

BURO LUBBERS

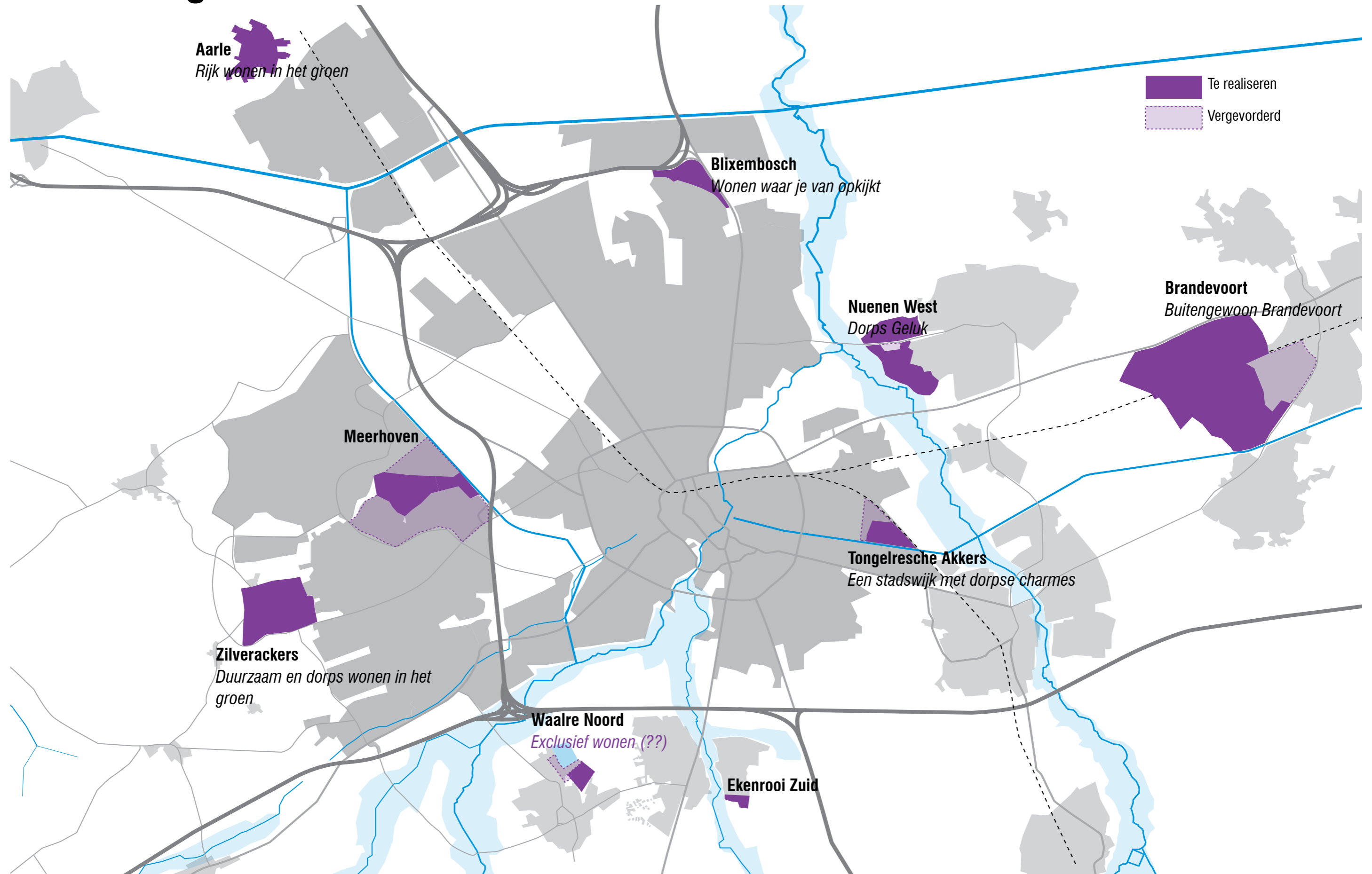
landschapsarchitectuur & stedenbouw

januari 2019

Raadsinformatiebijeenkomst
Heistraat-Zuid, fase 2 Waalre

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)', nevensvorm 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



Lisseven 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

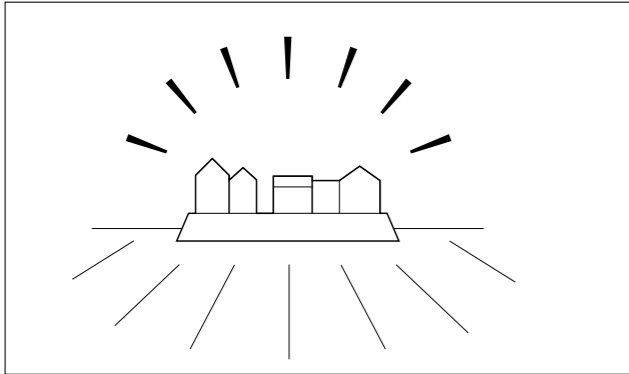


Villawijk, Wassenaar
LAGE DICHTHEID, GROEN

12 Kenmerken exclusief wonen

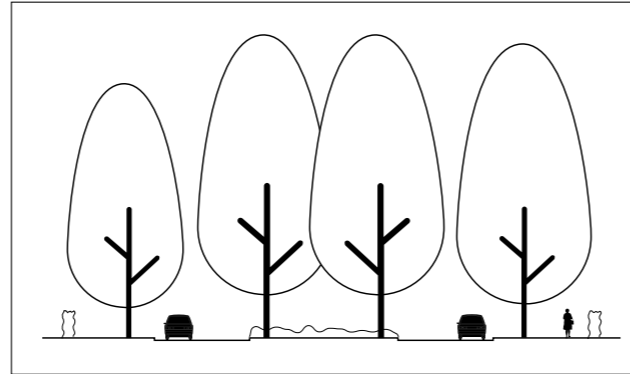
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

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.



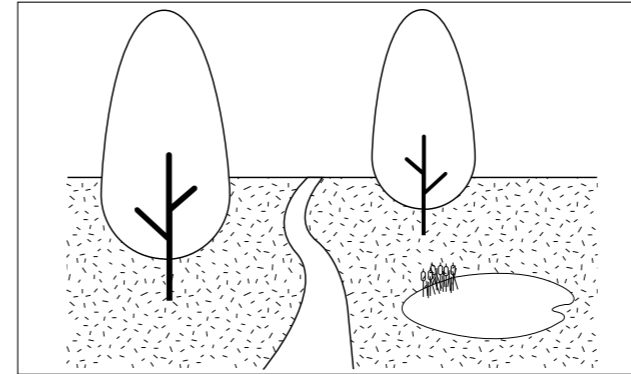
2. Dragende openbare ruimte (intern)

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



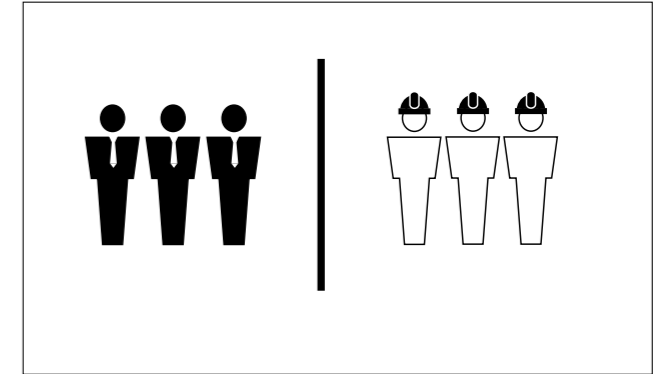
3. Verbonden met landschap (extern)

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



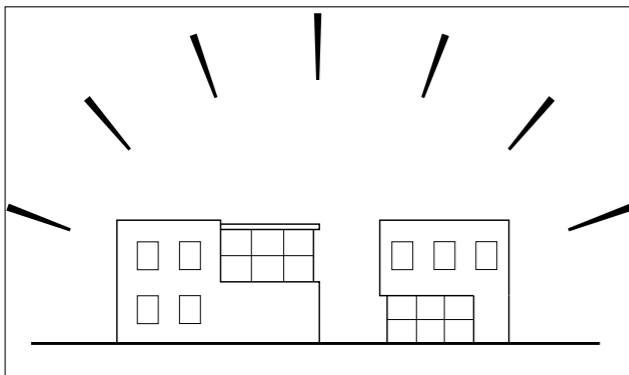
4. Homogene doelgroep

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



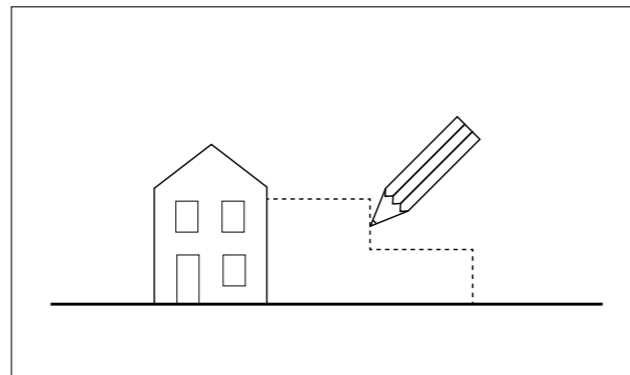
5. (Top)architectuur

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.



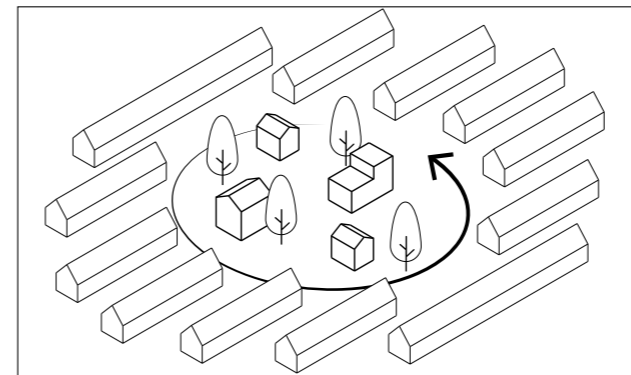
6. Bewonersvrijheid

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.



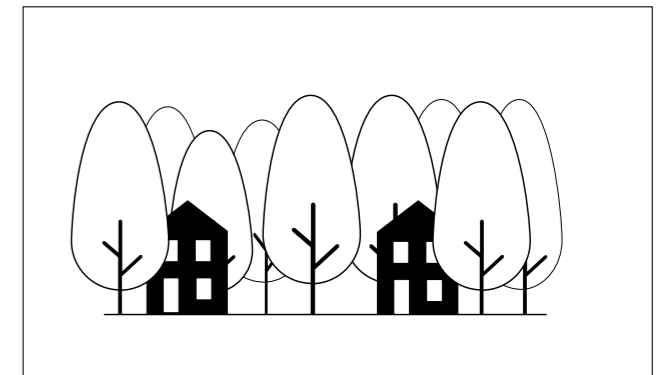
7. Beperkte omvang

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.



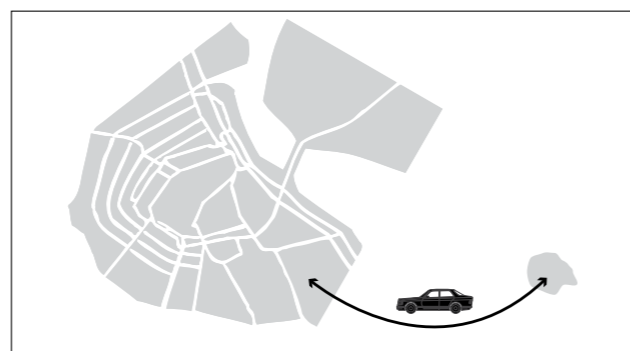
9. Bijzondere voorzieningen

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.



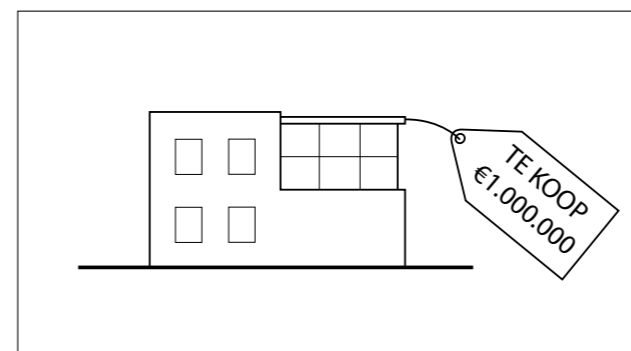
10. Autoafhankelijk

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.



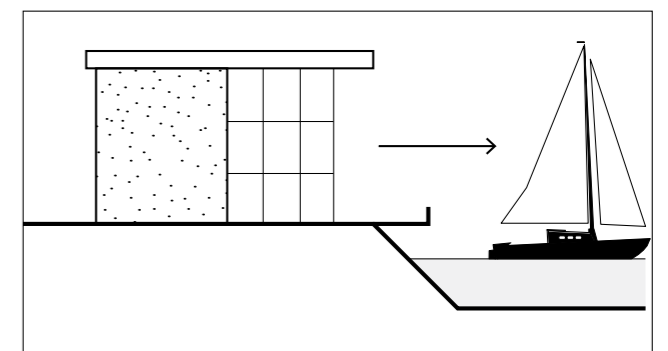
11. Hoge prijscategorie

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

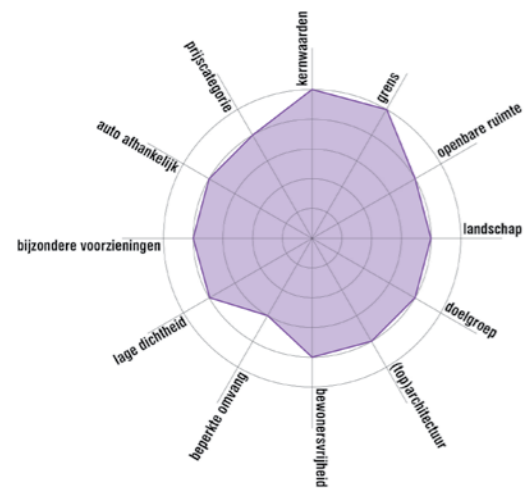


12. Kernwaarden bepalen imago

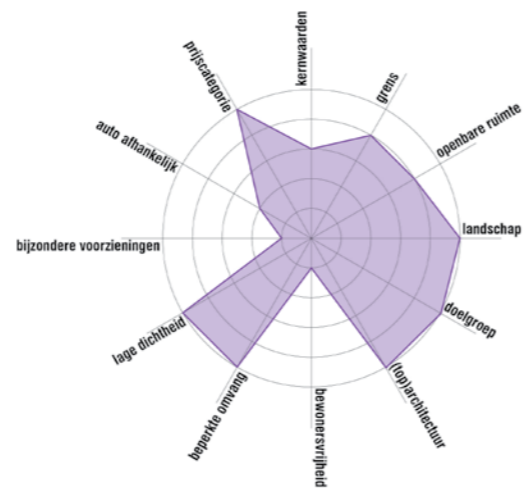
Een exclusief woonmilieu onderscheidt zich van andere woonmilieus door specifieke **kernwaarden**. Het is een begrip door de insteek op bv. locatie, leefstijl, innovatie. Het **imago** is uniek, schaars en draagt bij aan de branding van de plek.



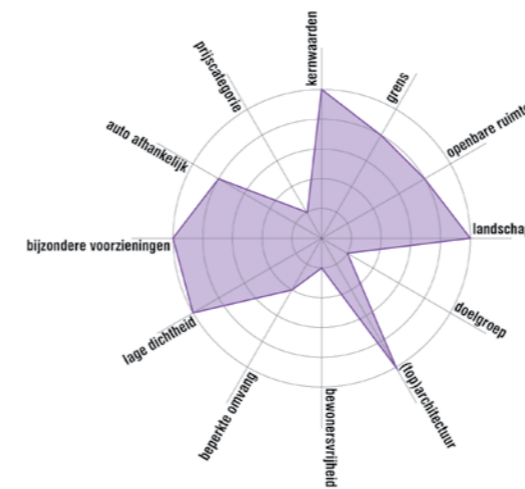
Scores exclusieve woonmilieus in Nederland en Brainportregio



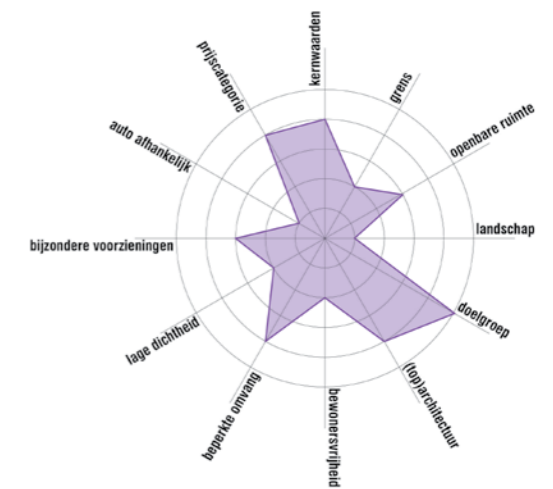
Reiteiland Oost, Amsterdam



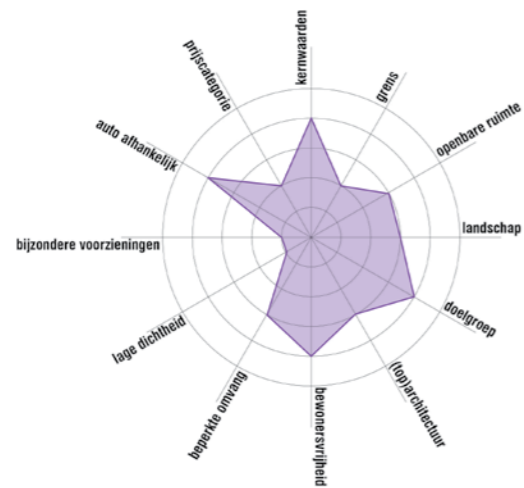
Park Meerwijk, Bergen



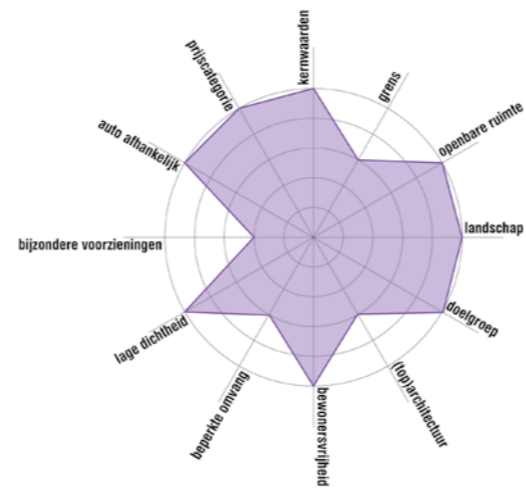
Haverleij, 's Hertogenbosch



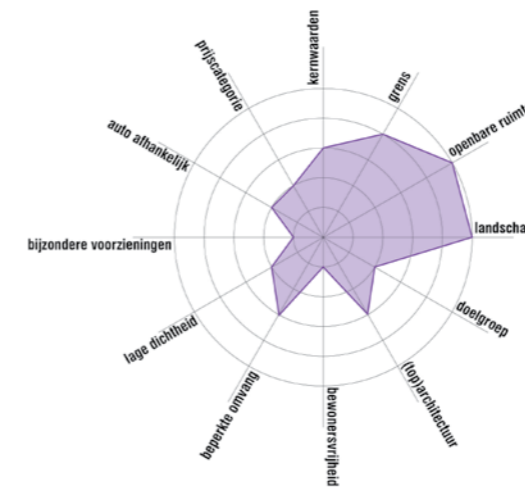
Apollolaan, Amsterdam



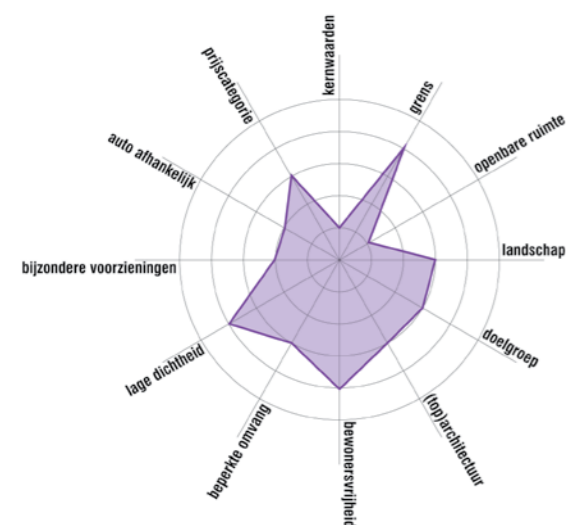
Cronenburgh, Loenen aan de Vecht



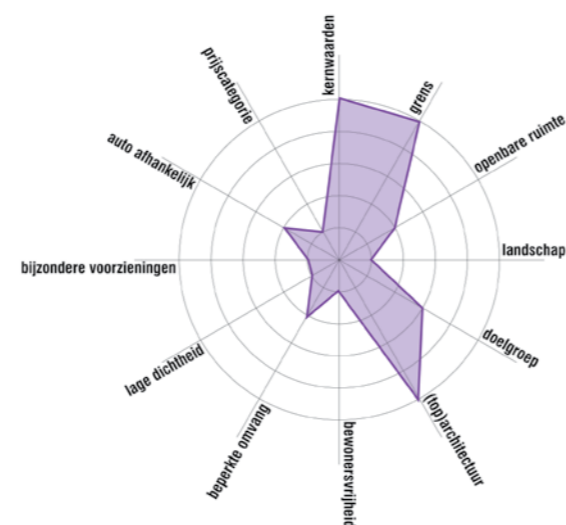
Bikbergen, 't Gooi



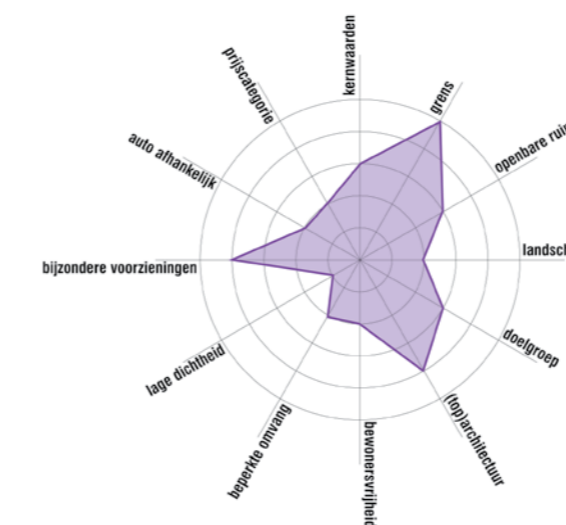
Monnikenhuizen, Arnhem



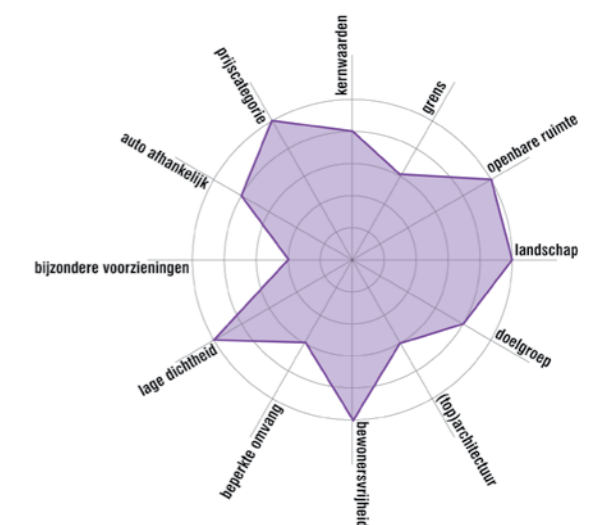
De Elzent-zuid



Het Witte Dorp



Strijp R



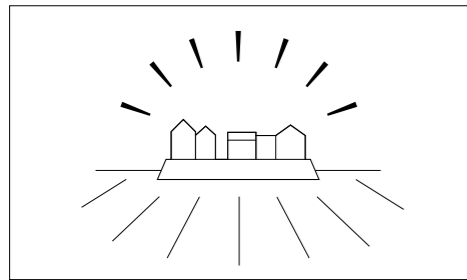
Lisseven

Bikbergen, 't Gooi

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

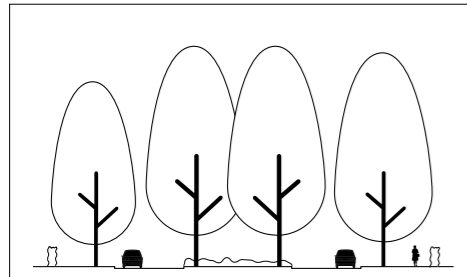


Bikbergen, 't Gooi



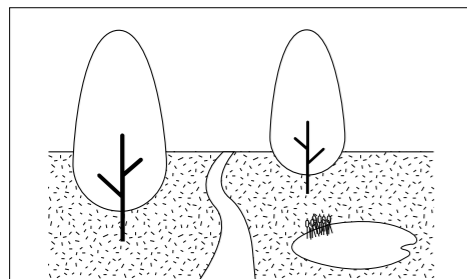
1. Ruimtelijke en/of visuele grens

Bos



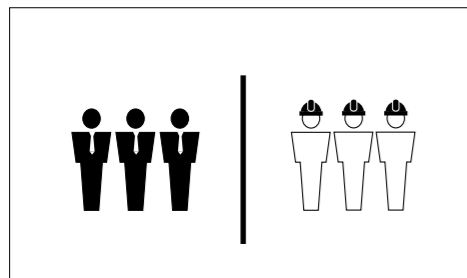
2. Dragende openbare ruimte (intern)

Informeel en smal wegprofiel, groene bermen, hagen



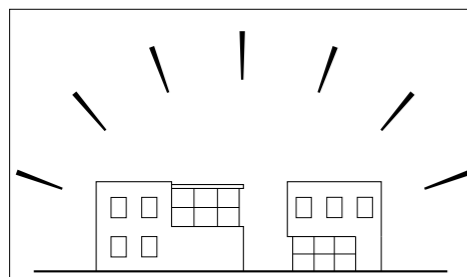
3. Verbonden met landschap (extern)

Vlakbij Gooimeer en Bussumse heide



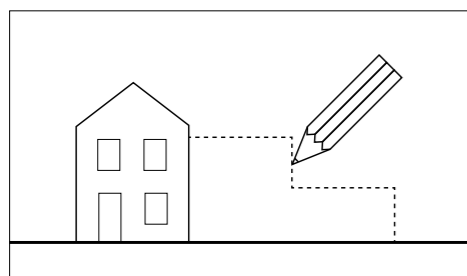
4. Homogene doelgroep

Relatief veel bekende Nederlanders uit de omroepwereld



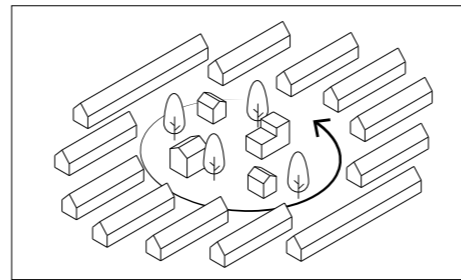
5. (Top)architectuur

Bijna alles onder architectuur gebouwd, ook deels catalogus



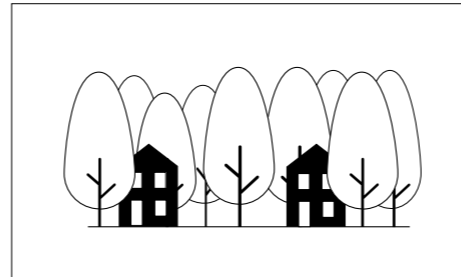
6. Bewonersvrijheid

Particulier opdrachtgeverschap



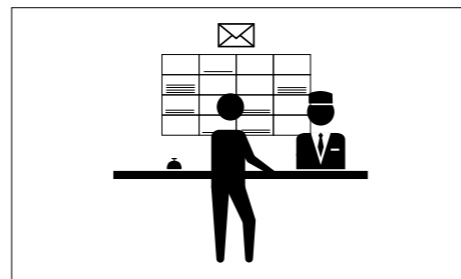
7. Beperkte omvang

115 woningen



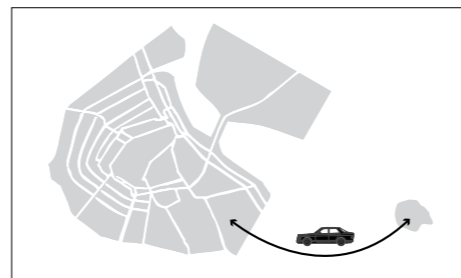
8. Lage dichtheid

9 woningen per hectare, bosrijke omgeving



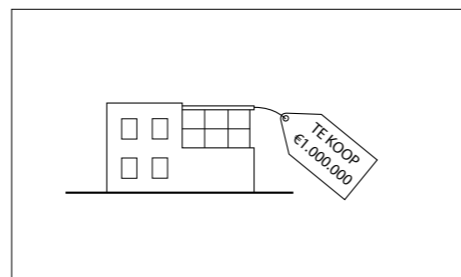
9. Bijzondere voorzieningen

Onbekend



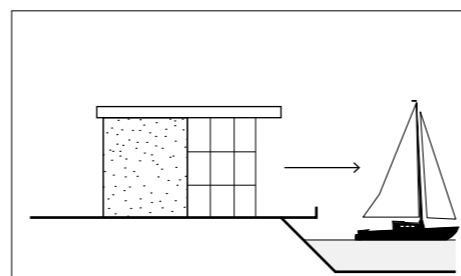
10. Autoafhankelijk

Gericht op Hilversum en Amsterdam, parkeren eigen terrein



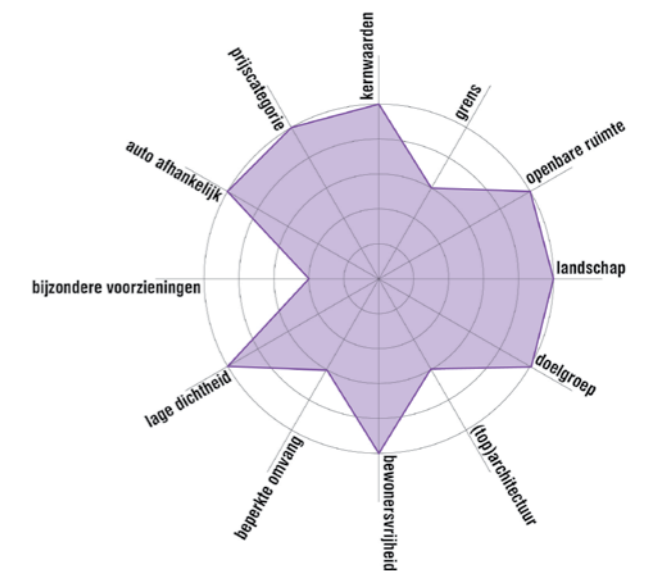
11. Hoge prijscategorie

Gemiddelde woningwaarde € 2.000.000,-



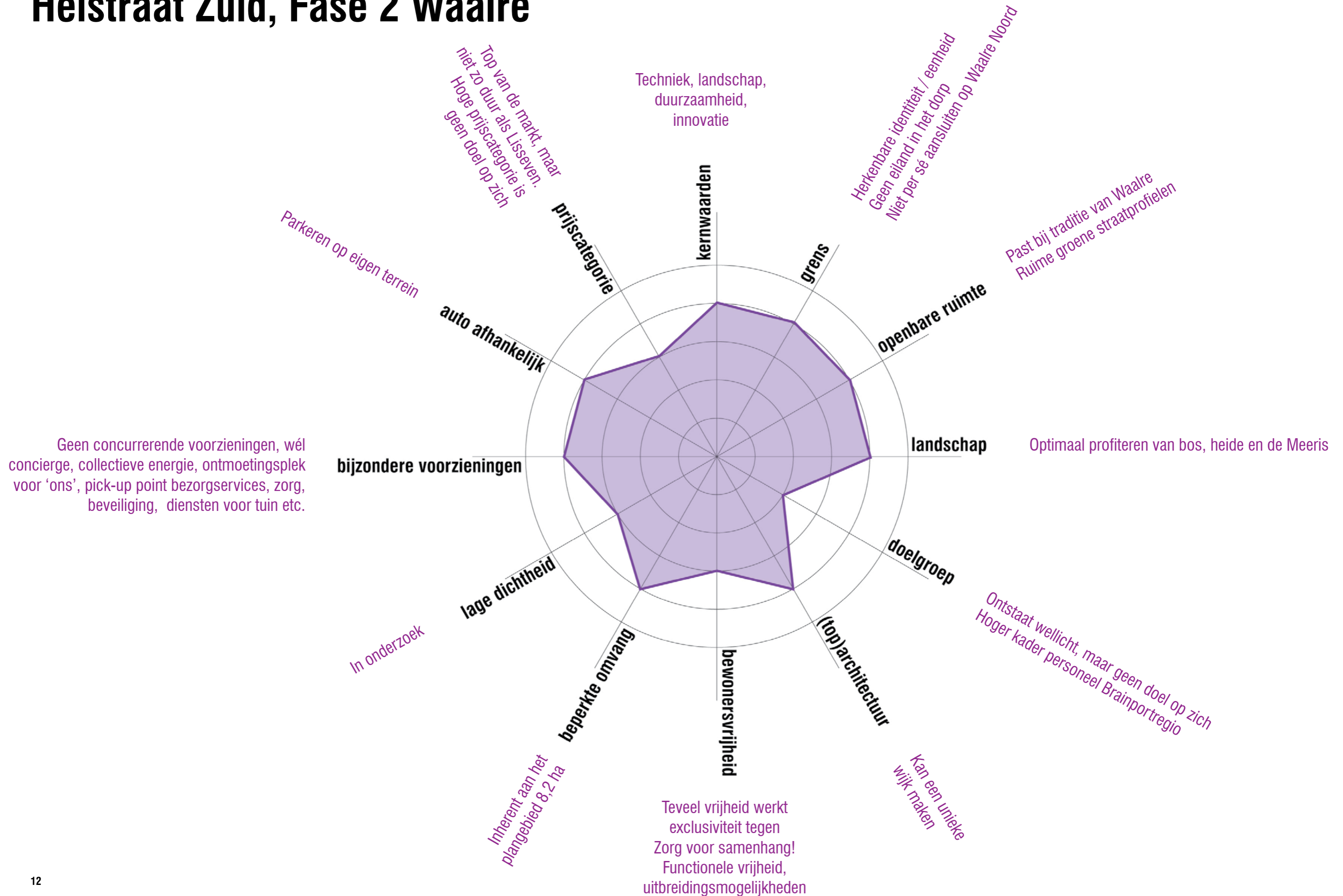
12. Kernwaarden bepalen imago

Woonmilieu voor bekende Nederlanders in omroepwereld
clischeebeeld van villawijk



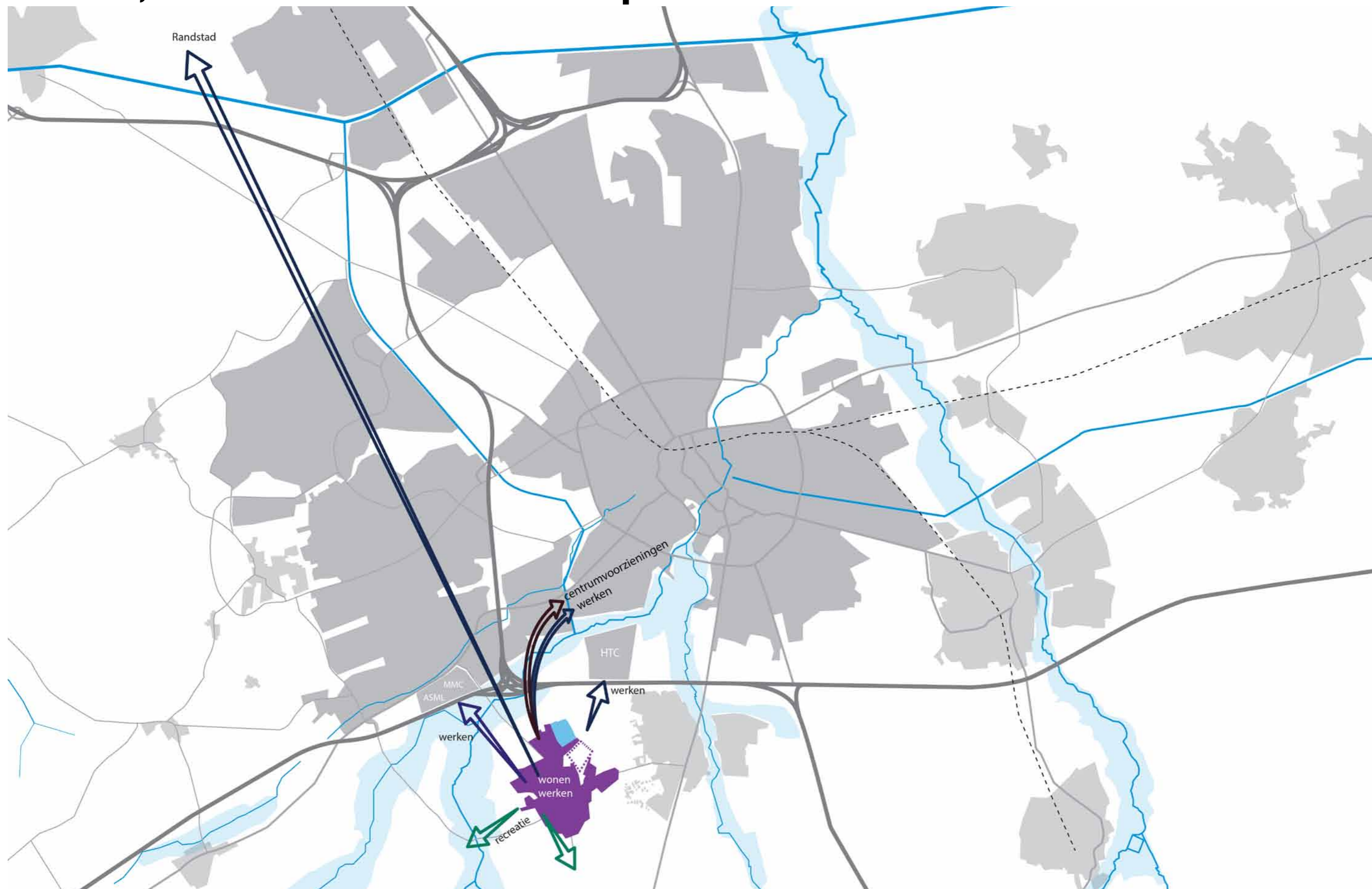
Totaalscore 51

Heistraat Zuid, Fase 2 Waalre

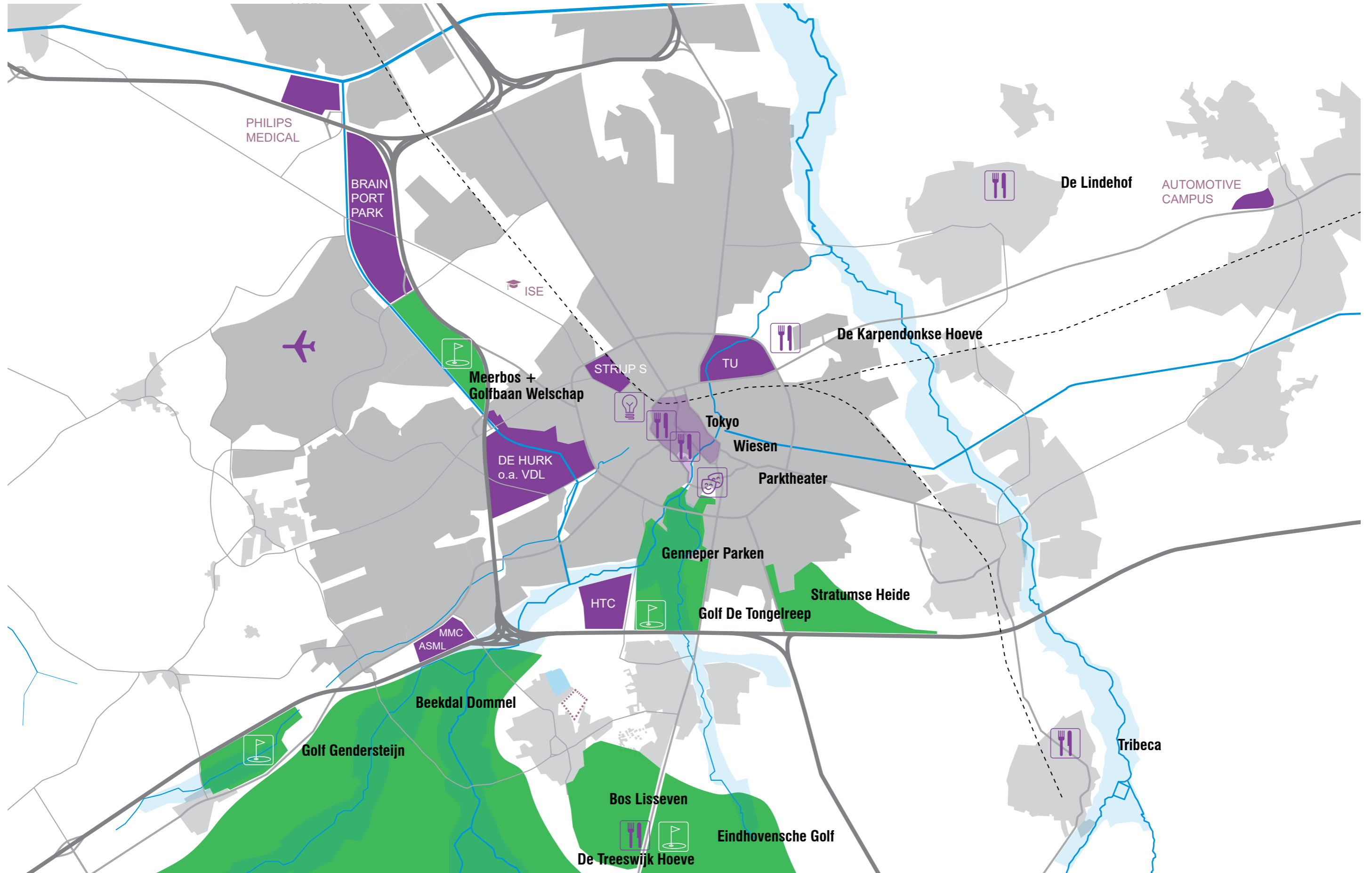


ANALYSE LOCATIE

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



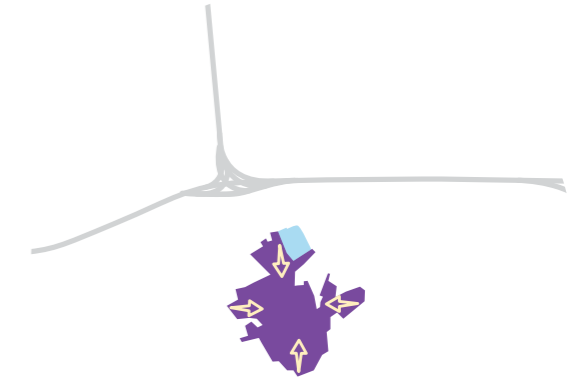
Sociaal-cultureel/recreatie/werk





1900

Agrarisch dorp met de focus naar binnen



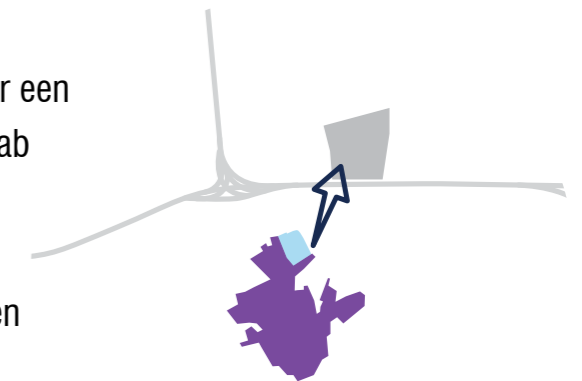
1960

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

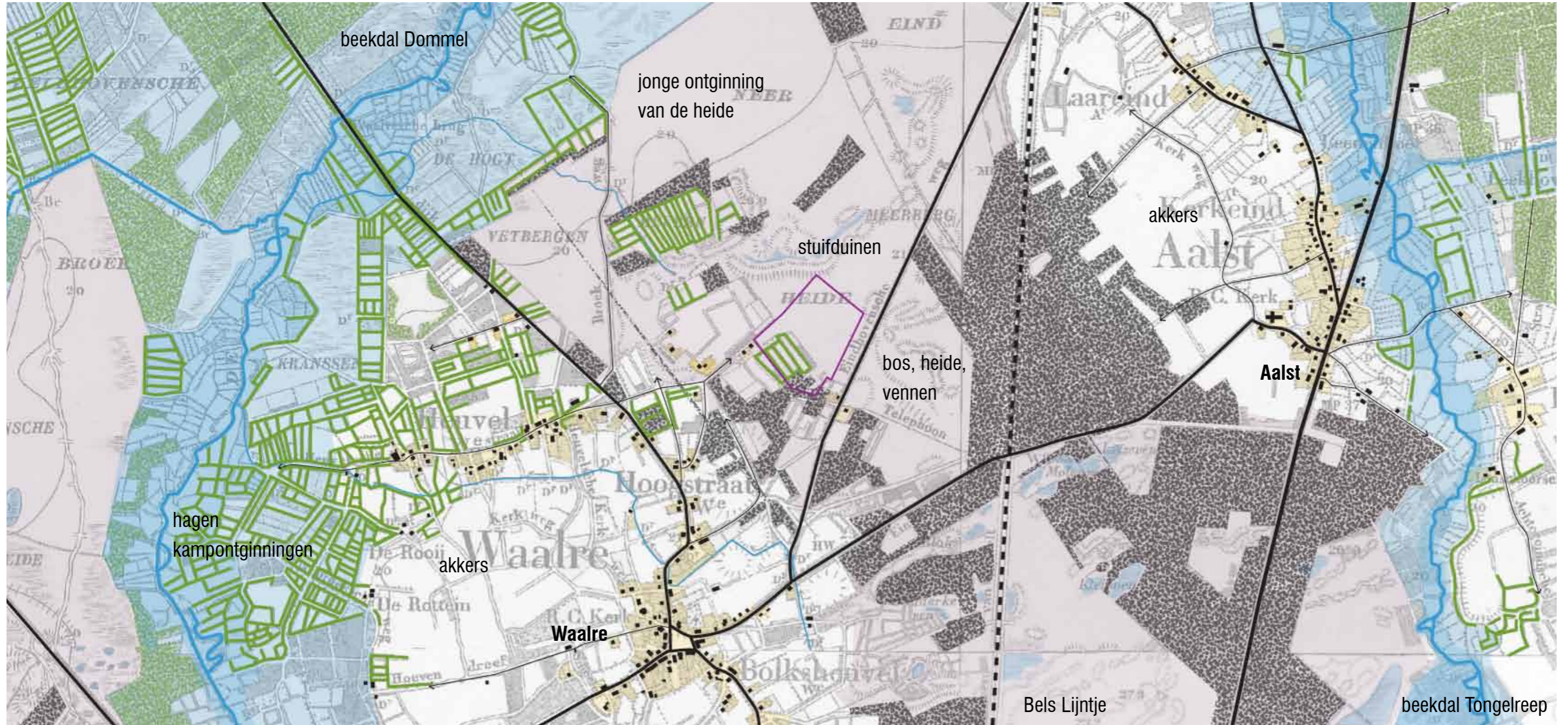
2005

Uitbreidingslocatie Waalre-Noord voor lokale en regionale behoefte

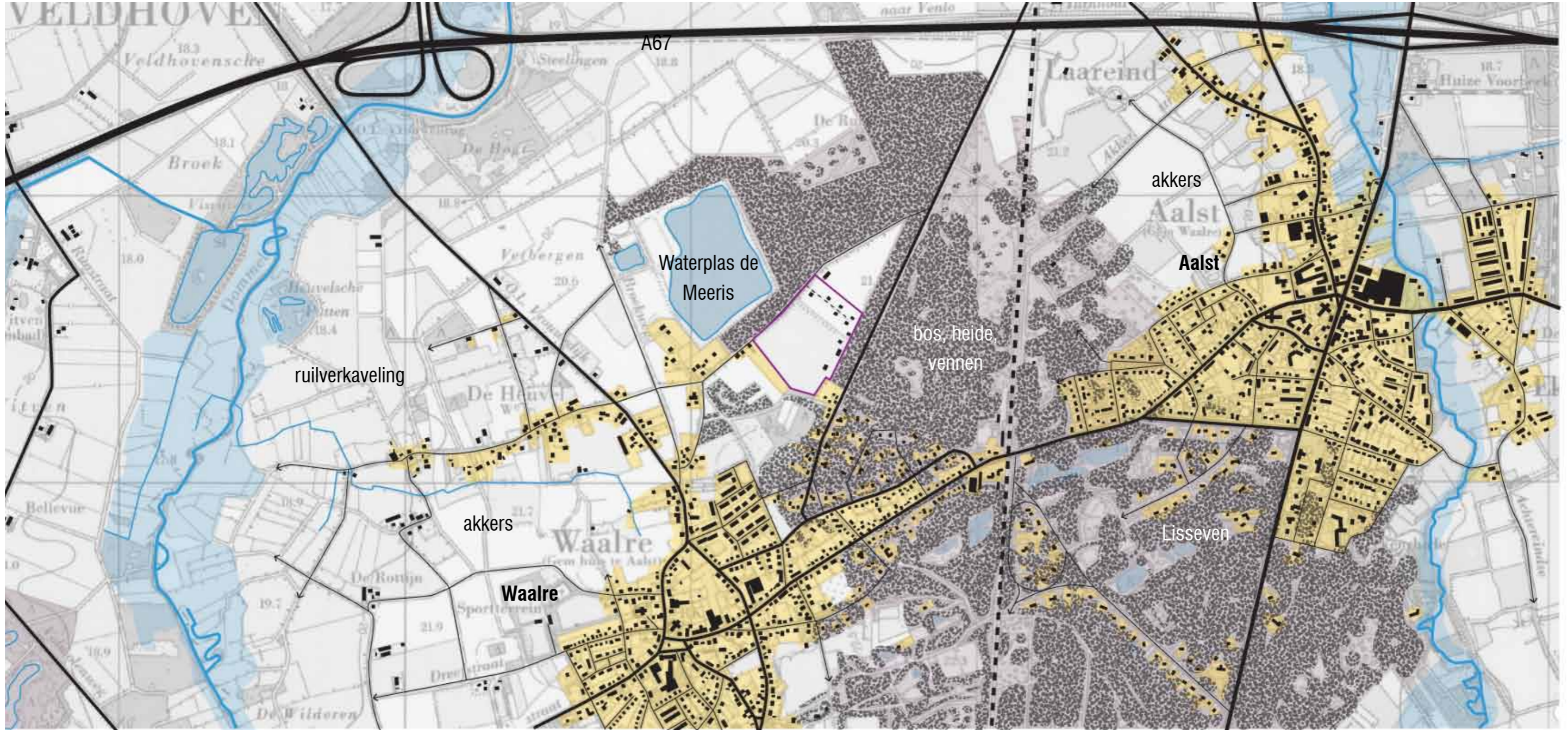
heden

Regionale woningbouwafspraken, meer diversiteit tussen uitbreidingslocaties in de regio

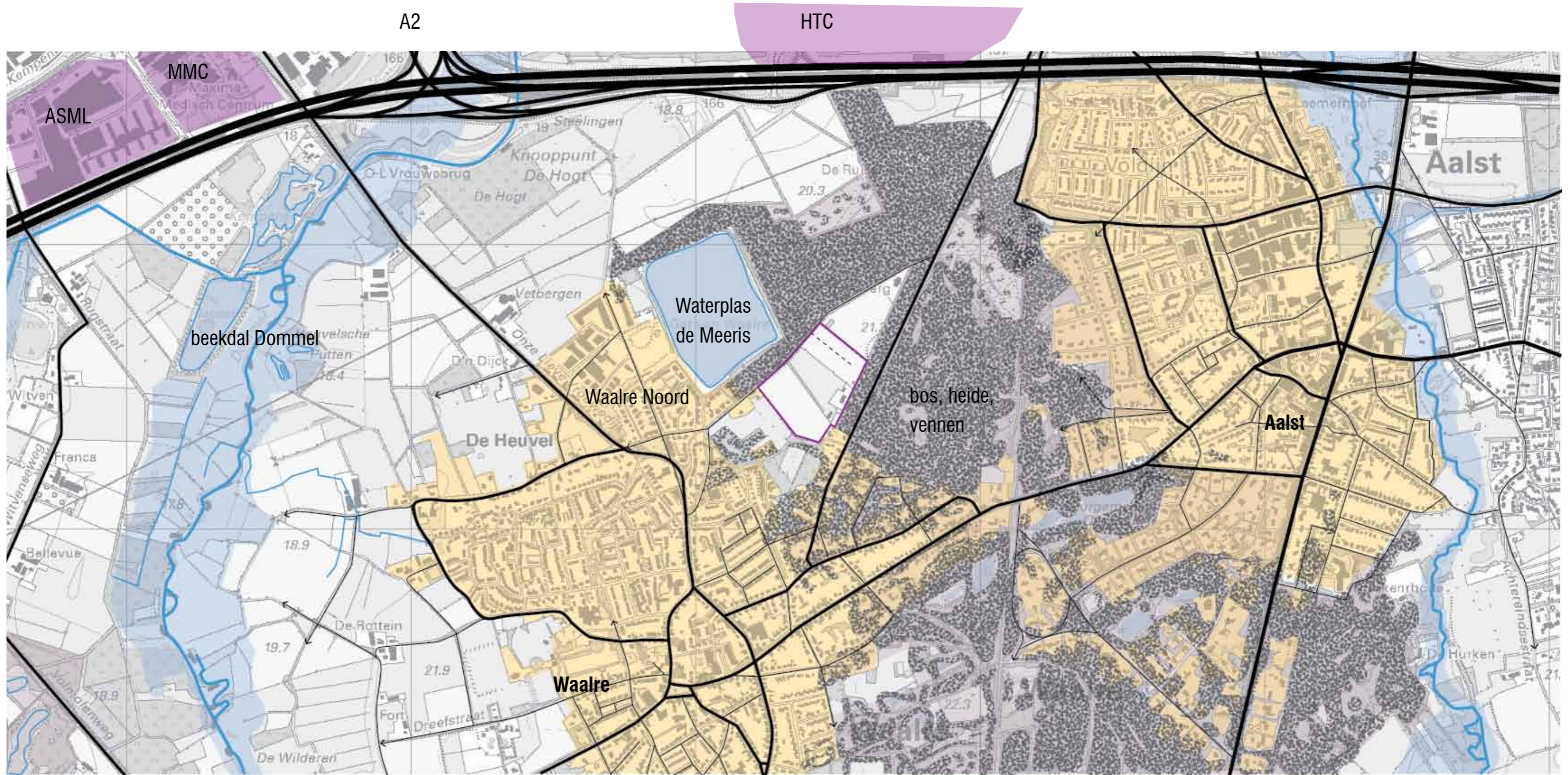
Historie - 1920



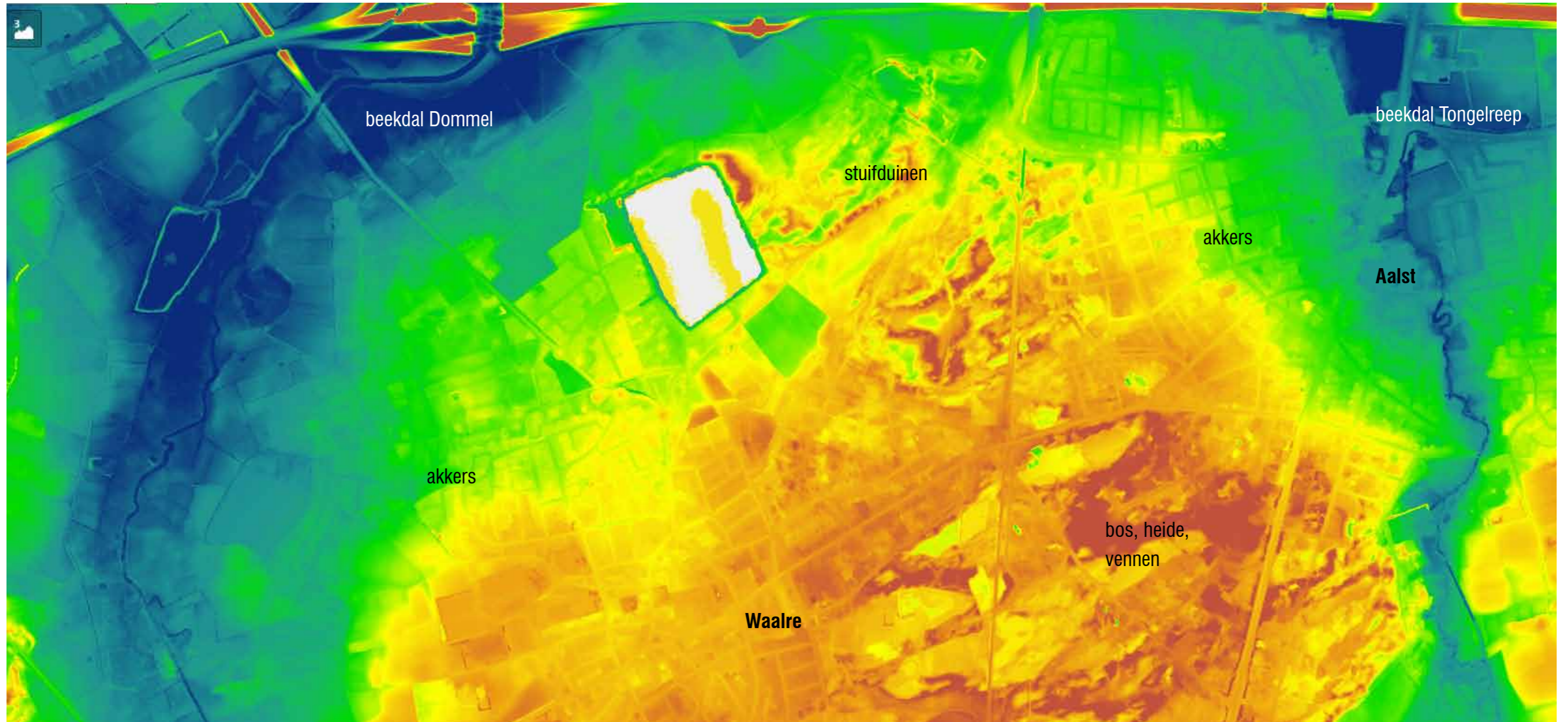
Historie - 1970



Historie - 2000



Reliëf



LOCATIE HEISTRAAT ZUID FASE 2

Locatie - Waalre Noord Heistraat



1. Verandawoningen waterplas De Meeris



2. Parkeerhof Hooghbeemd



3. Heistraat



4. Heistraat richting plangebied

Locatie - Meerbergheide



1. Dirck van Hornelaan langs boskavels



2. Dirck van Hornelaan inprikker



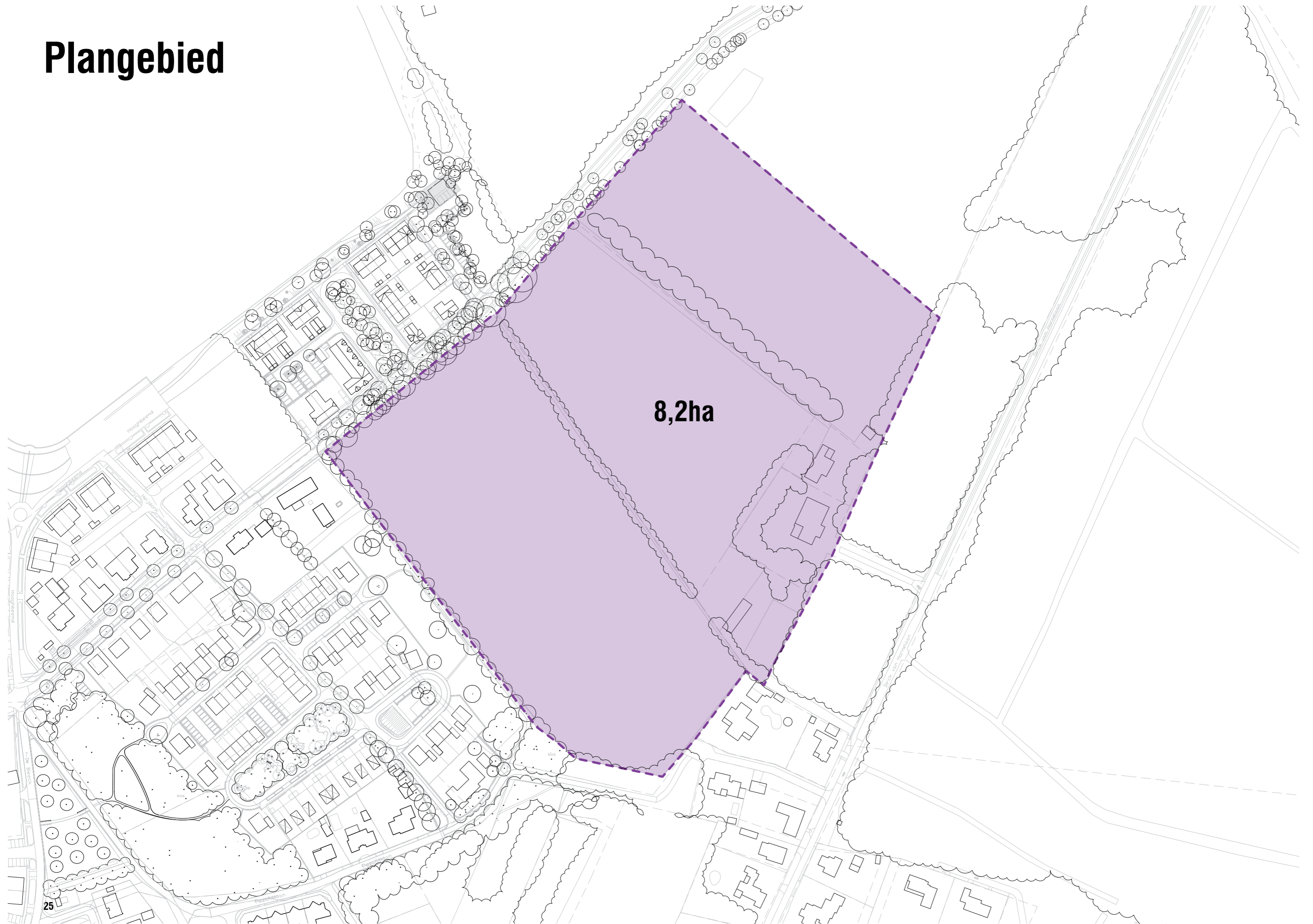
3. Dirck van Hornelaan overgang naar zandpad bos



4. Fazantlaan

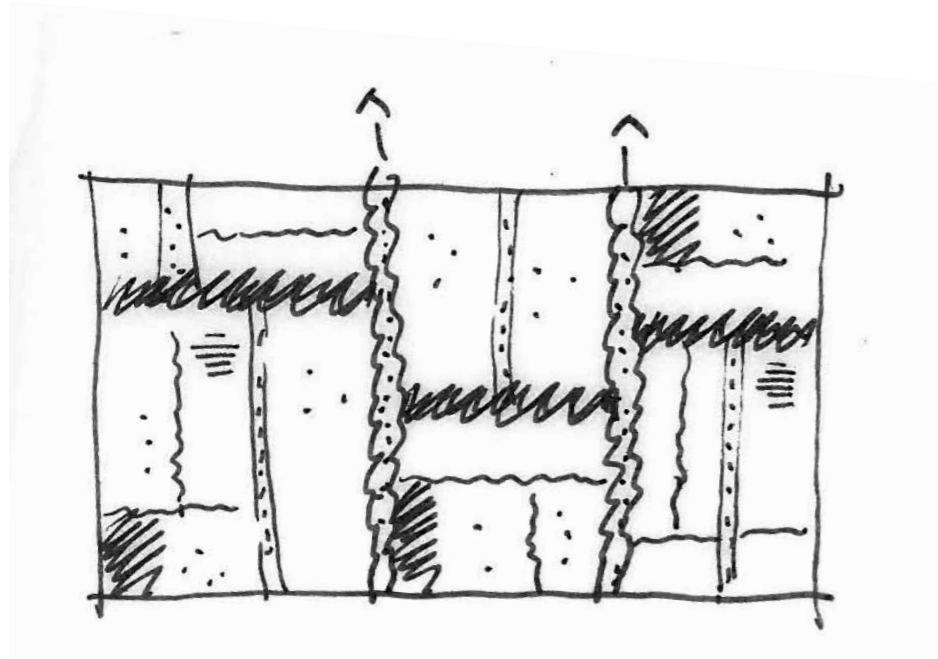
STUDIE CONCEPTMODELLEN

Plangebied

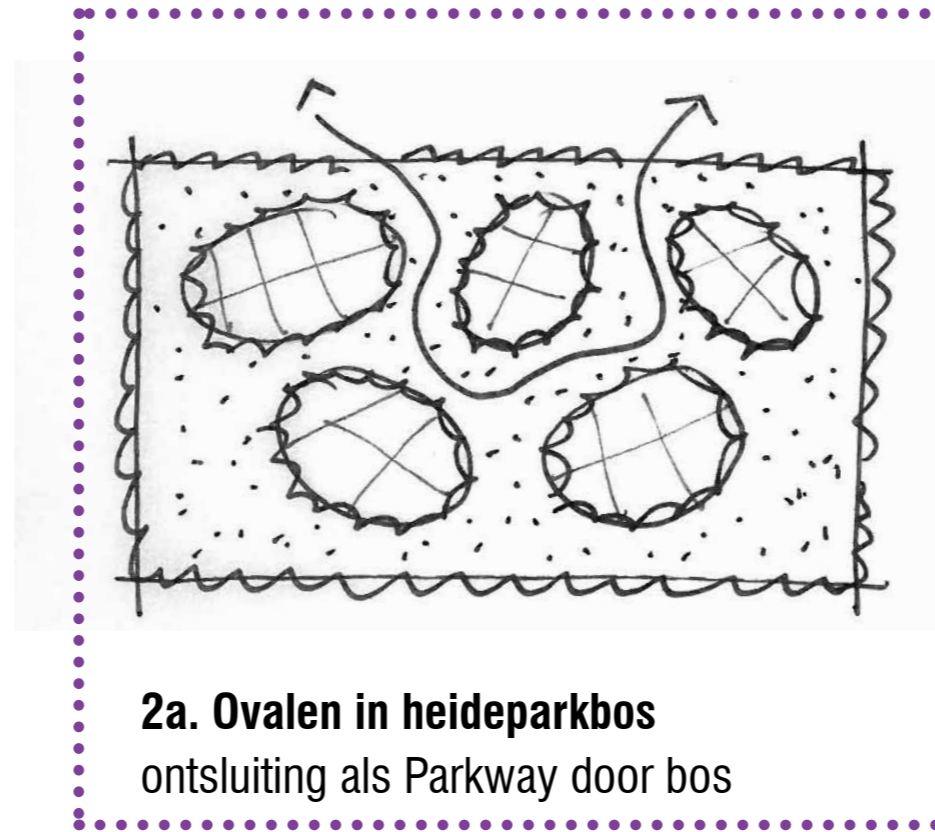


8,2ha

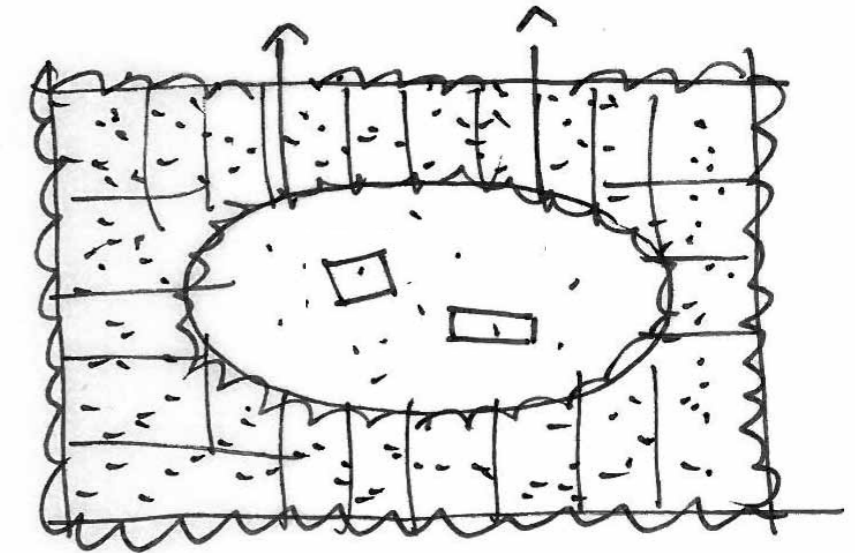
Conceptmodellen



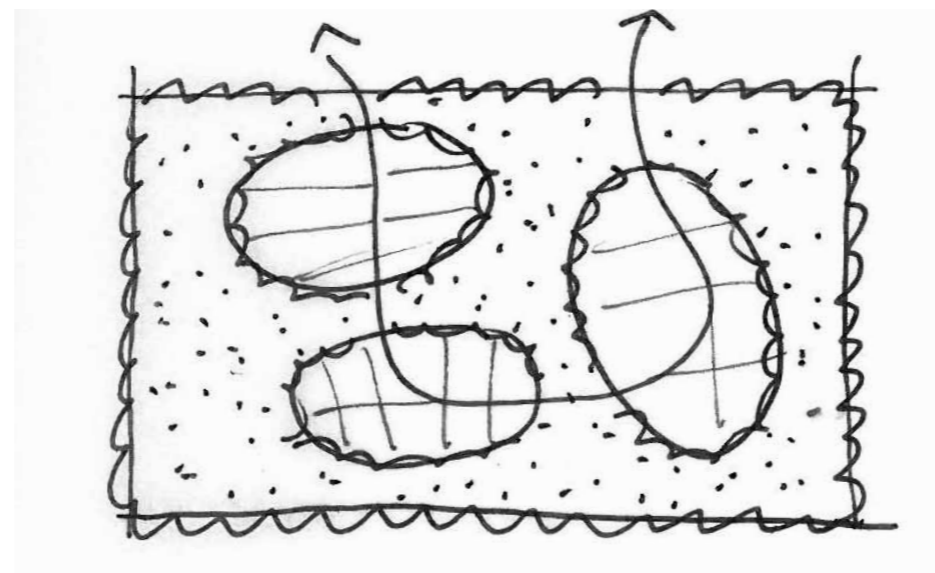
1. Mondriaan
van lanen, houtwallen, vennen, bosjes,
heidevlakken en solitaire bomen



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

Ovalen in heideparkbos



Ovalen in heideparkbos

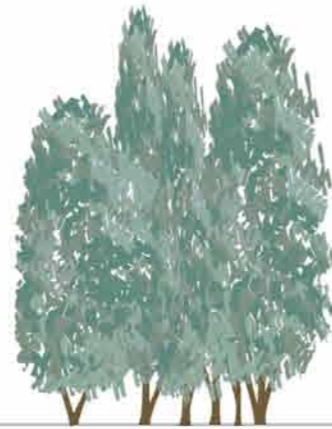


Ingrediënten openbare ruimte

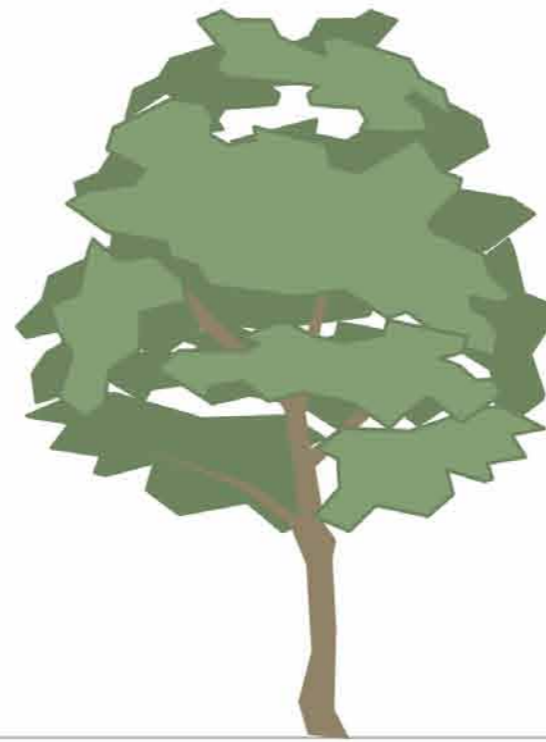
Ingrediënten openbare ruimte



vliegden
(groep, houtwal,
bos)



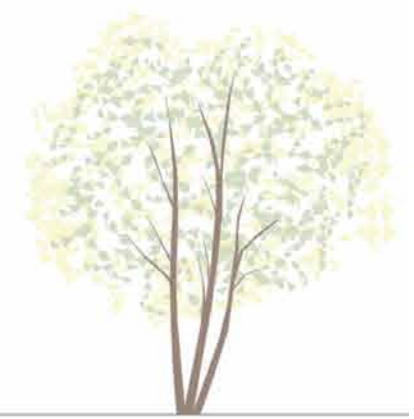
jeneverbes



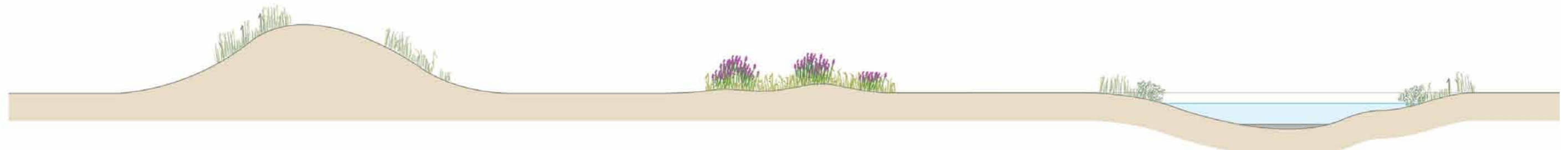
eik
(solitair, laan,
houtwal, bos)



berken
(groep, houtwal,
bos)



krent
(groep, bosrand)

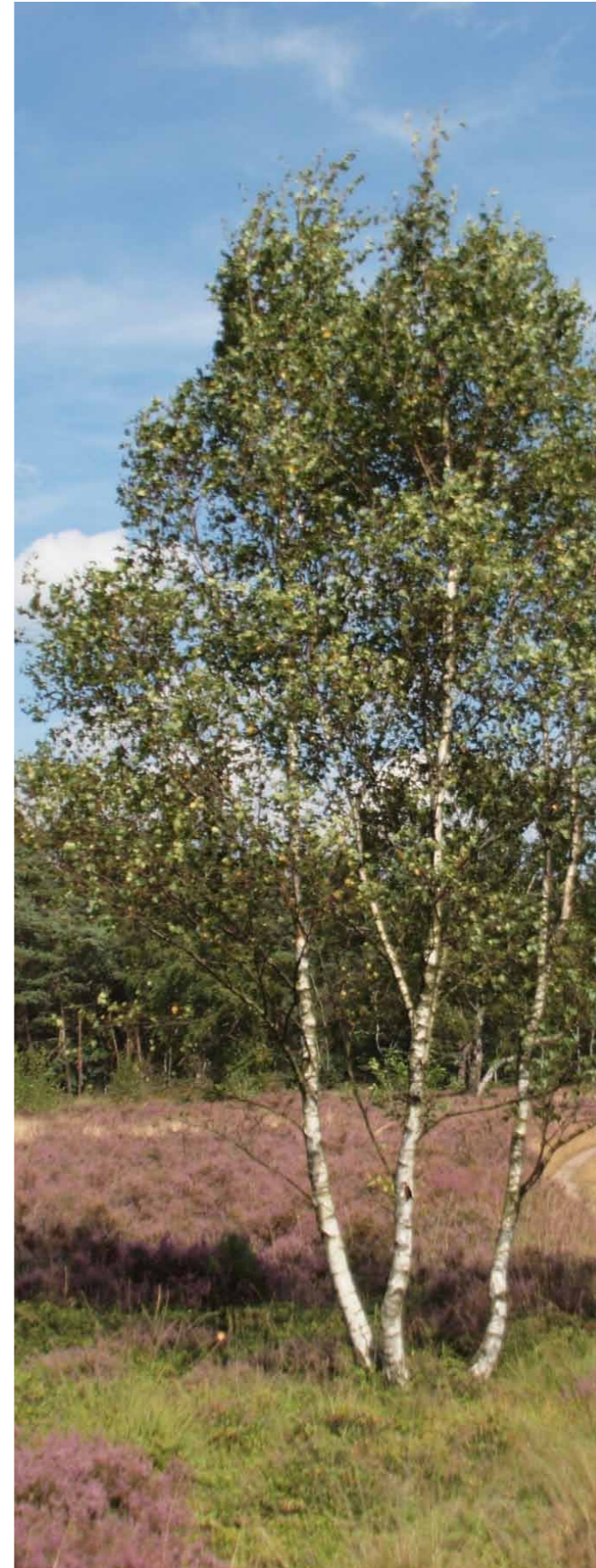


stuifduin

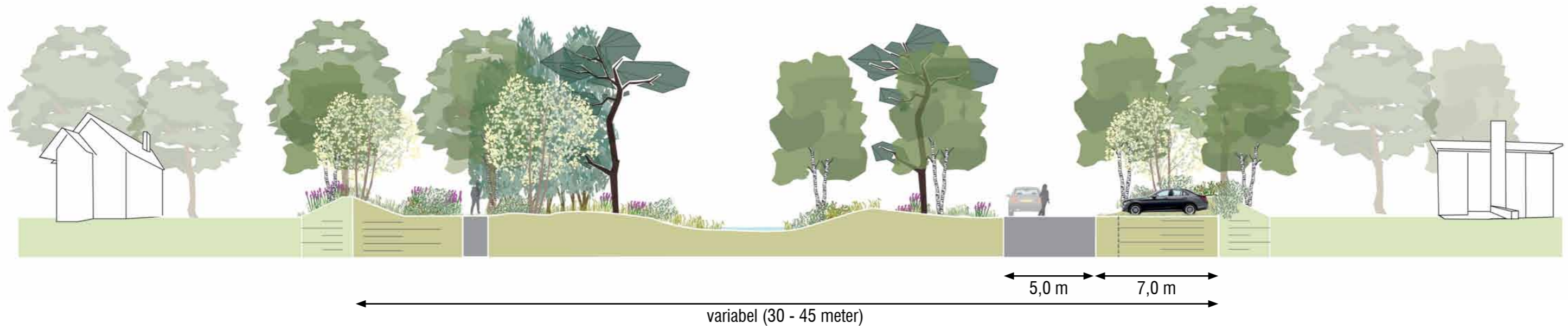
heide

ven

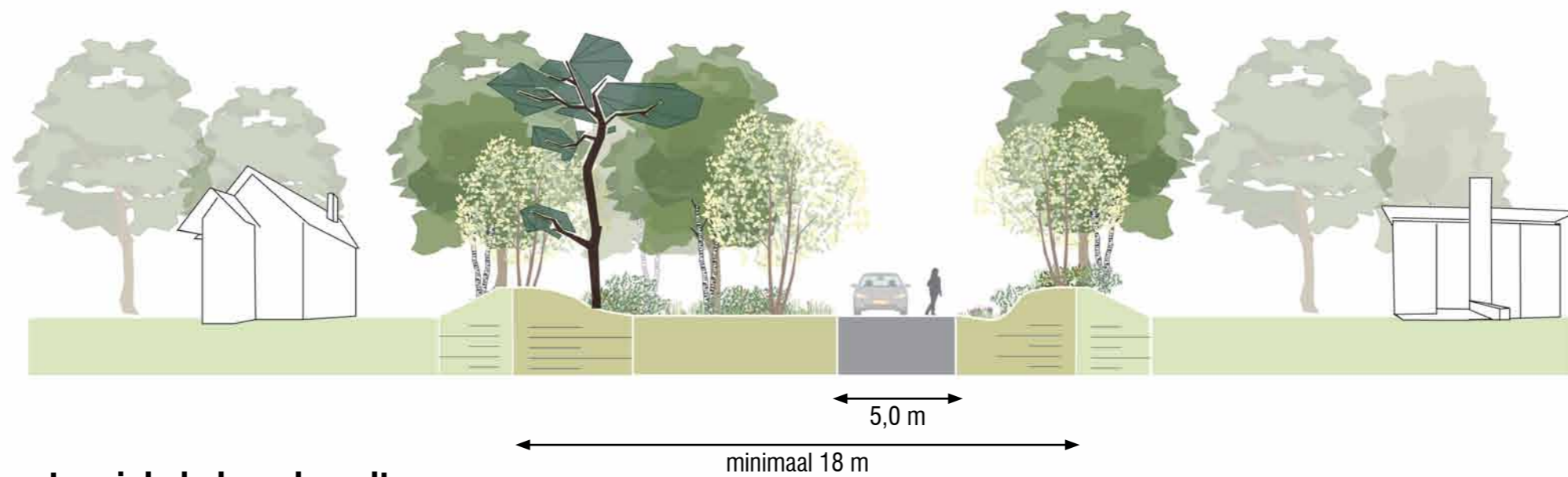
Ingrediënten openbare ruimte



Profielen openbare ruimte

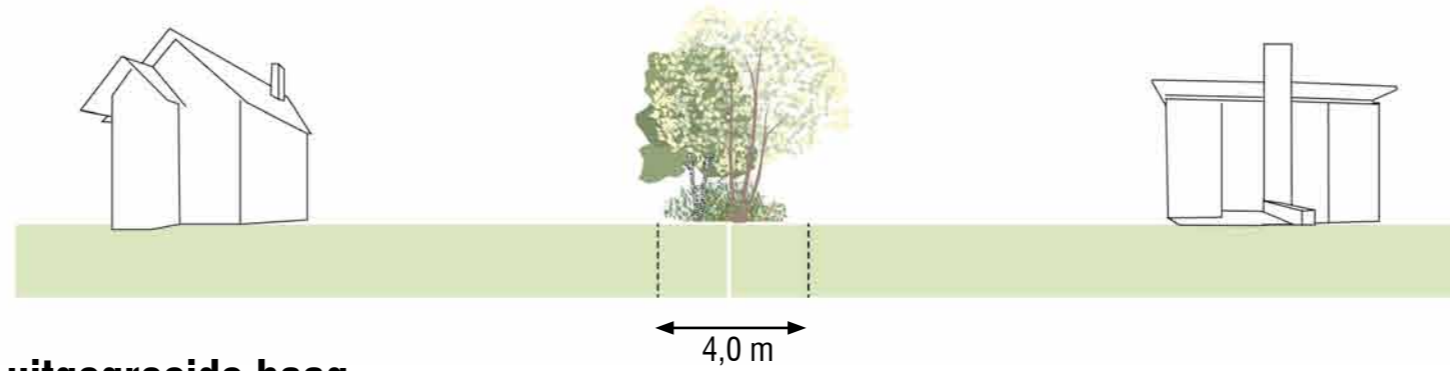


Overhoeken met waterberging, ontmoetingsruimte en ecologie

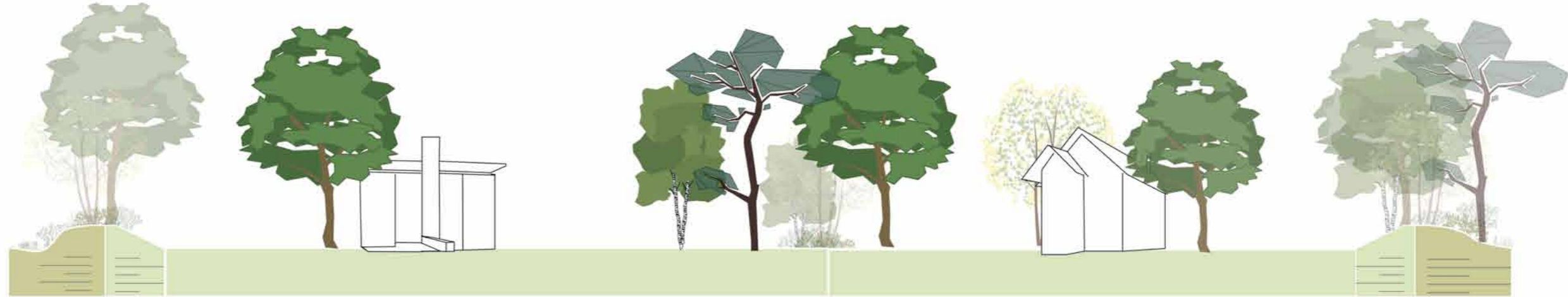


Royale profielen met variabele bermbreedte

Profielen uitgeefbaar dragen bij aan beeld openbare ruimte



Achter- en zijgrenzen met uitgegroeide haag

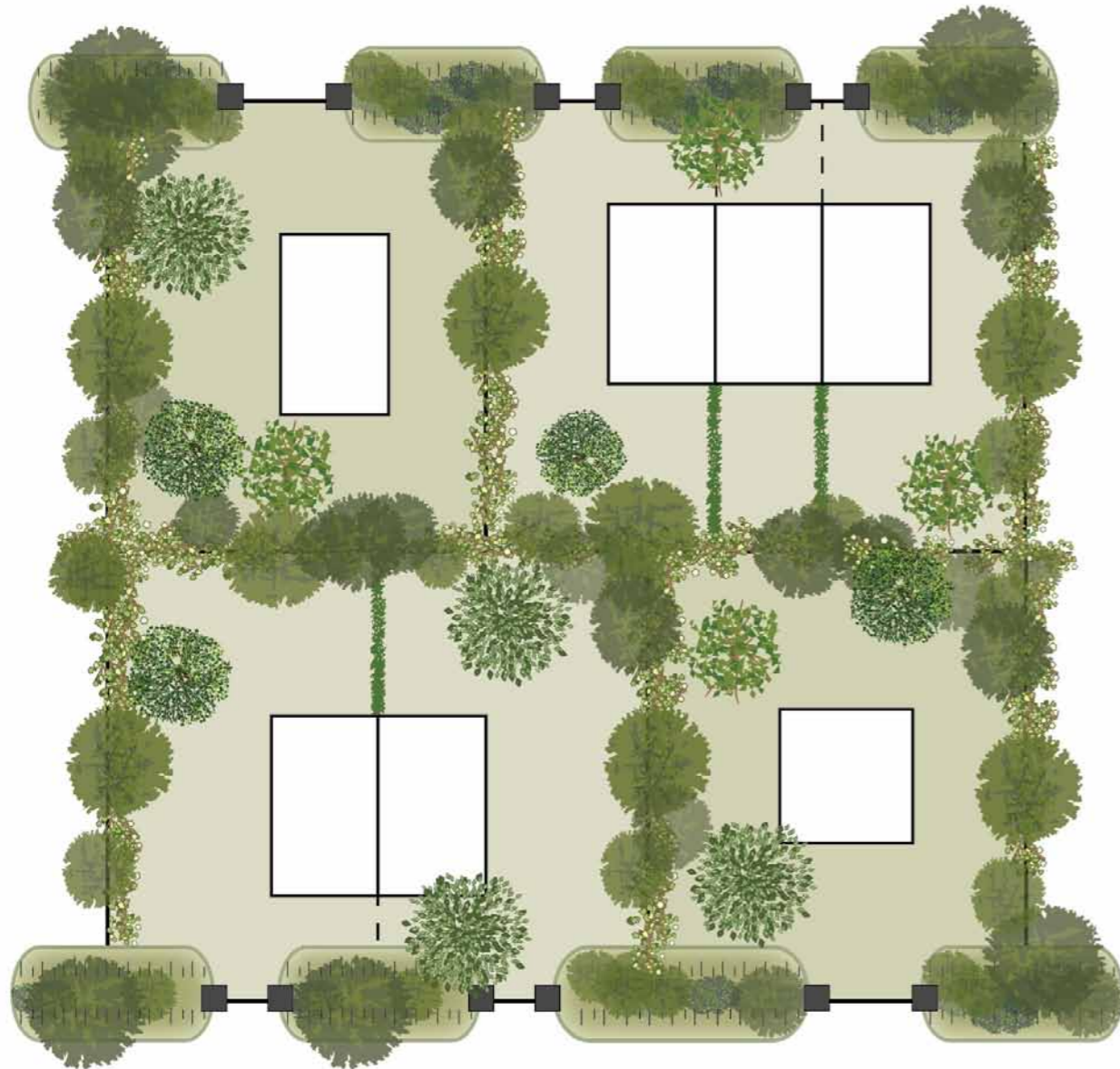


Huisbomen



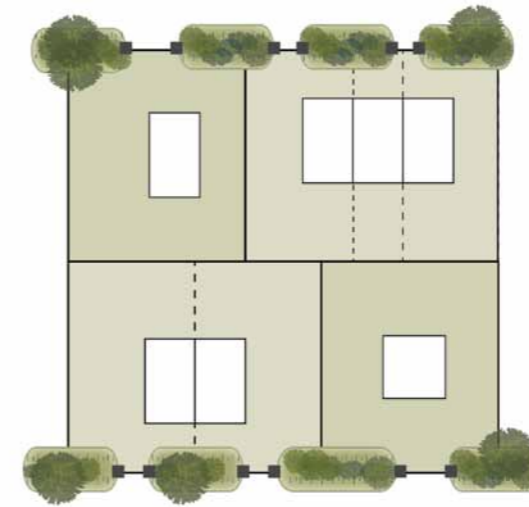
Kenmerkende opritten

Kavelprincipes waarborgen landschappelijke kwaliteit



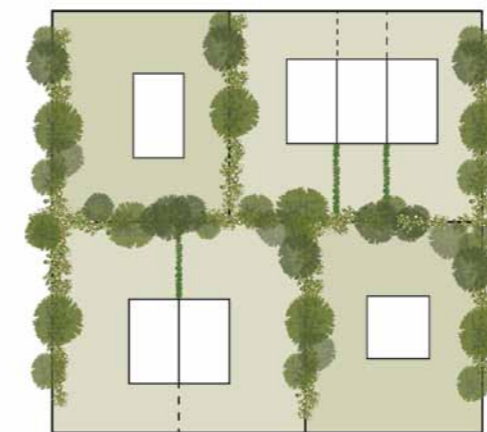
Kavelprincipe

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



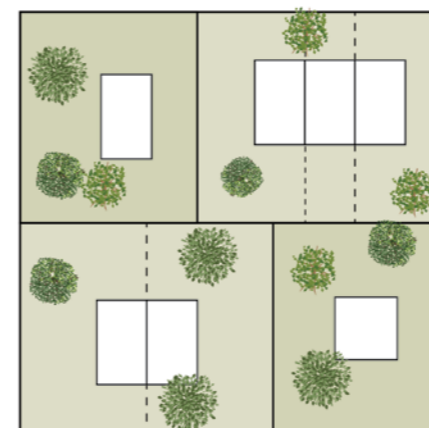
Taluds op overgang openbaar - privé

- 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

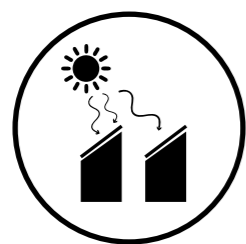
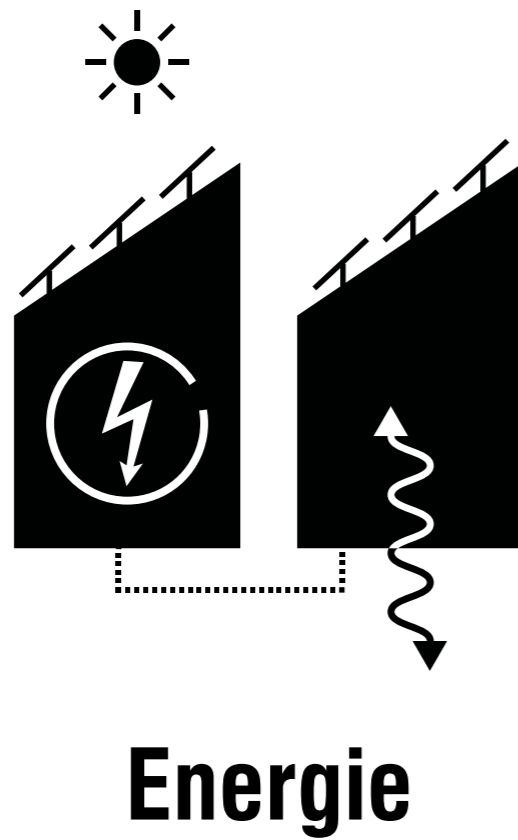
Ieder huis krijgt
huisbomen

Vrijheid door groene rand
langs kavel

Kenmerkende oprit

Duurzaamheidsaspecten

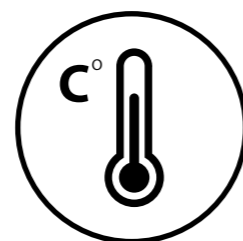
Duurzaamheidsaspecten



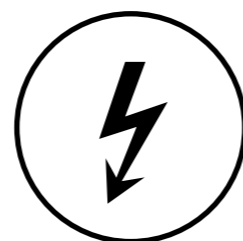
duurzame energieopwekking



autodelen en E-mobility



warmtewinning



slimme energie systemen



Domotica



Duurzame energieopwekking

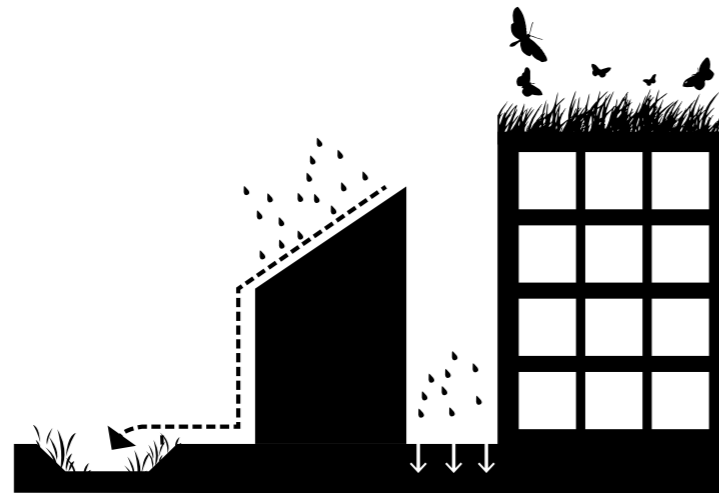


Energiecoöperatie

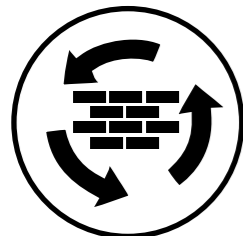


Slimme straatmeubilair en slimme gebouwen

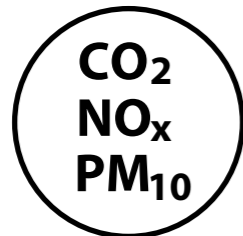
Duurzaamheidsaspecten



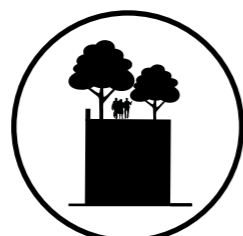
Klimaatadaptief



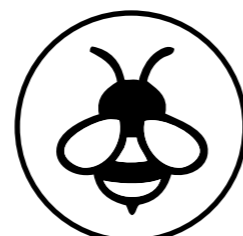
hernieuwbare materialen



afvangen vervuiling



groene daken



biodiversiteit



waterveiligheid



educatie



Biodiversiteit

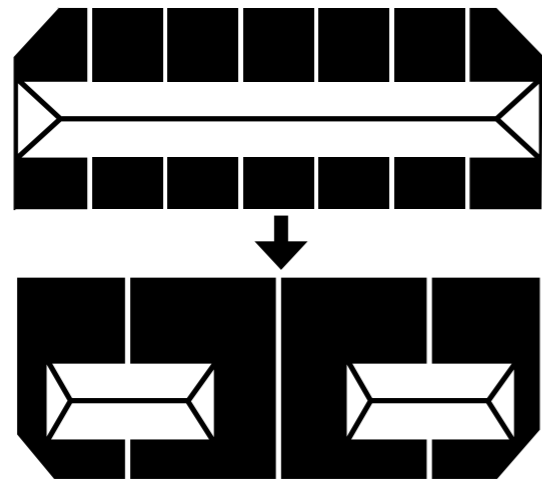


Hernieuwbare materialen



Waterberging en gebiedseigen beplanting

Duurzaamheidsaspecten



Flexibiliteit stedenbouwkudige opzet



programmatische
flexibiliteit



meervoudig
ruimtegebruik



Meervoudig ruimtegebruik openbare ruimte

DOELGROEP EN PROGRAMMA

Doelgroep









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

- wens om te wonen in de nabijheid van de natuur om er te recreëren.
- wenst een woning die functioneel is en uitstraling heeft, maar die nooit belangrijker is dan de openbare ruimte.
- De 'functionele familiemens', welke zelf divers zijn, accepteren wooninitiatieven en diversiteit in prijsklassen.
- Is geneigd met de fiets naar het werk te gaan als het werk binnen fietsafstand ligt, wat hier het geval is.
- Sluit aan bij de identiteit van de plek en kan deze zelfs versterken.
- De doelgroep past goed bij de Brainport principes, 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.

PROEFVERKAVELINGEN

Proefverkavelingen - Heideparkbos



1:1000



Proefverkavelingen - Bijzondere wooninitiatieven



1:1000



Proefverkavelingen - Driekappers



1:1000



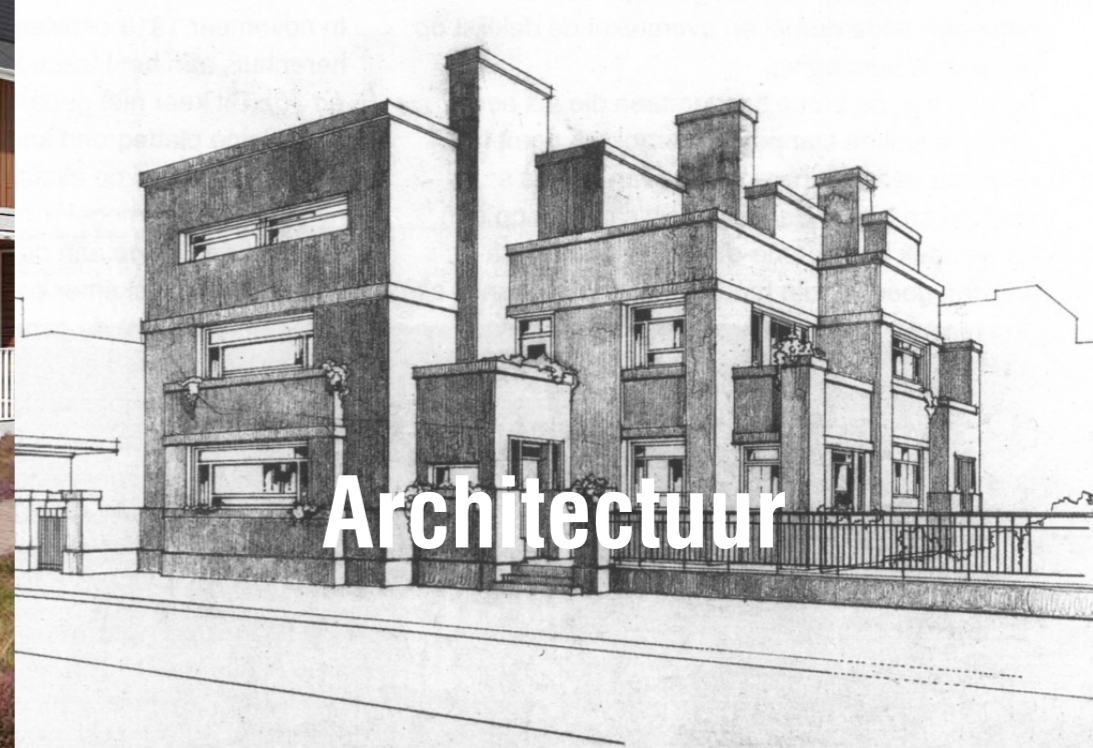
Moodboard



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

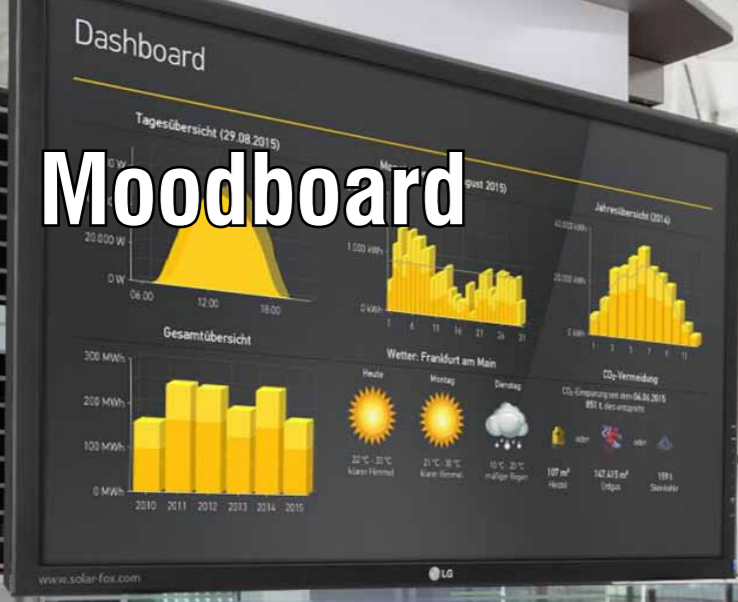
Recreëren in de natuur

Overmaat in de ruimte

Vrijheid door groene rand langs kavel



Moodboard



Faunavriendelijke straatverlichting



BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

januari 2019

Raadsinformatiebijeenkomst
Heistraat-Zuid, fase 2 Waalre