



GROENE HEERLIJKHEID, DEURNE

KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR

10-12-2024

COLOFON

Groene Heerlijkheid Deurne
Kwaliteitskaders architectuur

Oosterhout
IND-493222-06b kwaliteitskaders 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



Gemeente Deurne
Markt 1
5751 BE Deurne
T +31 (0)493 387 711

www.deurne.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Mees Grootswagers, Remond Baselmans

Goedkeuring:
Eduard van Tilborg

Vrijgave:
Mark van der Poll

INHOUDSOPGAVE

1. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 LEESWIJZER	5
1.3 AANLEIDING ARCHITECTONISCHE KWALITEIT	6
1.4 VISIE OP ARCHITECTONISCHE TYPOLOGIE	7
1.5 ARCHITECTUUR NAAR HISTORISCH ENSEMBLE BOERENBOND EN HASPELERIJ	8
1.6 ARCHITECTUUR VAN HET LINT	10
1.7 ARCHITECTUUR VAN HET GROENE HART	11
1.8 OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR	12



1. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Dit document is het kwaliteitskader van architectuur voor de wijk de Groene Heerlijkheid. 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 document is als volgt opgebouwd:

- Deurne kent een rijke historie van panden met een industriële uitstraling. Op basis van een historische analyse van de locatie zijn de belangrijkste kenmerken benoemd van deze bouwstijl in de Stationsstraat en van de industriële bebouwing op de locatie zelf.
- Het plan kent drie architectonische typologieën die elk zijn toegelicht naar materialisatie, geleding en detail:
 - appartementenblokken met verwijzing naar fabrieksarchitectuur;
 - architectuur rijwoningen aan de entrees en randen;
 - rijwoningen in het groene hart.

De gevelschema's en de referentiebeelden zijn een suggestie en geven richting en duiding aan de gewenste beeldkwaliteit. Het is niet de bedoeling dat deze letterlijk worden overgenomen



1.3 AANLEIDING ARCHITECTONISCHE KWALITEIT

De Groene Heerlijkheid in Deurne richt zich op het maken van een kwalitatieve woonwijk die de verbinding zoekt met de omgeving en de geschiedenis van de omgeving. Specifieke architectonische kwaliteiten waarborgen de unieke kenmerken van het gebied en versterken hierdoor de identiteit van de wijk. Het is dan ook van belang dat de Groene Heerlijkheid niet alleen een aantrekkelijk woonmilieu biedt, maar ook respect toont voor de omgeving en historische context. De architectonische kwaliteit refereert terug aan het fabrieksverleden en de karakteristieken van panden aan de Stationsstraat.

De afbeeldingen links geven een impressie van de historische panden die vroeger in het plangebied stonden. Daarnaast geven de afbeeldingen ook een impressie van de hedendaagse sfeer in de Stationsstraat waarop architectonische kwaliteitskaders zijn gebaseerd.





1.4 VISIE OP ARCHITECTONISCHE TYPOLOGIE

De wijk de Groene Heerlijkheid zal vanwege de context op verschillende manieren aansluiting krijgen op de omliggende bebouwing. Er zijn drie verschillende architectonische deelgebieden:

1. Architectuur naar historisch ensemble boerenbond en haspelerij: De appartementenblokken verwijzen naar de architectuur uit het verleden van het plangebied. De appartementenblokken vormen een wand tussen de Groene Heerlijkheid en het spoor;
2. Architectuur van het lint: De rijwoningen aan de entrees en de randen van het plangebied vormen de overgang tussen de Groene Heerlijkheid en de aansluitende lintbebouwing en krijgen een dorpse uitstraling;
3. Architectuur van het Groen Hart: De rijwoningen in het Groene Hart krijgen een eigen identiteit. Deze typologie haakt in op de groene identiteit van het Groene Hart met een eigentijdse architectuur waarbij de landschappelijke overgangen tussen binnen en buiten een belangrijke rol spelen.

- Appartementenblokken met verwijzing naar fabrieksarchitectuur
- Architectuur rijwoningen aan de entrees en randen
- Rijwoningen in het groene hart



verhouding tussen stalen
galerijen en metselwerk



onderbouw in metselwerk en
bovenbouw in lichte constructie



lichte plint ter plaatse van parkeren en horizontaliteit in gevel



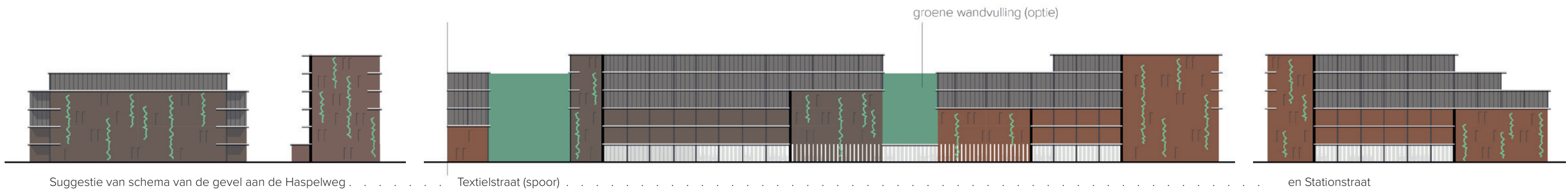
balkons aan de zijde van de wijk



1.5 ARCHITECTUUR NAAR HISTORISCH ENSEMBLE BOERENBOND EN HASPELERIJ

De appartementenblokken vormen een wand tussen de Groene Heerlijkheid en het spoor. De hoogte varieert van 4 tot 6 bouwlagen met het hoogte accent richting het spoor. De begane grond zal functioneel gebruikt worden voor bergingen en parkeren. De begane grond wordt ingebed in het landschap om zo de overgang richting de Groene Heerlijkheid te verzachten.

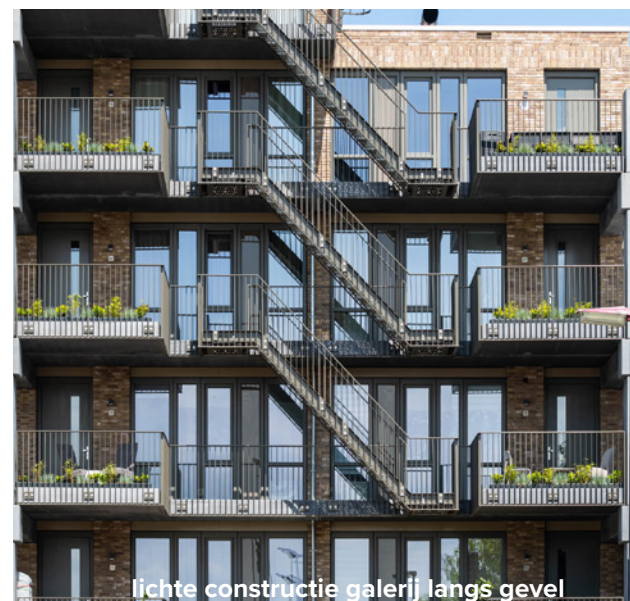
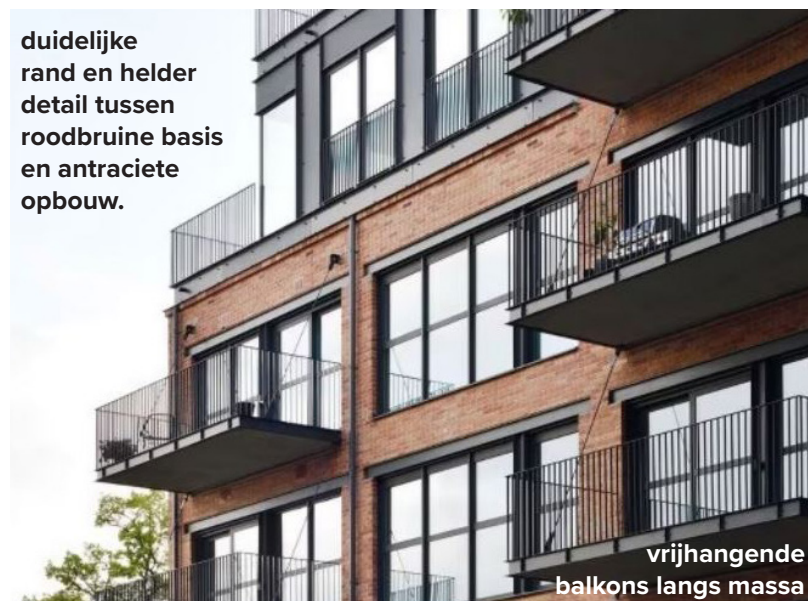
- Aan stationsstraat loopt de bebouwing trapsgewijs af naar het lint (Welstand dd. 08-11-2023);
- Langs de Haspelweg bevindt zich een appartementencomplex met portiekontsluiting en setback-laag, de overige appartementenblokken hebben een galerijontsluiting;
- Onderbouw vindt plaats in metselwerk waarop in de bovenbouw een lichte constructie (antraciete gevelbeplating) geplaatst wordt;
- Spoorzijde (zuid): galerij in licht materiaal met dove gevels;
- Wijkzijde (noord): balkons en buitenruimten;
- Entree vormt in de massa een herkenningspunt;
- Groene wandvulling tussen de gebouwen is optioneel;
- Platte daken of bijzondere dakvormen (sheddak);



Suggestie van schema van de gevel aan de Haspelweg

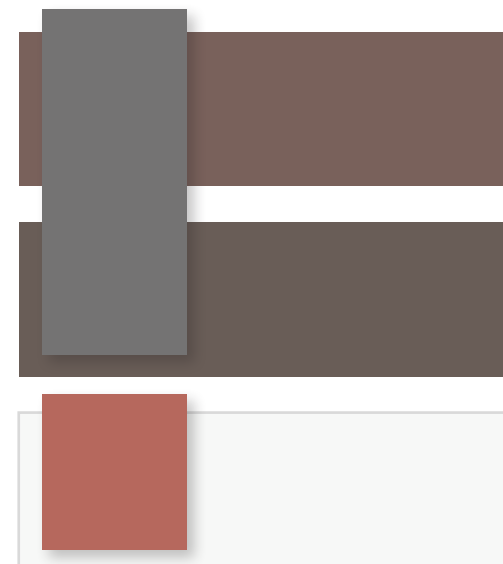
Textielstraat (spoor)

en Stationstraat



- Horizontaliteit benadrukken;
- Bakstenen gevels in bruintinten;
- Verbijzondering middels metselwerk verbanden en structuren;
- Grote vensters met fijne detaillering (roedeverdeling);
- Galerij is een lichte gridstructuur los van de bouwmassa;
- Sierdetails en (constructieve) ornamenten in hout of staal;
- Groene buitenruimtes geïntegreerd in galerijstructuur;
- Toevoegen van vertikaal groen gevelement of gevelbegroeing.





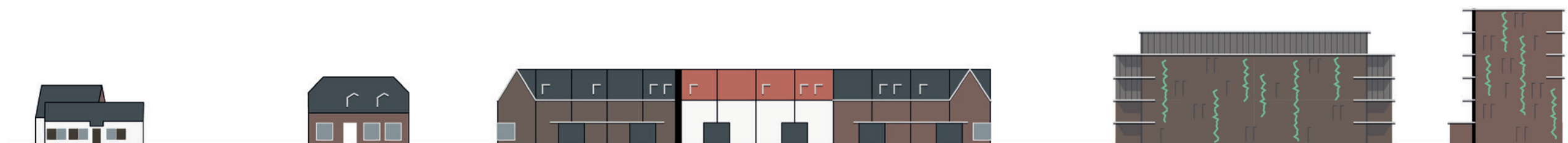
1.6 ARCHITECTUUR VAN HET LINT

De rijwoningen aan het rand van het plangebied vormen de overgang tussen de Groene Heerlijkheid en de naast gelegen lintbebouwing. Deze rijwoningen bestaan uit twee lagen met een kap en hebben overal dezelfde hoogte. Om de 4 tot 6 woningen verspringt het bouwblok in de rooilijn. De kleur van de goot kan corresponderen met de horizontale galerijbanden van de appartementen aan de Stationsstraat

- Baksteenarchitectuur (baksteen of minerale steenstrips) in bruin, rood en wit tinten (keimen beperkt toepassen);
- Witte kozijnen;
- Horizontaliteit in gevelelementen in de architectuur;
- Dwarskap als hoekaccent van woonblok;
- Overhoekse kwaliteit d.m.v. hoekkozijn;
- Witte dakkapellen geven ritmiek;
- Rode en antraciete pannen mogelijk.



Suggestie van schema van de gevel aan de Stationsstraat



Suggestie van schema van de gevel aan de Haspelweg



eindwoning verbijzonderen



houten gevel elementen



metselwerk verbanden



nadruk op overgang openbaar-privé



accent op kopgevel



verbijzondering woningblokken



Erfafscheiding mee ontwerpen
onderdeel van de architectuur

1.7 ARCHITECTUUR VAN HET GROENE HART

De architectuur van de rijwoningen in de Groene Hart vormen een duidelijk contrast met de architectuur in de randen van het plangebied. Net zoals in de openbare ruimte is de uitstraling van de architectuur in het Groene Hart natuurlijk. De gevels in het Groene Hart zijn niet eentonig, door het gebied heen is er een sterke variatie in de gevels.

- Contrasterend met zone buiten de verkeerslus;
- Licht metselwerk met houten accenten of volledig houten woningen;
- Toepassen van bijzondere metselverbanden;
- Duidelijke oriëntatie richting het groen: optimaal zicht en groenbeleving, woningen vormen onderdeel van het Groene Hart;
- Pergola's (in combinatie met groen) of veranda's als overgang privé openbaar met extra verblijfskwaliteit;
- Overhoekse kwaliteit, met een verbijzondering van kopgevels richting het park;
- Overstekken verzachten de overgang tussen binnen en buiten;
- Een bewuste keuze voor lichte tinten.



1.8 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.
- Aanplant tussen half november en half maart.
- 2 keer per jaar knippen, in juni en in september.

Pergola's of veranda's aan parkzone

- Om zachte overgangen te maken tussen openbaar en privé worden er aan de voorkanten van woningen in het Groene Hart pergola's of veranda's geplaatst.
- Hoogte: circa 2,5 meter.
- Positie: Tegen gevels van woningen direct aan het Groene Hart.

Hoge gebouwde erfafscheidingen

- Hoogte: circa 2 meter.
- Om aan de parkzijde een hoogwaardige openbare ruimte te kunnen maken, is er gekozen voor gebouwde erfafscheiding met dezelfde materialisatie als de bebouwing. Gebouwde erfafscheidingen dienen minstens voor de helft van het oppervlakte halfopen te zijn (bijvoorbeeld braziliaans metselwerk of robuust stalen hekwerk tussen penanten).
- Tegen deze randen komen ook heesters te staan om de overgang zachter te maken.
- Positie: vanaf de achtergevel tot achterzijde perceel (zie kaart voor de specifieke locatie).



BRAZILIAANS METSELWERK



HEKWERK TUSSEN
PENANTEN



MEEGEMETSELDE ERFASCHIEDING



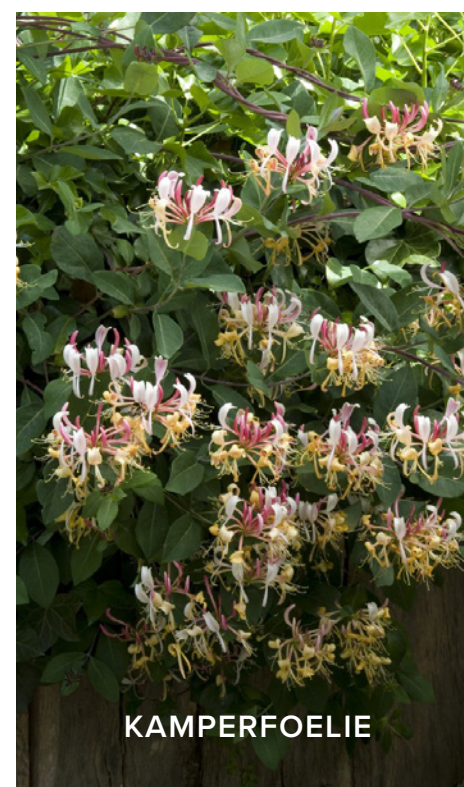
VERANDA'S AAN VOORZIJD



GROENE ERFASCHIEDING



KLIMOP



KAMPERFOELIE

Hoge groene erfafscheidings (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 meter), willekeurig verdeeld.
- Positie: vanaf de achtergevel tot achterzijde perceel (zie kaart voor de specifieke locatie).

Lage hagen (1 soort)

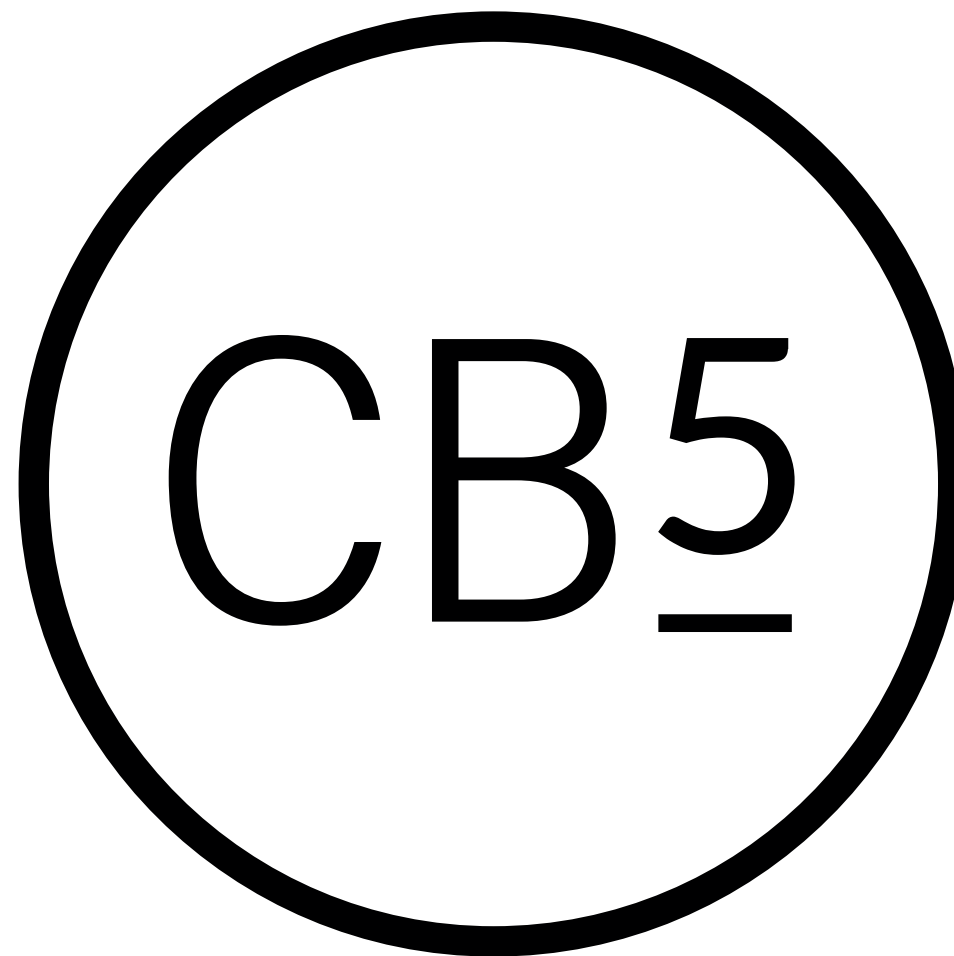
- Hoogte: tussen de 0,60 en 0,80 meter.
- 2-jarig haagplantsoen, maat 60-80 cm hoogte, 1 rij met 5 stuks per meter.
- Soort: beuk (Fagus sylvatica).
- Positie: voorzijde perceel tot aan rooilijn voorgevel woonhuizen (zie kaart voor de specifieke locatie).

Erfafscheidings (nader te bepalen)

- Indien achterpaden grenzen aan de openbare ruimte dan wordt de erfafscheiding projectmatig aangelegd, aan de erfafscheiding worden nog nadere eisen gesteld.

Geen erfafscheidings

- Indien achterpaden niet grenzen aan openbare ruimte dan zijn de erfafscheidings voor de bewoners (niet projectmatig) en worden er geen eisen aan gesteld.
- Erfafscheidings zijn niet verplicht waar het hoofdgebouw, aanbouwen, bergingen (de projectmatig geplaatste) op de erfgrans staan en bij poorten en opritten.



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