

A large, leafy tree stands in a field. In the foreground, there are Highland cattle. The background shows a fence and some buildings under a cloudy sky.

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

februari 2020

EXCLUSIEF WONEN
Heijde Park, Waalre

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Bouwen voor de regio	4
Exclusief woonmilieu	6
Ingrediënten openbare ruimte	10
Bijzondere voorzieningen	12
Stedenbouwkundig plan	16
Plankaart	17
Profielen	19
Facet	24
<i>Groen</i>	24
<i>Watersysteem</i>	25
<i>Grondgebruik</i>	26
<i>Verkaveling</i>	27
<i>Woningtypologie</i>	28
<i>Woningtypologie verbijzondering</i>	29
<i>Oriëntatie en oprit</i>	30
<i>Parkeren</i>	31
<i>Verlichting</i>	32
<i>Nutstracés</i>	33
Beeldkwaliteit	35
Bijlage	40

Inleiding

Opgave

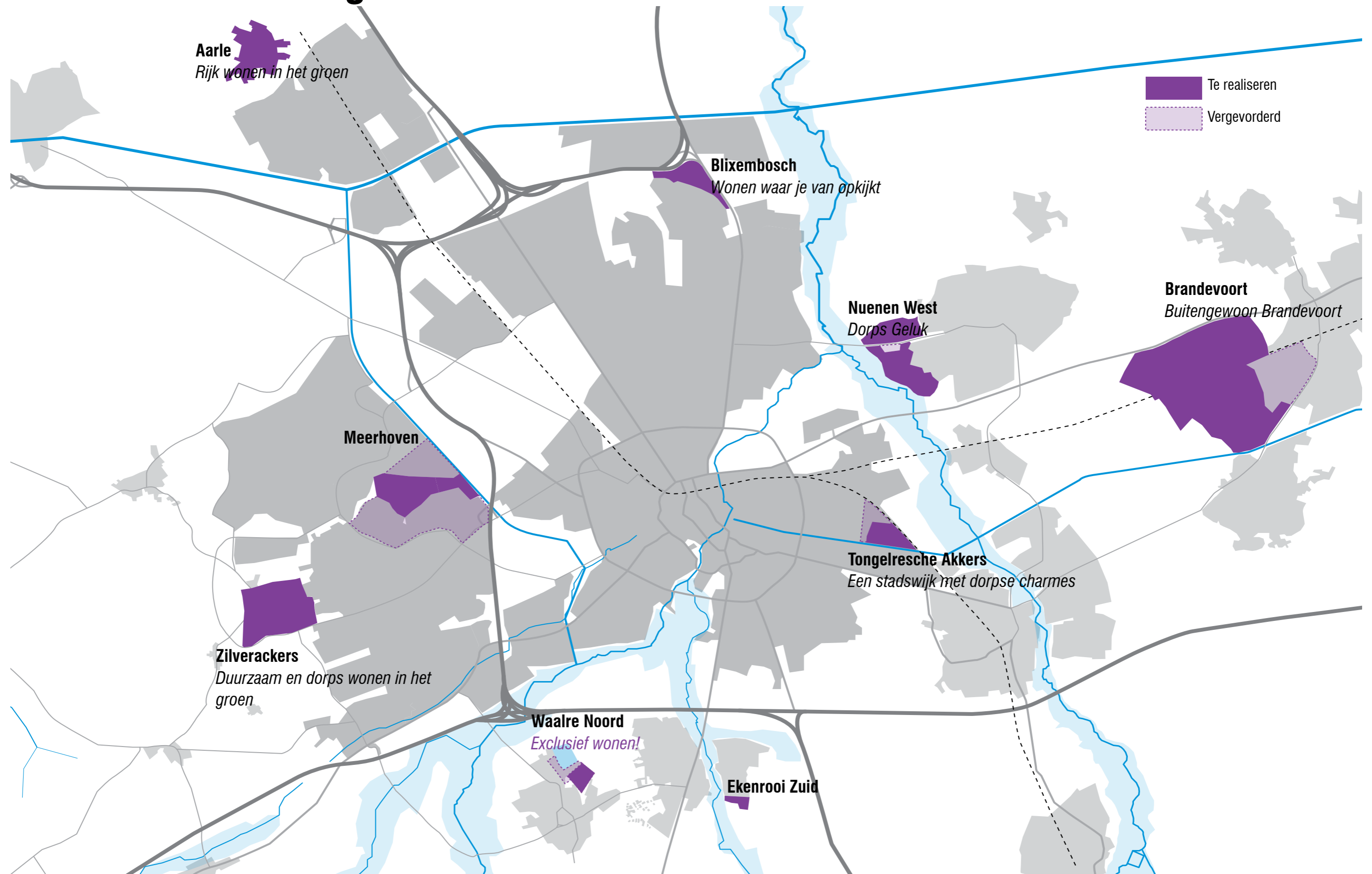
Eindhoven Brainport is in trek en dat heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. De gemeentes in het stedelijk gebied van Eindhoven hebben hun krachten gebundeld om elk voor een andere doelgroep woningen met een onderscheidend karakter te ontwikkelen. De gemeente Waalre heeft binnen het plangebied Waalre-Noord de Heistraat-Zuid Fase 2 aangewezen als locatie voor exclusief wonen.

Ter voorbereiding op deze ontwikkeling heeft de gemeente Waalre twee studies laten uitvoeren. Buro Lubbers heeft onderzocht wat exclusief wonen inhoudt en hoe zich dat kan vertalen naar een stedenbouwkundig model met sfeerbeelden voor het plangebied.

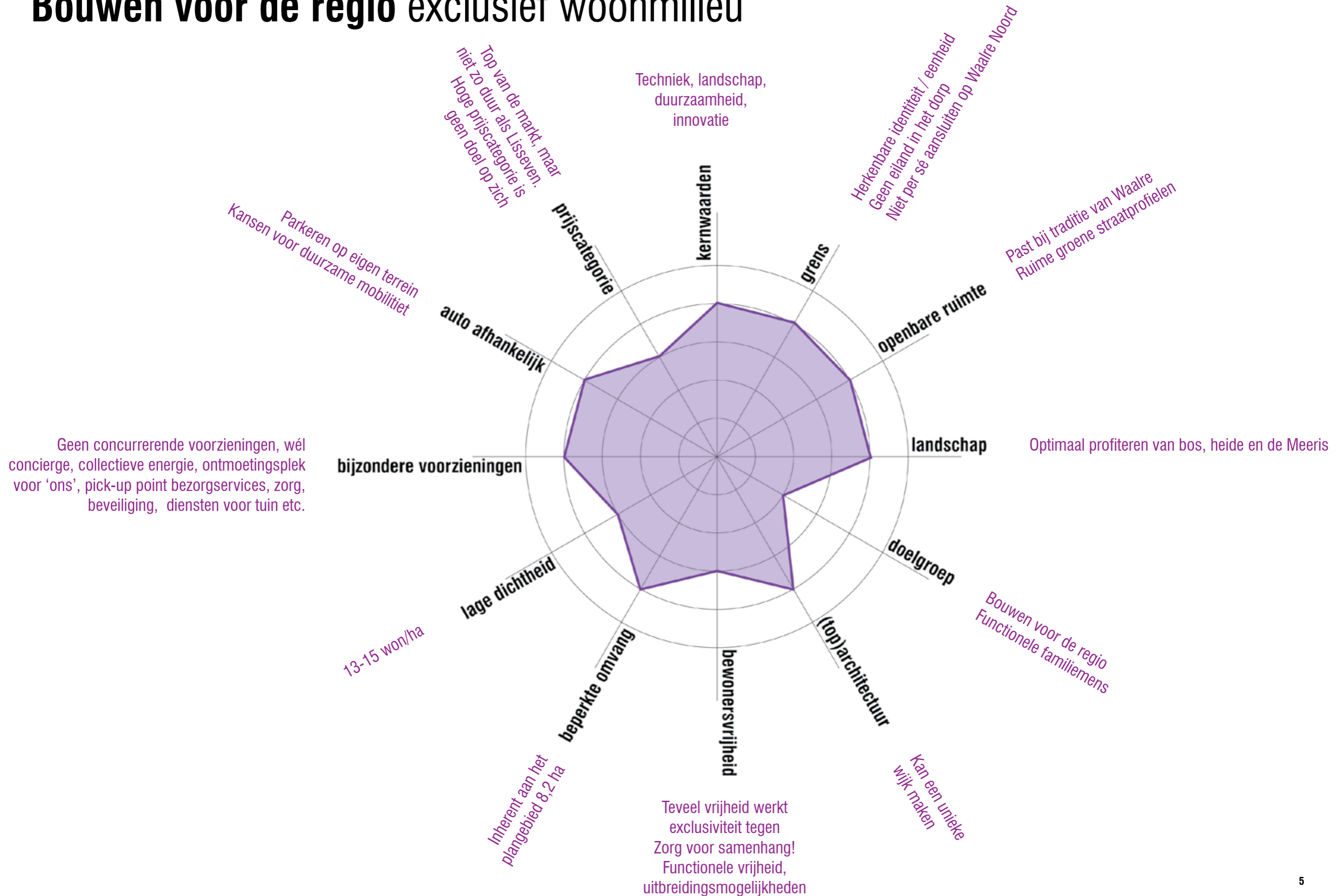
Adviesbureau Companen heeft mogelijke doelgroepen, leefstijlen en woonmilieus verkend. Twee doelgroepen worden als kansrijk bestempeld voor deze locatie: “de functionele familiemensen” en “de moderne forens”.

Dit rapport is een vervolg op deze onderzoeken en presenteert hiertoe een stedenbouwkundig plan voor de Heistraat-Zuid Fase 2 genaamd *Heijde park*.

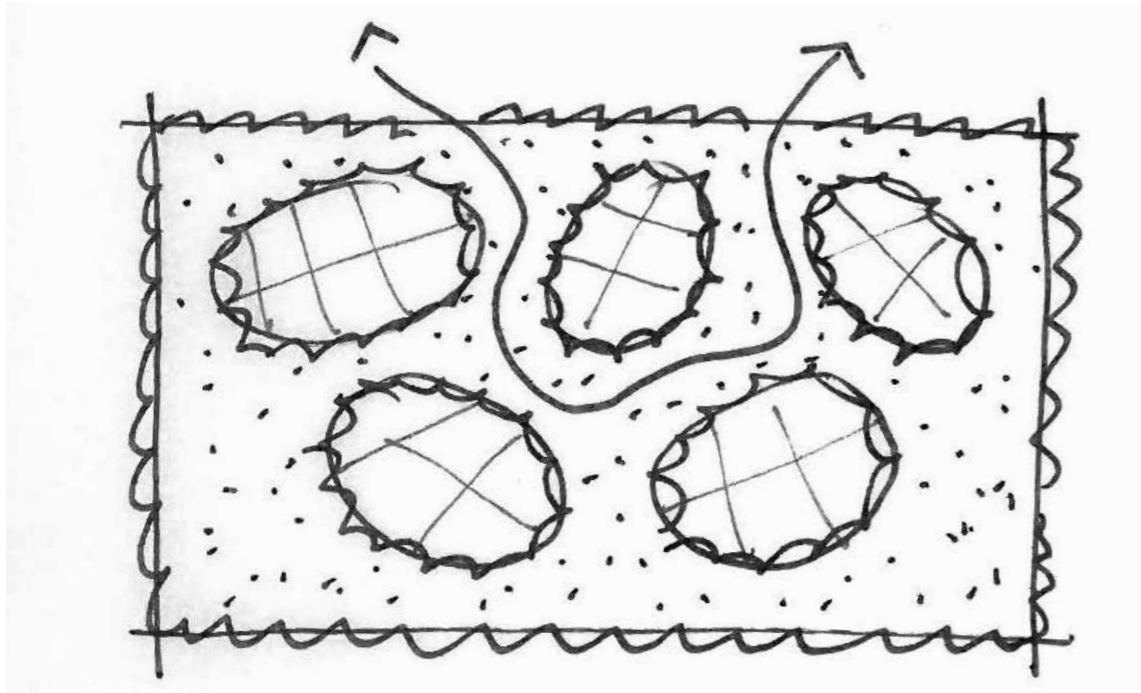
Bouwen voor de regio exclusief woonmilieu



Bouwen voor de regio exclusief woonmilieu



Exclusief woonmilieu ovalen in heideparkbos



- Identiteit is geënt op de plek: bos en heidelandschap
- Openbare ruimte is dragend: riant, rijkelijk groene en samenhangend
- Ongewone structuur van ovalen in het bos zorgen voor bijzonder en herkenbaar geheel
- Afwisselende beleving door slingerende Parkway
- Kleinschalig, unieke ovalen en tóch een samenhangend geheel
- Woningen ondergeschikt aan het landschap
- Variatie in typologieën is denkbaar, mits de onderlinge samenhang de boventoon blijft voeren
- Flexibel model, ruimte voor variatie
- Fasering goed mogelijk
- Ruimte voor collectieve voorzieningen mogelijk
- Parkeren is nooit dominant aanwezig



07-11-2017

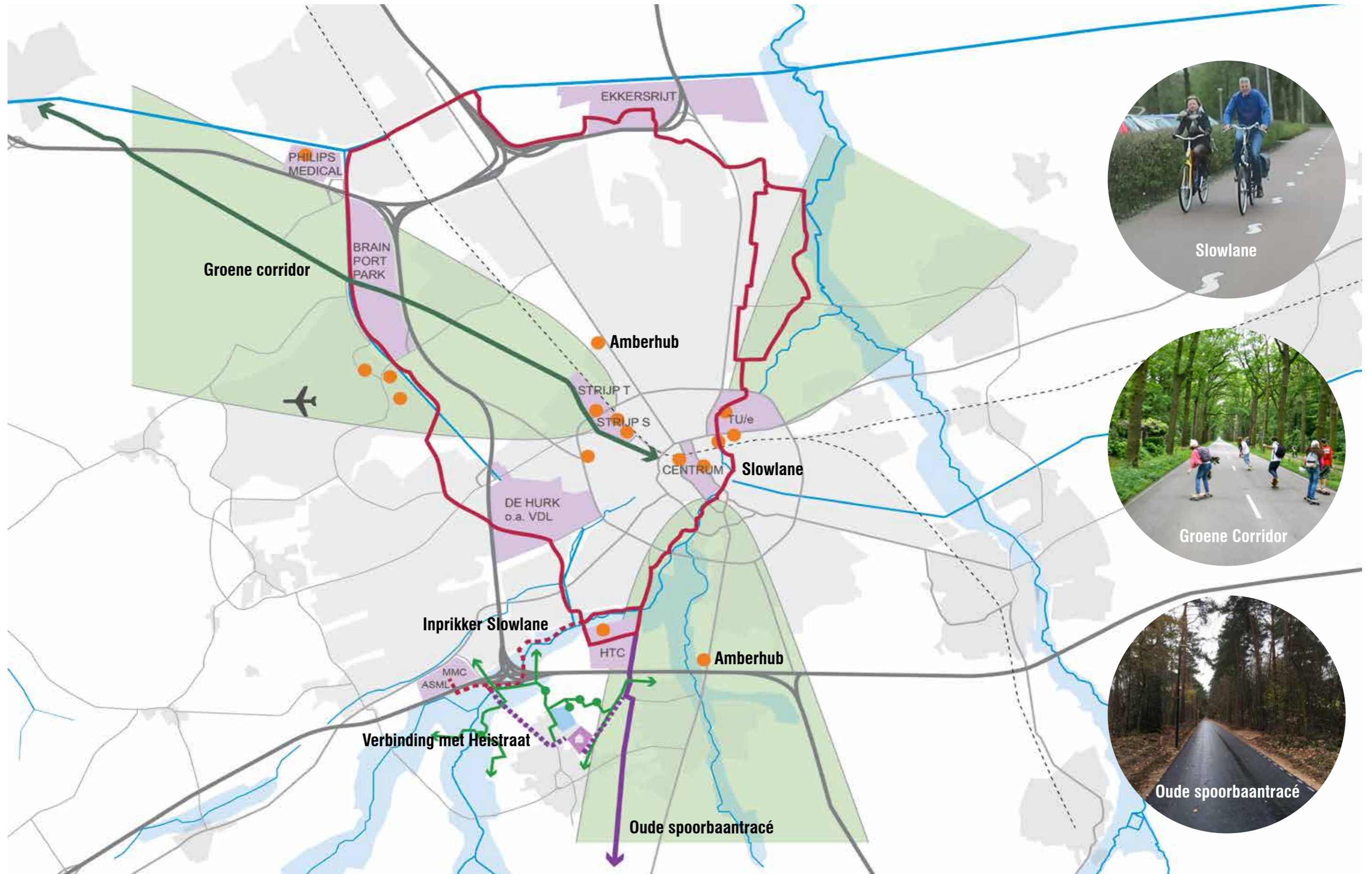
Exclusief woonmilieu doelgroep functionele familiemens

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

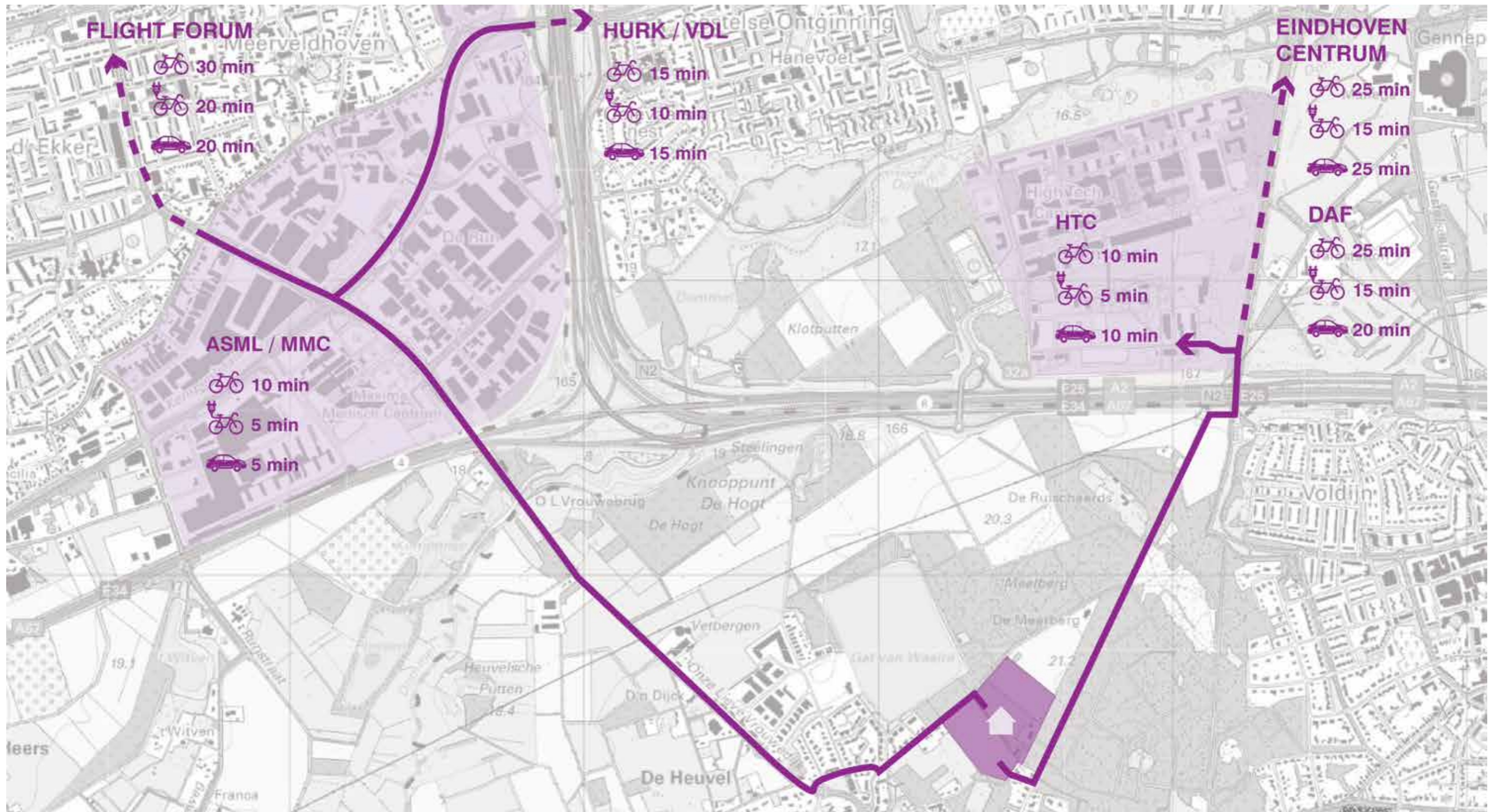
- Hij/zij woont graag in de nabijheid van de **natuur** om er te recreëren. Heistraat-Zuid ligt nabij Waterplas De Meiris, het Dommeldal en de bossen en de hei.
- Hij/zij wenst een **woning die functioneel is en uitstraling heeft**, maar die nooit belangrijker is dan de **openbare ruimte**. In Heistraat-Zuid vormt de **openbare ruimte een krachtige dragende structuur die de identiteit van de wijk bepaalt** en niet de architectuur.
- Hij/zij 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/zij heeft behoefte aan **speelruimte voor kinderen** en **ontmoetingsplekken** in de buurt. De **riante, groene overhoeken** in het plan zijn daarvoor uitstekend geschikt.
- Hij/zij 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 principes, zoals '**ruimte voor innovatie**' en '**identiteit**'.



Exclusief woonmilieu kansen voor duurzame mobiliteit



Exclusief woonmilieu kansen voor duurzame mobiliteit



Ingrediënten openbare ruimte



vliegden
(groep, houtwal,
bos)



jeneverbes



eik
(solitair, laan,
houtwal, bos)



berken
(groep, houtwal,
bos)



krent
(groep, bosrand)



stuifduin

heide

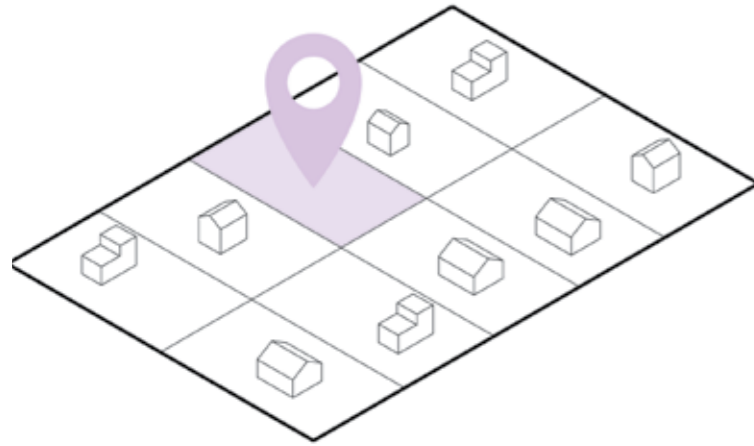
ven

Ingrediënten openbare ruimte



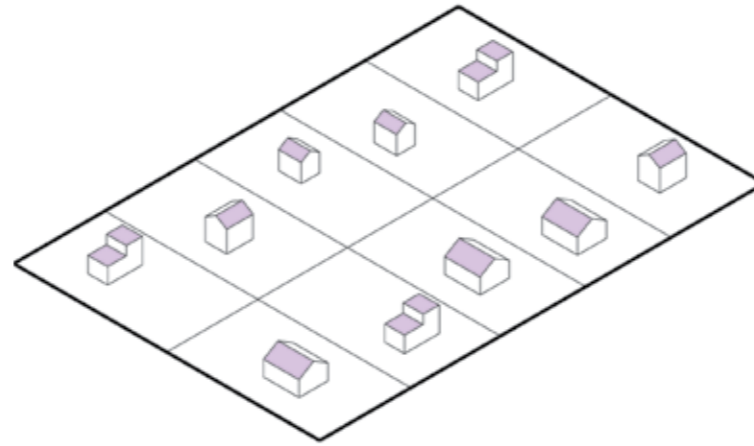
Bijzondere voorzieningen opties voor positie in plan

Specifieke locatie



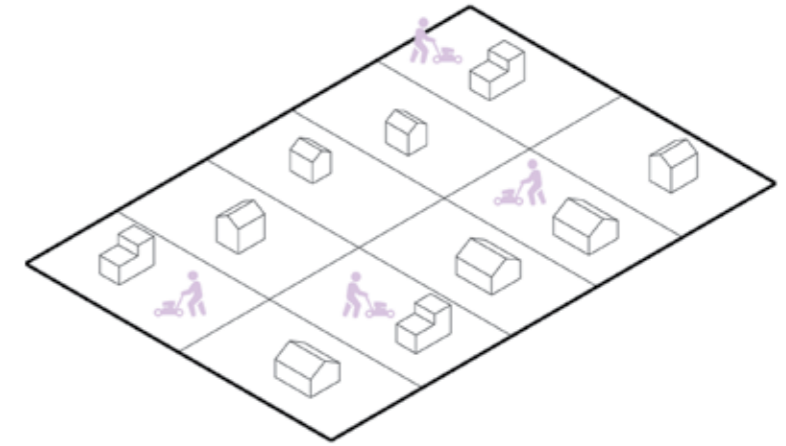
- Tiny Hotel / gedeeld gastenverblijf / huiskamer
- Zwemven / natuurbad
- Buurthuis
- Buurtschuur (voor feestjes, bijeenkomsten, commissies, vergaderingen, etc.)
- Klusschuur (met gereedschap, maaimachine, werkbank, etc.)
- (elektrische) Exclusieve deelauto's (bijv. deel Tesla)
- (elektrische) Deelfietsen
- Conciërge / aanspreekpunt in de wijk (verwelkomen wijk, regelt aanmelding gemeente, tips voor recreatie, etc.)
- Bringme (De Bringme is geen postbus én geen pakketdienst, maar een soort volautomatische conciërge)a
- Buurttuin met kas
- Laadpunten elektrisch vervoer
- Wasservice / stomerij
- Keuken / kok (bereidt meeneem maaltijden)
- (overdekte) Speeltuin
- Sportveld (sportvoorzieningen zoals fitnessruimte, dietist, sportbegeleiding)
- Kinderopvang / BSO
- Spa / sauna voor bewoners
- Gezondheidszorg
- Kapschuur met collectieve BBQ, vuurkorf, autowasplek, etc.
- Stadsboerderij
- Gezamenlijk onderhouden boomgaard
- Gezamenlijke woonkamer
- Flexwerkplek / vergaderruimte
- Filmzaal
- Uitkijkpunt, rustpunt (b.v. reeën spotplek, of stilteplek)

Geïntegreerd in gehele plan



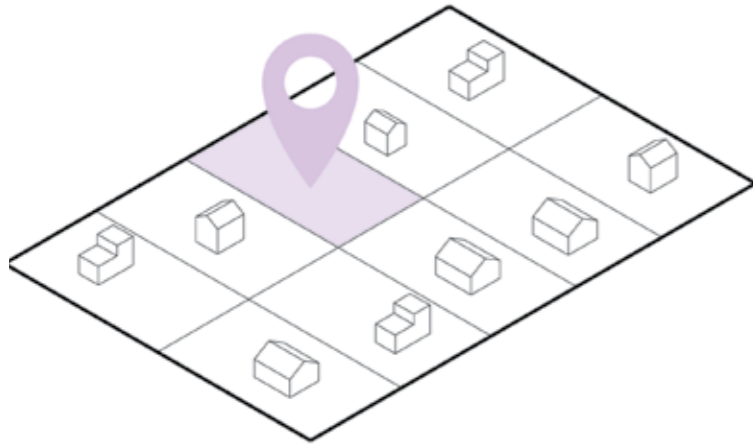
- Warmtepomp(en)
- Zonnecellen
- (elektrische) Exclusieve deelauto's (bijv. deel Tesla)
- (elektrische) Deelfietsen
- Laadpunten elektrisch vervoer
- Gezamenlijke opslag/gebruik energie
- Slimme energiesystemen in straatmeubilair
- Domotica
- Gezamenlijke opslag/gebruik energie
- Mogelijkheid tot gezamenlijk 'opkopen' van leegstaand kavel voor gemeenschappelijke functie
- Energiecoöperatie

Service door personen

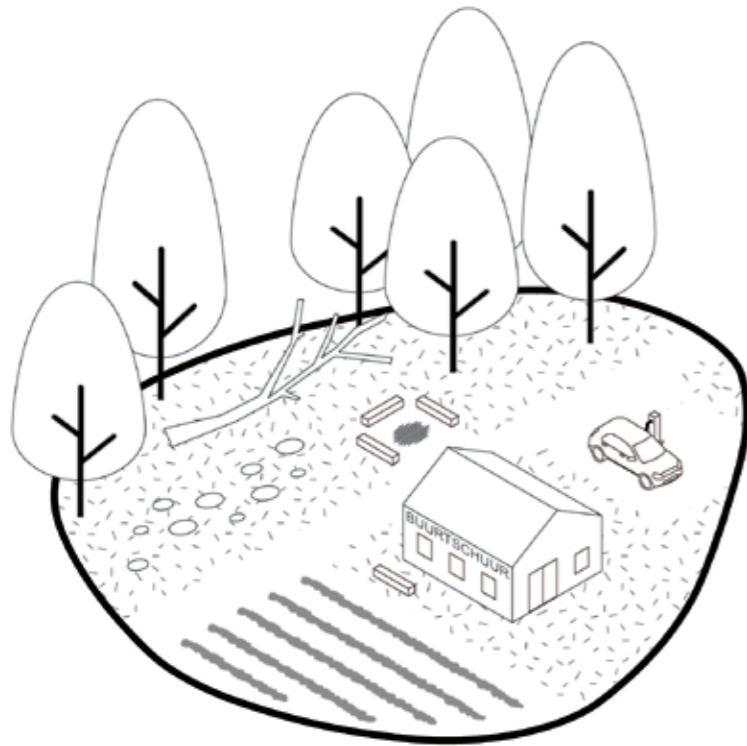


- Conciërge / aanspreekpunt in de wijk (verwelkomen wijk, regelt aanmelding gemeente, tips voor recreatie, etc.)
- Wasservice / stomerij
- Keuken / kok (bereidt meeneem maaltijden)
- Sportveld (sportvoorzieningen zoals fitnessruimte, dietist, sportbegeleiding)
- Honden uitlaatservice
- Kinderopvang / BSO
- Oppasservice
- Schoonmaker
- Tuinman
- Klusjesman
- Beveiliging
- Verhuisservice
- Broodservice
- Gezondheidszorg
- Buurtvereniging
- Eigen sociaal platform

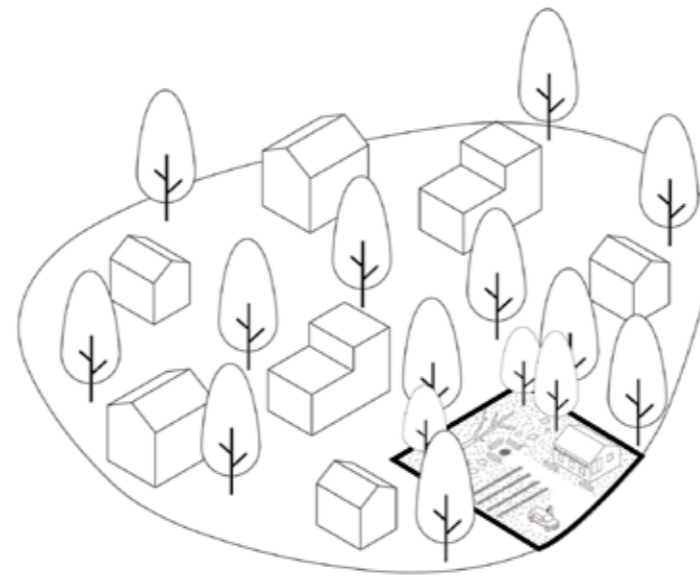
Bijzondere voorzieningen specifieke locatie



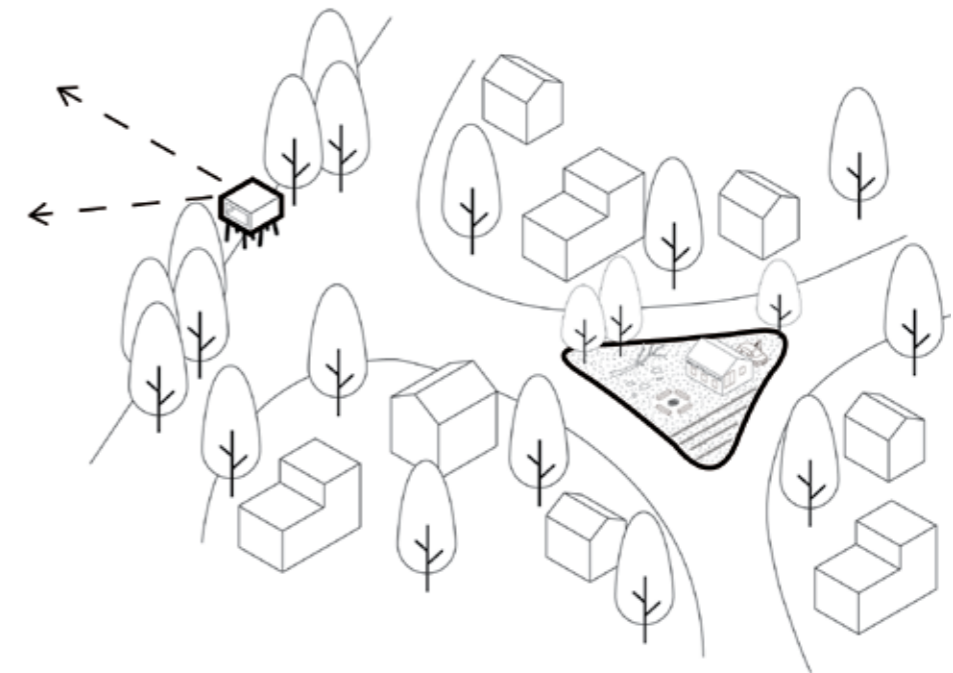
Ruimtelijke inpassing in plan:



1. Apart bouwveld



2. Kavel in bouwveld



3. In openbare ruimte



EXCLUSIEVE SERVICE



GEMEENSCHAPSVORMING





STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Plankaart | Heijde Park



Profielen | Overzichtskaart



Profielen:

1. Hoofdlus maximaal profiel
2. Hoofdlus minimaal profiel
3. Inprikker
4. Hofje
5. Parkeercoffer

Profielen | Hoofdlus maximaal profiel



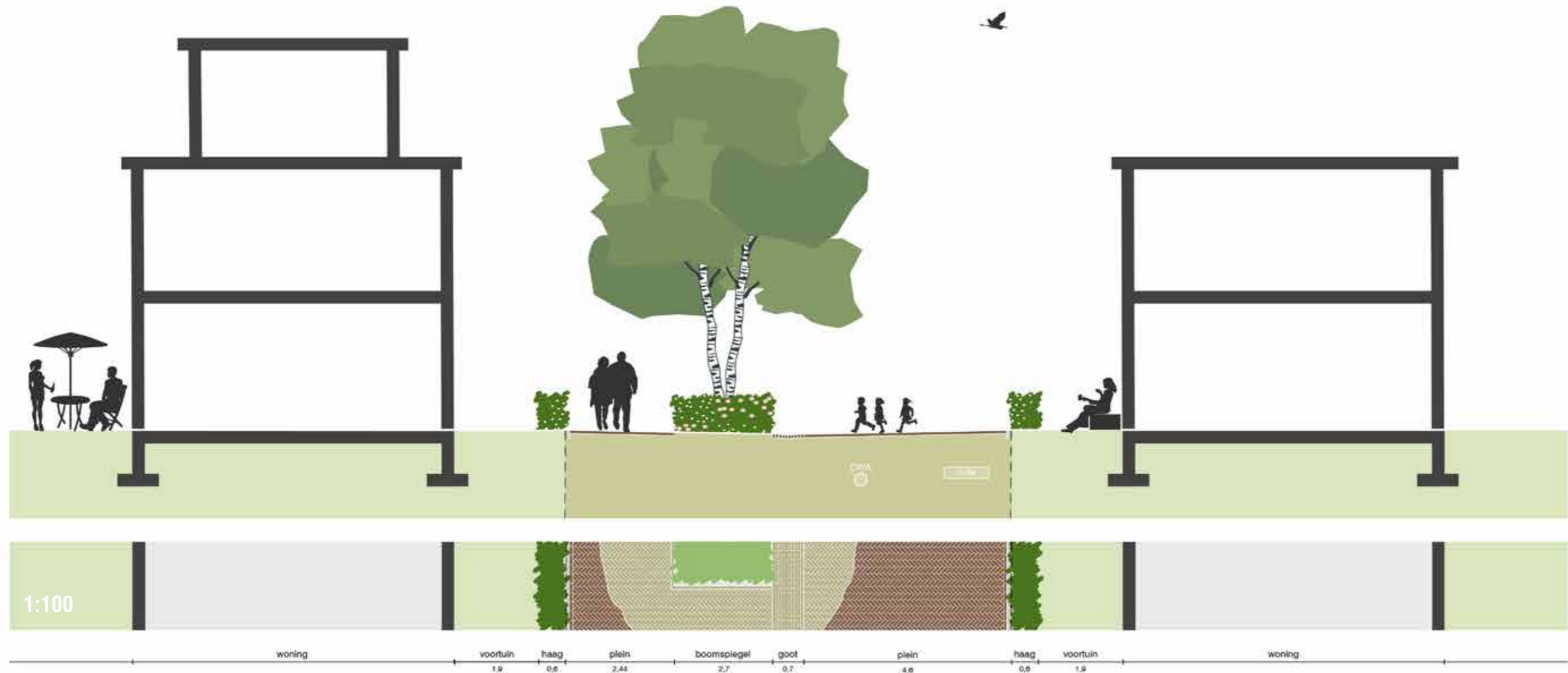
Profielen | Hoofdlus minimaal profiel



Profielen | Inprikker



Profielen | Hofje



Profielen | Parkeerkoffer



Facet | Groen



Legenda

- Boom
- Ruig gras
- Begroeid talud
- Haag
- Hedera hekwerk

Facet | Watersysteem



Legenda

- Molgoot
- -> Overstort molgoot
- Greppel
- -> Overstort greppel (indicatief)
- Wadi

Facet | Grondgebruik



Facet | Verkaveling



Legenda

□ Kavel

Facet | Woningtypologie



Woningaantallen

	Rijwoning sociaal	Rijwoning	Tweekapper	Vrijstaand	Totaal
Boulevard 1	0	0	6	4	10
Boulevard 2	0	10	0	4	14
Boulevard 3	8	4	8	5	25
Boulevard 4	8	4	2	4	18
Boulevard 5	5	6	8	2	21
Boulevard 6	0	0	4	3	7
Boulevard 7	0	10	6	2	18
Boulevard 8	0	0	10	9	19
Totaal	<u>21</u>	<u>34</u>	<u>44</u>	<u>33</u>	<u>132</u>

Legenda

- Rijwoning sociaal
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand

Facet | Woningtypologie verbijzondering



Tiny houses





Urban villa's



Knarrenhof




Legenda

-  Verbijzondering op koppen
-  Ruimte voor bijzondere woonvormen

Profielen | Oriëntatie en oprit



Legenda

-  Woning
-  Oriëntatie
-  Oprit

Facet | Parkeren



Parkeerbalans

	norm	bezoekers op oprit	parkeerkoffer	privé	balans
Boulevard 1	23	3	0	20	0
Boulevard 2	22,2	1,2	12	9	0
Boulevard 3	45,5	3,6	14	28	+0,1
Boulevard 4	29,4	1,8	13	15	+0,4
Boulevard 5	37,3	3	13	21	-0,3
Boulevard 6	16,1	2,1	0	14	0
Boulevard 7	31,4	2,4	12	17	0
Boulevard 8	43,7	5,7	0	38	0
Totaal					+0,2*

*In het plan zijn 6 extra deelauto's opgenomen

Parkeernorm

	norm	aandeel bezoekers
rijwoning sociaal	1,3	0,3
rijwoning	1,3	0,3
tweekapper	2,3	0,3
vrijstaand	2,3	0,3

Legenda

- Privé
- Bezoekers op oprit
- Parkeerkoffer
- Elektrische deelauto

Facet | Verlichting



Legenda

◆ Lichtmast

Profielen | Nutstracés



Legenda

- Nutstracé
- Riolering + inspectieput

BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit uitgangspunten

Landschap en openbare ruimte zijn de basis voor de exclusiviteit

- Gebiedseigen beplanting in de openbare ruimte
- Eenduidige overgangen openbaar-privé in de vorm van een begroeid talud
- Huisboom op elk kavel
- Hagen tussen kavels onderling
- Geïntegreerd watersysteem d.m.v wadi's
- Glooiende vormen, zowel in patroon als relief
- Hoogwaardige en duurzame verhardingen en meubilair
- Inspelen op elektrisch vervoer en deelauto's
- Exclusieve toevoegingen zoals bijv. uitkijkpunt, amfitheater etc.
- Opritten en woningoriëntatie vastleggen, voor voldoende grip op groene kwaliteiten

Exclusieve, duurzame en hedendaagse architectuur binnen een krachtig en samenhangend totaalbeeld

- Sterke eigen identiteit van het totale plan, herkenbaar als exclusief milieu binnen de omgeving
- Daarbinnen gedifferentieerd architectuurbeeld, passend in overkoepelende beeldkwaliteit
- Spreiding van variatie over de hele ontwikkeling, niet per individueel veld
- Aantoonbaar ontworpen voor de plek, inspelen op de kwaliteiten van het landschap en de openbare ruimte
- Hedendaagse architectuur, niet historiserend
- Samenhang door kleur- en materiaalgebruik
- Baksteen, hout en glas als basismaterialen. Aardse, gedekte tinten, die opgaan in het bos
- Duurzaamheid afleesbaar in de architectuur: gebruik van hernieuwbare materialen, inspelen op schaduw en zon
- Accenten wenselijk op prominente plekken, bijvoorbeeld bij entree en op plekken waar zichtlijnen worden opgevangen
- Eerlijke, eigentijdse detaillering, passend bij de eigenschappen van het materiaal
- Verkaveling en bouwvlakken vastleggen in beeldkwaliteit plan (m.u.v. 'specials' zoals hieronder bedoeld)
- Ruimte voor initiatieven met bijzondere woonvormen, op aangewezen plekken is een afwijkende verkaveling denkbaar

Architectenkeuze

- Min. 3 á 4 ambitieuze en kwalitatief sterke architecten voor de hele ontwikkeling
- Menging architecten (en handschriften) per veld, 2 á 3 architecten in wisselende samenstelling per veld
- Aantoonbaar ervaring met duurzaamheid, bouwen in hout op eigentijdse manier

Gedifferentieerd architectuurbeeld binnen krachtig totaalbeeld met ruimte voor specials



- Menging van woningtypes en handschriften zorgt voor een krachtig totaalbeeld, wat de herkenbaarheid van de buurt als één geheel versterkt
- Toevoeging van bijzondere types of collectieve voorzieningen maakt de wijk onderscheidend en kan bijdragen aan het wauw-effect (Brainport principle), mits de verbijzonderingen niet ten koste gaan van de samenhang
- Verbijzonderingen maken interactie tussen landschap en architectuur mogelijk, wat de identiteit versterkt







BIJLAGE

Bijlage apart meegestuurd:

- stedenbouwkundig plan technisch: 1764_BL_200204_Heijde Park_Stedenbouwkundig plan_technisch.pdf
- stedenbouwkundig plan grafisch: 1764_BL_200204_Heijde Park_Stedenbouwkundig plan_grafisch.pdf

Colofon

Heijde Park, Waalre

opdrachtgever:

Gemeente Waalre

stedenbouwkundig plan:

Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw

Peter Lubbers

Marian de Vries

Merijn de Veer

Thom Cornelissen

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 15
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321

F: +31 (0)73 6140920

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