



GROENE HEERLIJKHEID

STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN EN KWALITEITSKADERS

11-12-2024

COLOFON

Groene Heerlijkheid Deurne
Stedenbouwkundig inrichtingsplan en kwaliteitskaders

Oosterhout
IND-493222-05e Stedenbouwkundigplan en kwaliteitskaders Groene Heerlijkheid



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. INLEIDING		4	3.3	WATEROPGAVE EN AFWATERINGSPRINCIPES		28
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5	3.4	SPELEN EN ONTMOETEN		30
1.2	PLANGEBIED	6	3.5	OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR		32
1.3	LEESWIJZER	6	3.6	BIJZONDERE ELEMENTEN		34
			3.7	VERKEER		35
				3.7.1	VERKEERSSTRUCTUUR	35
				3.7.2	PARKEREN	36
				3.7.3	MATERIALISATIE	38
				3.7.4	PROFIELEN	40
			3.8	VERLICHTING		43
			3.9	AFVALINZAMELING		44
			3.10	KABELS EN LEIDINGEN		45
2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE		7	4. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR			46
2.1	PLANFILOSOFIE: DE GROENE GENERATIE	8	4.1	AANLEIDING EN DOEL		47
2.2	CONCEPT	9	4.2	LEESWIJZER		47
	2.2.1 VISIE OP HISTORIE EN ONDERGROND	9	4.3	AANLEIDING ARCHITECTONISCHE KWALITEIT		48
	2.2.2 STAPPEN VAN HET ONTWERP	11	4.4	VISIE OP ARCHITECTONISCHE TYPOLOGIE		49
2.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12	4.5	ARCHITECTUUR NAAR HISTORISCH ENSEMBLE BOERENBOND EN HASPELERIJ		50
	2.3.1 PLANKAART	12	4.6	ARCHITECTUUR VAN HET LINT		52
	2.3.2 VOGELVLUCHT	14	4.7	ARCHITECTUUR VAN HET GROENE HART		53
	2.3.3 BOUWHOOGTES	15				
	2.3.4 RUIMTEGEBRUIK & PROGRAMMA	16				
	2.3.5 AANSLUITINGEN OP OMGEVING	17				
3. KWALITEITSKADERS OPENBARE RUIMTE		18				
3.1	WAT IS DE GROENE HEERLIJKHEID?	19				
3.2	GROENSTRUCTUUR	20				
	3.2.1 BOMEN EN HEESTERS (WADI'S)	22				
	3.2.2 STRAATBOMEN	23				
	3.2.3 GRAS (RUIGTES & GAZON)	24				
	3.2.4 PRAIRIEBEPLANTING MET HEESTERS	25				
	3.2.5 KLEURRIJKE MEERSTAMMIGEN	26				
	3.2.6 GEMENGDE HAGEN (PARKEREN)	27				



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Deurne is op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties. Een van de grote herontwikkelingslocaties in de kern Deurne is het bedrijventerrein waar nu de Praxis en Welkoop gevestigd zijn, ook wel bekend als het Boerenbondterrein. Het voordeel van deze locatie is de nabijheid van zowel het centrum als het treinstation.

Op het Boerenbondterrein verrijst een nieuwe buurt: De Groene Heerlijkheid. In deze nieuwe buurt komt het beste van Deurne samen. Je krijgt het gevoel van de dorpse verbondenheid met je burens waarmee je het groene hart van de buurt deelt. Er zullen ongeveer 319 woningen gerealiseerd worden van sociale huur/koop tot betaalbare koop, bestaande uit rijwoningen en appartementen.

CB5 is gevraagd om het stedenbouwkundige plan voor De Groene Heerlijkheid verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp waarin de kaders worden gesteld voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing.

Momenteel is CB5 ook bezig met de uitwerking van de Grote Bottel. Beide projecten zijn financieel aan elkaar verbonden. De herontwikkeling van de Boerenbondlocatie komt financieel niet helemaal uit, dit verschil wordt opgevangen in het plan voor de Grote Bottel. AM is ontwikkelaar van beide locaties. In het kader van de woningbouwimpuls is voor de locatie Groene Heerlijkheid een subsidie toegekend.

Doordat de gemeente bezig is met de ontwikkeling van een nieuwe PDV-locatie (perifere detailhandelsvestigingen) en de realisatie van de uitbreiding van bedrijventerrein Kranenmortel-Zuid ontstaat er ruimte om de bestaande functies te verplaatsen.



1.2 PLANGEBIED

De Groene Heerlijkheid betreft de herontwikkeling van het plangebied afgebakend door de Stationsstraat, de Textielstraat, de Haspelweg en de achterkanten van de percelen aan de Schutsboom. In het plangebied bevinden zich de volgende percelen en gebouwen:

- Welkoop en Praxis: Beide winkels zijn bereikbaar via de Stationsstraat. Aan de noordzijde bevindt zich het parkeerterrein en aan de zuidzijde het achterterrein met opslag en logistiek. De functies worden herplaatst op een nieuwe locatie, daarmee komen deze delen van de locatie vrij voor herontwikkeling.
- Het pand Stationsstraat 120: Het pand wordt ingepast en een deel van het achterperceel wordt bij de herontwikkeling gevoegd.
- Het pand Stationsstraat 130: Het pand en perceel worden ingepast.
- De panden Stationstraat 122, 134, 136 en 138 worden gesloopt en maken deel uit van de herontwikkeling.
- De bedrijven op Haspelweg 21 t/m 39 (alleen oneven nummers), waarvan enkele met bedrijfswoning, worden betrokken in de herontwikkeling.
- De bomen aan de Textielstraat en Haspelweg worden behouden.

1.3 LEESWIJZER

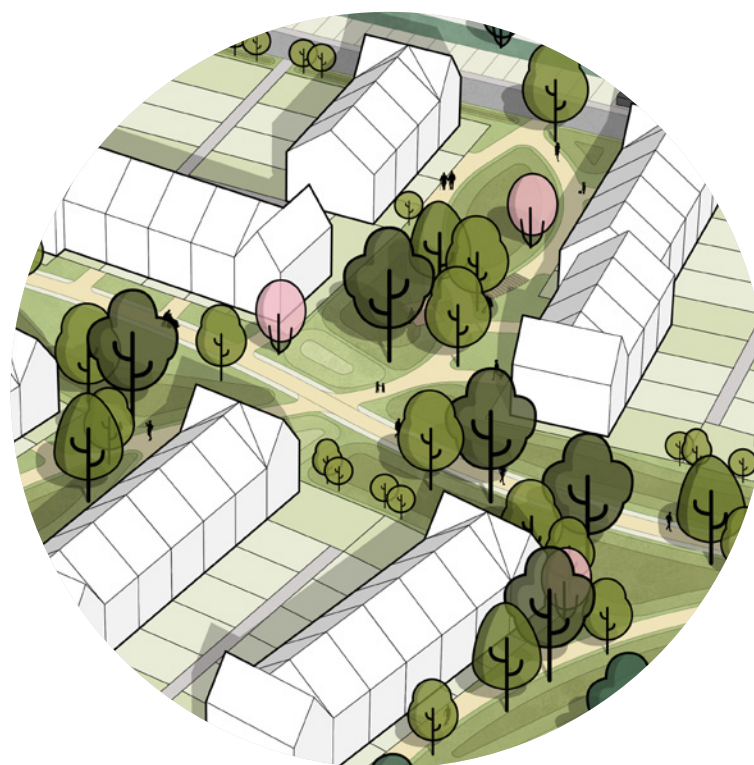
Het document bestaat uit de volgende drie hoofdstukken:

- Stedenbouwkundige visie (hoofdstuk 2):
Het hoofdstuk begint met een toelichting 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. Het stedenbouwkundige plan heeft de status van voorlopig ontwerp.

- Kwaliteitskaders openbare ruimte (hoofdstuk 3):
Het betreft de uitwerking van de kwaliteitskaders voor de openbare ruimte. Het hoofdstuk geeft de visie en het ruimtelijk concept op het landschap en de openbare ruimte. De verschillende thema's worden inzichtelijk gemaakt met profielen, facetkaarten en referentiebeelden.

- Kwaliteitskaders architectuur (hoofdstuk 4):
Het afsluitende hoofdstuk bestaat uit de kwaliteitskaders voor de architectuur van de bebouwing. Het hoofdstuk begint met de visie op de architectonische typologie. Daarna worden de verschillende woningtypes behandeld.





2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 PLANFILOSOFIE: DE GROENE GENERATIE

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:

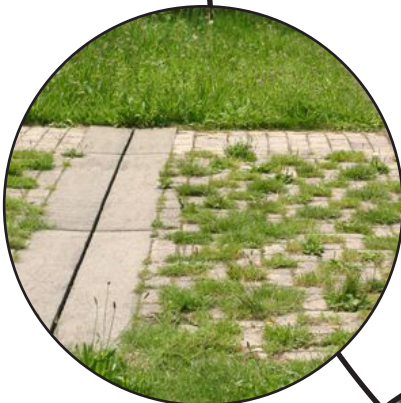
De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.



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).



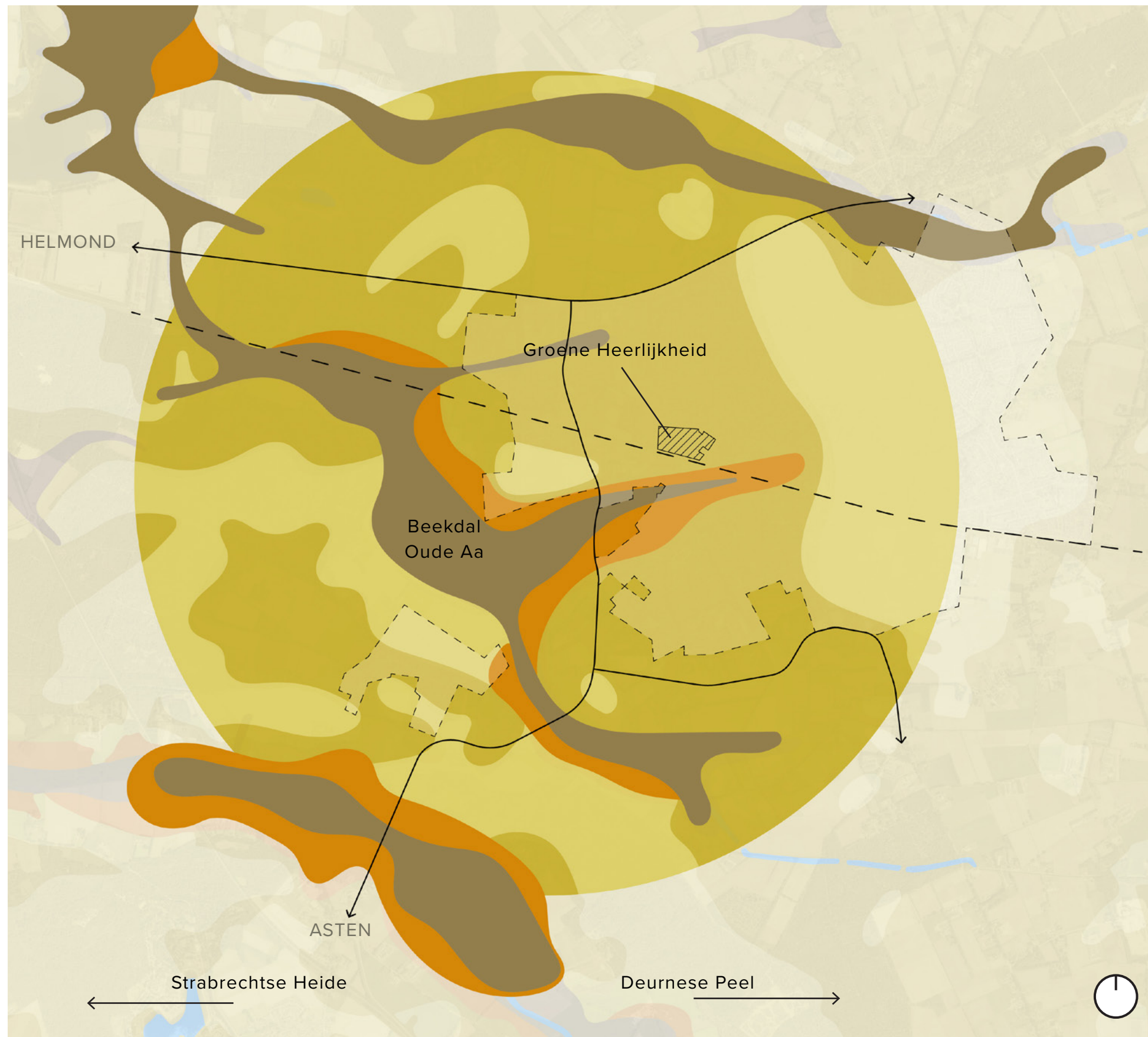
2. Sturen op een groen beeld, verhard enkel waar nodig:

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 CONCEPT

2.2.1 VISIE OP HISTORIE EN ONDERGROND

Deurne 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. Ten westen van Deurne is het beekdal van de Oude Aa gelegen. De overige gronden in de omgeving bestaan uit dekzandvlakten en -ruggen. Het plangebied zelf is gelegen op een dekzandvlakte. Voor het ontwerp wordt aangesloten bij de beplanting die kenmerkend is voor de zandgronden (dekzandvlakte).

- Beekdalbodem
- Beek- en droogdalhelling
- Dekzandrug
- Dekzandvlakte



Historische tramlijnen

In het plangebied van de Groene Heerlijkheid bevond zich vroeger het tramstation van Deurne. De plannen voor deze tramlijnen dateren uit 1899. Deze tramlijnen waren bedoeld om verbindingen te creëren tussen Roermond, Meijel, Helmond, Vlierden, Astén, Liessel, Venraij, Someren en Deurne. Rondom het plangebied liggen straten zoals de Spoorlaan en de Tramstraat, die verwijzen naar deze historische tramlijnen. In 1931 werd de exploitatie van de tramlijnen gestaakt en werden bijna alle rails verwijderd. Later werd het tramstation verkocht en gesloopt.

Haspelarij W. Swinkels

In 1907 werd de bouw aan de Haspelarij aan de Textielstraat gestart. De gebouwen van de Haspelarij waren langgerekt en stonden parallel aan het spoor. Om het plangebied liggen straten genaamd de Haspelweg en de Textielstraat die verwijzen naar de Haspelarij. In 1935 werd de Haspelarij officieel failliet verklaard.

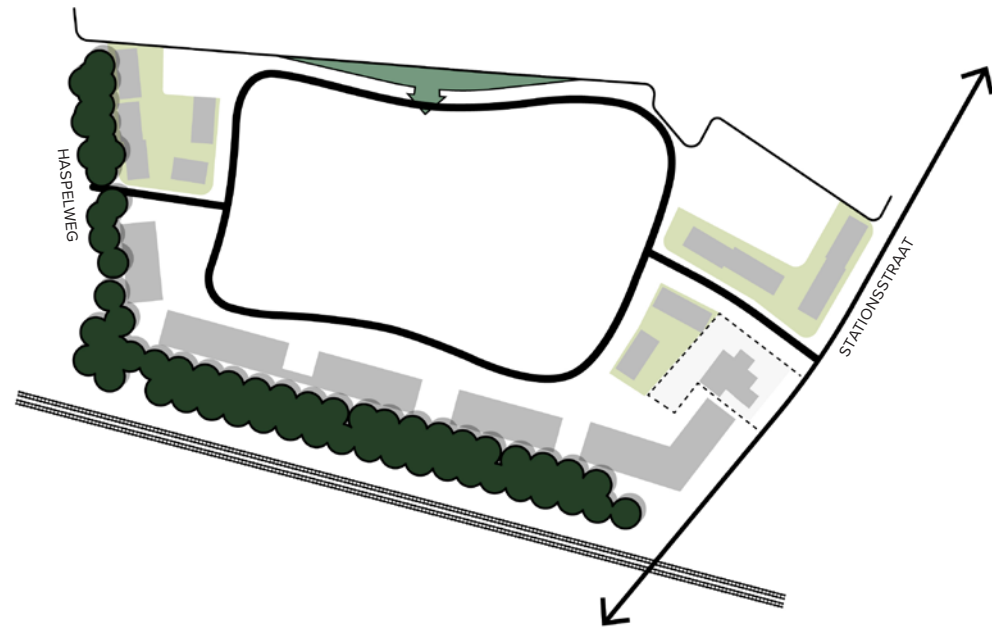
Boerenbond

De Boerenbond in Deurne is in 1896 opgericht om gezamenlijk inkoopvoordeel te behalen. Het pand staat aan de Stationstraat. Na de tweede wereldoorlog groeit de locatie hard en worden er nieuwe gebouwen toegevoegd.

Omstreeks 2000 zijn de winkels van de Boerenbond en de Welkoop samen gegaan onder de naam Welkoop. De winkel staat op het terrein. Na enkele overnames en fusies is de merknaam Boerenbond voor de veevoerders gewijzigd in de huidige naam Voergroep Zuid. Het kantoor van de Voergroep Zuid staat aan de Stationstraat.

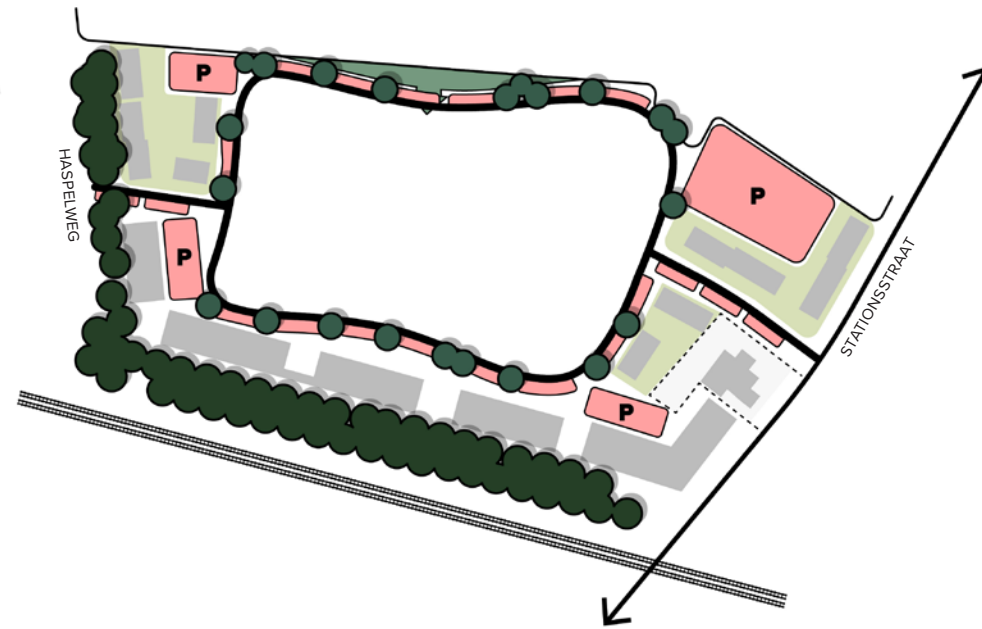
De locatie staat door de lange aanwezigheid van de merknaam Boerenbond in Deurne ook bekend als de “Boerenbondlocatie”.

2.2.2 STAPPEN VAN HET ONTWERP



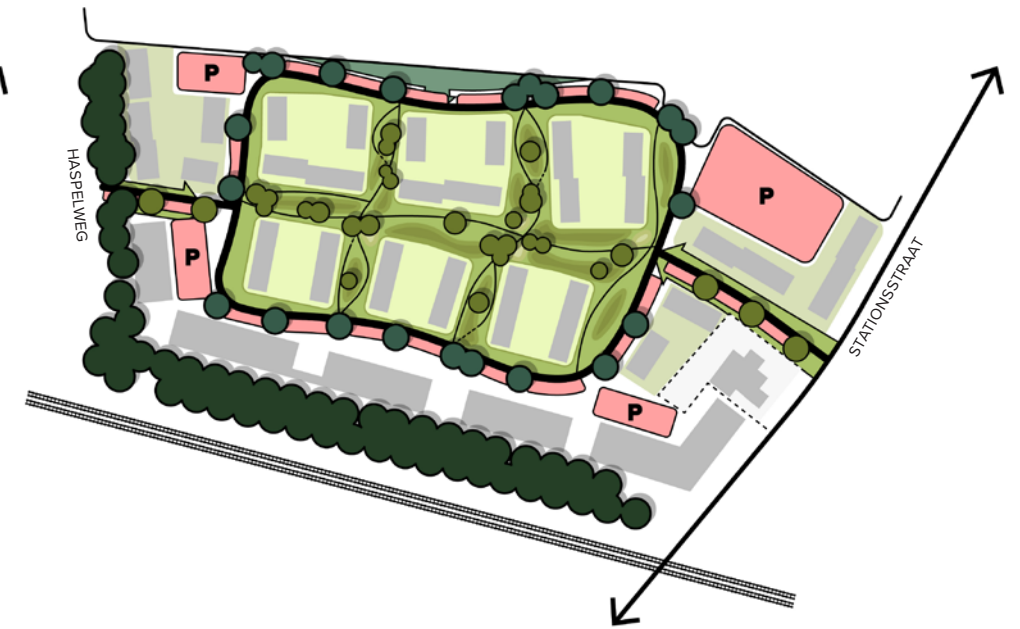
Randbebouwing

De randen van de Groene Heerlijkheid worden gevormd door het spoor, de Haspelweg, de Stationsstraat en ten noorden achterkanten van bestaande woningen. De rand langs het spoor wordt bebouwd met appartementencomplexen van vier tot zes bouwlagen die in vorm en architectuur verwijzen naar de oude haspelarij die op deze plek stond. Aan Haspelweg en de Stationsstraat worden de bestaande linten aangevuld.



Ringvormige verkeerslus

Het gehele gebied wordt ontsloten door een verkeerslus. De verkeerslus wordt ingericht als woonstraat waarbij de auto te gast is en het doorgaand verkeer ontmoedigd wordt. De verkeerslus bepaalt de robuuste structuur, deze benadrukken we door een groenstructuur van bomen. De gebiedsentrees worden vormgegeven met bomen en kleurrijke beplanting. Verder komen aan de lus ook andere programma-onderdelen te liggen zoals parkeerplaatsen, afvalcontainers en inritten van parkeerkoffers.



De Groene Heerlijkheid

Binnen de verkeerslus bevindt zich het verblijfsgebied “het Groene Hart”, de kern van de Groene Heerlijkheid. Hier is hoogwaardige verblijfskwaliteit aanwezig met plekken die subtile hints naar de historie van de locatie bieden. De parkzone krijgt een spannende uitstraling door het spelen met laagtes en hoogtes. Laagtes in de vorm van wadi's vangen klimaatstress op en bieden tegelijkertijd speelmogelijkheden. Hoogtes in de vorm van heuveltjes doorbreken lange zichtlijnen en voegen spanning toe aan de ruimtes



2.3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN: PLANKAART

De compositie van een stevige rand met de verkeerslus en het groene middengebied vormt de basis voor de ontwikkeling van in totaal 319 woningen. Deze opzet zorgt voor een harmonieuze balans tussen bebouwing en natuur, waarbij de verkeerslus efficiëntie en bereikbaarheid garandeert, terwijl het groene middengebied een oase van rust en recreatie biedt.

De publieke ruimte in het Groene Hart onderscheidt zich door speelse laagtes, zoals wadi's die ontworpen zijn om klimaatstress op te vangen. Deze wadi's, samen met zacht glooiende heuveltjes, creëren een dynamische en uitnodigende omgeving. Dit landschap nodigt bewoners en bezoekers uit tot ontspanning en ontdekking, en biedt tegelijkertijd een functionele oplossing voor waterbeheer en klimaatadaptatie.

De Groene Heerlijkheid wordt een wijk met een sterke en herkenbare identiteit, waarin subtiele verwijzingen naar het verleden verweven zijn. Deze historische elementen geven de wijk een unieke charme en karakter.

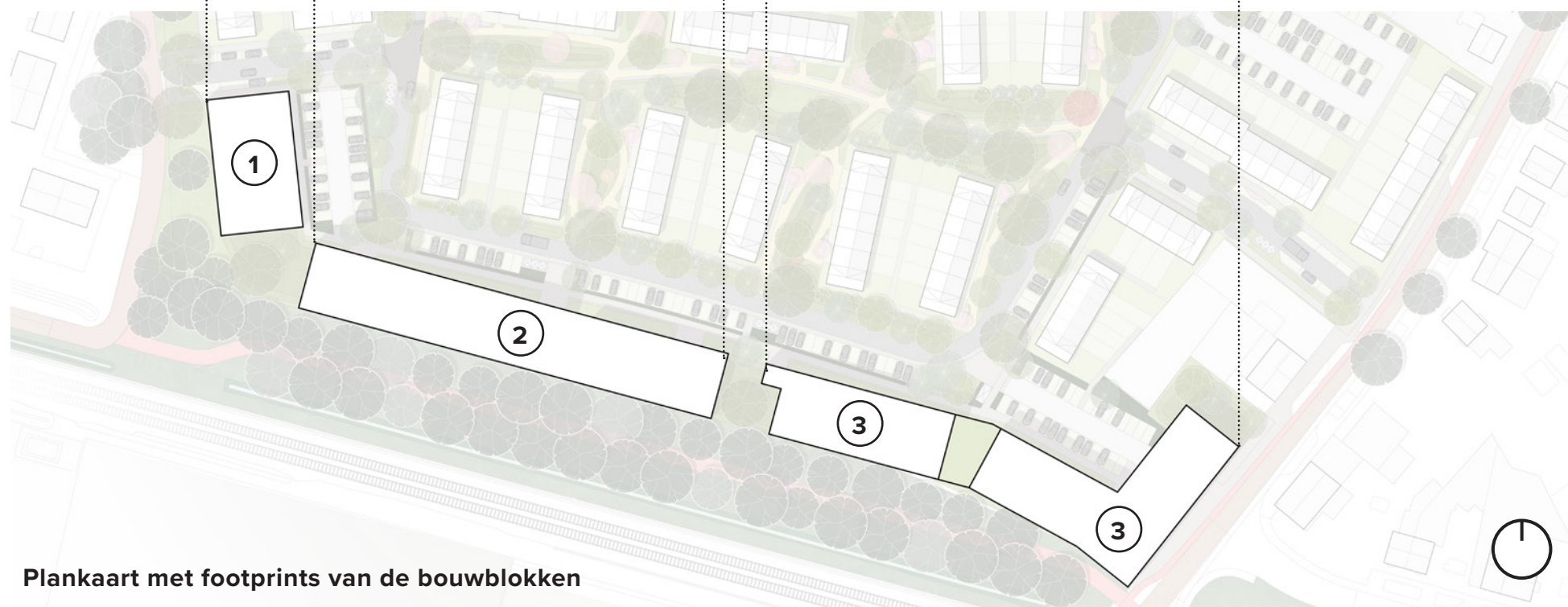
Alle ontwerpuitgangspunten van de Groene Heerlijkheid zijn conform:

- 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
	Bomen - Bestaand		Bomen - Nieuw
			



Plankaart



Plankaart met footprints van de bouwblokken

Appartementen

De appartementen worden met het FLOW bouwconcept van BAM ontwikkeld. Vanuit de ontwikkeling van de appartementen is de benodigde footprint aangegeven. Het betreft de volgende afmetingen van de footprint voor de appartementblokken:

1. 22 bij 36 meter;
2. 17,9 bij 114 meter;
3. diepte van 17,9 meter in verband met gebouwd parkeren.

Het appartementenblok 2 bestaat uit 74 appartementen. Op de begane grond wordt uitgegaan van 60 parkeerplaatsen, bergingen en entree met stijgpunt. Binnen deze uitgangspunten zijn er meerdere varianten mogelijk voor de opbouw van het blok. Deze worden nog nader bestudeerd. Het blok zal altijd uit een vijf- en zeslaags deel bestaan, waarbij het zeslaags deel westelijk is gesitueerd. In het stedenbouwkundige plan is de variant ingetekend met een zeslaagsblok aan de westzijde (10 beuken) en een vijflaagsblok aan de oostzijde (6 beuken).

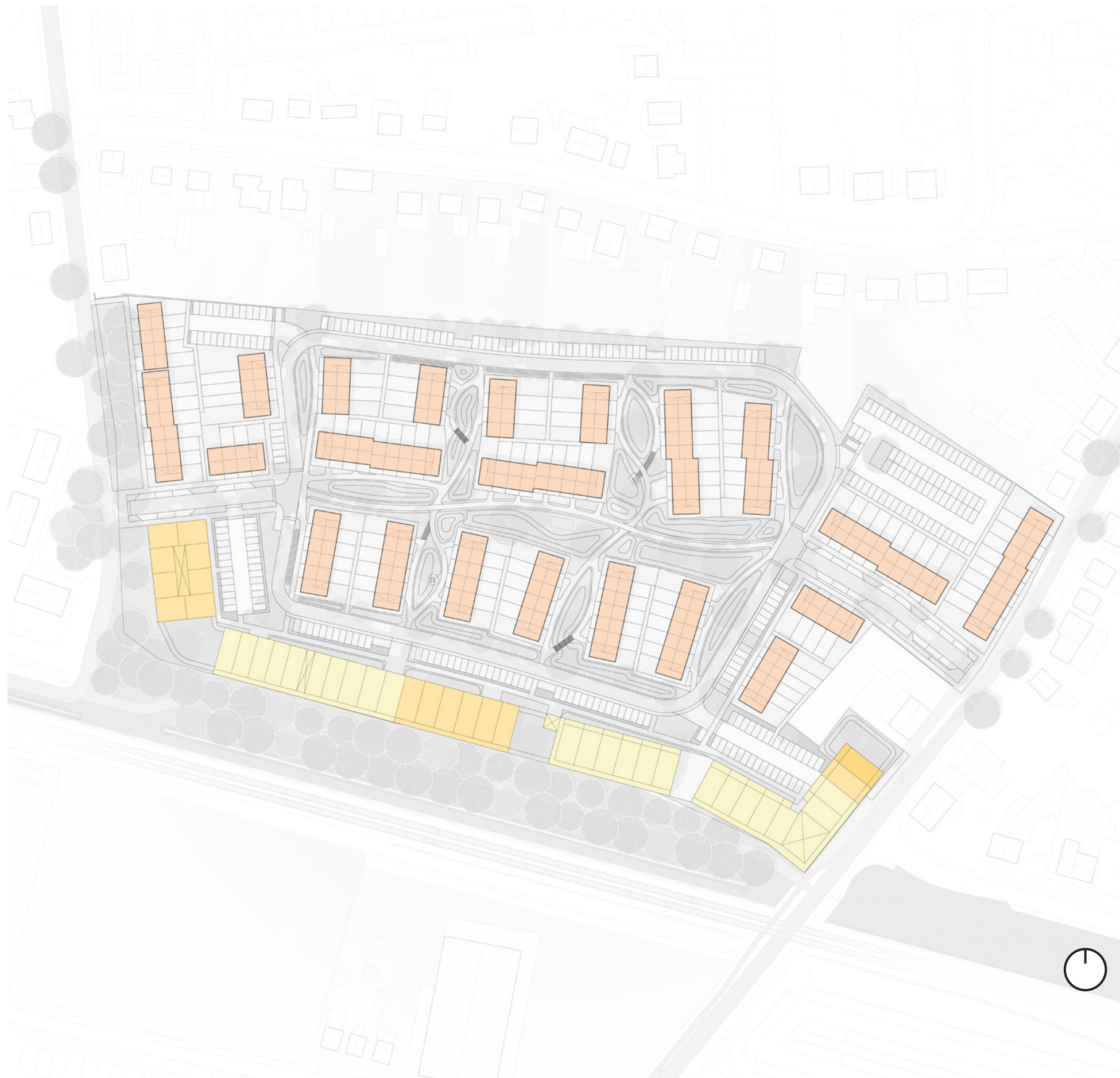
Het uitgangspunt voor appartementenblok 3 is dat er even veel gebouwde parkeerplaatsen worden gerealiseerd als er appartementen zijn. Mochten er niet voldoende gebouwde parkeerplaatsen zijn dan worden er een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegewezen.

Om schaal en maat te geven aan deze blokken zijn in de plankaart indicatief de verdeling van stijgpunten, galerijen, beukmaten, buitenruimten ingetekend. Een exacte detaillering vindt plaats bij de verdere uitwerking van deze blokken. De indicatieve indeling is ingetekend op de plankaart, de vogelvlucht en alle themakaarten ingetekend.

2.3.2 VOGELVLUCHT



CB5



2.3.3 BOUWHOOGTES

Het grootste deel van de bebouwing in de Groene Heerlijkheid bestaat uit woningen met een hoogte van twee bouwlagen en een kap. Zo komen de groene ruimtes goed tot hun recht, maar wordt er nog steeds een besloten gevoel gewekt.

Appartementenrand

Aan de rand van het spoor, langs de Textielstraat, is gekozen voor gestapelde woningbouw. Deze bebouwing vormt als het ware een ‘muur’ tussen het spoor en de rest van de Groene Heerlijkheid. Op deze manier wordt geluidsoverlast voorkomen en ontstaat er een intieme binnenwereld.

Op advies van Commissie Omgevingskwaliteit loopt de bebouwing richting de bestaande wijk (Haspelweg) en aan het lint van de Stationsstraat trapsgewijs af. Dit zorgt voor een zachtere landing en betere aanhechting aan de omgeving.

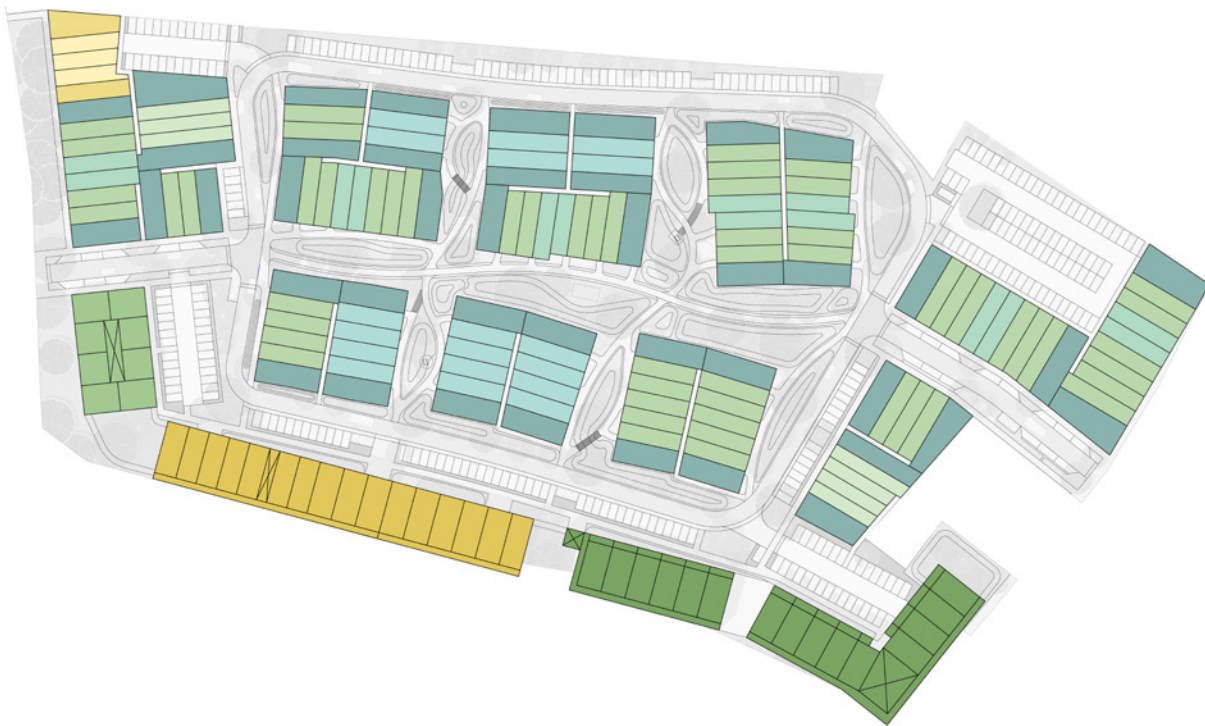
-  2 bouwlagen met kap
-  4 bouwlagen
-  5 bouwlagen
-  6 bouwlagen

2.3.4 RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

Type	Opp. (m²)	%	Groep %
Uitgeefbaar (inc. achterpaden)	23.204	46,8%	46,8%
Verharding - Wegen	5.172	10,4%	29,1%
Verharding - Trottoir	5.073	10,2%	
Verharding - Grasbeton	4.227	8,5%	
Groen - Gras en haag	7.105	14,3%	24,1%
Groen - Wadi bodem	2.209	4,4%	
Groen - Talud	2.707	5,4%	
Totaal	49.712		100%



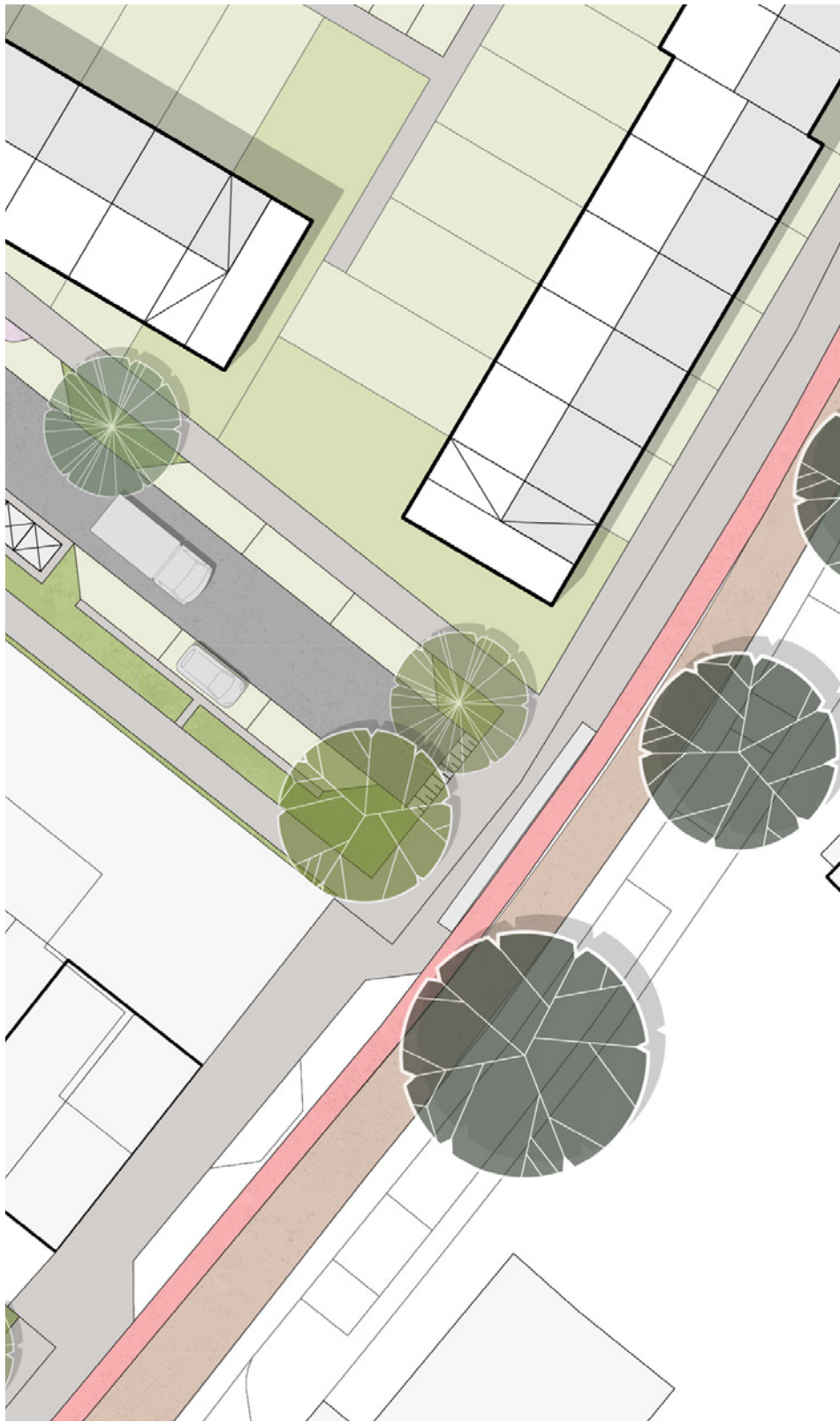
Sociaal	Aantal	%	Vrije sector	Aantal	%
Tussenwoning (4,8m)	3	24,8%	Tussenwoning (5,4 m)	18	23,3%
Hoekwoning (4,8m)	2		Hoekwoning (5,4 m)	42	
Appartement (57-69m²)	74		Splitswoning (5,1 m)	14	
				Totaal	319
Betaalbaar	Aantal	%			
MMK Tussenwoning (4,2m)	7	52,0%			
HMK Tussenwoning (5,1m)	56				
MMK Appartement (69m²)	63				
HMK Appartement (76m²)	40				



2.3.5 AANSLUITINGEN OP DE OMGEVING



1 ENTREE HASPELWEG



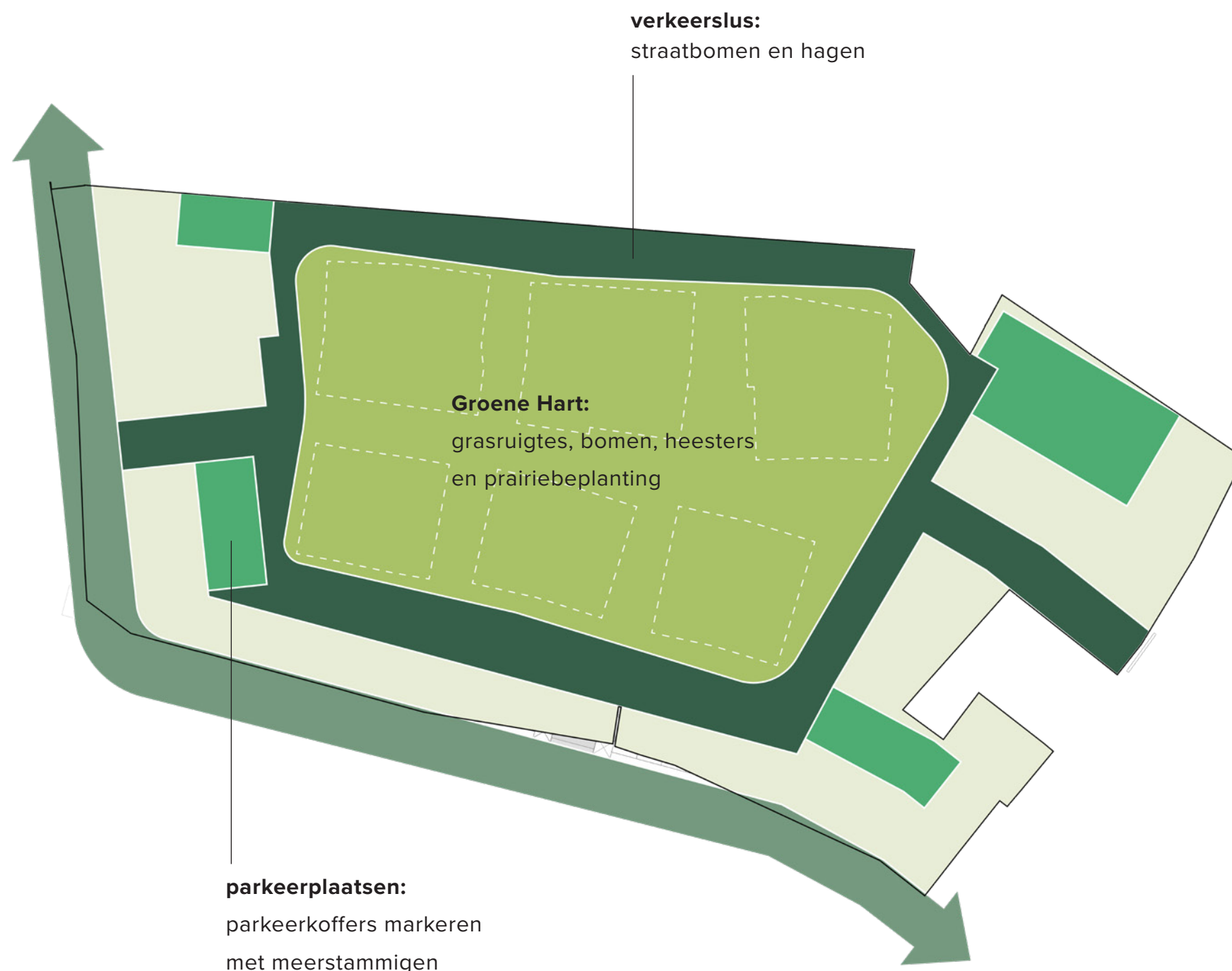
2 ENTREE STATIONSSTRAAT



3. KWALITEITSKADERS OPENBARE RUIMTE

2.3.1 WAT IS DE GROENE HEERLIJKHEID?





3.2 GROENSTRUCTUUR

Biodiversiteit en klimaatbestendigheid

De beplanting van de woonwijk de Groene Heerlijkheid is ontworpen met een focus op biodiversiteit en klimaatbestendigheid, gebruikmakend van inheemse en klimaatbestendige beplanting en variatie in type, gelaagdheid en hoogte. Dit resulteert in een natuurinclusieve omgeving die zowel mensen als dieren ten goede komt en uitnodigt tot spelen en ontmoeten.

Groene Hart

In het Groene Hart, vooral rondom de wadi's, worden diverse inheemse bomen en heesters geplant. Deze grillig groeiende beplanting zorgt voor variatie en extra leefgebied voor flora en fauna, wat bijdraagt aan de ruimtelijke beleving en biodiversiteit. Gras en grasruigtes zijn prominent in de wijk. Deze worden ecologisch beheerd door gefaseerd maaien, wat schuilgelegenheid en nectarvoorziening voor fauna biedt. Prairiebeplanting wordt toegepast in de centrale zone en op accentpunten, waarbij inheemse grassen, wilde bloemen en struiken worden gebruikt. Dit creëert een esthetisch aantrekkelijke omgeving die insecten, vogels en andere dieren aantrekt.

Verkeerslus en parkeerplaatsen

Kleurrijke meerstammigen op accentpunten voegen jaarrond sfeer en kleur toe door hun sierwaarde in verschillende seizoenen, zoals bloesem in het voorjaar en herfstverkleuring. Langs de verkeerslus worden eenduidige straatbomen geplant om het autoverkeer te begeleiden en schaduw te bieden. Om een succesvolle groei te garanderen hebben de bomen voldoende (ondergrondse) groeiruimte nodig. Op de hoekpunten van de ontsluitingsweg markeren meerstammigen deze plekken. Rondom parkeerplaatsen worden gemengde hagen van inheemse en gebiedseigen soorten toegepast.



Rode beuk

In het plan wordt een plek gereserveerd voor een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Purpurea', 1e orde) op een prominente plaats. Omdat de rode beuk voldoende groeiruimte nodig heeft, is gekozen voor een plaats in het Groene Hart. De rode beuk is slecht bestand tegen waterfluctuaties. Daarom wordt de beuk niet te dicht bij een wadi geplaatst maar juist op de zandheuvel in het groene hart in het verlengde van de entreeweg.

DO-uitwerking

In de DO-uitwerking wordt per boom de soort bepaald. Daarbij dient per boom bepaald te worden of er voldoende wortelruimte is. Het uitgangspunt voor de wortelruimte is het ambitieniveau "optimaal" en een omloopcyclus van 80 jaar conform het Handboek Bomen (zie 18.14d). Bij de DO-uitwerking is het van belang om de 10-20-30 regel van Santamour toe te passen over het totale aantal bomen. De doelstelling is om over 30 jaar een boomkroonbedekking van 30% te behalen voor de gehele openbare ruimte. Het Groene Hart heeft ruimte voor bomen en zal positief bijdragen aan deze doelstelling. De ruimte voor bomen in de parkeerzones langs de verkeerslus (met name noord- en zuidzone) en de parkeerterreinen in de hoeken is zeer beperkt door de parkeerdruk. Deze zones dragen negatief bij aan de doelstelling. Omdat de soort bomen per locatie nog niet zijn aangeduid kan ook de kroonomvang over 30 jaar niet bepaald worden. Dat kan pas in de DO-uitwerking.

- | | |
|---|---|
|  Rode beuk |  Bestaande bomen |
|  Bomen 1e grootte |  Te rooien bomen (3 stuks) |
|  Bomen 2e/3e grootte | |



KARDINAALSMUTS



HAZELAAR



GRAUWE WILG



MEIDOORN



SPORKEHOUT



ZWARTE ELS



ZACHTE BERK



VEDERESDOORN



MOERASEIK

INHEEMSE BOMEN

KLIMAATBOMEN

3.2.1 BOMEN EN HEESTERS (WADI'S)

Met name in en rondom de wadi's wordt dit type beplanting toegepast in het Groene Hart. 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 (afwisseling tussen meerstammig en enkelstammig):
 - zwarte els - *Alnus glutinosa* (1^e orde)¹⁾;
 - zachte berk - *Betula pubescens* (2^e orde)²⁾;
 - vederesdoorn - *Acer negundo* (2^e orde)²⁾;
 - moerasedik - *Quercus palustris* 'Woodside Splendor' (1^e orde)²⁾;
- Heesters:
 - grauwe wilg – *Salix cinerea*²⁾;
 - hazelaar – *Corylus avellana*³⁾;
 - meidoorn – *Crataegus monogyna*²⁾;
 - kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*³⁾;
 - sporkehout - *Frangula alnus*³⁾;

De nieuwe bomen hebben een plantmaat van 16-18 cm stamomtrek. De heesters worden aangeplant in plantmaat 125/150. De bomen en struiken worden op een reguliere manier beheerd. Door de bomen om de 3 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.

1) bestand tegen kort- en langdurige natte situatie, gevoelig voor langdurige droogte

2) bestand tegen kortdurige natte situatie

3) niet bestand tegen natte situatie



VELDESDOORN



AMERIKAANSE ES

3.2.2 STRAATBOMEN

In de wijk de Groene Heerlijkheid wordt vier typen straatbomen toegepast. De boom voorziet in begeleiding van het autoverkeer en zorgt voor schaduw op de ondergrond en geparkeerde auto's tijdens de warme zomermaanden. Op de vier hoekpunten van de ontsluitingsweg (bij de parkeerterreinen) worden meerstammigen toegepast om deze plekken te markeren.

De gekozen straatboom in de Groene Heerlijkheid moet aan een aantal criteria voldoen om toe te kunnen passen in de wijk: 1^e of 2^e grootte, verdraagt verharding, bestand tegen strooitout, hoogstam of meerstammig (opkroonbaar), groeikrachtig, geen of minimale wortelopdruk en klimaatbestendig.

Straatbomen:

- amerikaanse es - *Fraxinus americana* 'Autumn Applause' (2^e orde) (entrees van de woonwijk);
- Kleinbladige linde - *Tilia cordata* 'Savaria' (1^e orde) (entrees van de woonwijk, druipvrije variëteit);
- veldesdoorn - *Acer campestre* 'Elsrijk' (2^e orde) (parkeren en verkeerslus);
- acacia - *Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana' (1^e orde) (parkeren en verkeerslus);

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 uit de tijdelijke kroon. Vervolgens worden de bomen aan de straatzijde opgekroond, zodat de minimale doorrijhoogte van 4,5 meter behaald wordt (max. 20% kroonvolume verwijderen bij snoei).



3.2.3 GRAS (RUITES & GAZON)

In de wijk de Groene Heerlijkheid 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.



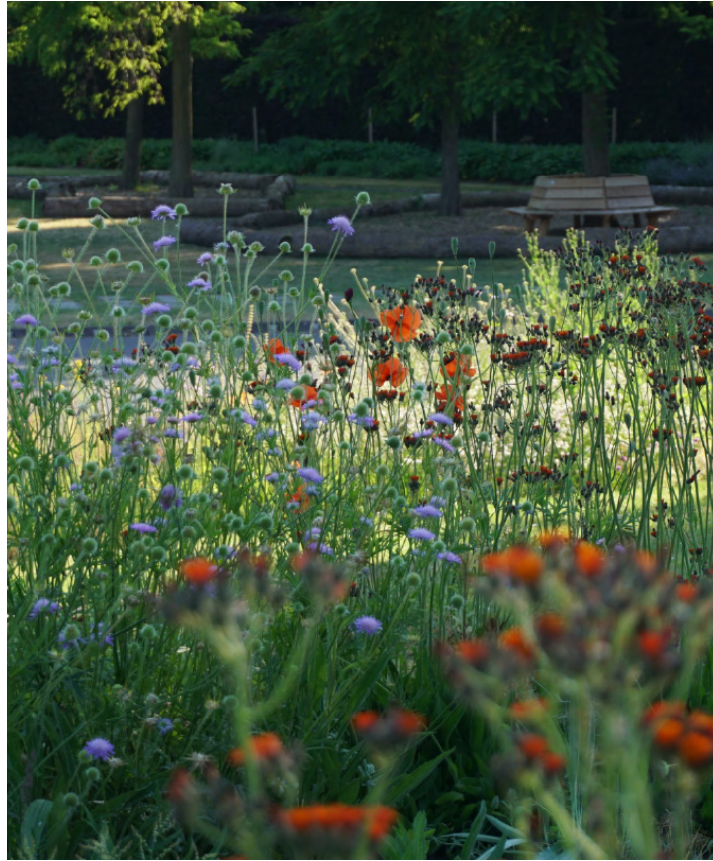
BLOEMRIJK GRASRUITTE



MAAIRAND

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 als 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.



3.2.4 PRAIRIEBEPLANTING MET HEESTERS

In het Groene Hart en op accentpunten in de Groene Heerlijkheid wordt prairiebeplanting toegepast. De prairiebeplanting transformeert de wijk de Groene Heerlijkheid tot een oase van rust en natuurlijke schoonheid. Door gebruik te maken van inheemse planten, zoals grassen, wilde bloemen en struiken, creëer je een omgeving die niet alleen esthetisch aantrekkelijk is, maar ook de biodiversiteit bevordert. Inheemse beplanting trekt een breed scala aan insecten, vogels en andere dieren aan, wat bijdraagt aan een gezond ecosysteem. De weelderige sfeer van een prairiebeplanting wordt gekenmerkt door een overvloed aan kleuren en texturen. Denk aan wuivende grassen die in de wind dansen, felgekleurde bloemen die vlinders en bijen aantrekken, en struiken die schuilplaatsen bieden voor vogels. Deze natuurlijke elementen zorgen voor een dynamisch en levendig landschap dat met de seizoenen mee verandert. Het concept van prairiebeplanting straalt rust uit door zijn natuurlijke uitstraling. Het ontbreken van strakke lijnen en symmetrie geeft een gevoel van vrijheid en ontspanning. Bovendien vereist prairiebeplanting minder onderhoud dan traditionele beplanting, wat bijdraagt aan een duurzame leefomgeving. Kortom, prairiebeplanting creëert een serene en fleurige sfeer, bevordert de biodiversiteit en biedt een natuurlijke schoonheid die zowel bewoners als de natuur ten goede komt.

De borders in de Groene Heerlijkheid bestaan uit een basis van neutrale tinten aangevuld met warme en koele kleuren.

- **Neutrale tinten:** Grassen en planten met zilverachtige of groene bladeren kunnen dienen als een rustige achtergrond voor de kleurrijke bloemen. Siergrassen) voegen textuur en beweging toe aan de border.
- **Warme kleuren:** Gebruik tinten zoals geel, oranje en rood. Deze kleuren trekken veel insecten aan en geven een warme, uitnodigende uitstraling.
- **Koele kleuren:** Blauwe, paarse en witte bloemen kunnen een rustgevende en serene sfeer creëren.



SIERKERS - ACCOLADE



SIERKERS - SUBHIRTELLA AUTUMNALIS



KRENTENBOOMPJE

3.2.5 KLEURRIJKE MEERSTAMMIGEN

In het Groene Hart worden op accentpunten kleurrijke meerstammige bomen en heesters toegepast. Deze meerstammigen geven sfeer en kleur aan de parkzone. De soorten hebben allemaal een andere sierwaarde verdeelt over de seizoenen: voorjaarsbloesem, winterbloesem, bloemen, vruchten en herfstverkleuring. De meerstammige heesters worden aangeplant in plantmaat 200/250 cm met draadkluit.

De **sierkers (Prunus 'Accolade')** is een sierkers die in maart en april bloeit met lichtroze bloemen in elegante hangende trossen. Met zijn compacte formaat van ongeveer 6 meter hoog en horizontaal spreidende takken, past hij perfect parkachtige omgevingen. De groene bladeren transformeren in de herfst van geel tot oranje-rood. Zijn vroege bloei en aantrekkelijke verschijning zijn de belangrijkste kwaliteiten van deze kleine meerstammige boom.

Het **krentenboompje (Amelanchier lamarckii)** is een veelzijdige bladverliezende heester. In de lente kondigt het witte bloesem aan, gevolgd door rode en zwarte eetbare vruchten in de zomer. In de herfst transformeren de bladeren naar fraaie herfstkleuren, terwijl de sierlijke takken in de winter goed zichtbaar zijn. Verder zijn ook vogels dol op de vruchten.

De **Prunus subhirtella 'Autumnalis'**, ook bekend als de **herfstbloeiende kers**, is een sierlijke boom met een opgaande tot ronde groeivorm. Deze boom bereikt typisch een hoogte van 6 tot 8 meter. Wat hem bijzonder maakt, is zijn bloei in de winter. Van november tot eind april verschijnen er halfgevolde, zeer lichtroze (bijna witte) bloemen, behalve tijdens vorstperiodes. Het blad loopt groen uit en verandert in de herfst naar een gele tot oranjegele kleur. Kortom, de Prunus subhirtella 'Autumnalis' biedt een langdurige bloei en aantrekkelijke herfstkleuren.



KRENTENBOOMPJE



MEIDOORN



PARKEREN OMZOOMD MET GEMENDE HAGEN



VELDESDOORN

3.2.6 GEMENGDE HAGEN (PARKEREN)

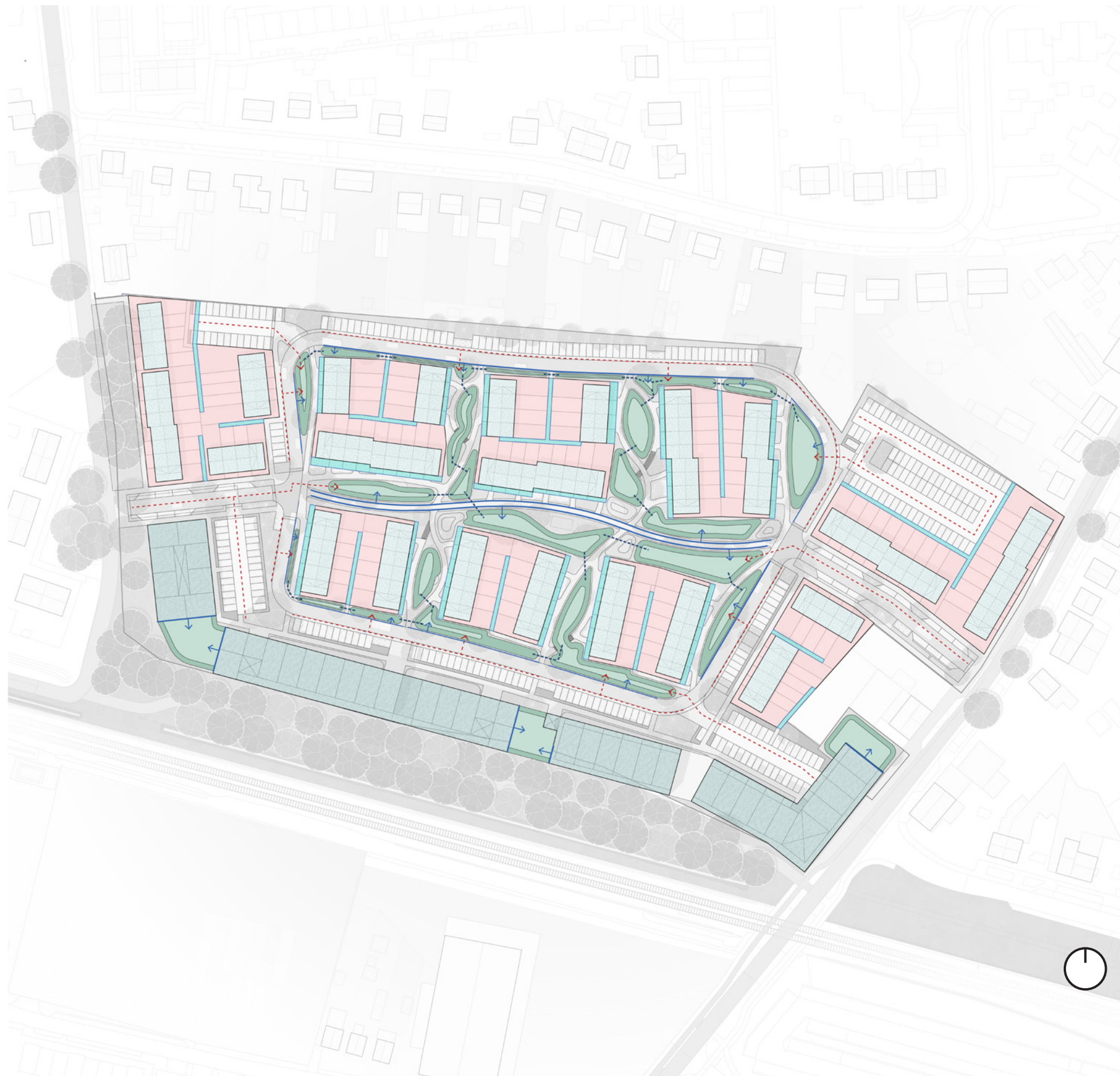
Rondom de parkeerplaatsen en parkeerkoffers worden gemengde hagen toegepast, bestaande uit een variatie van inheemse en gebiedseigen soorten.

Gemengde hagen zijn van grote waarde, doordat ze nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en zoogdieren bieden, een verbindingroute vormen voor zoogdieren, amfibieën en vlinders en een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk landschap. De gemengde hagen bestaan uit een mix van drie verschillende inheemse soorten:

- krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*);
- veldesdoorn (*Acer campestre*);
- meidoorn (*Crataegus monogyna*).

Aanplant en beheer

- 3-jarig haagplantsoen, maat 80-100 cm hoogte, 1 rij met 5 stuks per meter.
- Aanplant tussen half november en half maart.
- 2 keer per jaar knippen, in juni en in september.



3.3 WATEROPGAVE EN AFWATERINGSPRINCIPES

De afvoer van het hemelwater wordt in de wijk de Groene Heerlijkheid op een klimaatrobuuste en zichtbare manier afgevoerd.

Buffering en infiltratie en hemelwater

Het hemelwater wordt gebufferd en op een natuurlijke wijze geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij wordt rekening met de eis voor een piekbui van 60 mm van het Waterschap Aa en Maas (Waterschapsverordening).

Benutten hemelwater

Bewoners kunnen middels een regenton hemelwater benutten voor bijvoorbeeld de tuin. Dit soort maatregelen worden niet toegepast voor de waterberging / infiltratie op eigen terrein omdat deze niet gegarandeerd leeg zijn bij een piekbui.

Hittestress en droogte

Hemelwater wordt vertraagd geïnfiltreerd in de bodem en daar aan het grondwater toegevoegd. Tegen hittestress wordt beplanting toegepast. De bomen zorgen voor schaduw (geen opwarming). Daarnaast zorgt het groen voor verdamping en daarmee voor verkoeling.

- | | |
|---|----------------------------------|
| ● Potentie voor opvang platdak met extensief groendak (sedum) | — Bovengrondse stroomrichting |
| ● Opvang schuindak | — Duiker |
| ● Opvang infiltratiekratten | — Ondergrondse hemelwaterleiding |
| ● Wadi | |
| ● Talud | |
| ● Op te lossen waterberging eigen terrein | |

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).

Indicatieve bergingsopgave

De bergingsopgave voor alle afvoerende verharding binnen het plangebied bedraagt 60 mm. Uitgangspunt is dat alle openbare verharding afstroomt naar de openbare ruimte (afstroming coëfficiënt 100%) en het hemelwater vervolgens in wadi's in de openbare ruimte wordt geborgen. De afstromingscoëfficiënt van halfverharding is in werkelijkheid, mede afhankelijk van het toegepaste type, niet geheel 100%.

Echter, vanuit het oogpunt van een robuust ontwerp is in het bepalen van de bergingsopgave gerekend met een volledige afvoer vanaf halfverharding. Voor grondgebonden woningen geldt dat zij hemelwater op eigen perceel verwerken, het uitgangspunt is dat er voldoende ruimte rond de woning beschikbaar is om water op te vangen (60 mm berging o.b.v. perceelverharding) en dit water infiltreert op eigen terrein. Voor appartementencomplexen geldt dat de beschikbare ruimte op eigen terrein gering is. In het ontwerp zijn een drietal aangrenzende wadi's opgenomen t.b.v. de berging van de complexen.

Het principeprofiel van de greppels is als volgt:

- Diepte 0,5 m
- Breedte (insteek-insteek) 1,5 m
- Breedte slootbodem 0,5 m
- Talud 1:1

Het principeprofiel van de wadi's is per locatie verschillend.

Vaste gegevens zijn echter:

- Diepte 0,6 m t.o.v. maaiveld
- Maximale peilstijging 0,5 m

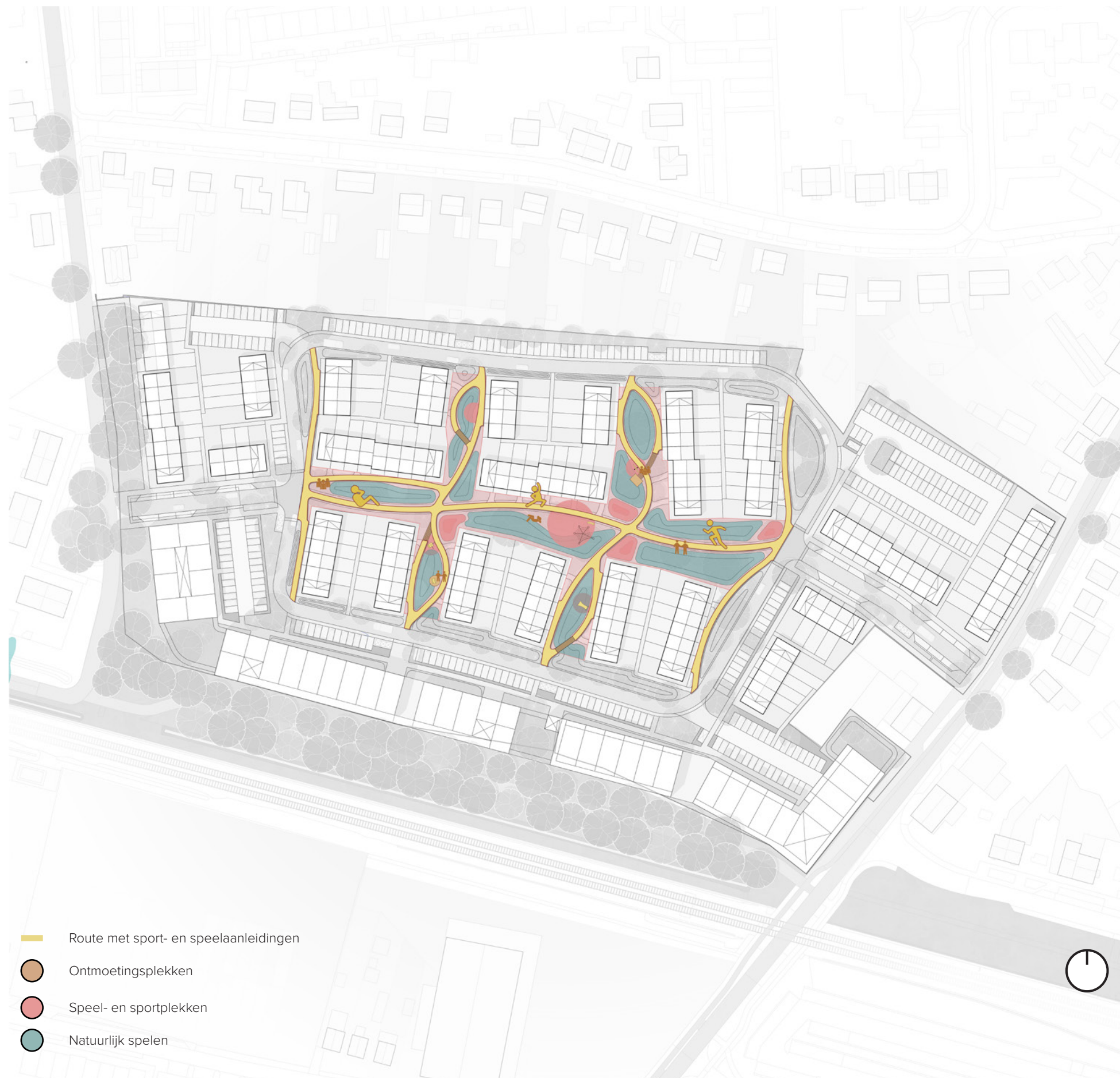
In totaal is er middels de wadi's 1.745 m3 aan bergingsvermogen beschikbaar. Voor de openbare verharding geldt een bergingsopgave van (afgerond) 914 m3, voor de appartementencomplexen 321 m3. Hierbij bestaat een overschot van 510 m3 berging. Omdat er ook 60 mm neerslag valt op de wadi's zelf dient dit oppervlak, vermenigvuldigd met de 60 mm in mindering gebracht worden op de totale bergingsopgave omdat dit volume niet kan worden benut voor berging van water afkomstig van verharde terreindelen. Dit betreft 303 m3. Het bergingsoverschot neemt daarmee af tot 207 m3.

Type verharding	Oppervlak [m²]	Afvoercoëfficiënt [%]	Bergingsopgave [m³]
Openbare verharding	15.237	100	914,2
Uitgeefbaar (grondgebonden)	17.081	100	1.024,90
Uitgeefbaar (appartementengebouw)	5.357	100	321,4
Totaal			2.260,50

Bergingsopgave samengevat

Type verharding	Oppervlak [m²]	Bergingsvermogen [m³]
Bodem	2.263	1.132
Taluds	2.788	613
Totaal	5.051	1.745

Bergingsvermogen wadi's en greppels



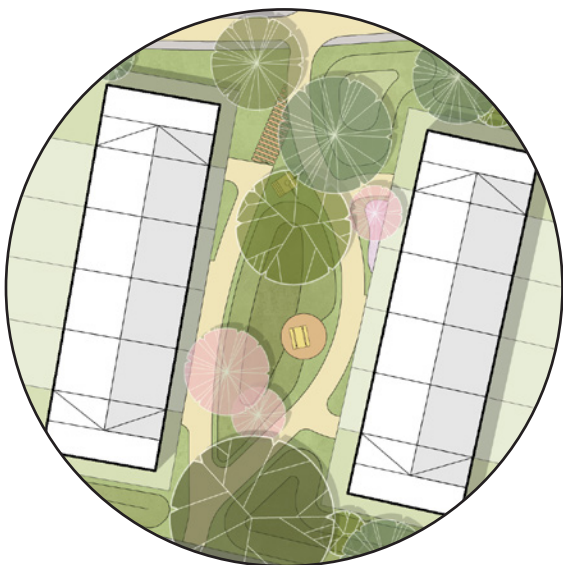
3.4 SPELEN EN ONTMOETEN

De publieke ruimte in het Groene Hart kenmerkt zich door speelse laagtes, zoals wadi's en zacht glooiende heuveltjes. Samen creëren ze een dynamische ruimte die uitnodigt tot ontspanning en ontdekking. De speelplekken zijn gethematiseerd in natuurlijk spelen, speel- en sportplekken en ontmoetingsplekken.

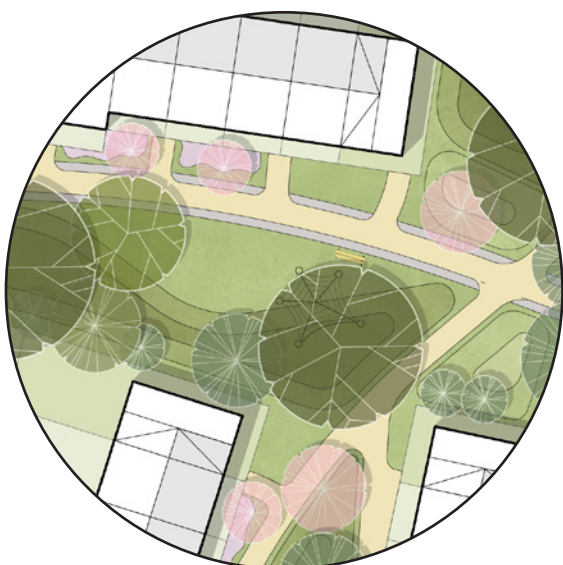
Aspecten die zijn meegenomen in het ontwerp:

- Een veilige speelomgeving: Doordat het gebied aan de binnenzijde van de lus voor het verkeer ligt, is het geheel autovrij. Het Groene Hart is daarom geheel voor de fietser en de voetganger. Hierdoor maken we een veilige omgeving met een route waar alle aanleidingen om te spelen, ontmoeten en sporten aan gekoppeld zijn.
- Een schone omgeving: Bij de speel- en sportplekken en ontmoetingsplaatsen worden afvalbakken geplaatst.
- Informele routes: Langs de gevels van woningen in de parkzone zijn voetpaden gelegen. Op de plekken waar een voetpad niet verplicht hoort te liggen maken we informele routes of speelaanleidingen in de vorm van vlonderpaden met kleuren en materialen verwijzend naar het spoor. Zo geven we met de materisatie een knipoog naar het oude tramstation dat hier heeft gestaan.
- Toegankelijk voor iedereen: De openbare ruimte dient voor iedereen (dus ook de ouderen en mindervaliden) toegankelijk te zijn. Alle woningen en ontmoetingsplekken dienen minimaal van één zijde toegankelijk te zijn.
- Multifunctionele ruimte: Er worden speel- en sportplekken en ontmoetingsplekken op niveau van de bestrating aangelegd zodat deze door iedereen gebruikt kunnen worden. Op de grootste vlakke buitenruimte past een tent van circa 4 bij 8 meter voor buurtactiviteiten.

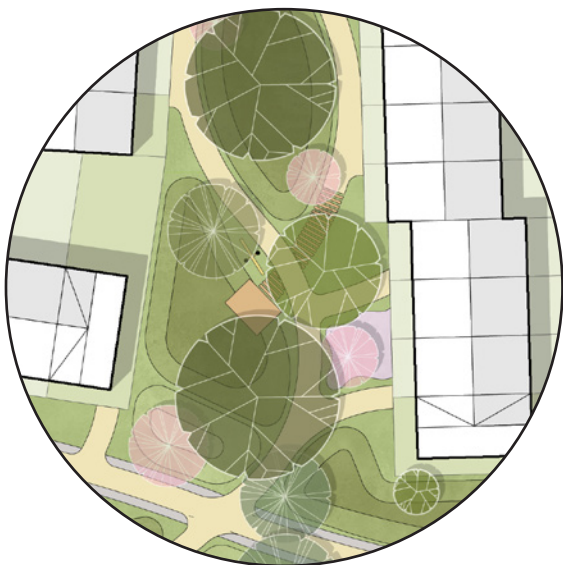
ONTMOETINGSPLEKKEN



SPEEL- EN SPORTPLEKKEN



NATUURLIJK SPELEN





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.
- 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.
- De vorm en het materiaal van de pergola's en veranda's wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 'kwaliteitskaders architectuur'.
- 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 ERFAFSCHEIDING



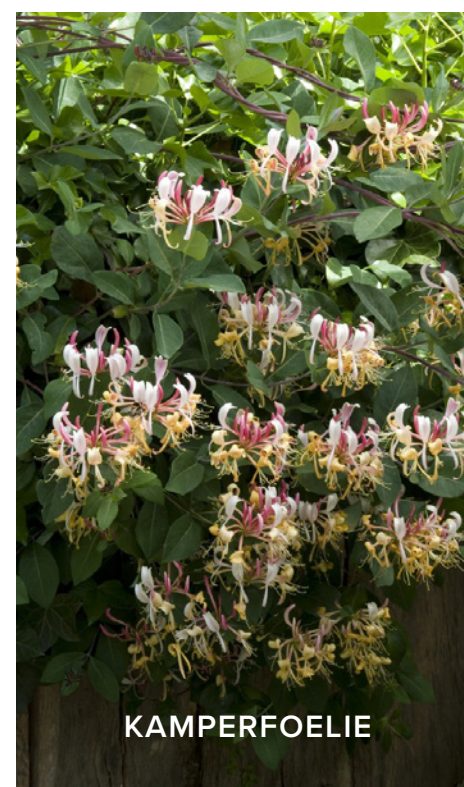
VERANDA'S AAN VOORZIJD



GROENE ERFAFSCHEIDING



KLIMOP



KAMPERFOELIE

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 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).

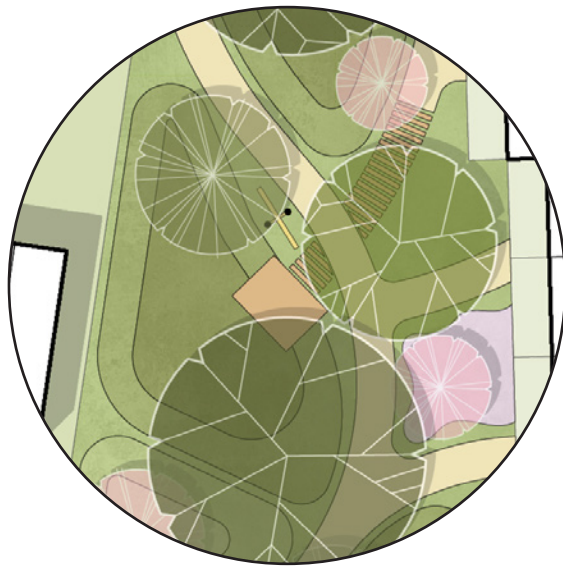
Erfafscheidingen (nader te bepalen)

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

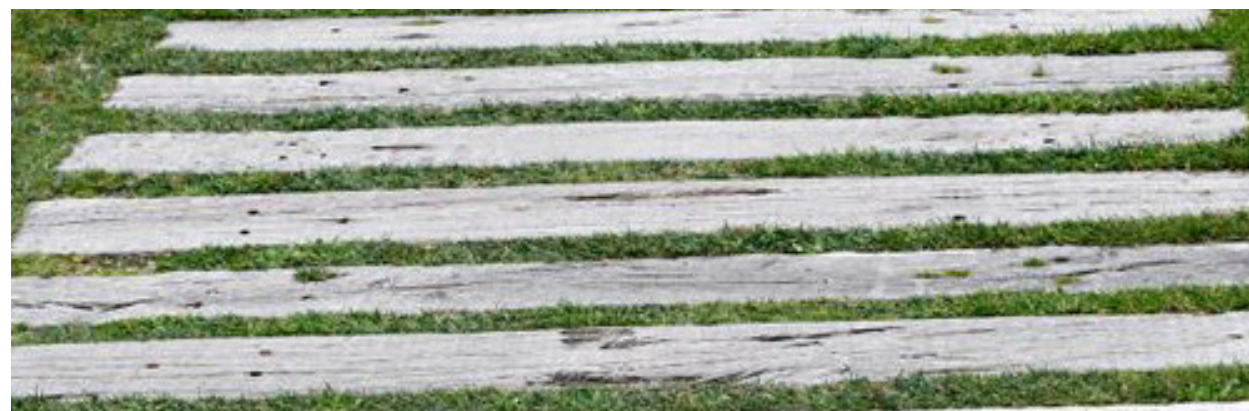
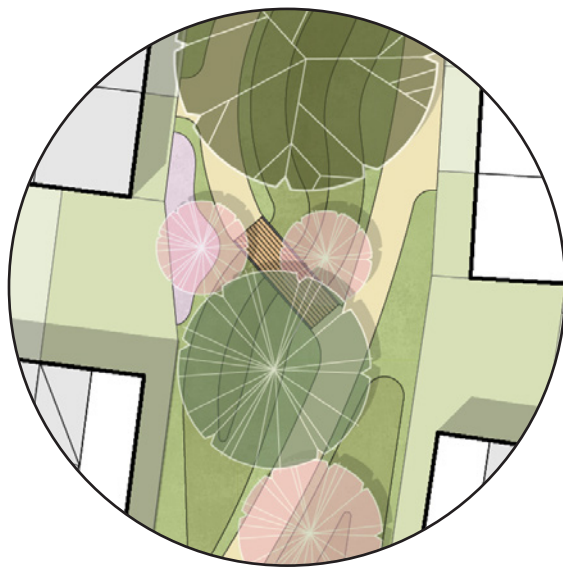
Geen erfafscheidingen

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

VLONDERS



SPOOR ELEMENTEN

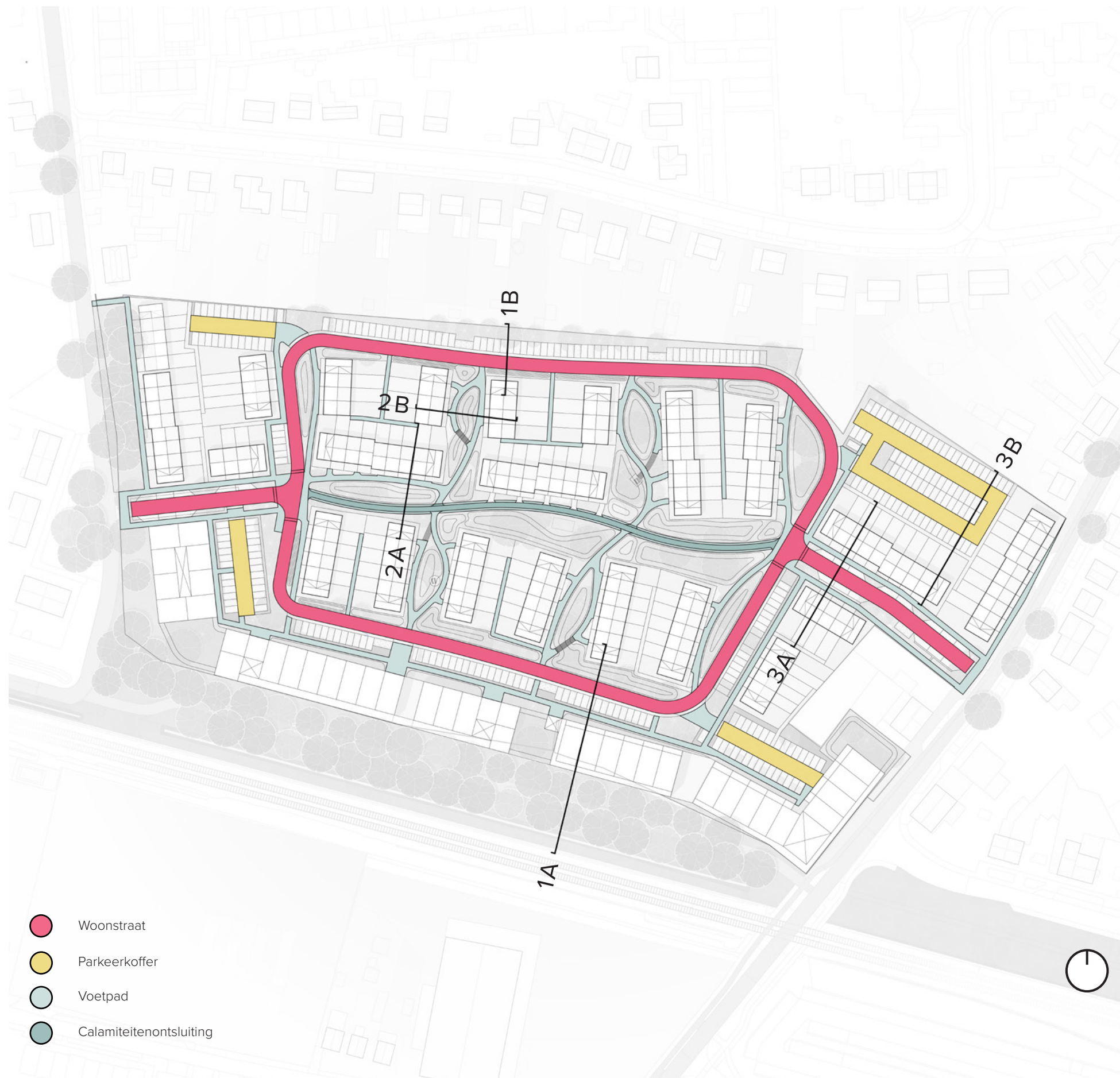


3.6 BIJZONDERE ELEMENTEN

In het inrichtingsplan voor het Groene Hart zijn enkele verbijzonderingen opgenomen. Het gebied kent een bijzonder verleden. Dit willen we met subtiële parkelementen terug laten komen in het plan (zoals aangegeven in de referentiebeelden). Met gebruik van spoorstaven en houten dwarsliggers verwijzen we terug naar de oude tramlijn en station die in het gebied aanwezig waren. De spoorstaven en houten dwarsliggers worden toegepast als speelelementen.

Samen met verblijfsvlonders verrijken deze elementen het verblijfsgebied van het Groene Hart en creëren unieke plekjes om te verblijven en te spelen.

Denk bij het toevoegen van de bijzondere elementen ook aan de toegankelijkheid voor ouderen en minder-validen. Voorkom bij de materialisering en detaillering richeltjes of gleuven in de vlonders en/of rails waar mensen over kunnen struikelen. Alle woningen en ontmoetingsplekken dienen minimaal van één zijde goed toegankelijk te zijn.



3.7 VERKEER

3.7.1 VERKEERSSTRUCTUUR

De verkeersstructuur in het stedenbouwkundig ontwerp van de Groene Heerlijkheid is verdeeld in 3 categorieën:

1. De verkeerslus:
 - profiel 1A, 1B en 3A;
 - breedte van 5,5 meter;
 - woonstraat met ontsluitende functie voor de wijk;
 - langs- en haaksparkerplaatsen;
 - ontsluiting parkeerplaatsen en gebouwde parkeervoorziening;
 - zes afvalinzamelpunten (niet in bochten);
 - begeleidende voetpaden.
2. Het groene middengebied:
 - profiel 2A en 2B;
 - wandelpaden voor voetgangers door de parkstructuur tussen de woonblokken;
 - de wandelpaden, met name de hoofdroute, zal ook door fietsers (bewoners en spelende kinderen) gebruikt worden;
 - het centrale oost-west pad is een calamiteitenontsluiting:
 - toegankelijk voor brandweer en andere hulpdiensten waarborgen;
 - breedte van 3,5 meter en direct aansluiting op de twee toegangsstraten;
 - op de twee aansluitpunten een geleidehek / sluishek zodat fietsen niet direct de weg op kunnen rijden.
3. Parkeerkoffers (profiel 3B)
 - parkeerkoffer met aan weerszijden haaksparkeren;
 - situering in de hoeken van het plangebied.

De profielen zijn afgebeeld in 3.7.4



3.7.2 PARKEREN

Nota parkeernorm gemeente Deurne 2019: P-zone 1 > centrumgebied Deurne

Parkeren rijwoningen

Behoefte P-zone 1: rijwoningen	212,0 pp
Gerealiseerde P	211,0 pp (-1,0 pp)

Parkeren appartementen

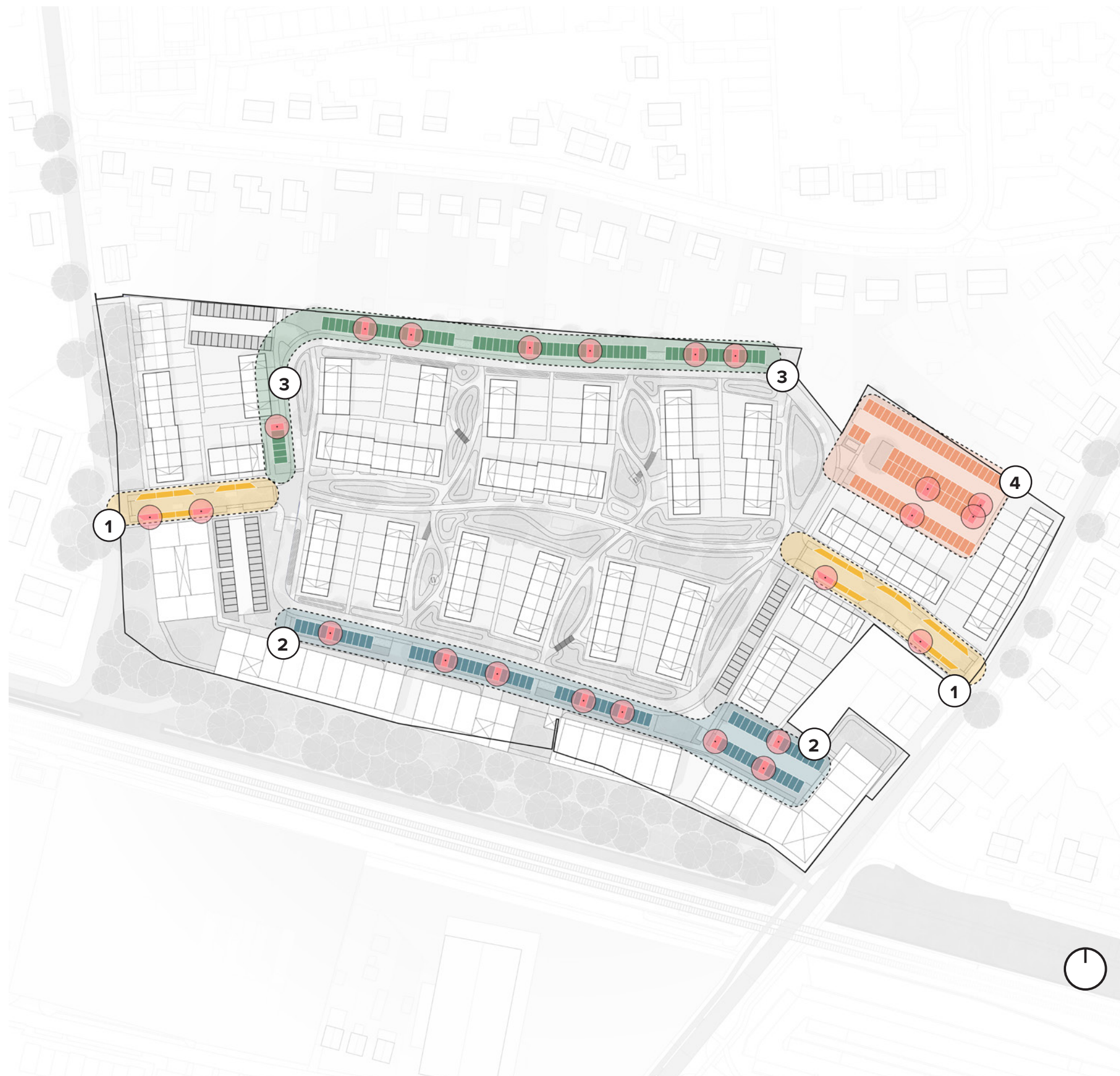
Behoefte P-zone 1: app.	225,6 pp
Gerealiseerde P koffers	102,0 pp
Gerealiseerde P garage	126,0 pp
Totaal	228,0 pp (+2,4 pp)

TOTAAL

Behoefte P-zone 1	437,6 pp
Gerealiseerde P	211,0 + 228,0 = 439,0 pp (+1,4 pp)

- Voor het stedenbouwkundige plan wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm.
- De langsparkeervakken in de verbindingsstraat naar de Stationsstraat uitvoeren in 2,3 x 6 meter, de haaksparkerplaatsen 2,5 x 5 meter.
- In de parkeergarages is ruimte voor 126 parkeerplaatsen. Eventuele verschillen in de uitwerking dienen opgevangen te worden in het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

-  Parkeren verkeerslus
-  Parkeren parkeerkoffers appartementen
-  Parkeren parkeergarage



Reductie aantal parkeerplaatsen

De gemeente is aan het overwegen om een proef te doen voor de toepassing van dubbelgebruik, op piekmomenten (weekend) bezoekersparkeren verwijzen naar buiten het plangebied en deelmobiliteit. Wanneer op termijn parkeerplaatsen vervallen, kunnen deze ten gunste komen van extra groen (parkeervakken omruilen voor groenvakken met heesters en bomen).

Bovenstaande punt kan leiden tot een reductie van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de hiernaast afgebeelde kaart staat aangeduid waar die reductie kan plaatsvinden:

1. Twee entreestraten: Door de zuidelijke berm in te richten voor groen (bomen en heesters) ontstaan er meer kwalitatieve entrees.
2. Parkeerplaats appartementen: Enkele parkeervakken vervangen door een groenvak met een boom om de lengte te halen uit de parkeerstroken en meer groen (schaduw) in deze zone toe te voegen. De kanttekening is dat aan deze zijde van het plan de parkeerdruk het hoogst is.
3. Vergroenen van de verkeerslus (noordzijde): Enkele parkeervakken vervangen door een groenvak met een boom om de lengte te halen uit de parkeerstroken en meer groen (schaduw) in deze zone toe te voegen. Voor de noordoostelijke parkeerplaats gaat het om meer bomen bij de entree van de parkeerplaats.
4. Vergroenen parkeerterrein: Door het toevoegen van groenvakken (boom+schaduw) de parkeerplaats klimaat adaptiever maken.



3.7.3 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 een mix van bruin- en grijstinten met een accent van een donkerbruine tint voor de plateaus en verkeerseilanden.

De trottoirs buiten het Groene Hart verschillen met die van de rest van de wijk. Trottoirs buiten de parkzone worden vormgegeven in grijstint. De wandelpaden binnen het Groene Hart worden in asfalt met afstrooilaag gerealiseerd.

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.

In de fase van het inrichtingsplan wordt nog onderzocht of er meer klimaatadaptieve alternatieven zijn.

Paden binnen het Groene Hart

Voor de paden binnen het Groene Hart wordt asfalt met afstrooilaag toegepast. Het asfalt met afstrooilaag krijgt een opbouw als een fietspadconstructie met daarop een slijtlaagbitumen afgestrooid met steenslag (voorbeeld: Tuinpad van mijn Vader, Deurne).

- Materiaal: asfalt met afstrooilaag.
- Kleur: zandkleur.

Rijbaan

Voor de rijbaan is gekozen voor een mix van bruine en grijze betontinten met accenten van donkerbruine tinten voor de plateaus en verkeerseilanden. Voor de rijbaan zijn de kleurvasten betonstraatstenen optioneel.



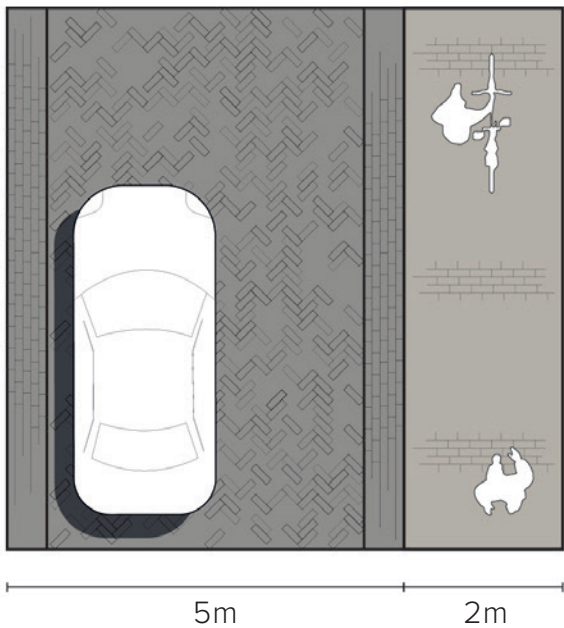
BESTRATING IN HET GROENE HART

- Materiaal: betonstraatstenen (kleurvast optioneel).
- Formaat: keiformaat, 21 x 10 x 8 centimeter.
- Verband: keperverband.
- Kleur:
 - rijbaan: bruine en grijze tint;
 - plateaus en verkeerseilanden – donkerbruine tint met duidelijke taludstrepen en markering (wit/licht grijs).

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 70 cm gebruikmakend van de gesloten variant.

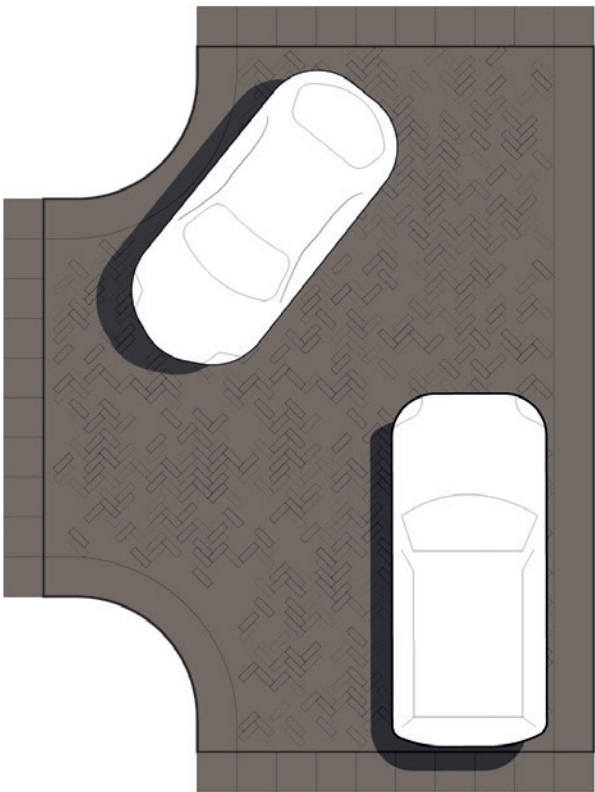


BESTRATING BUITEN HET GROENE HART

Trottoirs buiten het Groene Hart

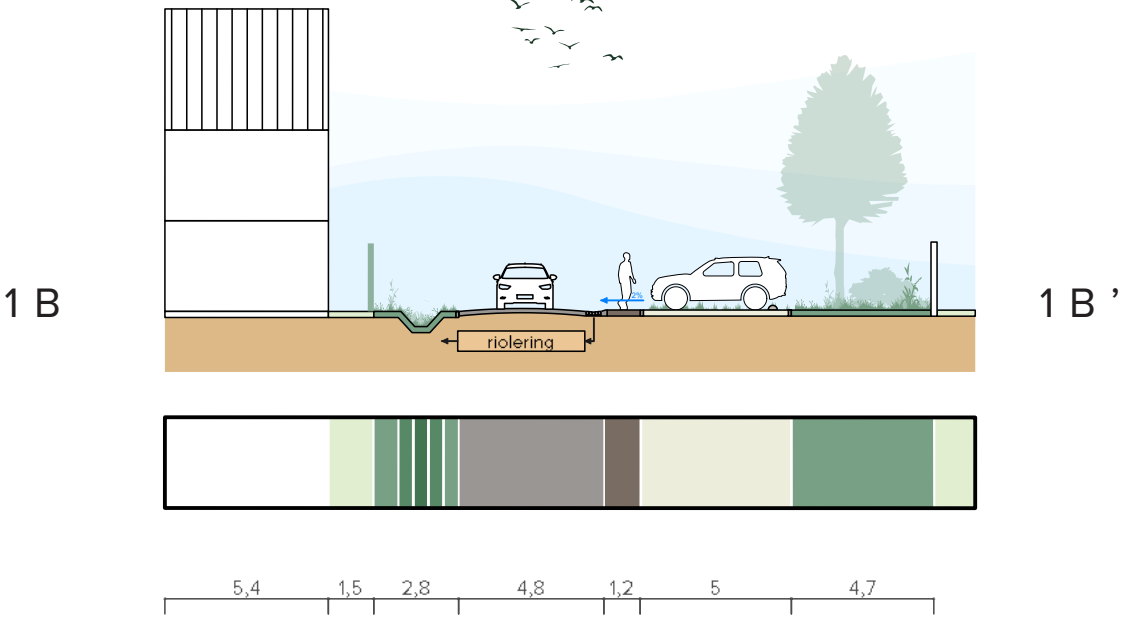
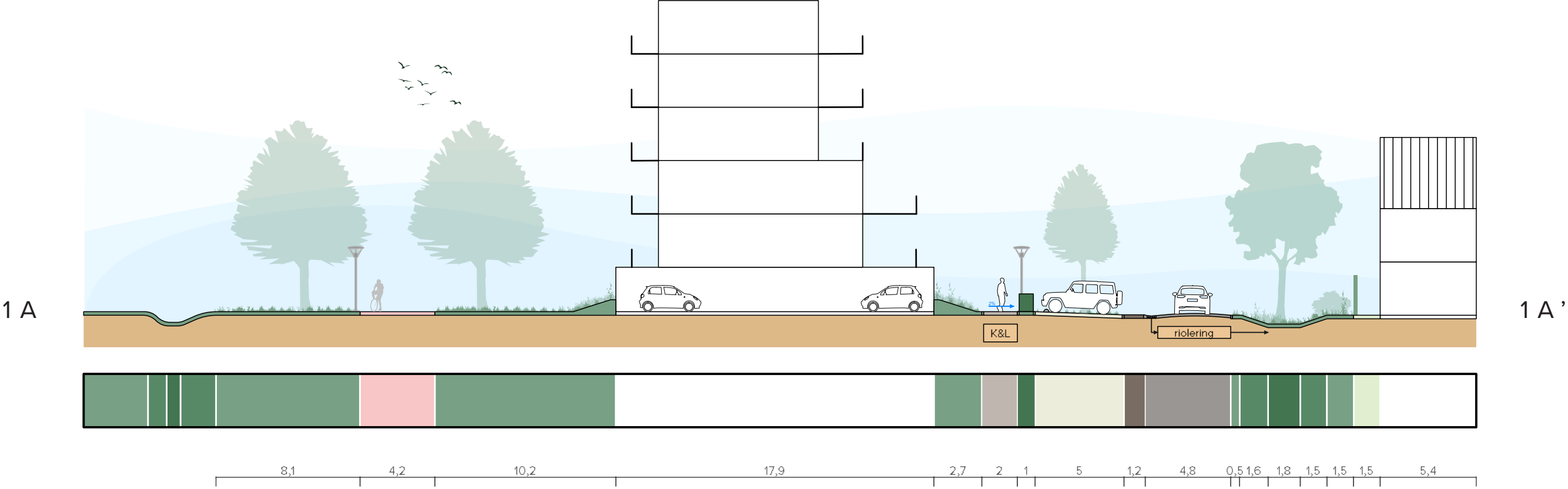
Voor de trottoirs buiten het Groene Hart worden betonstraatstenen/tegels toegepast. Deze kunnen kleurvast uitgevoerd worden, waardoor de kleur langer behouden blijft en de openbare ruimte ook meer uitstraling krijgt (optioneel).

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



PLATFORM OF VERKEERSEILAND

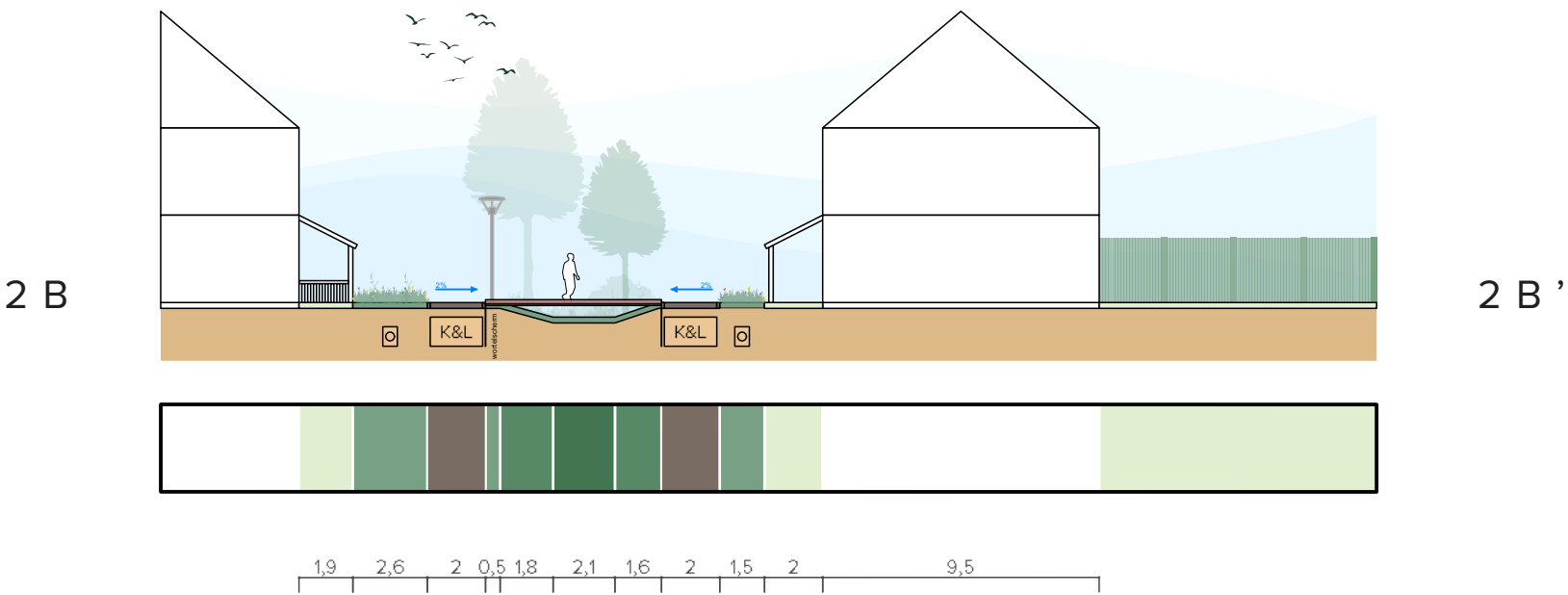
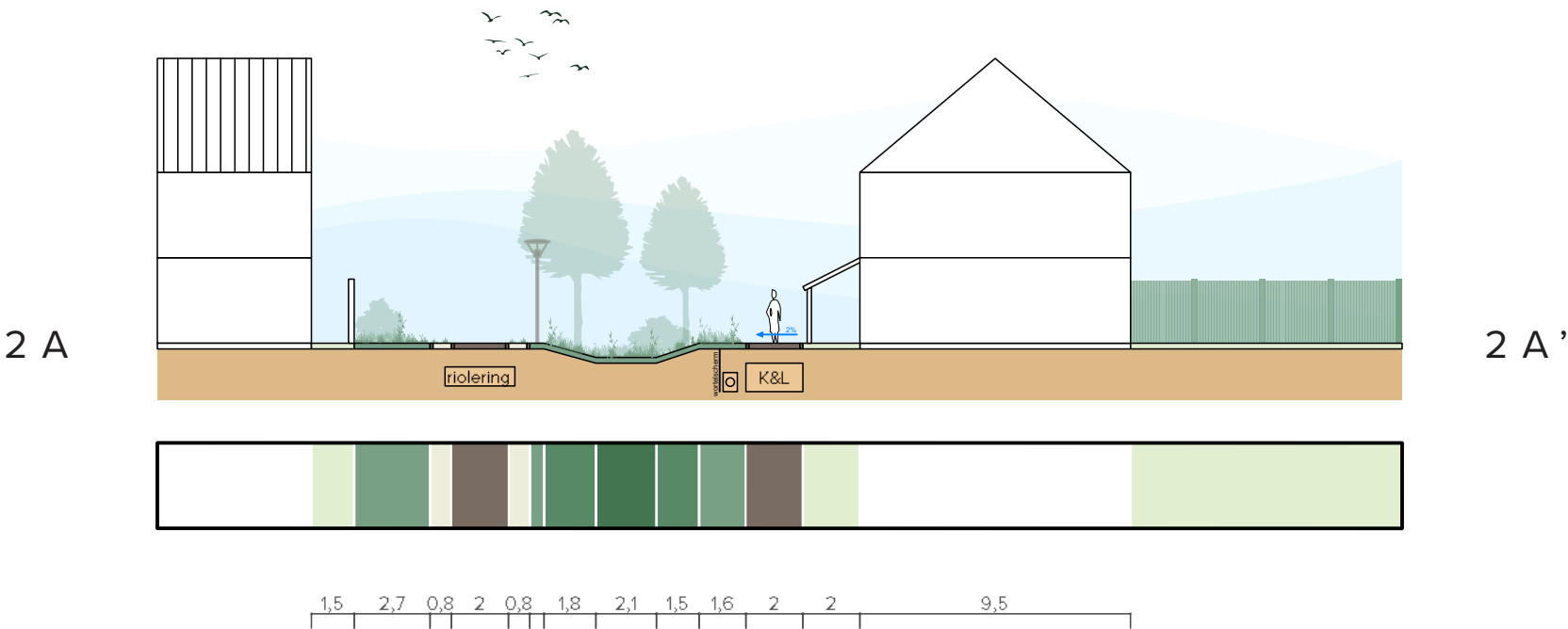
3.7.4 PROFIELEN



*K&L = kabels en leidingen

PROFIEL 1A EN 1B

3.7.4 PROFIELEN

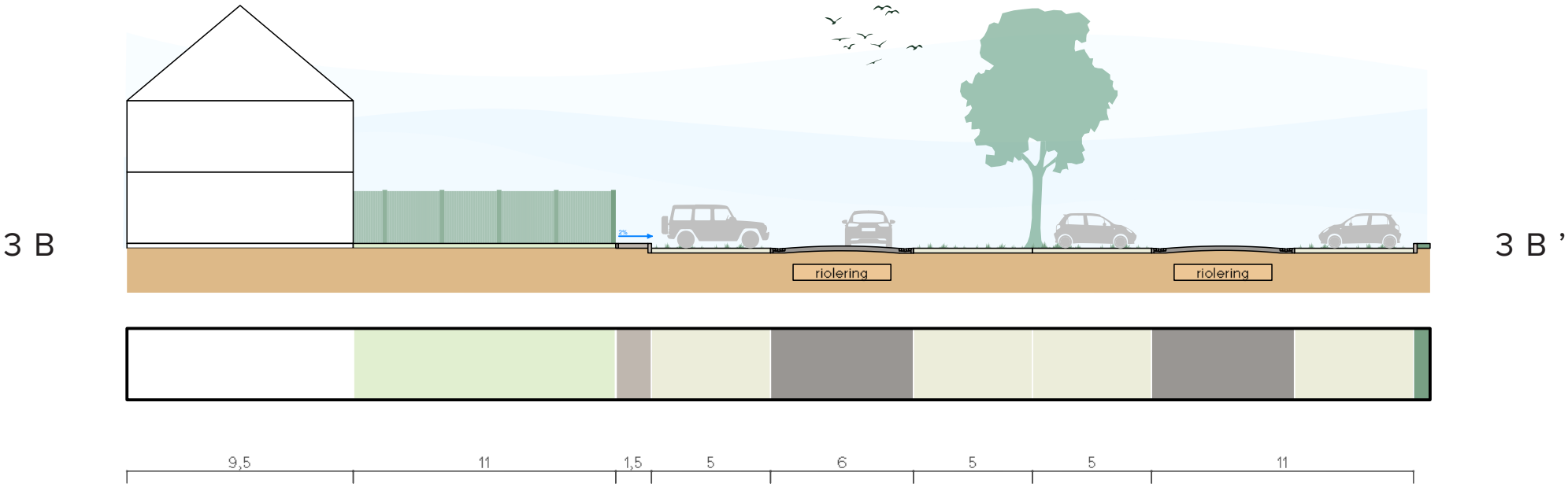
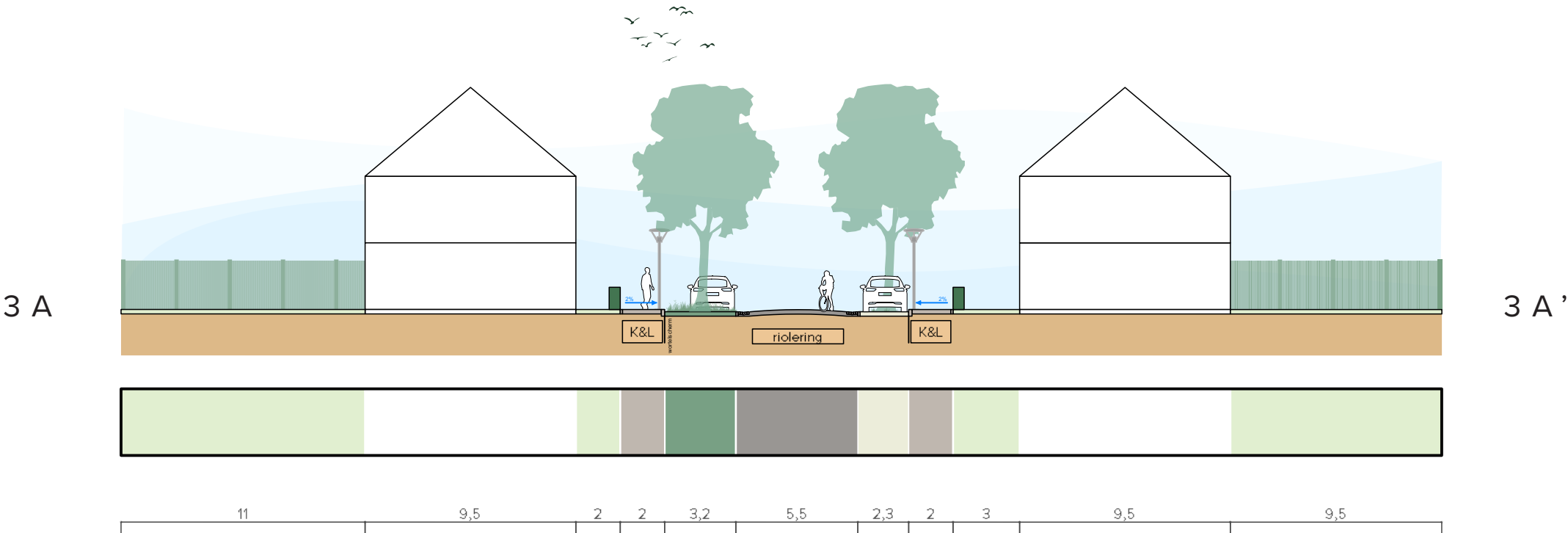


PROFIEL 2A EN 2B



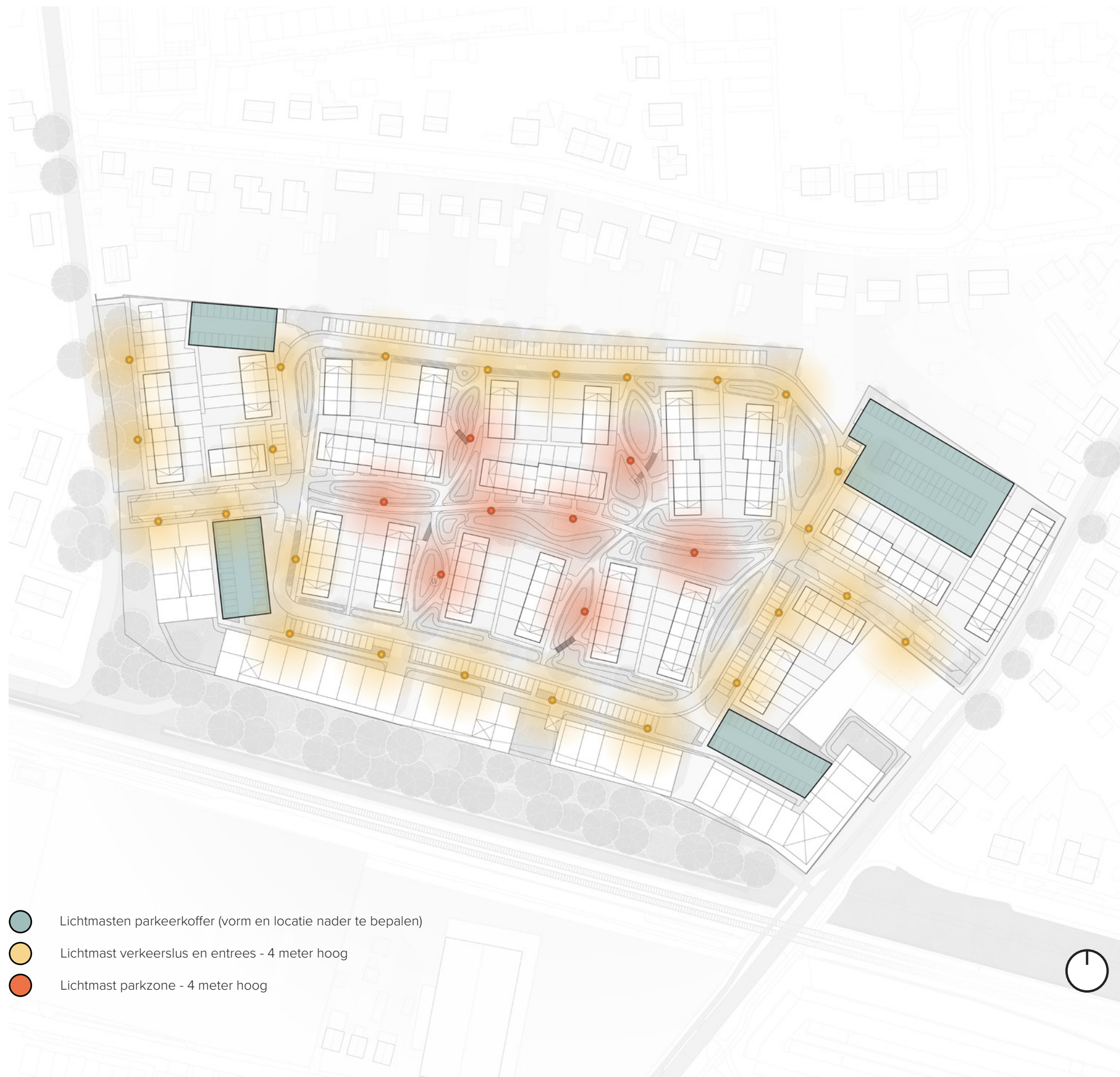
*K&L = kabels en leidingen

3.7.4 PROFIELEN



*K&L = kabels en leidingen

PROFIEL 3A EN 3B



3.8 VERLICHTING

Op de kaart hiernaast is het systeem van verlichting in de Groene Heerlijkheid gesuggereerd. Het aantal lichtmasten, onderlinge afstanden en type armaturen worden nader bepaald op basis van een lichtberekening. Het aanschijnen van de rode beuk en andere landschapselementen dienen meegenomen te worden in het verlichtingsontwerp.

Plaatsing

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

Opstelling

- Langs verkeerslus en entrees: gesitueerd langs trottoirs.
- In het Groene Hart:
 - op tactische plekken zoals kruising van paden en speel- en ontmoetingsplekken;
 - nader onderzoeken of het mogelijk is om armaturen toe te passen die automatisch dimmen als er niemand is om in het midden van het plangebied donkerte te realiseren/stimuleren.

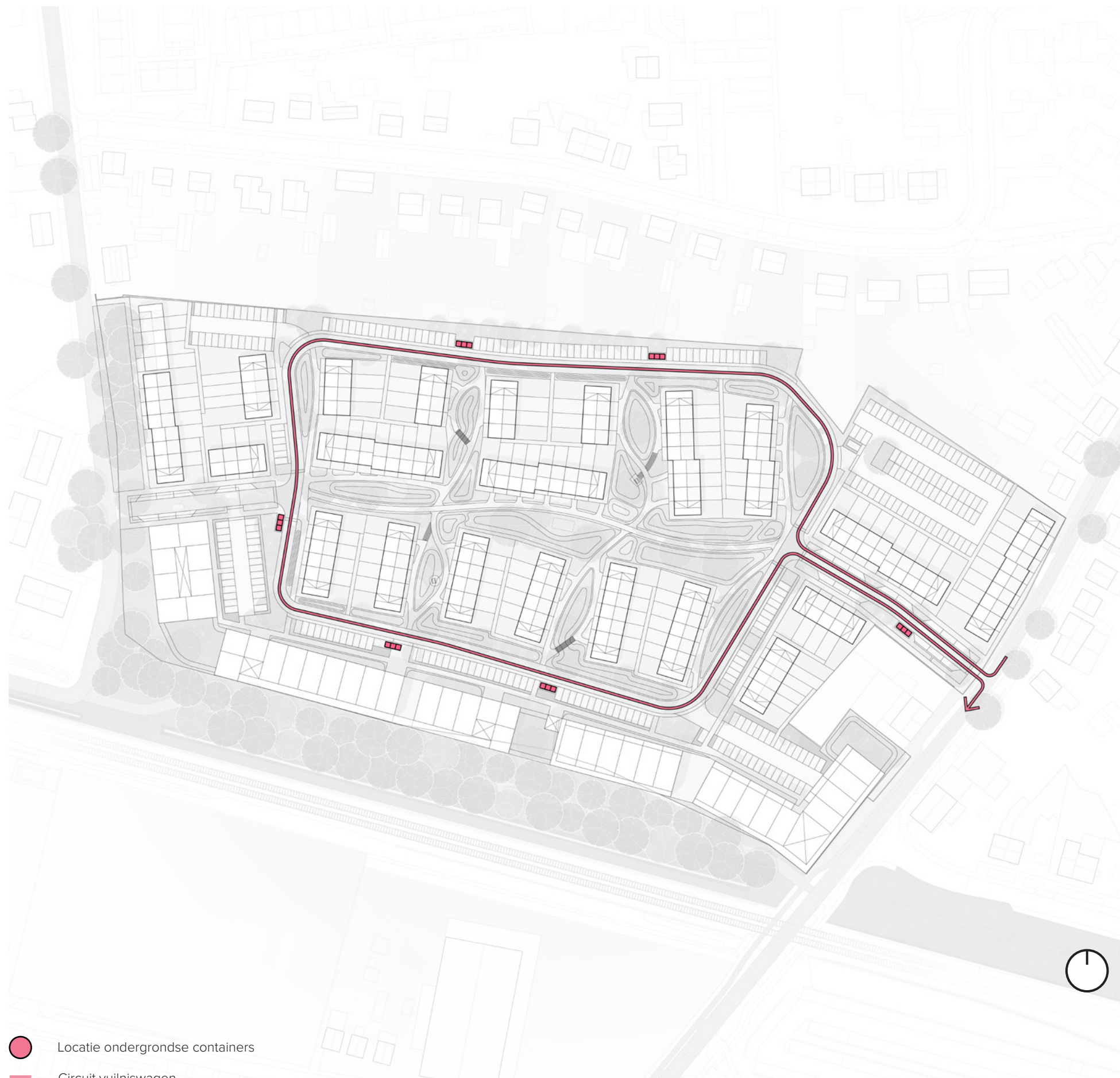


Langs verkeerslus en entree



In het Groene Hart

Verschillende smaken van lichtmast en armatuur in de Groene Heerlijkheid



3.9 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.
- De containerlocatie ligt bij voorkeur aan een openbare weg, echter niet in de bocht
- Achteruitrijden door het inzamelvoertuig moet zoveel mogelijk worden vermeden.

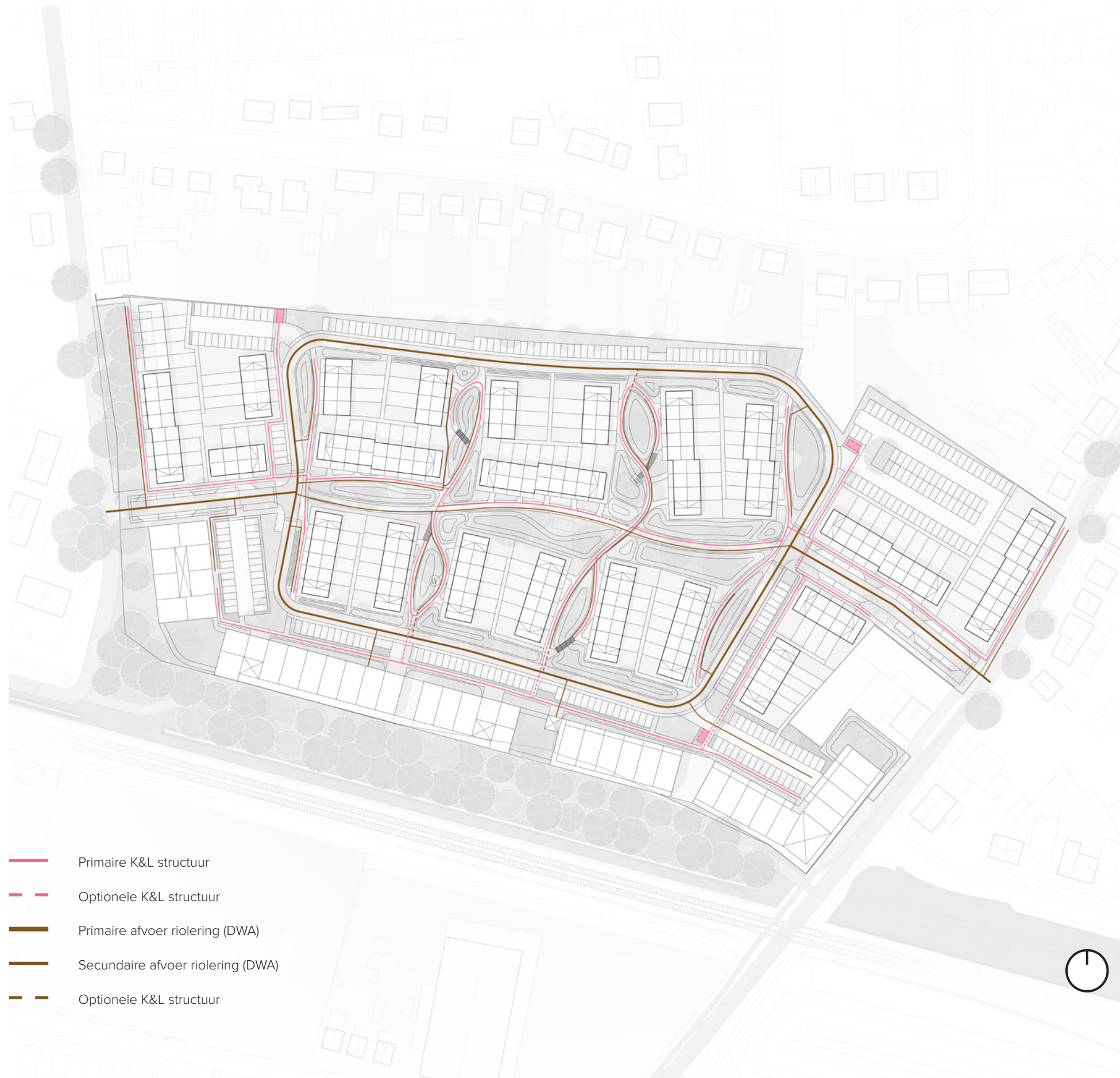
Inzameling

- 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.

● Locatie ondergrondse containers
— Circuit vuilniswagen



3.10 KABELS EN LEIDINGEN

Op de kaart hiernaast is een suggestie van de positie van kabels en leidingen in de wijk de Groene Heerlijkheid 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 transformatoren zijn aangegeven. Deze staan vooral op de koppen van parkeerkoffers in het plan.
- Enkele verbindingen aangegeven als stippellijn; dit zijn mogelijke verbindingen, indien nodig. Dit duidt dus een reserveringszone aan.
- Bomen op voldoende afstand van de leidingen plaatsen, daarbij rekeningen houden met de toekomstige omvang. Als er niet voldoende afstand gehouden kan worden een wortelscherm toepassen. De volgende situaties zijn er:
 - Binnen de verkeerslus is ruimte om de desbetreffende boom op te schuiven.
 - Buiten de verkeerslus zal het probleem zich vooral voor doen bij de stroken met langsparkeren, met name omdat de strook een beperkte breedte heeft en grotere bomen worden toegepast.

Riolering (DWA)

- Primaire riolering: ligt onder de verkeerslus en bestaat uit een bredere buis in het hart van de weg.
- Secundaire riolering: bestaat uit smallere buizen en takt daar op verschillende plekken op aan. Deze ligt onder het centrale pad in het Groene Hart.
- Enkele verbindingen aangegeven als stippellijn; dit zijn mogelijke verbindingen, indien nodig. Dit duidt dus een reserveringszone aan.
- Deze dient nog afgestemd te worden met de gemeente.



4. KWALITEITSKADERS ARCHITECTUUR

4.1 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.

4.2 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



4.3 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.





4.4 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



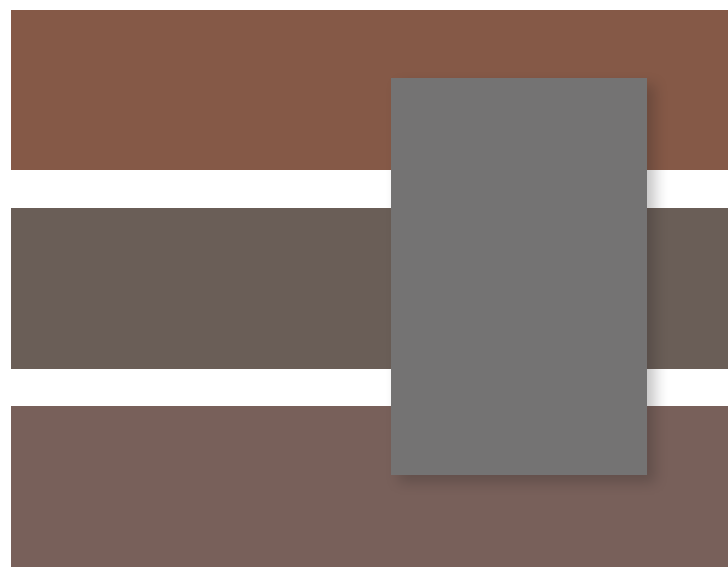
onderbouw in metselwerk en bovenbouw in lichte constructie



lichte plint ter plaatse van parkeren en horizontaliteit in gevel



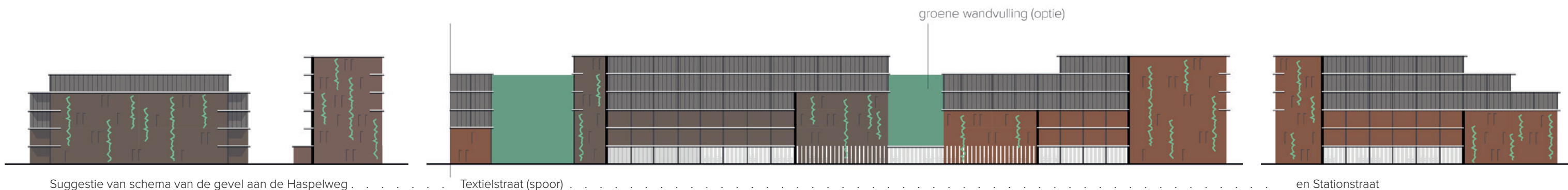
balkons aan de zijde van de wijk



4.5 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.

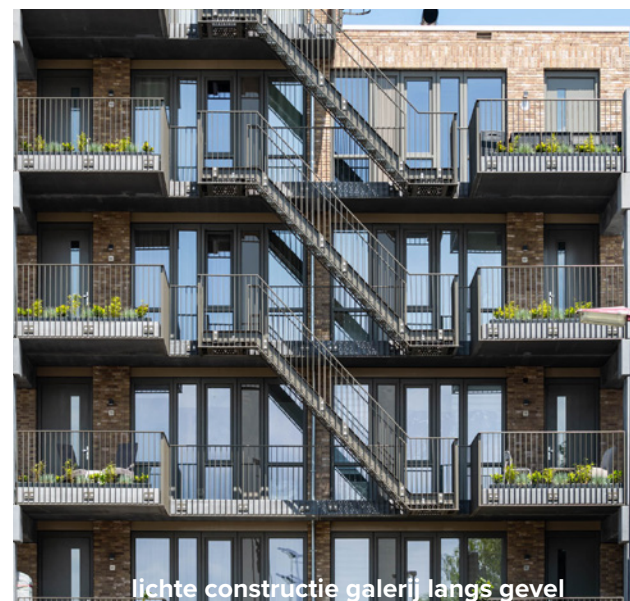
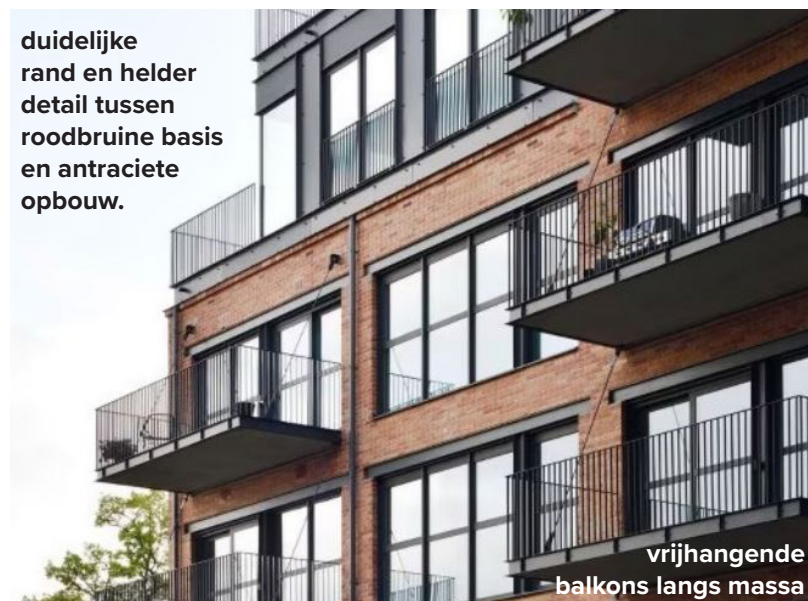
- Aan stationsstraat loopt de bebouwing trapsgewijs af naar het lint (Welstand dd. 08-11-2023);
- Langs de Haspelweg bevindt zich een appartementencomplex met portiekontsluiting en setback-laag, de overige appartementenblokken hebben een galerijontsluiting;
- Onderbouw vindt plaats in metselwerk waarop 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

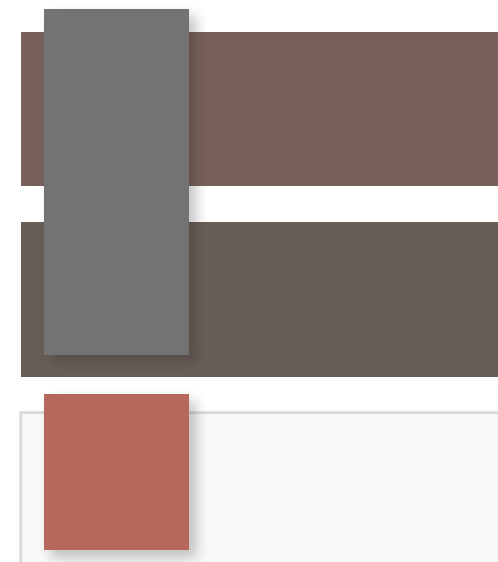
Textielstraat (spoor)

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.





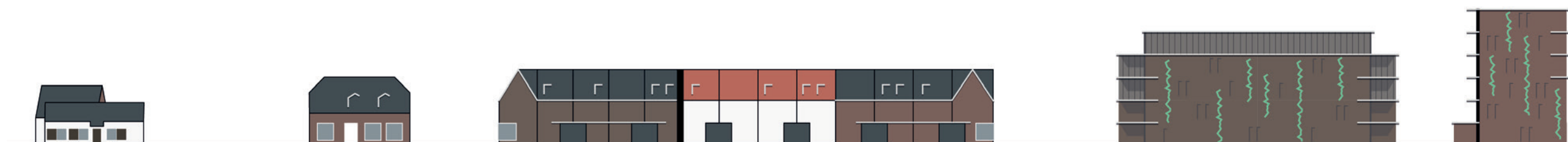
4.6 ARCHITECTUUR VAN HET LINT

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.



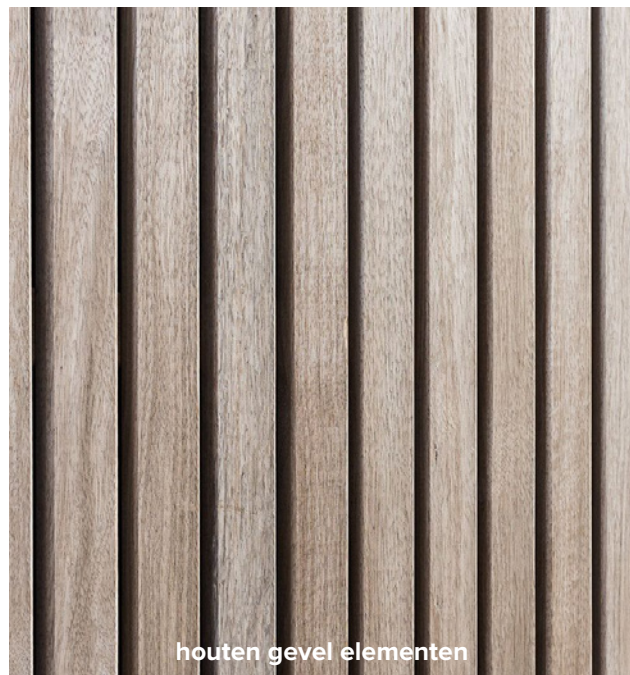
Suggestie van schema van de gevel aan de Stationsstraat



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

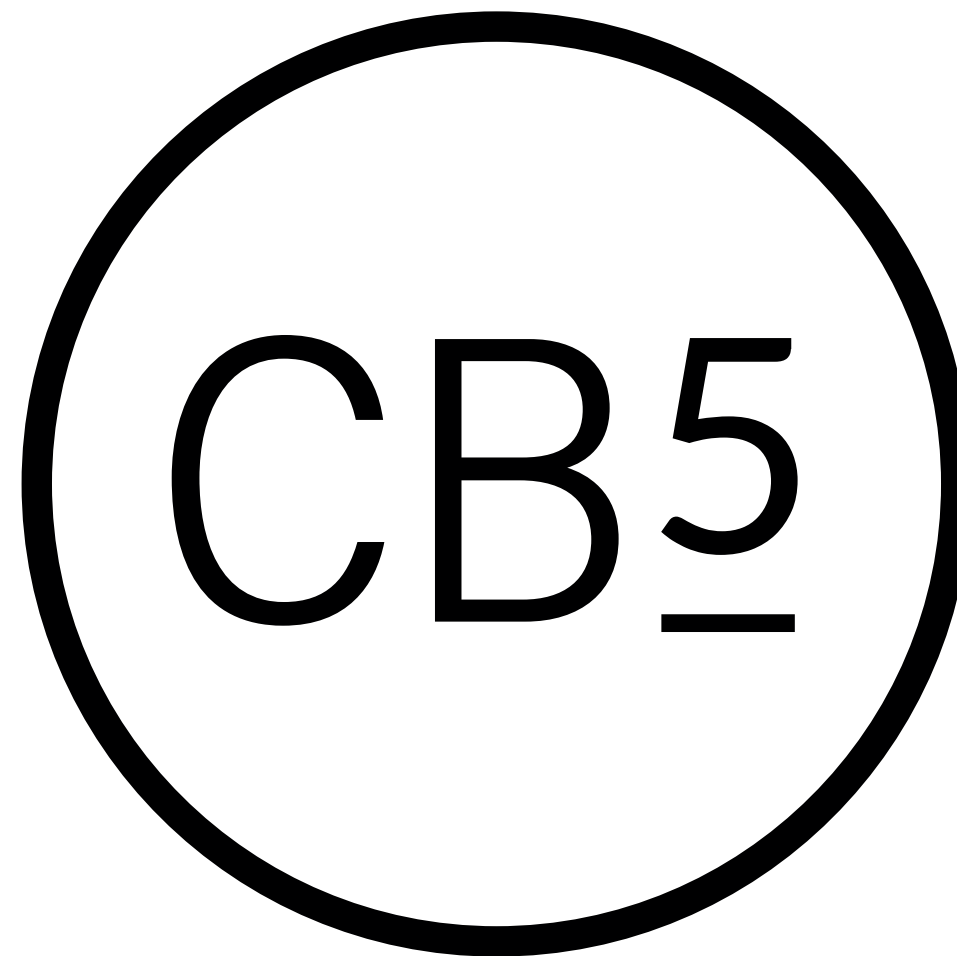


Erfafscheiding mee ontwerpen
onderdeel van de architectuur

4.7 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.



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