



LAND VAN DICO

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

7 MEI 2018
RedB | OMNI | HEIJMANS



STEDENBOUWKUNDIG PLAN 'LAND VAN DICO' UDEN

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Lans van DICO, het plan	5
Analyse plangebied	6
Concept	8
Het plan	10
De onderdelen	
Woonmilieus en woontypologiën	12
Verkeer (auto, fiets, voet)	16
Parkeren	22
Groen en water	26
Duurzaamheid	32
Spelen	34
Hondenuitlaatzone	36

INLEIDING

Het Dico-terrein in Uden: al jaren onderwerp van gesprek. Eerst vanwege de bedden die er tot 2006 werden gemaakt, daarna vanwege de mogelijke woonbestemming van deze prominente en populaire plek midden in het centrum van Uden. De woonpotentie van het Dico-terrein is op heel veel aspecten (ruimtelijk, functioneel en financieel) uitgediept en heeft geresulteerd in een woningbouwplan, wat hierna zal worden toegelicht. Eerst een analyse en vervolgens inzoomend op de belangrijke ingrediënten.



ANALYSE



Ligging plangebied binnen Uden



Uden rond 1900

LIGGING PLANGEBIED

Het ca 7 hectare metende plangebied maakt onderdeel uit van een groter bouwblok, dat begrensd wordt door de Velmolenweg aan de westzijde, de Losplaats aan de noordzijde, de Volkseweg/Boekelsedijk aan de oostzijde en de Maasstraat aan de zuidzijde. Het is een inbreidingslocatie met, gezien de grootschaligheid, een unieke ligging ten opzichte van het centrum (centrum aangegeven als gele ster).

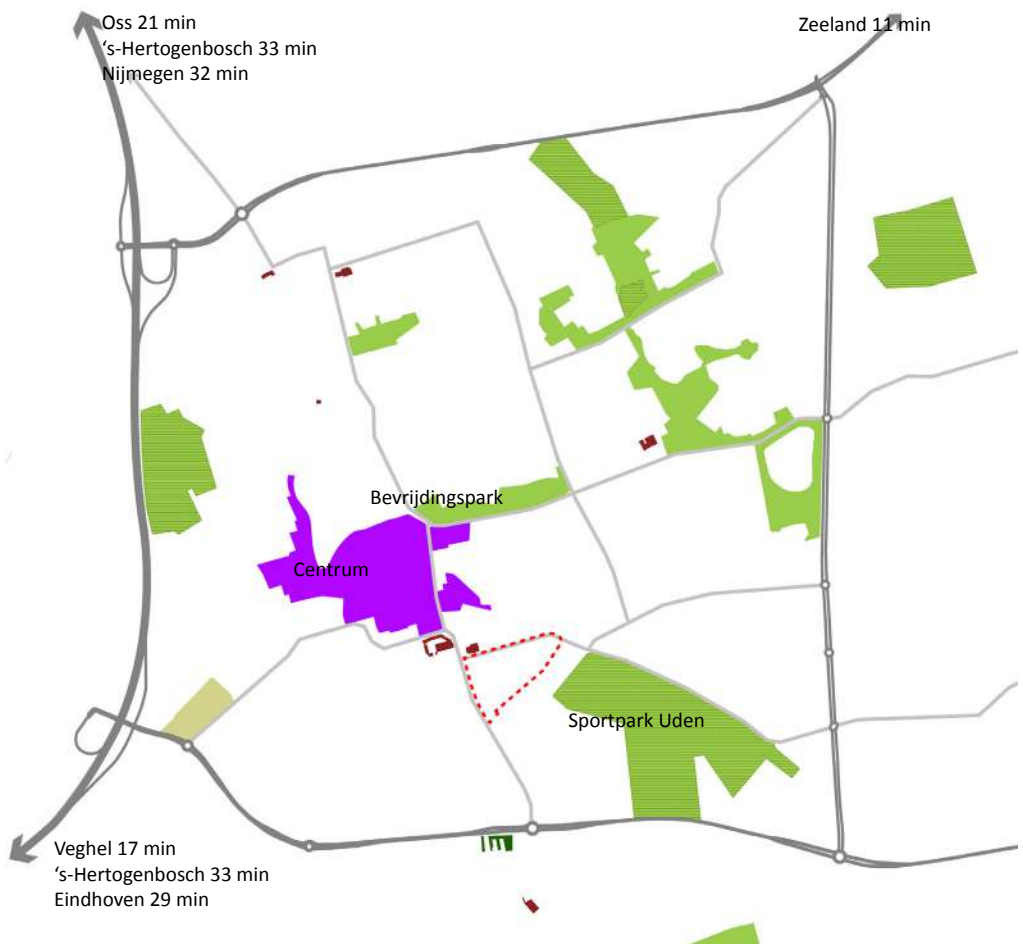
Het plangebied wordt begrensd door een tweetal belangrijke routes van en naar het centrum van Uden, te weten de Velmolenweg en de Losplaats. Beide wegen hebben een stedelijk karakter en zeker naarmate men dichterbij het centrum komt, wordt de begeleidende bebouwing ook meer stedelijk wat betreft maat en schaal (appartementengebouwen

van circa 5,5 bouwlagen). Aan de zuidzijde heeft het plan juist een heel groen en dorps karakter door de aangrenzende grote vrijstaande woningen op grote groene percelen. Ook in het plangebied zelf bevindt zich opgaand groen. Aan de zijde Maasstraat zit een groene arm, die van het plangebied naar het sportpark Uden leidt.

HISTORIE PLANGEBIED

In 1200 werd door samensmelting van een aantal kernen de basis gelegd voor het huidige Uden. Een belangrijke verbinding tussen de verschillende kernen was de Marktstraat. De Kerkstraat/Kapelstraat takten onder andere hierop aan. In de huidige situatie is de lintdorpenstructuur met voorzieningen nog goed af te lezen. Enige centrumvorming vond plaats rondom het Piusplein en de Markt, echter is van een historische kern geen sprake. Tussen 1873 en 1976 liep er door Uden het zogenaamde Duitse spoorlijntje. Deze spoorlijn zorgde voor een verbinding tussen Boxtel en het Duitse Wesel. Het station van Uden werd op 15 juli 1873 geopend en was gelegen in het plangebied. Grootschalige ontwikkelingen vonden pas plaats rond 1950, toen Uden werd

aangewezen als kerngemeente en er een aantal grote industrieën zich vestigden. Het terrein werd toen de thuisbasis van beddenfabriek DICO. Dit bedrijf werd in 1917 opgericht door de families Diks en Coenen. Dico maakte eerst strohulzen: verpakkingsmateriaal voor breekbare materialen. Vanaf 1938 startte de fabriek met de productie van bedspiralen en later werden dat complete stalen bedden. DICO had wereldwijd 500 mensen in dienst, waarvan er ongeveer 300 in Uden werkten. In 2009 ging het bedrijf failliet. Met de sluiting en de sloop van de fabriek op deze locatie is de mogelijkheid ontstaan om een nieuw woongebied te realiseren op deze unieke locatie.



Industriële bebouwing in groene woonstraat



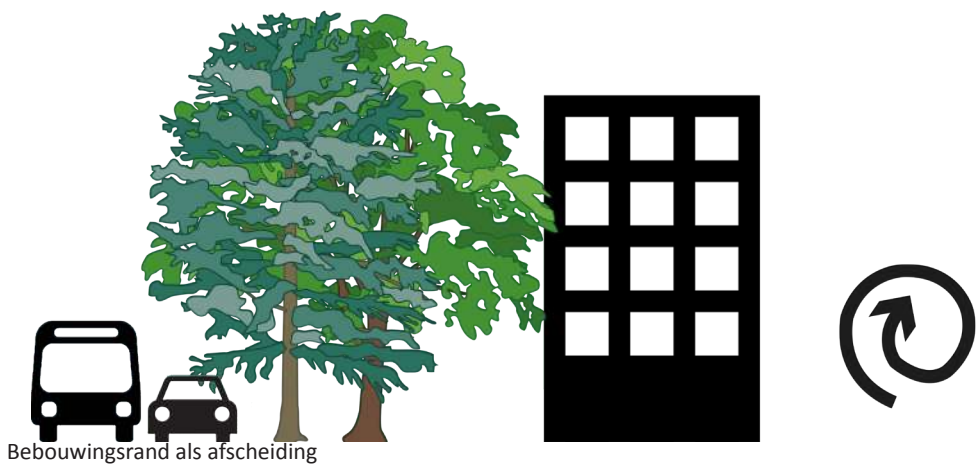
Voormalig DICO-fabriek



Voormalig stationsgebouw



Groenstructuur rondom plangebied



Industriële architectuur in het noorden versus tuindorp in het zuiden

GROENSTRUCTUUR

Na de sloop van de fabriekspanden is het DICO-terrein een braakliggend gebied, dat op een ecologische wijze wordt beheerd, om meer natuur dicht bij huis te krijgen. Het is een terrein dat rondom een bomenstructuur heeft, met in het midden een open veld en voor iedereen toegankelijk is. Het doel van de sloop van de toenmalige fabriek was om de kwaliteit van het centrum te vergroten. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het wandelpark in Sportpark Uden. In dit park kan gewandeld worden tussen de verschillende sportvelden (voetbalvereniging, een atletiekvereniging, een hockeyvereniging), maar wordt het park ook gebruikt voor bootcamps en festivals.

PROGRAMMA VAN EISEN

De toekomstige ontwikkeling van het Dico-terrein moet zich voegen in het ruimtelijke patroon van Uden. Hierbij is gekeken naar de wensen van de toekomstige bewoners en naar de historie van de plek. Waarbij dorps wonen, met respect naar het industriële verleden het centrale thema vormt, met respect naar het industriële verleden. Tegelijkertijd zijn aspecten zoals herkenbaarheid, verscheidenheid en sociale veiligheid ook belangrijke thema's bij de nieuwe invulling:

- * Herkenbaarheid in de vorm van accenten, plekken, die een verbijzondering vormen in het weefsel van Uden.
- * Verscheidenheid door het maken van verschillende woonmilieus (wonen aan een laan, wonen aan een straat, wonen aan een plein) en bouwen van diverse woning



Huidige staat plangebied



Huidige staat plangebied

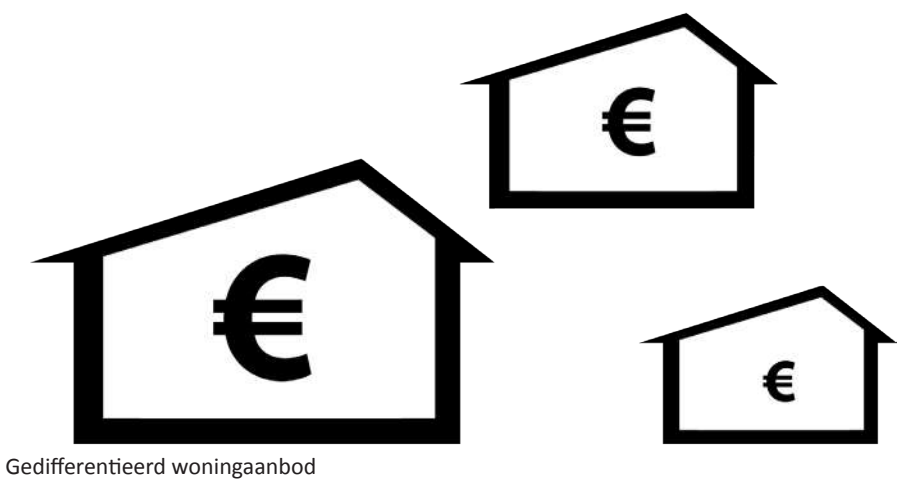


Huidige staat plangebied

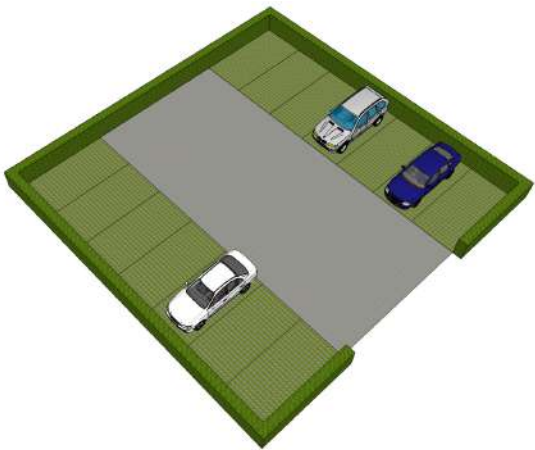


Huidige staat plangebied, hemelboom

- typologieën.
- * Variatie in rooilijnen
 - * Variatie in bouwstijlen op straat niveau
 - * Geen saaie rechte straten of lanen
 - * woningbouwprogramma: maximaal 218, waarvan 25 appartementen en voor het overige grondgebonden woningen. (waarvan een nader te bepalen aantal huurwoningen, circa 10-20)

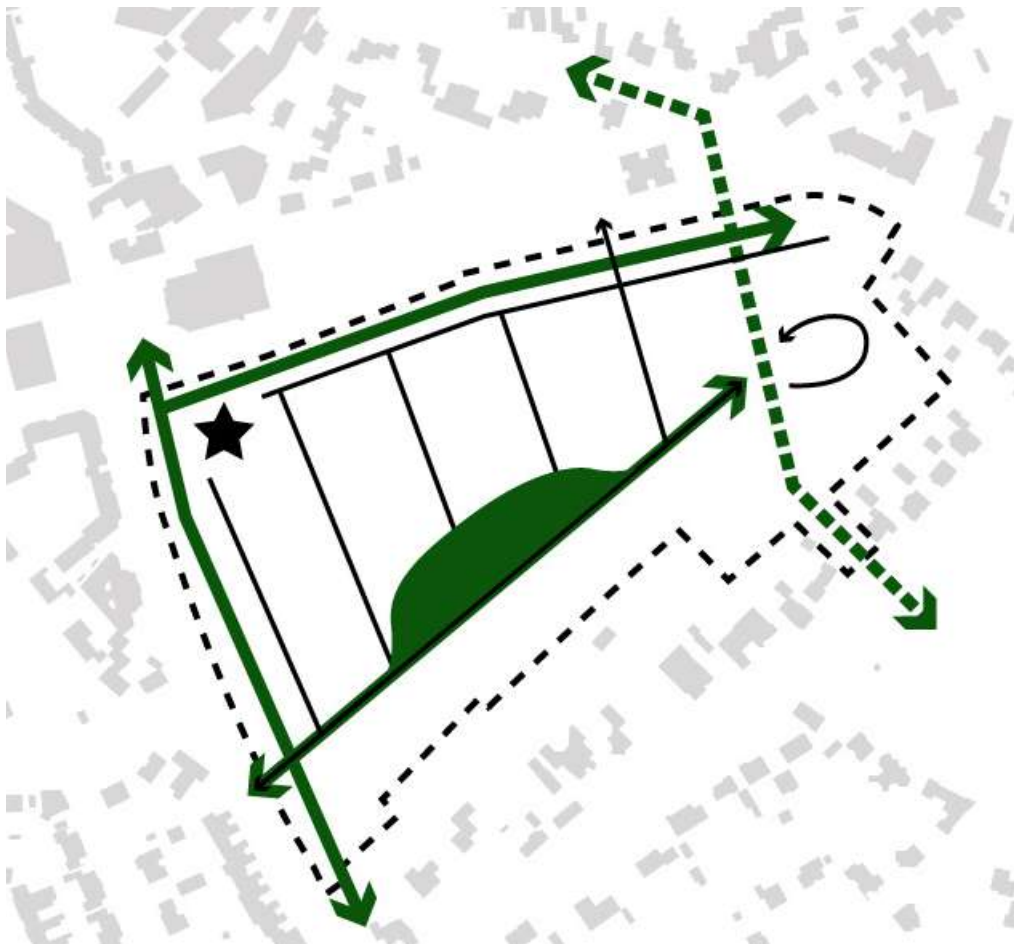


Gedifferentieerd woningaanbod



Parkeren in hoven

CONCEPT



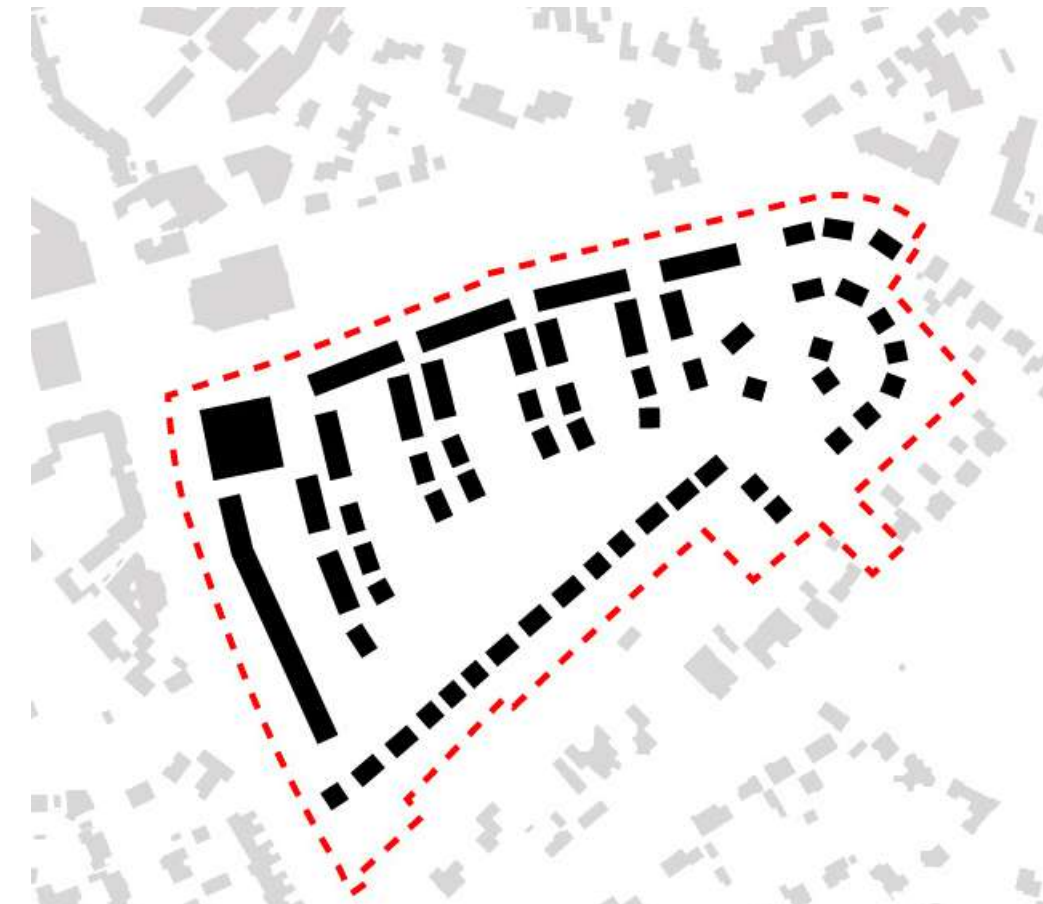
Concept lijnenspel

Het DICO-terrein is gelegen tussen het centrum (noordzijde plangebied) en een lommerrijke woonbuurt met grote sport- en groenvoorzieningen ten zuiden van het plangebied. Van dichtere centrumbebouwing aan de noordzijde naar lossere (grotere) vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied. Het DICO-concept bestaat uit oost-westlijnen (Losplaats, groene hart) en noord-zuidlijnen (woonstraten, langzaam verkeersroute). Van gesloten aan de noordwest zijde, tot open aan de zuid-oostzijde. De lijnen vormen een grid wat aansluit op de Udense maat en schaal in bouwblokken. Aan de zuidzijde krult de open bebouwing zich om de langzaam verkeersroute. De centrale ontsluitingsroute via het groene hart vormt de overgang tussen stevig en zacht.

Het huidige groene karakter van het plangebied spreekt tot de verbeelding. Het DICO-terrein heeft een bepaalde eigenheid die kenmerkend is en DICO, DICO maakt. Het planconcept kent stevige randen aan de Losplaats en Velmolenweg, welke samen komen in een accent op de kruising. Bomenrijen die de randbebouwing van de Velmolenweg en Losplaats scheiden, zorgen ervoor dat het plangebied zich een beetje "los" weekt van zijn omgeving. Duidelijke doorbrekingen in de randbebouwing aan de Losplaats, vormen entrees naar de woonstraten die van noord naar zuid lopen, welke uitkomen in het groene hart van het gebied. Deze woonstraten zorgen voor de verbinding tussen de groene randen en het groene hart. Dit groene hart vormt een duidelijke plek waar de te behouden bestaande bomen worden gecombineerd met

Door het parkeren zoveel mogelijk te clusteren (aan de randen van het plangebied en d.m.v. parkeerkofters in het plangebied) is het groene karakter van DICO aan de randen, in de woonstraten en rondom het park en de langzaam verkeersroute voelbaar en doet daarmee recht aan de wens om het groene karakter van DICO te borgen, in combinatie met een ambitieus woonprogramma. Waar in bouwmassa's van noord naar zuid, gesloten steeds meer open wordt (rijwoningen aan de randen naar tweekappers, bungalows en vrijstaande woningen aan de zijde Maasstraat), wordt dat in de architectuur versterkt door aan de randen een meer industriële uitstraling te realiseren, die naarmate je meer naar het zuiden gaat via de woonstraten overgaat naar een meer tuindorp uitstraling.

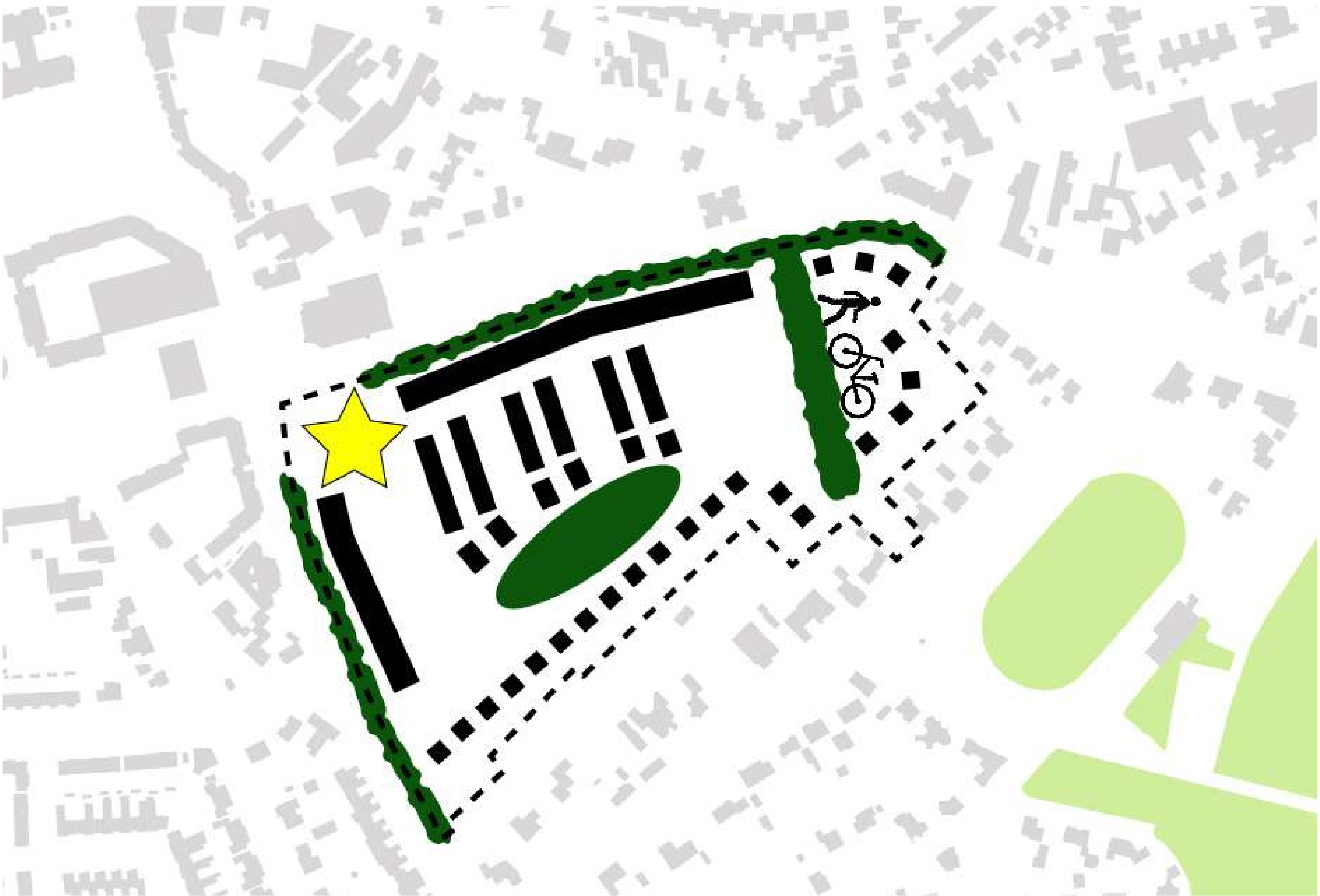
nieuw groen. Alle structuren (noord-zuid en oost-west) komen hier samen. Een belangrijke doorsnijding van het plangebied betreft de langzaam verkeersroute tussen de Losplaats en de Maasstraat. Een brede groene route verbindt voor de fietser en voetganger het centrum van Uden met het sportpark. In tegenstelling tot de noordwestelijke randen van het plangebied, zijn de zuidoostelijke randen zachter en bestaan uit meer open bouwmassa's in aansluiting op de bebouwing aan de Maasstraat.



Concept bebouwingsstructuur



Concept wegenstructuur



HET PLAN

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 lagen, 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 geleiding 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.



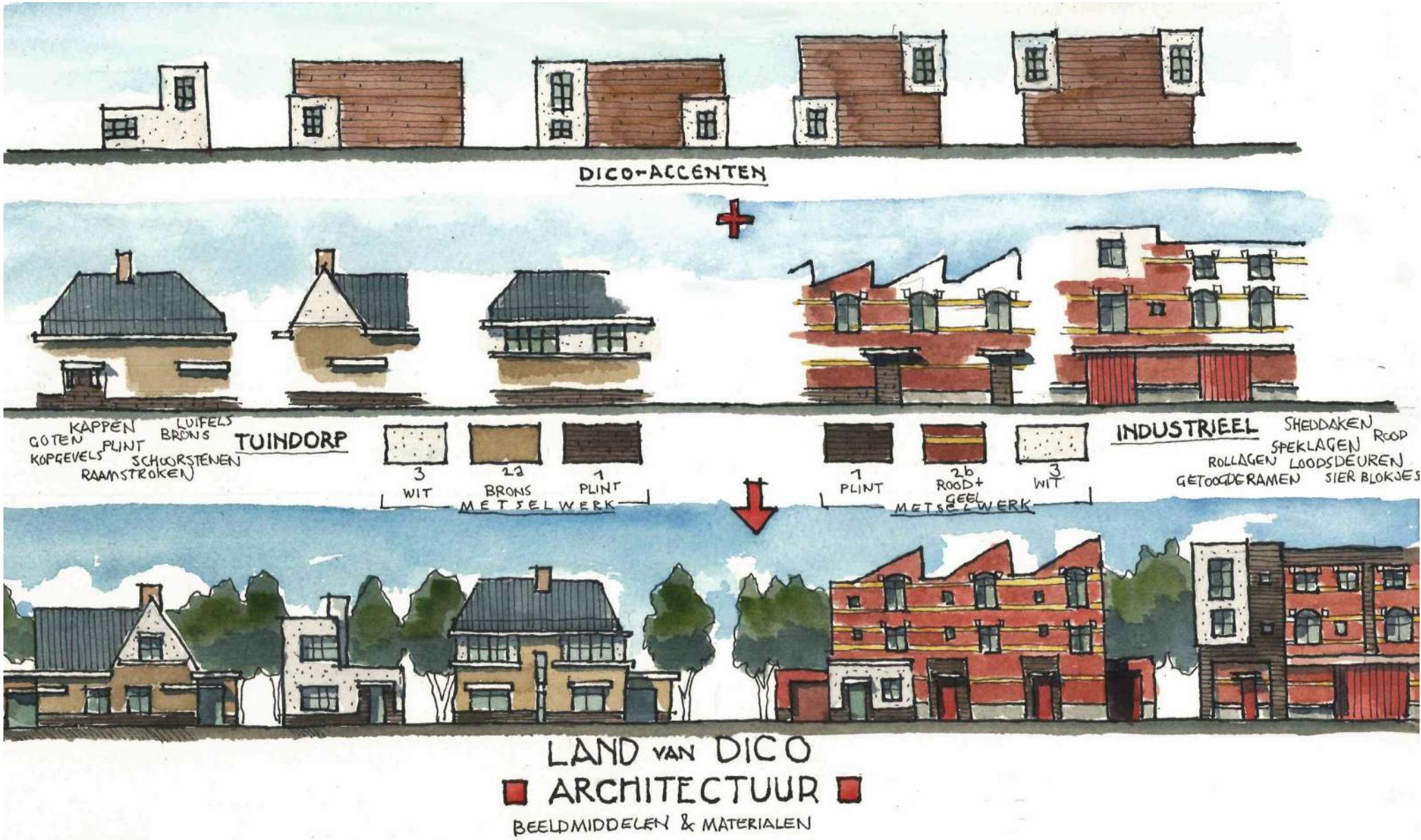
Hoog industrieel



Woonstraatjes met overgang industrieel naar tuindorp



Hoog tuindorp





TYPLOGISCHE VERDELING



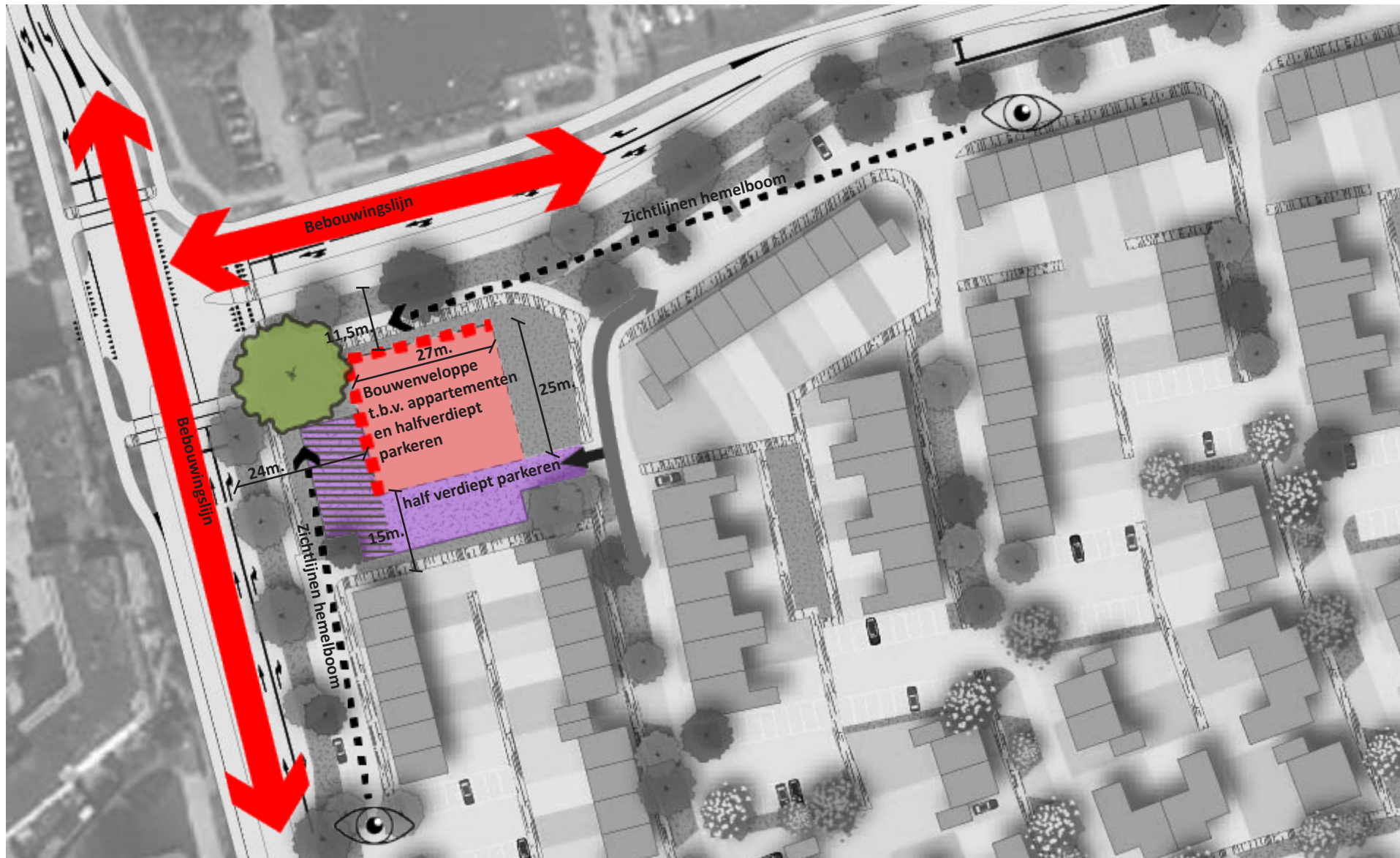
Groen dek over half verdiept parkeren



Groen dek over half verdiept parkeren

Dorps betekent dat de invulling van het plangebied een grondgebonden karakter krijgt. Dat wil zeggen dat er voor het merendeel eengezinswoningen worden gerealiseerd in diverse typologieën, aansluitend bij de woonbehoefte van Uden (starterswoningen, patiowoningen en bungalows voor senioren, tweekapwoningen en vrijstaande woningen). Als accent op de hoek van de Velmolenweg en de Losplaats komt een klein appartementengebouw van 5,5 bouwlagen met halfverdiept parkeren onder het gebouw en parkeren op maaiveld.

Dorps is ook dat in een straat, aan een laan of rondom een plek variatie in woningtypes wordt aangeboden. Hierbij is in nieuwe plannen ‘flexibiliteit’ het sleutelwoord. Door te kiezen voor een sterke stedenbouwkundige structuur is het mogelijk om flexibel om te gaan met de woningtypes. Hierdoor kan er ingespeeld worden op de woonbehoeftes en kunnen verschillende woningtypes min of meer door elkaar worden gebouwd, waarbij wel een verloop zichtbaar zal zijn van meer stedelijke bebouwing (rijwoningen) aan de randen tot meer dorpse bebouwing (tweekappers, drielappers, bungalows, vrijstaand) in het hart van het gebied. In het beeldkwaliteitsplan zal dieper ingegaan worden op de vertaling van de gewenste sferen in het plangebied en zullen tevens ten aanzien van de erfafscheidingen uitgangspunten worden opgenomen om de gewenste architectuursferen te versterken. In het beeldkwaliteitsplan worden de eisen beschreven t.b.v. erfafscheidingen aansluitend aan de karakteristiek van het woonmilieu.



Stedenbouwkundige inpassing appartementencomplex ‘Kop van DICO’

KOP VAN DICO

Het accent op de hoek Velmolenweg-Losplaats vormt een aparte opgave, zowel qua positionering als qua massa/uitstraling. De bestaande hemelboom verdient een prominente beleving. De contouren van het accent dienen dit te respecteren. Om te voorkomen dat de ruimte rondom het accent wordt gedomineerd door parkeren, dient zoveel mogelijk (halfverdiept) onder het gebouw te worden geparkeerd. Hierbij geldt aan de zijde van de Velmolenweg en de Losplaats, het half verdiept parkeren dat voorbij de rode stippellijn wordt gesitueerd een groen dek zal moeten krijgen.

Het appartementencomplex dient binnen de bouwenveloppe ontworpen en gebouwd te worden. Hierbij staat de rand aan de Velmolenweg en aan de Losplaats vast als bebouwingsrand (rood gestippelde lijn). Het gebouw dient alzijdig te worden en laat zich goed lenen voor een mooi halfverhoogd entreeplein, een opgetilde tuin voor de bewoners en de buurt. Zoekverkeer dient voorkomen te worden, zal nader uitgewerkt dienen te worden in inrichtingsplan.

Typologische verdeling

-  Rijwoningen
-  Rijwoningen, 2-kappers
-  2-kappers, vrijstaand



Mogelijke verkaveling

-  Appartementen
-  Rijwoning 5,1m
-  Rijwoning 5,4m
-  Rijwoning 5,7m
-  Rijwoning 6,0m
-  Rijwoning patio
-  2-1 kapper klein
-  2-1 kapper groot
-  2-1 kapper patio
-  Bungalow
-  Vrijstaand



WEGENSTRUCTUUR

De Velmolenweg en de Losplaats vormen de randen van het plangebied en daarmee ook meteen de aantakking op het centrum van Uden. Zowel vanuit de Velmolenweg als vanuit de Losplaats wordt een entree tot de wijk gemaakt. De positie van deze aansluitingen is ingegeven door de reeds bestaande entree aan de Velmolenweg en de afstand tot de bushalte aan de Losplaats. De nieuwe bebouwing wordt door een parallelweg gescheiden van de Losplaats en Velmolenweg. Daarmee ontstaat ruimte voor groen aan de randen van het plan en bedt het nieuwe woongebied stevig in. (afstand bestaande bebouwing tot nieuwe bebouwing wordt aan de Velmolenweg minimaal 40m. en aan de Losplaats minimaal 33m.) Er is gekozen voor (gedeeltelijk) éénrichtingsverkeer, deze is zo vormgegeven dat het enerzijds sluipverkeer tegen gaat, maar anderszijds wordt met name het verblijfskarakter van de woonstraat verhoogd. Samen met het weren van het parkeren in de straat, ontstaat hiermee een prettig woonklimaat. De gehanteerde bochtstralen zijn gebaseerd op de bochtstraal van een vrachtauto.



Hoofdroute



Woonpad parallel aan de Maasstraat



Rijbaan parallel aan de Losplaats/Velmolenweg



Woonstraatjes rijbaan



Fietsstraat t.b.v. ontsluiting aanliggende woningen

REFERENTIEBEELDEN



Vergevingsgezinde opsluitbanden

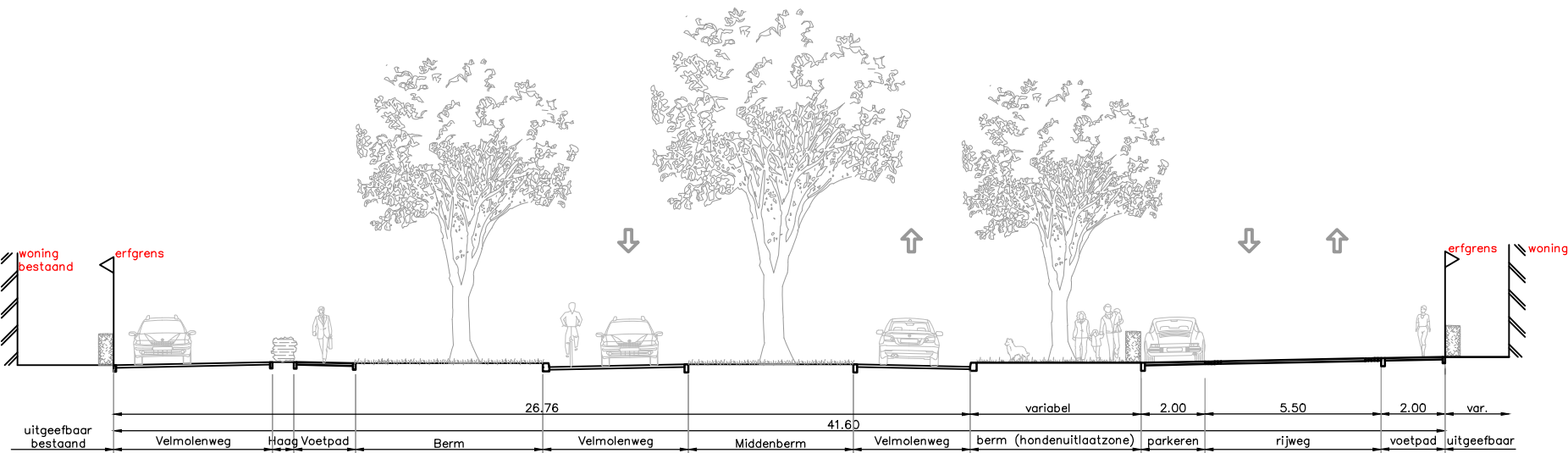
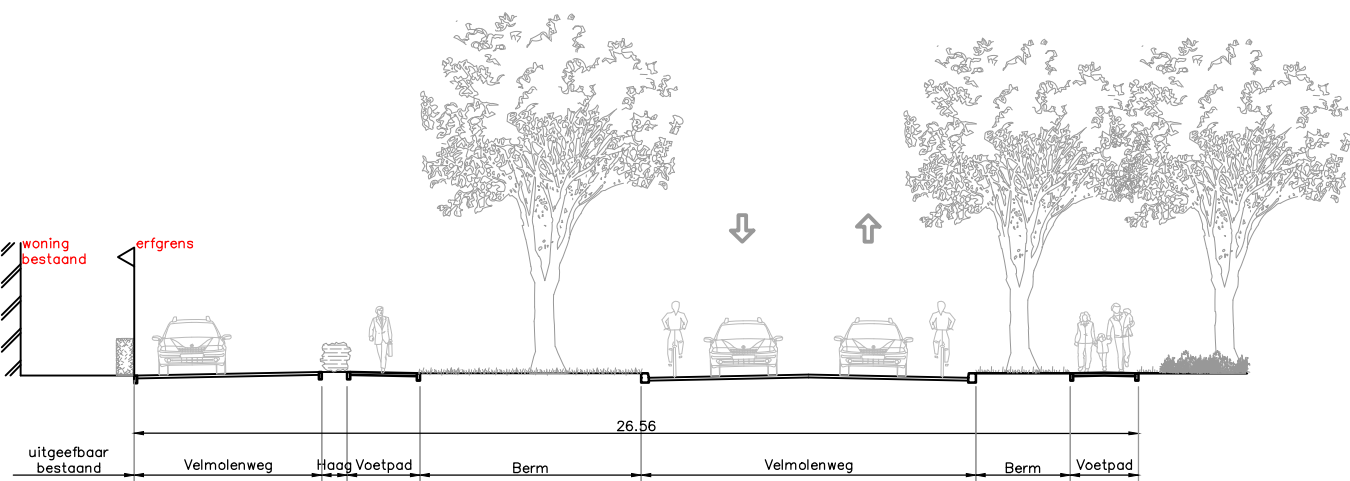


Ogenschijnlijk geen afscheiding

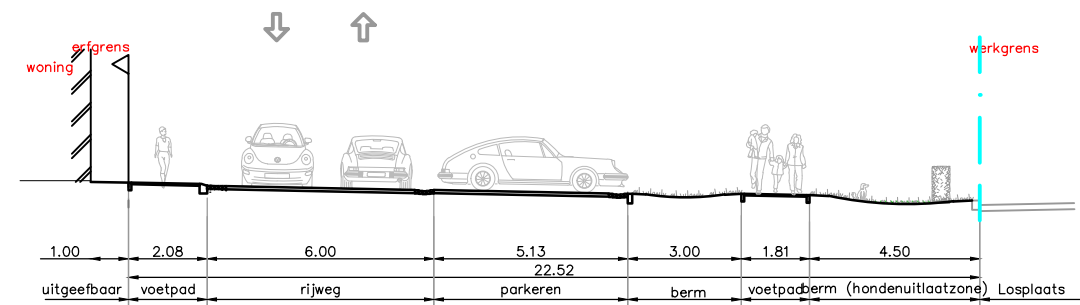


Rode betonklinkers en fietsopsluitbanden

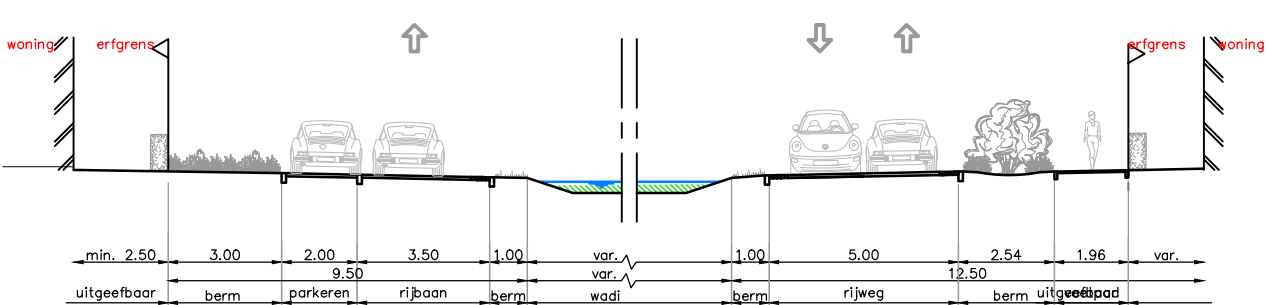




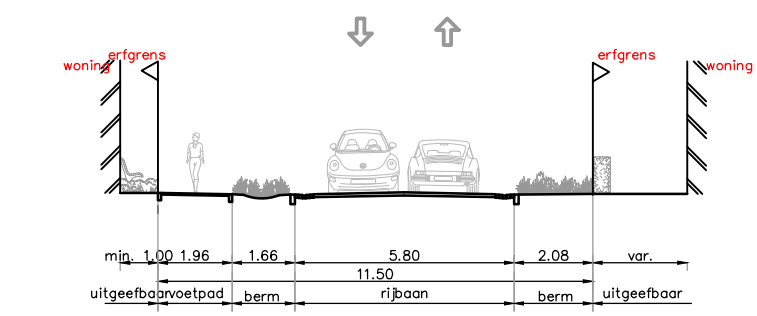
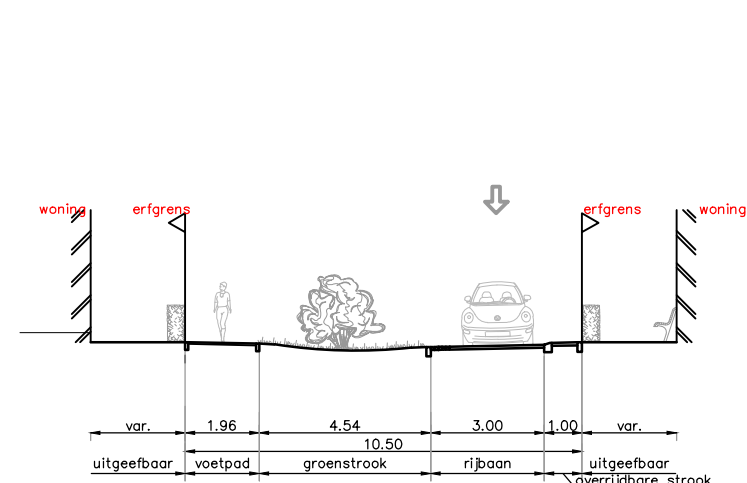
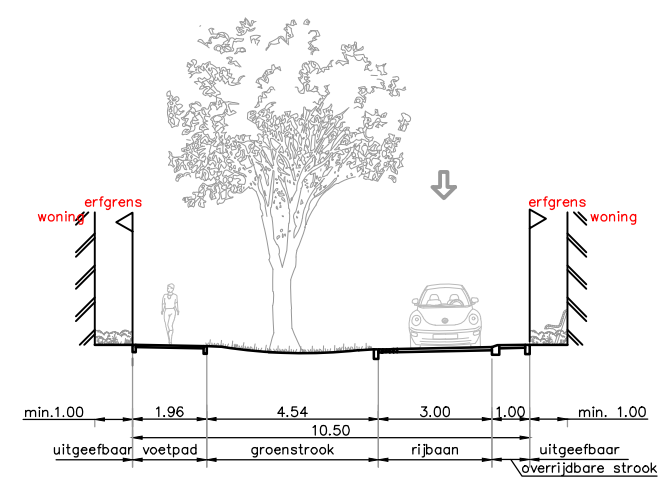
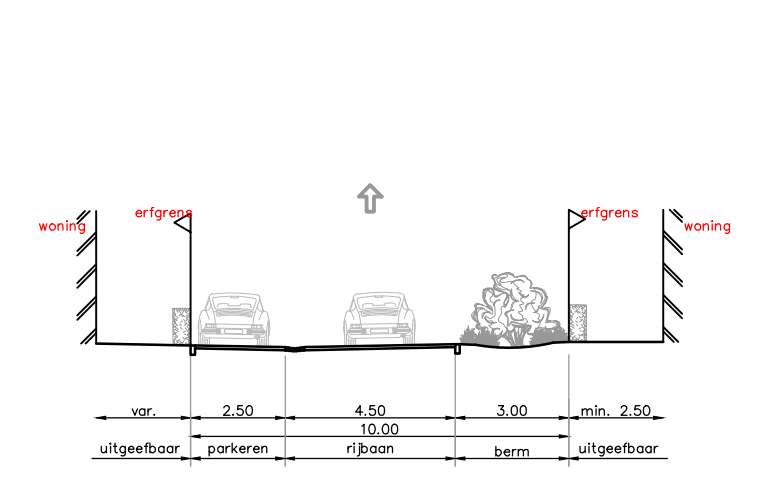
1. Oude en nieuwe opstelling Velmolenweg



2. Principeprofiel rijbaan parallel Losplaats



3. Principeprofiel noordzijde/zuidzijde oost-west route (evenwijdig aan Maasstraat)



LANGZAAM VERKEERROUTES

In bijgevoegd kaartbeeld wordt aangeduid waar voetpaden worden aangelegd. Daarnaast is er een doorgaande fiets-voetverbinding tussen de Losplaats en sportpark Uden, waar uitsluitend voetgangers en fietsers komen, met uitzondering van het meest zuidelijke stukje van deze route. Deze zal gedeeltelijk uitgevoerd worden als fietsstraat, zodat de 2 woningen die hieraan geprojecteerd zijn, ook ontsloten kunnen worden.

REFERENTIEBEELDEN



Voetpad tussen groenstrook en voortuin



Halfverhard langzaamverkeersverbinding



Voetpad aan ondiepe voortuinen



Voetpaden



Langzaamverkeersverbinding



Fietsroute



Woonpad



Voetpad verbonden met bushalte



Fietsstraat t.b.v. ontsluiting aanliggende woningen



Voetpad aan ondiepe voortuinen



PARKEREN

In het DICO-terrein wordt een eigen woonmilieu gecreëerd, waarbij het uitgangspunt is om het parkeren zoveel mogelijk uit “het zicht” te situeren. Door een passende keuze van het profiel, zal parkeren op de rijbaan zoveel mogelijk worden voorkomen. Om parkeren te reguleren, worden verspreid over het woongebied parkeercoffers aangelegd. Dit alles vloeit voort uit het uigangspunt dat de rijbaan onderdeel is van een verblijfsgebied. Voor de hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande/vrijstaand geschakelde woningtypes worden minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Een garage telt hierbij niet mee als parkeerplaats. Aan de randen van het plangebied wordt zoveel mogelijk geclusterd geparkeerd (langsparkeren en haaks parkeren) in de brede groenstrook tussen Velmolenweg en Losplaats en het DICO-terrein. In de woonstraten wordt het parkeren in parkeerhofjes voorzien. Hierdoor is de auto niet op straat zichtbaar en ontstaat de mogelijkheid om een ontspannen verblijfsklimaat te maken. Langs de zuidelijke as in het plangebied wordt langsparkeren mogelijk gemaakt. Het appartementencomplex zal op eigen bouwveld parkeren. Voor de 25 appartementen is ook een parkeernorm aangehouden van 1,8 per woning. Dat wil zeggen dat er 45 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze zullen deels half verdiept onder het gebouw worden gerealiseerd en deels op maaiveld. In de bijgevoegde profielen over de diverse ontsluitingswegen van het plangebied is zichtbaar hoe deze oplossingen in ruimtelijke zin zijn uitgewerkt.

REFERENTIEBEELDEN



Parkeren in parkeercoffer



Parkeren achter haag



Parkeren in parkeercoffer



Parkeren in de openbare ruimte



Parkeren in hofjes



Parkeren op eigen terrein



Grasbetonstenen t.p.v. parkeren in groenstrook



Parkeren in parkeercoffer



1,8 X 25
= 45 parkeerplaatsen

PARKEREN PER STRAAT

Voor het DICO-terrein is door de gemeente Uden uitgegaan van een algemene parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. In bijgevoegd kaartbeeld is dit vertaald naar aantallen woningen per straat. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Er is, daar waar nog kleine tekorten zijn, in de directe nabijheid een overschot, zodat gesteld kan worden dat de parkeerbalans voldoet. De wijze van parkeren wordt verbeeld in de themakaart parkeren. Let op: Telling is gebaseerd op thans aanwezige aantal woningen. Er mogen maximaal 218 woningen worden gerealiseerd. Mogelijk dat er nog wat kleine verschuivingen zullen zijn bij de definitieve realisatie.

Parkeertabel in huidige verkaveling

	Aantal woningen	Parkeren benodigd	In hof	In openbare ruimte	Eigen terrein	Totaal	Over/tekort
	22	39,6	31	12	3	46	6,4
	27	48,6	33	5	11	47	-1,6
	8	14,4	-	16	1	18	3,6
	22	39,6	35	-	10	45	5,4
	7	12,6	-	16	2	17	4,4
	21	37,8	34	-	7	41	3,2
	7	12,6	-	10	2	12	-0,6
	15	27	16	-	6	22	-2
	11	19,8	-	20	2	22	2,2
	8	14,4	-	14	8	22	7,6
	6	10,8	-	6	6	12	1,2
	13	23,4	-	13	13	26	2,6
	26	46,8	-	25	27	56	9,2
	192	345,6	149	137	100	386	40,4



GROENSTRUCTUUR

Een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door een drietal groene elementen; de randen van het plan, het centrale groene plein en de door groen omsloten langzaam verkeersroute. De groene elementen leggen een relatie met het bijzondere karakter van het Dico-terrein, maar vervullen ook een rol ten aanzien van duurzaamheid. Groen geeft een positieve leefomgeving. Daarnaast zijn ook, door de gekozen parkeeroplossingen, woonstraten voorzien van groenstructuren die bijdragen aan een prettig verblijfsklimaat. De profielen in het hoofdstuk wegenstructuur laten de maatvoering van de groenstructuren zien. In de uitwerking zal straks rekening gehouden worden met gebiedseigen groen. Uiteraard zullen er in de grotere groenstructuren (centrale groene plein en langzaam verkeersroute) ruimte geboden worden aan (groene) speelplekken. De randen van het plan (Losplaats en Velmolenweg) vormen een eigen wereld. Groene middenbermen en stevige bomenrijen aan de buitenzijde, geven deze randen allure. De themakaart

water gaat hier ook nog wat dieper op in. In het plangebied zal ook een hondenuitlaatzone worden gerealiseerd. Deze wordt nader benoemd op pagina 36. Bij punt 1 is ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een mooie boom als markeringspunt.

-  Park
-  Groene loper met langzaamverkeersverbinding
-  Randen groen

-  Groene bermen in de woonstraten
-  Locatie te plaatsen boom tussen rijbanen
-  Parkeren op grasbetonstenen

REFERENTIEBEELDEN



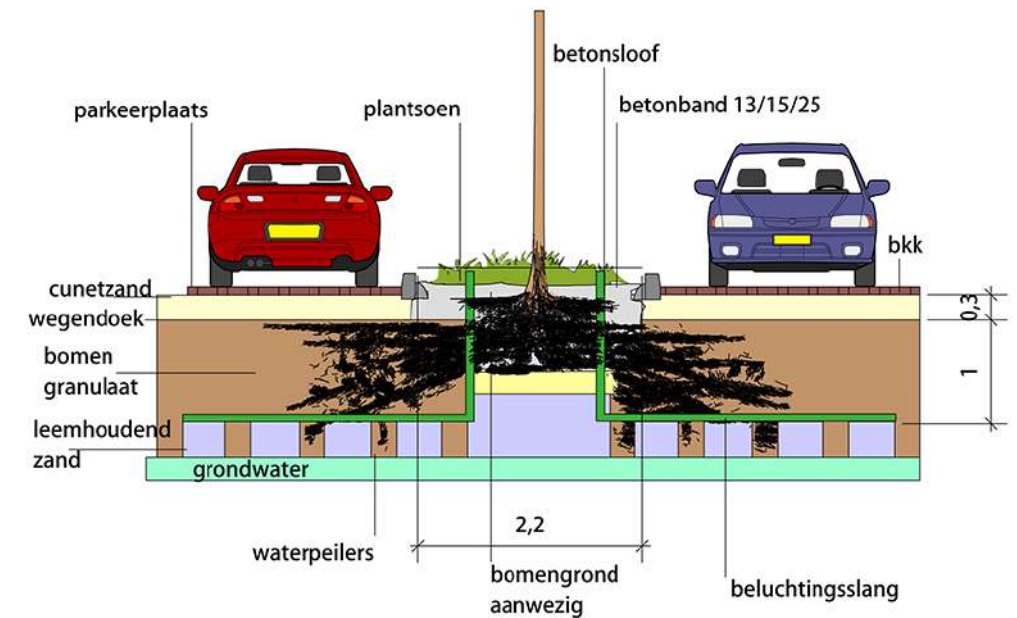
Boom op splitsing van wegen



Droogstaande wadi wordt gebruikt als speelplaats



Park met speelgelegenheid voor jong en oud



Technische tekening oplossing te plaatsen boom op splitsing t.p.v. aanduiding 1.



Ondergelopen wadi



Groenstrook in de woonstraatjes



BOMENKAART

Op het huidige DICO-terrein staat volop volwassen groen. Het uitgangspunt is om daar waar mogelijk bestaande, waardevolle bomen te handhaven. Met name de hemelboom op het kruispunt Velmolenweg/Losplaats is daarin het vernoemen waard. In de centrale groene brink zullen ook een aantal huidige bomen behouden blijven.

Aan de Losplaats staan een aantal dode bomen die verwijderd worden. De randen zullen worden verstevigd met nieuw groen. Tevens zal in de groene stroken in de woonstraatjes en in de groene langzaamverkeersverbinding nieuwe bomen geplaatst worden.



Te behouden Hemelboom



Bomen te verwijderen aan Losplaats



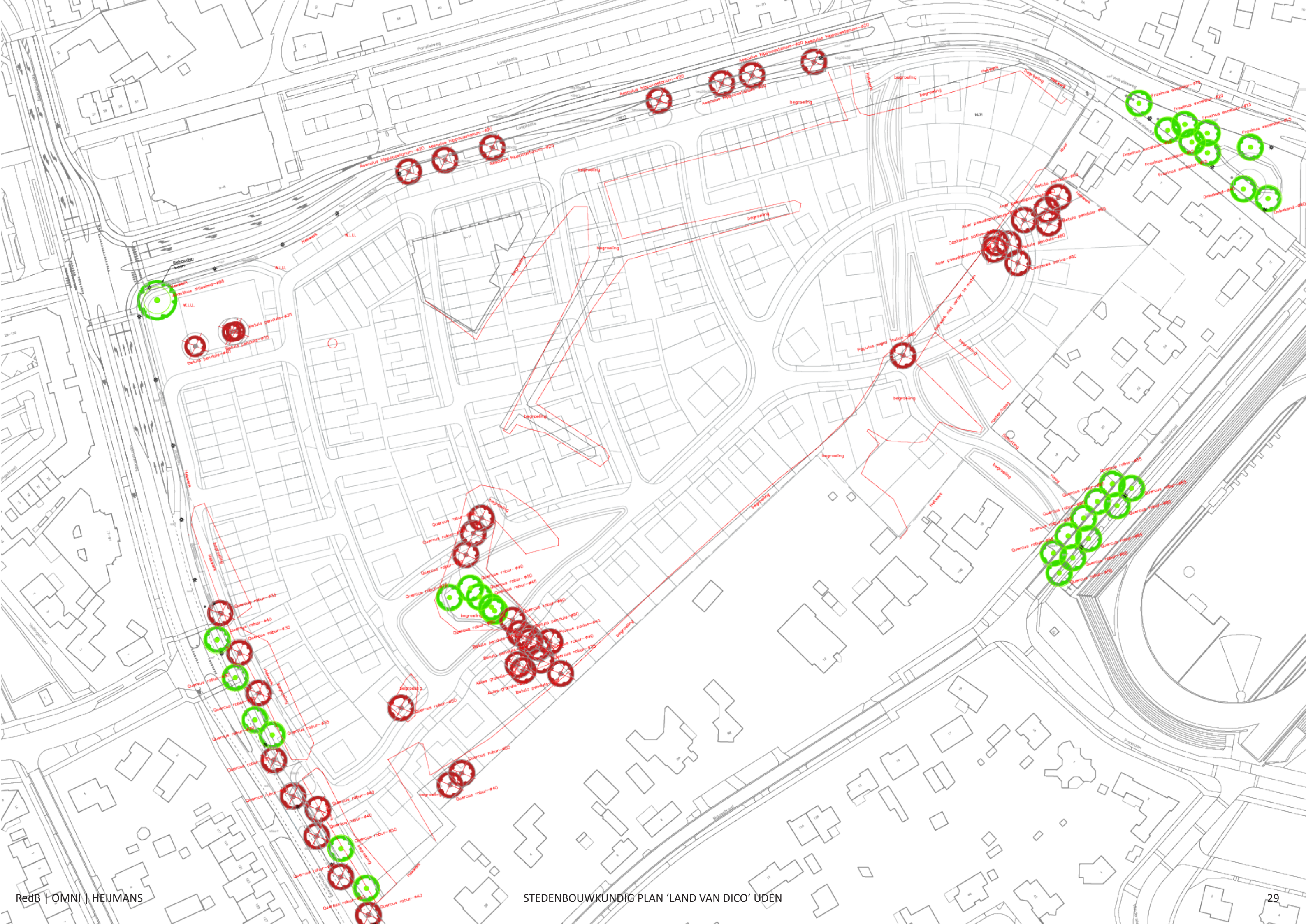
Te behouden groen ter plaatse van brink



Bomen te behouden



Bomen te verwijderen



WATERBERGING

Het Dico terrein in Uden was aangesloten op het gemengde rioolstelsel van Uden. Het terrein wordt duurzaam ingericht, vanuit water betekend dit dat afstromend hemelwater geïnfiltreerd wordt in de bodem. Hiervoor wordt in eerste instantie een infiltratieriool toegepast. Omdat er meer neerslag kan vallen dan er tijdelijk in het infiltratieriool kan worden opgevangen wordt het bergende vermogen aangevuld met infiltratiekratten en wadi's. Ook van deze onderdelen wordt het infiltrerende vermogen optimaal benut. De wadi's zullen tevens een dubbele functie hebben en worden ook ingericht als openbaar groen en/of speelruimte. Deze zullen zich daarom als laatste vullen (hoogste niveau). In totaal wordt voor de waterhuishouding rekening gehouden met circa 5,5 ha afstromend verhard oppervlak op deze voorzieningen. Het gehele systeem moet voldoende berging hebben, zodat deze voldoet aan de Keur. Hiervoor wordt circa geborgen in IT-riolering, in infiltratiekratten en in de wadi's.

REFERENTIEBEELDEN



Droogstaande wadi



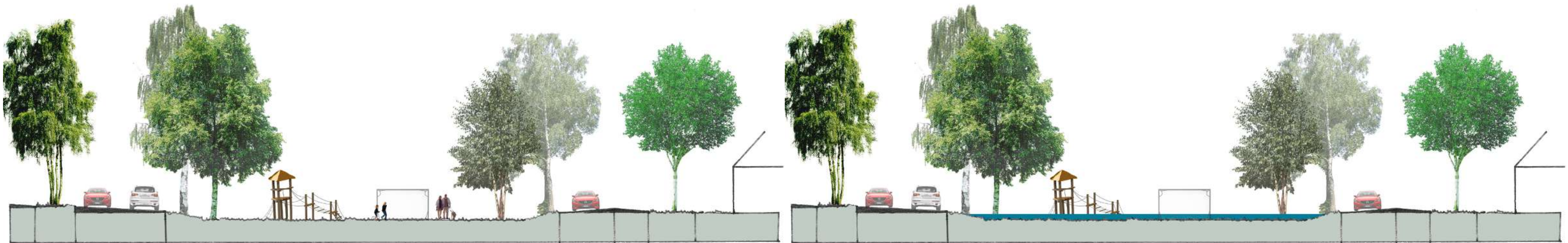
Ondergelopen wadi



Loopstenen in de wadi's



Speelvoorzieningen in de wadi's



Profiel park in droge stand

Profiel park na hevige regenval



DUURZAAMHEID

Energie
Energiegebruik is een belangrijk onderwerp binnen het thema duurzaamheid. Daarom ontwikkelen we de woningen CO2-neutraal, met een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0. Hoe lager de EPC, des te minder energie de woning verbruikt. Bovendien krijgen de woningen op het Dico-terrein geen gasaansluitingen, hetgeen past in het streven van de gemeenteraad om gasloos te bouwen. De woningen krijgen een individueel systeem voor verwarming, koeling en warm tapwater dat gebruik maakt van de warmte in het grondwater.

GPR
De woningen krijgen sowieso een GPR van 7,5. De ambitie is echter voor de woningen een GPR van 8 te realiseren.

Bodem
Het Dico-terrein zorgt zelf voor de berging van regenwater. Hierbij houden we rekening met verschillende neerslaghoeveelheden. Ook bij flinke en langdurige regenbuien wordt het water zo op een goede manier verwerkt. De infiltratievoorziening die hiervoor nodig is, bevindt zich in de grond. Bovendien saneren we de bodem. Zo herstellen we de grondwater- en bodemverontreiniging die jaren geleden ontstond en zorgen we voor een prettig en verantwoord leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het Dico-terrein.

Ruimte
De openbare ruimte richten we zodanig in, dat minder validen hun weg in de buurt probleemloos en zonder obstakels kunnen vinden, hetgeen aansluit op de levensloopbestendige woningen die in het plan worden ontwikkeld. Wel zo prettig voor de mensen die minder goed te been zijn, of op andere wijze beperkt zijn.

NL Greenlabel
De duurzaamheidskenmerken van NL greenlabel zullen worden toegepast om te komen tot een duurzame groenbeleving en materiaalgebruik in de openbare ruimte.



SPEELGELEGENHEDEN

In het plangebied zullen verschillende speelgelegenheden worden gerealiseerd. Voor de kleinste kinderen (0 t/m 6 jaar) zal dit voornamelijk in de woonstraatjes worden geplaatst. Voor kinderen van 6 t/m 12 jaar zal in het park en in de groene loper gezorgd worden voor speelgelegenheden. De wadi in het park zal ook worden gebruikt als locatie om speeltoestellen of speelaanleidingen neer te zetten. Dit is indicatief en zal straks nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.



Speelgelegenheid voor 0-6 jaar



Speelgelegenheid voor 6-12 jaar



Speelgelegenheid voor 0-6 en 6-12 jaar

REFERENTIEBEELDEN



Speelgelegenheid voor 0-6 jaar



Speelgelegenheid voor 0-6 jaar



Speelgelegenheid in het park en de loper



Speelgelegenheid voor 0-6 jaar



Speelgelegenheid in de groene loper



Speelgelegenheid voor jong en oud in het park en de loper



HONDENUITLAATZONES

De hondenuitlaatroute zal voor iedereen in straal van 200m. bereikbaar zijn en zal dan ook gesitueerd worden in de randen van het plangebied. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een strook, die wordt afgebakend door een haag. Ook dit zal nader worden uitgewerkt (toegankelijkheid, veiligheid, onderhoud, omvang) in het inrichtingsplan. In het bijgevoegde kaartbeeld is indicatief de zoeklocatie aangegeven.

REFERENTIEBEELDEN



Hondenuitlaatzone langs de weg



Hondenuitlaatzone langs de weg



Hondenuitlaatzone aan rand van de weg



Hondenuitlaatzone, omringd door hagen



