BEELDKWALITEITPLAN

Heijde Park

Partiële herziening Welstandsnota Waalre

Gemeente Waalre

NieuwBlauw
ONTWERPERS I VERBINDERS I VERBEELDERS

BEELDKWALITEITPLAN

Heijde Park

Partiële herziening Welstandsnota Waalre

Gemeente Waalre

Titel:
Beeldkwaliteitplan Heijde Park

In opdracht van:

Gemeente Waalre
www.waalre.nl

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl

Stedenbouwkundig plan:
Buro Lubbers
www.burolubbers.nl

Datum:
28-11-2023

Vaststelling:
P.M.

Rapportnummer:
WRD_WAA004_BKP Heijde Park_06

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

Het beeldkwaliteitplan Heijde Park bouwt voort op het rapport 'Exclusief wonen Heijde Park, Waalre' (februari 2020) van Buro Lubbers. Teksten en beelden ten behoeve van de verduidelijking van de beoogde beeldkwaliteit zijn overgenomen of geïnspireerd op dit rapport.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Het Plangebied 2
1.3 Beeldregie 3
1.4 Relatie Welstandsnota Waalre 3
1.5 Status 4
1.6 Doel beeldkwaliteitplan 5
1.7 Leeswijzer 5

DEEL I STEDENBOUWKUNDIG PLAN (BURO LUBBERS) 7

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN 8

2.1 Planbeschrijving 8
2.2 Programma 10

DEEL II BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE 11

3. BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED 12

3.1 Inleiding 12
3.2 Uitgangspunten beeldkwaliteit openbaar gebied 12
3.3 beeldkwaliteit openbaar gebied 12

DEEL III BEELDKWALITEIT BEBOUWING 18

4. GEBIEDSCRITERIA BEBOUWING 19

4.1 Inleiding 19
4.2 Deelgebieden bebouwing 19
4.3 Beeldkwaliteit Zone A 21
4.4 Beeldkwaliteit Zone B 25

BIJLAGE

A. Exclusief wonen Heijde Park, Waalre, Buro Lubbers, februari 2020

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

Met de ontwikkeling van plan Heijde Park geeft de gemeente Waalre uitvoering aan één van de deelplannen van de nieuwe woonwijk Waalre Noord. De gemeente heeft het plangebied aangewezen als locatie voor exclusief (vanuit een narratief landschap) wonen. Het plangebied is de laatste fase van deze gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk.

Voor de planlocatie is een stedenbouwkundig plan ontworpen door Buro Lubbers. Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Adviesbureau Companen heeft onderzoek gedaan naar de mogelijke doelgroepen, leefstijlen en woonmilieus. Uit dit onderzoek is gebleken dat de doelgroepen "de functionele familiemens" en "de moderne forens" als kansrijk bestempeld kunnen worden voor dit plangebied. Buro Lubbers heeft in voorbereiding van het opstellen van het stedenbouwkundig plan onderzocht wat exclusief wonen inhoud en hoe dat vertaald kan worden naar een stedenbouwkundig model met sfeerbeelden. Het stedenbouwkundig plan is een ambitieus plan waarin het landschap de identiteitsdrager is. Het plan is gepresenteerd en toegelicht in 'Exclusief wonen Heijde Park, Waalre' (Buro Lubbers, februari 2020). Dit document is integraal als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan toegevoegd.

Door de gemeente Waalre is aan NieuwBlauw gevraagd om de ambitie te vertalen in een inspiratie- en toetsingskader waarin initiatieven tot uitvoering gebracht kunnen worden. Daarnaast is het van belang dat de ambitie realistisch wordt en dat deze juridisch-planologisch geborgd kan worden in het uiteindelijke bestemmingsplan.

1.2 HET PLANGEBIED

Het ontwikkelingsgebied Heijde Park is gelegen aan de noordzijde van Waalre, waar het coulisselandschap overgaat in boscomplexen. Een oud heidelandschap wat vanaf 1900–1950 getransformeerd is tot agrarisch gebied zoals we het nu kennen met boomsingels en boskamers. Een bijzonder uitloopgebied en woonomgeving, op de overgang van het boslandschap.

Het ontwikkelingsgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Heidestraat en aan de zuidoost zijde door de aangrenzende bosgebieden, in het verlengde van de Dirck van Hornelaan. Een gebied gelegen in een robuust bosgebieden met interessante doorzichten naar diverse boskamers en natuurlijk de nabijheid van de recreatieve waterplas De Meeris.

Locatie plangebied (bron: BingMaps, 2021)

1.3 BEELDREGIE

De regie op de beeldkwaliteit vindt op meerdere manieren plaats. Het kwaliteitsteam neemt hierin een centrale rol in bij de toetsing van de plannen. De architecten en ontwikkelaars nemen een rol in het ontwerp en de realisatie van het plan.

Kwaliteitsteam
Om te zorgen dat de woningen aan de gewenste beeldkwaliteit voldoen, wordt een gemeentelijk kwaliteitsteam opgericht. In het Kwaliteitsteam zitten twee externe adviseurs met expertise ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw/architectuur), projectleiding, beleidsmedewerkers stedenbouw en vergunningen." Bij elk initiatief vindt eerst een verkennend gesprek plaats tussen architect en het Kwaliteitsteam, over de gewenste beeldkwaliteit op betreffende locatie. De architect is verantwoordelijk voor het ontwerp en zal dit tussentijds voorleggen aan het Kwaliteitsteam, zodat eventuele sturing tijdig kan plaatsvinden. Het definitief ontwerp wordt ook formeel aan het Kwaliteitsteam voorgelegd. Pas na goedkeuring van het Kwaliteitsteam op dit definitief ontwerp kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Het kwaliteitsteam heeft gezamenlijk de supervisie over het project. Aanspreekpunt en secretariaat van het kwaliteitsteam ligt bij de projectleiding. Het kwaliteitsteam ziet er op toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldkwaliteitplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke functie met betrekking tot de eventuele speelruimte die er mogelijk blijkt te bestaan tussen ontwerpoplossingen en de geformuleerde criteria. De gemeente Waalre zal bij de bouwaanvraag de plannen formeel aan de gestelde eisen toetsen.

Architecten en ontwikkelaars
Architecten, ontwikkelaars en bouwers hebben een grote invloed op de realisatie van beeldkwaliteit.
Een zorgvuldige selectie van architecten en ontwikkelaars (en bouwers) die het concept en de gewenste beeldtaal van Heijde Park onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit.

Om het gewenste beeld te verkrijgen wordt gestreefd naar een mix in architectuur per woonveld. In Heijde Park zullen de verschillende ontwikkelaars elk hun eigen architecten selecteren. Dit gaat in samenspraak met het kwaliteitsteam, aangezien de stijl van de architecten moet passen binnen het beeldkwaliteitplan.

Zowel het kwaliteitsteam als de ontwikkelaars dienen in te stemmen met de gemaakte keuze(s). Door de ontwikkelaars, wordt op basis van de regels van het beeldkwaliteitplan een principeverdeling gemaakt van de te ontwikkelen woningen over de architecten. De ontwikkelaars geven vervolgens opdracht aan de architectenbureaus.

1.3 RELATIE WELSTANDSNOTA WAALRE

Woningwet
Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De nieuwe Woningwet (staatsblad 2001) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de

verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft als doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

Welstandsnota Waalre 2013
Door Architectenwerk Twan Jütte is in 2013 de Welstandsnota Waalre 2013 opgesteld. Op de kaarten behorende bij de welstandsnota is het plangebied aangeduid als individuele uitbereidingen met een gewoon niveau van toetsing. Het plangebied lag ten tijde van het opstellen van de welstandsnota nog buiten de komgrens.

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven. Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen of van de algemene criteria.

In de nota is opgenomen dat nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten een bijzondere inzet vereisen. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Omdat dergelijke welstandscriteria kunnen niet kunnen worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt wordt aangegeven dat het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten een onderdeel kan zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad dient vervolgens de welstandscriteria vast te stellen ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Partiële herziening welstandsnota gemeente Waalre
Het welstandskader voor het Heijde Park waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen, is opgenomen in deel II van dit beeldkwaliteitplan. De criteria in dit deel vervangen de gebiedscriteria die voor het plangebied opgenomen waren in de Welstandsnota Waalre 2013. De algemene criteria, criteria voor excessen en de object criteria die opgenomen zijn in de Welstandsnota Waalre 2013 blijven van kracht tenzij voor bepaalde aspecten afwijkende criteria geformuleerd zijn in de gebiedscriteria in voorliggend beeldkwaliteitplan. Deel II van het voorliggende beeldkwaliteitplan moet daarom worden beschouwd als een partiële herziening op de Welstandsnota Waalre 2013 van de gemeente Waalre.

1.4 STATUS

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet om-

gevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Daar waar in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de welstandsnota Waalre 2013; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de welstandsnota Waalre 2013.

Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld als partiele herziening van de Walstandsnota Waalre 2013. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing.
Het beeldkwaliteitplan Heijde Park zal in principe gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

In lijn met artikel 9 van de Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

1.5 DOEL BEELDKWALITEITPLAN

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan Heijde Park hanteert de gemeente Waalre dit beeldkwaliteitplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een exclusief woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het beeldkwaliteitplan voor woningbouwlocatie Heijde Park vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

1.6 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in 3 delen. Deel I geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan van Buro Lubbers. In deel II wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte en in deel III op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing.

Deel III van dit beeldkwaliteitplan vormt de partiële herziening van de Welstandsnota Waalre 2013 en vervangt daarmee het toetsingskader voor initiatieven zoals die zijn opgenomen voor deze planlocatie in de Welstandnota Waalre 2013. Deel III bestaat uit een overzicht van de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de bebouwing die voortkomen

uit het stedenbouwkundig plan en vervolgens per deelgebied uit een beschrijving van de beoogde sfeer, criteria en referentiebeelden voor de toe te voegen bebouwing. De criteria zijn opgenomen in een tabel en zijn de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen.

Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer en onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende tekst of de referentiebeelden uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn slechts ter inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Omgeving plangebied (bron: googleMaps)

DEEL I STEDENBOUWKUNDIG PLAN (BURO LUBBERS)

2. Stedenbouwkundig plan

2.1 PLANBESCHRIJVING

Door Buro Lubbers is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het rapport, waarin het plan is gepresenteerd, is integraal als bijlage A opgenomen bij dit beeldkwaliteitplan. Het stedenbouwkundig plan is na vaststelling door de gemeenteraad geoptimaliseerd in november 2021. Bij deze optimalisatie is de woningdifferentiatie gewijzigd. De bouw van goedkope woningen is hierbij mogelijk gemaakt in het plan.

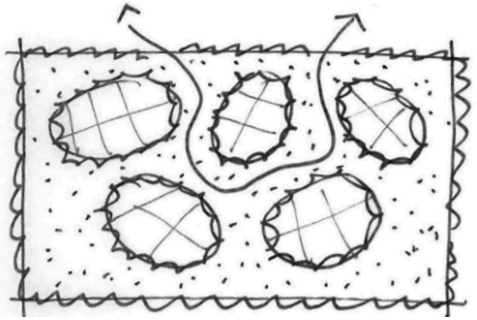
In dit hoofdstuk zijn enkele tekeningen uit de rapportage van Buro Lubbers (2020) opgenomen.

Exclusief woonmilieu, ovalen in Heideparkbos (Bron: Buro Lubbers, 2017)

Buro Lubbers omschrijft het plan als een exclusief woonmilieu waarbij ovalen in het heideparkbos worden gepositioneerd.

Kenmerken:

- 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.



Exclusief woonmilieu, ovalen in Heideparkbos (Bron: Buro Lubbers)

Plankaart Heijde Park (stedenbouwkundig ontwerp Buro Lubbers, november 2023)

“ De wijk onderscheidt zich door een ongewone verkaveling van ovalen in een doorlopend heideparkbos met gemengde woningtypologieën. De overmaat in de openbare ruimte etaleert luxe en vrijheid en stimuleert tegelijkertijd collectieve voorzieningen.”

Buro Lubbers

Facetkaart woningtypologie (voorbeeldverkaveling), Heijde Park
(Stedenbouwkundig ontwerp: Buro Lubbers)

2.2 PROGRAMMA

Het programma van de voorbeeldverkaveling bestaat uit:

- 40 vrijstaande woningen
- 38 twee-onder-één-kap woningen
- 65 rijwoningen (met diverse beukmaten)
- 7 levensloopbestendige woningen

In de voorbeeldverkaveling zijn in de binnen-gebieden van de woonvelden levensloopbestendige en rijwoningen geprojecteerd. Ook andere (afwijkende) grondgebonden woontypologieën zijn in deze zone denkbaar zoals een woonvorm voor ouderen, 'knarrenhof'. Bovenstaand programma is indicatief en kan bij verdere uitwerking mogelijk worden aangepast.

DEEL II BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

3. Beeldkwaliteit openbaar gebied

3.1 INLEIDING

Voor Heijde Park is naast de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing ook de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven. In het plan Heijde Park vormt de openbare ruimte de drager van het plan. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte is daarom essentieel voor het bereiken van de beoogde sfeer van exclusief wonen.

3.2 UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED

In het verlengde van het stedenbouwkundig ontwerp zijn door Buro Lubbers uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het openbaar gebied geformuleerd:

- Eenduidige overgangen openbaar-privé in de vorm van een begroeid talud.
- Huisboom op elk kavel (in zone A).
- Hagen tussen kavels onderling.
- Geïntegreerd watersysteem d.m.v. wadi's.
- Glooiende vormen, zowel in patroon als reliëf.
- 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.

" Landschap en openbare ruimte zijn de basis voor de exclusiviteit"

Buro Lubbers

3.3 BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED

De openbare ruimte in het plan kenmerkt zicht door de parkachtige sfeer met unieke uitstraling op de overgang van park naar bos. De openbare ruimte wordt begrensd door begroeide taluds die een subtiele overgang maken tussen openbaar gebied en de woonvelden.

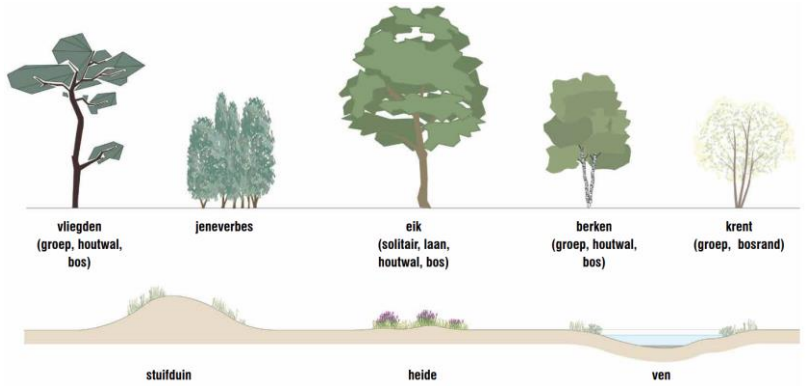
In de profielen is de duurzame klimaatadaptieve inrichting duidelijk afleesbaar. Er zal sprake zijn van het minimaliseren van verharding, van wateropvang in profielen, biodiversiteit en gebruik van natuurlijke materialen.

Voor de beplanting zal gebruikgemaakt worden van gebiedseigen beplanting.
In het plangebied is een stelsel van routes en openbare ruimtes te onderscheiden bestaande uit:

- Parkway: De hoofdstructuur van het plan Heijde Park is een continu slingerende route door het plangebied. De Parkway bestaat uit een

meanderende weg met kantstroken en brede bloemrijke bermen met wadi's en een mix aan solitaire bomen en struiken.

- Inprikkers: De secondaire structuur zijn de inprikkers, wegen die meer een ogen als een pad (karrespoor) naar nog een aantal woningen, uitlopend in het landschap of een voet-/fietspad.
- Erven en hofjes: De woonerven en hofjes zijn centraal gelegen binnen de woonvelden (zone B) en worden bereik vanuit enerzijds de parkeerkoffers, anderzijds voet- en fietspaden. De erven en hoven worden autovrij uitgevoerd waardoor er een unieke woonsituatie ontstaat. In de hofjes is sprake van een gemeenschappelijke ruimte, waar langzaamverkeer, spelen, en de entrees naar de woningen samenkomen.
- Inritten: Om de landschappelijke kwaliteiten te behouden is het belangrijk minimaal doorsnijden te maken en per woonkavel maximaal 1 doorsnijding (of waar mogelijk een gecombineerde entree's) van het landschappelijke profiel en talud op de overgang van openbaar naar privé.
- Parkeerkoffers: Binnen de woonvelden wordt het parkeren opgelost om zo de landschappelijke kwaliteiten van de openbare ruimte te behouden. Het parkeren wordt door de taluds aan het zicht onttrokken. De parkeerkoffers worden groen uitgevoerd met bomen Het bezoekers parkeren word op een aantal strategische plekken opgelost, langs de secundaire wegen (inprikkers).
- Paden: De paden vormen de verbinding naar overige wijken of bosgebied (langzaam verkeer).



Profiel (bron: Buro Lubbers)

Ingrediënten openbare ruimte (bron: Buro Lubbers)

Groenstructuur (Bron: Bur0 Lubbers)

Facetkaart ontsluiting (voorbeeldverkaveling), Heijde Park
(Stedenbouwkundig ontwerp: Buro Lubbers)

Groenstructuur (Bron: Buro Lubbers)

Verkeer- en groenstructuur + doorsnijding talud (Bron: NieuwBlauw)

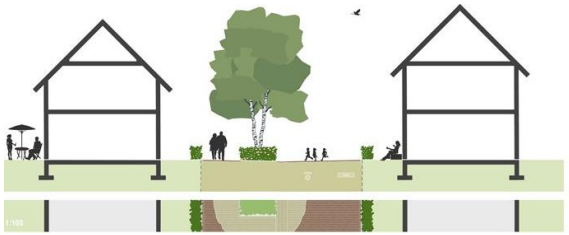
3.3.1 Criteria openbare ruimte

CRITERIA OPENBARE RUIMTE		
Groen	Inrichting openbare ruimte	• Er zal gebruik gemaakt worden van gebiedseigen beplanting: Met de inrichting van de openbare ruimte wordt gerefereerd aan de natuurtypes stuifduin, heide en vennen (dit natuurdoeltype zal niet exact worden gerealiseerd) • Langs de Parkway: mix van solitaire bomen en struiken aanvullen met boomgroepen.
Verharding	Hoofdlus/Parkway	• De hoofdlus wordt uitgevoerd in gebakken klinkers (rood/bruin tot mangaan) met stroken van kasseien (antraciet/grijs).
	Inprikkers	• De inprikkers bestaan uit stroken van grasbeton stenen (grijs) en kasseien in combinatie met gras.
	Erven en hofjes	• In de erven/hofjes worden gebakken klinkers (rood/bruin) gebruikt.
	Parkeerkoffers/bezoekersparkeren	• Parkeerkoffers en bezoekersparkeren bestaan uit stroken van grasbeton stenen (rijstroken) en gras.
	Paden	• Paden worden uitgevoerd in een halfverharding (bv split) in de kleur geel/bruin.
	Inritten	• Inritten worden uitgevoerd in een verharding die gelijk is aan de ontsluitende weg. • De doorsnijding van het talud naar de kavels en de parkeerkoffers worden in hout uitgevoerd
Spel en verblijf	Speelplekken	• Er zijn geen formele speelplekken voorzien in de wijk. De openbare ruimte zal bespeelbaar zijn. De natuurlijke inrichting en de verkeer-sluwe delen van de buurt zullen uitnodigen tot spel.

Profiel hoofdlus, maximaal profiel (ontwerp: Buro Lubbers)

Profiel hoofdlus, minimaal profiel (ontwerp: Buro Lubbers)

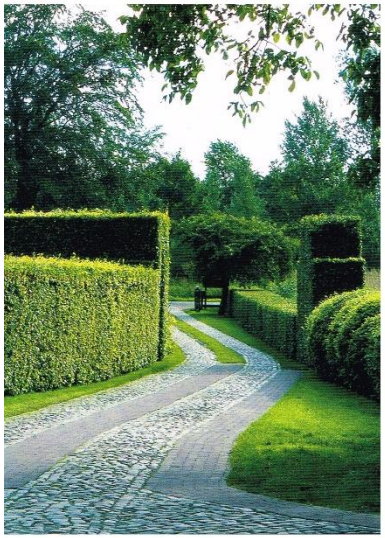
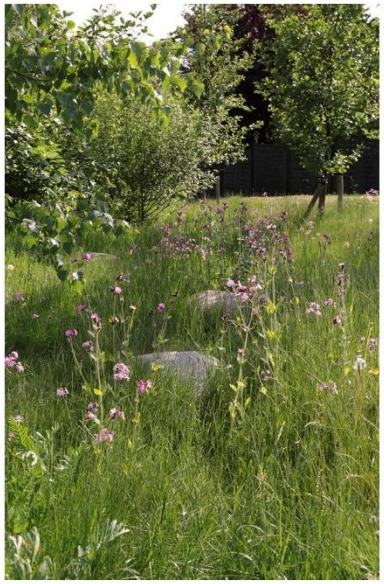
Profiel inprikker (ontwerp: Buro Lubbers)



Profiel hofje (ontwerp: Buro Lubbers)

Profiel parkeerkoffer (ontwerp: Buro Lubbers)

Voor maatvoering profielen zie bijlage A

Referentiebeelden openbare ruimte

DEEL III BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4. Gebiedscriteria bebouwing

4.1 INLEIDING

Voor Heijde Park zijn welstandscriteria criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Waalre ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van Heijde Park samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk zijn per deelgebied specifieke welstandscriteria geformuleerd.

4.2 DEELGEBIEDEN BEBOUWING

In het plangebied zijn 2 deelgebieden met bebouwing te onderscheiden:

- Zone A: Randen van de woonvelden
- Zone B: Binnengebieden woonvelden

Op prominente plekken zijn accenten gewenst. Deze plekken zijn met een donkerpaarse kleur op volgende tekening aangegeven.

Het ruimtelijke casco definieert de ovaalvormige woonvelden. De woonvelden worden door middel van taluds vast gelegd in de vorm van bossingels van bomen, onderbegroeiing en natuurlijke erfafscheidingen. Binnen het ruimtelijk concept worden de ovaalvormige woonvelden onderverdeeld in zone A als vrijstaande en geschakelde woningen. Zone B zijn bijzondere woonvormen, zoals rijwoningen op een erf of 'knarrenhof' in het centrale deel van de ovale bouwvelden.

Binnen de diverse ovalen woonvelden worden diverse woonsferen gerealiseerd met diverse woningtypologieën. Hierdoor ontstaat er een grote diversiteit die niet alleen uniek is voor het plan Heijde Park maar ook binnen Waalre.

In het verlengde van het stedenbouwkundig ontwerp zijn door Buro Lubbers uitgangspunten voor beeldkwaliteit geformuleerd die de basis zijn voor de sfeerbeschrijving en de criteria voor dit deelgebied.

Zone A, B en accenten (stedenbouwkundig ontwerp: Buro Lubbers)

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

Buro Lubbers

4.3 BEELDKWALITEIT ZONE A

43.1 Programma deelgebied A

Zone A bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen die verspreid over de zone zijn gesitueerd.

4.3.2 Sfeerbeschrijving zone A

Heijde park is een unieke exclusieve woonomgeving. In het beeld is het landschap leidend en is de bebouwing ondergeschikt. De wijk heeft een sterke eigen identiteit. Zone A bevat de buitenrand van de woonvelden in het plan. De ruime groene profielen en begroeide taluds op grens openbaar-privé, zijn de identiteitsdragers van het gebied.

De woonvelden in het plangebied zijn organisch opgezet (ovaal). Er is geen sprake van onderscheid tussen de verschillende woonvelden. Hierdoor ontstaat een gelijkmatig beeld. Er is sprake van een evenwichtige mix van verschillende woningtypologieën in de velden. Het architectuurbeeld is hedendaags, gedifferentieerd en passend in het beeld van het hele plangebied. In de architectuur wordt ingespeeld op de kwaliteiten van het landschap en de openbare ruimte. In de wijk is historiserende architectuur niet gewenst. Door de toepassing van een mix in kleurpalet, differentiatie in typologie en uitvoering door diverse architecten (mix per bouwveld) ontstaat een mengeling in architectuur. Dit zorgt voor een krachtig totaalbeeld, wat de herkenbaarheid van de buurt als één geheel versterkt.

Het parkeren voor deze woonvormen wordt opgelost op eigen terrein Voor bezoekersparkeren zijn enkele parkeerplaatsen geprojecteerd aan de inprikkers.

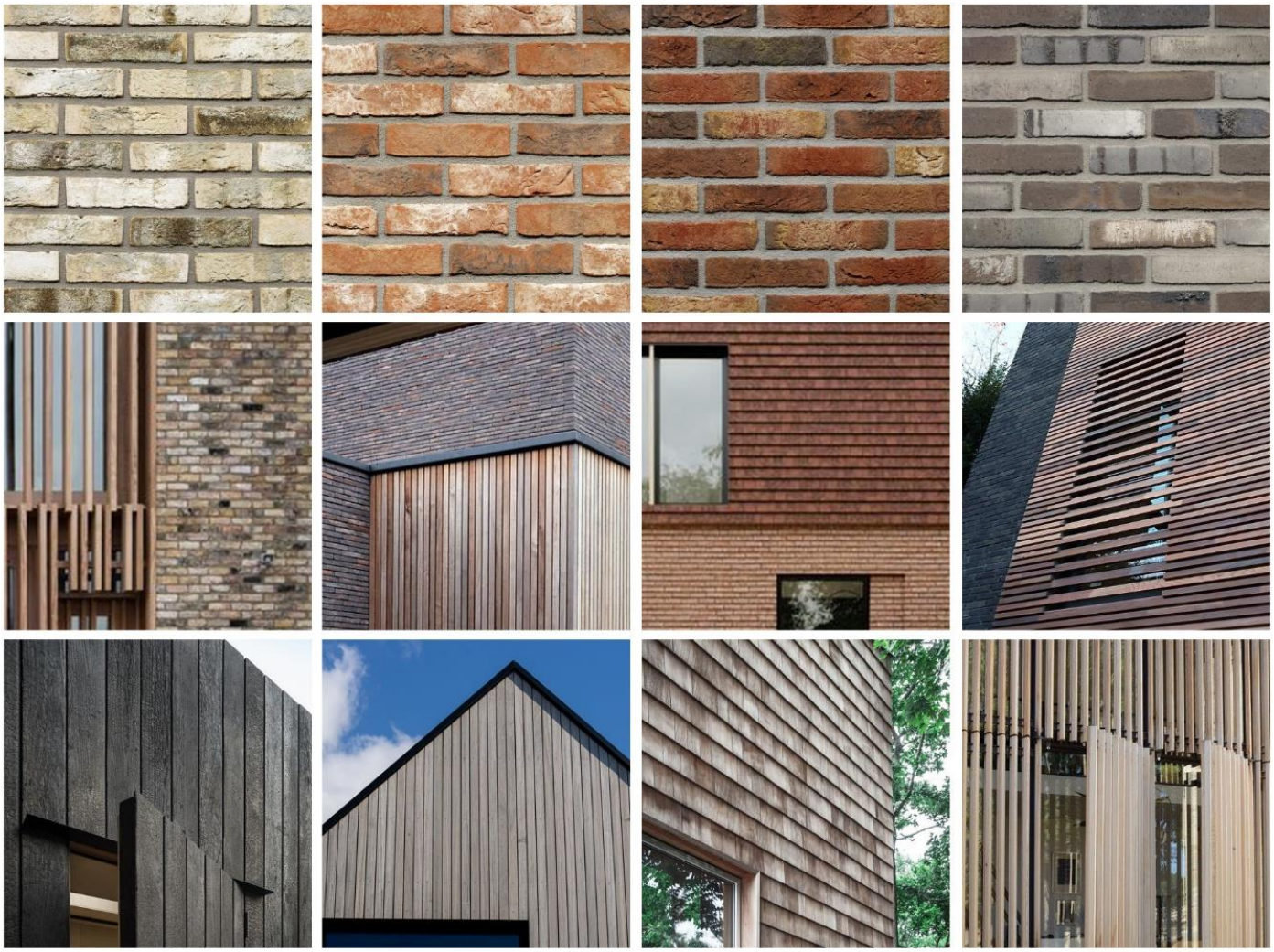
De woningen zijn voorzien van een kap waardoor er een kappenlandschap ontstaat. Aanbouwen en bijgebouwen hebben in principe ook een kap dan wel zijn plat afgedekt. Een aanbouw of bijgebouw is nooit groter dan één bouwlaag al dan niet met kap. Aanbouwen en bijgebouwen kunnen worden uitgerust met een plat sedumdak.

Door de toepassing van overstekken en ruime neggen ontstaat een schaduwwerking in het gevelbeeld.

Duurzaamheid (met name klimaatadaptatie) is een belangrijk aspect in Heijde Park. Dit komt tot uiting in de toepassing van minimale verharding, waterbergingen en biodiversiteit in bomen, hagen en onderbegroeiing en in het gebruik van natuurlijke materialen in de architectuur. Accenten zijn wenselijk op prominente plekken, bijvoorbeeld bij entree en op plekken waar zichtlijnen worden opgevangen. De accenten bestaan uit subtiele afwijkingen, zoals bijvoorbeeld een verdraaiing van de nokrichting en/of samengestelde volumes.

Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de nota Duurzame nieuwbouw van de gemeente Waalre.

Referentiebeelden architectuur Zone A (referentiebeelden voor accenten aangeduid met ster)



Referentiebeelden materiaal en kleurgebruik Zone A (identiek aan zone B)

4.3.3 Criteria Zone A

CRITERIA ZONE A		
Situering	Oriëntatie	• Woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied (Parkways). • Bebouwing dient op hoeksituaties een dubbele oriëntatie te krijgen, met gevelopeningen richting het openbaar gebied.
	Rooilijn	• Bebouwing op diverse afstanden tot openbaar gebied (variërend beeld).
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Per perceel één hoofdbouwmassa in de vorm van een enkelvoudig volume. Alleen bij accenten zijn samengestelde vormen toegestaan. • Twee-onder-één-kap-woningen worden als één geheel ontworpen; • De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar en bestaat uit een evenwichtige massa passend bij de architectuur. • Als accent kan een samengesteld volume gebruikt worden.
	Kapvorm	• Hoofdgebouwen zijn uitgerust met zuivere kappen, afgeknotte kappen zijn niet toegestaan • Het dak heeft een dakhelling tussen 40° en 60°. • Aan- en bijgebouwen zijn uitgerust met zuivere kap ofwel een plat dak. Afgeknotte kappen zijn niet toegestaan • Accenten uitvoeren in samengestelde kap. Zichtlijnen worden opgevangen met een samengestelde kap.
	Kaprichting	• De kaprichting is vrij, wel logisch op kavel gelegen
Architectuur	Stijl:	• Hedendaags eenduidig, natuurlijk en ingetogen in sfeer van referentiebeelden. Geen historiserende architectuur. • Samenhang door kleur- en materiaalgebruik.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevelopbouw binnen dit gebied heeft een grote vrijheid (zowel horizontaal/verticaal). • Evenwichtige open- en dichtverhouding. • Gevels zijn individueel ontworpen, geen repetitie.
	Gevelgeleding	• Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn.
	Plasticiteit	• Er is sprake van een sterk mate van plasticiteit middels uitbouwen, verdiepte gevelopeningen (zoals ramen of entree) en overstekken.
	Objecten	• Dakkapel en dakramen zijn mogelijk mits er samenhang in de architectuur aanwezig is. • Rolluiken zijn aan de voorzijde niet toegestaan
Materialisering	Materiaalkeuze	• Materiaal gevelwerk: metselwerk (gemêleerd baksteen) in combinatie met hout, glas of natuursteen tot volledig uitgevoerd in hout. • Materiaal dak: het dak is gedekt met keramische matte pannen, leien (hout/natuursteen/keramisch). Sedum- of grasdaken zijn toegestaan.
	Materiaalkleur	• Kleur gevel: aardse, gedekte tinten die opgaan in het bos: beige, roodbruin tot mangaan. • Kleur dak: grijstinten
Detaillering	Details	• Detaillering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.
Duurzaamheid	Elementen	• Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het (pannen)vlak. • Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.
Erfgrens	Erfafscheiding voorzijde	• Overgangen openbaar-privé in de vorm van begroeid talud. Op voorste perceelsgrens (op het talud) zijn geen bouwwerken toegestaan. Eventuele 100% groene afscheiding in overeenstemming met inrichtingsplan openbare ruimte uitgevoerd met inheemse soorten.
	Overige erfafscheiding	• Maximaal 2 meter hoog, bestaande uit 100% levend groen.
Parkeren	Inritten	• Minimale doorsnijdingen groene profielen is uitgangspunt. Per woning 1 oprit door het groen (talud), waar mogelijk gecombineerd met oprit van naastgelegen woning. .
	Parkeerplaatsen	• Parkeren in zone A op eigen terrein

4.4 BEELDKWALITEIT ZONE B

4.4.1 Programma deelgebied B

In de voorbeeldverkaveling zijn in zone B levensloopbestendige en rijwoningen geprojecteerd. Ook andere (afwijkende) woontypologieën zijn in deze zone denkbaar, bijvoorbeeld een knarrenhof..

4.4.2 Sfeerbeschrijving zone B

Heijde park is een unieke exclusieve woonomgeving. In het beeld is het landschap leidend en is de bebouwing ondergeschikt. De wijk heeft een sterke eigen identiteit. Zone B bevat de binnengebieden van de woonvelden in het plan.

De bebouwing in zone B kan uitgevoerd worden in een verzameling van woonvormen (zie 3.4.1). Aaneengesloten bebouwing wordt ontworpen als één geheel. Wonen aan een hof is hierbij toepasselijk. Bebouwing in andere woonvormen worden geplaatst in een parkachtige groene setting, omgeven door gezamenlijk groen.

Het parkeren voor deze woonvormen wordt opgelost binnen het totale bouwveld van zone B. Voor bezoekersparkeren zijn enkele parkeerplaatsen geprojecteerd aan de inprikkers.

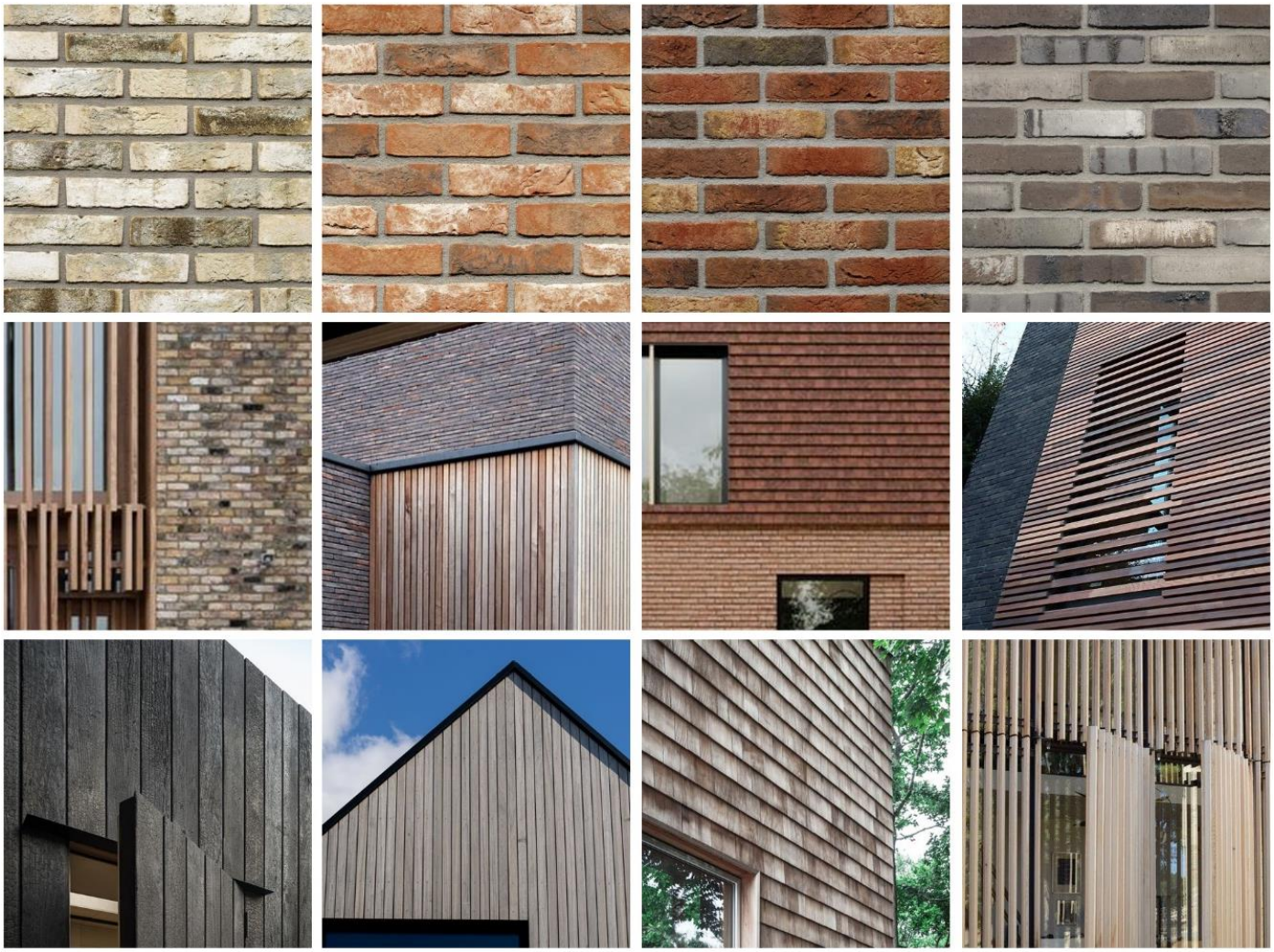
De woningen zij voorzien van een kap waardoor er een kappenlandschap ontstaat. Aanbouwen en bijgebouwen hebben in principe ook een kap dan wel zijn plat afgedekt. Een aanbouw of bijgebouw is nooit groter dan één bouwlaag al dan niet met kap. Aanbouwen en bijgebouwen kunnen worden uitgerust met een plat sedumdak.

Door de toepassing van overstekken en ruime neggen ontstaat een schaduwwerking in het gevelbeeld.

Duurzaamheid (met name klimaatadaptatie) is een belangrijk aspect in Heijde Park. Dit komt tot uiting in de toepassing van minimale verharding, waterbergingen en biodiversiteit in bomen, hagen en onderbegroeiing en in het gebruik van natuurlijke materialen in de architectuur. Accenten in deelgebied B zijn de beëindigingen van rijwoningen of erven. Deze worden extra benadrukt door bijvoorbeeld een verspringing in de rooigevellijn of een verspringing in dakvorm.

Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de nota Duurzame nieuwbouw van de gemeente Waalre.

Referentiebeelden architectuur Zone B (referentiebeelden voor accenten aangeduid met ster)



Referentiebeelden materiaal en kleurgebruik Zone B (identiek aan zone A)

4.4.3 Criteria Zone B

CRITERIA ZONE B		
Situering	Oriëntatie	• Woningen zijn georiënteerd op de straat, het pad, het hof op gezamenlijke openbare ruimte. • Bebouwing dient op hoeksituaties een dubbele oriëntatie te krijgen, met gevelopeningen richting het openbaar gebied.
	Rooilijn	• Vrij, staffeling van de woningen mogelijk, afhankelijk woningtypologie.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Per perceel één hoofdbouwmassa in de vorm van een enkelvoudig volume. • Aaneengebouwde woningen als één geheel ontwerpen; evenwichtige massa passend bij de architectuur. • De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar en bestaat uit een evenwichtige massa passend bij de architectuur.
	Kapvorm	• Hoofdgebouwen zijn uitgerust met zuivere kappen, afgeknotte kappen zijn niet toegestaan • Het dak heeft een dakhelling tussen 30° en 60°. • Aan- en bijgebouwen zijn uitgerust met zuivere kap ofwel een plat dak. Afgeknotte kappen zijn niet toegestaan
	Kaprichting	• De kaprichting is vrij, wel logisch op kavel gelegen
Architectuur	Stijl	• Hedendaags eenduidig, natuurlijk en ingetogen in sfeer van referentiebeelden. Geen historiserende architectuur. • Samenhang door kleur- en materiaalgebruik.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevelopbouw binnen dit gebied heeft een grote vrijheid (zowel horizontaal/verticaal). • Evenwichtige open- en dichtverhouding. • Gevels zijn individueel ontworpen, maar vormen nauwe samenhang met andere (voor-)gevels in zelfde bouwblok. Geen blinde topgevels naar openbare ruimten gericht.
	Gevelgeleding	• Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn.
	Plasticiteit	• Er is sprake van een sterk mate van plasticiteit middels uitbouwen, verdiepte gevelopeningen (zoals ramen of entree) en overstekken.
	Objecten	• Dakkapel en dakramen zijn mogelijk mits er samenhang in de architectuur aanwezig is. • Rolluiken zijn aan de voorzijde niet toegestaan
Materialisering	Materiaalkeuze	• Materiaal gevelwerk: metselwerk (gemêleerd baksteen) in combinatie met hout, glas of natuursteen tot volledig uitgevoerd in hout. • Materiaal dak: het dak is gedekt met keramische matte pannen, leien (hout/natuursteen/keramisch). Sedum- of grasdaken zijn toegestaan.
	Materiaalkleur	• Kleur gevel: aardse, gedekte tinten die opgaan in het bos: beige, roodbruin tot mangaan. • Kleur dak: grijstinten
Detaillering	Details	• Detaillering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.
Duurzaamheid	Elementen	• Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. • Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.
Erfgrens	Erfafscheiding	• Voorgevelzijde: hekwerk 80% open (max 1m hoog) • Overige erfafscheidingen: maximaal 2 meter hoog, bestaande uit 100% levend groen.
Parkeren	Inritten	• Minimale doorsnijdingen groene profielen is uitgangspunt. Per woning 1 oprit door het groen (talud).
	Parkeerplaatsen	• Parkeren in zone B binnen bouwveld van zone B

Bronnen

In het beeldkwaliteitplan Heijde Park is aansluiting gezocht met het rapport 'Exclusief Wonen, Heijde Park , Waalre' (opgesteld door Buro Lubbers) waarin het stedenbouwkundig plan Heijde Park is gepresenteerd. De teksten en beelden die opgenomen zijn in het Beeldkwaliteitplan Heijde Park zijn daarom deels geïnspireerd, gebaseerd of overgenomen uit met het rapport 'Exclusief Wonen, Heijde Park , Waalre' van Buro Lubbers.

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

De bronnen van de referentiebeeldencollages zijn hieronder opgenomen:

Blz. 22:
- Vint and Smith Architecture
- Hilberink en Bosch Architecten
- Proctor Matthews Architect
- Barnett Architects
- Annabelle Tugby

Blz 26:
- Proctor Matthews Architect
- Barnett Architects
- ZECC
- XVW Architecten
- Mix Architecten

De overige beelden zijn overgenomen uit het rapport 'Exclusief Wonen, Heijde Park , Waalre' (opgesteld door Buro Lubbers).

Bijlage A

Exclusief wonen Heijde Park, Waalre

Buro Lubbers, februari 2020

Zie separate bijlage