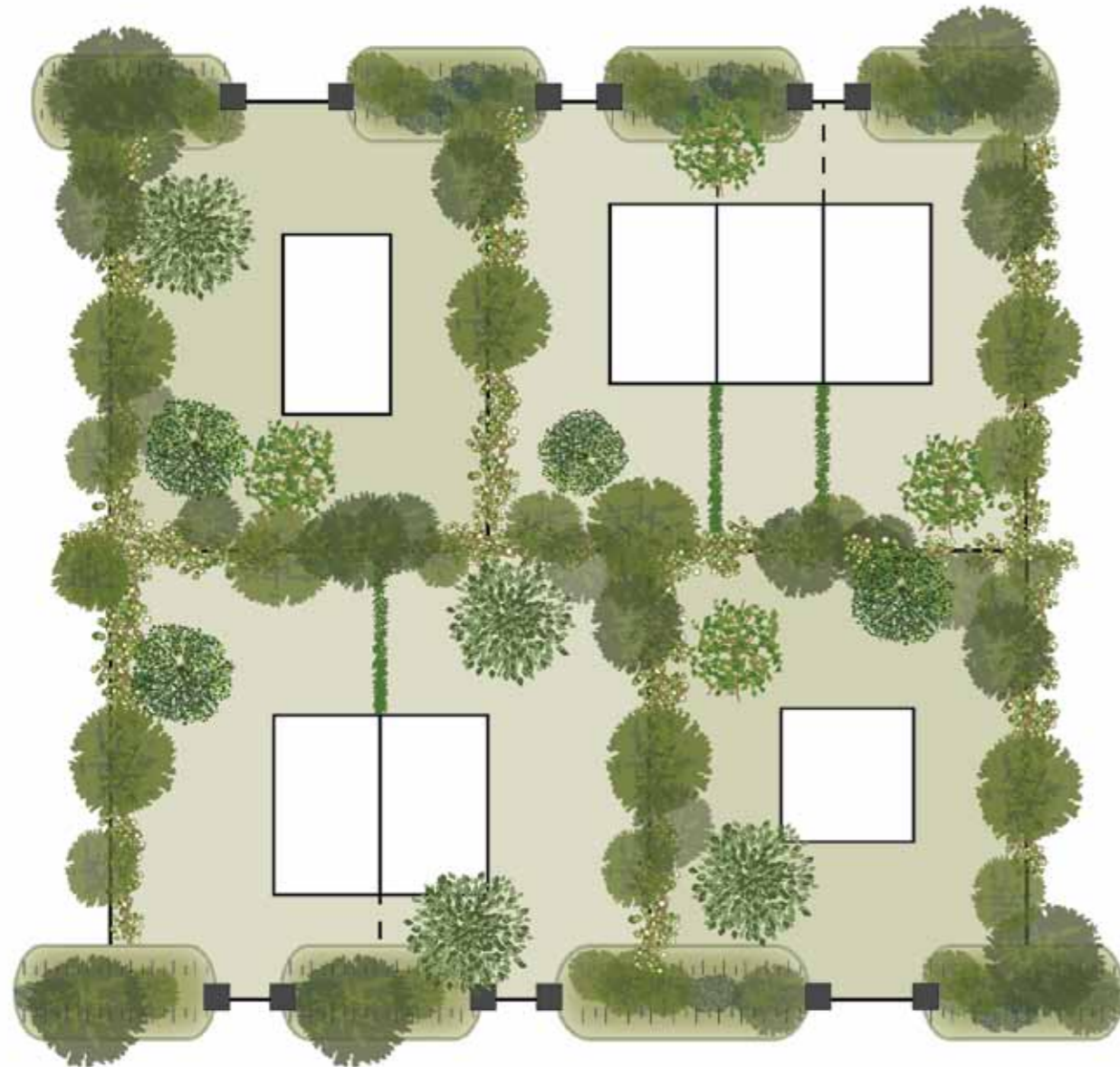


Huisbomen



Kenmerkende opritten

Kavelprincipes waarborgen landschappelijke kwaliteit



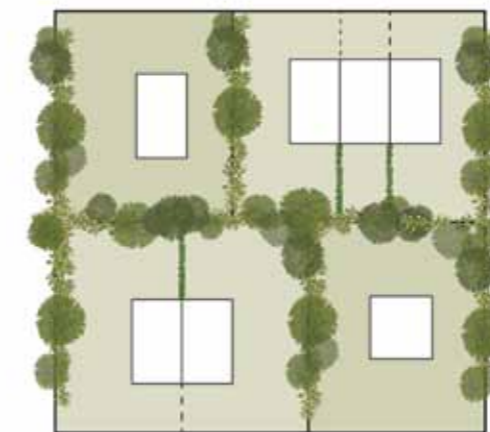
Kavelprincipe

De ervaring van de landschappelijke kwaliteiten moet bij alle typologieën geborgd zijn.



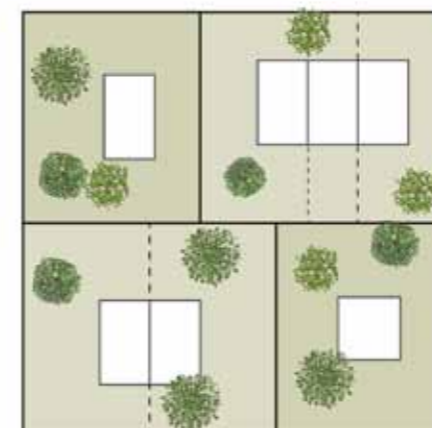
Taluds op overgang openbaar - privé

- 5 meter breed, 1 meter hoog



Erfgrenzen gevormd door uitgegroeide haag

- ca. 4 meter breed
- bij rijtjes en tweekappers binnenste erfgrenzen hagen erfgrenzen rondom door uitgegroeide haag



Huisbomen

- per eenheid van kavels dragen drie huisbomen bij aan bosrijk karakter

Kavelprincipes - referentie beelden



Verbinding met groen



**Ieder huis krijgt
huisbomen**



**Vrijheid door groene rand
langs kavel**



Kenmerkende oprit

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor de 'functionele familiemens'. Verschillende maatregelen kunnen de wijk duurzaam maken.

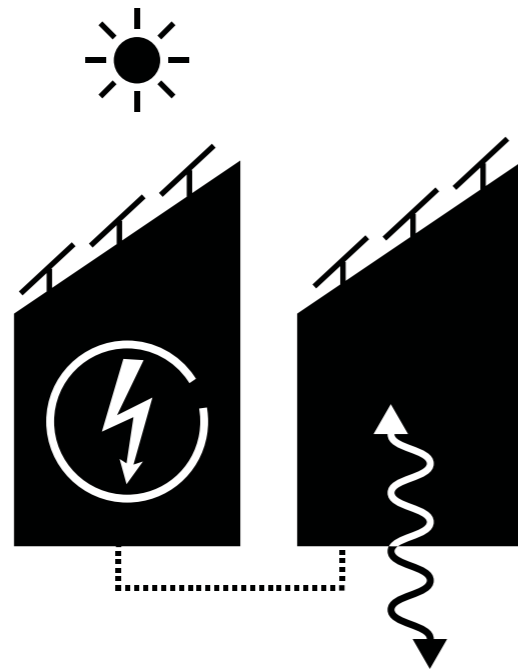
Er kunnen collectieve voorzieningen worden getroffen voor de opwekking van energie en warmtewinning. Buitenshuis kunnen slimme energiesystemen geïntegreerd worden in straatmeubilair; binnenshuis in de vorm van domotica. Duurzaam gedrag wordt gestimuleerd door faciliteiten voor auto-delen en e-mobility.

Klimaatadaptief bouwen ligt ten grondslag aan de wijk. Woningen worden gebouwd van hernieuwbare materialen, geogst in de omgeving, en voorzien van systemen om vervuilende stoffen af te vangen. Groene daken, waterberging en gebiedseigen beplanting in de openbare ruimte bevorderen de biodiversiteit. Door duurzaamheidsmaatregelen zichtbaar te maken, worden bewoners er bewust van en worden zij gemotiveerd om ook zelf een steentje bij te dragen aan hun duurzame wijk.

Duurzaamheid betekent flexibiliteit. Daarom kan het stedenbouwkundig plan inspelen op veranderingen in de markt. Woningtypologieën zijn inwisselbaar voor andere typologieën zonder dat de wijk inboet aan kwaliteit. Lege kavels kunnen flexibel worden ingevuld en bijvoorbeeld worden ingezet voor placemaking. De openbare ruimte is in die zin flexibel dat het op verschillende manieren en momenten en voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden: van waterberging tot kinderspel.

Duurzaamheidsaspecten

Energie



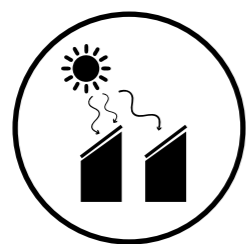
Domotica



Duurzame energieopwekking



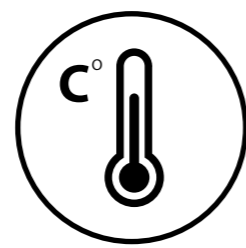
Energiecoöperatie



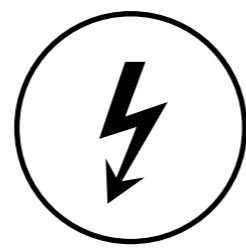
duurzame energieopwekking



autodelen en E-mobility



warmtewinning

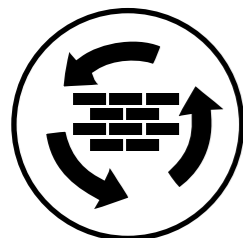
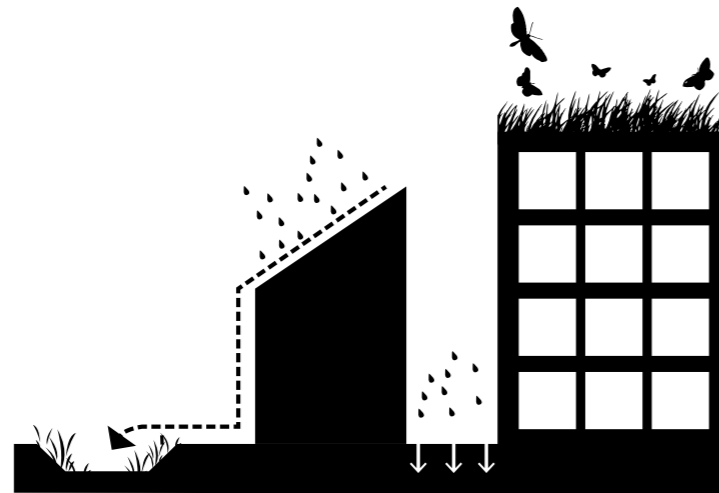


slimme energie systemen

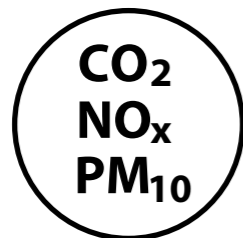


Slim straatmeubilair en slimme gebouwen

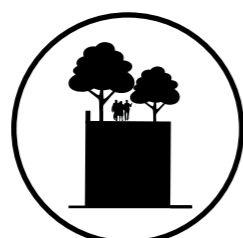
Klimaatadaptief



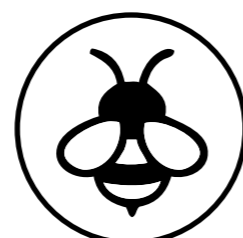
hernieuwbare materialen



afvangen vervuiling



groene daken



biodiversiteit



waterveiligheid



educatie



Biodiversiteit

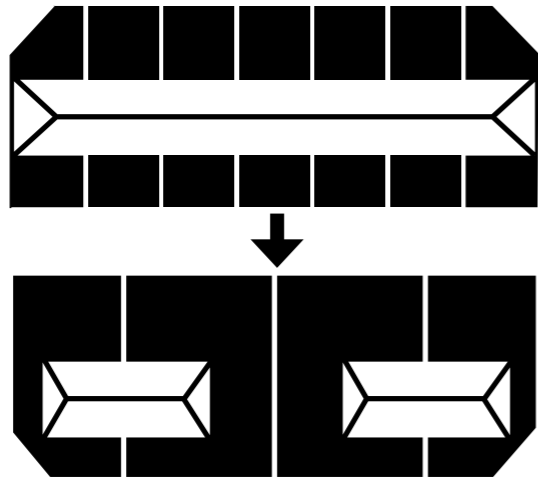


Hernieuwbare materialen



Waterberging en gebiedseigen beplanting

Flexibiliteit stedenbouwkudige opzet



Meervoudig ruimtegebruik openbare ruimte



programmatische
flexibiliteit



meervoudig
ruimtegebruik

Drie proefverkavelingen laten zien dat het mogelijk is om binnen de gestelde ruimtelijke, sociale en programmatische uitgangspunten een exclusief woonmilieu te realiseren. Het zijn nadrukkelijk proefverkavelingen en geen definitieve plannen. Een volgende stap is het verder uitwerken van de stedenbouwkundige opzet in samenhang met de nog op te stellen beeldkwaliteit voor de architectuur en openbare ruimte. De proefverkavelingen hebben één ding gemeen: de exclusiviteit wordt in de eerste plaats ontleend aan de openbare ruimte, de drager van het plan. Beknibbelen op de openbare ruimte betekent een verlies van exclusieve kwaliteit. De opgave van de verdere uitwerking is om de exclusiviteit verder te versterken door typologie en architectuur.

PROEFVERKAVELINGEN

Heideparkbos

De verschillende typologieën van vrijstaand, tweekapper en rij zijn gemengd door het gebied, zodat een homogeen geheel ontstaat. Er ontstaat daardoor een samenhangend geheel. Passend bij het exclusieve karakter worden rijwoningen en tweekappers in het Heideparkbos ook op dure plekken ingepast. De rijwoningen zijn bijzonder op een functionele manier, bijvoorbeeld door verspringingen vanwege privacy en schaalverkleining of ze zijn voorzien van een veranda of speciale buitenruimte om van het landschap en het uitzicht te genieten.


Het parkeren vindt plaats op eigen terrein of in het talud om auto's uit het straatbeeld te houden. De overhoeken zijn bestemd voor waterberging en groen. De overmaat in de ruimte etaleert luxe, vrijheid en nodigt uit tot meervoudig gebruik, bijvoorbeeld voor spel en ontmoeting. Erfscheidingen met hagen en huisbomen versterken de groene openbare ruimte die de bijzondere architectuur van de woningen verbindt. De weg slingert op een natuurlijke manier door de wijk.



Bijzondere wooninitiatieven

Het stedenbouwkundig model biedt mogelijkheden voor bijzondere (particuliere) wooninitiatieven, zoals een woonzorgvilla of tiny houses, die ook andere, minder koopkrachtige doelgroepen zal aanspreken. Wanneer deze woongebouwen gemengd worden met andere typologieën, wordt de interne samenhang en identiteit van de buurt behouden. Bovendien ontstaan in deze proefverkaveling hofjes en/of collectieve tuinen en dus meer groen. De extra groene openbare ruimte kan worden ingezet voor langzaamverkeersroutes, die door de ovalen heen trekken en aansluiten op de omgeving. De wooninitiatieven bieden kansen om op bepaalde plekken accenten te creëren; herkenningpunten die de exclusiviteit versterken. Deze variant biedt tot slot een oplossing voor sommige te diepe kavels in het heideparkbos.



1:1000 

Driekappers

Exclusief wonen kan ook betekenen dat er een heel andere typologie wordt ontwikkeld. Waarom vraagt exclusiviteit om traditionele woningbouw? Een proefverkaveling met bijvoorbeeld driekappers laat zien dat de bundeling van meerdere woningen in één gebouw meer ruimte overlaat voor een groen publiek domein, ruimte die ook anders ingevuld kan worden, bijvoorbeeld met collectieve voorzieningen. Deze variant vraagt om een menging van verschillende typologieën door de ovals, zodat de homogene identiteit van de wijk wordt gewaarborgd en er geen deelgebieden ontstaan. Materiaalgebruik, zorgvuldige overgangen openbaar-privé en de inpassing van natuur dragen in deze variant bij aan de exclusiviteit.



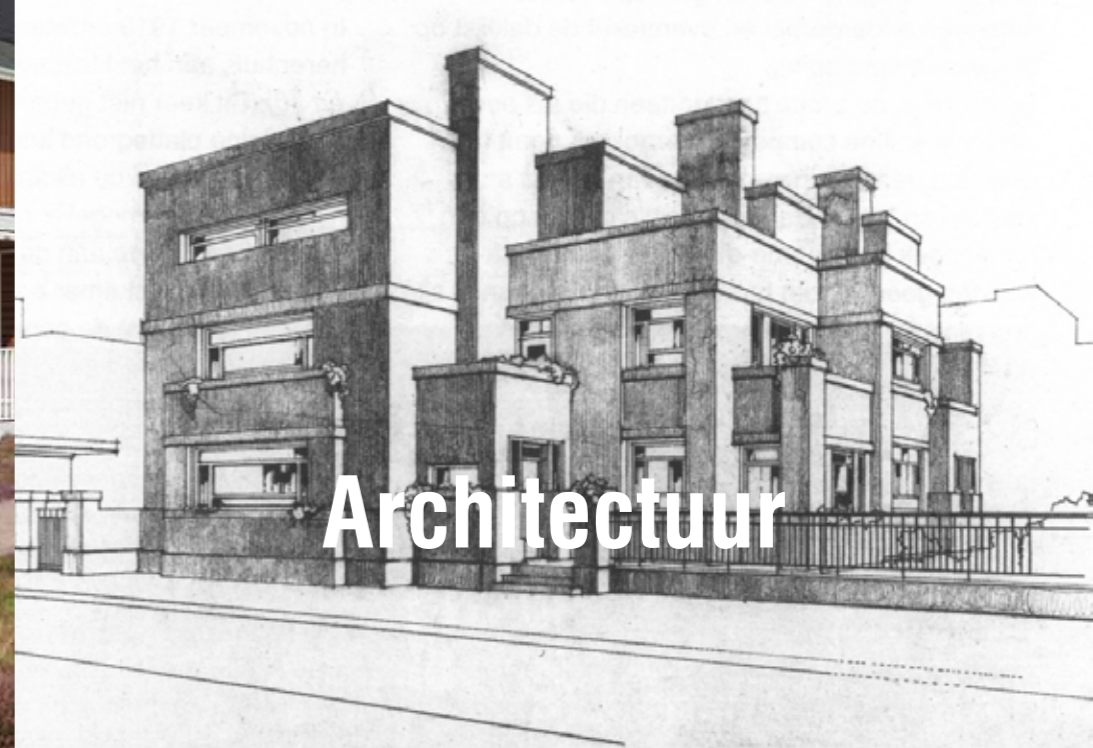
Moodboard



Elk huis krijgt een
huisboom



Openbare ruimte biedt aanleiding
voor ontmoeting



Architectuur



Bijzondere architectuur



Hoge kwaliteit en uitstraling



Heide is aanwezig in de wijk



Moodboard

Uitzicht om aan te raken

Openbare ruimte / verbinding met groen

Speelaanleiding en ontmoeten in de openbare ruimte

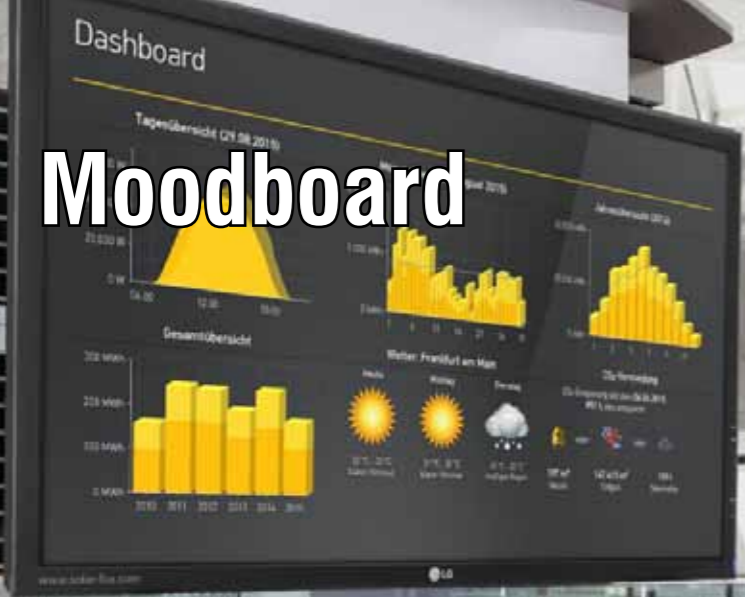
Recreëren in de natuur

Overmaat in de ruimte

Vrijheid door groene rand langs kavel



Moodboard



Vlinder- en vogellokkende beplanting

Faunavriendelijke straatverlichting



Hergebruik vrijkomende materialen



Energiecoöporatie



Duurzame mobiliteit



Integraal waterbeheer

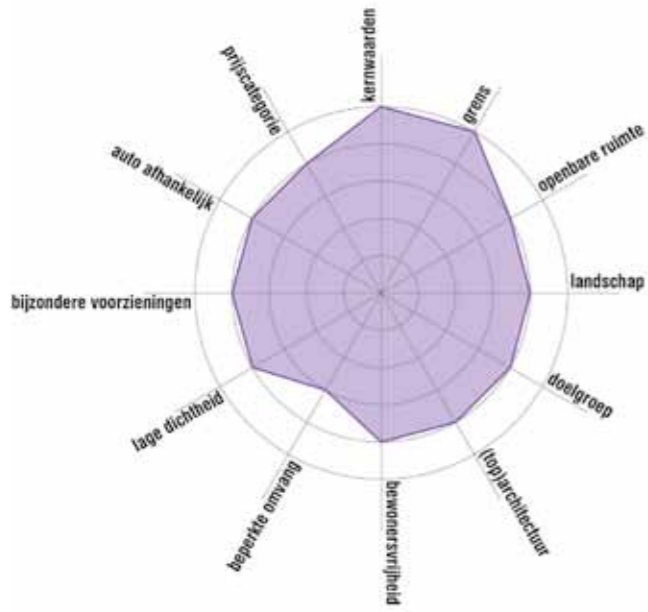


Diervriendelijke, groene, zonwerende gevels, hernieuwbaar materiaal

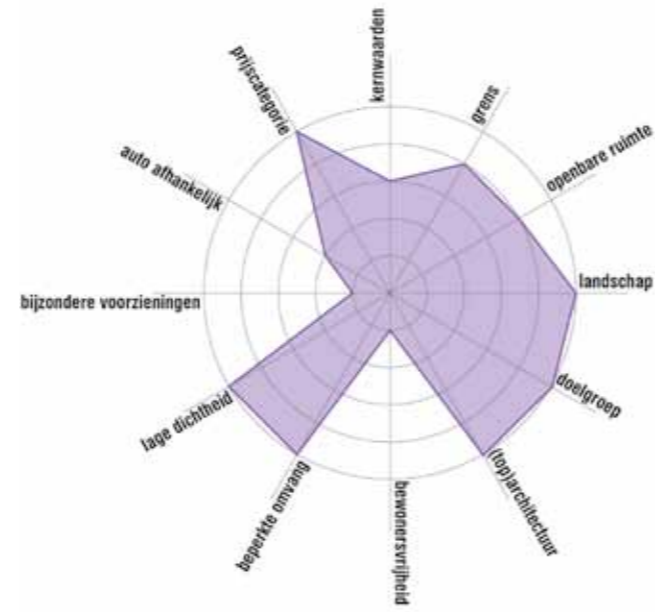
APPENDIX I

VERGELIJKING EXCLUSIEVE WOONMILIEUS NEDERLAND

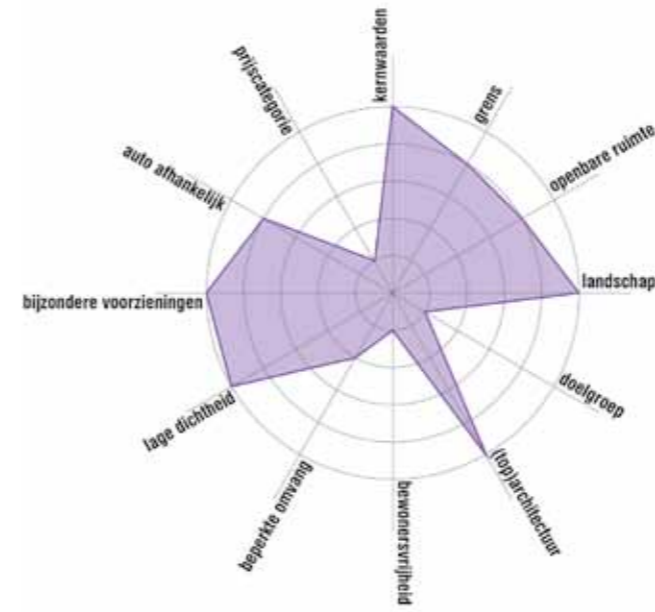
Samenvatting



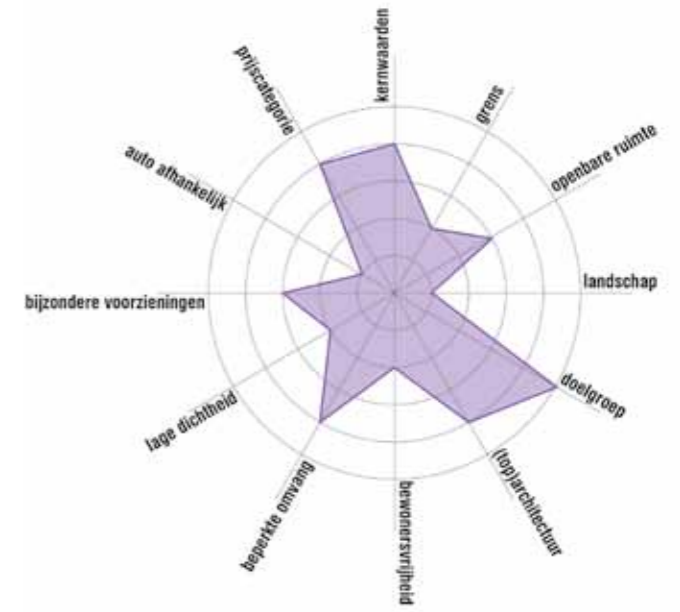
Reiteiland Oost, Amsterdam



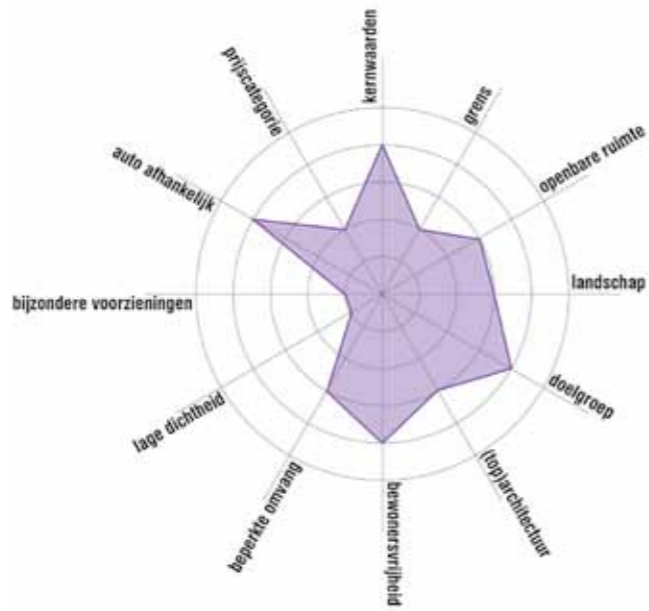
Park Meerwijk, Bergen



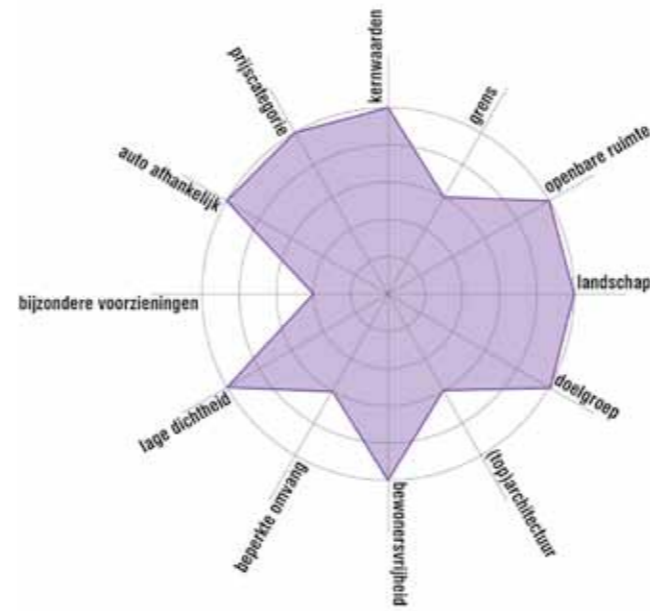
Haverleij, 's Hertogenbosch



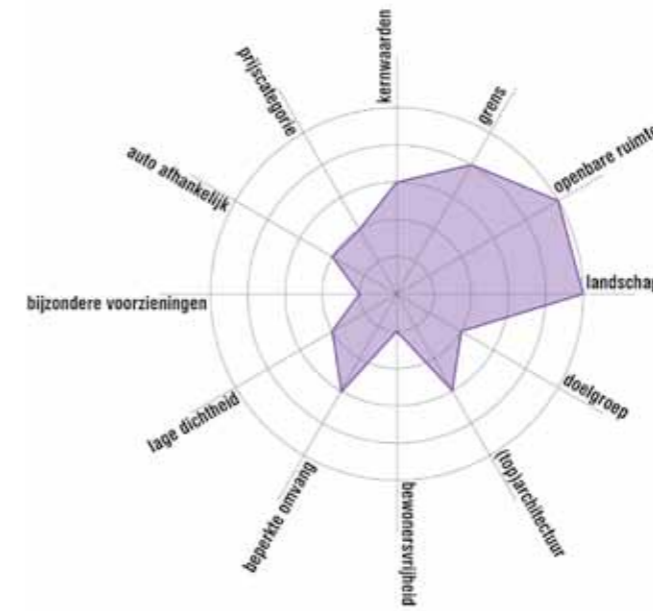
Apollolaan, Amsterdam



Cronenburgh, Loenen aan de Vecht



Bikbergen, 't Gooi



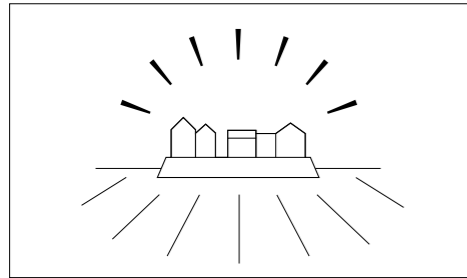
Monnikenhuizen, Arnhem

Rieteiland Oost

locatie: IJburg, Amsterdam
periode: 2010-2017
oppervlakte: 9,8 ha
aantal woningen: 100
dichtheid: 10 woningen/ha

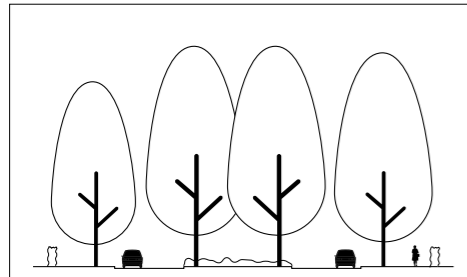


Rieteiland Oost



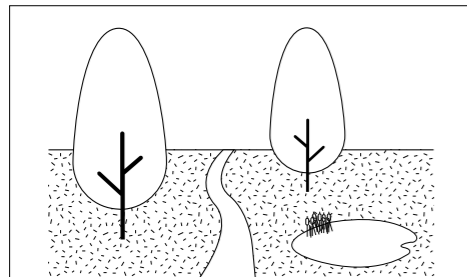
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Duidelijke contour van eiland, entree via brug



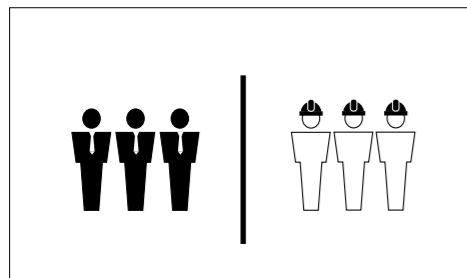
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Weelderige en locatiespecifieke beplanting, huisbomen



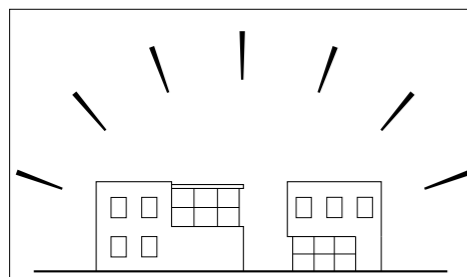
3. Verbonden met landschap (extern)

Het IJ, Diemerpark



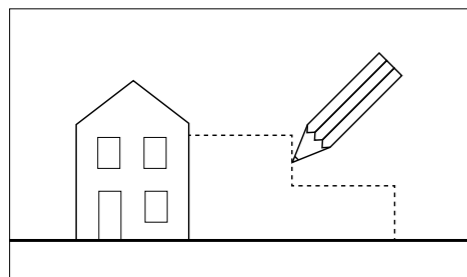
4. Homogene doelgroep

Amsterdamse yuppen, succesvolle werkende gezinnen met kinderen



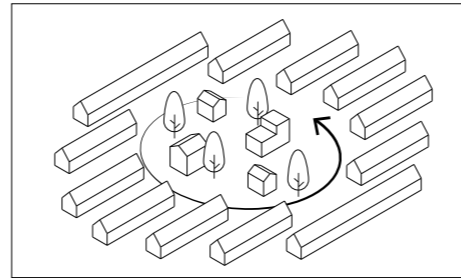
5. (Top)architectuur

HansvanHeeswijk, Diederendirrix, Mir, Egeon, MarcProsman
Moderniteit en gebruik van hout geeft samenhang



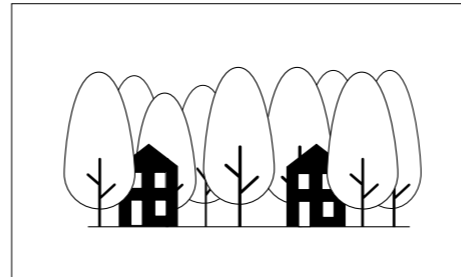
6. Bewonersvrijheid

Particulier opdrachtgeverschap binnen voorwaarden BKP



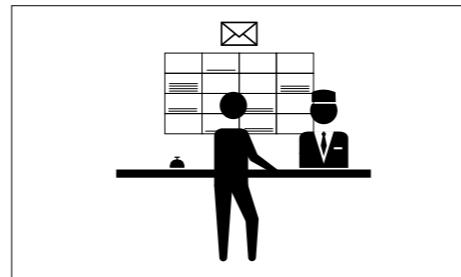
7. Beperkte omvang

100 kavels



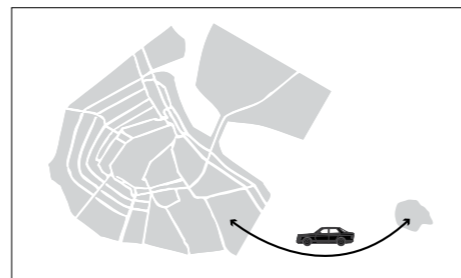
8. Lage dichtheid

10 woningen per hectare, desondanks stedelijke locatie



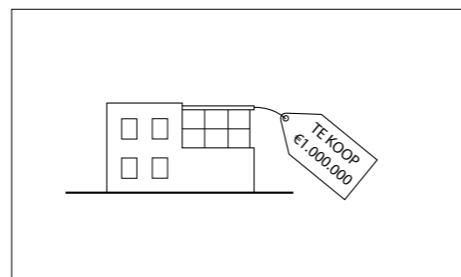
9. Bijzondere voorzieningen

Tennis en kanovereniging op het eiland. Cultuur, uitgaan, werk en shoppen in het centrum



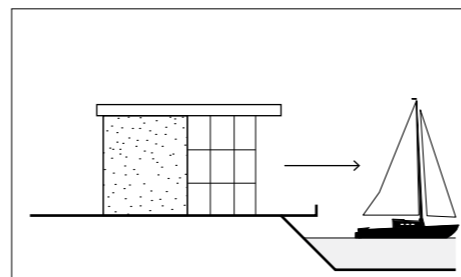
10. Autoafhankelijk

Geen OV aanwezig, wel fietsroutes. Parkeren voornamelijk op eigen terrein en geclusterd in hofjes



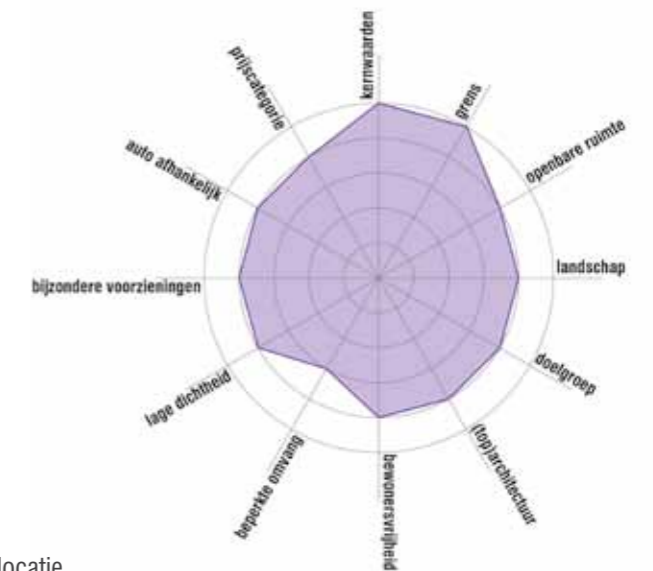
11. Hoge prijscategorie

> € 1.500.000,- kavel + woning
Kavelprijzen ca. € 1.000 tot € 1.250,- per m2



12. Kernwaarden bepalen imago

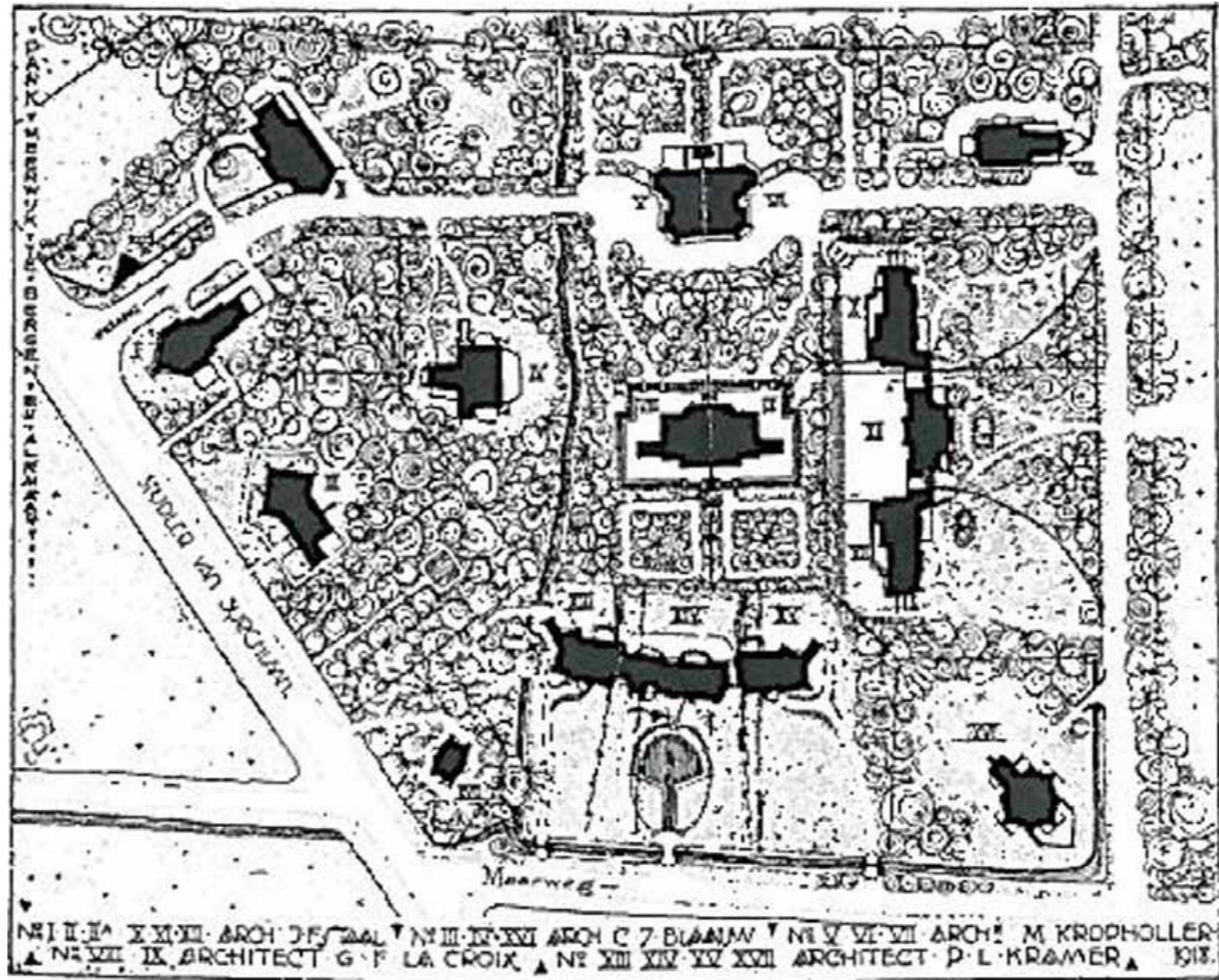
Eiland



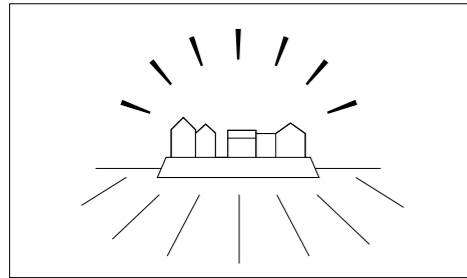
Totaalscore 49

Park Meerwijk

locatie: Bergen, Noord-Holland
periode: 1915-1919
oppervlakte: 2,3 ha
aantal woningen: 20
dichtheid: 8,7 won./ha

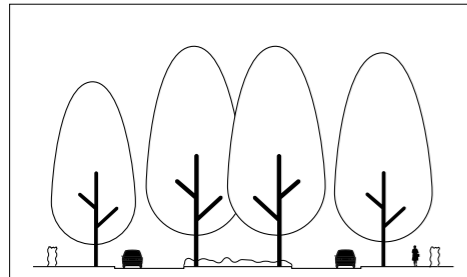


Park Meerwijk



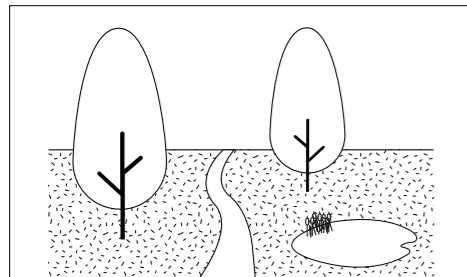
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Bosje met woningen in stijl van Amsterdamse School



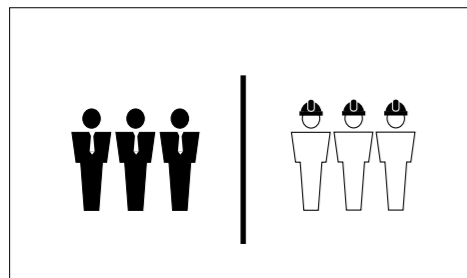
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Overdadig groen met veel volwassen bomen, het bos verbindt alle tuinen, onverhard zandpad als hoofdas



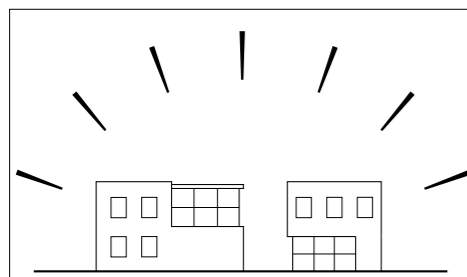
3. Verbonden met landschap (extern)

Bergen aan Zee, Schoorlse duinen



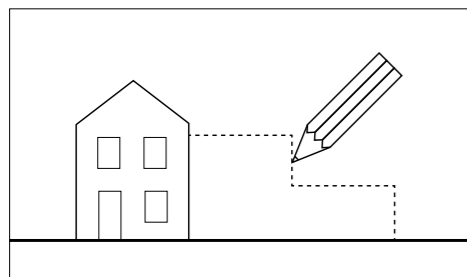
4. Homogene doelgroep

Op initiatief van tegelhandelaar, kennisenkring



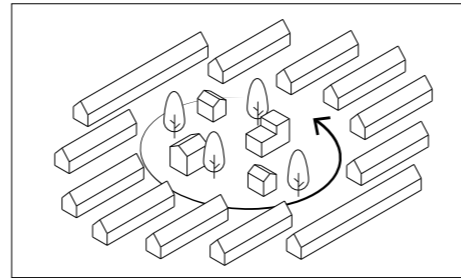
5. (Top)architectuur

o.a. Staal, Kropholler, Kramer, Blaauw, la Croix
Rieten kappen, golvende lijnen, Amsterdamse school



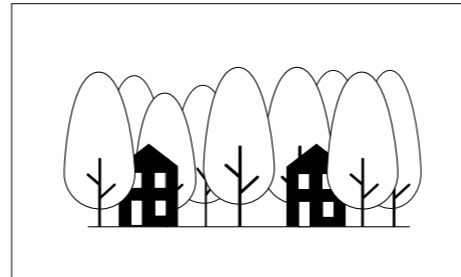
6. Bewonersvrijheid

Geen invloed, architecten bepaalden uiterlijk



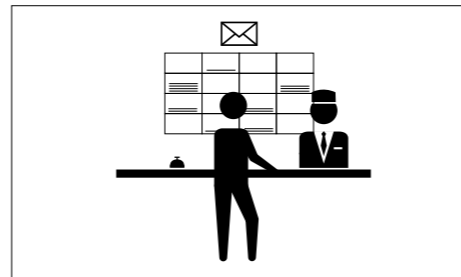
7. Beperkte omvang

17 landhuizen



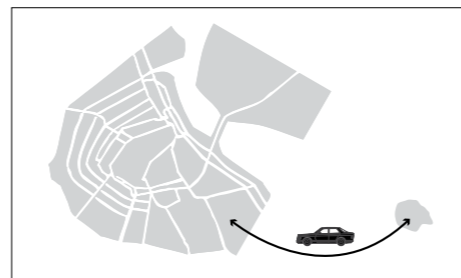
8. Lage dichtheid

8,7 woningen per hectare, bomen en beschutting zorgen voor landelijk gevoel



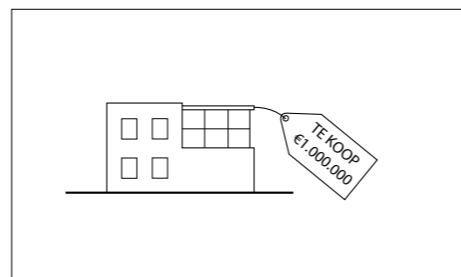
9. Bijzondere voorzieningen

Geen voorzieningen in gebied



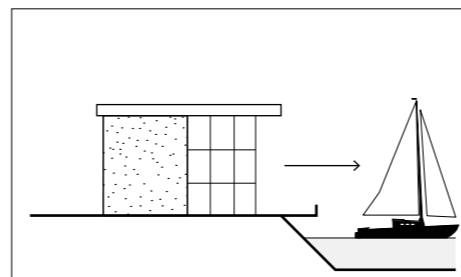
10. Autoafhankelijk

Dorp op wandelafstand. Parkeren op eigen erf, dus niet zichtbaar in straatbeeld



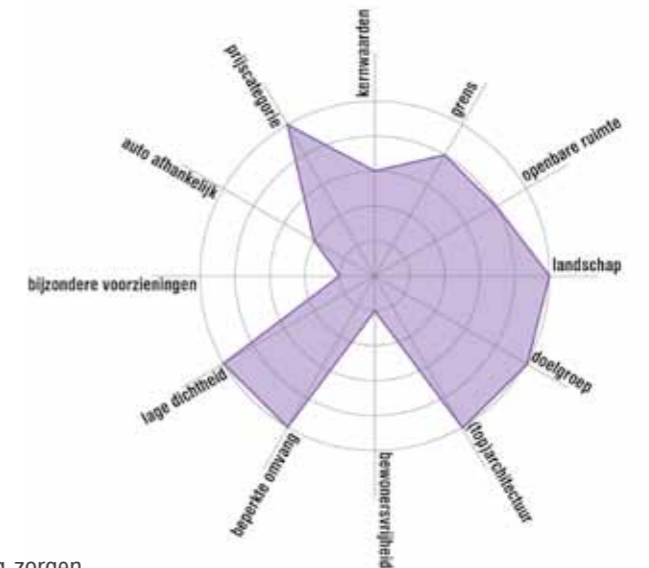
11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde in wijk is €1.440.000,-



12. Kernwaarden bepalen imago

Schoolvoorbeeld van Amsterdamse School



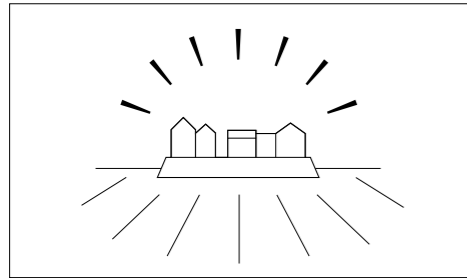
Totaalscore 45

Haverleij

locatie: 's Hertogenbosch
periode: 2007
oppervlakte: 176 ha
aantal woningen: 925
dichtheid: 5,3 won./ha

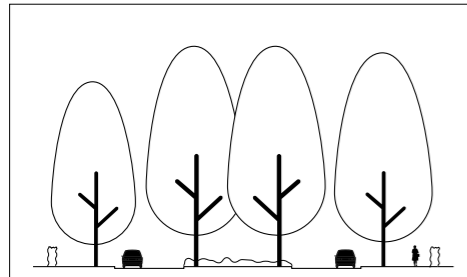


Haverleij



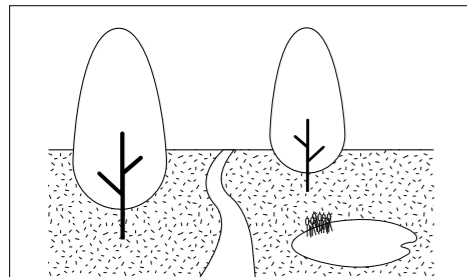
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Herkenbare eenheid van burchten in landschap. Gated community. Elke burcht afzonderlijk ook weer een grens.



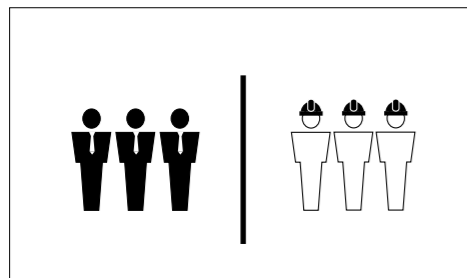
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Landschapspark tussen burchten. In burchten pleinen.



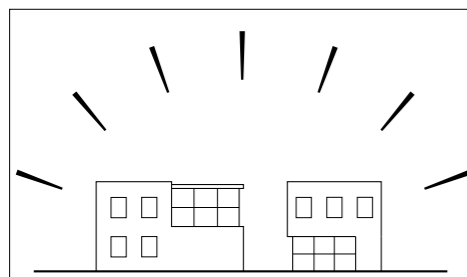
3. Verbonden met landschap (extern)

Polder, uiterwaarden, Maas, Engelermeer



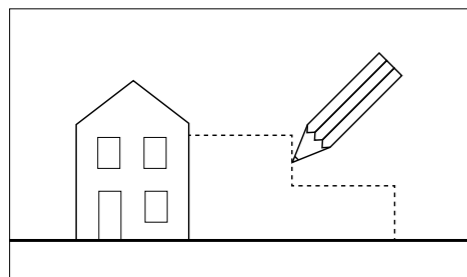
4. Homogene doelgroep

Gezinnen met kinderen



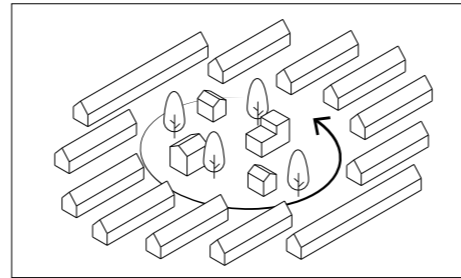
5. (Top)architectuur

Soeters van Eldonk, H+N+S, Paul van Beek, e.a. burchten met verschillende uitwerking, duidelijk concept



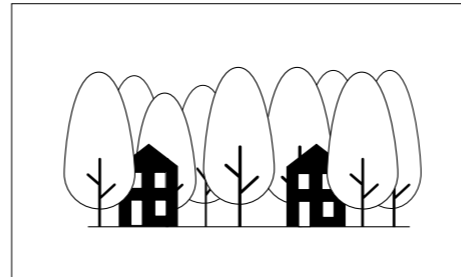
6. Bewonersvrijheid

-



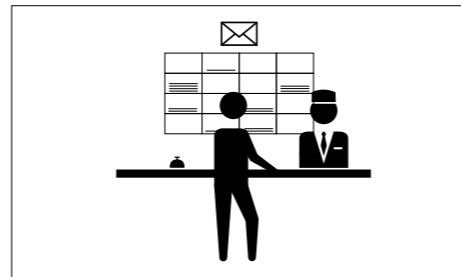
7. Beperkte omvang

Verschillende burchten hebben een eigen karakter, het totale aantal woningen is relatief hoog met 925



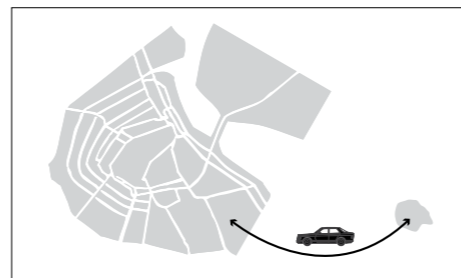
8. Lage dichtheid

5,3 woningen per hectare, voornamelijk door de openheid in de omgeving,



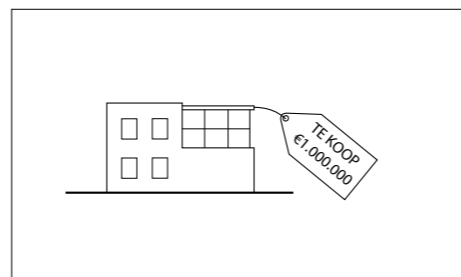
9. Bijzondere voorzieningen

School, golfbaan



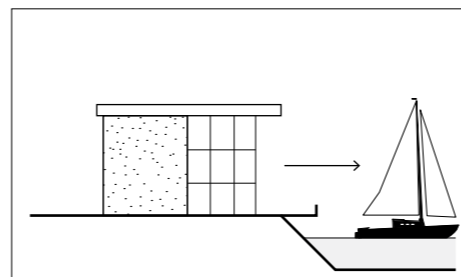
10. Autoafhankelijk

Ligging buiten 's-Hertogenbosch. Parkeerhoven in bouwblok, parkeren buiten gebied



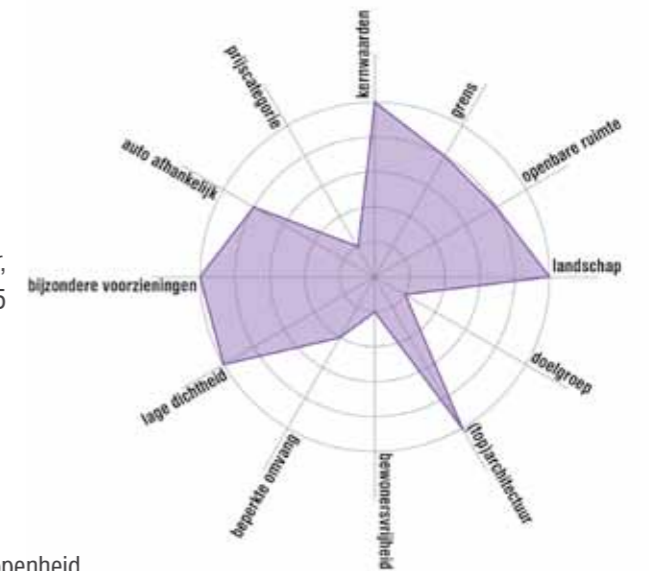
11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde is relatief laag met € 311.000,-



12. Kernwaarden bepalen imago

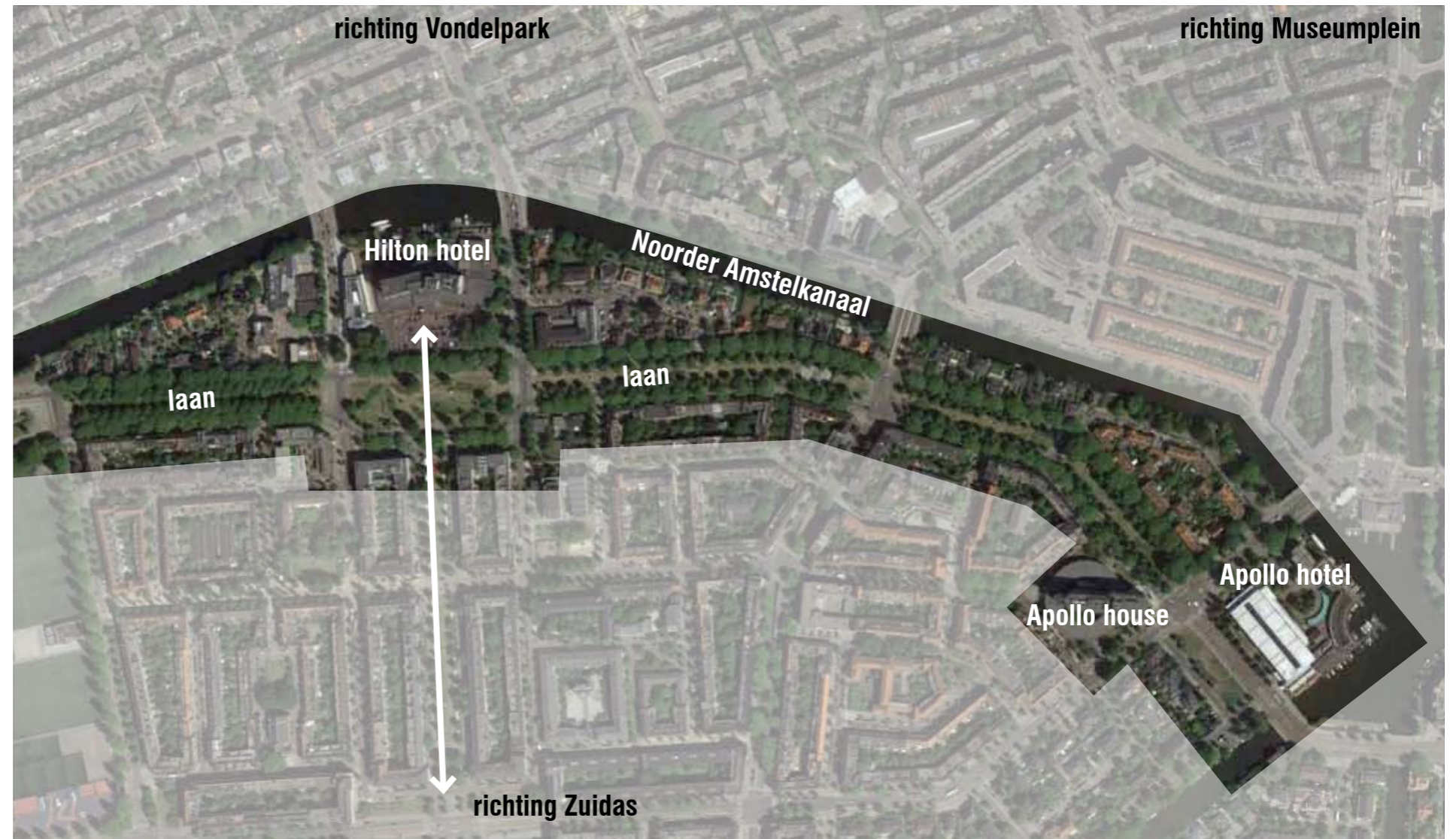
Burchten in Maaslandschap



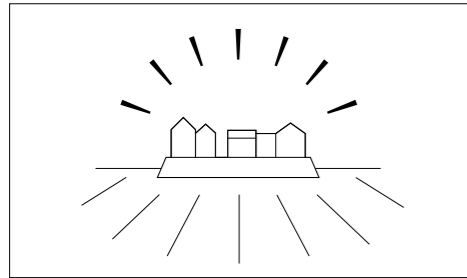
Totaalscore 42

Apollolaan

locatie: Nieuw-Zuid, Amsterdam
periode: 1920-1940
oppervlakte: 28,5 ha
aantal woningen: 350
dichtheid: 12 won. / ha

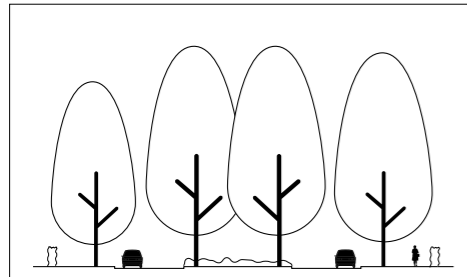


Apollolaan



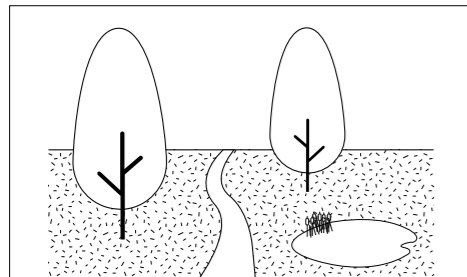
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Tussen Apollolaan en Noorder Amstelkanaal

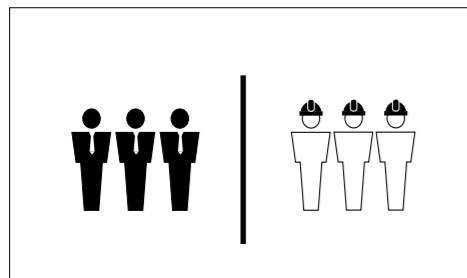


2. Dragende openbare ruimte (intern)

Laan en Noorder Amstelkanaal, onderdeel Plan Zuid

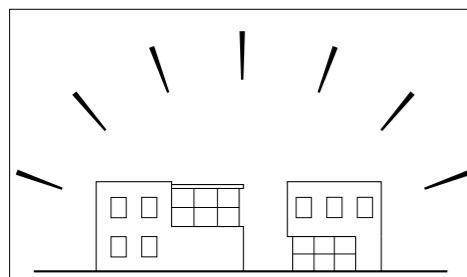


3. Verbonden met landschap (extern)



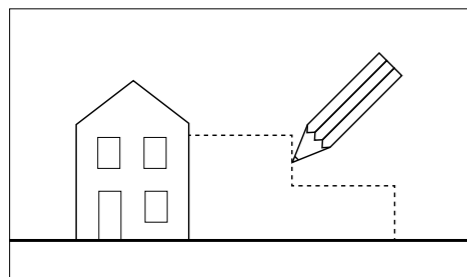
4. Homogene doelgroep

Veel bekende Nederlanders, acteurs, regisseurs, advocaten



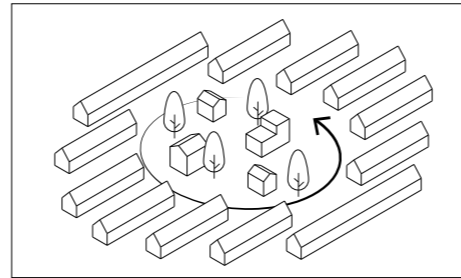
5. (Top)architectuur

H.P. Berlage, Mulder, Staal, Warners, Dirk Roosenburg, Villawoningen en rijwoningen uitgevoerd in baksteen



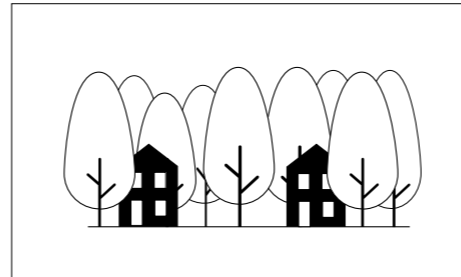
6. Bewonersvrijheid

Vrijheid in gebruik van kavel



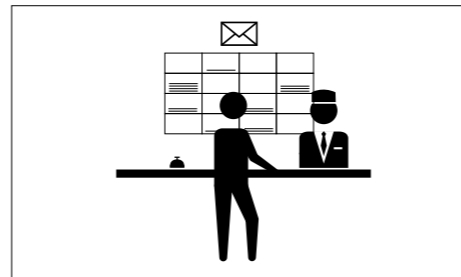
7. Beperkte omvang

Beperkte strook in Plan Zuid



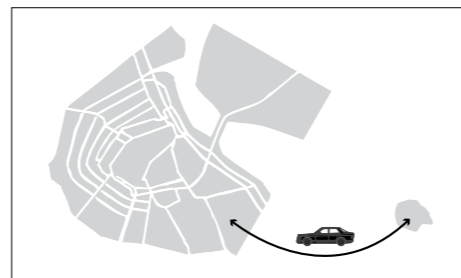
8. Lage dichtheid

In stedelijke omgeving relatief lage dichtheid, 12,3 woningen per hectare



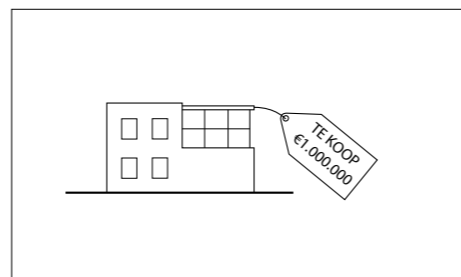
9. Bijzondere voorzieningen

Dagelijkse voorzieningen erbuiten. Bijzondere voorzieningen: Hilton en Apollo hotel.



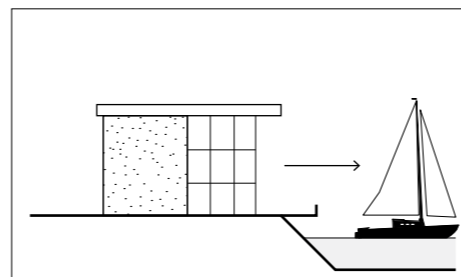
10. Autoafhankelijk

Centrum op fietsafstand, parkeren op kavel, langsparkeren minder opvallend door groene karakter van laan



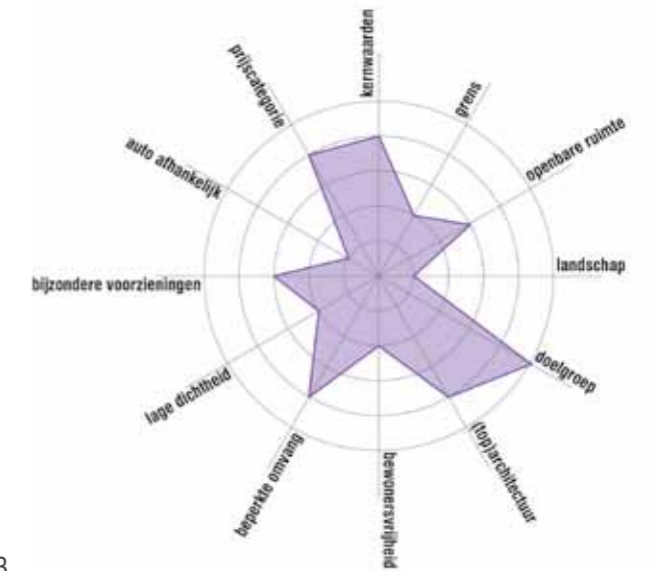
11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde van de buurt is € 729.000,-
Duurste woning in Amsterdam (€ 6.500.000,-)



12. Kernwaarden bepalen imago

Bekende laan in Amsterdam, Apollolaan is een begrip



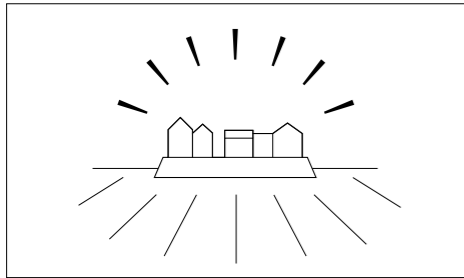
Totaalscore 35

Cronenburgh

locatie: Loenen aan de Vecht
periode: 2009-2011
oppervlakte: 10 ha
aantal woningen: 222
dichtheid: 25-30 won./ha

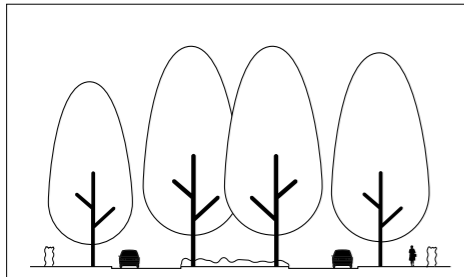


Cronenburgh



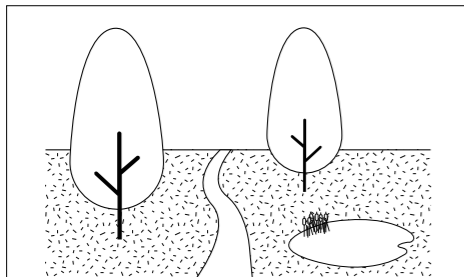
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Nieuwbouwwijk tussen historisch dorp en polder, eigen stratenpatroon, duidelijk begrensd door laan en polder



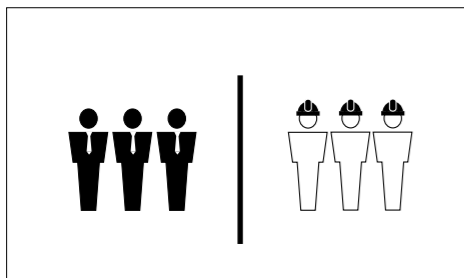
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Oud-Hollandsche uitstraling in inrichting, connectie met bebouwing



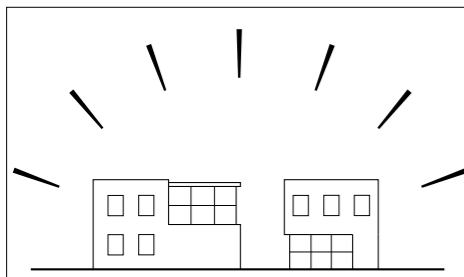
3. Verbonden met landschap (extern)

Naast de open polder en vlakbij de Vecht



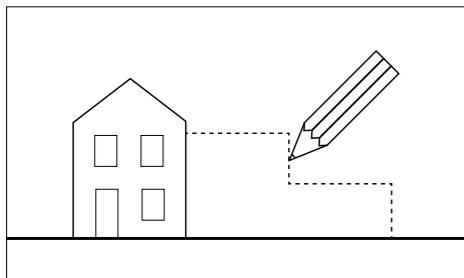
4. Homogene doelgroep

Gezinnen met kinderen



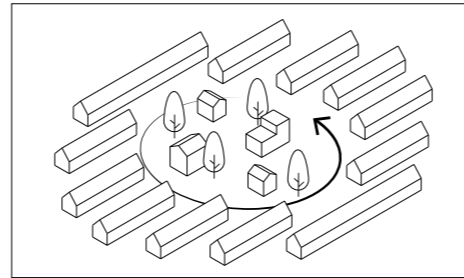
5. (Top)architectuur

West8, Jo Crépain, Humblé Neuhof, AWG. Hollands Huis als bindend element uit Beeldkwaliteitplan en kavelpaspoort



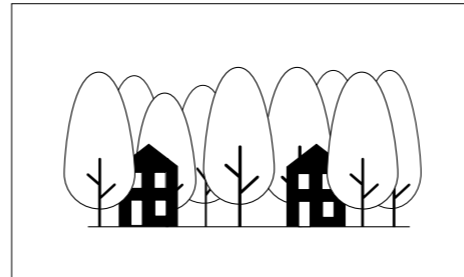
6. Bewonersvrijheid

Ruimte voor verbijzondering in architectuur, 50% van woningen in particulier opdrachtgeverschap



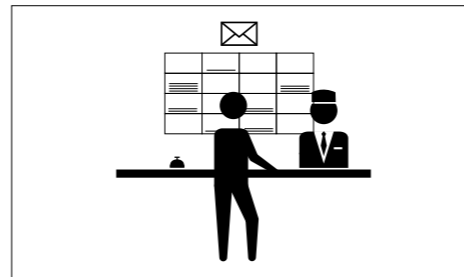
7. Beperkte omvang

222 woningen



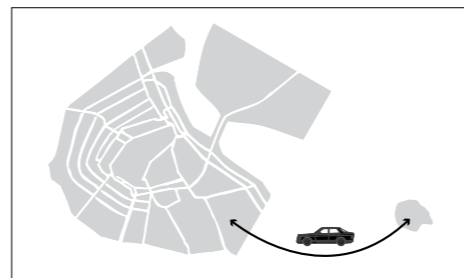
8. Lage dichtheid

25-30 woningen per hectare, Vinexdichtheid



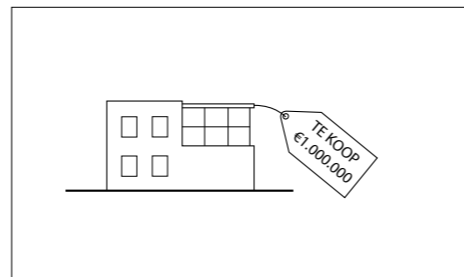
9. Bijzondere voorzieningen

Algemene voorzieningen in het dorp, geen eigen bijzondere voorzieningen



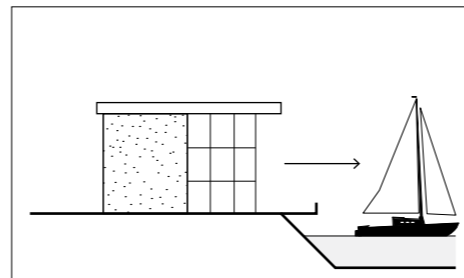
10. Autoafhankelijk

Forensendorp tussen Amsterdam, Utrecht en Almere
Parkeren redelijk aanwezig



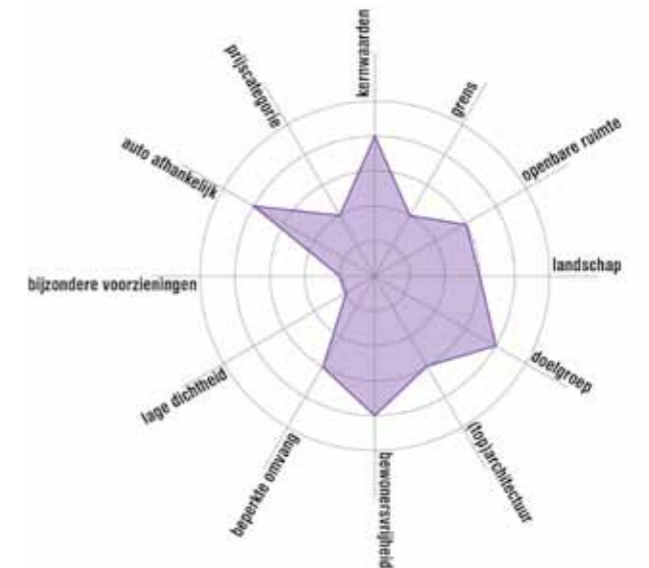
11. Hoge prijscategorie

Gemiddeld € 480.000,-



12. Kernwaarden bepalen imago

Imago: dorp met hedenhaagse Hollands Huizen



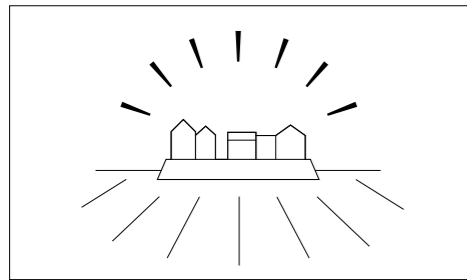
Totaalscore 31

Bikbergen, 't Gooi

locatie: 't Gooi, Huizen
periode: 1930
oppervlakte: 115 ha
aantal woningen: 105
dichtheid: 9 won./ha

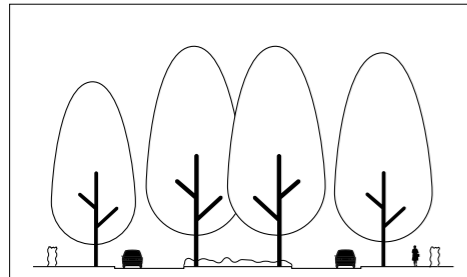


Bikbergen, 't Gooi



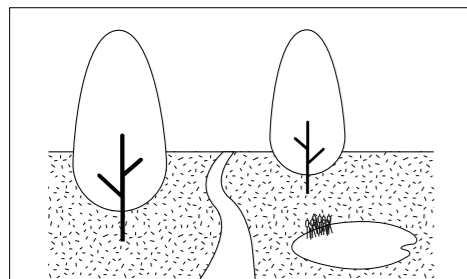
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Bos



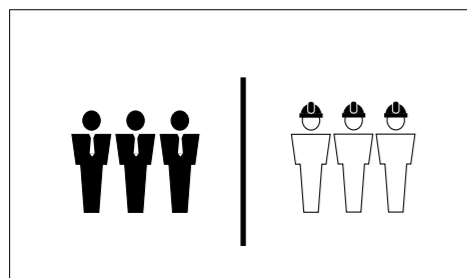
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Informeel en smal wegprofiel, groene bermen, hagen



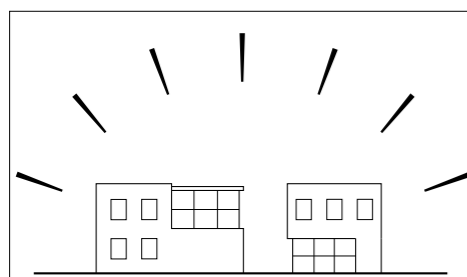
3. Verbonden met landschap (extern)

Vlakbij Gooimeer en Bussumse heide



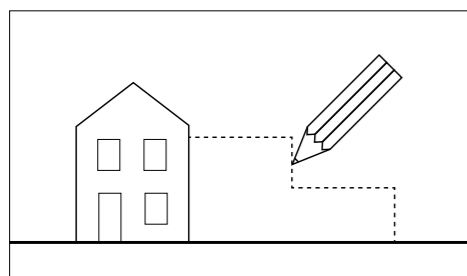
4. Homogene doelgroep

Relatief veel bekende Nederlanders uit de omroepwereld



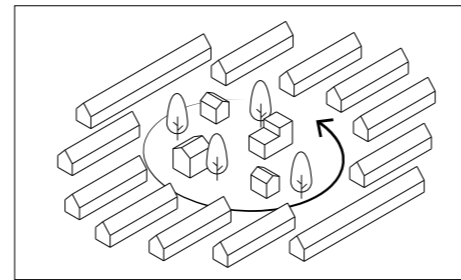
5. (Top)architectuur

Bijna alles onder architectuur gebouwd, ook deels catalogus



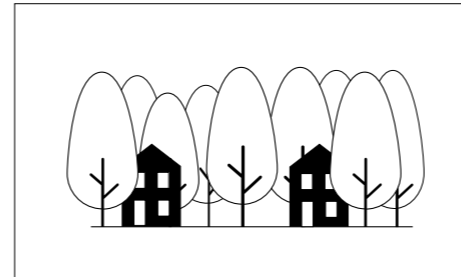
6. Bewonersvrijheid

Particulier opdrachtgeverschap



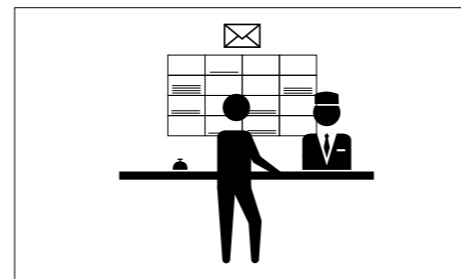
7. Beperkte omvang

115 woningen



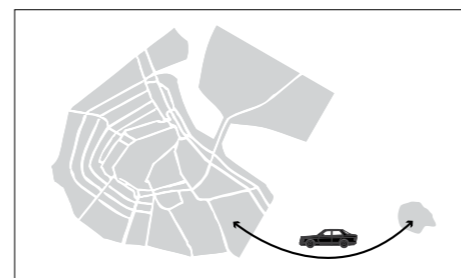
8. Lage dichtheid

9 woningen per hectare, bosrijke omgeving



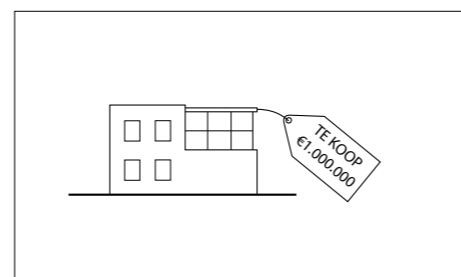
9. Bijzondere voorzieningen

Onbekend



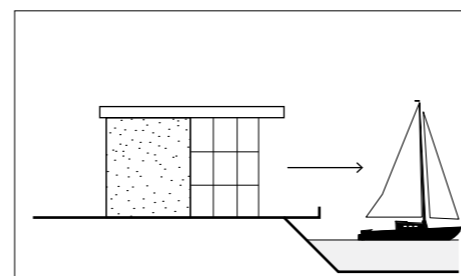
10. Autoafhankelijk

Gericht op Hilversum en Amsterdam, parkeren eigen terrein



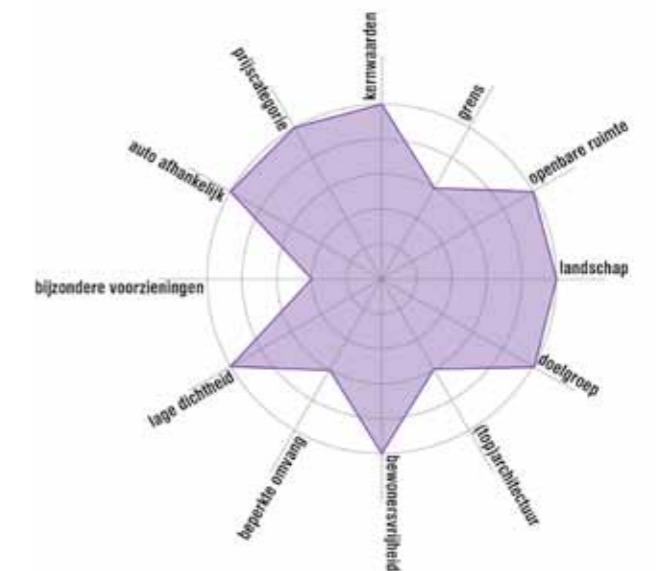
11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde € 2.000.000,-



12. Kernwaarden bepalen imago

Woonmilieu voor bekende Nederlanders in omroepwereld
clischeebeeld van villawijk



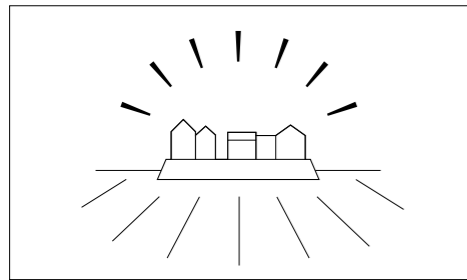
Totaalscore 51

Monnikenhuizen

locatie: Arnhem
periode: 1998-2000
oppervlakte: 6,5 ha
aantal woningen: 204 won. (66 app. + 138 ggb.)
dichtheid: 31 won./ha

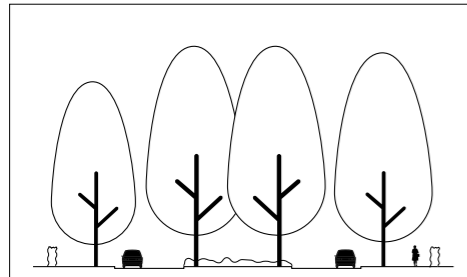


Monnikenhuisen



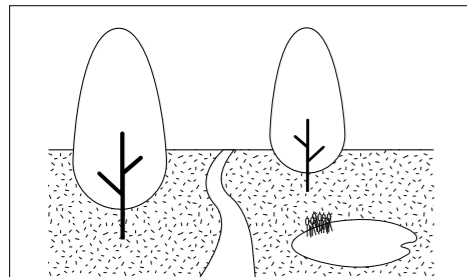
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

'Kamers' op de terrassen van voormalige Vitesseterreinen



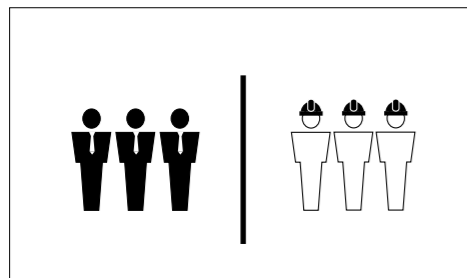
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Eenduidige openbare ruimte met veel berken, eiken, rododendrons



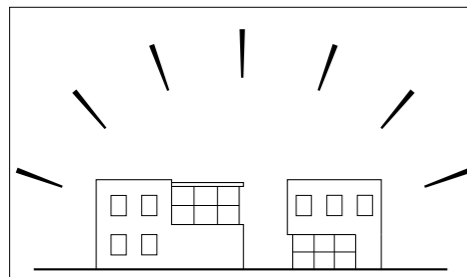
3. Verbonden met landschap (extern)

In landgoederenzone Veluwezoom



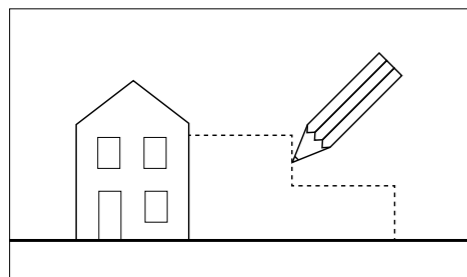
4. Homogene doelgroep

Divers

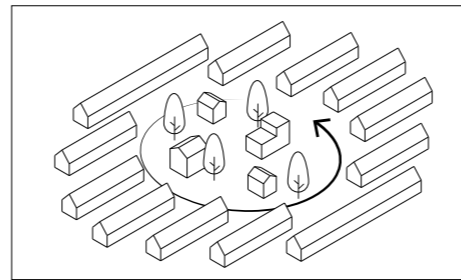


5. (Top)architectuur

S.V. Khandekar, Atelier Z, Meyer en Van Schoten, Van de Looi en Jacobs, Vera Yanovshtchinsky, Buro Lubbers

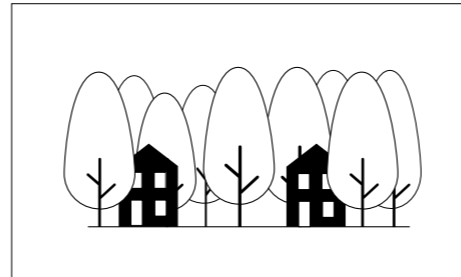


6. Bewonersvrijheid



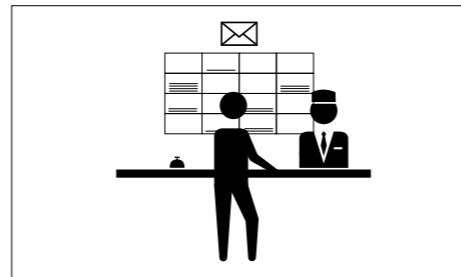
7. Beperkte omvang

115 woningen

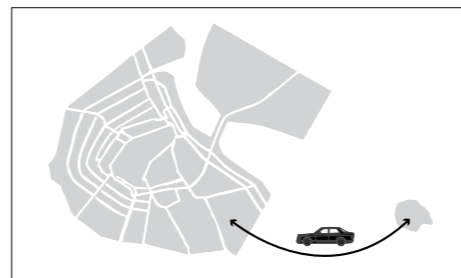


8. Lage dichtheid

31 woningen per hectare, Vinex-dichtheid

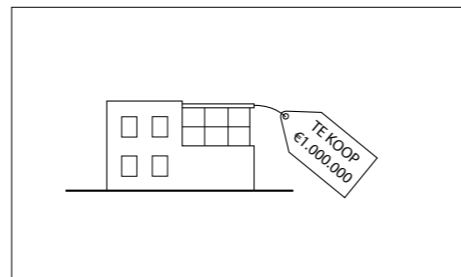


9. Bijzondere voorzieningen



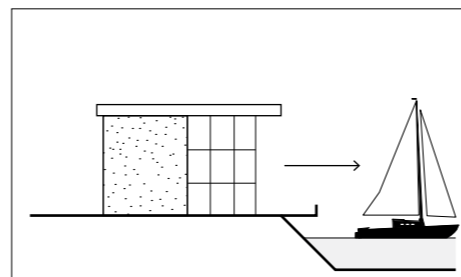
10. Autoafhankelijk

Rand van Arnhem, voorzieningen op fietsafstand. Auto in straatbeeld wordt verhuld door berken



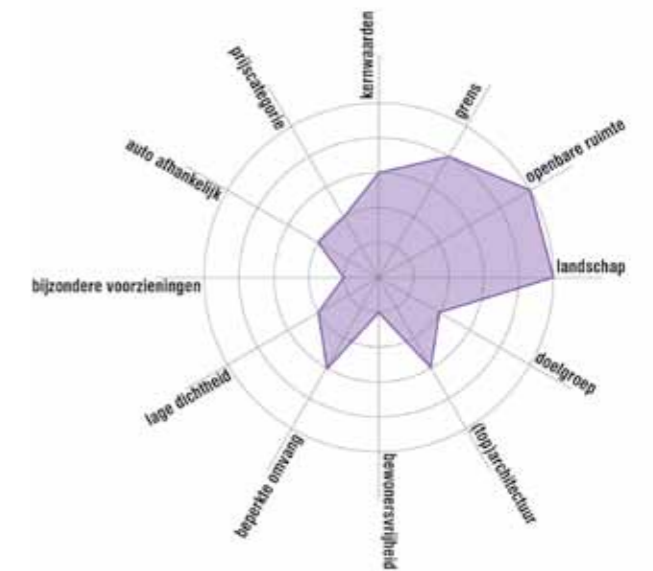
11. Hoge prijscategorie

€ 300.000,- tot ca. € 550.000,-



12. Kernwaarden bepalen imago

Schoolvoorbeeld van landschappelijk wonen in de stad

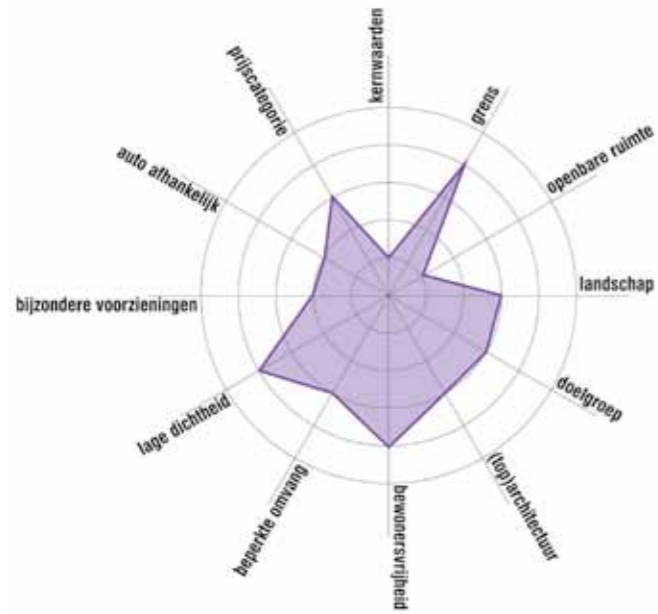


Totaalscore 33

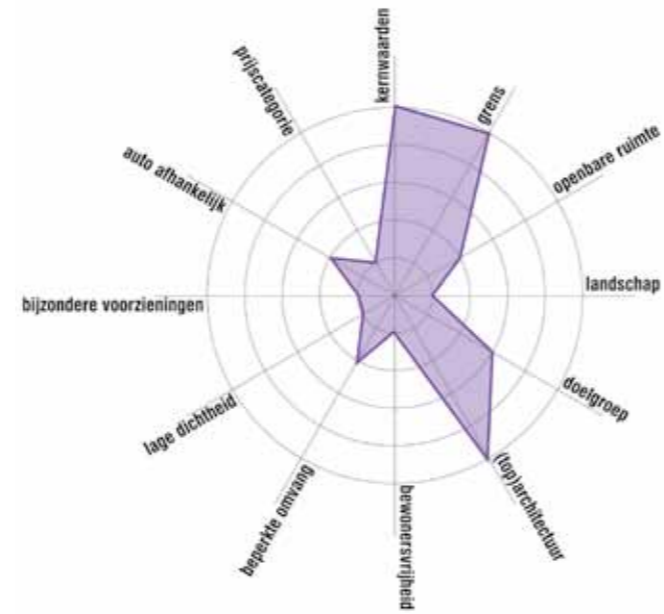
APPENDIX II

VERGELIJKING EXCLUSIEVE WOONMILIEUS BRAINPORTREGIO

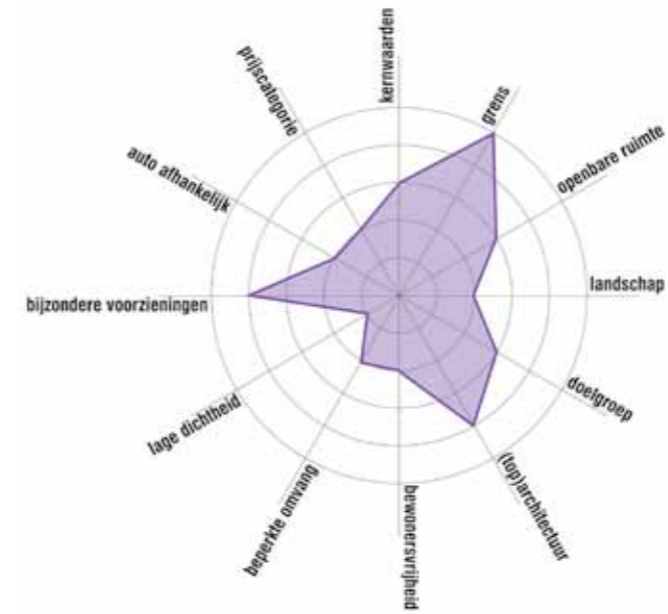
Samenvatting



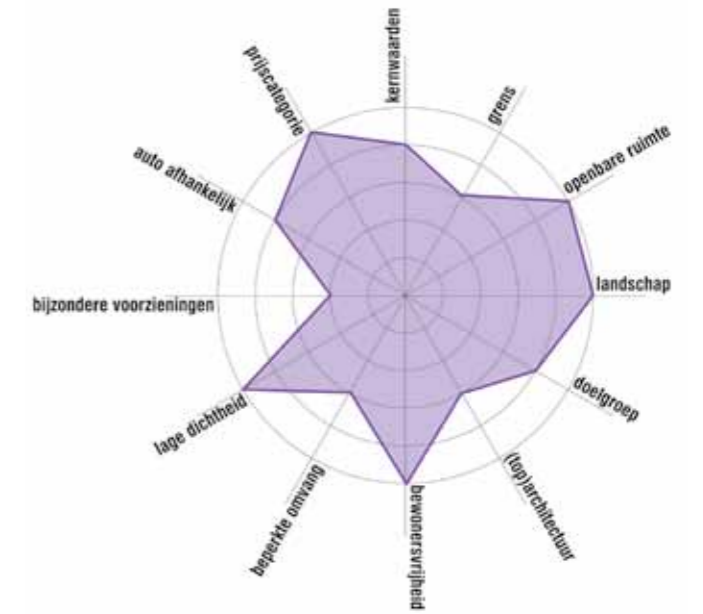
De Elzent-zuid



Het Witte Dorp



Striip R



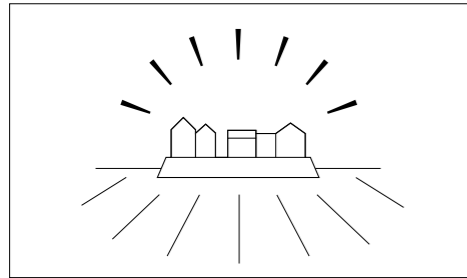
Lisseven

De Elzent-zuid

locatie: Eindhoven
periode: jaren '20
oppervlakte: 14 ha
aantal woningen: 134
dichtheid: 10 won./ha

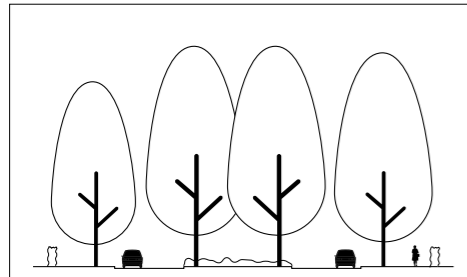


De Elzent-zuid



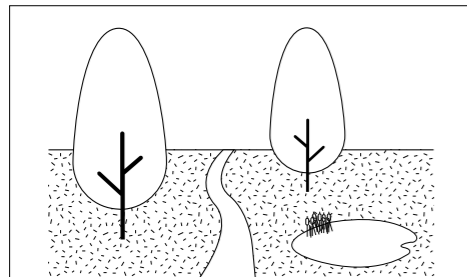
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Omgeven door park, herkenbaar stratenpatroon



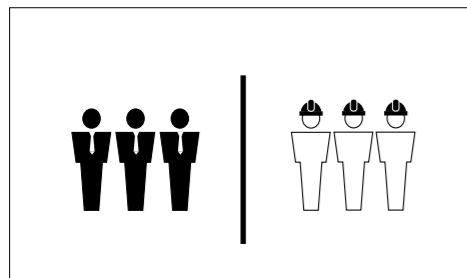
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Eenvoudig straatprofiel, soms verbijzonderd door gebruik van specifieke bomen: Magnolia's



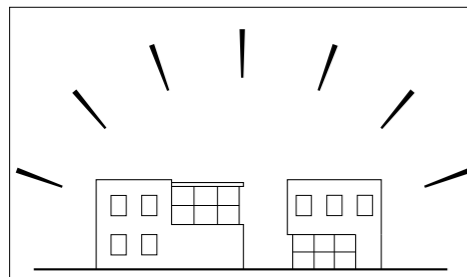
3. Verbonden met landschap (extern)

Stadslandschap: Dommel, stadswandelpark. Park wordt naar binnen getrokken door bomen.



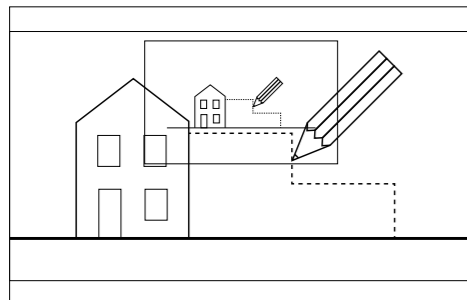
4. Homogene doelgroep

Oorspronkelijk voor hoger kader Philips. Nu: welvarende bevolking van Eindhoven



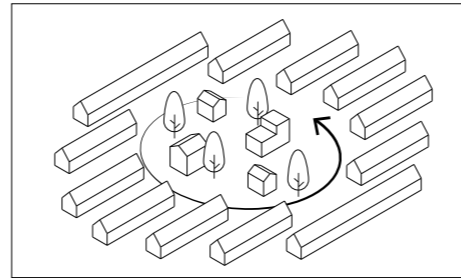
5. (Top)architectuur

J. Cuypers en L.J.P. Kooken
Vrijstaande villawoningen uitgevoerd in baksteen



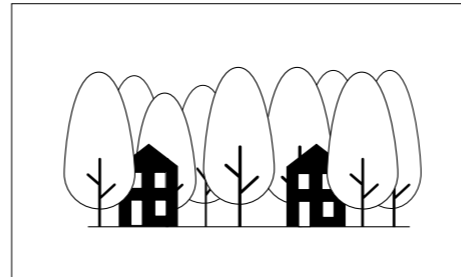
6. Bewonersvrijheid

Particulier opdrachtgeverschap



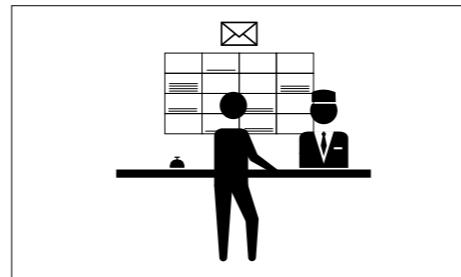
7. Beperkte omvang

134 woningen



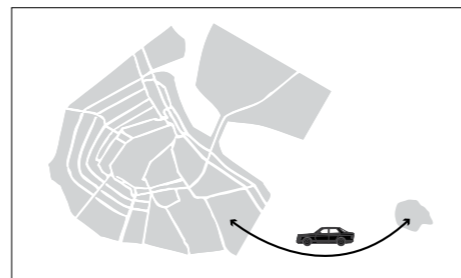
8. Lage dichtheid

10 woningen per hectare



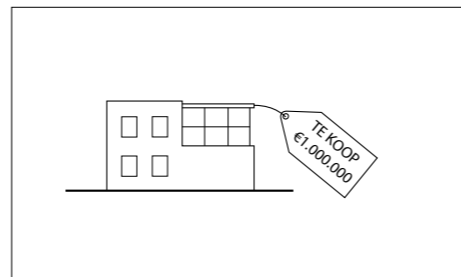
9. Bijzondere voorzieningen

Vooral publieke functies: Parktheater, hotel, stadspaviljoen, observatorium, stadswandelpark



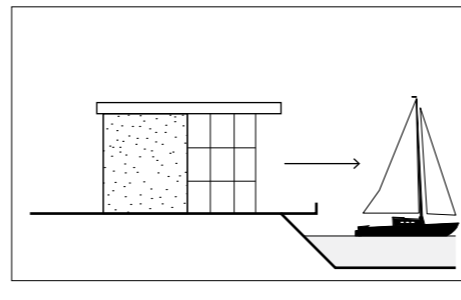
10. Autoafhankelijk

Binnenstad van Eindhoven is bereikbaar met fiets, voorzieningen in directe omgeving



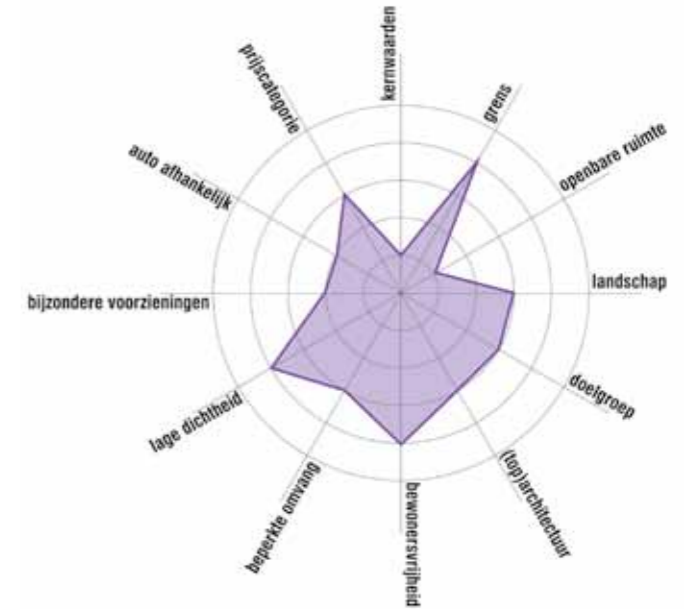
11. Hoge prijscategorie

€ 868.333,-



12. Kernwaarden bepalen imago

Woonwijk in het park



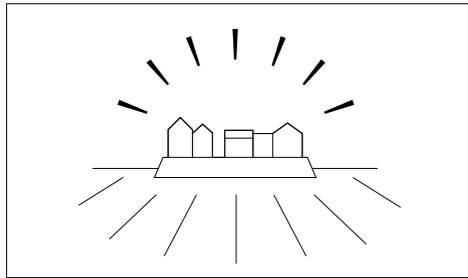
Totaalscore 33

Het Witte Dorp

locatie: Eindhoven
periode: 1938
oppervlakte: 8 ha
aantal woningen: 265
dichtheid: 33 won./ha

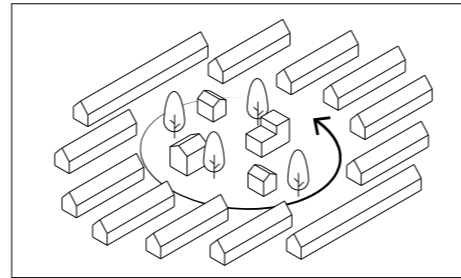


Het Witte Dorp



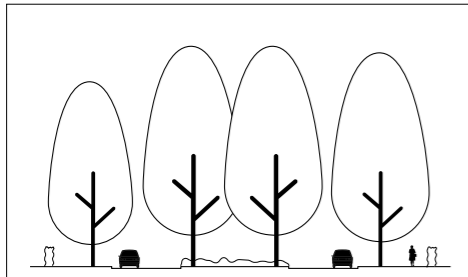
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Enclave van witte woningen, herkenbaar stratenpatroon



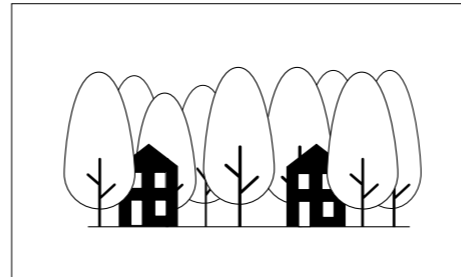
7. Beperkte omvang

265 woningen



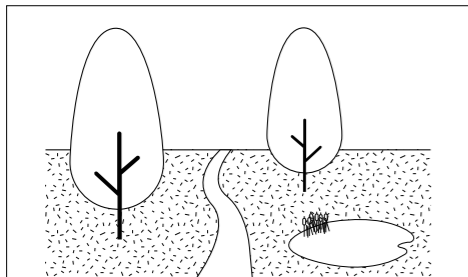
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Tuindorp, herkenbaar stratenpatroon, groene buurtplantsoentjes



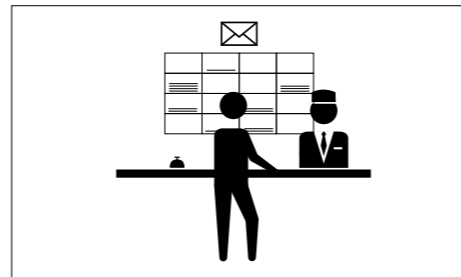
8. Lage dichtheid

33 woningen per hectare



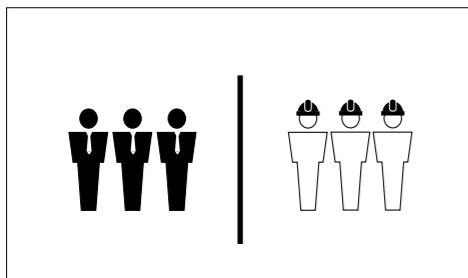
3. Verbonden met landschap (extern)

Sluit aan bij de morfologische structuren van de stad, geen open landschap in omgeving, hooguit Glorieuxpark



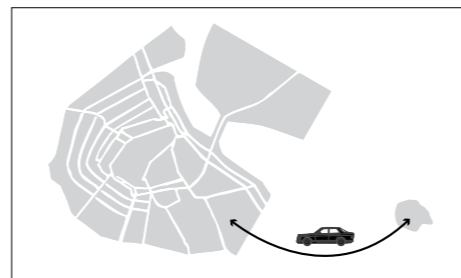
9. Bijzondere voorzieningen

Dagelijkse voorzieningen in de buurt, geen bijzondere



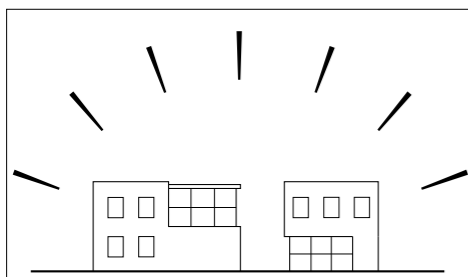
4. Homogene doelgroep

Middenstand, relatief veel architecten



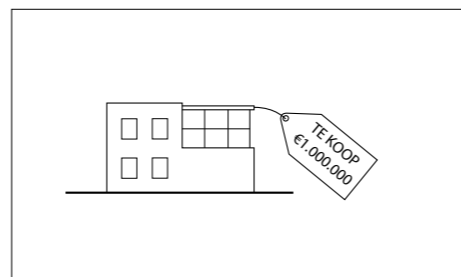
10. Autoafhankelijk

Langsparkeren in straat, binnenstad op fietsafstand



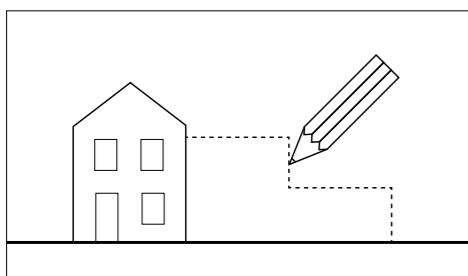
5. (Top)architectuur

Monumentenstatus, W.M. Dudok, witte woningen met oranje daken, verbijzondering op hoeken

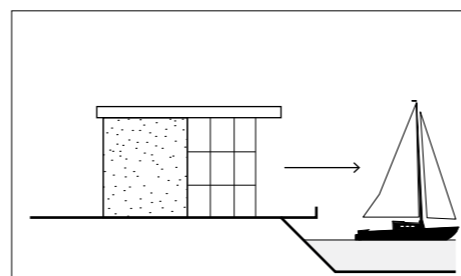


11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde € 306.840,-

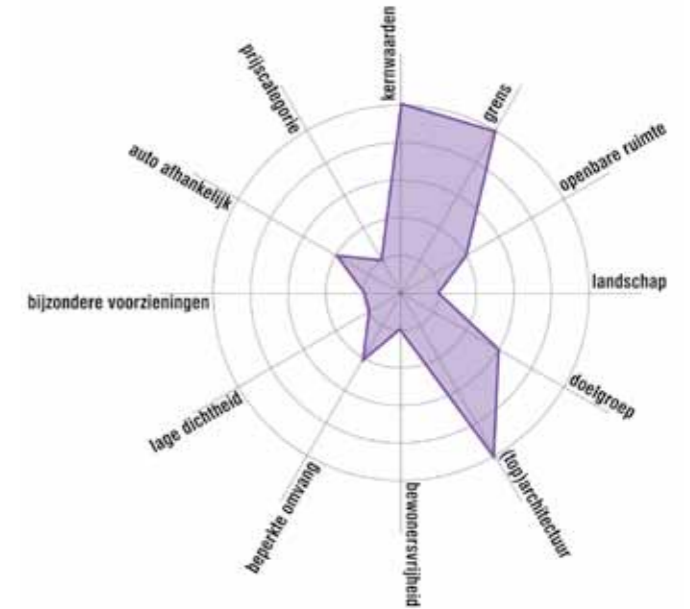


6. Bewonersvrijheid



12. Kernwaarden bepalen imago

Het Witte Dorp van Dudok is een begrip vanwege de functionalistische architectuur, monumentenstatus



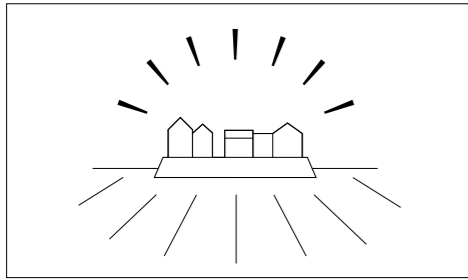
Totaalscore 29

Strijp R

locatie: Eindhoven
periode: 2007 - nu
oppervlakte: 19 ha
aantal woningen: 450
dichtheid: 25 won./ha

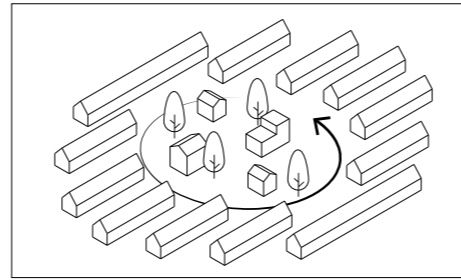


Strijp R



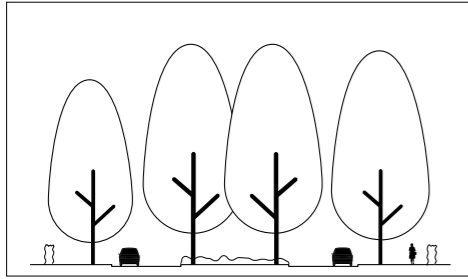
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Zoompark om gebied, architectuur breekt met omgeving



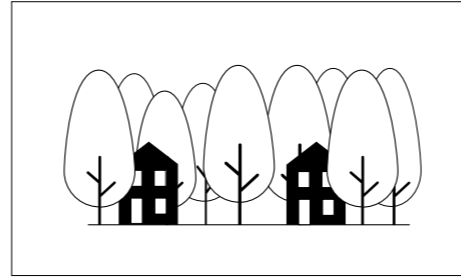
7. Beperkte omvang

450 woningen



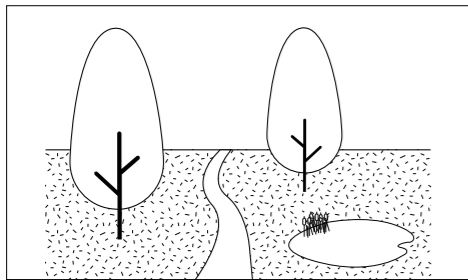
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Gebaseerd op industrieel verleden, sterk landschappelijk raamwerk met diagonaal park, zoompark



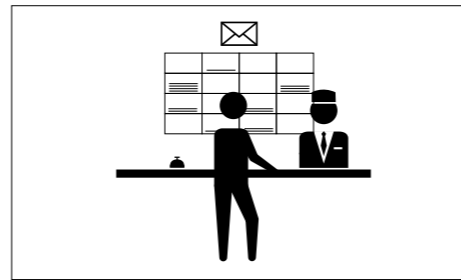
8. Lage dichtheid

25 woningen per hectare (vinex dichtheid)



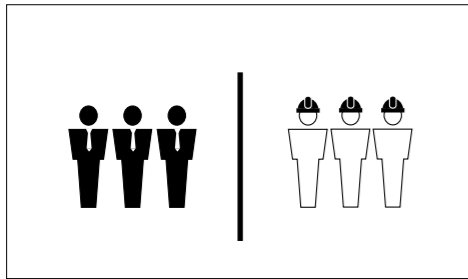
3. Verbonden met landschap (extern)

Connectie met Wielewaal, Oirschotse heide, parken



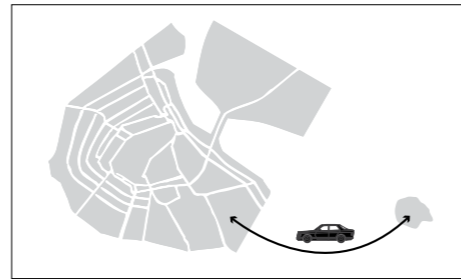
9. Bijzondere voorzieningen

Restaurant, galerie, winkel Piet Hein Eek



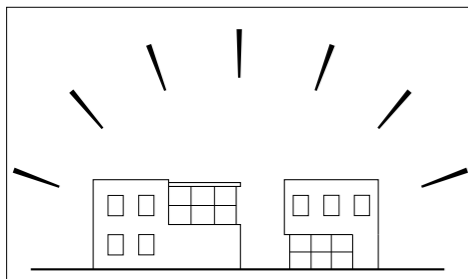
4. Homogene doelgroep

Beta's uit brainportregio, roodblauwe doelgroep



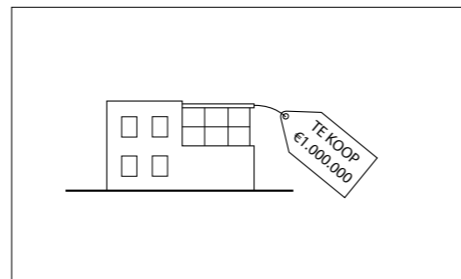
10. Autoafhankelijk

Gericht op Eindhoven, fiets is ook mogelijk



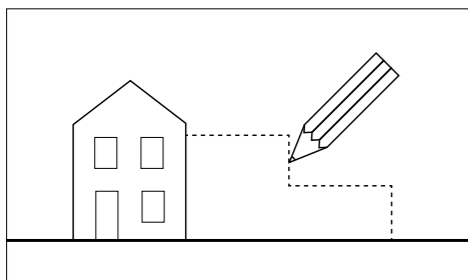
5. (Top)architectuur

Buro Lubbers, Diederik Dirix, Happel Cornelisse Verhoeven. Moderne uitstraling, lichte baksteen



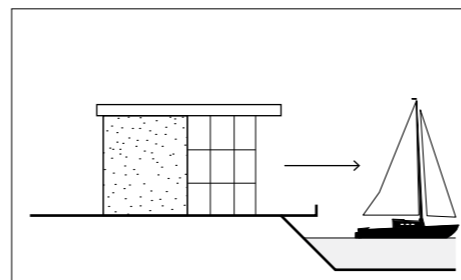
11. Hoge prijscategorie

ca. € 385.000,- tot > € 750.000,-



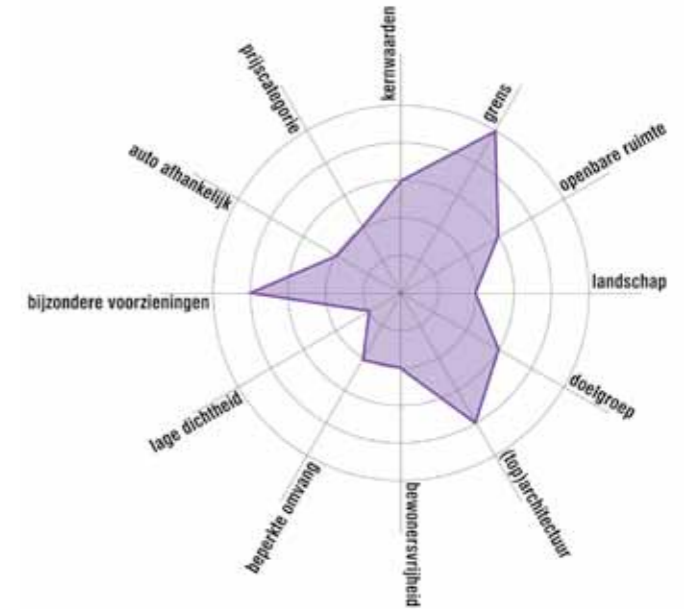
6. Bewonersvrijheid

Gedeeltelijk in vrije kavels



12. Kernwaarden bepalen imago

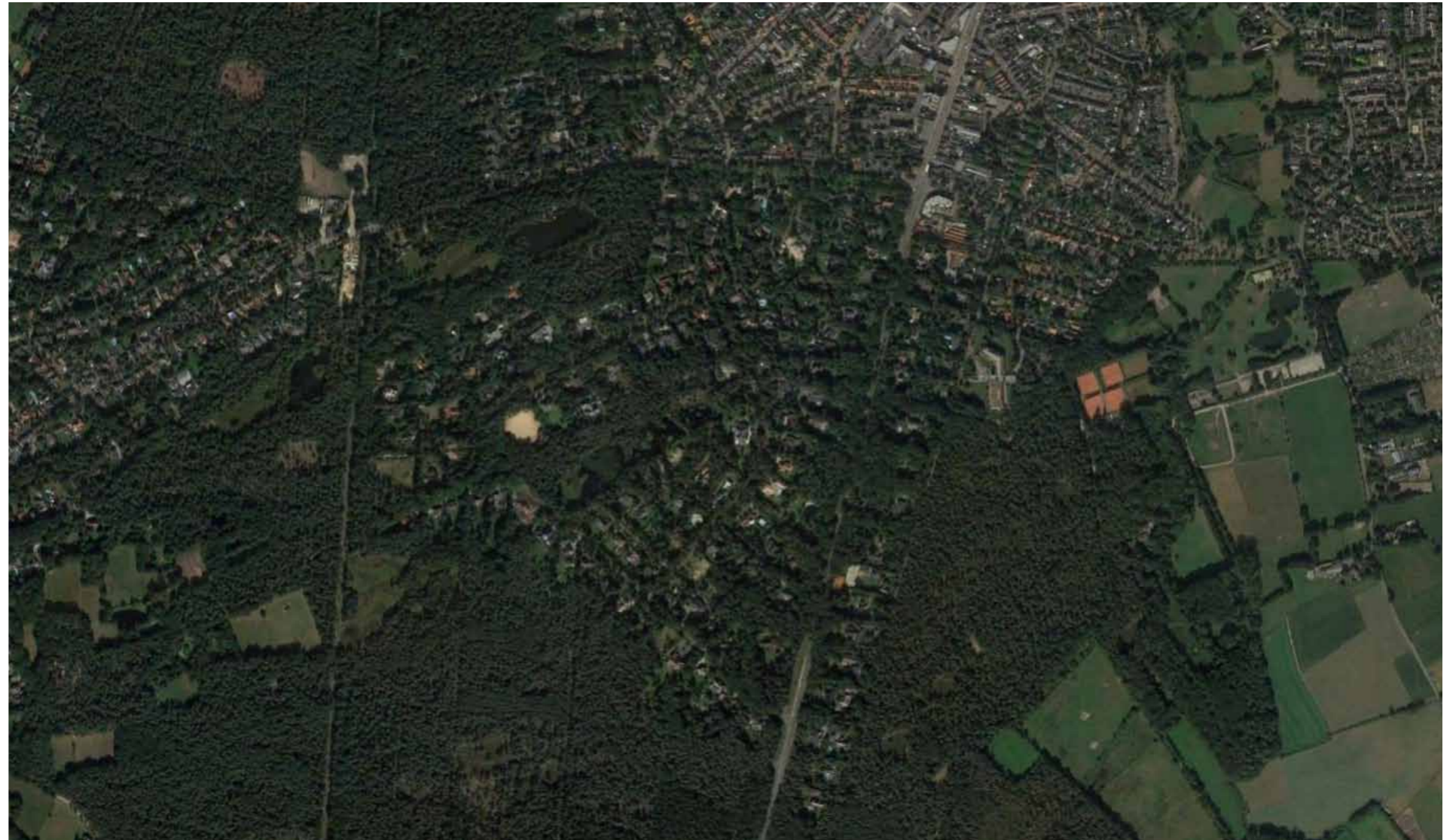
Piet Hein Eek, industrieel karakter, modern, wit



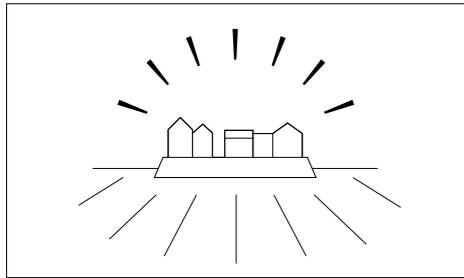
Totaalscore 32

Het Lisseven

locatie: Waalre
periode: 1960-1970
oppervlakte: 60 ha
aantal woningen: 138
dichtheid: 2,3 won./ha

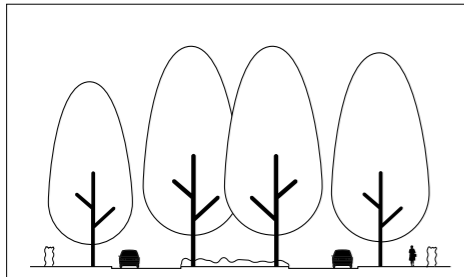


Het Lisseven



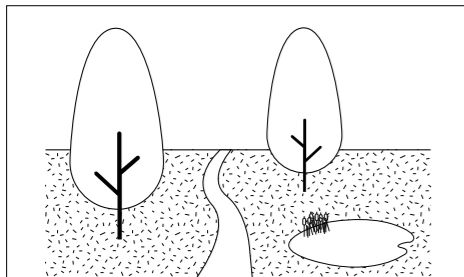
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Landschappelijke wegen met bosrijke omgeving



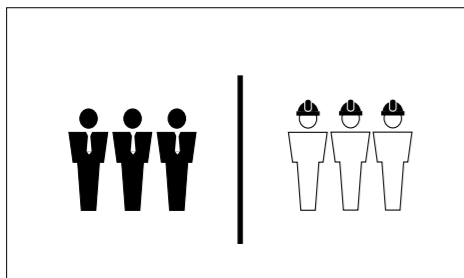
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Bosrijke omgeving, woningen lopen over in natuur, landschappelijke wegen, sierhekwerken



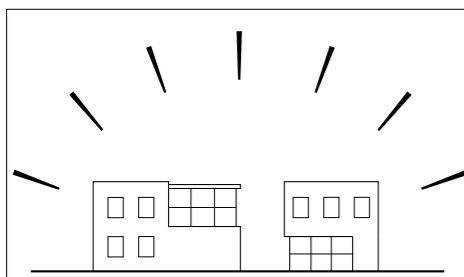
3. Verbonden met landschap (extern)

Bos en heide rondom Waalre, beekdalen van Dommel en Tongelreep



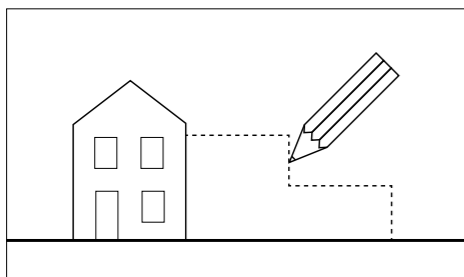
4. Homogene doelgroep

Welvarende bevolking regio Eindhoven



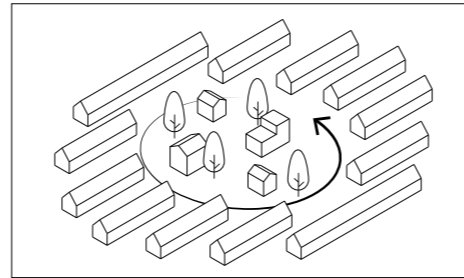
5. (Top)architectuur

Vrijstaande villawoningen



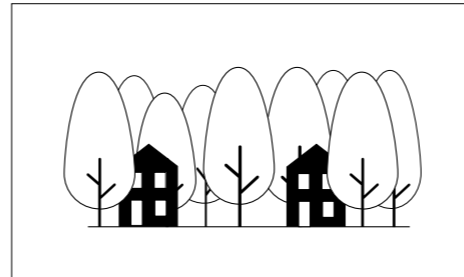
6. Bewonersvrijheid

Particulier opdrachtgeverschap



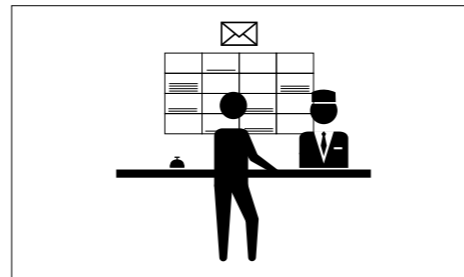
7. Beperkte omvang

138 woningen



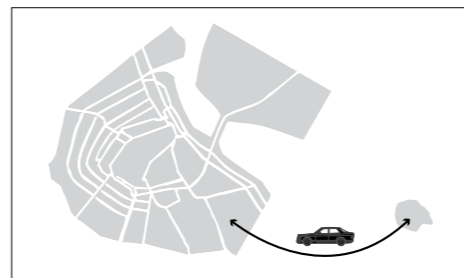
8. Lage dichtheid

2,3 woningen per hectare



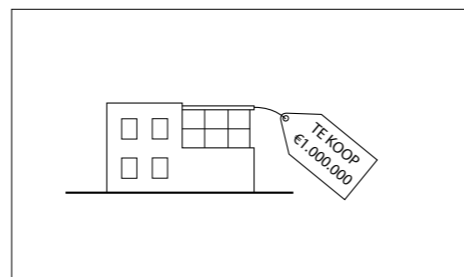
9. Bijzondere voorzieningen

Golfbaan in de buurt



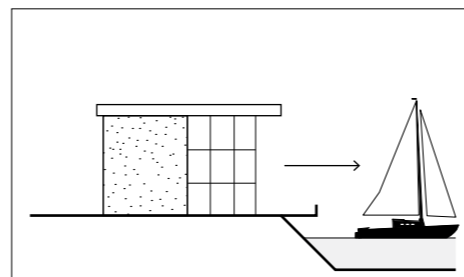
10. Autoafhankelijk

Gericht op Eindhoven, auto parkeren op kavel



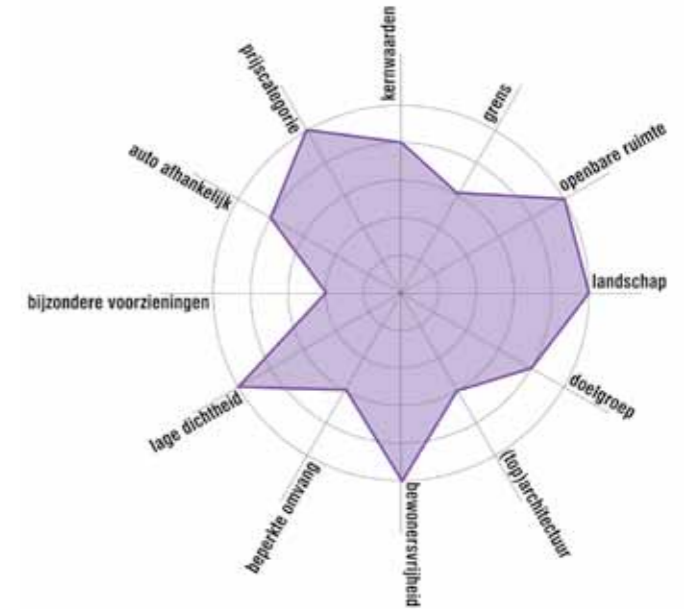
11. Hoge prijscategorie

Woningwaarde boven € 1.000.000,-



12. Kernwaarden bepalen imago

Wonen tussen de bossen en vennen, begrip in Waalre



Totaalscore 48