



GROTE BOTTEL

STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN EN KWALITEITSKADERS

21-07-2025

COLOFON

Grote Bottel
Stedenbouwkundig inrichtingsplan en kwaliteitskaders

Oosterhout
IND-487026-04G Kwaliteitskaders openbare ruimte en architectuur



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

info@cb5.nl

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

www.cb5.nl



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

www.am.nl

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

Goedkeuring:
Eduard van Tilborg

Vrijgave:
Mark van der Poll

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4		
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5	
1.2	PLANGEBIED	5	
1.3	LEESWIJZER	5	
2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	6		
2.1	PLANFILOSOFIE: DE GROENE GENERATIE	7	
2.2	CONCEPT	8	
2.2.1	VISIE OP HET LANDSCHAP	8	
2.2.2	STAPPEN VAN HET ONTWERP	9	
2.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	10	
2.3.1	PLANKAART	10	
2.3.2	VOGELVLUCHT	11	
2.3.3	BOUWHOOGTES	12	
2.3.4	RUIMTEGEBRUIK & PROGRAMMA	13	
2.3.5	AANSLUITINGEN OP OMGEVING	14	
3. KWALITEITSKADERS OPENBARE RUIMTE	15		
3.1	VISIE OP LANDSCHAP	16	
3.2	GROENSTRUCTUUR	17	
3.2.1	BOMEN EN HEESTERS (GROENE WIG)	18	
3.2.2	BOMEN (GROENE VINGERS)	19	
3.2.3	BOSSCHAGES	20	
3.2.4	STRAATBOMEN	21	
3.2.5	GRAS (RUIGTES & GAZON)	22	
3.2.6	VASTE PLANTEN EN SIERGRASSEN	23	
3.3	WATEROPGAVE EN AFWATERINGSPRINCIPES	24	
3.4	SPELEN EN ONTMOETEN	25	
3.5	OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR	27	
3.6	INSPIRATIEKADER STRAATMEUBILAIR	29	
3.7	BIJZONDERE ELEMENTEN	30	
3.8	VERKEERSSTRUCTUUR	31	
3.8.1	ONTSLUITING	31	
3.8.2	PARKEREN	32	
3.8.3	MATERIALISATIE	33	
3.8.4	PROFIELEN	35	
3.9	VERLICHTING	39	
3.10	AFVALINZAMELING	40	
3.11	KABELS EN LEIDINGEN	41	
4. KWALITEITSKADERS OPENBARE RUIMTE	42		
4.1	AANLEIDING EN DOEL	43	
4.2	LEESWIJZER	43	
4.3	VISIE OP ARCHITECTUUR	44	
4.4	ARCHITECTONISCHE PRINCIPES	45	
4.4.1	KLEUREN EN TONEN VAN DE PEEL	46	
4.4.2	BASISMATERIALISATIE	47	
4.4.3	ACCENTEN OP KOPPEN EN ZICHTLIJNEN	48	
4.4.4	OPTIONELE TOEVING VAN EEN TWEEDE MATERIAAL	50	
4.5	INSPIRATIEKADER VRIJE KAVELS	51	
4.6	INSPIRATIEKADER APPARTEMENTEN	52	



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Dit document bestaat uit het inrichtingsplan en de kwaliteitskaders voor de Grote Bottel. Het document dient als toetsingskader voor de gemeente gedurende de uitwerking van het ontwerp en de realisatiefase. De kwaliteitskaders borgen de kwaliteit en de samenhang in het plan. Naar verwachting zullen er meerdere architecten aan het project gaan werken. Naast borging van kwaliteit zal het document tevens dienen ter inspiratie.

1.2 PLANGEBIED

De Grote Bottel ligt aan de zuidwestzijde van Deurne tussen de Binderendreef, Vlierdenseweg en de Industrieweg. Het plangebied ligt aan de achterkant van bestaande woningen en kan dus een mooie afronding van deze bouwblokken vormen. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Binderendreef en het beekdal van de oude Aa. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 10 hectare en heeft een agrarisch karakter.

1.3 LEESWIJZER

- In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op 'de Groene Generatie', de ontwerpfilosofie van CB5 voor nieuwe klimaatadaptieve woonwijken. Vervolgens wordt het concept toegelicht dat uiteindelijk heeft geleid tot het stedenbouwkundige plan en de inrichting van de openbare ruimte met de status van voorlopig ontwerp.
- Hoofdstuk 3 betreft de uitwerking van de kwaliteitskaders voor de openbare ruimte in de Grote Bottel. Het hoofdstuk is opgebouwd vanuit een visie en ruimtelijk concept op het landschap en de openbare ruimte. Het hoofdstuk wordt ondersteund met profielen, facetkaarten en referentiebeelden om de verschillende thema's inzichtelijk te maken.
- Het afsluitende hoofdstuk 4 bestaat uit de kwaliteitskaders voor de architectuur van de woonwijk.





2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

1. Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:

Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de leefbaarheid voor bewoners en levert een hogere biodiversiteit.



3. Stimuleer mensen naar buiten te gaan:

De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.



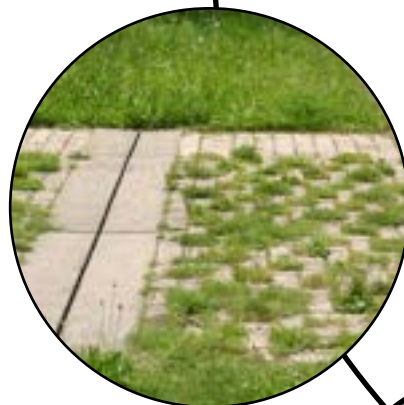
GROENE GENERATIE

-VIER PRINCIPES-

Als CB5 (stedenbouw, landschap, architectuur) zien wij een omslag in het denken over woongebieden die verder gaat dan alleen 'klimaatadaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO2/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar we als maatschappij mee te maken hebben. Als bureau hebben we deze principes toegepast in de volgende plannen: De Tuinderij (Zundert), Heem van Selis (Boxtel) en Stadstuinen Heiveldhoef (Breda).

2. Sturen op een groen beeld, verhard enkel waar nodig

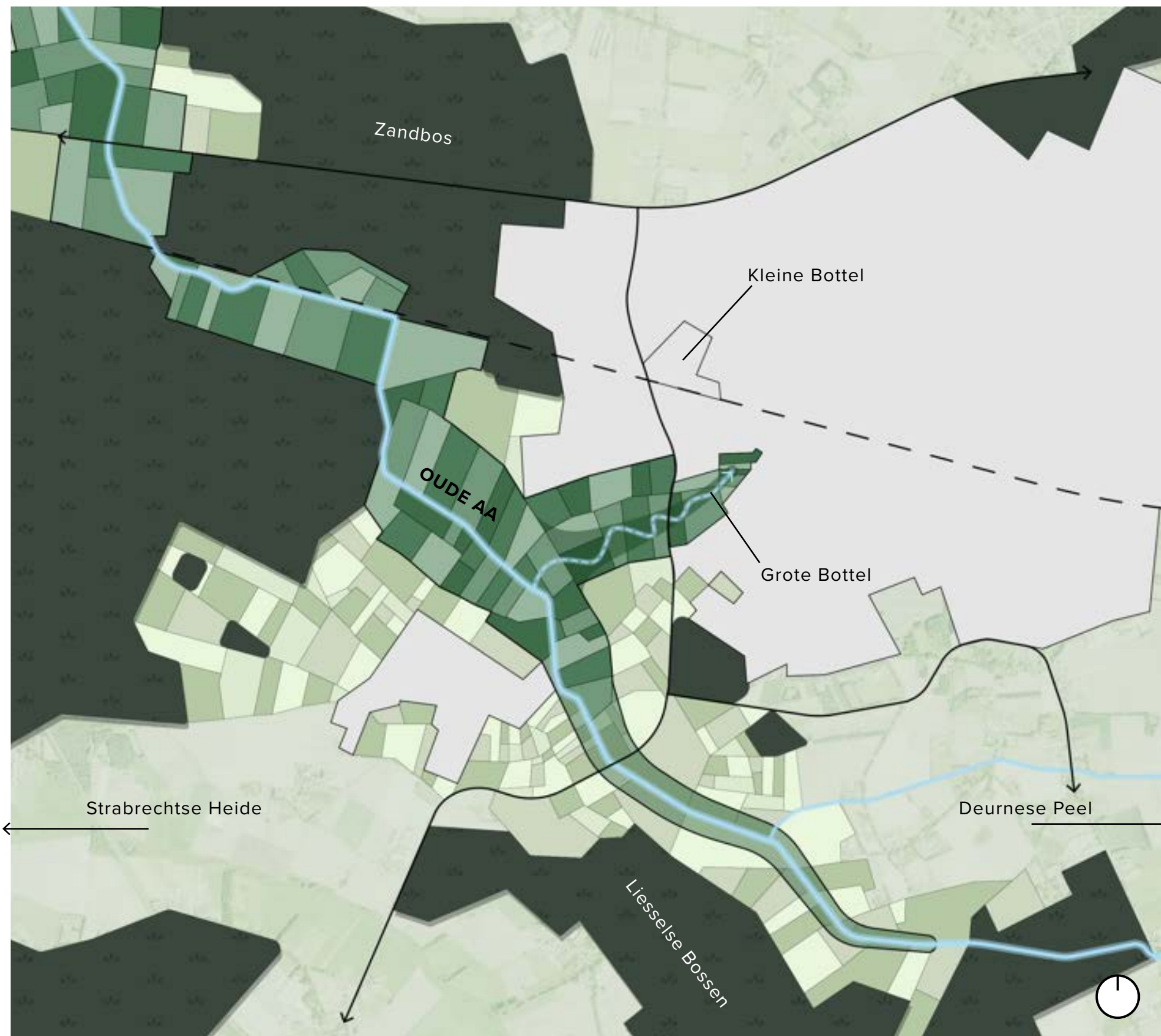
De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.



4. Maak zichtbaar en bewust:

Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.





2.2.1 VISIE OP LANDSCHAP

- Het plangebied is in de nabijheid gelegen van de natuurgebieden Deurnese- en Maria Peel, Nationaal Park de Groote Peel en de Strabrechtse Heide. Dit unieke gebied herbergt een afwisselend landschap van plassen, vlakten, veen, bosjes, zandruggen en heide. Deurne identificeert zich met de Peel en draagt dit ook uit met de campagne 'Palet van de Peel'. Dit biedt kansen om ook in het plangebied elementen toe te passen die kenmerkend zijn voor dit landschap.
- Het plangebied zelf is gelegen in het beekstelsysteem van de Oude Aa. In het verleden stroomde er een aftakking van de Oude Aa door het plangebied. Kenmerkend voor de gronden rondom de Oude Aa zijn de zones met natte heide en de smalle langerechte kavels haaks op de beek. De kavelgrenzen zijn voorzien van beplanting in de vorm van hagen en bomen. In het plangebied was dit tot halverwege de 20e eeuw ook nog zichtbaar. Vervolgens zijn de kleine langgerechte percelen vergroot ten behoeve van de landbouw. Hierdoor is de relatie met de Oude Aa diffuser geworden.
- De Grote Bottel verwijst naar de dekzandrug ten noorden van het plangebied, deze vormden in het verleden één geheel met de dekzandrug 'Kleine Bottel'.
- De gronden in het plangebied bestaan uit hoge zwarte enkeerdgronden. Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem, waarbij de grond werd bemest met dierlijke mest en heideplaggen. Deze bodemsoort komt veelvuldig voor op de hogere zandgronden.
- In de structuurvisie Deurne 2030 is het plangebied aangemerkt als 'Groene Wig'. Dit biedt kansen om de kenmerken van het historische beekdal terug te brengen in de nieuwe woonwijk.

2.2.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Groene Wig

De Groene Wig vormt de ruggengraat van het stedenbouwkundig ontwerp met een centrale groenstructuur die de identiteit en uitstraling van het beekdal van de Oude Aa weerspiegelt. Deze groene oase biedt volop ruimte voor recreatie, sport en ontmoetingen, terwijl het ook een cruciale rol speelt in het aanpakken van de wateropgave.



Windstroom

De meest voorkomende windrichting in Nederland is afkomstig uit het zuidwesten. Daarom zijn de bouwblokken zodanig georiënteerd dat open ruimtes naar het zuiden en westen gericht zijn. Dit ontwerp zorgt ervoor dat de wind als een 'natuurlijke airco' kan functioneren voor de Grote Bottel. Door slim gebruik te maken van de natuurlijke windstromen, creëren we een aangenaam en duurzaam leefklimaat.



Wonen in het groen

Alle bouwblokken landen in het groen, met als basisprincipe dat iedere woning aan een grotere groene plek staat of uitkijkt op groen. Om zoveel mogelijk groen rondom de bouwblokken te creëren, worden parkeerplekken binnen de bouwblokken opgelost. Bewoners van de Grote Bottel genieten van een prachtig uitzicht en directe toegang tot groene ruimtes, wat bijdraagt aan hun welzijn en levenskwaliteit.



Ontworpen op hitte- en waterstress

Dankzij de overvloed aan groene plekken in de wijk, is er volop ruimte om op meerdere locaties koelte-, verblijfs- en speelplekken te creëren. Om de hinder van neerslag te minimaliseren, wordt regenwater zoveel mogelijk kolkloos afgewaterd naar de wadi's in het plangebied. Dit zorgt ervoor dat de Grote Bottel goed voorbereid is op klimaatveranderingen en hevige regenbuien.



2.3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN: PLANKAART

In het stedenbouwkundig plan voor de Grote Bottel streven we naar integratie met het omliggende landschap van het beekdal van de Oude Aa en de identiteit van de Peel. De Groene Wig fungeert als de ruggengraat van het plan, waarin alle groene ruimtes, speel- en verblijfsplekken met elkaar worden verbonden. Alle bouwblokken zijn omgeven door groen en grenzen aan een brede groene zone.

Het plan sluit naadloos aan bij de kleuren, materialen en beplanting van het beekdallandschap en de Peel, wat zorgt voor een natuurlijke en esthetische eenheid. In totaal worden er 328 nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij elke woning profiteert van de nabijheid van groene ruimtes.

Het stedenbouwkundig ontwerp legt een sterke nadruk op klimaatadaptatie. De wind wordt benut om de wijk te verkoelen, kolkloze afwatering minimaliseert de overlast van hevige neerslag, en koele plekken zijn strategisch geplaatst op korte afstand van de woningen. Bovendien worden alle bestaande bomen, inclusief groene parels en monumentale bomen, volledig behouden.

Alle ontwerpuitgangspunten van de Grote Bottel zijn conform:

- nota parkeernorm gemeente Deurne 2019
- handboek openbare ruimte gemeente Deurne 2024

	Uitgeefbaar		Groen - Gras
	Verharding - Rijweg		Groen - Wadi Talud
	Verharding - Trottoir		Groen - Wadi Bodem
	Verharding - Halfverharding		Groen - Vaste planten
	Struinpad		Water
	Nieuwe bomen		Verbreden bestaande watergang
	Bestaande bomen		

CB5





2.3.3 BOUWHOOGTES

Bouwhoogtes langs de Groene Wig zijn variabel. Er zijn veel verspringingen in nokhoogtes door een mix van 2 lagen met een kap en variabele hoogtes. Over het algemeen is er in het stedenbouwkundig plan een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een kap aangehouden om de dorpskarakteristiek te behouden en te versterken.

De rug-aan-rug woningen vormen samen met het appartementencomplex een uitzondering. De rug-aan-rug woningen hebben namelijk 1 bouwlaag met een functionele kap, zodat de tweede verdieping nog functioneel is. Hierdoor is de bouwhoogte vanaf bestaande percelen in de omgeving ook opbouwend.

Appartementen

Het appartementenblok (oranje gekleurd) bestaat uit 3 bouwlagen met 8 appartementen per bouwlaag.

-  variabel; 1-2 bouwlagen met kap
-  2 bouwlagen met kap
-  3 bouwlagen



2.3.4 RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

Type	Opp (m²)	%	Groeps %
Uitgeefbaar	44.221	45,2%	45,2%
Verharding - Wegen	11.953	12,3%	27,4%
Verharding - Trottoir	6.768	6,9%	
Verharding - Halfverharding	8.049	8,2%	
Groen - Gras	18.500	18,9%	27,0%
Groen - Wadi bodem	4.463	4,6%	
Groen - Talud	3.427	3,5%	
Water	409	0,4%	0,4%
Totaal	97.788		100%



Sociaal	Aantal	%
Rijwoning	52	23,2%
Appartement	22	
Betaalbaar	Aantal	%
Beneden-bovenwoning	27	47,0%
Rug-aan-rug woning	12	
Rijwoning (4,2m)	35	
Rijwoning (4,8m)	80	

Vrije sector	Aantal	%
Rijwoning (5,4 m)	17	29,9%
Rijwoning hoek (4,8 m)	18	
Tweekapper *50% levensloopbestendig	48	
Bouwkavel	13	
Totaal	300	- 350



2.3.5 AANSLUITINGEN OP DE OMGEVING



1 ENTREE INDUSTRIEWEG



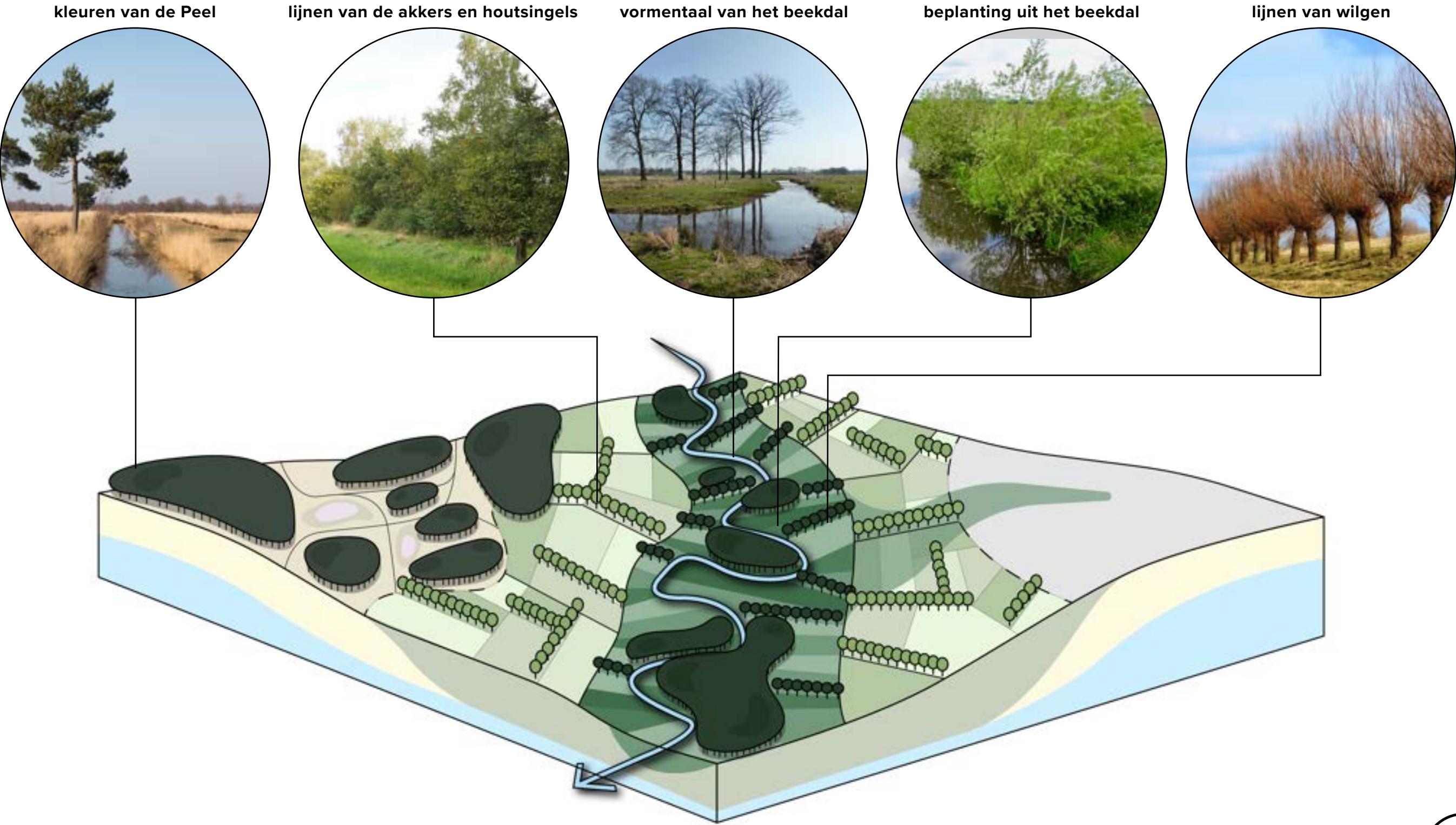
2 ENTREE VLIERDENSEWEG



3 . K W A L I T E I T S K A D E R S O P E N B A R E R U I M T E

3.1 VISIE OP HET LANDSCHAP: INGREDIËNTEN

Uit de ‘visie op het landschap’ blijkt dat het gebied onderdeel is van het beekdal van de Oude Aa die ten westen van Deurne stroomt. Uit dit landschapstype en de Peel halen we daarom ook de beplanting en kleuren die we gebruiken binnen de Grote Bottel.





3.2 GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur bestaat uit een combinatie van inheemse en klimaatbestendige beplantingssoorten die zorgen voor een hoge biodiversiteit. Hierdoor trekt de wijk meer insecten aan die op hun beurt zorgen voor meer vogels, waardoor er meer levendigheid in de buurt ontstaat. De beplanting heeft ook veel variatie in type, gelaagdheid en hoogte. De aanplant van de woonwijk met inheems en klimaatbestendig plantmateriaal en de toevoeging van veel variatie voorziet in een natuurinclusieve omgeving voor mens en dier. De nieuwe beplanting draagt bij aan een klimaatadaptieve en gezonde woonwijk, waar de verblijfskwaliteit voor mens en dier op nummer één staat. Het groen nodigt uit te spelen en elkaar te ontmoeten in de openbare ruimte. In het plan wordt een plek gereserveerd voor een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Purpurea', 1e orde) op een prominente plaats. De exacte locatie wordt bepaald bij de DO-uitwerking.

We hanteren de volgende uitgangspunten bij de groene inrichting van de Grote Bottel:

- Iedere woning heeft zicht op bomen, dit heeft namelijk een positief effect op de mentale gezondheid en welzijn.
- Creëer zoveel mogelijk schaduw- en koelteplekken door het aanplanten van bomen. Dit heeft een positief effect op de verkoeling van de omgeving, zorgt voor een betere luchtkwaliteit en draagt bij aan de mentale en fysieke gezondheid. Een groene leefomgeving moedigt bewoners ook aan om meer tijd buiten door te brengen wat op zijn beurt de sociale cohesie bevordert.
- Iedere bewoner van de Grote Bottel woont nabij een groene ruimte waar je kunt recreëren. Dit stimuleert het recreatief gebruik van groen en dat heeft op zijn beurt positieve invloed op zowel de lichamelijke als de geestelijke gezondheid.

- | | |
|---|---|
|  Beplanting wadi's |  Bomen parkeerkoffers - sierkers |
|  Beplanting groene vingers |  Bomen hoofdstructuur - eik |
|  Plantvakken de Peel |  Bestaande bomen |
|  Boschage | |

CB5



RODE KORNOELJE



HAZELAAR



GRAUWE WILG



MEIDOORN



SCHIETWILG



GRAUWE ELS



ZACHTE BERK



WILGBLADIGE EIK



ZILVERESDOORN



ZWARTE TUPELO

INHEEMSE BOMEN

KLIMAATBOMEN

3.2.1 BOMEN EN HEESTERS (GROENE WIG)

Dit type beplanting komt voor in de groene wig, één van de lagere delen van de woonwijk. Met name in en rondom de wadi's en koelteplekken wordt dit type beplanting toegepast. De beplanting bestaat uit diverse, inheemse en klimaatbestendige bomen en struiken met een grillige en weelderige groeiwijze. De beplanting in de wadi geeft een afwisseling in de ruimtelijke beleving van de open wadi en de directe omgeving. Daarnaast biedt het extra variatie in beplantingstypes en soorten en voorziet het in extra leefgebied en nestgelegenheid voor de lokale flora en fauna.

Het sortiment bestaat uit de volgende soorten:

Bomen

Schietwilg - *Salix alba*

Grauwe els - *Alnus glutinosa*

Zachte berk - *Betula pubescens*

Wilgbladige eik - *Quercus phellos*

Zilveresdoorn - *Acer saccharinum*

Zwarte tupeloboom - *Nyssa sylvatica*

Heesters

Grauwe wilg – *Salix cinerea*

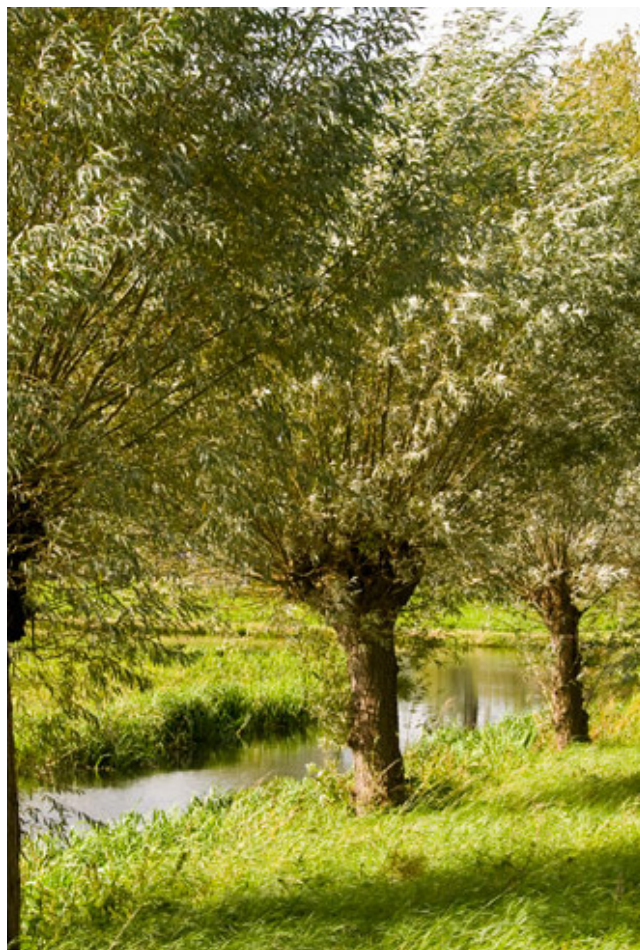
Hazelaar – *Corylus avellana*

Rode kornoelje – *Cornus sanguinea*

Meidoorn – *Crataegus monogyna*

De bomen en struiken worden op een reguliere manier beheerd. Door de bomen om de 4 jaar middels begeleidings- en onderhoudssnoei te onderhouden, wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige beplantingsstructuur.

Spontane kruidenontwikkeling onder de bomen en struiken is toegestaan, mits deze niet de overhand krijgen. De ruigte onder de bomen draagt bij aan de ecologische waarden en het natuurlijk karakter.



3.2.2 BOMEN (GROENE VINGERS)

Dit type beplanting refereert naar het verleden van de plek, waar de groene wig een verwijzing is naar het beekdal met organische beplanting aan de randen, zijn de groene vingers een verwijzing naar de kavelgrenzen die haaks op de beek stonden. De kavelgrenzen werden vaak beplant met bomen en/of heesters. Deze twee verschillende beplantingstypes hebben daarmee een duidelijke plek gekregen in het plan.

De beplanting bestaat uit diverse, inheemse bomen met een grillige en weelderige groeiwijze. De beplanting in de wadi geeft een afwisseling in de ruimtelijke beleving van de open wadi en de directe omgeving. Daarnaast biedt het extra variatie in beplantingstypes en soorten en voorziet het in extra leefgebied en nestgelegenheid voor de lokale flora en fauna.

Het sortiment bestaat uit de volgende soorten:

Bomen

Knotwilg - *Salix alba*

Grauwe els - *Alnus glutinosa*

Zachte berk - *Betula pubescens*

De bomen worden op een reguliere manier beheerd. Door de bomen om de 3 jaar middels begeleidingssnoei te onderhouden, wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige beplantingsstructuur.

Spontane kruidenontwikkeling onder de bomen is toegestaan, mits deze niet de overhand krijgen. De ruigte onder de bomen draagt bij aan de ecologische waarden en het natuurlijk karakter.





HULST



LIJSTERBES



VUILBOOM



WINTERLINDE



RUWE BERK



GROVE DEN

3.2.3 BOSSCHAGES

De zuidzijde van de nieuwe woonwijk is hoger gelegen dan het overige deel van de woonwijk. Doordat de omstandigheden op deze locatie anders zijn (hoger / droger), wordt de zuidzijde ingepast met een bosschage met soorten die kenmerkend zijn voor de zandgronden. De bosschage bestaat uit een diverse, inheemse mix van bomen en struiken. De bosschages voorzien in extra leefgebied en nestgelegenheid voor de lokale flora en fauna. Ook zijn er enkele wintergroene soorten gekozen voor de bosschage om zo te voorzien in een passende landschappelijke inpassing van de woonwijk.

Bomen

Winterlinde - *Tilia cordata*

Grove den – *Pinus sylvestris*

Ruwe berk – *Betula pendula*

Heesters

Vuilboom – *Rhamnus frangula*

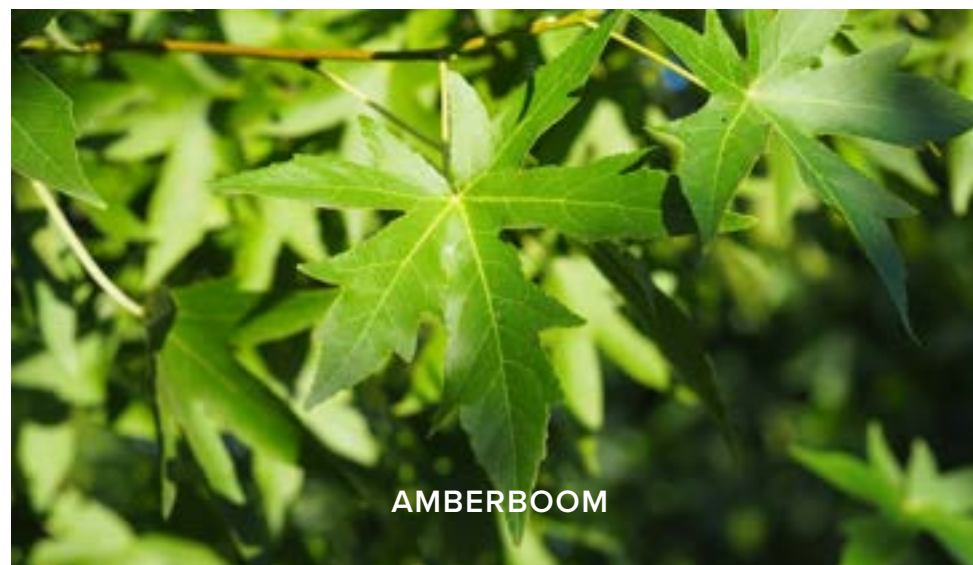
Hulst – *Ilex aquifolium*

Lijsterbes – *Sorbus aucuparia*

Door de bomen in meerdere boommaten aan te planten heeft de bosschage al vanaf het begin een natuurlijk karakter. De bomen worden in de plantmaten 14-16, 16-18 en 20-25 cm stamomtrek aangeplant. De verdeling in maatvoering zal liggen tussen de 60% (14-16), 30% (16-18) en 10% (20-25). De bosschages worden met een redelijke hoge dichtheid aangeplant, dit zorgt ervoor dat de bosschages in een redelijke korte tijd (circa 15 à 20 jaar) op het gewenste eindbeeld zijn. Spontane kruidenontwikkeling onder de bomen is toegestaan, mits deze niet de overhand krijgen. De ruigte onder de bomen draagt bij aan de ecologische waarden en het natuurlijk karakter.



MOSEIK



AMBERBOOM



ZWEPENBOOM



ZACHTE ES

3.2.4 STRAATBOMEN

In De Grote Bottel worden vier typen klimaatbestendige straatbomen toegepast. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de parkeerkoffers (minder ruimte) en bomen langs de hoofdwegen. De bomen voorzien in begeleiding van het autoverkeer en zorgen voor schaduw op de ondergrond en geparkeerde auto's tijdens de warme zomermaanden.

De gekozen straatbomen in de Grote Bottel moeten aan een aantal criteria voldoen om toe te kunnen passen in de wijk:

- 1e of 2e grootte.
- Verdraagt verharding.
- Geen vruchten.
- Bestand tegen strooizout
- Hoogstam (opkroonbaar).
- Groeikrachtig.
- Geen of minimale wortelopdruk.
- Klimaatbestendig.

Straatbomen

- Moseik - *Quercus cerris* (hoofdas Grote Bottel)
- Zachte Es – *Fraxinus pennsylvanica* 'Summit' (parkeren)
- Amberboom - *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon' (parkeren)
- Zwepenboom - *Celtis occidentalis* 'Magnifica' (parkeren)

Om een uniform beeld te krijgen worden de bomen in de dezelfde plantmaat toegepast, namelijk: 16-18 cm stamomtrek. De straatbomen worden op een reguliere manier beheerd. Door de bomen om de 3 jaar middels begeleidings snoei te onderhouden, wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige boomstructuur. Als eerste worden de probleemtakken verwijderd. Vervolgens worden de bomen aan de straatzijde opgekroond, zodat de minimale doorrijhoogte van 4,5 meter behaald wordt (max. 20% kroonvolume verwijderen bij snoei).

HOOFDAS (GROTE BOTTEL)

PARKEREN

KLIMAATBOMEN



BLOEMRIJK GRASRUIGTE



MAAIRAND

3.2.5 GRAS (RUIGTES & GAZON)

In de Grote Bottel wordt overwegend een onderbegroeiing van gras toegepast. Het gras komt voor in twee types: als bloemrijke grasruigte en als gazon.

De grasruigte past binnen het landschappelijk karakter en fungeert als leefgebied voor de lokale flora en fauna.

De grasruigte wordt op een ecologische manier beheerd. Hierbij staat de flora en fauna centraal, waarbij het beheer gericht is op behoud en verbetering van de ecologie. De grasruigte wordt gefaseerd gemaaid (sinus maaien) om de ecologie niet te beperken en de variatie te bevorderen. Dit zorgt ervoor dat er altijd schuilgelegenheid en nectarvoorziening aanwezig is voor microfauna. De grasruigte in zowel de wadi's, zaksloten als op maaiveldniveau, wordt machinaal (uit)gemaaid. Hierbij moet het maaisel afgevoerd worden om de ondergrond niet te verrijken en de biodiversiteit in stand te houden.

De speel- en ontmoetingsplekken (veelvuldig gebruik) worden intensiever gemaaid. De gebruiksdruk is hier zo hoog dat grasruigte geen kans van slagen heeft. Daarnaast is gras op deze locaties ondergeschikt aan de functie van ontmoetings- en speelplek.

Dit geldt ook voor de randen rondom wegen en voetpaden. Om de grasruigte niet te veel over te laten hangen, wordt een strook van minimaal 50 cm gemaaid (maairand). De maairand zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het harde, strakke uiterlijk van de bestrating en de weelderige grasruigte.



BOCHTIGE SMELE



KATTENKRUID



PIJPESTROOTJE

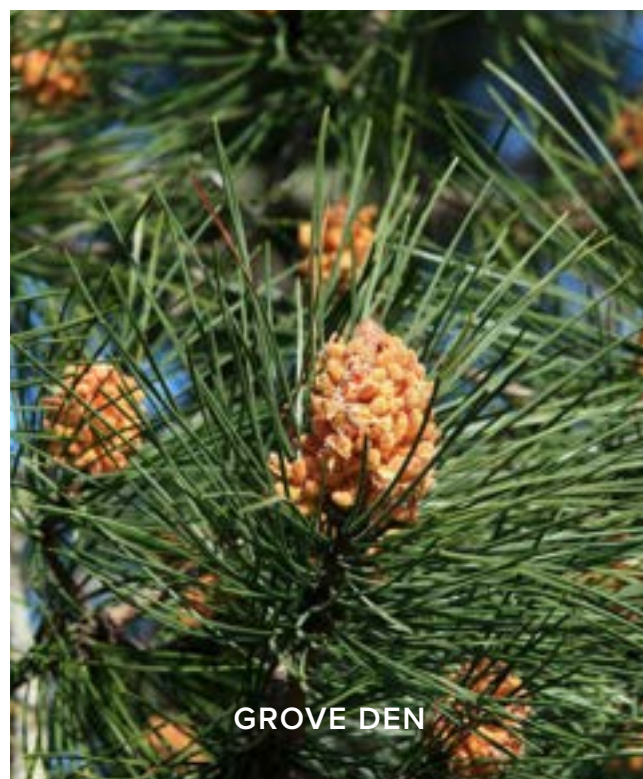


SALIE

3.2.6 VASTE PLANTEN EN SIERGRASSEN

De Grote Bottel is in de nabijheid gelegen van de natuurgebieden Deurnese en Maria Peel, Nationaal Park de Groote Peel en de Strabrechtse Heide. Dit unieke gebied herbergt een afwisselend landschap van plassen, vlakten, veen, bosjes, zandruggen en heide. Deurne identificeert zich met de Peel en draagt dit ook uit met de campagne 'Palet van de Peel'. Om deze identiteit te versterken worden op een aantal locaties in de woonwijk plantvakken gerealiseerd die geïnspireerd zijn op de elementen die kenmerkend zijn voor de Peel. Het is nadrukkelijk geen één op één vertaling, maar een verwijzing naar het karakter en uitstraling van de Peel. Kenmerkend zijn het rustige ingetogen karakter van zachte bruintinten (grassen en zandvlaktes) aangevuld met paarstinten (heide), geeltinten (brem) en bomen zoals de Grove den en de Ruwe berk.

Onderstaand een voorbeeld sortiment voor de plantvakken. Het sortiment dient op basis van bovenstaande uitgangspunten nader te worden uitgewerkt, in combinatie met een kweker en/of hovenier i.v.m. beheer.



GROVE DEN



BREM



RUWE BERK

Pijpestrootje - *Molinia caerulea*
 Bochtige smele - *Deschampsia cespitosa* 'Palava'
 Salie - *Salvia nemerosa* 'Mainacht' of *Pratensis*
 Kattenkruid - *Nepeta faassenii*
 Brem – *Cytisus scoparius*
 Grove Den – *Pinus sylvestris*
 Ruwe Berk – *Betula pendula*

De bomen worden aangeplant in plantmaat 16-18 cm. De struiken in plantmaat 125/150 (pot) en de vaste planten in P9 (pot). De bomen worden op een reguliere manier beheerd. Door de bomen om de 3 jaar middels begeleidingssnoei te onderhouden, wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige boomstructuur. De vaste planten en siergrassen worden éénmaal per jaar gemaaid en gemulcht. Hierdoor blijft het organische stofgehalte in de bodem beter op peil. Door het maaien en mulchen vernieuwen de vaste planten zich ieder jaar. Dit zorgt mede voor een lange levensduur.

Uitgangspunten

- 1. Het gebied zorgt niet voor overlast in het bestaande watersysteem.
- 2. Er ontstaat geen grondwateroverlast in de nabijheid van het plangebied.
- 3. Voor waterproblemen worden zoveel als mogelijk natuurlijke (lees niet technische) oplossingen gezocht.
- 4. Door te spelen met hoogten in het plangebied wordt wateroverlast bij hoge extremen voorkomen en kan het water over het openbare terrein worden gestuurd.
- 5. Particulieren bergen het regenwater dat op eigen terrein valt.
- 6. De beheeropgave voor de gemeente blijft beperkt.
- 7. Onnodige verharding wordt voorkomen.
- 8. Het gebied houdt zijn eigen broek op tot 60 mm bui in 1 uur, ook onder natte omstandigheden (bij ghg).

3.3 WATEROPGAVE EN AFWATERINGSPRINCIPES

De afvoer van het hemelwater wordt in de Grote Bottel op een klimaatrobuuste en zichtbare manier opgelost.

Infiltratie hemelwater in bodem

Het hemelwater wordt op een natuurlijke wijze in de ondergrond geïnfiltreerd in de groenzones en in de wadi's (tevens buffering bij piekneerslagen). De buffercapaciteit is afgestemd op de eisen van het waterschap (piekbui 60 mm).

Kolkloos ontwerp

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk kolkloos en daarmee zichtbaar afgevoerd. Al het andere overtollig water loopt via open molgoten in de rijweg (kolkloos) naar de laagtes in de wijk. De laagtes staan middels duikers en zaksloten met elkaar in verbinding zodat het overtollig water zich ook kan verdelen. Het is niet altijd op alle plekken mogelijk om kolkloos het water af te voeren, op deze plekken is afwatering via ondergrondse hemelwaterleidingen toegestaan. Uitgeefbaar oppervlak is niet meegerekend in het berekenen van de waterbalans, omdat men waterberging op eigen terrein moet oplossen. Dit kan met behulp van infiltratiekratten.

	Vulling 0,10 m onder insteek	Volledige vulling
Berging toename verharding	1.602 m³	1.602 m³
Berging dempen watergang	-	544 m³
Totaal benodigde berging	1.602 m³	2.146 m³
Waterberging in wadi's	1.733 m³	2.357 m³
Bergingoverschot	131 m³	211 m³

- Potentie voor opvang platdak met extensief groendak (sedum)
- Opvang schuindak
- Wadi
- Talud
- Bestaande A-watergang
- Bovengrondse stroomrichting
- Duiker
- Ondergrondse hemelwaterleiding
- Verbreden bestaande watergang



3.4 SPELEN EN ONTMOETEN

De openbare ruimte van de Grote Bottel krijgt op diverse locaties speel- en ontmoetingsplekken. De speelplekken zijn gethematiseerd in natuurlijk en dorpsspelen en sluiten aan op het natuurlijke karakter van het gebied en de omgeving.

Sport en spel in het beekdal

De combinatie van het beekdal en spelen zorgt ervoor dat de kinderen uit de buurt op ontdekkingstocht kunnen. Klimmend, klauterend en balancerend steken ze de lager gelegen, natte wadi's over. Met het klimmen en klauteren in de natuurlijke speelzones wordt de grove motoriek en waardering voor de natuur ontwikkeld.

De speel- en ontmoetingsplekken liggen aan en rondom de groene hoofdstructuren van het plan. Uitzicht op deze plekken zet de bewoners aan tot beweging en biedt kansen om nieuwe buurtbewoners te ontmoeten.

Het geheel verbonden

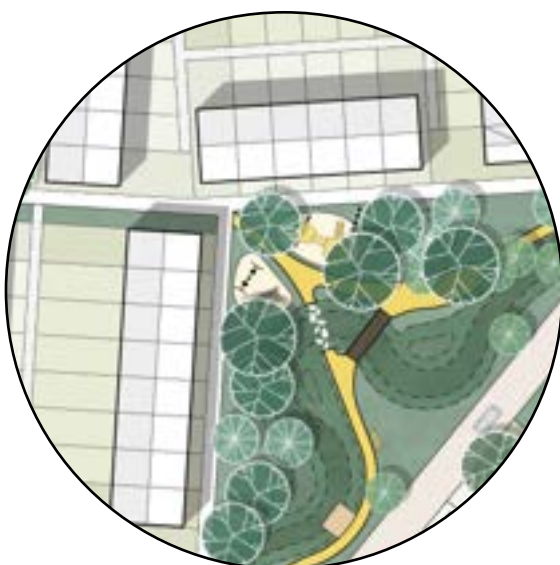
Het pad in de Groene Wig verbindt alle ontmoetingsplekken en natuurlijke speelplekken met elkaar. Ook is er ruimte voor spelen op de lager gelegen plateaus in de Groene Wig. In de groene vingers zorgen de boomstructuren dat er verschillende kamers ontstaan die ieder een andere invulling kunnen krijgen.

- Route met sport- en speelaanleidingen
- Ontmoetingsplekken
- Natuurlijk spelen
- Speelaanleidingen in wadi's

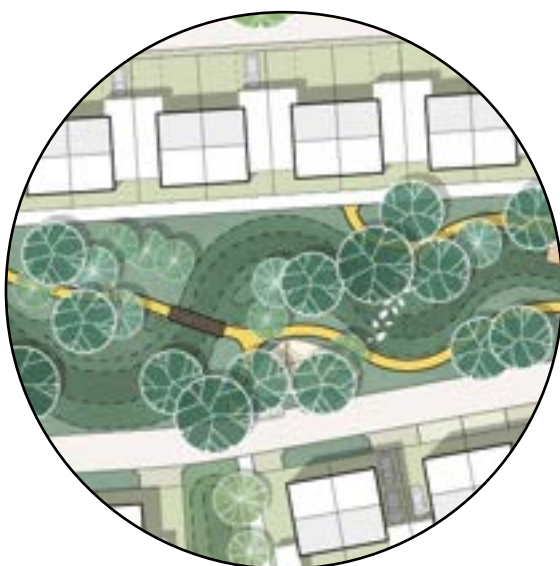
ONTMOETINGSPLEKKEN



NATUURLIJK SPELEN EN SPORTEN



WATERRIJK SPELEN





gebouwde erfafscheiding bij
entree

3.5 OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR

Algemeen

- De hagen grenzend aan de openbare ruimte worden projectmatig aangelegd.
- Voor de hagen geldt een Instandhoudingsplicht.
- Erfafscheidingen tussen percelen zijn vrij in te vullen.
- Onderscheid tussen lage hagen en hoge groene erfafscheidingen. Op de kaart zijn de posities aangegeven.
- Aanplant tussen half november en half maart.
- 2 keer per jaar knippen, in juni en in september.
- Hekwerk aan binnenzijde hagen toegestaan (afsluiten, veiligheid), niet hoger dan de voorgestane haag.

Hoge groene erfafscheidingen (2 soorten):

- Hoogte: circa 2 meter.
- Containergoed, hoogte 160 / 180 cm, 5 stuks per strekkende meter.
- Soorten: Klimop en Wilde Kamperfoelie (Verdeling 80% klimop en 20 % kamperfoelie - 4 en 1 stuks per m1). Willekeurig verdeeld.
- Positie: vanaf de achtergevel tot achterzijde perceel (zie kaart voor de specifieke locatie).

Lage hagen (1 soort):

- Hoogte: tussen de 0,60 en 0,80 meter.
- 2-jarig haagplantsoen, maat 60-80 cm hoogte, 1 rij met 5 stuks per meter.
- Soort: Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Positie: voorzijde perceel tot aan rooilijn voorgevel woonhuizen (zie kaart voor de specifieke locatie).

Uitzonderingen:

- Achterpaden (schuttingen toegestaan - niet projectmatig aangelegd).
- Wanneer hoofdgebouw, aanbouwen, bergingen (de projectmatig geplaatste) op de erfgrans staan.
- Poorten en opritte.

 Lage haag - tussen 0,6 - 0,8 meter

 Rasterhekwerk met klimop - ca. 2 meter

CB5





3.6 INSPIRATIEKADER STRAATMEUBILAIR

Op de afbeeldingen hiernaast staan suggesties voor het straatmeubilair in de Grote Bottel. Het gebied is in twee onderdelen van straatmeubilair verdeeld.

Meubilair in de Groene Wig

Het meubilair in de Groene wig moet een robuuste uitstraling krijgen. Dit wordt bereikt door een combinatie van hout en gecoat staal te gebruiken in meerdere elementen. Zo krijgt de Groene Wig een hoogwaardige kwaliteit:

- Materiaal: hout (zitdeel of afscherming parkeren) en gecoat staal.
- Stijl: robuust met harde vormen, eenvoudige vormen.

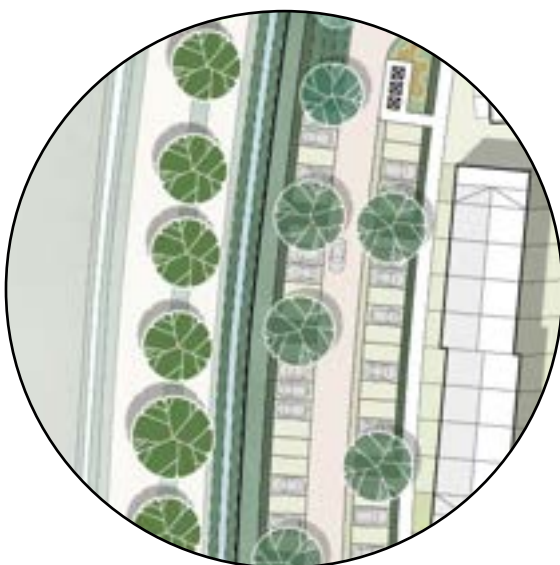
Meubiliar in de groene vingers en kleurrijke schakels

Het meubilair in de groene vingers en de kleurrijke schakels zet zich af tegen de houten materialen van de Groene Wig, maar houdt vast aan het gecoate staal. Zo sluiten de materialen nog steeds goed op elkaar aan. Al het meubilair in de Grote Bottel is dus in materialisatie familie van elkaar:

- Materiaal: gecoat staal (voor een eenduidig straatbeeld).
- Stijl: eenvoudige vormen, geen fijne details.



SCHANSKORF



VLONDERELEMENTEN



3.7 BIJZONDERE ELEMENTEN

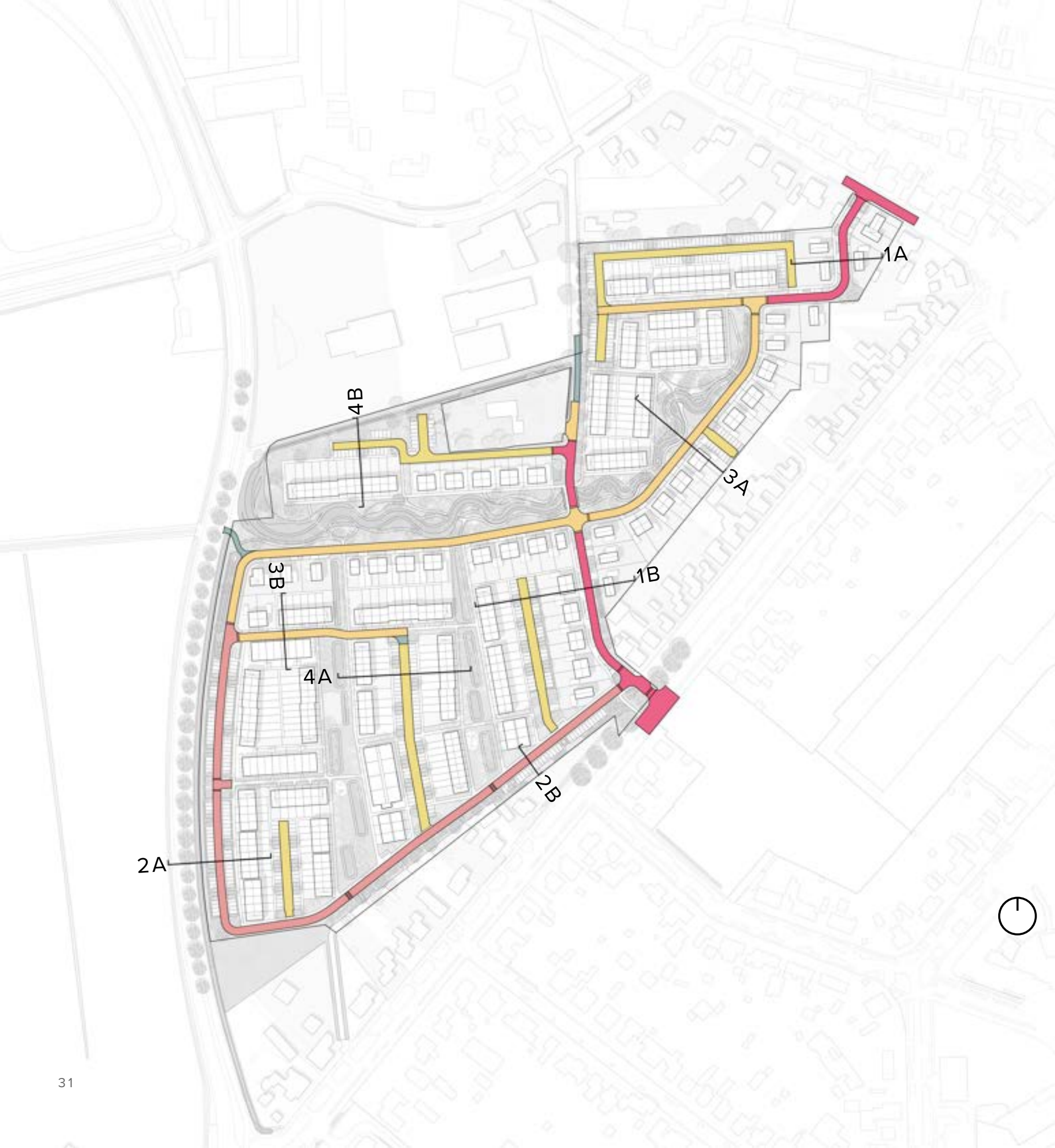
In het plan voor de Grote Bottel zijn meerdere verbijzonderingen opgenomen die hier kort worden toegelicht.

Inpassing vanaf Binderendreef

Om het plangebied in te passen vanaf de Binderendreef zijn er twee mogelijkheden. Dit kan met een schanskorf of door het toepassen van een landschappelijke haag. Dit aspect wordt nader uitgewerkt in de DO-fase.

Struipad met vlonderelementen langs het beekdal

In de Groene Wig is er gekozen om een struipad aan te leggen met een aantal zitelementen van hout. Het struipad kan bestaan uit gralux, gravier d'or of een vergelijkbaar materiaal. Dit pad is een onderlinge verbinding tussen alle speel-, sport- en ontmoetingsplekken in de Grote Bottel. Het is niet alleen een goede verbinding, maar ook een aantrekkelijke en toegankelijke route om een avondwandeling over te maken.



3.8.1 VERKEERSONTSLUITING

De verkeersstructuur in het stedenbouwkundig ontwerp van de Grote Bottel is verdeeld in 4 profieltypen:

1. Woonstraat (Profiel 1A en 1B)
2. Woonstraat - haaksparkeren (Profiel 2A en 2B)
3. Woonpad (Profiel 3A en 3B)
4. Parkeerkoffer (Profiel 4A en 4B)

- Woonstraten aan entrees en de Grote Bottel.
- Woonpaden aan parkzijde en smallere profielen zonder haaksparkeren om kwaliteit van Groene Wig tot haar recht te laten komen.
- Parkeerkoffer met aan weerszijden haaksparkeren - over het algemeen opgelost achter en binnen blokken.

-  Woonstraat
-  Woonstraat - haaksparkeren
-  Woonpad
-  Parkeerkoffer
-  Calamiteitenontsluiting / langzaam verkeer



3.8.2 PARKEREN

- Nota parkeernorm gemeente Deurne 2019: P-zone 2 > rest bebouwde kom

Deelgebied A

Behoefte P-zone 2	110,3 pp
Gerealiseerde P	110,0 (O) + 7,7 (P) = 117,7 pp (+7,4 pp)

Deelgebied B

Behoefte P-zone 2	55,0 pp
Gerealiseerde P	28,0 (O) + 28,4 (P) = 56,4 pp (+1,4 pp)

Deelgebied C

Behoefte P-zone 2	43,4 pp
Gerealiseerde P	34,0 (O) + 10,0 (P) = 44,0 pp (+0,6 pp)

Deelgebied D

Behoefte P-zone 2	66,7 pp
Gerealiseerde P	52,0 (O) + 21,2 (P) = 73,2 pp (+6,5 pp)

Deelgebied E

Behoefte P-zone 2	126,6 pp
Gerealiseerde P	106,0 (O) + 7,0 (P) = 113,0 pp (-13,6 pp)

Deelgebied F

Behoefte P-zone 2	151,3 pp
Gerealiseerde P	147,0 (O) + 8,5 (P) = 155,5 pp (+4,2 pp)

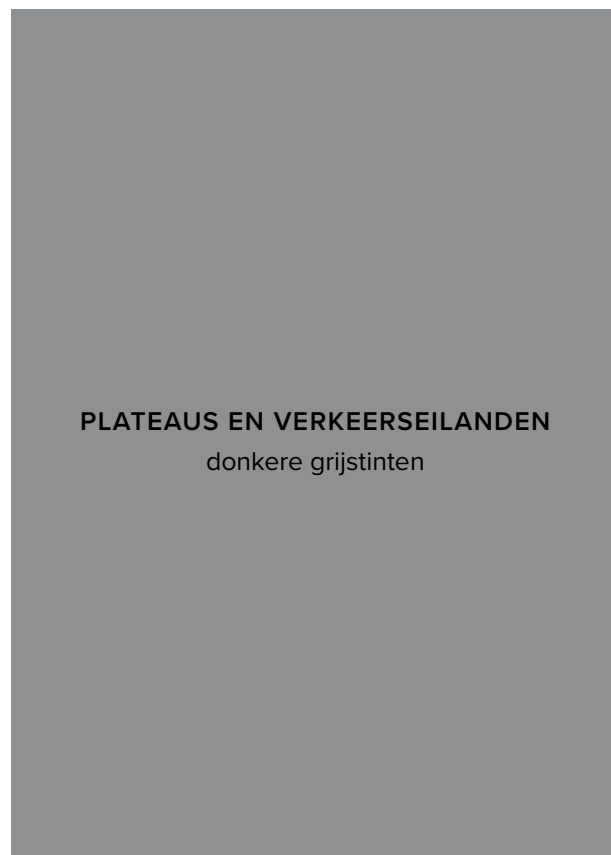
TOTAAL

Behoefte P-zone 2	553,3 pp
Gerealiseerde P	475,0 (O) + 82,8 (P) = 557,8 pp (+4,5 pp)

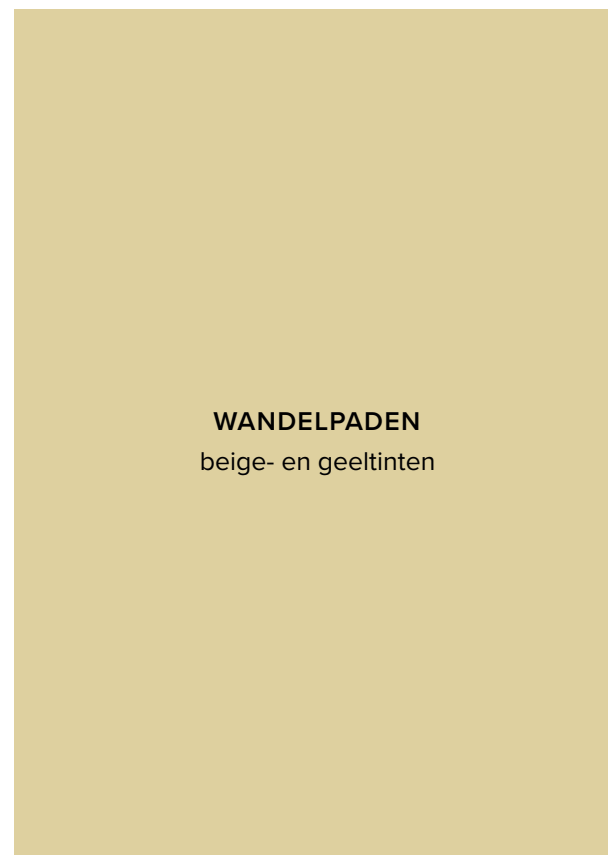
- Parkeren - Openbaar (O)
- Parkeren - Privaat terrein (P)



RIJBAAN
lichte grijs- en betontinten



PLATEAUS EN VERKEERSEILANDEN
donkere grijs-tinten



WANDELPADEN
beige- en geeltinten

3.8.3 MATERIALISATIE

Rustige basis en heldere structuren

Het kleurenpalet voor de openbare ruimte is rustig en ingetogen, om zo de aandacht te leiden naar de weelderige groenzones en architectuur van de woonwijk. Voor de rijbaan is gekozen voor lichtgrijze betontinten met accenten van donkerdere grijs-tint voor de plateaus en verkeerseilanden.

Veel trottoirs in het plan zijn gelegen naast of in de buurt van groenzones. Deze worden vormgegeven in geel- en beigetinten om zo een verwijzing te maken naar de kleuren en tinten van de Peel. Door gebruik te maken van deze kleuren, krijgen de trottoirs de uitstraling van een wandelpad door het park.

Ook creëren we zo een heldere structuur in de woonwijk. De grijze tinten zijn voor auto's en fietsers en de geeltinten voor voetgangers.

Het is belangrijk om het kleurenpalet voor de openbare ruimte volledig toe te passen, ook bij verkeerseilanden, drempels en plateaus. Dit bevordert het uniforme beeld van de openbare ruimte in de wijk.



Trottoirs

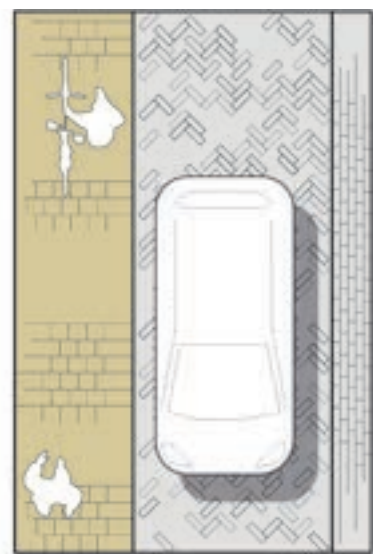
Voor de trottoirs worden betonstraatstenen/tegels toegepast. Deze kunnen kleurvast uitgevoerd worden, waardoor de kleur langer behouden blijft en de openbare ruimte ook meer uitstraling krijgt (optioneel). Er is gekozen voor een vierkante tegel in geel-beige tint als verwijzing naar de Peel.

- Materiaal: betontegels/stenen (kleurvast optioneel)
- Formaat: vierkante trottoir tegel/steen, 30x30x8 cm of vergelijkbaar passend in stramenmaat van het trottoir (1,8 - 2,0 meter breed)
- Verband: halfsteensverband
- Kleur: geel- beige



2m

TROTTOIR

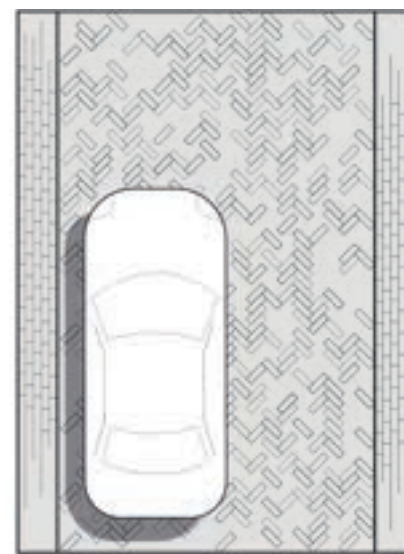


1,3m

3m

0,5m

WOONPAD



5,1m

WOONSTRAAT

Rijbaan

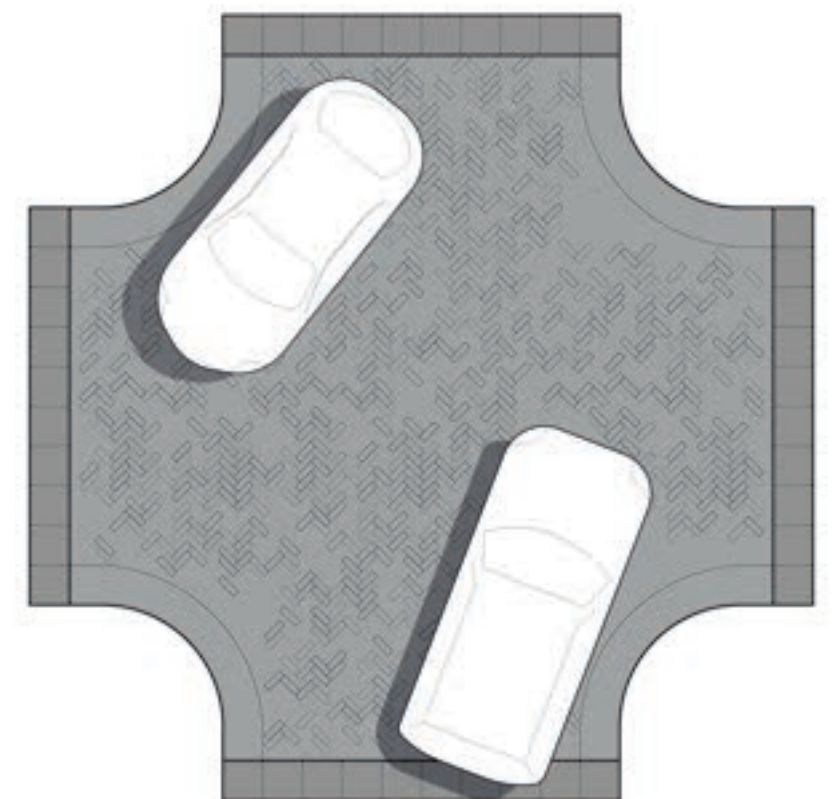
Voor de rijbaan is gekozen voor lichtgrijze betontinten met accenten van donkerdere grijs tinten voor de plateaus en verkeerseilanden. Voor de rijbaan zijn de kleurvast betonstraatstenen optioneel.

- Materiaal: betonstraatstenen (kleurvast optioneel)
- Formaat: keiformaat, 21X10X8 cm
- Verband: keperverband
- Kleur: rijbaan – licht grijs. Plateaus en verkeerseilanden – donkerdere grijs tint

Parkeervakken

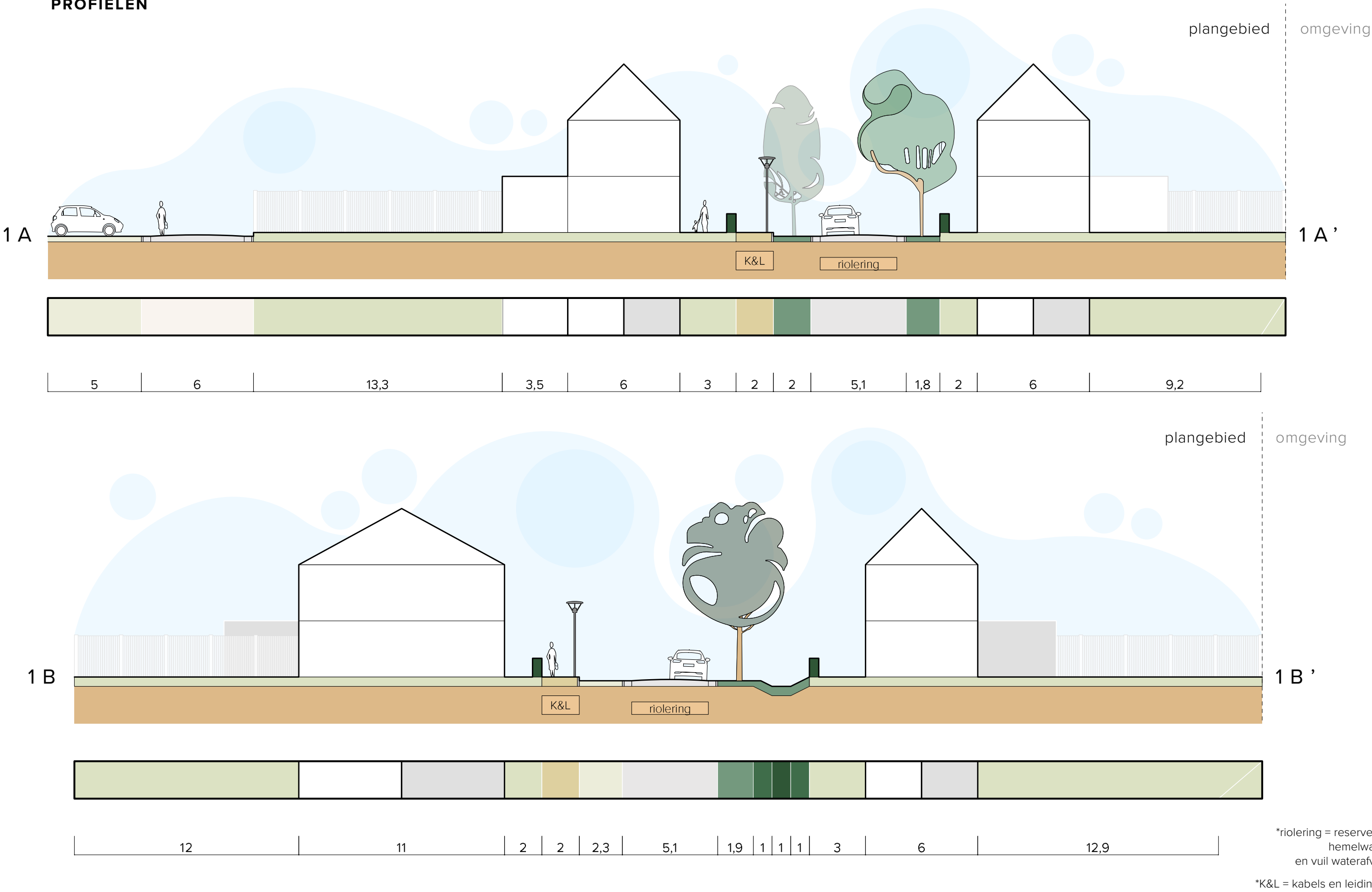
Alle parkeervakken en toegangen tot de oprit worden uitgevoerd in open verharding, om zo het eerste hemelwater op te kunnen vangen en de wijk te voorzien van een groenere uitstraling.

- Betonnen graskei 20% open ruimte.
- In verband met de stabiliteit wordt een open ruimte van 20% voorgeschreven.
- In de uitstapstroken tussen de parkeervakken een breedte aanhouden van 70cm gebruikmakend van de gesloten variant.



PLATEAU OF VERKEERSEILAND

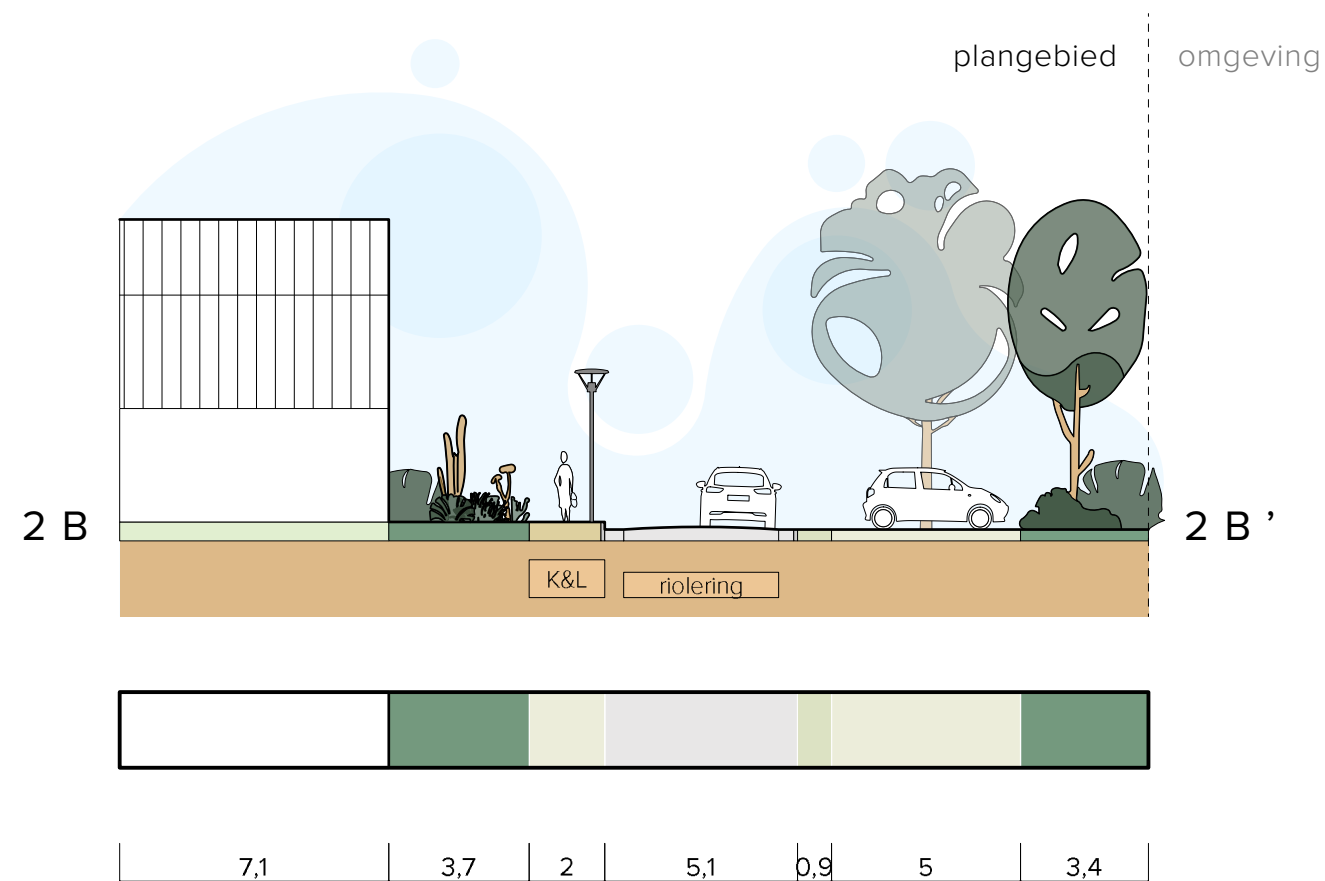
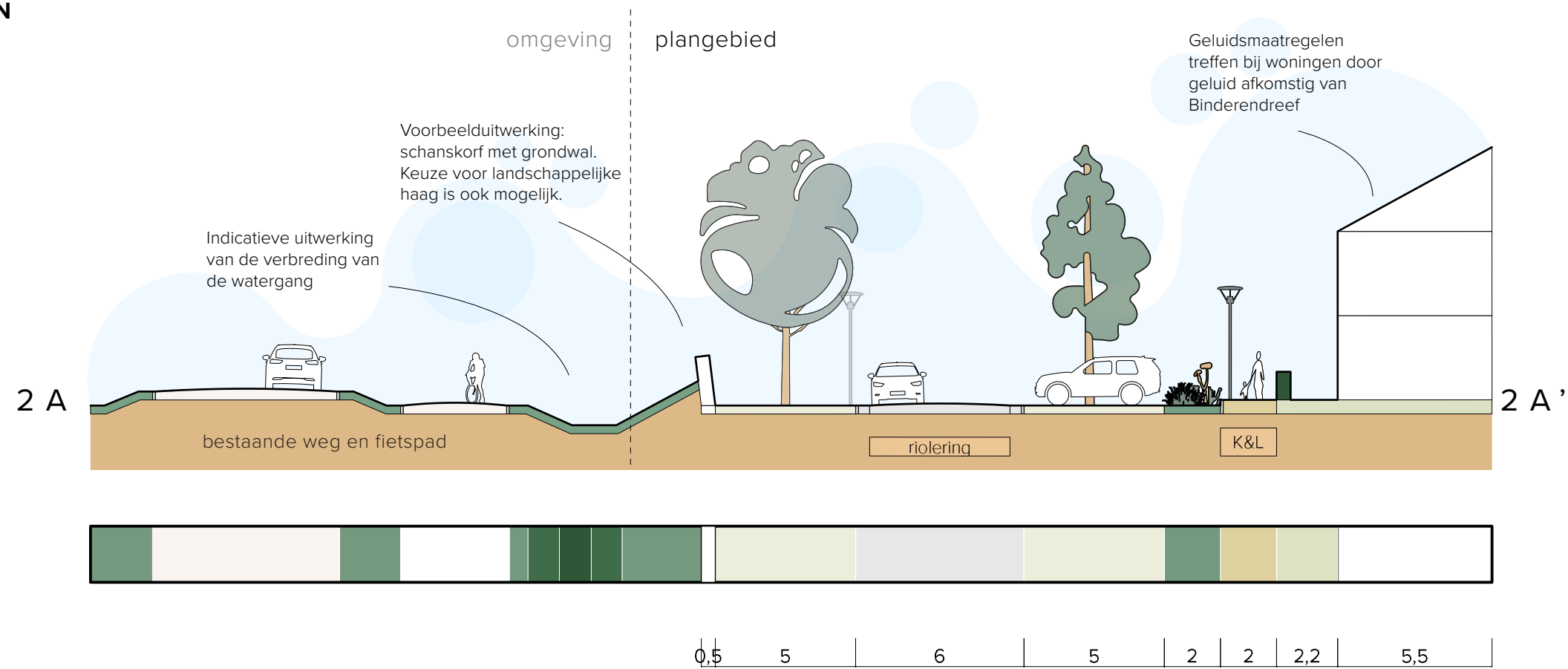
3.8.4 PROFIELEN



PROFIEL 1A EN 1B: WOONSTRAAT



3.8.4 PROFIELEN



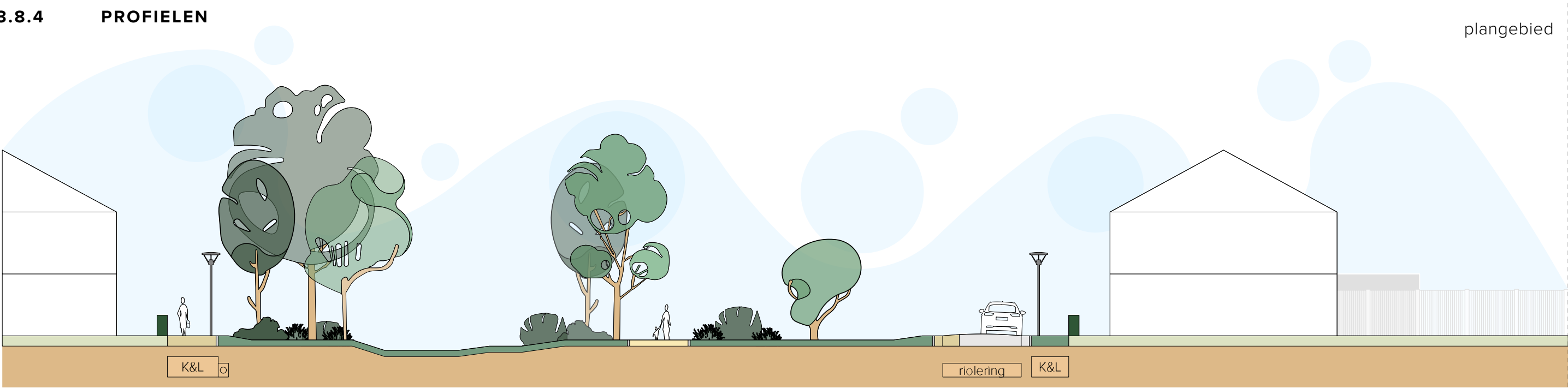
*riolering = reservering
hemelwater-
en vuil waterafvoer

*K&L = kabels en leidingen

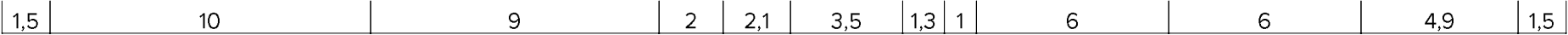
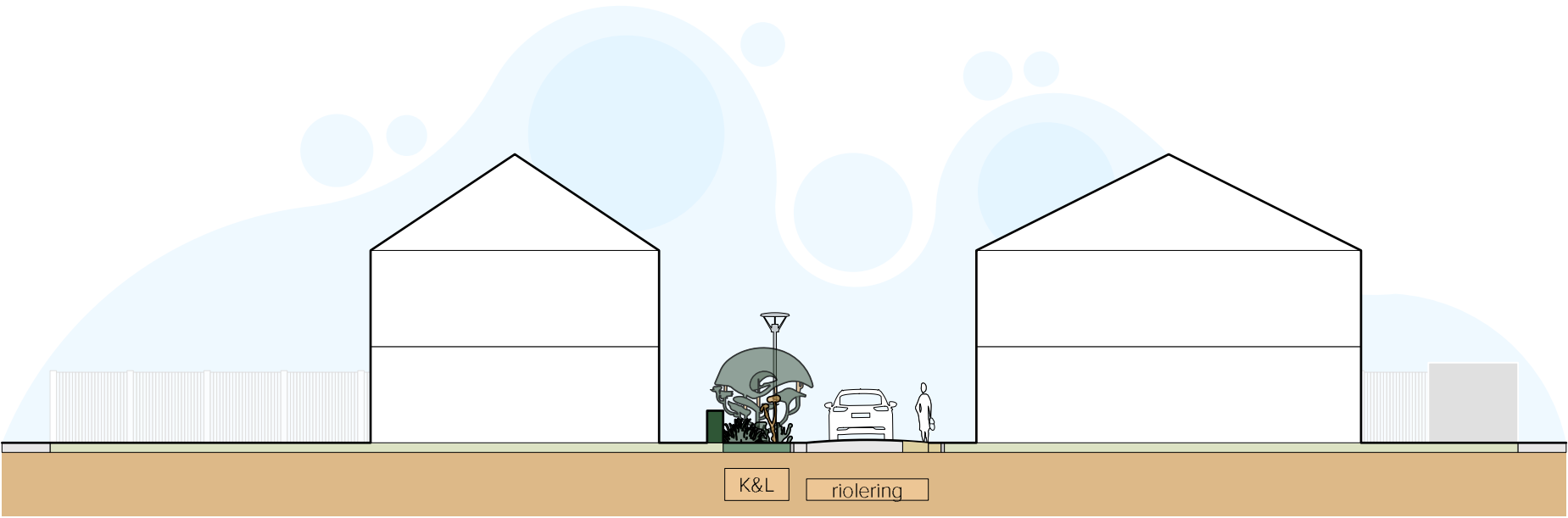
PROFIEL 2A EN 2B: WOONSTRAAT - HAAKSPARKEREN

plangebied

3 A



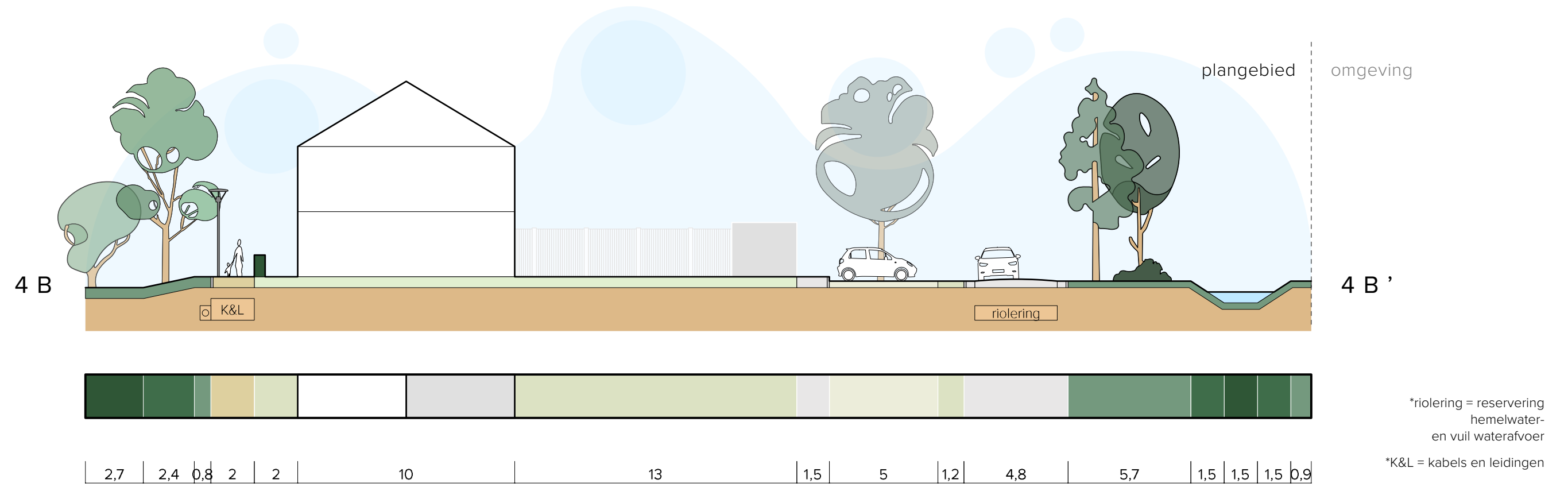
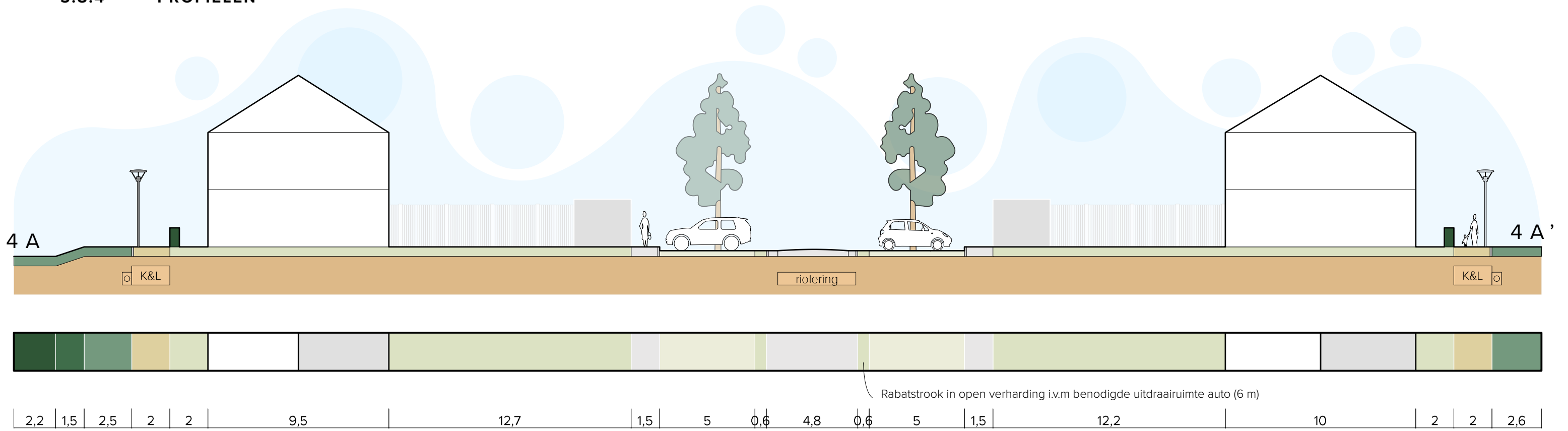
3 B



*riolering = reservering
hemelwater-
en vuil waterafvoer
*K&L = kabels en leidingen

PROFIEL 3A EN 3B: WOONPAD

3.8.4 PROFIELEN



PROFIEL 4A EN 4B: PARKEERKOFFER





3.9 VERLICHTING

Op de kaart hiernaast is het systeem van verlichting in de Grote Bottel gesuggereerd. Het aantal lichtmasten, onderlinge afstanden en type armaturen worden nader bepaald op basis van een lichtberekening.

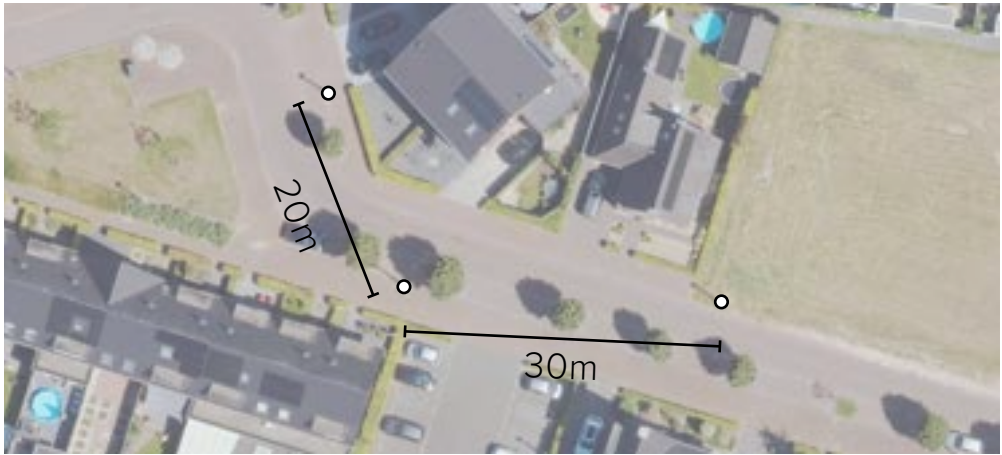
Plaatsing

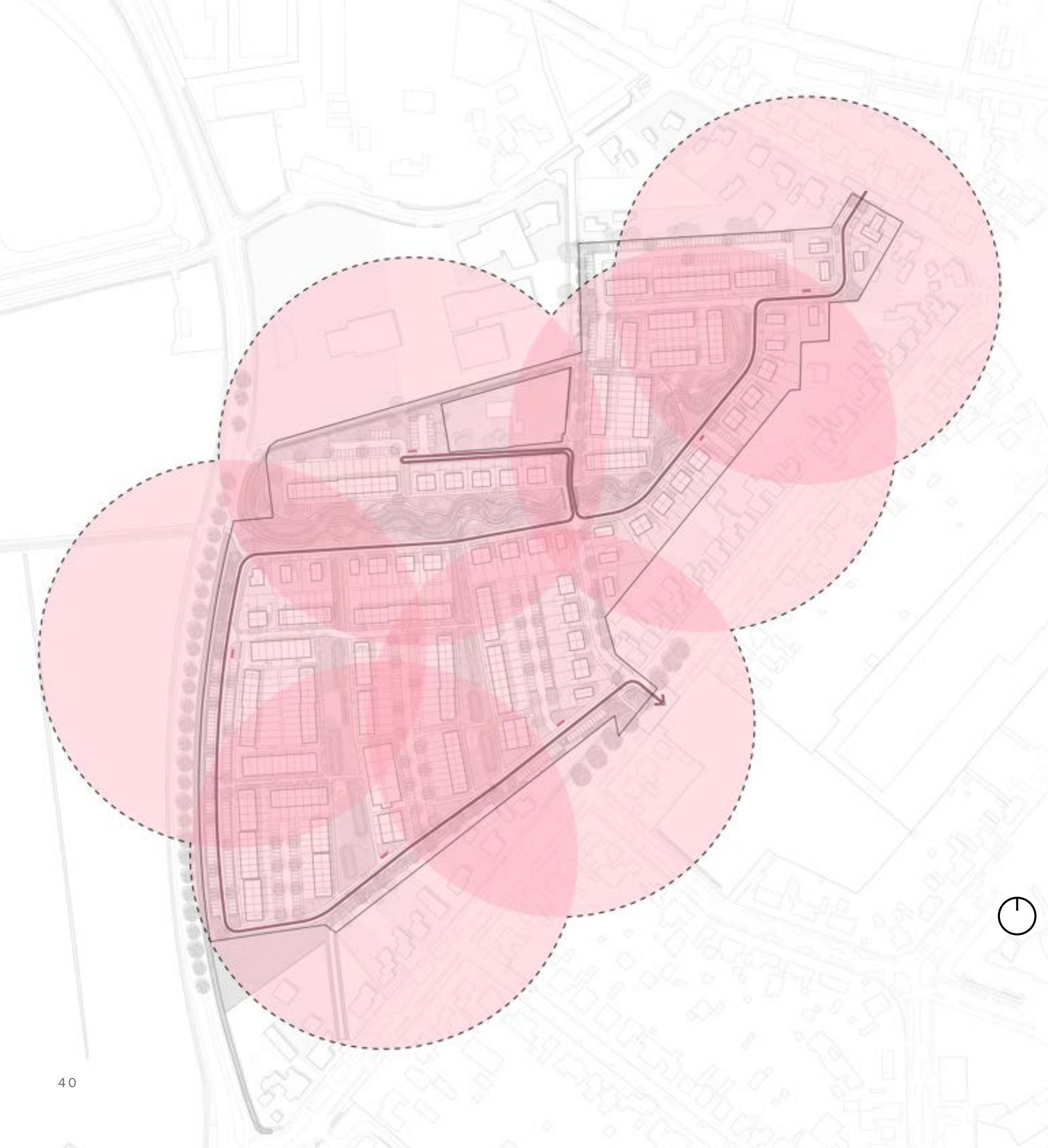
- Lichtmasten langs woonpaden en parkeerkoffers: 4 meter hoog - mastafstand: 20 tot 30 meter.
- Geen conflict met (nieuwe) bomen. In verband met bestaande bomen kunnen er uitzonderingen zijn.

Opstelling

- Langs groene vingers en Groene Wig: zig-zag opstelling - per zijde om en om.
- Langs woonstraten en woonpaden: enkelzijdige opstelling - aan deze zijde geen bomen die in conflict kunnen raken met openbare verlichting.

-  Lichtmasten parkeerkoffer (vorm en locatie nader te bepalen)
-  Lichtmast - 4m hoog





3.10 AFVALINZAMELING

Op nevenstaande afbeelding is de ruimtereservering weergegeven van de ondergrondse containers. Dit betreft een ambitie. In eerste instantie wordt er gewerkt met afvalverwerking in kliko's per woning. Behalve bij de appartementen, daar worden wel ondergrondse containers toegepast.

Uitgangspunten

- Bij de locatiebepaling van een container streven we ernaar om overlast zoveel mogelijk te beperken.
- Minimaal 3 meter vanaf de gevel van de woning.
- Tussen de containerlocatie en het inzamelvoertuig ligt idealiter geen fietspad.
- De containerlocatie ligt bij voorkeur aan een openbare weg.
- Achteruitrijden door het inzamelvoertuig moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Inzameling

- Het inzamelvoertuig is ca. 10,5 meter lang en 2,55 meter breed (incl. container).
- Om de container te ledigen mag de afstand vanaf de zijkant van het inzamelvoertuig tot het hart van de container niet meer dan 5 meter zijn.
- De vrije hoogte boven de container dient minimaal 8 meter en boven de auto minimaal 12 meter te bedragen.

Stedenbouwkundig

- Er dient gestreefd te worden naar een maximale loopafstand van 250 meter, gemeten vanaf de erfgrans.
- Route-efficiency en doelmatigheid.
- De containerlocatie is voor bewoners voldoende bereikbaar, veilig en toegankelijk.
- Bij voorkeur niet voor een deur of onder een raam/ balkon van een woonhuis.

-  Loopafstand ondergrondse containers
-  Locatie ondergrondse containers
-  Circuit vuilniswageng



CB5



3.11 KABELS EN LEIDINGEN

Op de kaart hiernaast is een suggestie van de positie van kabels en leidingen in de Grote Bottel weergegeven.

Kabels en leidingen (K&L)

- Voorkeur voor kabeltracés onder de trottoirs.
- Onder groenstroken is ook mogelijk, maar minder wenselijk i.v.m. graafwerkzaamheden. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de groenstrook.
- Zo min mogelijk oversteken maken met kabels en leidingen.
- Geen bomen of andere diepwortelende beplanting boven kabeltracés plaatsen.
- Plekken voor transformators aangegeven vlakjes met stippellijnen.
- Enkele verbindingen aangegeven als stippellijn; dit zijn mogelijke verbindingen, indien nodig. Dit duidt dus een reserveringszone aan.

Riolering

- Primaire riolering bestaat uit een bredere buis en ligt in het hart van ontsluiting.
- Secundaire riolering bestaat uit smallere buizen en takt daar op verschillende plekken op aan - deze dient nog afgestemd te worden met de gemeente.

- Primaire K&L structuur
- - - Optionele K&L structuur
- Primaire afvoer riolering
- - - Secundaire afvoer riolering





4. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR

4.1 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.

4.2 LEESWIJZER

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

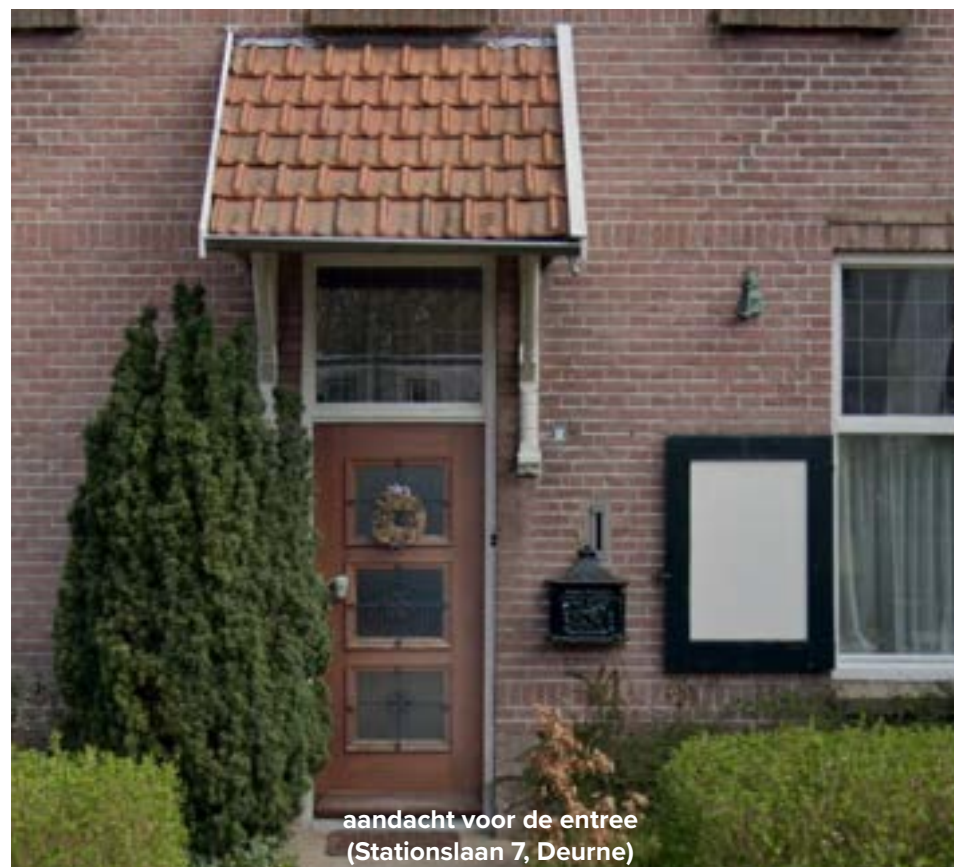
- Deurne kent een rijke historie van panden die gebouwd zijn in de jaren '30. Op basis van een analyse van deze bebouwing zijn de belangrijkste kenmerken benoemd van deze bouwstijl. Dit zijn kenmerken als materialisatie, geleding en detail.
- De bouw- en duurzaamheidsmethoden van de huidige jaren '20 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)



gemetselde erkers en steile kapvorm



aandacht voor de entree
(Stationslaan 7, Deurne)



gemetselde plantebakken



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

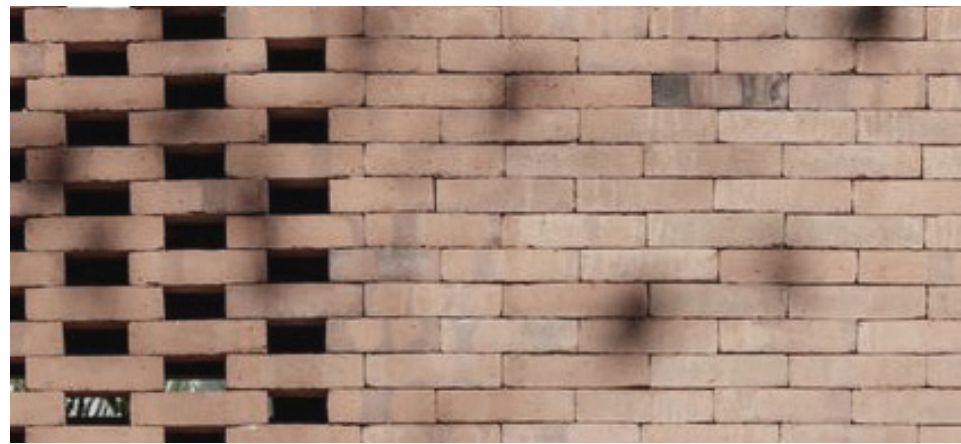
4.3 DEURNESE JAREN '30 ALS BASIS

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.

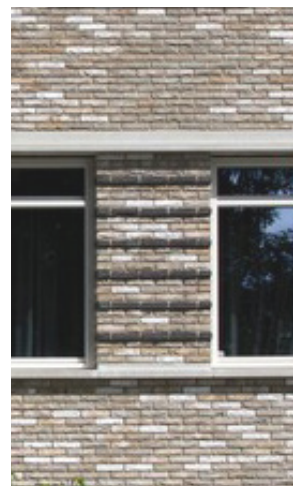
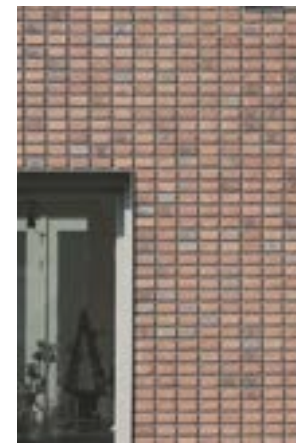
Stijlkenmerken

- 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



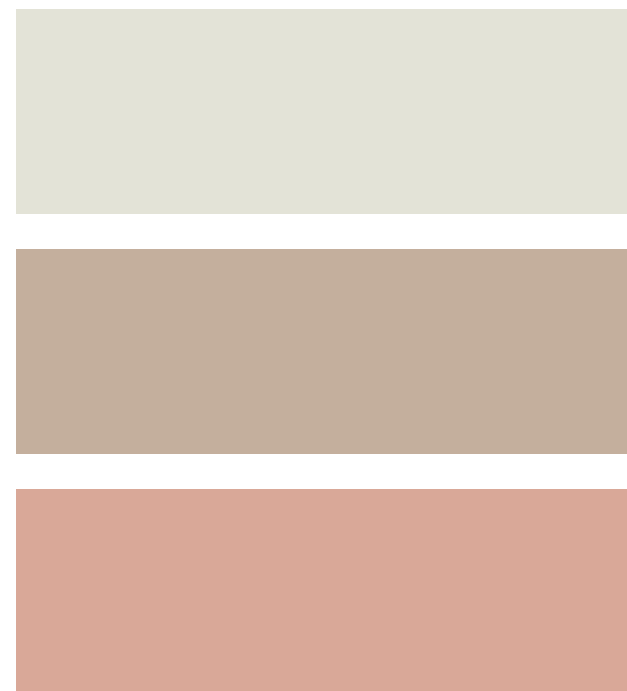
accenten in de gevel



accenten in materialisatie



kleuren en tonen van de Peel



4.4 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

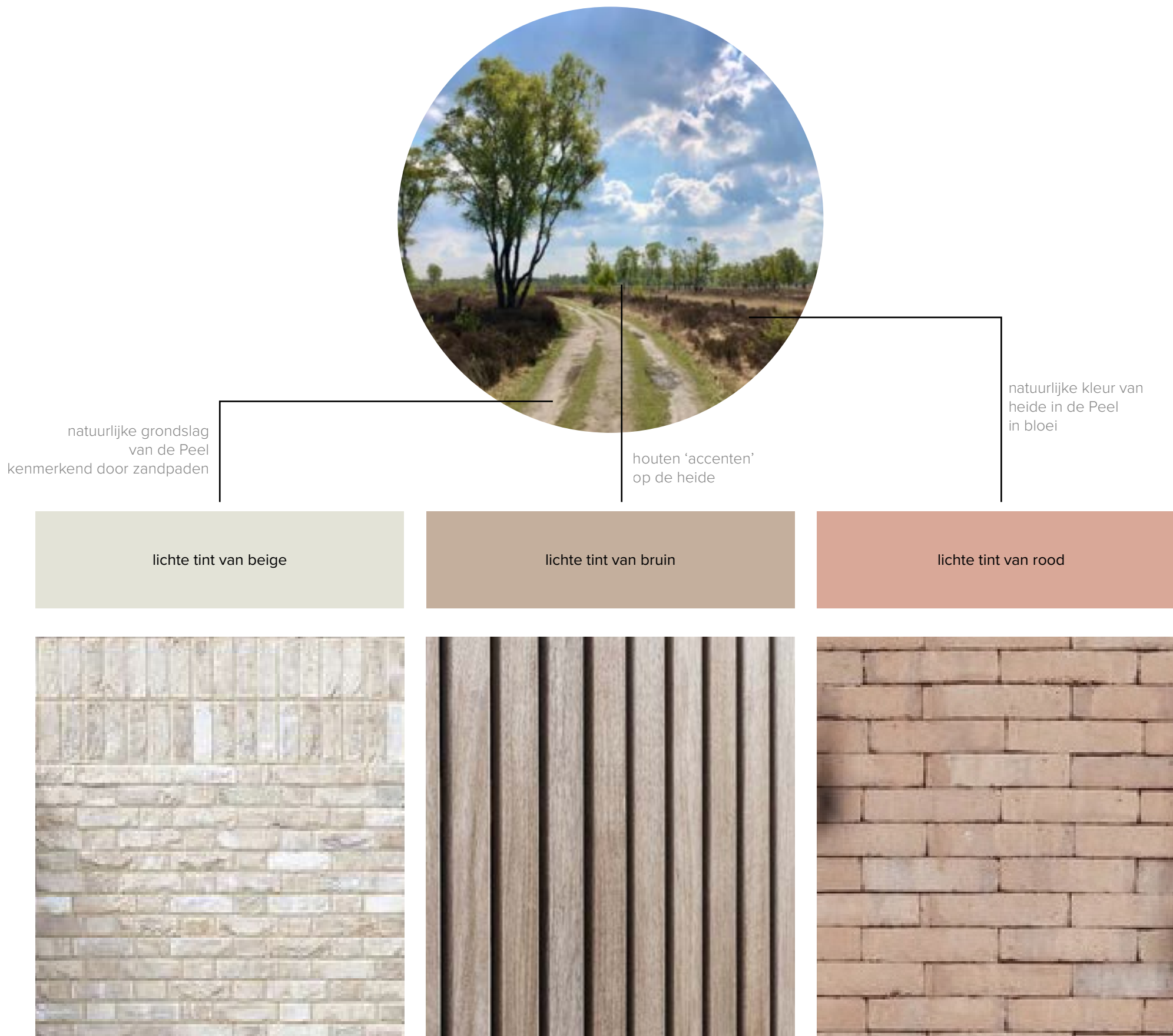
Het plan (en ook jaren '30 architectuur) kenmerkt zich in zijn eenduidige baksteenarchitectuur. Dit betekent texturen, verbanden en verbijzonderingen of accenten. Toepassing van steenstrips is mogelijk.

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 natuurlijk hout of betonnen latei. Dit zijn materialen die beide mooi oud worden.



4.4.1 KLEURTINTEN VAN DE PEEL

De kern van het plan ligt in het creëren van een typische jaren '30 tuinwijk, met als bijvoorbeeld het Witte Dorp in Eindhoven. Voor de Grote Bottel 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 natuurlijk 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.



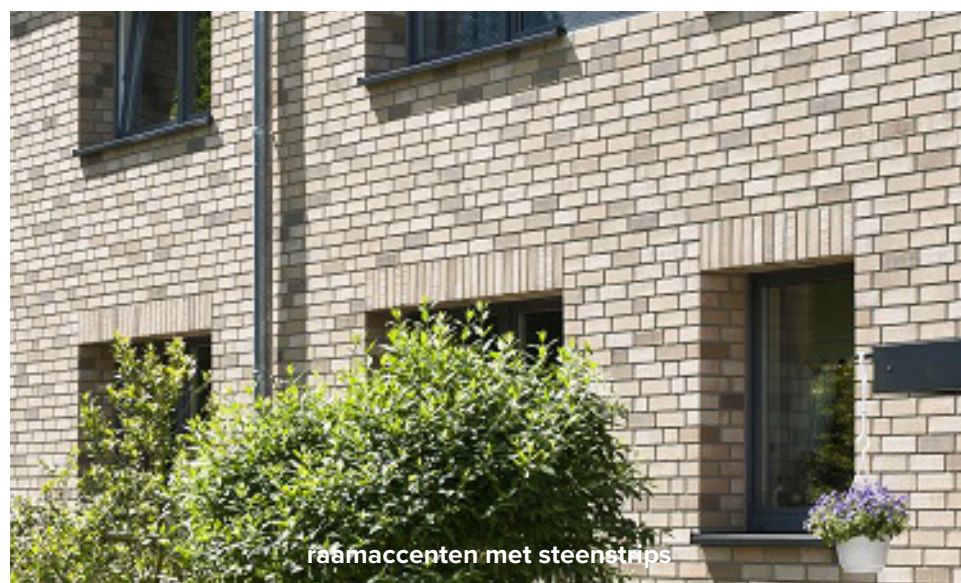
aantrekkelijke entree



gemetselde plantenbakken



afwijkende kleur



raamaccenten met steenstrips



variatie in verbanden



Deltrapverband

4.4.2 ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

Het primaire bouw materiaal voor dit project is baksteen met toepassing van steenstrips, mogelijk aangevuld met natuurlijk 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, deltrapverband of vlaams verband.

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.



4.4.3 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, het gebruik van glazuurstenen of het gebruik van een andere kleur voegmortel. 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 kapriching 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.

-  Gevels met overhoekse kwaliteit
-  Gevels in zichtlijn
-  Zichtlijn





entree om de hoek



erker op kopgevel



overhoekse raampartijen op hoeken



verbijzonderen van de entree



kopwoning met dwarskap



dwarskap op zichtlijnen en voor ensemblewerking



verhoging kap op zichtlijnen

Overhoekse kwaliteit

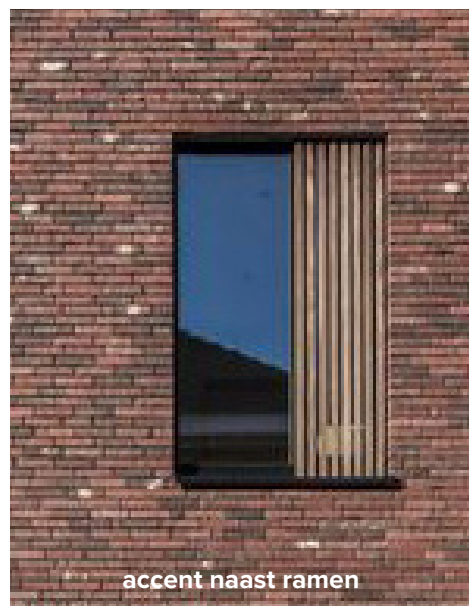
Dit principe wordt toegepast bij woningen die aan twee of meer zijden aan het openbaar gebied grenzen. Dit betekent dat zijgevels ook aantrekkelijk moeten worden gemaakt door toevoeging van bijvoorbeeld gemetselde erkers en grote gevelopeningen. Deze bijzondere elementen worden versterkt door het gebruik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

4.4.4 OPTIONELE TOEVOEGING VAN EEN TWEEDE MATERIAAL

De toevoeging van een tweede materiaal, zoals natuurlijk 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)

4.5 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. De beeldkwaliteit wordt geregeld door het kwaliteitskader architectuur toe te voegen aan de regels uit het omgevingsplan.

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 (natuurlijk hout of beton) optioneel.
- Kappen hebben een antraciet kleur en hebben minimaal twee richtingen per woning.

Hoofdgebouwen

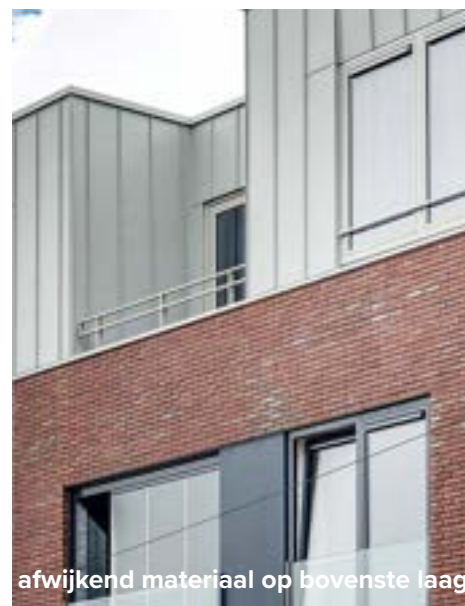
- De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- De goothoogte bij voorkeur 4 meter, maximaal 6 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen aan twee zijden 3 meter te bedragen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

4.6 INSPIRATIEKADER APPARTEMENTEN

In het plan bevindt zich een kleinschalig appartementencomplex. Het gebouw zal drie bouwlagen hoog zijn met een plat dak. 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 tuinderijk. Dit waarborgen we door vast te houden aan onze architectonische principes.

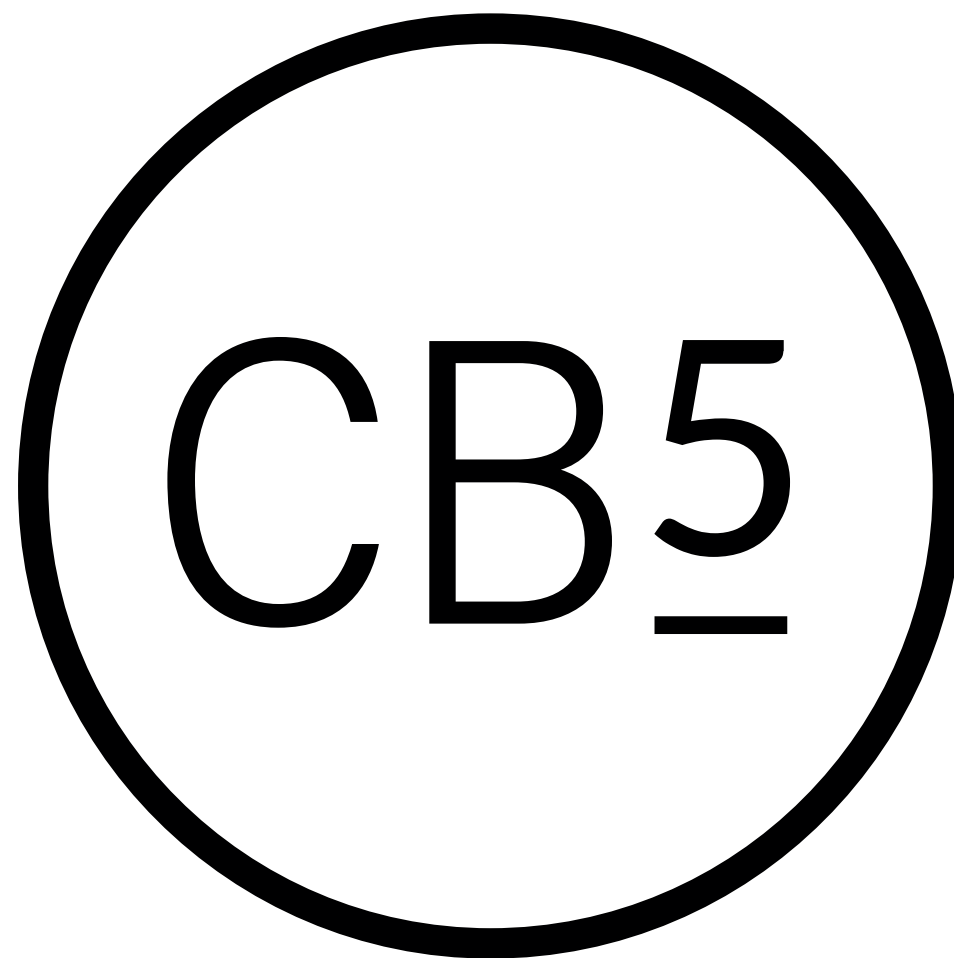
Door middel van een levendige plint met daaraan de woonruimtes, wordt ervoor gezorgd dat het appartementencomplex aansluit op de kleinschaligheid en het dorpse karakter van het gehele plan. Op de begane grond bevindt zich aan de achterzijde de gezamenlijke berging. Het volume heeft een duidelijke entree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

Vestiging Maastricht

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

www.cb5.nl