



# GROTE BOTTEL

KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR

06-11-2024

# COLOFON

Grote Bottel  
Kwaliteitskaders architectuur

Oosterhout  
IND-487026-06B Kwaliteitskaders architectuur



**Vestiging Oosterhout**  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

**Vestiging Maastricht**  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)



**Vestiging Utrecht**  
Ptolemaeuslaan 80  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht  
T +31 (0)30 609 72 22

[www.am.nl](http://www.am.nl)

**VRIJGAVE**  
Opsteller(s):  
Remond Baselmans, Sjoerd van Dolen

Goedkeuring:  
Eduard van Tilborg

Vrijgave:  
Mark van der Poll

# INHOUDSOPGAVE

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| <b>1. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR</b>          | <b>4</b> |
| 1.1 AANLEIDING EN DOEL                           | 5        |
| 1.2 LEESWIJZER                                   | 5        |
| 1.3 VISIE OP ARCHITECTUUR                        | 6        |
| 1.4 ARCHITECTONISCHE PRINCIPES                   | 7        |
| 1.4.1 KLEUREN EN TONEN VAN DE PEEL               | 8        |
| 1.4.2 BASISMATERIALISATIE                        | 9        |
| 1.4.3 ACCENTEN OP KOPPEN EN ZICHTLIJNEN          | 10       |
| 1.4.4 OPTIONELE TOEVING VAN EEN TWEEDE MATERIAAL | 12       |
| 1.5 INSPIRATIEKADER VRIJE KAVELS                 | 13       |
| 1.6 INSPIRATIEKADER APPARTEMENTEN                | 14       |



## 1. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR

## 1.1 AANLEIDING EN DOEL

Dit hoofdstuk is het kwaliteitskader van de architectuur voor de Grote Bottel. De bebouwing zal in verschillende fases door verschillende architecten worden uitgewerkt. Het doel is om de samenhang en de kwaliteit van de architectuur middels een aantal kwaliteitskaders te waarborgen. Dit document dient enerzijds als inspiratiedocument voor de architecten en anderzijds heeft de gemeentelijke welstand ook kaders om bouwplannen mee te toetsen. Bij het opstellen van dit kwaliteitskader hebben wij kennis genomen van de welstandsnota uit 2016. Aanvullend op de welstandsnota zal dit document van kracht zijn in overleg met de gemeente Deurne.

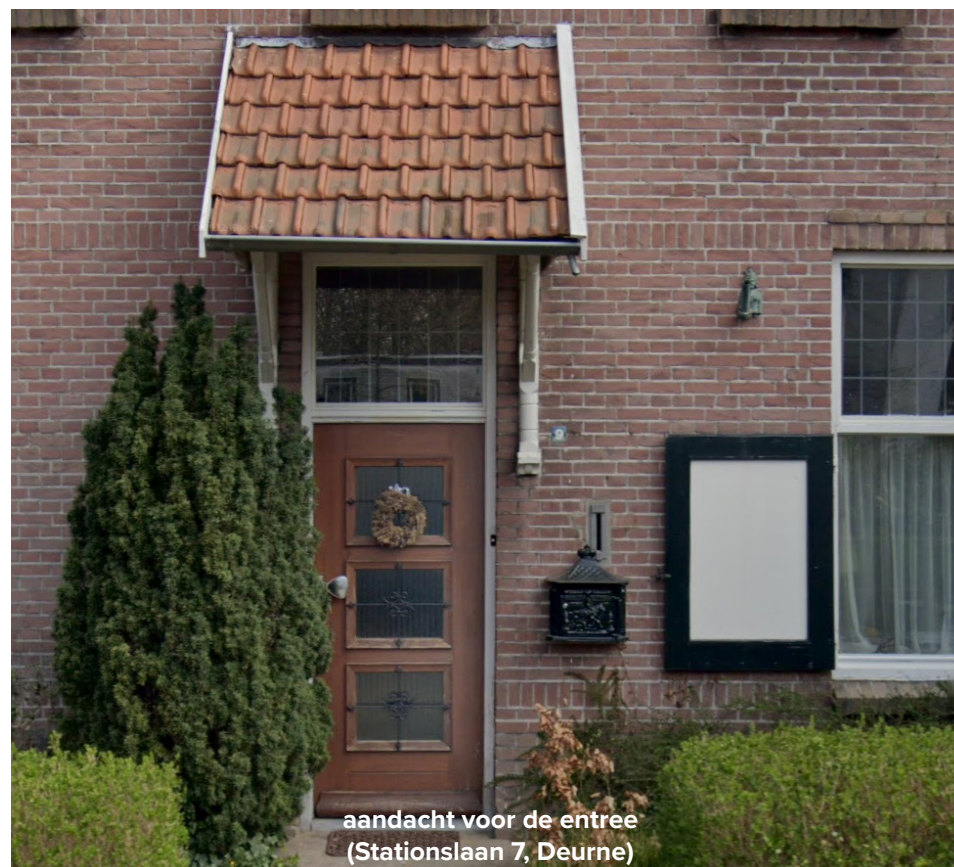
## 1.2 LEESWIJZER

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- Deurne kent een rijke historie van panden die gebouwd zijn in de jaren '30. Op basis van een analyse van deze bebouwing zijn de belangrijkste kenmerken benoemd van deze bouwstijl. Dit zijn kenmerken als materialisatie, geleding en detail.
- De bouw- en duurzaamheidsmethoden van de jaren '20 en '25 stellen nieuwe eisen en vragen om een eigentijdse interpretatie van de jaren '30 architectuur in Deurne. Op deze manier komt er een nieuwe Deurnese woonwijk met aandacht voor het verleden, heden en de toekomst.
- Het plangebied kent een verscheidenheid aan identiteitsrijke plekken en woonmilieus waarbij zichtlijnen en accenten de verbinding vormen. Middels de visiekaart wordt dit aangeduid.



meerdere woningen vormen samen één ensemble  
(Heuvelstraat 15, Deurne)



aandacht voor de entree  
(Stationslaan 7, Deurne)



gemetselde plantebakken



gemetselde erkers en steile kapvorm



schoorsteen geven oriëntatie en versterken gevelcompositie  
(Stationslaan 1, Deurne)

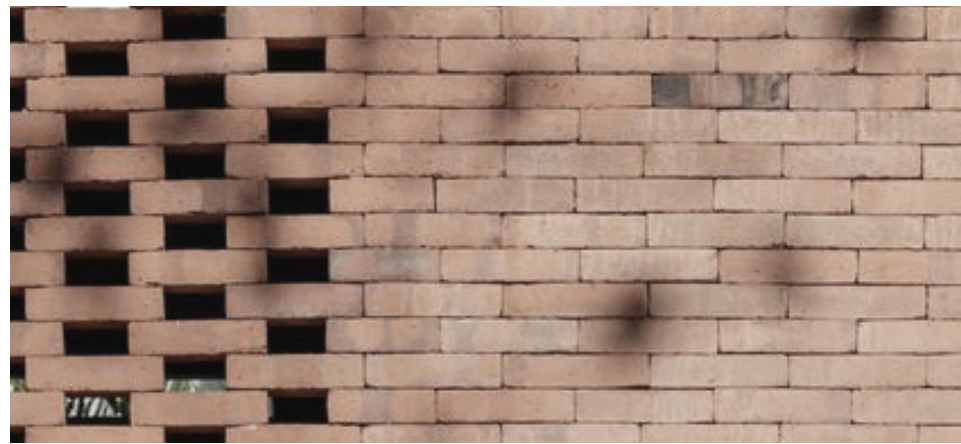
### 1.3 DEURNESE JAREN '30 ALS BASIS

Het merendeel van de dorpslinten in Deurne bestaat uit bebouwing uit de jaren '30. De stijlkenmerken van deze typische jaren '30 architectuur vormen de basis voor De Grote Bottel. De Grote Bottel wordt een identiteitsrijke Deurnese wijk met een knipoog naar het verleden. Tussen de jaren '20 en '60 waren architecten Jos Deltrap, bekend van het deltrapverband, en Sjef van Griensven actief in Deurne. Zij hebben in die tijd veel bepaald in het bebouwingsbeeld van Deurne. Deltrap ontwierp vooral kerken, scholen en woonhuizen. Van Griensven ontwierp hoofdzakelijk woonhuizen en boerderijen. Onderstaand de belangrijkste stijlkenmerken hiervan.

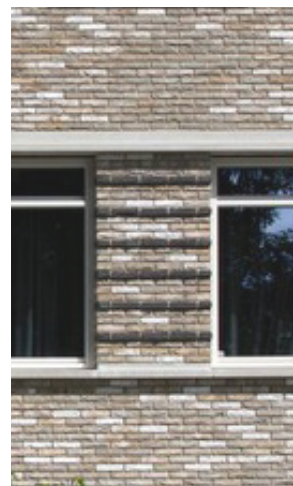
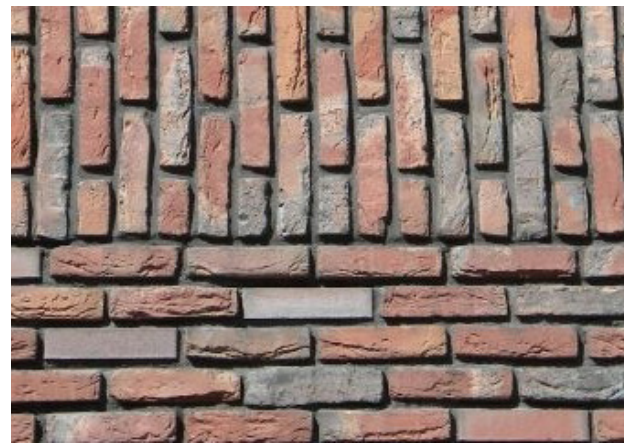
#### Stijlkenmerken

- gemetselde erkers; aanbouwen aan de gevel die een belangrijk element van het gevelbeeld zijn. Hiermee kunnen hoekwoningen ook een overhoekse kwaliteit krijgen.
- aandacht voor de entree; denk hierbij aan metselwerk, details (verfraaiingen), toevoeging van een luifel, boog boven de voordeur.
- zadel- en mansardedaken; kenmerkende (steile) dakvormen voor deze tijd, gedekt met pannen. Bakgoten zijn aan het dak ook een herkenbaar element van de jaren '30.
- accenten in natuursteen; de woningen bestaan uit stevige bakstenen muren met accenten van natuursteen.
- schoorsteen; de schoorsteen geeft bebouwing een solide geaarde uitstraling en symboliseert een mooie mix tussen esthetiek en functionaliteit.
- meerdere rijwoningen vormen samen een ensemble en elk ensemble bestaat uit meerdere kapvormen.

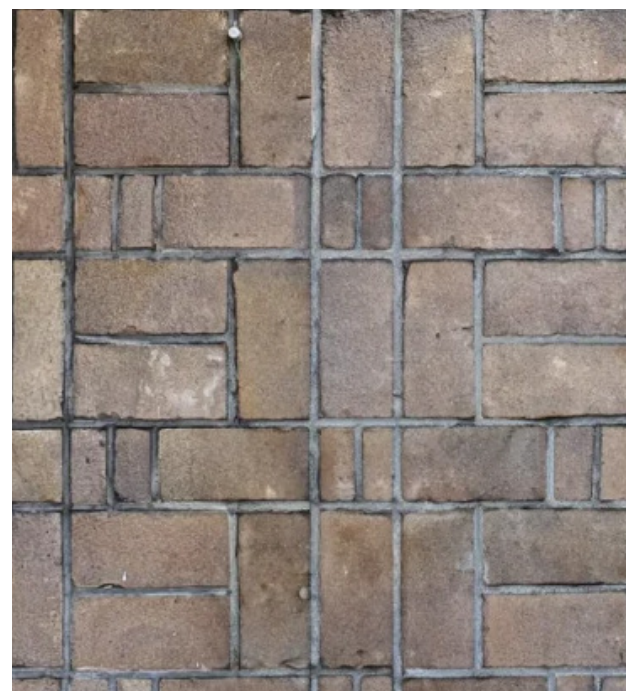
eenduidige baksteenarchitectuur



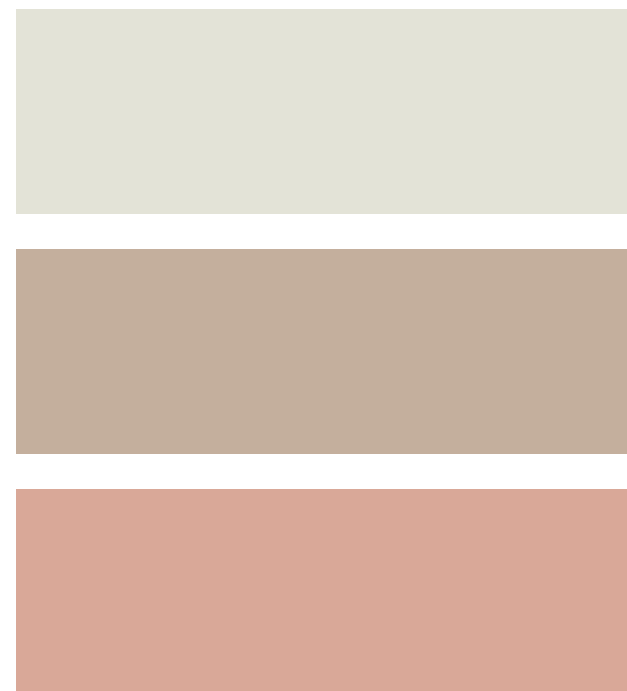
accenten in de gevel



accenten in materialisatie



kleuren en tonen van de Peel



## 1.4 ARCHITECTONISCHE PRINCIPES

De nieuwbouw sluit in maat, schaal en vorm aan op bebouwing in de omgeving. Het overgrote deel van de nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Ook de appartementen hebben de uitstraling van een grondgebonden woning om een zo rustig mogelijk straatbeeld te scheppen. De huidige bouw- en duurzaamheidsmethoden stellen nieuwe eisen en vragen om een eigentijdse interpretatie van de jaren '30 architectuur in Deurne. Dit is vertaald naar vier basisprincipes die gelden voor de hele wijk ten behoeve van samenhang en borging van de kwaliteit.

### 1. Kleuren en tonen van de Peel

Het kleurenpalet bestaat uit lichte tinten van beige, bruin en rood. Deze kleuren zorgen voor een rustig en eenduidig straatbeeld en vormen een mooi contrast met de grote groene ruimtes. De gekozen kleuren verwijzen naar de Peel.

### 2. Architectuur

Het plan (en ook jaren '30 architectuur) kenmerkt zich in zijn eenduidige baksteenarchitectuur. Dit betekent texturen, verbanden en verbijzonderingen of accenten. Toepassing van steenstrips is mogelijk.

### 3. Accenten op koppen en zichtlijnen

Bij hoofdentrees van de wijk, bijzondere zichtlijnen en andere strategische locaties zullen er accenten worden gemaakt om ruimtelijke kwaliteit te geven aan plekken en om routing, sociale controle en ontmoeting te bevorderen. Zo ontstaat er een aantrekkelijker en gevarieerd straatbeeld en wordt de samenhang geborgd vanuit één wijkgedachte.

### 4. Optionele toevoeging van een tweede materiaal

Om grote gevelvlakken op te breken en te werken met vlakverdeling, kan er worden gekozen voor een accent dat bestaat uit een tweede materiaal zoals hout of betonnen latei. Dit zijn materialen die beide mooi oud worden.



natuurlijke grondslag  
van de Peel  
kenmerkend door zandpaden

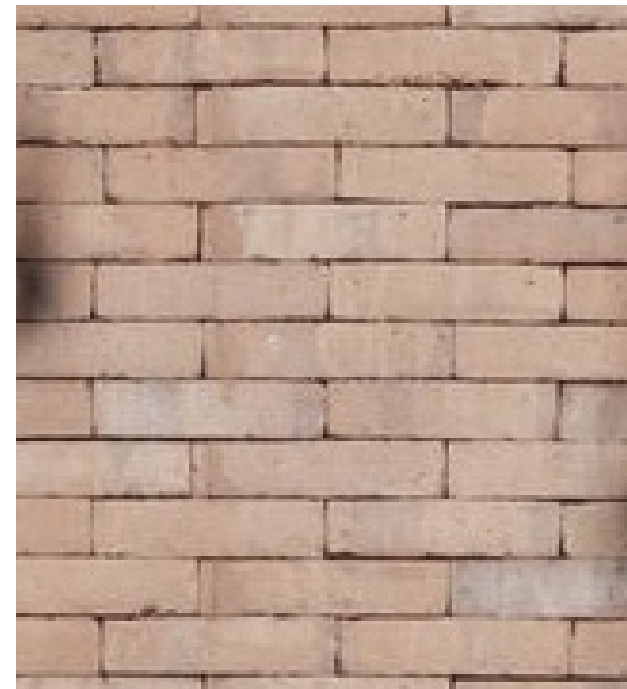
houten 'accenten'  
op de heide

natuurlijke kleur van  
heide in de Peel  
in bloei

lichte tint van beige

lichte tint van bruin

lichte tint van rood



#### 1.4.1 KLEURTINTEN VAN DE PEEL

De kern van het plan ligt in het creëren van een typische jaren '30 tuinwijk, net als bijvoorbeeld het Witte Dorp in Eindhoven. Voor deze tuinwijk is echter gekozen voor een kleurenpalet dat refereert naar de Peel, in plaats van witte woningen.

##### Palet van de Peel

Om aan te sluiten bij het karakter van de Peel en de landelijke uitstraling van de omgeving, wordt gebruik gemaakt van aardse tinten. De toegepaste kleuren verwijzen naar de kleuren van de heide in de Deurnese Peel, zoals lichtbeige (natuurlijke grondslag van de Peel), lichtbruin (verwijzing naar houten 'accenten' op de heide) en lichtrood (kleur van bloeiende heide).

Het basispalet bestaat uit kleurtonen in de vorm van baksteen, aangevuld met een tweede materiaal zoals hout of een ander verband. Het gebruik van neutrale kleuren en rustige tonen, in combinatie met natuurlijke materialen, domineert het plan. Dit creëert een ingetogen uitstraling en vormt een mooi geheel met de grote groene ruimtes die op hun beurt weer inspiratie hebben geput uit de vormen en beplanting van het beekdal in combinatie met bloemen en grassen uit de Peel.



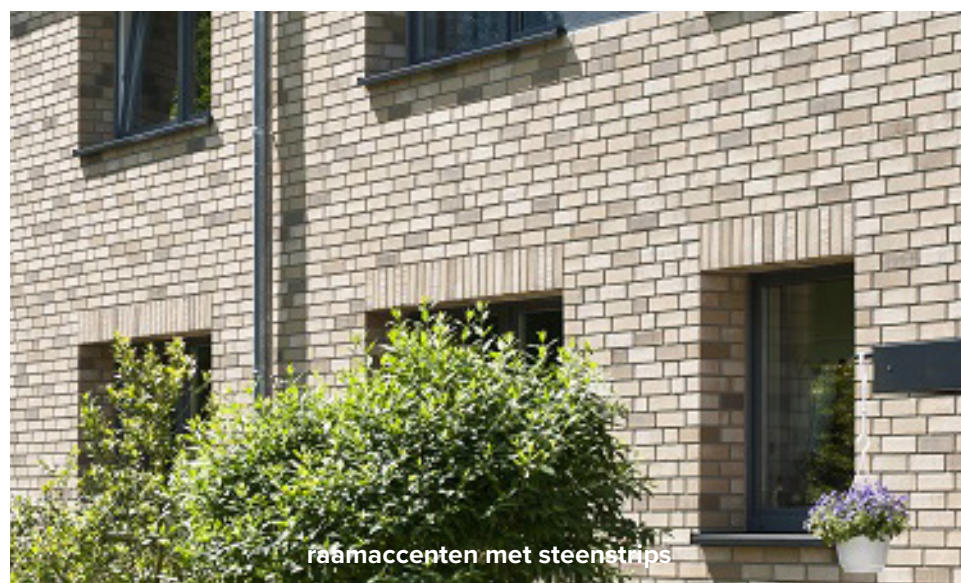
aantrekkelijke entree



gemetselde plantenbakken



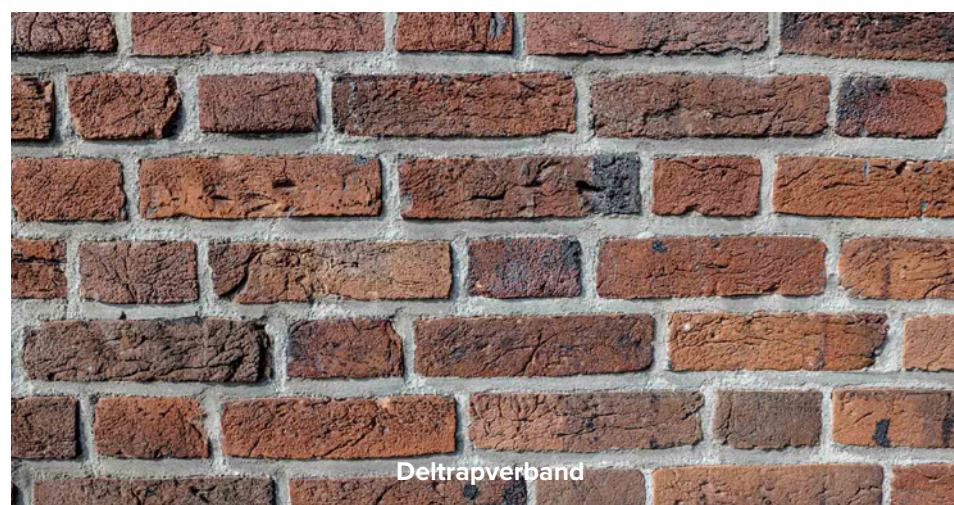
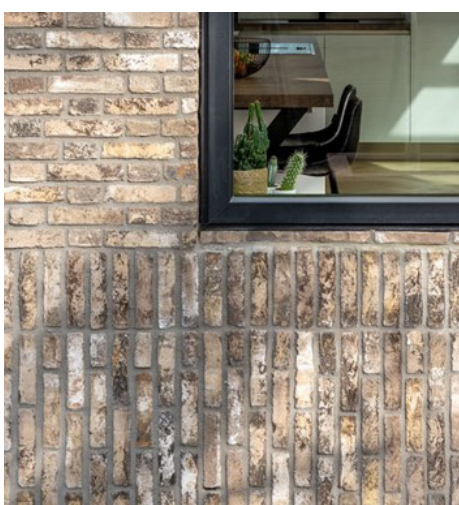
afwijkende kleur



raamaccenten met steenstrips



variatie in verbanden



Deltrapverband

### 1.4.2 ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

Het primaire bouw materiaal voor dit project is baksteen met toepassing van steenstrips, mogelijk aangevuld met hout als secundair materiaal. Deze combinatie van materialen is overal in het ontwerp terug te vinden en draagt bij aan een harmonieuze en esthetisch aantrekkelijke uitstraling. Baksteen biedt veelzijdigheid en duurzaamheid, en kan op verschillende manieren worden toegepast om variatie en visuele interesse te creëren. Enkele van de toepassingen zijn het gebruik van diverse verbanden, zoals halfsteens, kruisverband of deltrapverband.

#### Oog voor detail

Het toevoegen van een plint biedt een extra detail dat de basis van de gevels accentueert en een visuele overgang creëert tussen de verschillende bouwlagen. Overgangen van donker naar lichter materiaal kunnen als ontwerpelementen fungeren. Deze overgangen kunnen ook helpen om de schaal van de gebouwen te breken en een menselijke maat te introduceren.

Ook is het mogelijk om met verschillende vlakken te werken, waarbij variaties in textuur, kleur en patroon worden toegepast om de massa van de woningen te breken en extra geleding aan te brengen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het gebruik van verticale en horizontale accenten, het integreren van nisjes of uitsparingen, en het spelen met de diepte van de gevels. Denk aan gemetselde bloembakken. Door deze benadering ontstaat een rijk en gevarieerd gevelbeeld dat zowel visueel aantrekkelijk als functioneel is.



### 1.4.3 ACCENTEN EN ZICHTLIJNEN

Het plan omvat verschillende woningtypes, variërend van tweekappers tot rijwoningen en appartementen. Om een aantrekkelijker straatbeeld te creëren, wordt gezocht naar manieren om variatie aan te brengen.

Deze variatie kan op verschillende manieren strategisch worden gerealiseerd:

#### Afwijking in kleur, textuur en verband

Binnen het hoofdmateriaal van baksteen kan gezocht worden naar bijzondere toepassingen in kleur, textuur en verbanden. Hierbij kan men denken aan een andere kleursortering van steen of het gebruik van glazuurstenen. De basis wordt gevormd door de kleuren en tonen van de Peel. Rondom entrees en onder dakgoten kan een andere kleur worden gekozen om meer variatie in het straatbeeld te introduceren.

#### Afwijking in materiaal

Door het toevoegen van andere materialen zoals hout of natuursteen, kunnen entrees en kopgevels worden verfraaid. Dit zorgt voor meer detail en variatie in de geveloppervlakken en doorbreekt de seriematigheid van lange blokken rijwoningen. Er wordt gewerkt met steenstrips, waarbinnen ook afwijkingen gezocht kunnen worden.

#### Kaprichingen en kleur

Variatie in kaprichting draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld. Door het plaatsen van kopgevels in het straatbeeld kunnen belangrijke punten in de wijk worden benadrukt. Bij rijwoningen wordt dit vaak toegepast op de koppen die grenzen aan het openbaar gebied, maar ook in het midden van een woonblok dat in een belangrijke zichtlijn staat. Alle daken in het plan zijn antraciet.



### Overhoekse kwaliteit

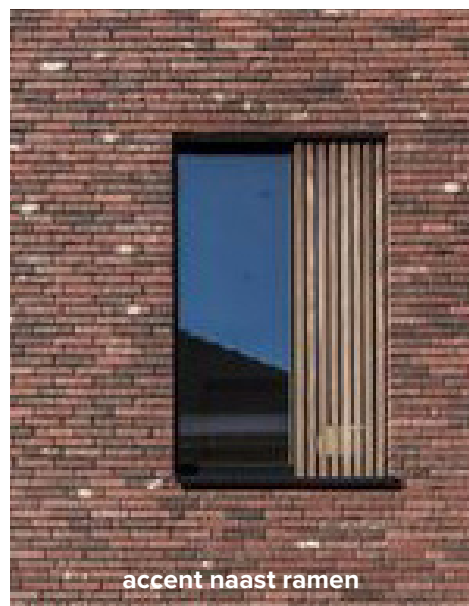
Dit principe wordt toegepast bij woningen die aan twee of meer zijden aan het openbaar gebied grenzen. Dit betekent dat zijgevels ook aantrekkelijk moeten worden gemaakt door toevoeging van bijvoorbeeld gemetselde erkers en grote gevelopeningen. Deze bijzondere elementen worden versterkt door het gebruik van andere materialen, verbanden, (beton) elementen en afwijkende detaillering.

### Eenduidige ontwerptaal

Er wordt een eenduidige ontwerptaal gehanteerd voor de hele buurt. Wanneer twee gevels van een hoekwoning grenzen aan de openbare ruimte, bevindt de entree zich bij voorkeur 'om de hoek' in de kopgevel.

### Verbijzonderingen bij de entree

De overgang van openbaar naar privé wordt versterkt door de entree te accentueren. De entree wordt duidelijk zichtbaar gemaakt vanaf het straatbeeld door toevoeging van een luifel, een tweede materiaal of een ander metselwerk rondom de entree. Deze bijzondere entree helpt ook bij het toevoegen van overhoekse kwaliteit.



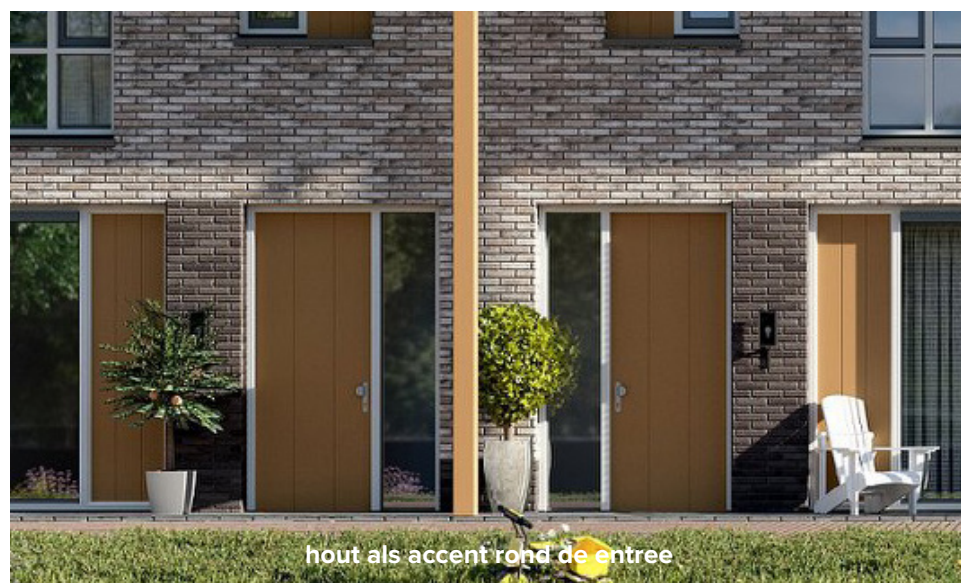
accent naast ramen



doorbreken van seriematigheid door vlakverdeling



betonnen latei



hout als accent rond de entree



combinatie hout en baksteen



houten accent op begane grond

#### 1.4.4 OPTIONELE TOEVOEGING VAN EEN TWEEDE MATERIAAL

De toevoeging van een tweede materiaal, zoals hout of betonnen latei, zal dienen als een verbijzondering om een visuele connectie te maken tussen de verschillende woonvelden. De materialen worden zorgvuldig geselecteerd op basis van de Peel en toegepast om de esthetische kwaliteit van de omgeving te verhogen.

##### Doorbreken van seriematigheid

Het gebruik van een tweede materiaal biedt de mogelijkheid om de seriematigheid in het straatbeeld te doorbreken en tegelijkertijd een samenhangend geheel te creëren. Bij rijwoningen kan hout bijvoorbeeld worden gebruikt voor gevelbekleding of als accentmateriaal rondom ramen en deuren.

Bij tweekappers en vrijstaande woningen kan het tweede materiaal worden ingezet om specifieke architectonische kenmerken te benadrukken, zoals erkers, dakranden of entreepartijen.

Door deze aanpak wordt niet alleen de visuele diversiteit binnen het plangebied vergroot, maar wordt ook een gevoel van individualiteit en identiteit aan elke woning toegevoegd. Dit draagt bij aan een aantrekkelijker en dynamischer straatbeeld, waarin elke woning zijn eigen unieke karakter heeft, terwijl het geheel toch een coherente en samenhangende uitstraling behoudt.



assymetrisch zadeldak



minimaal één kapverdraaiing



gemetselde erkers



schoorsteen doet mee in de gevelcompositie



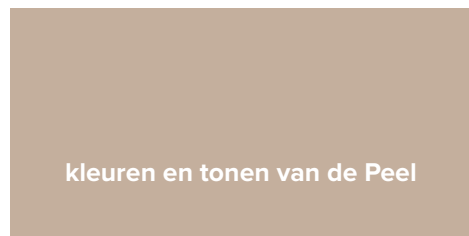
aantrekkelijke entree



accent in verbanden



detailering in de gevel



kleuren en tonen van de Peel



basismateriaal met een tweede materiaal (optioneel)

## 1.5 INPIRATIEKADER VRIJE KAVELS

In het stedenbouwkundig plan voor de Grote Bottel staan meerdere vrijstaande woningen. Bij deze woningen is goed te sturen op de beeldkwaliteit. Hier worden op hoofdlijnen uitgangspunten beschreven voor hoofd- en bijgebouwen. Een gedetailleerdere beschrijving hiervan zal later nader uitgewerkt worden in een kavelpaspoort.

### Algemeen

- De kleur van de architectuur van vrijstaande woningen zal net als alle andere woningen in het plan aansluiten op de kleuren en tonen van de peel - rood of bruin.
- Het primaire materiaal van de woningen is baksteen. Dit is essentieel voor jaren '30 architectuur.
- Bij vrijstaande woningen die aan twee of meer zijden grenzen aan de weg moet overhoekse kwaliteit mee ontworpen worden in de vorm van een gemetselde erker, een andere kaprichting of raampartijen in de zijgevel.
- Ook bij vrijstaande woningen is het toevoegen van een tweede materiaal (hout of betonnen latei) optioneel.
- Kappen hebben en antraciet kleur en hebben minimaal twee richtingen per woning.

### Hoofdgebouwen

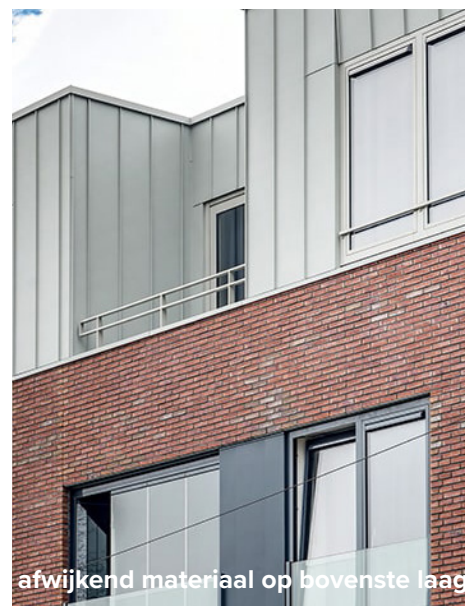
- De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- De goothoogte bij voorkeur 4 meter, maximaal 6 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient
- bij vrijstaande woningen aan twee zijden 3 meter
- te bedragen en bij twee-aaneen gebouwde
- woningen aan één zijde 3 meter.

### Bijgebouwen

- Bijgebouwen dienen minimaal 2 meter achter de voorgevel te liggen.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter.



menselijke maat, woningen zijn afleesbaar



afwijkend materiaal op bovenste laag



appartementen ogen als grondgebonden woningen



klimbeplanting



accenten van hout



balkons mee ontwerpen in gevelcompositie



accent met steenstrips naast ramen

## 1.6 INSPIRATIEKADER APPARTEMENTEN

In het plan bevindt zich een kleinschalig appartementencomplex. Het gebouw zal drie bouwlagen hoog zijn met een plat dak. Optioneel is 4 lagen mogelijk met setbacklaag aan de zuidzijde. Het doel is om dit bouwblok, dat doorgaans een groter volume heeft dan rijwoningen, op te laten gaan in het gedachtegoed van een typisch jaren '30 tuinwijk. Dit waarborgen we door vast te houden aan onze architectonische principes.

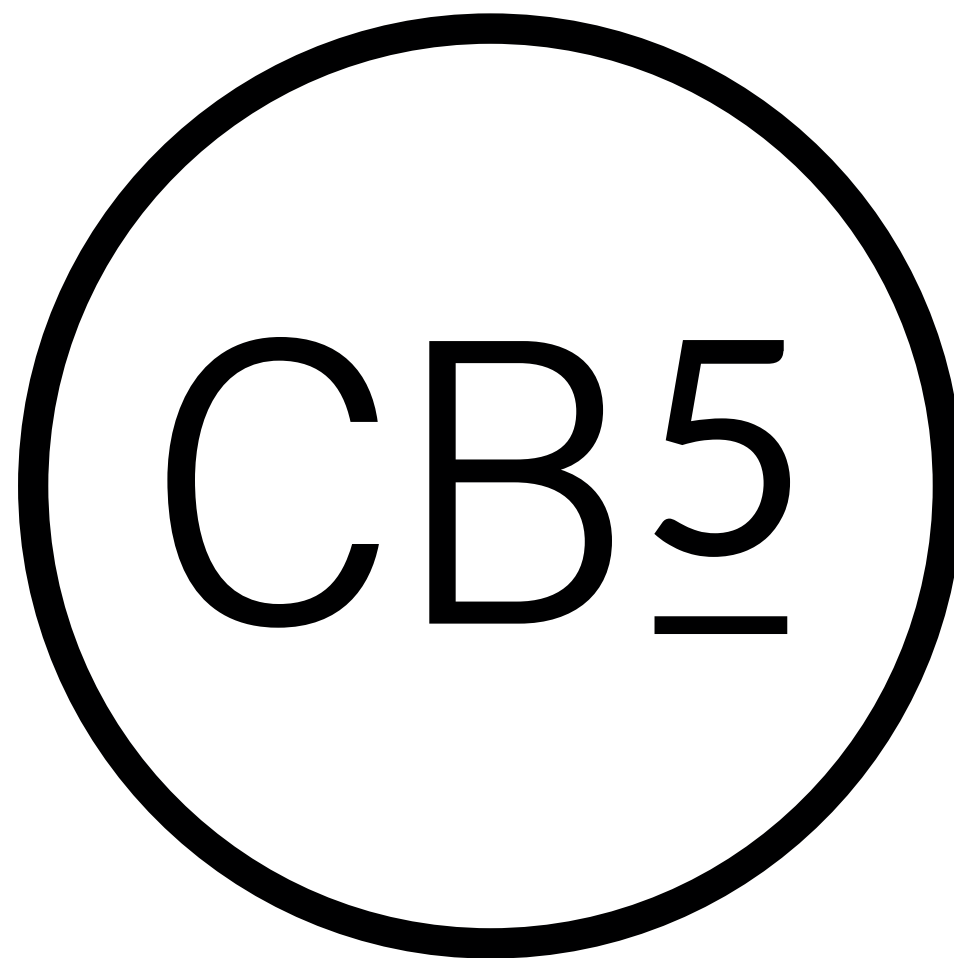
Door middel van een levendige plint met daaraan de woonruimtes, wordt ervoor gezorgd dat het appartementencomplex aansluit op de kleinschaligheid en het dorpse karakter van het gehele plan. Op de begane grond bevindt zich aan de achterzijde de gezamenlijke berging. Het volume heeft een duidelijke entree aan de parkzijde, die onderdeel is van de massa.

### Accenten

De hoofdmassa van het appartementencomplex bestaat uit steenstrips met accenten van hout en/of variatie in verbanden. Hierdoor krijgt het appartementencomplex de uitstraling van de andere woningen in het plan en gaat het op in het geheel. De bovenste laag van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een lichter materiaal, bijvoorbeeld plaatmateriaal of antraciet.

### Alzijdige overhoekse kwaliteit

Het uitgangspunt is om een alzijdig volume met overhoekse kwaliteit te creëren. Het gebouw wordt ontworpen met een corridorontsluiting, zodat deze overhoekse kwaliteit goed realiseerbaar is. Zo verbetert tevens de sociale controle rondom het appartementencomplex.



**Vestiging Oosterhout**

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

**Vestiging Maastricht**

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)