



LAND VAN DICO

BEELDKWALITEITSPLAN

27 JUNI 2018
RedB | OMNI | HEIJMANS

INHOUDSOPGAVE

LAND VAN DICO, stedenbouwkundig plan	4
Woonmilieus	6
Industrieel wonen	8
Dorps wonen	10
Accenten	12
Referentiebeelden industrieel	13
Referentiebeelden dorps	14
Vrije kavels	16
Overgangen openbaar-privé	18

LAND VAN DICO

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan van het Land van DICO zijn vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp.

Het nieuwe DICO-terrein moet straks in zowel stedenbouwkundig als architectonisch opzicht een unieke wijk vormen die thuishoort in de Udense structuur. Ook de woningen op de vrij uit te geven kavels zullen dankzij kavelpaspoorten naadloos passen in de DICO-sfeer. Het Land van DICO heeft een grote diversiteit in woningen en sfeer maar ook een zichtbare samenhang.

De in het oog springende ruimtelijke elementen in het plan zijn de volgende: Door het maken van een groen gebied in het hart van het plangebied wordt een bijzondere plek toegevoegd aan het Udense en kan het groene karakter van het huidige plangebied worden ingebed en gewaarborgd. Het groene hart wordt verbonden met de randen van het plangebied door routes van en naar het hart. Er is gekozen voor een open structuur nabij het groene hart (tuindorp), welke bij de parkeerhoven naar een meer gesloten (industriële) stijl verandert. Hierdoor ontstaan bouwblokken die wat betreft maat en schaal aansluiten bij de Udense bouwblokmaat.

Een markant gebouw (accent) op de hoek Velmolenweg-Losplaats kondigt enerzijds het centrum van Uden aan en anderzijds markeert het een bijzonder woongebied.

De nieuwe groene langzaamverkeersroute doorkruist het plangebied en wordt ingericht als groen verblijfsgebied. Verder brengt deze route een duidelijke structuur in de wijk. Deze groene langzaam verkeersroute zorgt ervoor dat er ook een veilige en prettige langzaam verkeersverbinding ontstaat tussen de zuidelijke gelegen woonwijken, de sportvelden en het centrumgebied van Uden.

Het plan bestaat uit diverse zones, die in de navolgende onderdelen worden toegelicht.

REFERENTIEBEELDEN



Industriële bebouwing in groene woonstraat



Tuindorp woningen



Speelgelegenheden in groen hart



Wadi's voor wateropvang tijdens hevige buien



Belangrijk groen behouden



Parkeren in groene parkeerhoven



WOONMILIEUS

‘Het Land van DICO’ kent een heel specifieke identiteit die gebaseerd is op enerzijds de industriële historie van de locatie en anderzijds het groene, landschappelijke beeld van het terrein. De voormalige fabrieksgebouwen van Dico vormen het DNA van deze plek en van de nieuwe woonmilieus.

De woonmilieus onderscheiden zich in een industriële zone en een tuindorp, die beide hun inspiratie vinden in de beeldtaal van de jaren ’20 van de vorige eeuw.

De industriële zone vormt de rand van het terrein aan de noord- en westzijde. De woningen presenteren zich in stevige rijen van drie lagen hoog aan de Losplaats en de Velmolenweg. Op de hoek vormt het appartementengebouw een accent. Met de waardevolle hemelboom komt hier de Dico-karakteristiek van industrieel en groen samen. Achter de buitenrand maken de woonstraatjes de overgang naar het tuindorp aan de zuidzijde. Het tuindorp heeft een meer open, losse verkavelingsstructuur met kleinere eenheden, meer groen, schildkappen en minder hoogte.

De grote verscheidenheid in sferen krijgt samenhang door de toegepaste architectonische beeldmiddelen en materialen. Hiertoe zijn de Dico-accnten ontworpen. Deze komen door de hele buurt voor als witte blokjes op specifieke hoeken. Door consequent materiaalgebruik –wit metselwerk, grijsgroene kozijnen, stalen lateien- en door ontwerp dat is geïnspireerd door de functionalistische architectuur van de twintiger jaren, passen ze zowel in de industriële als in de tuindorpsfeer.

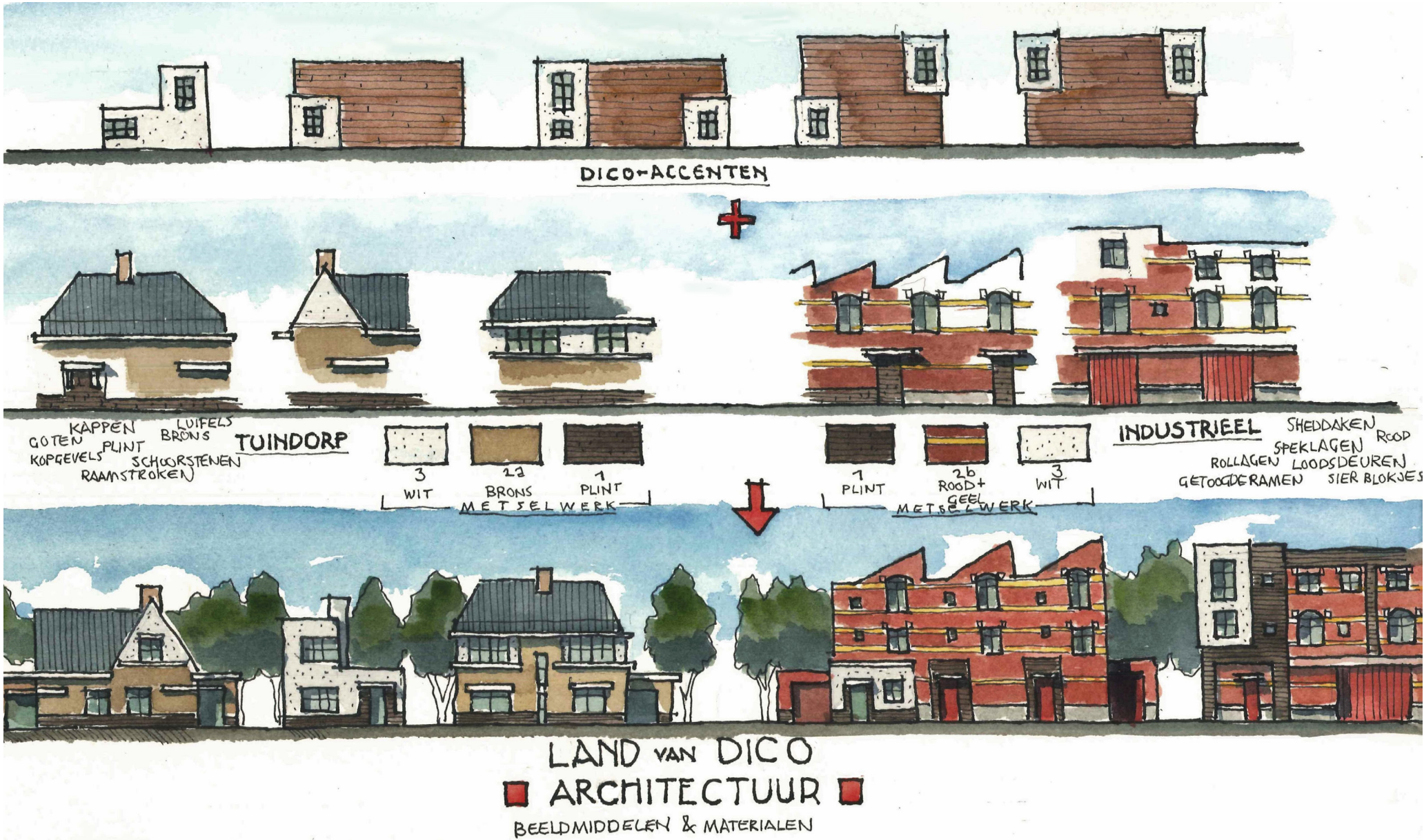
De industriële zone wordt gekenmerkt door grotere bouwblokken, stoere vormen en sheddaken. Deze typologie wordt versterkt door donkerrood metselwerk met gele speklagen, getoogde gevelopeningen met zorgvuldige detaillering en door toepassing van beton en staal voor geleding van de bouwmassa’s.

Het tuindorp wordt gekenmerkt door kleinere bouwmassa’s met schildkappen, lagere goten en horizontale belijning van luifels. Hier wordt de typologie versterkt door bronskleurig metselwerk, betimmerde goten en luifels en schoorstenen.

 Hoog industrieel

 Woonstraatjes met overgang industrieel naar tuindorp

 Hoog tuindorp





INDUSTRIEEL WONEN

De sfeer van oude industriële gebouwen wordt bereikt door de stoere bouwmassa's, plat afgedekt of met sheddaken, maar ook door het metselwerk in donkerrode, genuanceerde tint. De gele speklagen versterken dit beeld. De historisch-utilitaire sfeer komt terug in de vormgeving van gevelopeningen en de detaillering van kozijnen met roede-indeling en donkergrijze kleurstelling, in de detaillering van voordeuren als donkerrode loodsdeuren, in de plinten en lateien uitgevoerd in beton en staal. In de massavorm kan de cascostructuur zichtbaar gemaakt worden, of een zichtbaar betonskelet in witte kleur. De rand van het plangebied laat zich goed lenen voor stoere witte casco architectuur, waar juist de woonstraatjes de meer geörnamenteerd industriële vorm kunnen krijgen.

- Toe te passen materialen:*
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen metselwerk. De hoofdkleur is roodbruin genuanceerd, met een donkergrijze voeg. De spekbanden zijn lichtgele vormbakstenen, met dezelfde donkergrijze voeg. De voordeuromlijstingen en hoekaccenten hebben een donkerpaarsrode kleur, met een donkergrijze voeg. De hoeken zijn voorzien van witte accenten met bijbehorende kleuren materialen. Kaders kunnen in donker metselwerk, wit metselwerk of beton worden uitgevoerd.
 - Kozijnen: kunststof, in een profilering overeenkomstig met houten kozijnen.
 - Gevelbetimmering: vezelcementplaat, middengrijs
 - Hemelwaterafvoeren: zink
 - Lateien: rollagen of stalen lateien in zichtbaar UNP-profiel
 - Luifels: stalen lateien in zichtbaar UNP-profiel
 - Waterslagen: prefab beton
 - Plinten: prefab beton
 - Dakranden: aluminium daktrim in kleur, passend bij metselwerk



Ontwerpeelden industrieel wonen



Sheddaken



Donkere omlijsting kozijnen



Zwarte kozijnen, stalen lateien, strekboogjes, speklagen



Metselwerk met terugliggende vlakken, bekroningen



Grote deuren op begane grond, strak ritme op verdiepingen



Zichtbaar betonskelet met invulling



DORPS WONEN

Terwijl de industriële zone meer gekenmerkt wordt door utilitaire stoerheid, is het tuindorp bij uitstek vriendelijk en dorps. De bouwmassa’s liggen verder uit elkaar, gescheiden door groenelementen. Baksteenarchitectuur is de basis van de gevelopbouw. De schildkappen met een lagere gootaanzet bepalen het beeld van de bouwmassa’s rondom. De wit betimmerde goten en luifels zorgen voor een horizontale geleding. Ook de witte raamstroken onder de goot met de karakteristieke vierkante kozijnen in grijsgroene kleur geven het tuindorp een vriendelijke herkenbaarheid. Dakkapellen in voorgevels worden passend bij de architectuur toegepast. Ze zijn voorzien van een wit betimmerde, overstekende boeirand, identiek aan de goot van de woning en hebben kozijnen met een maximum hoogte van 1,1 meter. Binnen de tuindorp zone zijn een aantal stedenbouwkundige en architectonische accenten en een aantal vrije kavels (aangeduid in het licht rood) ingepast. Hier wordt verder op ingegaan op pagina 12/13 en 18/19 van het beeldkwaliteitsplan.

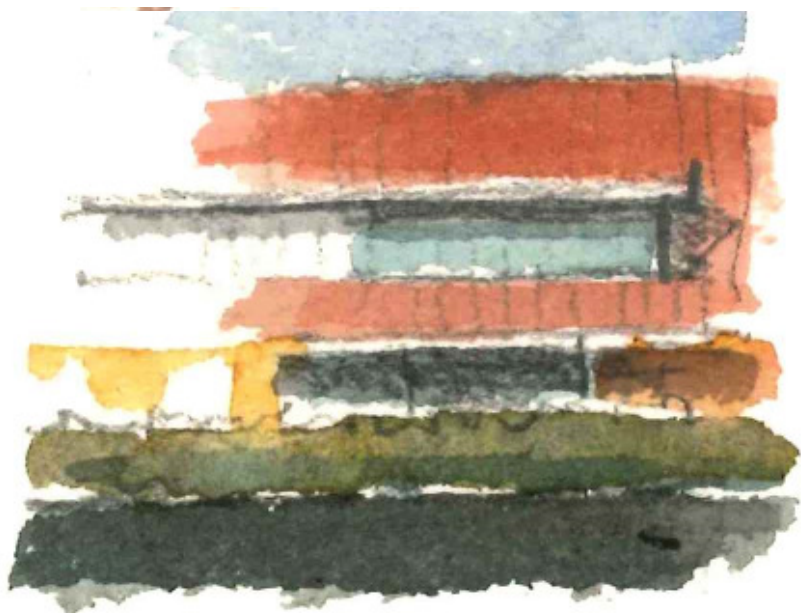
- Toe te passen materialen:*
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen metselwerk. De hoofdkleur is bronsbruin genuanceerd, met een lichtgrijze voeg. De plinten en voordeuromlijstingen hebben een donkerpaarsrode kleur, met een donkergrijze voeg. De hoeken zijn op sommige plaatsen voorzien van witte accenten met bijbehorende kleuren materialen.
 - Kozijnen: kunststof, in een profilering overeenkomstig met houten kozijnen.
 - Hemelwaterafvoeren: zink
 - Lateien: rollagen
 - Waterslagen: prefab beton
 - Luifels, dakranden en dakgoten: houten betimmering, wit geschilderd. Goten en dakranden voorzien van zinken kraal
 - Dakpannen: keramische pannen, in matte uitvoering, OVH profilering, in donkergrijze kleur.



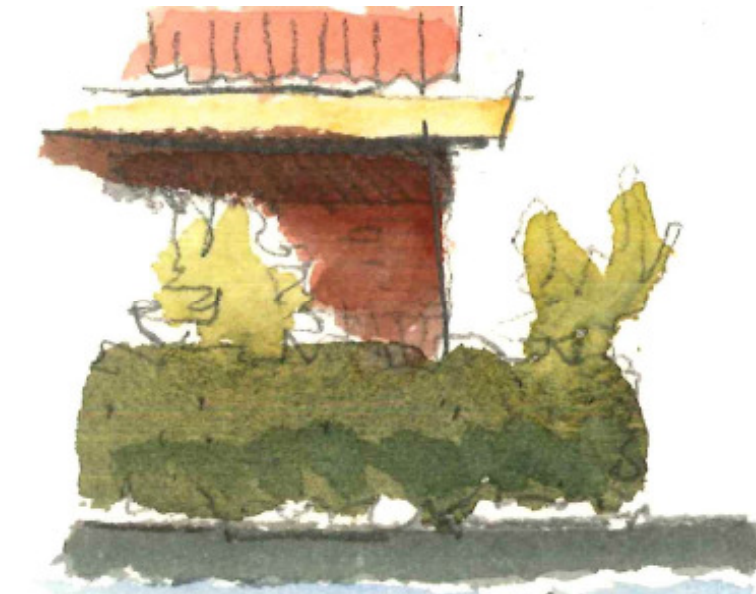
Ontwerpbeeld tuindorp wonen



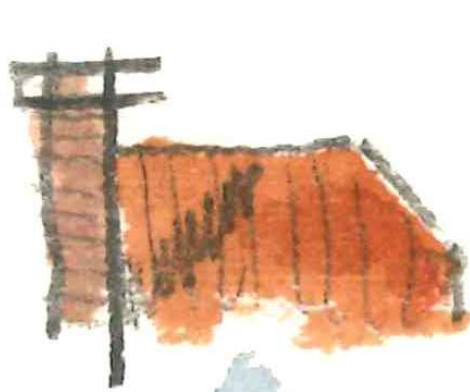
Grote kappen, rode pannen



Horizontale lijnen: goten, kozijnen, dakkapellen



Hagen en heggen, groen en rood



Verticale lijnen: schoorstenen





ACCENTEN

Op een aantal plekken in het plan worden accenten gemaakt. Deze accenten worden verspreid door het plan geplaatst, waar bijvoorbeeld een zichtlijn eindigt. Er is een onderscheid in accenten gemaakt, architectonische en stedenbouwkundige accenten. De stedenbouwkundige accenten kunnen omgewisseld worden met architectonische accenten, architectonische accenten niet met stedenbouwkundige accenten. De stedenbouwkundige accenten zitten op een prominente plek in het plangebied en zijn het einde van een zichtlijn of belangrijk punt. Op de tekening op de volgende pagina zijn de plaatsen van deze accenten benoemd, in het geel de stedenbouwkundige accenten en in het rood de architectonische accenten.

- Toe te passen materialen stedenbouwkundige accenten:*
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen metselwerk. De hoofdkleur is wit, met een witte voeg. De plinten en voordeuromlijstingen hebben een donkerpaarsrode kleur, met een donkergrijze voeg.
 - Kozijnen: kunststof, in een profilering overeenkomstig met houten kozijnen.
 - Hemelwaterafvoeren: zink
 - Lateien en luifels: stalen lateien in zichtbaar UNP-profiel
 - Waterslagen: prefab beton
 - Dakranden: aluminium daktrim, in kleur wit

ARCHITECTONISCHE ACCENTEN

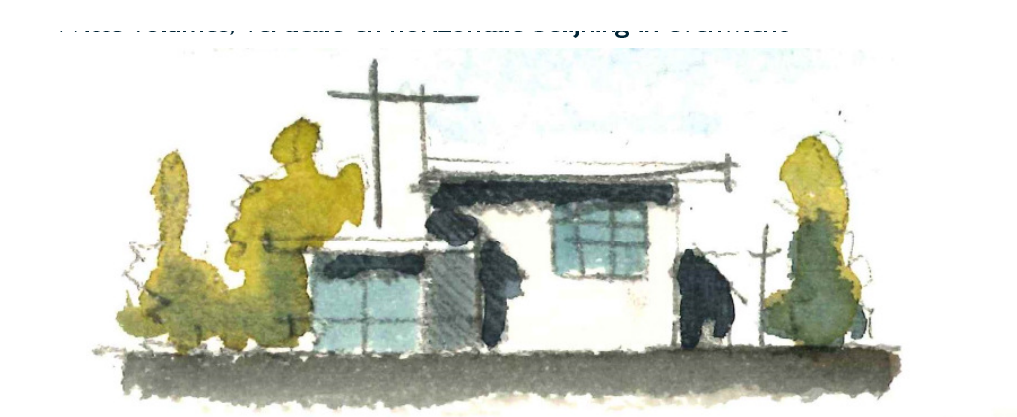


Accenten



Accenten

STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN



Slanke, industriële kozijnen in donkere kleur, accenten in donkere kleur



Ontwerpbeeld accenten



Witte volumes, verticale en horizontale belijning in evenwicht, donkere industriële kozijnen



REFERENTIEBEELDEN INDUSTRIEEL



Sheddaken



Sheddaken



Speklagen, donkere kozijnen



Zwarte kozijnen, stalen lateien



Zwarte kozijnen



Speklagen, zwarte kozijnen



Zichtbaar betonskelet



Industriële kozijnen



Grote raampartijen, zwarte kozijnen in zichtbaar wit betonskelet



Grote raampartijen, zwarte kozijnen in zichtbaar wit betonskelet



Zwarte kozijnen in zichtbaar betonskelet

REFERENTIEBEELDEN DORPS



Baksteenarchitectuur, grote kappen, horizontale lijnen, soms verticale accenten.



Rode kappen, rode pannen



Rode pannen, horizontale lijnen



Horizontale lijnen



Horizontale lijnen



Mogelijkheid bouwen met plat dak: max. twee bouwlagen, gevel met horizontale lijnen.



Bouwen met plat dak: max. twee lagen met basis baksteenarchitectuur.



Super special (stedenbouwkundig accent): wit plastisch volume in modernistische architectuur.



Modernistische uitstraling: horizontale en verticale lijnen en slanke, donkere industriële kozijnen.

VRIJE KAVELS

Met de vrije kavels in het Land van Dico krijgen particulieren de vrijheid om met een eigen architect en/of bouwbedrijf een woning te ontwerpen en te bouwen. Hierdoor krijgt deze zone een divers karakter binnen het Dorps Wonen. Om toch de eenheid van de bebouwing te waarborgen en ervoor de zorgen dat de bebouwing past binnen de kwaliteitsambities van ‘het Land van Dico’, zijn de nu voorliggende beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden geformuleerd.

De vrije kavels zijn gesitueerd in een woonstraatje in het zuid-oosten van het project ‘Land van DICO’. Al deze vrije kavels zijn gesitueerd in het gedeelte tuindorp en zullen dus ook moeten voldoen aan de gestelde beeldkwaliteitseisen voor traditionalistische tuindorp architectuur. In totaal zijn er 13 vrije kavels. Een aantal van deze vrije kavels zijn tevens gelegen aan de groene loper, waar de langzaamverkeersverbinding tussen het centrum en het sportpark Uden in ligt en vormen de overgang naar de bestaande villa’s aan de Maasstraat.

Er zitten tussen deze 13 kavels 7 specials, waarvan 1 super special. De specials houden in dat deze aan twee zijden aan de openbare ruimte liggen, de super special is tevens een stedenbouwkundig accent (beschreven op pagina 12).

ALGEMEEN

- * De woning dient uniek ontworpen te zijn, de betere cataloguswoning niet uitgesloten, waarbij architectuur en detaillering in één hand dienen te gaan.
- * Voor alle gevelvlakken die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied wordt een zekere levendigheid gevraagd, die verder gaat dan het plaatsen van een enkel raam, een enkele deur, een verspringing of wat decoratieve elementen. Denk hierbij aan een verbijzondering in de vorm van een benadrukte entree (uitgebouwd, teruggebouwd, van luifel, dak, of aparte kopgevel voorzien), een erker of een vergelijkbare verbijzondering (bijvoorbeeld een loggia, grote raampartijen met balkon).
- * Voor de specials geldt dat zij zich met twee voorkanten presenteren naar de openbare ruimte. Voor de super special geldt dat het zicht met drie voorkanten naar de openbare ruimte presenteert.
- * De inrit en parkeerplaats van het kavel dient altijd aan de kant van de woning te zitten, waar het naastliggende kavel is gesitueerd. Dat wil zeggen nooit grenzend aan de zijde waar de openbare ruimte (autoloze groene loper) ligt. (voor de super special staat deze aangeduid op bijgevoegd plaatje)
- * De kavels dienen op eigen terrein te beschikken over minimaal één opstelplaats voor een auto (garage niet meegerekend). Uitgaande van een minimale breedte van 2,50 meter en een minimale lengte van 5 meter per parkeerplaats.
- * De parkeerplaats op eigen terrein dient achter de voorgevellijn gepositioneerd te worden, uit het straatbeeld.
- * De gehele woning dient ontworpen te zijn met oog voor detail, waarmee wordt bedoeld dat niet alleen het totaalbeeld van de woning telt, maar dat de beoogde uitstraling van de woning ook op het detailniveau dient te worden herkend, met andere woorden: de detaillering moet passen bij de stijl van de woning.
- * Traditionele tuindorp architectuur vormt zich door: basis van baksteenarchitectuur, grote kappen, horizontale lijnen (van kozijnen, goten en luifels), betimmerde goten en luifels, prefereert een lage gootaanzet, vierkante/rechthoekige kozijnen, dakkapellen met een identieke goot als de hoofdbouw.



Locatie vrije kavels



Locatie specials en super special



Groene loper met langzaamverkeersverbinding

MASSA

- * De bebouwing dient een duidelijk herkenbare vrije massa te zijn.
- * Er worden traditionele kapvormen als zadeldak, schildkap of mansardekap toegestaan (super special uitgezonderd).
- * Plat dak wordt toegestaan, deze woningen hebben maximaal twee bouwlagen en moeten verder uitgevoerd worden in de traditionele tuindorpstijl (zoals beschreven op deze pagina’s), de super special uitgezonderd.
- * De super special mag, zoals beschreven op pagina 12, een modernistische uitstraling krijgen.
- * Dakbeëindigingen en goten moeten op een architectonisch passende en zorgvuldige manier worden uitgevoerd.

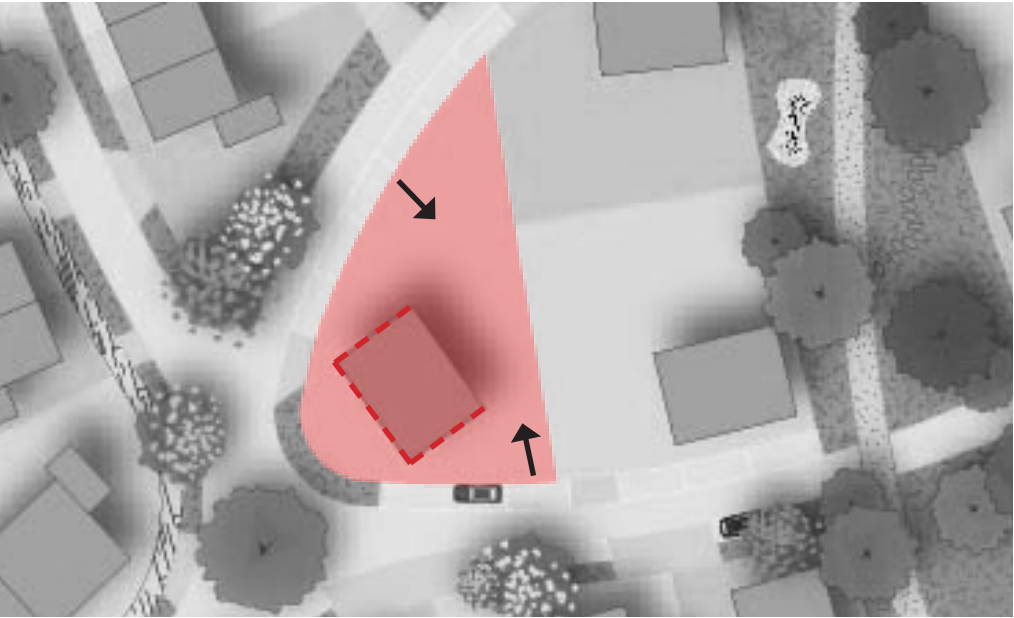
GEVELOPBOUW

- * Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Ze vormen een duidelijk ondergeschikt volume ten opzichte van het hoofdgebouw.
- * Dakopbouwen zijn zeer geschikt om de kap te verlevendigen en dienen dan ook integraal te worden mee ontworpen.
- * De voorgevelrooilijn mag overschreden worden door traditionele erkers. Dat wil zeggen dat deze een gesloten basement hebben, met een vrijwel gehele transparante gevel erboven.

MATERIALISATIE EN KLEUR

- * De gevels dienen te worden uitgevoerd in baksteen, type handvormsteen, waarbij geldt dat de kleur mag variëren van bruin, rood tot purper. Het formaat is vrij, evenals de wijze van voegen. Als accent wordt daarbij wit als kleur toegevoegd. Dit zijn delen van de woningen zoals een kopgevel, zijvleugel of aanbouw zijn.
- * Uitsluitend de super special mag geheel in wit worden uitgevoerd.
- * Als aanvulling op het metselwerk voor de gevels wordt ook hout toegestaan. Het hout kan eventueel worden uitgevoerd in een onderhoudsvrij materiaal met een gelijkwaardige, natuurlijke uitstraling. Vlakke plaatmaterialen, zoals volkern platen en trespas worden niet toegestaan.
- * De dakpannen dienen keramisch en niet geglaazuurd te zijn. Als basiskleur kunnen zowel een donkere als ook een rode dakpan toegepast worden.
- * Alle woningen dienen een plint of een suggestie van een plint aan de onderzijde van de woning te krijgen.
- * De verschillende onderdelen van de woning dienen met ‘originele/traditionele’ materialen te worden uitgevoerd. Zo dienen kozijnen uitgevoerd te worden in hout of kunststof met een houtlook. Verder geldt dat eventuele schoorstenen qua materialisering en uitstraling passend in de architectuur moeten worden uitgevoerd. Materialen zoals kunststof, kalkzandsteen en houtwolcementplaten niet in het zicht mogen worden toegepast. Voorts dient, wanneer gebruik wordt gemaakt van een roede verdeling in de ramen, de ‘wienersprosse methode’ als uitgangspunt gehanteerd te worden.
- * Voor erkers die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte gelden dezelfde kleur- en materiaalregels als voor het hoofdgebouw.
- * Voor alle erfafscheidingen in de zone voortuin van de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van groene erfafscheidingen om het gewenste karakter in het ‘Land van Dico’ te ondersteunen.

REFERENTIEBEELDEN VRIJE KAVELS



Voorzijden, inrit en locatie parkeerplaats super special



Schildkap



Mansardekap



Zadeldak



Houten geveldelen aanvullend op metselwerk



Bijzondere dakbeëindigingen



Erkers



Plat dak



Modernistische uitstraling (stedenbouwkundig accent)

OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

Waar de openbare ruimte en de architectuur elkaar raken wordt de scheiding ontworpen op een manier die past bij de industriële zone of het tuindorp. In de industriële zone hebben de erfafscheidingen een meer steenachtig karakter. Aan de voorzijde worden stoepen toegepast met lage afscheiding, uitgevoerd in steen of beton. De erfscheidingen van de achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn hoger, tot maximaal 2m, en worden uitgevoerd als een gemetselde of betonnen plint waarop gemetselde penanten. Daartussen zorgt een stalen net dat kan worden begroeid voor een utilitaire maar ook vriendelijke afscheiding. De voortuinen worden naar het zuiden toe groener. In het tuindorp worden ze begrensd door groene hagen en ingericht met beplanting. Ook de achtertuinen grenzend aan openbaar gebied worden begrensd door groene hagen, hier met een grotere hoogte tot maximaal 2m.



Industrieel hoog



Groene afscheiding hoog

REFERENTIEBEELDEN



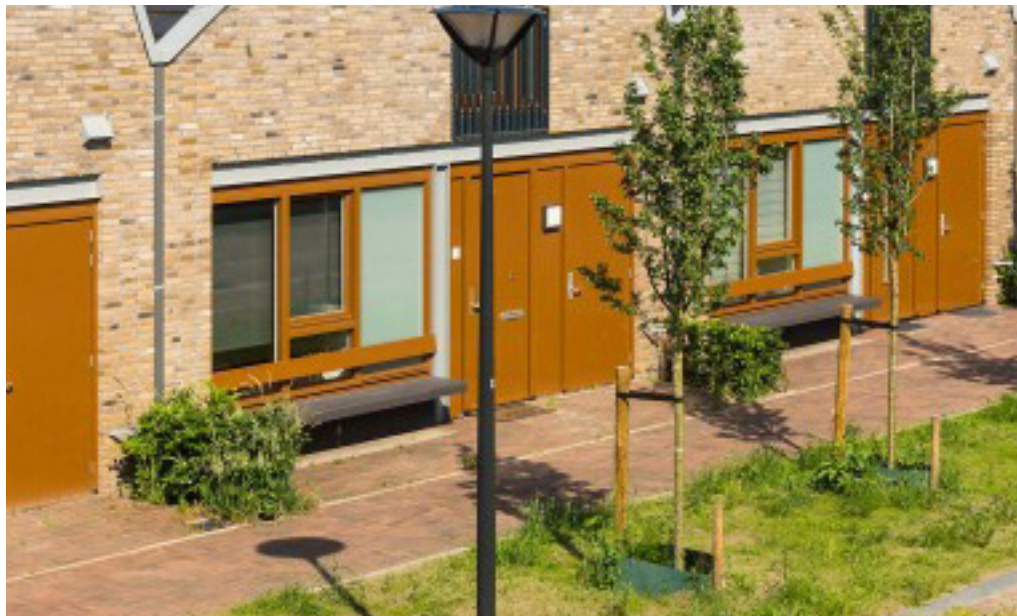
Erfafscheiding dorps



Erfafscheiding dorps



Erfafscheiding dorps hoog



Erfafscheiding voortuin (industrieel)



Bebouwde hoge erfafscheiding met groene tussenstukken (industrieel)



