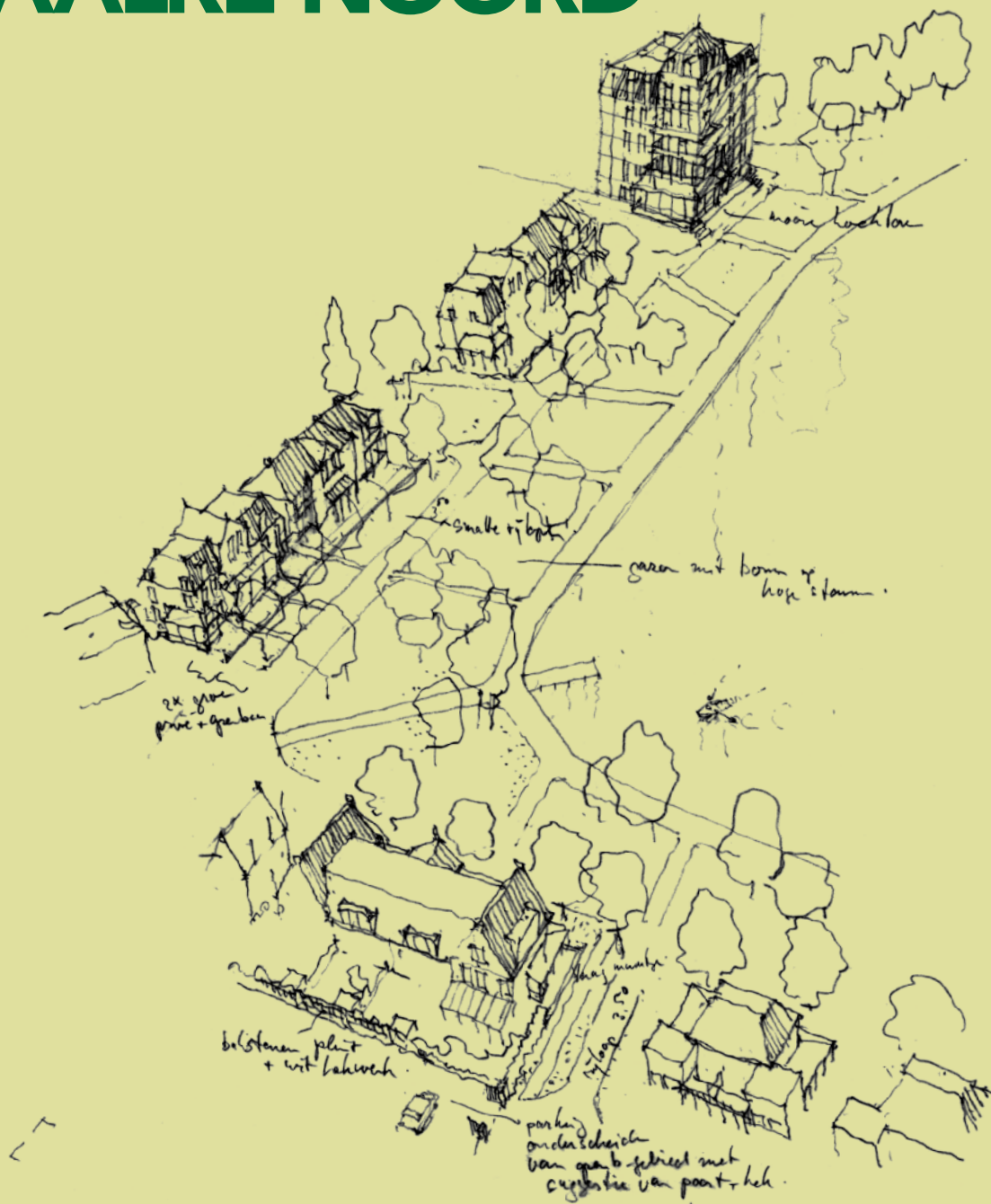


BEELDKWALITEITSPLAN WAALE NOORD



juli 2009

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



BEELDKWALITEITSPLAN Waalre-Noord

juli 2009

In opdracht van Gemeente Waalre



Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving
Barendrecht

O: 861_BKP_Waalre Noord_juli 2009 DEF.indd



INHOUD

Inleiding	5
Opzet van het beeldkwaliteitsplan	5
1 De functie van het beeldkwaliteitsplan	7
1.1 De ambitie	7
1.2 Het onderwerp van beeldkwaliteit	7
1.3 De middelen van beeldregie	7
1.4 Het beeldkwaliteitsplan als instrument voor ruimtelijke kwaliteit	9
1.5 Procedure	9
2 Het stedenbouwkundig plan	11
3 Algemene sfeerinterpretatie en beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau	15
4 Algemene beeldkwaliteit van de architectuur	25
5. Algemene beeldkwaliteit van de openbare ruimte	29
6. Specifieke criteria voor de beeldkwaliteit per sfeergebied	33
6.1 Dorpslaantjes	33
6.1.1 Binnenhoven	37
6.2 Waterkant	41
6.3 Boslaantjes	47
6.4 Vier bosvilla's	51
6.5 Linten	55
6.6 Appartementen	59
Colofon	64

<i>kaart 1</i> variatie in bouwhoogte	18
<i>kaart 2</i> blikvangers en accenten	19
<i>kaart 3</i> variatie in kleuren en materialen gevels	20
<i>kaart 4</i> variatie in kleuren en materialen dakbedekking	21
<i>kaart 5</i> variatie in bouwstijlen	22
<i>kaart 6</i> erfafscheidingen	30

Beeldkwaliteitplan Waalre-Noord



0.1. Inleiding

De nieuwe uitbreiding Waalre-Noord

Om te voldoen aan de woningbehoefte in de regio Eindhoven heeft de gemeente Waalre de planontwikkeling gestart voor een nieuwe uitbreiding van het dorp Waalre, Waalre-Noord. Met 600 woningen is deze nieuwe woonwijk een substantiële toevoeging aan dit historische dorp van circa 6.000 inwoners.

Op 24 juni 2008 is het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van Waalre-Noord door de gemeenteraad vastgesteld. In deze fase worden circa 220 grondgebonden woningen en circa 25 appartementen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen en in gevarieerde prijscategorieën. De landschappelijke inpassing van de woningen en het bouwen in de dorpse context zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Bovendien streeft de gemeente Waalre in dit plan naar een maximale differentiatie, waarin de samenhang gewaarborgd blijft.

Het vastgestelde stedenbouwkundig plan heeft ten grondslag gelegen aan de onderhavige visie ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de woningontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee tevens het uitgangspunt voor de te selecteren architecten en landschapsarchitect.

Visie

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld vanuit een duidelijke visie op dorpse architectuur anno 2008 aan de noordzijde van Waalre: er is gekozen voor een romantische interpretatie van de stedenbouwkundige ruimtes en volumes en voor een overwegend traditionele invulling van het architectonisch beeld van gebouwen en buitenruimte, en dit binnen het kader van de couleur locale. Deze keuze is gedaan op grond

van de algemene waardering die thans voor deze opvatting geconstateerd kan worden bij het merendeel van bewoners, woningzoekenden en passanten. Deze interpretatie gepaard met de overtuiging dat de buurt in alle opzichten moet voldoen aan de eisen van volwaardig eigentijds en toekomstgericht functioneren in bouwtechnische, sociale, bouweconomische en milieutechnische zin. De opvatting sluit eigentijdse beeldkenmerken niet uit, maar stelt deze niet op de voorgrond bij de eerste indruk van de buurt.

0.2 Opzet van het beeldkwaliteitsplan

- In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt ingegaan op de relatie met het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Daarnaast wordt ingegaan op het functioneren van het beeldkwaliteitsplan bij de bouwplanontwikkeling, de supervisie en de welstandstoetsing.
- In het tweede hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van het stedenbouwkundig plan beschreven als uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan.
- In het derde hoofdstuk wordt de beoogde sfeer van het plan beschreven. Daaruit worden richtlijnen gedestilleerd, die gelden voor de beeldkwaliteit van de stedenbouw van Waalre-Noord als geheel.
- In het vierde hoofdstuk worden algemeen geldende criteria voor de architectuur in alle delen van de dorpsuitbreiding geformuleerd.
- In het vijfde hoofdstuk worden de criteria voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven, die gelden voor het gehele plan.
- In het zesde hoofdstuk wordt tenslotte per onderscheiden sfeergebied de specifieke beeldkwaliteit omschreven voor de stedenbouw, de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte. Dit laatste hoofdstuk biedt een praktisch toetsingskader bij de totstandkoming van de afzonderlijke bouwplannen en inrichtingsvoorstellen.

Beeldkwaliteitplan Waalre-Noord



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt gekeken naar de relatie met het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het functioneren van het beeldkwaliteitsplan bij de bouwplanontwikkeling, de supervisie en de welstandstoetsing bekeken.

1.1 De ambitie

Waalre-Noord wordt een gebied met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. In het stedenbouwkundig plan is de toekomstige structuur van het plangebied vastgelegd. De wijk dient een karakteristieke en leefbare wijk te zijn, maar dient daarnaast een vanzelfsprekend deel uit te maken van Waalre. De ligging nabij de bossen en het Gat van Waalre biedt kansen voor het maken van een bijzondere wijk.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij de nieuwbouw van Waalre-Noord. Deze ambitie krijgt met betrekking tot de beeldkwaliteit een concrete vertaling in dit beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven hoe op basis van het stedenbouwkundig plan een specifieke sfeer kan worden uitgewerkt met behulp van nauwgezette richtlijnen voor stedenbouwkundige details, de architectuur, en de inrichting van de woonomgeving. Dit beeldkwaliteitsplan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden.

Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorhand een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van Waalre-Noord. Hiertoe behoren:

1. Het bouwen van een woonbuurt die aansluit bij de identiteit en schaal van Waalre;
2. Een vormgeving die recht doet aan de ligging in het landschapsplan, aan plas, bos en het Brabantse landschap;
3. Een duurzame uitrusting van woningen en woonomgeving.

1.2 Het onderwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitbeschrijving richt zich ten eerste op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en ten tweede op de inrichting van de openbare ruimte en de overige gemeenschappelijk gebruikte buitenruimte. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Waalre-Noord.

Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers (opdrachtgevers/realisatoren en hun architecten) op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing. Deskundig toezicht in de vorm van beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om de afstemming tussen de bouw- en inrichtingplannen en het beeldkwaliteitsplan tot het beste resultaat te laten leiden.

1.3 De middelen van beeldregie

De regie op de beeldkwaliteit van Waalre-Noord vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is één van de belangrijke instrumenten. Er zijn echter ook het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het bouwprogramma. Met de mogelijkheden en beperkingen die deze kaders verschaffen wordt de beeldkwaliteit in Waalre-Noord mede belangrijk beïnvloed.

kwaliteitsteam

Om te zorgen dat de woningen aan de gewenste beeldkwaliteit voldoen, wordt een gemeentelijk kwaliteitsteam opgericht. In het gemeentelijk kwaliteitsteam zit een lid van de welstandscommissie (als adviseur), een vertegenwoordi-

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord

ger van het ruimtelijke kwaliteitsteam WzNB Mooi-Brabant¹⁾, projectleiding, beleidsmedewerker stedenbouw en beleidsmedewerker vergunningen. 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 beeldkwaliteitsplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten.

De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. 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.

Realisatoren en architecten

Een volgend element in de beeldregie is de zorgvuldige selectie van realisatoren (ontwikkelaars) en architecten. Het selecteren van realisatoren en architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van Waalre-Noord van harte onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit.

De ontwikkelende partijen selecteren elk hun eigen architecten. Dit gaat in samenspraak met het kwaliteitsteam²⁾, aangezien de stijl van de architecten moet passen binnen het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelaars leveren aan het kwaliteitsteam een lijst van architectenbureaus passend bij het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelaars maken elk vervolgens samen met de projectleiding van de gemeente op basis van bureauinformatie en referenties een préselectie van drie of vier bureaus. Deze bureaus worden uitgenodigd voor een gezamenlijke presentatie aan de ontwikkelaar en het kwaliteitsteam. Na deze presentatie wordt gezamenlijk een keuze gemaakt. Zowel kwaliteitsteam als ontwikkelaar dienen in te stemmen met de gemaakte keuze(s). Door de ontwikkelaar(s), wordt op basis van de regels van het beeldkwaliteitsplan een

principeverdeling gemaakt van de te ontwikkelen woningen over de architecten. De ontwikkelaars geven vervolgens opdracht aan de architectenbureaus.

Opstellen woningontwerpen

Bij de start van het ontwerpproces door de architecten licht de opsteller van het beeldkwaliteitsplan³⁾ het plan toe. In het vervolgetraject leggen de architecten de ontwerpen voor aan het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam vergadert in de schetsfase van de woningontwerpen met de drie of vier architecten gezamenlijk. Zo vindt interactie tussen de architecten plaats en kan de beeldkwaliteit beter op elkaar aansluiten. In de vervolgfase worden de ontwerpen verder uitgewerkt en vindt het overleg per architect plaats. Uiteindelijk worden de aanvragen voor de bouwvergunning ingediend bij de gemeente Waalre. De gemeente toetst het plan aan het bestemmingsplan. De welstandscommissie toetst de ontwerpen aan het beeldkwaliteitsplan en de daaruit voortkomende welstandscriteria. Daar leden van de welstandscommissie zitting hebben in het kwaliteitsteam kunnen zij tijdig plannen bijsturen. Naar verwachting is de formele toets dus een formaliteit.

Beheerfase

Het beeldkwaliteitsplan zal ook een rol vervullen bij de toetsing van nieuwe plannen voor het uitbreiden van woningen na de oplevering. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het beeldkwaliteitsplan opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Waalre of benoemd als aanvulling op deze nota. Ook het bestemmingsplan vervult na de bouwfase een rol in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit (zie hierna onder 1.4.).

8 ¹ Welstandszorg Noord-Brabant - Mooi-Brabant

² Ten tijde van het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan heeft voor één van de deelprojecten al een selectie van een architect plaatsgevonden

³ Bureau Wissing –stedebouw en ruimtelijke vormgeving bv

1.4 Het beeldkwaliteitsplan als instrument voor ruimtelijke kwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan kan een juridische status krijgen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om die aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Het beeldkwaliteitsplan wordt, met inachtneming hiervan, zoveel mogelijk in de regels en de plankaart vertaald. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt deze vertaalslag uitgelegd en gemotiveerd. Het beeldkwaliteitsplan speelt ook een rol bij de toepassing van bevoegdheden in het bestemmingsplan, zoals in het stelsel van nadere eisen in de bestemming Wonen en de bestemming verblijfsgebied.

In het beeldkwaliteitsplan wordt zo mogelijk verwezen naar dit stelsel van nadere eisen en eventuele andere regels in het Bestemmingsplan die voortvloeien uit het beeldkwaliteitsplan, zoals gevelbreedtes en kapvormen.

1.5 Procedure

De in dit document vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan status als een beleidsdocument waarin de nadere eisen van de kwaliteit van Waalre-Noord worden vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader worden toegepast bij de bouwplannen (zie hiervoor onder 1.3. en 1.4. wat betreft de juridische vormgeving). Initiatiefnemers die in Waalre-Noord bouwplannen willen realiseren, zullen zowel met het Bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat er door een architect een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit in eerste instantie het kwaliteitsteam getoetst. De eerste toets vindt alleen plaats op de in het Bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgelegde randvoorwaarden. Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van het

kwaliteitsteam wijzigingen moeten worden aangebracht, vinden die plaats voordat het schetsontwerp ter beoordeling aan de Welstandscommissie wordt voorgelegd. Het ontwerp doorloopt verder de normale bouwplanprocedure, inclusief welstandstoetsing.

Ook plannen voor inrichting van de buitenruimte (openbare en gemeenschappelijk gebruikte uitgegeven gronden) worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam, ter beoordeling en advisering op basis van het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van het stedenbouwkundig plan beschreven als uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan.

Een comfortabel dorpsmilieu

Het stedenbouwkundig plan voor de 1e fase van Waalre-Noord kan gekarakteriseerd worden als een plan dat de voorwaarden schept voor een comfortabel woonmilieu. Dat komt niet alleen tot uiting in de relatief grote hoeveelheid vrijstaande woningen, tweekappers en in korte rijen geschakelde woningen maar ook in de directe relatie met bos en water. Niettegenstaande dit welvarende karakter zijn er programmatisch eveneens een aantal woningen in de goedkope sector voorzien. De criteria voor beeldkwaliteit zullen met deze programmatische afwisseling rekening houden.

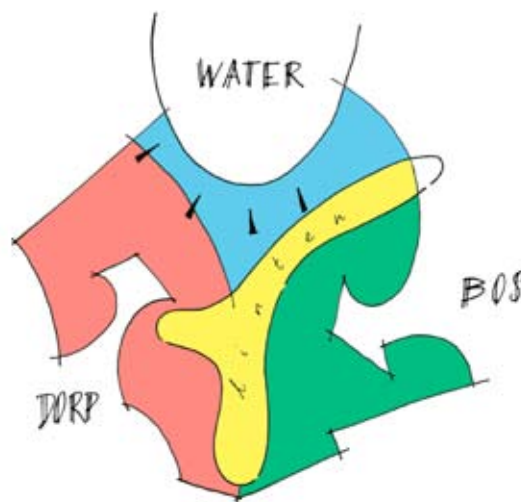
'Dorp', 'water', 'bos' en 'linten'

Het stedenbouwkundig plan ontleent haar kracht onder andere uit de lokale kwaliteiten van de omgeving. In de algemene opzet van het plan zijn vier thema's te onderscheiden. Het westelijk deel van de planontwikkeling sluit aan bij de huidige dorpsbebouwing van Waalre. Kenmerkend zijn de afwisselende bebouwing op riante kavels langs groene straten met verschillende asymmetrische straatprofielen. In het oostelijk deel van de nieuwe wijk wordt een tweetal 'boskamers' ingevuld met woningbouw. De volgroeide bomen bepalen het beeld en de straten maken onderdeel uit van de wandelroutes naar het buitengebied.

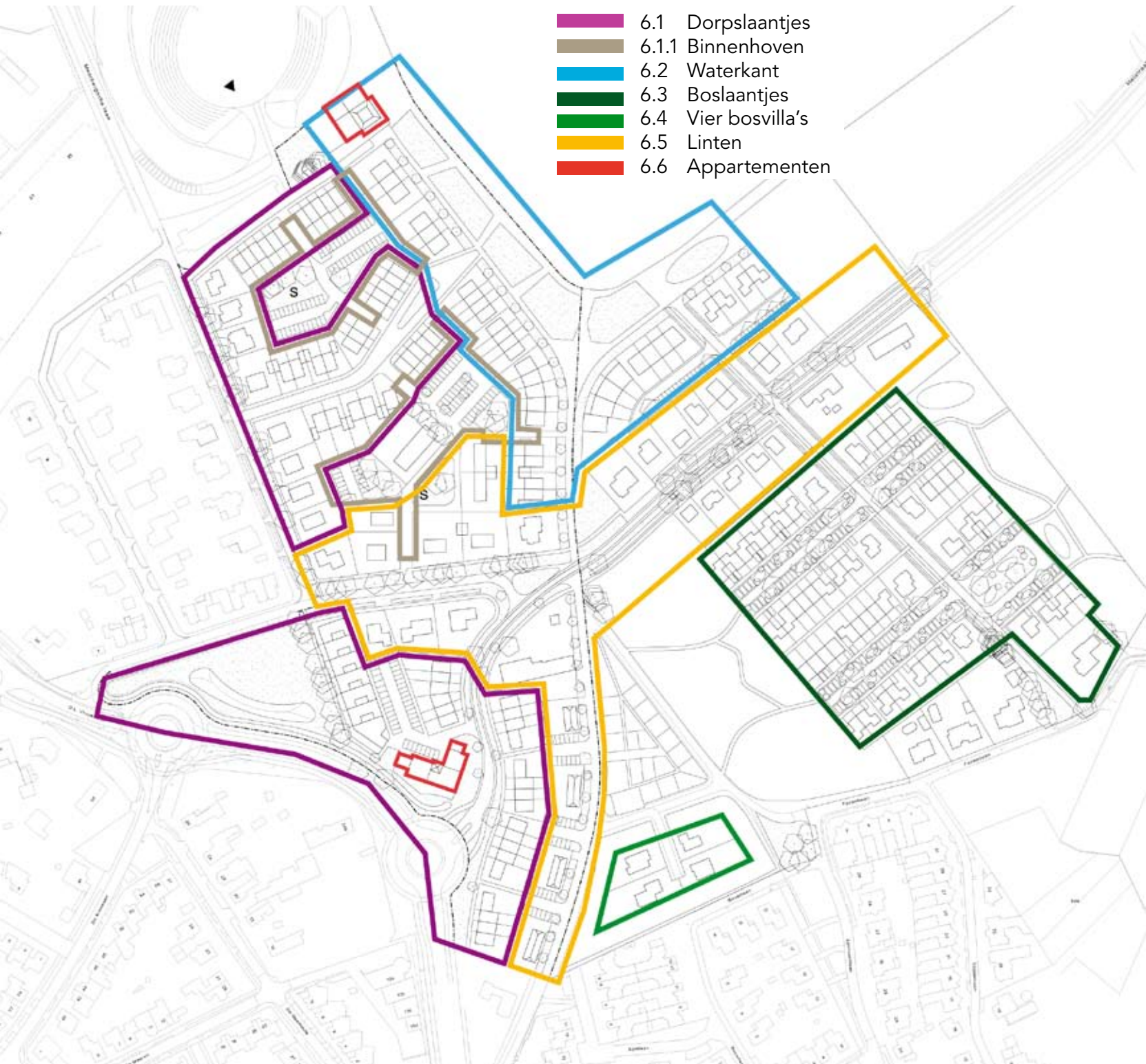
Om auto's in dit dorps beeld substantieel uit het straatbeeld te kunnen weren is in het stedenbouwkundig plan vrijwel al het bewonersparkeren en het overgrote deel van het bezoekersparkeren op een binnenterrein achter de woningen opgelost. De binnenhoven krijgen hierdoor een functie als toegangsgebied voor de woningen die er omheen liggen. Deze representatieve functie is niet vanzelfsprekend voor een binnenterrein met bijna uitsluitend achterkanten van

woningen naar de binnenhof gericht. Ook bevinden zich nog enkele woningen binnen deze hoven. Daarom krijgen deze gebieden aparte aandacht bij de meer precieze beschrijving van de kwaliteitscriteria in hoofdstuk 6.1: "Dorpslaantjes".

Een bijzonder thema is het wonen aan het water van de Meeris (Het Gat van Waalre). De brede verkeersvrije ruimte aan het water geven het plan de sfeer van een prettig en weldadig vrije-tijdsmilieu. Centraal tussen deze thema's liggen twee agrarische linten. Van deze oorspronkelijk landwegen met langsgevelboerderijen wordt gebruik gemaakt om de rustieke sfeer van het oorspronkelijk agrarische dorpsleven te verweven met de verschillende thema's van de nieuwe uitbreiding.



Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



Het is op de plekken tussen de bossen en aan het water dat het stedenbouwkundig plan aanleiding geeft tot nog andere woonmilieus dan dat van een comfortabel dorp: De bossen zorgen voor een letterlijke onderbreking in de nieuwe buurt voor de aansluiting met het dorp, het water zorgt voor een in Noord-Brabants dorp zelden voorkomend woonmilieu, namelijk het wonen in een waterfront aan een flinke plas. Hier zal het beeldkwaliteitsplan inspireren tot het creëren van woonmilieus met een uniek karakter. In het overgrote deel van het stedenbouwkundig plan is in de planstructuur een informele structuur voor het verloop van wegen en straten ontworpen. Deze vorm sluit op een ontspannen wijze aan bij het bestaande verloop van wegen in Waalre. Alleen in het Oostelijke gedeelte van het plangebied waar het 'Wonen in het Bos' is vormgegeven, is voor een meer strakke wegenstructuur gekozen. In het Beeldkwaliteitsplan zal met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie van bos en woonbuurt. Een nadere beschouwing van het stedenbouwkundig plan geeft aanleiding om naast de sfeerthema's 'Dorp', 'Waterkant', 'Bos' en 'Linten' nog enkele specifieke gebieden als apart sfeergebied te onderkennen vanwege hun ligging en functie binnen de themagebieden.

De binnenhoven

Opvallend in het plan is de wijze waarop parkeergelegenheid voor de meeste van de rijwoningen is ondergebracht in ruime parkeerhoven. Deze oplossing levert een rustig en autoluw straatbeeld op. Daartegenover staat dat de openbare parkeerhoven de woningen een tweede openbare zijde geven. Daar komt nog bij dat in één van de binnenhoven een aantal woningen staan die uitsluitend op de hof zijn georiënteerd en tenslotte worden ook speelplekken in de binnenhoven geprojecteerd.

Dit vereist dat bij de uitwerking van de plannen veel aandacht gegeven zal moeten worden aan de inrichting van de hoven, de 'voorkant-achterkant'-situatie (waar wordt aangebeld en waar bezorgt de pakketpost) en aan de afscherming van de privacy in de tuinen van de woningen.

Vier bosvilla's

Binnen het thema 'wonen in het bos' vallen vier villa's op die met elkaar een aparte ligging in een bosvak als kader hebben gekregen. De ontsluiting van de villa's wordt verzorgd door een aparte doodlopende weg die beschouwd kan worden als een exclusieve oprijlaan voor deze vier kavels. De villa's vormen zo een apart klein ensemble dat zich in die vorm onderscheidt als aparte categorie binnen het thema 'Wonen in het Bos'.

De appartementengebouwen

Op twee plekken zijn in het stedenbouwkundig plan appartementengebouwen voorgesteld: één bij de entree van de dorpsuitbreiding aan de O.L. Vrouwedijk en één aan de noordzijde dicht bij het water van de Meeris. De twee appartementengebouwen vormen op elk van deze plekken opvallende beeldbepalende elementen in een omgeving die verder uit laagbouw bestaat. Om die reden zullen beide appartementengebouwen apart aandacht krijgen en vanuit de eigen context beschreven worden.

Resumerend kunnen we nu de volgende sferen onderscheiden waarbij naast algemene overeenkomsten een duidelijk onderscheid in beeldkenmerken kan worden opgetekend:

- 1 dorpslaantjes
- 2 binnenhoven
- 3 waterkant
- 4 boslaantjes
- 5 vier bosvilla's
- 6 boerderijlinten
- 7 appartementengebouwen

De algemene overeenkomsten in de beeldkenmerken van deze sferen zullen hierna in de vorm van algemene beeldkwaliteitskenmerken beknopt behandeld worden voor achtereenvolgens: de stedenbouw (hoofdstuk 3), de architectuur (hoofdstuk 4) en de openbare ruimte (hoofdstuk 5). In het laatste hoofdstuk zullen tenslotte bij elk onderscheiden sfeergebied specifieke criteria worden geformuleerd.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



tekening Mulleners & Mulleners architecten

In dit hoofdstuk worden algemene uitgangspunten geformuleerd, die gelden voor de beeldkwaliteit van de stedenbouw van Waalre-Noord als geheel.

Algemene versterking gebiedskarakteristiek

In de beeldkwaliteit wordt getracht de karakteristieke sfeer van elk gebied te onderkennen en te versterken, in de architectuur van de woningen, in de wijze waarop de woningen op hun erf staan, de wijze waarop het erf grenst aan de openbare ruimte en in de inrichting van de openbare ruimte. Echter over alle sfeergebieden heen gelden een aantal terugkerende uitgangspunten die kenmerkend zijn voor het dorpse karakter van Waalre Noord.

Een dorpse karakteristiek

De karakteristiek van een dorp wordt door de combinatie van een aantal aspecten onderscheiden:

- geen herhaling van gelijkvormige stedenbouwkundige bouwblokken
- relatief kleine bebouwings'korrel' met wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte, afgewisseld met onverwacht grote volumes in de vorm van schuren of opslagplaatsen
- de verkaveling aan de straten en de positie van de woningen aan de straten is zelden rechttoe rechtaan
- veel gebouwen met een lange gevel aan de straat
- veel lage bebouwing onder de dakaanzet
- weinig hoge bebouwing (hoger dan drie bouwlagen)
- meer losse gebouwen dan aaneengesloten bebouwing
- gemakkelijk bereikbaar achtererf
- grote variatie in bebouwing, met een wisselend architectonhandschrift binnen een beperkt palet aan materialen en kleuren
- veel kappen gedekt met pannen
- wisselende nokrichtingen
- veel traditie in de architectuur
- weinig strakke architectuurritmes
- relatief veel houten planken in gevelbekledingen (vooral bijgebouwen)
- voorerven met variërende diepte (verspringing in voorge-

velrooilijnen)

- erfafscheidingen die per kavel variëren in uitvoering en hoogte
- weinig onderscheiden zonering in het straatprofiel, prioriteit aan de voetganger
- weinig auto's in het straatbeeld
- veel bomen en overig groen in het straatbeeld, ook ten gevolgen van groen op de erven.

Programmatisch blijken vrijwel al deze kenmerken in te passen in het stedenbouwkundig plan. Alleen de grote volumes in de vorm van schuren of opslagplaatsen zijn programma-tisch niet van toepassing en de lange gevel aan de staatzijde zal slechts beperkt ingezet kunnen worden uit hoofde van exploitatiecriteria. Een aantal van de hierboven genoemde aspecten wordt hieronder verder uitgewerkt.

De rooilijn

In het dorpse beeld speelt de voorgevelrooilijn een belangrijke rol als een lijn die de situering van de voorgevels min of meer, maar niet strak, georganiseerd. Dat is de reden dat in de criteria een marge is opgenomen die een variatie toestaat op de afstand van voorgevel tot de voorerfgrens.

De openbare ruimte als omsloten ruimte

Straatruimtes worden het domein van de omwonenden als de ruimtes een vorm van entree en beëindiging krijgen. Er zijn doorgaande straten die zich daar minder toe lenen (de linten) maar de meeste straten kunnen eenvoudig van een 'begin' en 'eind' worden voorzien door de laatste woningen naar voren te schuiven of door deze woningen van een naar voren geschoven uitbouw (erker) te voorzien. Soms zal dit in twee richtingen gebeuren, namelijk naar de beide straten die de hoek bepalen. Bij een T-kruising ligt het voor de hand om een woning in de as van de T te plaatsen.

De overgang van openbaar naar privé

De scheiding tussen het privé domein en het openbare domein lijkt in de traditionele dorpen vaak diffuus. In onze moderne samenleving blijkt er behoefte te zijn aan een duidelijke aanduiding van de grenzen van het private terrein. Om deze overgang op een vriendelijke wijze te laten plaatsvinden dient veel aandacht besteed te worden aan het uitgebreide scala aan middelen dat hier een rol in kan spelen. We hebben het dan over tuinmuren of –muurtjes, hekwerken en andere vormen van erfscheiding, stoepen, voortuinen, luifels bij de entree enzovoort. In hoofdstuk 4 wordt hier onder de nadere definiëring van de architectonische criteria verder op ingegaan.

Variatie in bouwhoogte

In straatwanden wordt gestreefd naar een beeld waarin goothoogtes en bouwhoogtes variëren. In het kaartbeeld (kaart 1, pagina 18) staan bouwhoogtes globaal aangegeven. Ook binnen het gevelbeeld wordt getracht de hoogtes van ramen licht te laten verspringen om seriematigheid te voorkomen en zo de individualiteit per woning tot uitdrukking te laten komen.

Betekenis van blikvangers en accenten

In de afbeelding op pagina 31 is aangegeven waar gevraagd wordt de gebouwen op te vatten als blikvanger of beeldbepalend element. Dit is een puur kwalitatief element: op plekken die erg in het zicht vallen dient de positie van gebouwen en het volume en de architectuur van het gebouw zelf extra aandacht te krijgen. Hier wordt gevraagd een verbijzondering in de vorm van een hoger gebouw, een hoger bouwdeel of bijzondere kapvorm en/of uitbouw te maken. Dezelfde nadruk op aandacht en kwaliteit geldt voor de inrichting van de openbare ruimte, in het bijzonder de positie van bomen en straatmeubilair op beeldbepalende plekken.

Materialen en kleuren gevels

De variatie in de toegepaste materialen in de gevels is afgeleid uit de traditie van het Brabantse dorp:

Meest voorkomende gevelmateriaal: baksteen, kleur oranje/bruin, roodbruin, rood/paars, paars. Daarnaast kunnen behandelde houten delen ondergeschikt voorkomen (geschilderd, gebeitst). De kleuren hiervan worden bepaald tot wit, of zeer donker geschilderd/gebeitst (diverse kleuren).

Ca. 15% van de woningen hebben voorgevels die voor minstens 70 % van het gevelmateriaal (buiten het vensterglas) bestaan uit helder wit geschilderde baksteen, wit stucwerk of wit geschilderde houten delen (of imitatie houten delen). De plaatsbepaling van deze gevels is weergegeven in de afbeelding op pagina 20.

Een uitzondering hierop vormt het buurtdeel aansluitend op het bos, waarin houten delen (of imitatie houten delen) minstens 50% van het gevelmateriaal uitmaken.

Variatie in architectenhandschrift

Naast een variatie in woningtypes, al vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Waalre-Noord, draagt de afwisseling van architectenhandschriften in grote mate bij aan het nagestreefde dorpse karakter. In het verlengde van goede ervaringen met een regelgeving hieromtrent is aan de spreiding van het architectenhandschrift de voorwaarde verbonden dat:

- nooit meer dan twee bouwobjecten van één en hetzelfde architectenbureau naast elkaar mogen staan. Dit geldt ook voor over een hoek naast elkaar geplaatste objecten.
- in een straatwand met meer dan vier objecten (inclusief hoekwoningen) minstens drie bureaus vertegenwoordigd zijn.

Onder objecten wordt verstaan: een rij, een tweekapper (ook als die geschakeld is), een vrijstaande woning (ook als die geschakeld is), een appartementengebouw, een voorzieningengebouw, etc. (zie pag. 23 voor een voorbeeld van de spreiding van architecten volgens deze regels).

Om dezelfde reden wordt hier het standpunt ingenomen dat de appartementengebouwen in het plan door twee verschillende architectenbureaus ontworpen dienen te worden.

Overwegend traditioneel beeld






In de inleiding van dit beeldkwaliteitsplan is al uitgesproken dat het overwegende architectonische beeld, aangevuld met het beeld van de buitenruimte, een overwegend traditioneel en romantisch karakter zal dragen, zonder daarbij eigentijdse interpretaties en vormen uit te sluiten.

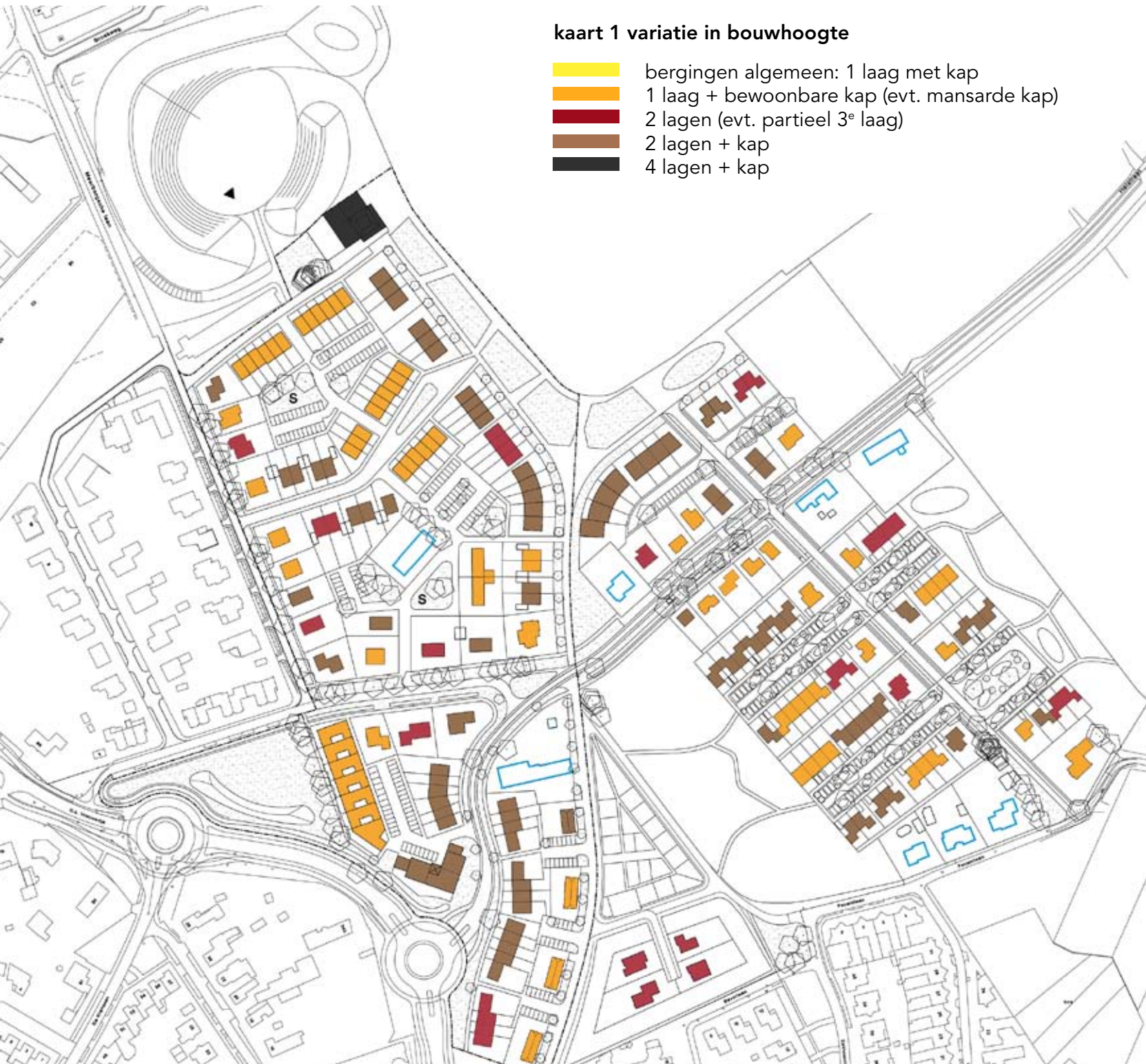
In de volgende hoofdstukken zal hierop nader ingegaan worden. Om hier ook regelend in op te kunnen treden is in een kaartbeeld (afb. pag. 22) vastgelegd hoe temidden van traditioneel vormgegeven woningen verspreid over het plangebied 15% tot 20 % kenmerkend eigentijdse of moderne woningen met een plat dak of afwijkende dakvorm gebouwd kunnen worden, mits deze in kleur- en materiaalkeuze het evenwicht in het straatbeeld niet verstoren.

Kleuren dakbedekking

Passend in het dorpsbeeld is het gebruik van ceramische pannen (duurzaam kleurecht) in de twee meest voorkomende kleuren: antraciet en roodbruin. Omdat in dit deel van Brabant de antracietkleurige pannen de overhand hebben is voor dit plan eveneens een meerderheid aan antracietkleurige pannen naast een minderheid van rode pannen voorgeschreven. Om ook deze kleuren goed te spreiden over het project zijn deze voorgeschreven in een kaartbeeld (afb. pag. 21). Hoewel pannen de overwegende dakbedekking moeten uitmaken zijn andere dakbedekkingen mogelijk: leien, riet en zink behoren tot de mogelijkheden.

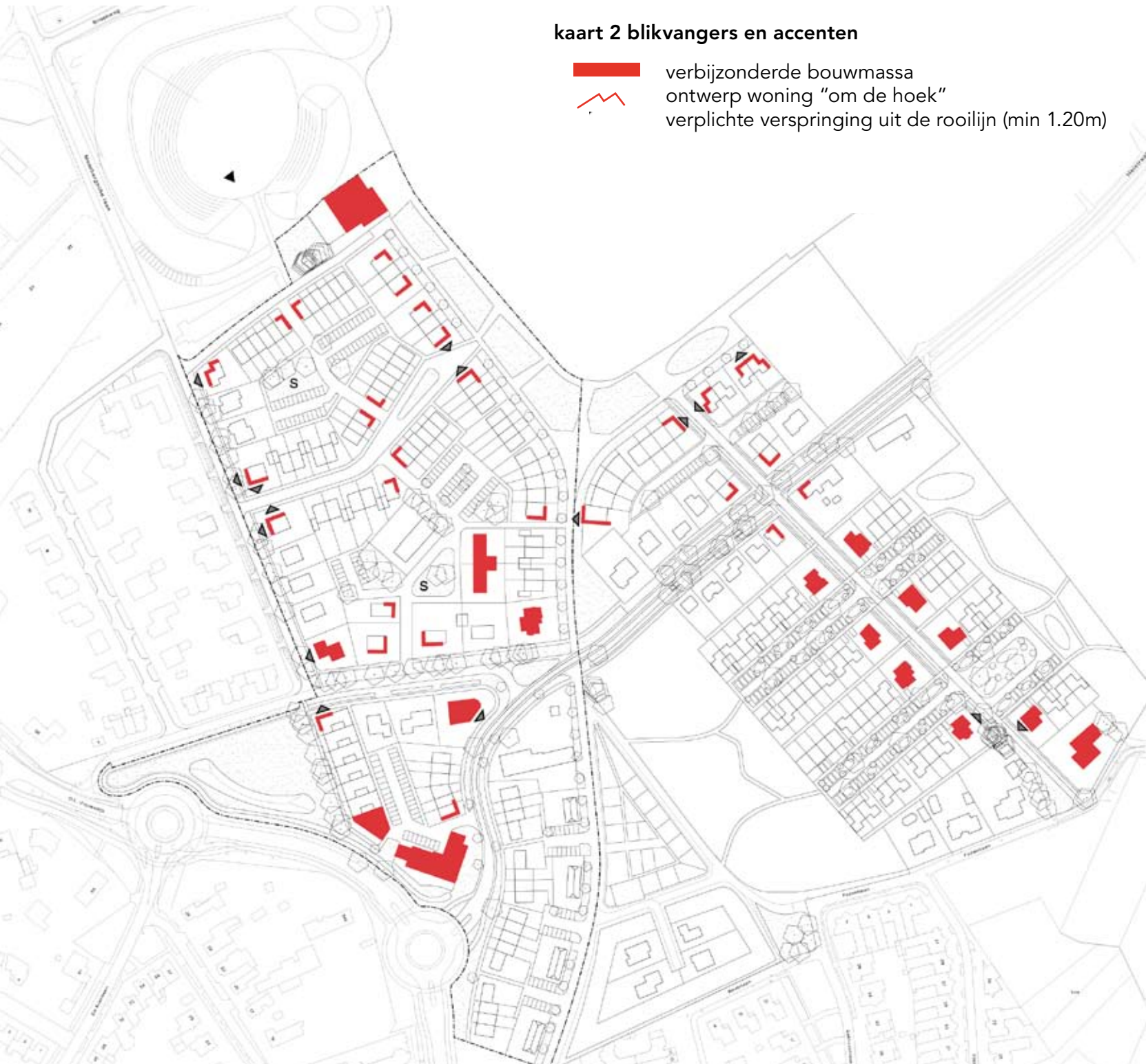
kaart 1 variatie in bouwhoogte

-  bergingen algemeen: 1 laag met kap
-  1 laag + bewoonbare kap (evt. mansarde kap)
-  2 lagen (evt. partieel 3^e laag)
-  2 lagen + kap
-  4 lagen + kap

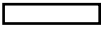





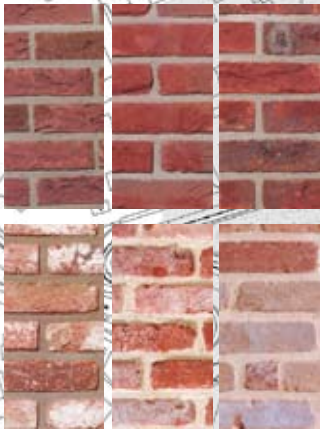
kaart 2 blikvangers en accenten

- verbijzonderde bouwmassa
- ⚡ ontwerp woning "om de hoek"
verplichte verspringsing uit de rooilijn (min 1.20m)







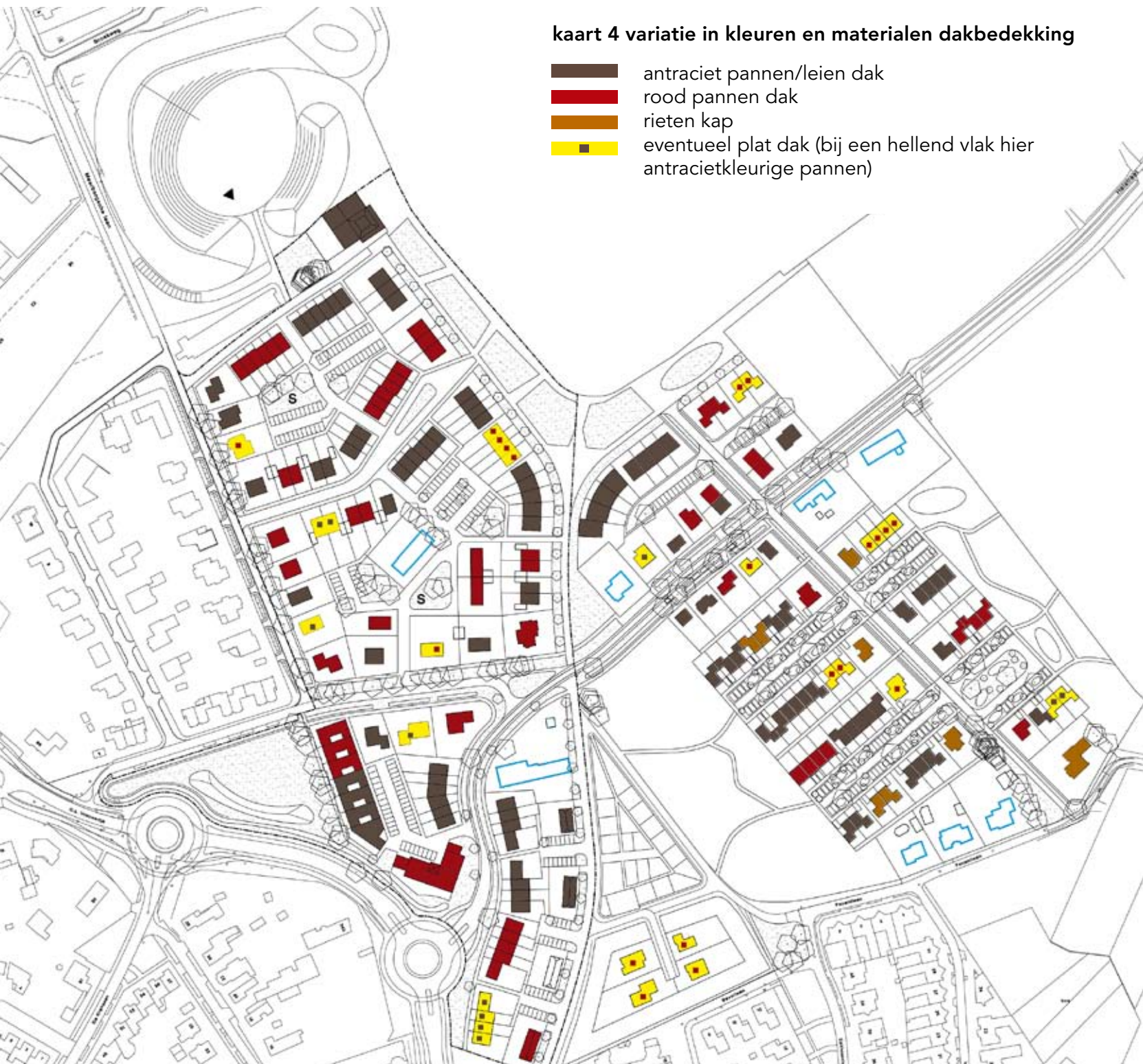
kaart 3 variatie in kleuren en materialen gevels

-  witte gevel (hout of baksteen)
-  houten planken (of imitatie)
-  roodbruine baksteen
-  roodpaarse baksteen



kaart 4 variatie in kleuren en materialen dakbedekking

-  antraciet pannen/leien dak
-  rood pannen dak
-  rieten kap
-  eventueel plat dak (bij een hellend vlak hier antracietkleurige pannen)



kaart 5 variatie in bouwstijlen

- traditionele bouwstijl
- moderne/eigentijdse bouwstijl



voorbeeld architectenverdeling

-  architect 01
-  architect 02
-  architect 03



Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



In dit hoofdstuk worden algemeen geldende criteria voor de architectuur in alle delen van de dorpsuitbreiding geformuleerd.

Overwegend romantisch traditioneel, verstrooid eigentijds

De architectuur van Waalre-Noord refereert aan een romantisch beeld van een welvarend Brabantse dorp, vriendelijk en vertrouwd, zoals zich dat tot ver in de jaren 50 van de vorige eeuw ontwikkeld heeft. Hier en daar bebouwing in een moderne of 'eigentijdse' stijl, maar overwegend een beeld van traditionele dorpsbebouwing van boerderijen, arbeiderswoningen, burgerhuizen tot burgemeesterswoning.

Dichter naar het water en de bossen zal dit architectuurbeeld, zonder vertrouwde traditionele kenmerken te verliezen, uitdrukkelijk moeten reageren op situering met uitzicht op het water en het bos. Naast subtiele verschuivingen in de materiaaltoepassing betekent dit vooral dat bijzondere verblijfsruimtes (veranda's, serres) worden toegevoegd.

Architectonische 'Omgangsvormen'

De architectuur (net als de stedenbouw) van Waalre-Noord is erop gericht met specifieke ontwerpmiddelen de overgang tussen openbaar en privé stapsgewijs in te richten. Een bewoner wil zich namelijk enerzijds geborgen/beschermd voelen in zijn woning en op zijn privéterrein, maar is anderzijds benieuwd/nieuwsgierig wie er door de straat fietst of wie er voor de voordeur staat. Passanten en bezoekers zijn eveneens gelukkig met een zekere stapsgewijze introductie op de privé wereld van de bewoners. Deze verschillende menselijke eigenschappen komen het beste tot hun recht in een omgeving waar deze overgangen tussen binnen en buiten, openbaar en privé met bijzondere zorg zijn ontworpen.

Vanuit de architectuur traditie is veel ervaring opgedaan met de associatieve effecten van talloze oplossingen op de grens van openbaar en privé. Dakverstek, luifel, voordeur, veranda, balkon, erker, maar ook luiken, vensterbank, ja zelfs het dieper in de gevel liggende raamkozijn met een duidelijke

zichtbare negge in de gevelopening of het naar buiten uitgebouwde raamkozijn en de roedes in de ramen zijn allemaal bemiddelende elementen geworden in de omgang en symboliek tussen privé en publiek domein. In de architectonische uitwerking/detaillering van de woningen en de openbare ruimte voor Waalre-Noord is er een belangrijke rol weggelegd voor deze 'omgangsvormen'.

Zonder dat alle genoemde vormen op elke woning zonder uitzondering hoeven te worden toegepast, worden er hieronder een aantal genoemd die bij elkaar in de straten zodanig vaak voor moeten komen dat ze de vertrouwde sfeer voor de straat als geheel overtuigend bepalen.

Het begint met de erfscheiding en het tuinhok bij de voortuin. Privé-gebied, maar nog wel buiten, duidelijk afgescheiden van het publieke gebied met een verzorgde erfscheiding.

De voordeur. Die is gedecoreerd, mooier en groter gemaakt of bewerkt, anders dan een achterdeur. Soms omkaderd met een bijzondere baksteenrand. Soms wordt in de voortuin de bezoeker verwelkomd bij de deur met een entreestoep en/of een luifel, of de deur is teruggelegd: alweer iets dichterbij de privé-wereld en al wel op privé-gebied, maar nog wel buiten. Als de luifel op kolommen rust, wordt de privé-wereld alweer iets meer geïntroduceerd, al helemaal als er zich bankjes aan weerszijden van de entree bevinden.

Vanuit het interieur van de woning schuift een erker het privédomein een stukje naar buiten, richting publiek domein. Maar nog wel op eigen terrein en nog met de voortuin en het tuinmuurtje als extra afstand tot het publieke. Bovendien zorgen de raamverdelingen ervoor dat de blik van buiten naar binnen even opgehouden wordt, de privé-ruimte wordt niet te open geëxposeerd.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



Het overstekende dak beschermt niet alleen letterlijk de gevel, maar maakt ook figuurlijk een beschermend gebaar naar de onder het dak schuilende woning. Een pannendak, zichtbaar als afdekking van de woning, is hier nog weer een sterker symbool dan een plat dak. (waarvan de aanwezigheid immers niet zichtbaar is).

Kleuren en materialen

De toe te passen materialen en kleuren zijn in hoofdstuk 3 in hoofdzaak besproken: overwegend baksteen in de kleuren waaier tussen roodbruin en paars, soms wit geschilderd of gekeimd. Ook houten delen (planken) komen daarnaast voor, wit of donker behandeld, vooral aan de waterkant en in het bos. Voor de daken worden overwegend ceramische pannen voorgeschreven.

Dakhellingen

De dakhellingen voor de traditionele types worden uitgevoerd met steile dakhellingen, meestal in de vorm van zadeldaken, eventueel toegepast als mansardedaken. Een wolfskapbeeindiging is mogelijk. Het dwarsprofiel over het dak biedt een symmetrisch beeld van dakhellingen. Eventuele asymmetrie wordt verborgen toegepast. De dakhellingen bedragen 45° of meer.

Uit- en aanbouwen

Het uitwerken van het standaard bouwvolume met verschillende uitbouwopties (erkers, luifels, loggia's, dakkapellen, hoektorentjes, praktijkruimtes, tweede garages) wordt ruimschoots toegelaten. Met betrekking tot de meer formele posities in het plan, op straathoeken en in andere 'poort en coulisse'-posities, worden deze verbijzonderende elementen een randvoorwaarde (zie ook hoofdstuk 3, blikvangers en accenten).

Decoraties en profileringen

Decoraties is de sfeer van uitgebreide profileringen van dak- of luifellijsten, versierde boeiboorden, dakruiters, geprofileerde balustradeonderdelen, deurlijsten, onderverdelingen

in de vensters, kolommen onder de luifels, baksteenprofileringen, etcetera worden verwelkomd.

Baksteen verbanden en voegwerk.

Naast baksteenprofileringen dient bijzondere aandacht gegeven te worden aan verzorgd voegwerk en bijzondere baksteenverbanden. Verdiept en dun voegwerk of een witte knipvoeg zijn onderdeel van het scala aan afwerkingsmiddelen, in de eerste plaats op de meest zichtbare gevels. Kleurverschillen in voegwerk en het toepassen van verschillende kleuren metselwerk behoren hier eveneens toe.

Zonnepanelen

Bij toepassing van panelen met pv-cellen dienen deze zodanig in de dakvlakken zijn aangebracht dat ze tot een integraal onderdeel van het dakontwerp behoren. Pv-cellen worden daarbij tevens zoveel mogelijk uit het openbare zichtveld gehouden.

Erfscheidingsen

Erfscheidingsen worden met het ontwerp van de woning meegenomen. Erfscheidingsen worden aan de zijden waar het achter- en zijerf grenst aan de openbare ruimte duurzaam uitgevoerd, tot een hoogte van 1,90 tot 2,00 meter. Deze erfseiding overlapt de zijkant van de woning voor minstens een derde van de woning. Het woningontwerp voorziet in de aansluiting van deze hoge erfseiding op de zijkant van de woning (poort, hek, doortrekken erfseiding, bijgebouw). Aan de voorzijde van de woning wordt ten allen tijde een hekwerk, een bakstenen muurtjes/plint, of combinaties hiervan gerealiseerd. De muurtjes en plinten worden altijd minimaal 20 cm dik uitgevoerd. In hoofdstuk 3 zijn de verschillende soorten erfseiding af te lezen (afb. pag. 30). Aan de binnenhoven is een deel van de woningen voor hun parkeergelegenheid op de hof aangewezen. Hier dienen de erfseidingen van 1,90 hoog een mee-ontworpen toegang tot het achtererf te omvatten.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



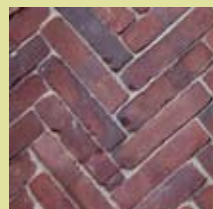
In dit hoofdstuk worden de criteria voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven, die gelden voor het gehele plan.

Groenstructuur

De eerste fase van het stedenbouwkundig plan voor Waalre-Noord is voor een belangrijk deel ingebed in een forse bestaande groenstructuur. Bomen en bossen zijn ruim aanwezig. Hoewel tengevolge van de nieuwbouw noodzakelijkerwijs een aantal bomen en bosschages zullen verdwijnen houdt het plan rekening met behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Daarnaast worden in het plan meerdere substantiële groeninrichtingen voorgesteld. De zorgvuldige inpassing van zoveel mogelijk bestaande bomen van formaat dient inzet van de plandetailering te zijn. In het bijzonder in de binnenhoven kunnen de bestaande bomen vanaf de start van de bewoning voor een aangenaam verblijfs- en speelklimaat zorgen.

Meer dan in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld de brede open zone langs het water van de Meeris in te vullen met ruime gazons doorsneden met smalle asfaltpaden om de waterkant te kunnen bereiken. Verspreid in de gazons worden hoogstammige bomen voorgesteld waardoor het uitzicht van de woningen op het water gewaarborgd blijft.

Getracht moet worden in het straatprofiel meer maat dan gebruikelijk aan groenstroken toe te delen. Omdat het merendeel van de parkeerruimte naar het eigen erf of de binnenhoven is geschoven is hier ruimte voor in het plan. Waar de straatbreedte het toestaat zal nagegaan moeten worden in hoeverre deze groene zones tevens een infiltratievoorziening voor hemelwater kunnen vormen. Tegelijkertijd dient er daarbij voor gewaakt te worden dat deze plekken niet verkommeren ten gevolge van de kuilvorm. Het groen moet regelmatig en goed beheerd kunnen worden.











De rijlopers voor autoverkeer worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Om de binnenhoven te kunnen onderscheiden als gemeenschappelijke verblijfsgebieden voor de omwonenden, worden deze uitgevoerd in gebakken klinkers (waalformaat heidepaars). Bovendien worden de toegangen tot de hoven gemarkeerd door de vormgeving van een entree die de weg even versmalt.

Hoewel in het openbaar gebied overal de prioriteit voor langzaam verkeer geregeld zal zijn, worden voetgangersstroken apart onderscheiden met een bestrating in betonnen tegels (30x30 cm). Deze bestrating ligt evenwel op hetzelfde niveau als de rijlopers voor de auto's.

Erfscheidingsen

De erfafscheidingen dragen in belangrijke mate bij aan het algemene sfeerbeeld in een straat of buurt. Het vormt de eerste afbakening van het privé-gedeelte van de bewoners. Het type erfafscheiding is van oudsher afhankelijk van het type woning enerzijds en van de omgeving anderzijds. Zo worden de tuinen van woningen in de omgeving van een dorps centrum nogal eens afgescheiden met een tuinmuur of ijzeren hekwerk terwijl de erven van woningen op veel grotere kavels in een meer agrarische omgeving eerder worden afgescheiden met een haag of een eenvoudiger hekwerk. De keuze van de typen erfafscheiding in Waalre-Noord wordt voornamelijk bepaald vanuit de onderliggende themagebieden. In het bos wordt gewerkt met laag houten hekwerk

kaart 6 erfafscheidingen

-  gras
-  gras met ijzeren spijlen hekwerk
-  tuinmuur
-  tuinmuur met houten delen
-  tuinmuur met haag
-  wisselende onderbegroeiing
-  hagen
-  bomensingel



en groene erfafscheidingen in de vorm van flinke hagen en wisselende onderbegroeiing (heesters), waar in de dorpsuitbreiding over het algemeen meer met tuinmuurtjes en stalen hekken wordt gewerkt. Aan de waterkant worden woningen met veranda's en erkers gerealiseerd. Hier wordt de erfafscheiding integraal in relatie met de architectuur van veranda en/of erker vormgegeven. In de verdere uiteenzetting over erfafscheidingen in de separate sfeergebieden zal naar voren komen dat de grotere kavels in de dorpsuitbreiding en langs de linten worden afgescheiden met grote hagen aan de achterzijde en eenvoudige hekjes aan de voorzijde. Tuinmuren worden meeontworpen met het bomenplan.

Straatmeubilair

Op de verblijfsplekken in de binnenhoven en langs het water worden gerieflijke parkbanken van duurzame kwaliteit geplaatst. Voor het overige straatmeubilair zal bij de uitwerking van de woonomgeving een nadere keuze worden gedaan onder andere aan de hand van richtlijnen voor onderhoud van de gemeentelijke diensten.

Verlichting

Voor de verlichting zal bij de uitwerking van het plan voor de woonomgeving een nadere keuze worden gedaan. Voor alle straten wordt eenzelfde mast en armatuur toegepast. Het voorgestelde type hiervoor is de Metropolis Cambridge of Anney (Philips).

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Naar verwachting zullen verdeeld over de verschillende buurtdelen transformatorhuisjes moeten worden geplaatst, en eventueel telefooncentrales, eveneens in de vorm van een gebouwtje. De plekken hiervoor dienen geïntegreerd te worden in het stedenbouwkundig plan. Voor de hand liggende plekken hiervoor zijn de toegangssituaties tot de parkeerhoven. Deze behuizingen dienen 'onder architectuur' afgebouwd te worden. Dit betekent dat in het algemeen gebruik kan worden gemaakt van de binnenmantel van de standaardbehuizingen voorzien van een buitenblad van baksteen

die in overeenstemming is met de baksteenkeuze van de nabijgelegen woningen. Ook een zadeldakje of overstekend plat dakje wordt apart ontworpen. De transformator met eerste ommanteling en dak kan reeds in een vroeg stadium geplaatst worden. Het buitenspouwblad wordt samen met de naburige woningbouw opgemetseld.

De overige bovengrondse behuizingen voor nutsvoorzieningen zijn doorgaans van geringe grootte en dienen een onopvallende plek in het straatbeeld te krijgen.

Kunst in de openbare ruimte

Traditioneel neemt beeldende kunst in het dorpsbeeld, anders dan in typisch stedelijke situaties, een bescheiden positie in: naast decoratieve elementen in de voorkanten van gevels komt beeldende kunst voor als herinneringselement aan bijzondere gebeurtenissen, personen of dorpskarakters. In de uitbreiding van Waalre-Noord zouden we een – ook weer bescheiden – rol aan deze invulling van beeldende kunst willen geven. De plantsoenen in de openbare ruimte bieden daar voldoende plaats voor.

voorbeelden voor mogelijke plekken van kunst in de openbare ruimte



DORPSLAANTJES



Dit sfeergebied omvat een belangrijk deel van de voorbereiding van Waalre-Noord. De straten sluiten nauw aan bij het beeld van de bestaande bebouwde kom. In de beeldkwaliteit van architectuur en de buitenruimte wordt de karakteristiek nagestreefd van schilderachtige dorpsstraten.

Daarbij blijft het beeld dicht bij het vertrouwde en traditionele beeld van het Brabantse dorp zoals zich dat tot ver in de jaren 50 van de vorige eeuw ontwikkeld heeft: een vriendelijk beeld, met veel uitdrukkingsvormen aan en rond de woningen die duidelijk maken dat de meer private sfeer van huis en tuin belangrijk bijdragen aan een ontspannen sfeer in de woonstraten. Dat laat overigens toe dat verspreid, maar in minderheid, eigentijdse en/of moderne woningbouwstijlen temidden van de traditioneel ogende bebouwing te zien zal kunnen zijn. En ook kan de interpretatie van de traditionele architectuur tot eigentijdse uitwerkingen en details leiden, maar wel zodanig dat het totaalbeeld van de traditionele dorpsstraat niet verstoord wordt.

De bouwhoogte, de kapvorm en kaprichting, het handschrift van de architect, de wijze waarop de woning aan de straat ligt zal, zal, net als in de oude dorpskern, variëren. De materialen en kleuren, zowel van de hoofdmassa en dak als van de onderdelen, zullen echter binnen een beperkt palet blijven, juist om bij de dorpse variatie de ook typisch dorpse eenheid te bewerkstelligen.

In de rijwoningen zullen woningtypes eenvoudig herhaald kunnen worden met op enkele onderdelen een interessante onderbreking van het ritme: er kan bijvoorbeeld een witte woning tussen de bakstenen gevels opgenomen worden of bij één van de woningen kan een kopgevel met dwarskap de langskap onderbreken.



Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



Stedenbouw

Bouwblok	<ul style="list-style-type: none"> • gesloten bouwblok met binnenhof. Vrijstaande woningen, vrijstaand geschakeld, tweekappers en rijen.
Dakenlandschap	<ul style="list-style-type: none"> • afwisselende dakrichtingen.
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • klassiek/traditioneel: één laag met kap en twee lagen met kap onregelmatig afgewisseld. • eigentijds/modern: twee lagen met plat dak of twee lagen met een 3e laag (over een kleinere oppervlakte) met plat dak.
Verdiepingshoogte	<ul style="list-style-type: none"> • 3 m
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • rijwoningen: in het binnenhof • tweekappers/vrijstaand: op eigen terrein
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • rechte of geknikte blokjes aan rooilijn met soms verspringingen van hoofdmassa tot hoofdmassa van maximaal 1 meter achter de rooilijn. Woningen op de straathoek springen altijd minimaal 1,50 meter naar voren t.o.v. de rooilijn.
Type voorerf	<ul style="list-style-type: none"> • voortuin van minimaal 3 meter tot de voorgevelrooilijn, afgezien van de hoekwoningen waar de bebouwing tot op de voor- en/of zijerfgrens mag staan.
Aan- bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • bijgebouwen worden zo opgesteld (minimaal op 11 meter van de voorkavelgrens) dat zoveel mogelijk langs woningen het groen in zij- en achtertuin zichtbaar blijft. Overige randvoorwaarden in paragraaf 6.1.1 (Specifieke Criteria voor Binnenhoven).

Architectuur

Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • klassiek/traditioneel: dominant (ook historiserende architectuur voorkomend) • eigentijds/modern: ondergeschikt
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • hoofdvolume toont symmetrische kap.
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none"> • zadeldaken en vanaf de straat zichtbare pannendaken: minimaal 43°, mansardes: onderste helling minimaal 60°, combinatie van steile dakhelling en plat dak: hellende deel tussen minimaal 60° en 80°.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij, erkers, luifels, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, etc.).
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> • klassiek/traditioneel: Baksteen dominant in de basis, baksteen en/of houten plankenbekledingen hoger in het gevelbeeld. • eigentijds/modern: vrij.
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none"> • ramen met onderverdelingen, kozijnen wit, in moderne/eigentijdse uitvoering wit, grijs, zwart. Geen panelen/paneelvullingen.
Daken	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: ceramische pannen, leien of gebakken leien. • kleuren: ceramische pannen, rood-bruin of antraciet.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord

Gevels	<ul style="list-style-type: none">• materialen: baksteen dominant.• kleuren: 80% baksteen van oranje/bruin, roodbruin, rood/paars, paars, 20% wit (geschilderde baksteen, of wit geschilderde houten delen, wit stucwerk)
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none">• veel toe te passen. In de traditionele kappen niet breder dan hoog en altijd met een zadeldakje.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none">• voorzijde (en bij hoekwoningen om de hoek): bakstenen muurtje (altijd minimaal 20 cm dik) van minimaal 40 cm hoog of combinatie van muurtje (plint) van 20 cm met hekwerk tot minimaal 80 cm hoog of duurzaam geplaatst hekwerk van minimaal 80 cm hoog. Gevarieerd in het straatbeeld.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">• De gevels die de hoek bepalen dienen beide voorzien te zijn van voldoende ramen en overige 'architectonische omgangsvormen'.

Openbare ruimte

Verharding	<ul style="list-style-type: none">• rijlopers gebakken klinkers, heidepaars. Voetpaden betontegels.
Groen	<ul style="list-style-type: none">• gras en/of bodembedekkers. Bomen 1e, 2e en 3e grootte volgens inrichtingsplan.
Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none">• volgens algemene regels (zie hoofdstuk 5).
Bijzondere elementen	<ul style="list-style-type: none">• niet van toepassing

Hoofdstuk 6.1.1 Specifieke Criteria voor Binnenhoven

Om auto's in dit dorpse beeld substantieel uit het straatbeeld te kunnen weren is in het stedenbouwkundig plan vrijwel al het bewonersparkeren en het overgrote deel van het bezoekersparkeren op enkele binnenterreinen achter de woningen op opgelost. De binnenhoven krijgen hierdoor een functie als toegangsbied voor de woningen die er omheen liggen: iedereen mag er weliswaar komen, maar het is tegelijk zichtbaar gemeenschappelijk domein van de omwonenden.

Deze representatieve functie zal gecombineerd moeten worden met het beeld van bijna uitsluitend achterkanten van erven. Er bevinden zich bovendien nog enkele woningen binnen deze hoven die helemaal op de hof zelf zijn georiënteerd.

De aanblik van de achtererven moet het dorpse karakter vertonen. Dat betekent niet dat hier de achtererfafscheidingen persé dezelfde variatie hoeft te vertonen als de hoofdgebouwen. Wél moeten bijgebouwen de variatie in het dorpse beeld weergeven. Daarom krijgen deze gebieden hier aparte aandacht bij de beschrijving van de criteria.



Stedenbouw

Binnenterrein	<ul style="list-style-type: none"> • binnenterrein met openbaar en gemeenschappelijk karakter. Het gebied biedt parkeergelegenheid voor direct omwonenden en bezoekers én speelgelegenheid.
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • in de binnenhoven is substantieel groen aanwezig.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • hoge erfscheidingsen met afsluitbare toegangen tot de achtererven. Uitvoering afhankelijk van het type woning. Rijwoningen: tuinmuren met houten delen, tweekappers/vrijstaand: groene erfscheidingsen (instant hagen).
Carports/garages	<ul style="list-style-type: none"> • uitvoering afhankelijk van het type woning. Rijwoningen: bergingen in de (achter)kavelgrens met erfscheidingsen meeontworpen, tweekappers/vrijstaand: minimaal 1 meter uit de (achter)kavelgrens.
Nutsgebouwtjes/kasten	<ul style="list-style-type: none"> • technische nutgebouwtjes worden zorgvuldig geplaatst: waar van toepassing geïntegreerd met de entree van de hof.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



Architectuur (Voor de criteria voor de woningen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.1 "de Dorpslaantjes")

- | | |
|---------------------|---|
| Stijlovereenkomsten | <ul style="list-style-type: none"> Gebouwtjes (bergingen, garages, carports, etc.) op de achtererven krijgen eenzelfde architectonische signatuur als het hoofdgebouw: woningen met kappen krijgen bijgebouwen met kappen. |
| Erfscheidingsen | <ul style="list-style-type: none"> Toegangen en erfscheidingsen op achtererfgrenzen behoren tot de bouw- c.q. ontwerpogave. Deze ontwerpogave mag leiden tot uniforme of slechts licht afwijkende oplossingen voor de erfscheidingsen voor kavels waarop de woningbouw van verschillende signatuur is. |
| Losse gebouwen | <ul style="list-style-type: none"> Losse gebouwen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld technische nutsgebouwtjes) krijgen een traditioneel uiterlijk (baksteen en kap of dak met overstek). |

Openbare ruimte

- | | |
|--|---|
| Toegang | <ul style="list-style-type: none"> De entree van de binnenhoven wordt gemarkeerd door middelen, die het wegprofiel duidelijk versmallen: bijvoorbeeld pilasters, een poort, een openstaand hek en dergelijke. |
| Bestrating | <ul style="list-style-type: none"> De bestrating van de binnenhof onderscheidt zich van die van het overig openbaar gebied: Ravenna gebakken klinkers. Parkeervakken in antraciet gebakken klinkers. |
|  | |
| Bomen | <ul style="list-style-type: none"> Voldoende ruimte voor bomen (ook 1e grootte) zonder dat deze overlast voor geparkeerde auto's veroorzaken: geen vallende vruchten of kleefstof. Alleen vallende bladeren en licht zaad is geen bezwaar. |
| Hagen | <ul style="list-style-type: none"> Auto's worden ook op de binnenhof zelf zoveel mogelijk uit het zicht gehouden met hagen van 0,80 tot 1,20 m hoog die zo lang mogelijk bladhoudend zijn. Waar de hagen tussen een speelplek en het parkeren in liggen verdient het de voorkeur lagere hagen (min 0,80 m) toe te passen in verband met de sociale veiligheid. |
| Erfscheidingsen | <ul style="list-style-type: none"> Erfscheidingsen bij oplevering 1,90 tot 2 m. hoog met meeontworpen afsluitbare toegang tot het achtererf. Tuinmuren van minimaal 1 m. hoog (minimaal 20 cm dikte) gecombineerd met stalen hek of rooster. Bij toepassing van hagen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de 'meeneemhaag' van duurzame aard voorgeweekt en geleverd met grond en vergroeid met dubbelrooster. Geen schuttingen van hout of kunststof. Houten of stalen hekwerken alleen in combinatie met geplante hagen (veren bij planting minimaal 1,20 m hoog). |
| Verlichting | <ul style="list-style-type: none"> lichtmasten en armaturen op het openbare gebied mogen hetzelfde zijn als die aan de voorzijde van de woningen (standaard zie hoofdstuk 5). |
| Speelgelegenheid | <ul style="list-style-type: none"> spelaanleidingen en speelwerktuigen op ruime groene plekken. |
| Huisvuilverzameling | <ul style="list-style-type: none"> aanbiedplaatsen huisvuil verscholen (maar goed bereikbaar voor de diensten). |

WATERKANT



Het water van de Meeris zorgt voor een in Noord-Brabants dorp zelden voorkomend woonmilieu, namelijk het wonen in een waterfront aan een flinke plas. Hoewel de woningen aan de waterkant deel uitmaken van de dorpsrand hebben ze in de omschrijving van de beeldkwaliteit daarom een expressie die direct te maken heeft met het uitzicht over de brede gazons en het water. Deze uitdrukking wordt praktisch vorm gegeven met de toevoeging van veranda's, balkons en erkers. Bovendien krijgt de gevelwand een net ander karakter door de uitbreiding van toepassing van wit oppervlak en met planken beschoten gevels (naast de gebruikelijke baksteen) in het straatgevelbeeld.



Stedenbouw

Bouwblok	<ul style="list-style-type: none">• bouwblok met binnenhof. Vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen.
Dakenlandschap	<ul style="list-style-type: none">• afwisselende dakrichtingen
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• klassiek/traditioneel: 2 lagen met kap• eigentijds/modern: 2 lagen met plat dak
Verdiepingshoogte	<ul style="list-style-type: none">• eerste bouwlaag (BG) minimaal 3,10 meter.• aanleghoogte BG woning 0,40 meter boven maaiveld.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• rijwoningen: in het binnenhof• tweekappers/vrijstaand: op eigen terrein
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none">• rechte of geknikte blokjes aan rooilijn met verspringingen van hoofdmassa tot hoofdmassa van maximaal 1 meter achter de rooilijn. Woningen op de straathoek springen altijd 1,20 meter naar voren t.o.v. de rooilijn.
Type voorerf	<ul style="list-style-type: none">• voortuin van 5 tot 7 meter tot de voorgevelrooilijn.
Aan- bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none">• veranda's, overdekte entree- en trappartijen, overdekte terrassen, balkons, en overdekte balkons mogen zich voor de voorgevelrooilijn bevinden.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



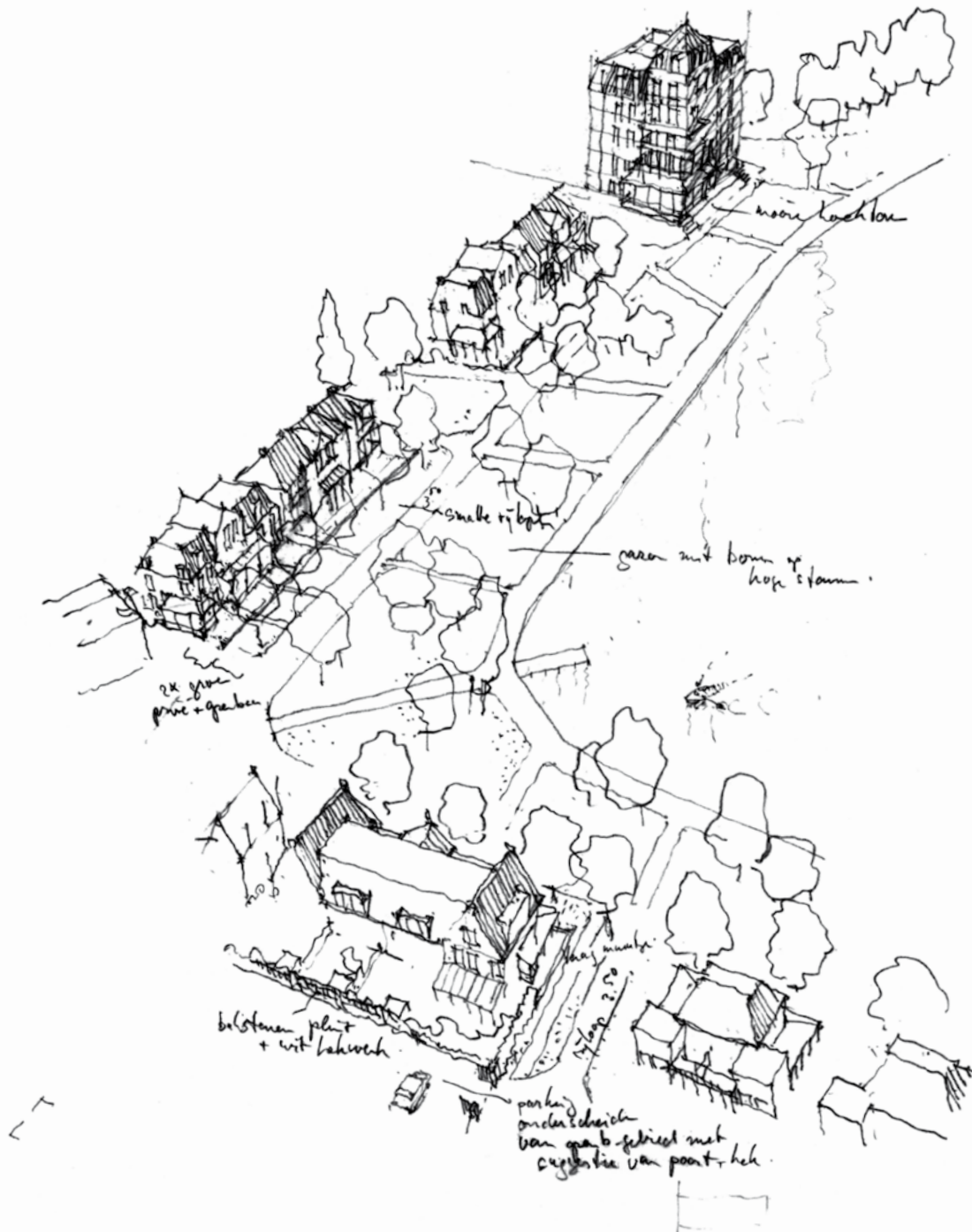
Architectuur

Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • klassiek/traditioneel: dominant • eigentijds/modern: ondergeschikt
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • hoofdvolume toont symmetrische kap.
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none"> • zadeldaken: minimaal 37°, mansardes: onderste helling minimaal 60°, combinatie van steile dakhelling en plat dak: hellende deel tussen minimaal 60° en 80°.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, geprononceerde middenpartij, erkers, luifels, veranda's, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, et cetera).
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> • klassiek/traditioneel: Baksteen dominant in de basis, houten plankenbekledingen hoger in het gevelbeeld. • eigentijds/modern: Eveneens baksteen dominant in de basis, houten plankenbekledingen hoger in het gevelbeeld.
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Ramen met onderverdelingen, kozijnen bij klassiek/traditioneel: wit, in moderne/eigentijdse uitvoering grijs, zwart.
Daken	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: ceramische pannen, leien of gebakken leien • kleuren: terracotta of antraciet
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: 50% baksteen, 50 % hout (of houtimitatie). Percentages mogen opgevat worden als geldend voor de straatwand (zie: gevelkleuren bij algemene richtlijnen stedenbouw, afb. pag. 20). De veranda's bestaan grotendeels uit hout. • kleuren: 50% baksteen van oranje/bruin, roodbruin, rood/paars, paars, 50% wit (geschilderde baksteen, of wit geschilderde houten delen, wit stucwerk)
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • veel toe te passen. Altijd met een zadeldakje.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • aan de voorzijde van de woningen mogen geen erfscheidingsen worden geplaatst. De voortuin bestaat uit een flauw aflopend grasveld. Uitvoering achtererven afhankelijk van het type woning. Rijwoningen: tuinmuren met houten delen, tweekappers/vrijstaand: (instant) groene erfscheidingsen. Overige randvoorwaarden paragraaf 6.1.1 (Specifieke Criteria voor Binnenhoven).
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels die de hoek bepalen dienen beide voorzien te zijn van voldoende ramen en overige 'architectonische omgangsvormen'.

Openbare ruimte

Verharding	<ul style="list-style-type: none"> • rijlopers gebakken klinkers, heidepaars. Voetgangerspaden zandkleurig asfalt. Rijloper voor auto's niet breder dan 3,50 meter en de randen van de rijloper zodanig uitvoeren dat auto's niet in de zijkant kunnen parkeren.
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • strook van minimaal 4meter breed voor de voorerfgrens waarin gras en/of bodembedekkers, onderbroken door toegangspaden tot de woningen in gebakken klinkers verharding. • inrichting oever gebied: gazons met verspreide hoogstammige bomen.
Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none"> • volgens algemene regels (zie hoofdstuk 5).
Bijzondere elementen	<ul style="list-style-type: none"> • wateroverlopen voor hemelwater naar de plas.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord





WONEN AAN HET BOS



In het stedenbouwkundig plan is het sfeergebied 'Wonen aan het bos' enigszins op afstand gelegd van het groeiende dorp. De bossen waaraan het buurtje is gelegen en de vrij strak geordende structuur van de verkaveling zijn aanleiding om de architectonische uitwerking hier een thema mee te geven dat enigszins afwijkt van de regels die voor de dorpslaantjes zijn opgesteld. Dit overigens zonder afstand te doen van de algemene architectuurkenmerken die rekening houden met het beschermende karakter van de woningen, zoals bijvoorbeeld grote overstekken, een entreegebied met luifel en de overige 'omgangsvormen' zoals die in de algemene kwaliteitsaspecten van de architectuur in hoofdstuk 4 zijn beschreven.

Er is gekozen voor een stijluitdrukking die recht doet aan de ligging tegen het bos en die zich onderscheidt van de even verder gelegen 'Vier villa's in het bos' waarin in vorm- materiaal- en kleuruitdrukking juist een contrast is gezocht met het bos.

De stijl heeft hier een landelijk karakter, wordt geassocieerd met beschut wonen aan de bosrand en vindt overeenkomsten met de cottagestijl. Steile zadeldaken met pannen bedekt, rieten daken en veel houten delen (planken) in de gevel benadrukken de landelijke stijl. Ook serres en knusse, met pannen of riet gedekte uitbouwen, doen mee in het geschetste beeld. Overdekte terrassen en veranda's leggen de relatie met het contact met de natuur.

De hoogte blijft beperkt tot één laag of twee lagen met een kap waarbij de kap ver in mag grijpen in de tweede laag. In de kap brengen dakkapellen de woonruimte onder de pannen of het riet tot uitdrukking. Een ver doorgevoerde onderverdeling in de ramen in de voor- en zijgevels benadrukt de privésfeer achter de gevels. Luiken en blinden zijn geen uitzondering.



Stedenbouw

Bouwblok	<ul style="list-style-type: none">• Eenvoudige rechte bouwblokken met open verkaveling waarin vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen een plaats hebben gekregen. Tussen de woningen door kan op zijn minst om de twee objecten tussen de woningen doorgekeken worden naar de achtertuinen.
Dakenlandschap	<ul style="list-style-type: none">• Uitsluitend kappen, waarvan een aanzienlijk deel gekenschetst kan worden als omvangrijke kappen omdat ze hoog zijn en/of omdat ze in de eronder gelegen bouwlaag beginnen.
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• 2 lagen met hoge kap
Verdiepingshoogte	<ul style="list-style-type: none">• Geen nadere voorwaarden. Aanleghoogte BG-vloer vrij.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Parkeergelegenheid voor de rijwoningen op straat of in afgeschermdde parkeerpockets. Voor de tweekappers en de vrijstaande woningen wordt in ieder geval 2 parkeerplaatsen op eigen erf verzorgd.
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none">• rechte of geknikte blokjes aan rooilijn met verspringingen van hoofdmassa tot hoofdmassa van maximaal 1 meter achter de rooilijn. Woningen op de straathoeken bij de centraal kruisende ontsluitingsstraat springen altijd 1,20 meter naar voren t.o.v. de rooilijn in de dwarsstraten.
Type voorerf	<ul style="list-style-type: none">• voortuin van 4,0 meter tot de voorgevelrooilijn.
Aan- bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none">• veranda's, overdekte entree- en trappartijen, overdekte terrassen, (overdekte) balkons, Deze aanbouwen mogen zich voor de voorgevelrooilijn bevinden.

Architectuur

Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • cottage- of tuindorpsstijl uit het begin van de 20e eeuw.
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • kappen met een heldere hoofdvorm met grote overstekken (ook voor de bijgebouwen)
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none"> • voor het hoofdvolume > 45°, voorbijgebouwen > 20°.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • eenvoudig hoofdvolume waarop eenvoudige ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, geprononceerde middenpartij, erkers, luifels, veranda's, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, etcetera).
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> • tot minimaal 0,8 m boven maaiveld baksteen of natuursteen. Vanaf maximaal 3,00 m. boven maaiveld minstens 60% houten delen (planken).
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none"> • ramen uitdrukkelijk met onderverdelingen, kozijnen wit, eventueel in combinatie met standgroen (donkergroen).
Daken	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: ceramische pannen, (gebakken) leien of riet. • kleuren: pannen en leien in de kleuren terracotta of antraciet. Aan de zuidzijde van de woningen tevens de mogelijkheid tot geïntegreerde zonnepanelen in de dakhelling.
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: hout dominant, verder baksteen en natuursteen • kleuren: Kleuren van de houten delen (planken): roodbruin, donkerbruin tot zwart, donkergroen gebeitst/geschilderd. De baksteenkleuren oranje/bruin, roodbruin, rood/paars en/of paars. Ook: wit geschilderde delen (baksteen / houten delen of wit stucwerk – zie kleurenoverzicht bij algemene regels op stedenbouwkundig niveau, afb. pag. 20)
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • dakkapellen met zadeldak (zink, pannen, leien of riet).
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • voorzijde: geen erfafscheidingsen, hooguit met lage 'onderbegroeiing'. Achterzijde: grote groene hagen (tot 2 m).
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • niet van toepassing.

Openbare ruimte

Verharding	<ul style="list-style-type: none"> • gebakken klinker, heidepaars.
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • handhaving en (net) afmaken van het bos aansluitend op de rand van de buurt. Voortzetting van de bosbeplanting geclusterd tussen de geparkeerde auto's.
Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none"> • volgens algemene regels (zie hoofdstuk 5).
Bijzondere elementen	<ul style="list-style-type: none"> • pieken in de hemelwaterafvoer worden opgevangen in laagtes in het openbaar groen.

VIER BOSVILLA'S



In het stedenbouwkundig plan is ruimte gemaakt in het bos voor de bouw van vier vrijstaande woningen. Omdat de vier woningen vrijwel geheel door het bos aan het zicht vanuit het omringend gebied onttrokken worden kan het beeld hier losgemaakt worden van het typische karakter van de dorpsbebouwing, waarin vertrouwdheid en traditionele architectuur een belangrijke rol spelen. De vier woningen vormen ten gevolge van hun geïsoleerde positionering een ensemble en er is hier dan ook gekozen voor eenzelfde architectuuruitdrukking voor alle vier de woningen. De architectuur van dit ensemble krijgt op deze bijzondere plek een eigen identiteit.

Er moet gezocht worden naar een stijluitdrukking waarmee de woningen individueel blijven en toch bij elkaar horen, een stijl die recht doet aan de confrontatie met de ligging in het bos en die zich onderscheidt van het even verder gelegen 'Wonen aan het Bos'.

De stijl is hier uitdrukkelijk 'eigentijds', voorop staat dat het ensemblekarakter van de vier woningen in de architectuur tot zijn recht komt. De woningen zijn in hun opbouw relatief laag teneinde de bosrijke omgeving voor alle vier de woningen zoveel mogelijk zichtbaar te houden. Om het verband tussen de vier villa's te ondersteunen staan de lijnen van de vier gebouwen alle in dezelfde richting of in een hoek van 90 graden op elkaar. De relatie tussen het interieur van de woning met de omringende natuur mag door middel van grote glasvlakken tot uitdrukking komen.





Openbare ruimte

Verharding

Groen

Straatmeubilair

Bijzondere elementen

- Gebakken klinker, heidepaars.
- Handhaving en (net) afmaken van de bosrand direct om de kavels heen.
- Onderbeplanting onder de bomen van heesters opgaand tot 2,5 meter hoog.
- Uitsluitend lichtmasten/armaturen (zie hoofdstuk 5).
- Poort- of entreesuggestie (bijvoorbeeld een houten hek) bij de entree van de open plek in het bos, als ware het de toegang tot een hof waarin de vier villa's staan. In materiaal en uitvoering sterk bepaald door de gekozen architectuur voor de vier woningen.

Stedenbouw

Bouwblok	<ul style="list-style-type: none"> • ensemble van vier vrijstaande woningen, omringd door een dichte bosrand tot op de kavelgrens. Alle woningen staan in dezelfde richting.
Dakenlandschap	<ul style="list-style-type: none"> • uitsluitend platte daken of uitsluitend kappen.
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • 1 tot 2 lagen met plat dak of kap. Voor een kwart van het bebouwd oppervlak mag een derde laag toegevoegd worden. Aanleghoogte BG-vloer vrij.
Verdiepingshoogte	<ul style="list-style-type: none"> • geen nadere voorwaarden.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein (minimaal 3 opstelplaatsen per kavel) .
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • de minimale afstand tussen het hoofdvolume van de woningen en de (voor)kavelgrens bedraagt 5,50 meter.
Type voorerf	<ul style="list-style-type: none"> • afgescheiden voortuin met haag als erfscheiding.
Aan- bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • maximaal 1 bouwlaag, alle plat afgedekt of alle met kap (overeenkomstig met de gekozen kapvorm van de hoofdbebouwing).

Architectuur (De woningen vormen met elkaar een sterk architectonisch ensemble; de architectuur van de vier woningen is sterk familie van elkaar).

Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • de woningen worden gekenmerkt door een 'eigentijdse' architectuur en zijn overeenkomstig qua stijl. Samen vormen de vier woningen een architectonisch ensemble.
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • ofwel uitsluitend platte of licht hellende daken (ook voor de bijgebouwen), ofwel uitsluitend steile kappen.
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none"> • vrij tot 30° of vrij vanaf 45°, maar voor alle woningen een grote overeenkomst in hellingspercentages.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • samengesteld uit één, twee of meer rechthoekige, loodrecht in elkaar hakende doosvormige volumes (alle met of alle zonder kap). Oversteken van daken en luifels spelen een belangrijke rol.
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> • geen specifieke voorwaarden. Voor alle vier de woningen een grote overeenkomst in gevelcompositie.
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none"> • ramen eventueel met onderverdelingen, kozijnen wit, grijs, zwart, donkerblauw, donkergroen of donkerrood, voor alle vier de woningen overeenkomstig.
Daken	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: ceramische pannen, leien, zink of riet. • kleuren: voor alle vier de woningen een grote overeenkomst in materiaaltoepassing.
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: baksteen, geschilderde baksteen, beton, geschilderde beton, natuursteen, stucwerk, houten planken, geschilderde houten planken, stucwerk, glas. • kleuren: 60% wit, overige kleuren uit het pallet van aardkleuren (terra, siena, oker, roest, grijzen, zwart). Voor alle woningen een grote gelijkheid in kleurtoepassing.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • in hoge kappen nooit breder dan hoog en altijd met een plat dak.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • brede, grote hagen (tot 1,20 m)
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • ontwerp als een ensemble.

LINTEN



Oude landwegen (de Heistraat en de Paradijslaan en het pad tussen de Heistraat en de O.L. Vrouwedijk) en de aanwezigheid van enkele oudere boerderijen bepalen hier het meer landelijke beeld in de nieuwe dorpsuitbreiding. Ook de wegprofielen refereren aan de vroegere landwegen door de continue aanwezigheid van groenstroken met bomen en, gedeeltelijk, ook greppels.

Daarbij blijft het beeld dicht bij het traditionele beeld van de Brabantse landwegen zoals dat nog tot ver in de jaren 50 van de vorige eeuw vaak tot in de kern te vinden was. De boerderijen lagen met de lange gevels langs de weg. Het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan spelen daarop in met woningtypes die op dezelfde wijze op de weg zijn georiënteerd. Ook de bouwhoogte gaat voor veel woningen terug naar dat van de oorspronkelijke boerderij. Het voorerf heeft een landelijke afscherming van de openbare weg. De materialen typeren eveneens een landelijk beeld: rieten daken mogen hier met regelmaat voorkomen.



Stedenbouw

Bouwblok	<ul style="list-style-type: none">• lintbebouwing, met bouwvolumes die overwegend, als de oorspronkelijke boerderijen, met de lange gevel parallel aan de straat staan. Relatief veel maat in de zijtuinen.
Dakenlandschap	<ul style="list-style-type: none">• overwegend: langskappen langs de straat.
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• overheersend: één laag met forse kap. Een beperkt aantal keren: tot twee lagen met een kap voor de types die niet refereren aan de boerderij (zie hiervoor de criteria voor: de Dorpslaantjes).
Verdiepingshoogte	<ul style="list-style-type: none">• normaal, onder de kap mogelijkheden voor woonruimte.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• parkeren vindt plaats op eigen terrein.
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none">• verspringingen van hoofdmassa tot hoofdmassa tot maximaal 2 meter achter de rooilijn.
Type voorerf	<ul style="list-style-type: none">• voortuin van minimaal 3 meter tot de voorgevelrooilijn.
Aan- en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none">• aanbouwen vallen altijd onder het (vervormde) dak van het hoofdvolume.• bijgebouwen worden zo opgesteld dat zoveel mogelijk langs woningen het groen in zij- en achtertuin zichtbaar blijft.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



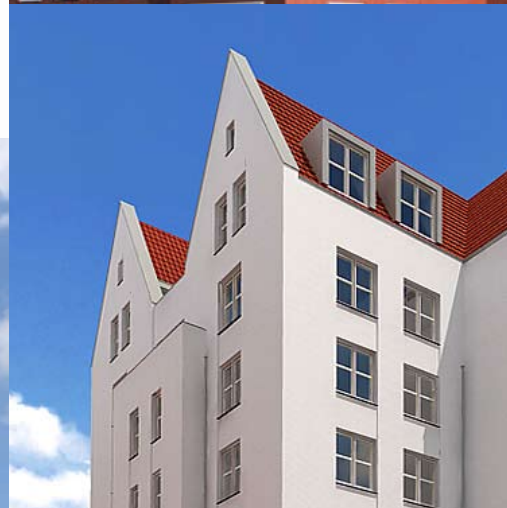
Architectuur (hier uitsluitend toegespitst op de woningen die met de lange gevel langs de weg staan en daarmee refereren aan de oorspronkelijke boerderijen. Voor de overige woningen kan teruggevallen worden op de criteria geformuleerd bij de "dorpslaantjes", hoofdstuk 6.1)

Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • klassiek/traditioneel: dominant (ook historiserende architectuur voorkomend) • eigentijds/modern: ondergeschikt (zie overzicht verdeling onder hoofdstuk 3).
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • langgerekte kap, zadeldak of mansarde, eventueel met wolfs- of schilddakeind. Gevels haaks op de kap: hoofdvolume toont symmetrische kap.
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none"> • zadeldaken en vanaf de straat zichtbare pannendaken: minimaal 43°. Mansardes: onderste helling minimaal 60°, combinatie van steile dakhelling en plat dak: hellende deel tussen minimaal 60° en 80°.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • eenvoudig hoofdvolume met aan de voorzijde en zijkanten slechts beperkte ingrepen (geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij, erkers, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, etcetera).
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> • één lange lage langsgewel onderbroken door ramen, de toegangspartij en een grote poort (de vroegere staldeur)/ raampartij of erker.
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none"> • ramen met onderverdelingen, kozijnen wit, in moderne/eigentijdse uitvoering wit, grijs, zwart. Geen panelen/paneelvullingen.
Daken	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: ceramische pannen, riet of een combinatie daarvan. • kleuren: rood-bruine of antraciete pannen
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> • materialen: dominant baksteen, toepassing hout ook denkbaar • kleuren: kleuren in straatbeeld (zie afb. pag. 20): 80% baksteen van oranje/bruin, roodbruin, rood/paars, paars, 20% wit (geschilderde baksteen, of wit geschilderde houten delen, wit stucwerk).
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • veel toe te passen. Met vormgegeven dak (nooit plat uitgevoerd).
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none"> • voorzijde (en bij hoekwoningen om de hoek): combinatie van muurtje (plint) van 20 cm met hekwerk tot minimaal 80 cm hoog of duurzaam geplaatst hekwerk van minimaal 80 cm hoog. Gevarieerd per kavel. Voor de woningen tegenover de moestuin zijn geen erfscheidingsen voorgeschreven. Een grasstrook of een verhoogde stoep volstaat.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • de gevels die de hoek bepalen dienen beide voorzien te zijn van voldoende ramen om leven achter de gevel waar te kunnen nemen.

Openbare ruimte

Verharding	<ul style="list-style-type: none"> • rijlopers: gebakken klinkers, heidepaars. Voetpaden: betontegels.
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • gras en/of bodembedekkers. Bomen 1e en 2e grootte, volgens inrichtingsplan.
Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none"> • volgens algemene regels (zie hoofdstuk 5).
Bijzondere elementen	<ul style="list-style-type: none"> • toepassing greppels waar mogelijk.

APPARTEMENTEN



Het appartementengebouw aan het water

Dit appartementengebouw bestaat uit een compact volume op een relatief klein grondvlak. Daarmee krijgt het gebouw de proporties van een urban villa met een hoekaccent of van een robuuste toren. Gesuggereerd wordt een vloeroppervlak per verdieping dat drie of vier appartementen omvat. Het gebouw heeft een markeert de rand van de dorpsuitbreiding aan het water. Door de naar voren geschoven positie begrenst het gebouw de brede openbare ruimte aan het water. Parkeergelegenheid voor het gebouw zal voor een belangrijk deel moeten worden ondergebracht in een gebouwde voorziening onder het gebouw.



Stedenbouw

Volume	<ul style="list-style-type: none">• het complex is compact van karakter maar heeft het voorkomen van een robuuste toren of een urban villa: het gebouw is hoger dan dat het breed is.
Functie	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw dient de hoek van de dorpsuitbreiding te markeren. De massa van het gebouw als geheel vormt de markering. De top van het gebouw zorgt voor de extra aanzet.
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• maximaal vier en een halve bouwlaag inclusief een plint van halve verdiepingshoogte (parkeergarage), exclusief een accent in de vorm van een onderscheidende kapvorm op een beperkt deel van het gebouw. De plint mag onder het gebouw uitsteken.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw heeft een alzijdig representatief karakter.

Architectuur

Architectuur	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw krijgt een traditioneel uiterlijk.
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none">• de hoogste laag krijgt het uiterlijk van een kap.
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none">• dakhelling minimaal 60°.
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none">• de ontsluiting van de gebouwen vindt plaats binnen in het gebouw plaats: er is geen sprake van galerijen.
Plint	<ul style="list-style-type: none">• een uitstekende plint krijgt de functie van dakterras, aan de kant van het water. Er kan hier op de plint een veranda toegevoegd worden.
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw krijgt gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevel).
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none">• raamopeningen zijn overwegend staand. Het raam- en kozijnwerk is overwegend wit.

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord



Daken	<ul style="list-style-type: none">• materialen: ceramische pannen, leien of zink.• kleuren: antraciete pannen of leien.
Gevels	<ul style="list-style-type: none">• materialen: baksteen en hout voor op-, aan- of uitbouwen en balkons• kleuren: bakstenen voornamelijk witgeschilderd, houtwerk
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none">• waar mogelijk. Niet breder dan hoog en altijd met een zadeldakje.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none">• er worden geen erfafscheidingen toegepast.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw bestaat uit een eenvoudig volume met een hoekaccent. Er bevindt zich alleen een verticale geleding in het hoofdvolume ter plekke van het accent.

Openbare ruimte

Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• de noodzakelijke parkeerbehoefte dient, minstens voor het bewonersaandeel, geheel uit het zicht van de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Voorstel is om dit in de halfverdiepte plint op te lossen.
Entree	<ul style="list-style-type: none">• de entree van de parkeergarage is duidelijk met het gebouw meeontworpen.
Groen	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw staat midden in het groen, van erfscheidingsen is geen sprake. De parkeergarage wordt afgedekt met een groen grasdak, waar het glooiende landschap op aansluit.

Het appartementengebouw aan de Onze Lieve Vrouwedijk

Met dit appartementengebouw wordt de entree van de dorpsuitbreiding aangekondigd. Met de bescheiden hoogte van drie bouwlagen met plaatselijk een verbijzondering boven de daklijn vormt het gebouw geen uitdrukkelijk accent. Het krijgt een positie en volume waarmee tevens het achterliggende blok min of meer wordt afgesloten, waardoor de parkeergelegenheid in de binnenhof aan het zicht van de omringende wegen onttrokken wordt. Het is een relatief klein appartementengebouw met drie of vier woningen per verdieping. Parkeergelegenheid voor het gebouw zal voor een belangrijk deel moeten worden in de hof achter het gebouw.

Stedenbouw

Volume	<ul style="list-style-type: none">• het complex is compact van karakter maar heeft het voorkomen van een korte bebouwingswand.
Funcitie	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw vormt de afsluiting van het bouwblok . Het vormt door zijn postuur, hoewel bescheiden in hoogte, tevens een herkenningspunt voor de aankondiging van de dorpsuitbreiding. Voor de aansluiting bij de naastliggende lagere bebouwing mogen bijgebouwen gebruikt worden (fietsenstalling, containerruimte e.d.)
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• maximaal drie bouwlagen exclusief een beperkte accentuering in de vorm van een geveldeel of volume dat bescheiden door de dakrand steekt.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw heeft een representatief karakter naar de rotonde (zuidzijde) voorzien van een plaatselijke bescheiden geleding met ingetogen accent. Aan de binnenzijde van het bouwblok zit een formele entreepartij, deze is direct bereikbaar vanaf de binnenhof.

Architectuur

Architectuur	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw krijgt een traditioneel uiterlijk.
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none">• de bovenste woonlaag bevindt zich in kapverdieping. Het gebouw krijgt een plat dak, bijgebouwen/aanbouwen worden met een zadeldak of lessenaarsdak uitgevoerd
Dakhelling	<ul style="list-style-type: none">• dakhelling woonkap minimaal 60°. Dakhelling bijgebouwen minimaal 30°
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none">• de ontsluiting van de appartementen vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw. Bij een galerijontsluiting worden de galerijen uit het zicht gehouden van de omringende straten.
Plint	<ul style="list-style-type: none">• in de plint zijn appartementen gesitueerd. De buitenruimte van de onderste twee lagen mag buiten de gevel geplaatst worden. De constructie mag echter niet tot de daklijn doorgetrokken worden.
Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none">• het gebouw krijgt gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevel).
Raamopeningen	<ul style="list-style-type: none">• raamopeningen zijn overwegend staand. Het raam- en kozijnwerk is overwegend wit.
Daken	<ul style="list-style-type: none">• materialen: ceramische pannen, leien of zink.• kleuren: oranje-rode pannen
Gevels	<ul style="list-style-type: none">• materialen: baksteen• kleuren: roodbruine baksteen, eventueel een deel wit geschilderd
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none">• niet breder dan hoog en altijd met een zadeldakje.
Erfscheidingsen	<ul style="list-style-type: none">• de buitenruimte van de benedenwoningen wordt met bouwkundige middelen van het voorliggend plantsoen afgescheiden (muurtjes van minimaal 80 cm. hoog).
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">• de dakrand is aangezet met een geprononceerde daklijst of rand. Ter plekke van de verbijzondering in de voorgevel mag de dakrand onderbroken worden.

Openbare ruimte

- | | |
|----------|--|
| Parkeren | <ul style="list-style-type: none">• de noodzakelijke parkeerbehoefte dient uit het zicht van de wegen rondom het bouwblok gerealiseerd te worden. |
| Entree | <ul style="list-style-type: none">• de entree tot de binnenhof waarin geparkeerd wordt krijgt een vernauwing met een zekere poortfunctie waardoor de hof eerder het karakter van een gemeenschappelijk gebied dan van een openbaar terrein krijgt. |
| Groen | <ul style="list-style-type: none">• het plantsoen aan de zuidzijde van het gebouw moet een representatief karakter krijgen (eventueel met een waterpartij). |

Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Waalre

Ontwerp stedenbouwkundig plan:

Grontmij Nederland BV

Ontwerp beeldkwaliteitsplan:

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, Barendrecht

