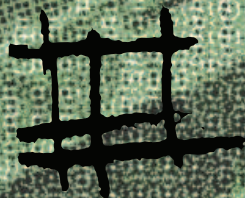


DORPSCODE DIJKSTRATEN beeldregie- plan

februari 2011

atelier
DUTCH Architectural
Studio
Rotterdam





INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Context	5
1.2 Proces	6
1.3 Stedenbouwkundig plan	9
2. Beeldkwaliteit algemeen	21
3. Bebouwing	23
3.1 Rooilijnen en Programma	23
3.2 Materialisering en kleuren	25
3.3 Dakafdekking	26
3.4 Erfscheidingen	27
4. Specials	28
4.1 Groene Scheg	28
4.2 Erfwonen	29
4.3 Appartementen	30
4.4 De Strip	32
4.5 Voorzieningen	33
4.6 Geluidsgevoelige locaties	34
5. Openbare ruimte	37
5.1 Algemene openbare ruimte	37
5.2 Bijzondere openbare ruimten	43
5.3 Speelplekken en overige voorzieningen	50
6. Parkeren	56
6.1 Parkeernormen	56
6.2 Parkeeroplossingen	57



1. INLEIDING

1.1 Context

Deze Dorpscode is opgezet als een beeldregieplan, en is daarmee anders van karakter dan een beeldkwaliteitplan. Daar waar een beeldkwaliteitplan duidelijke randvoorwaarden ('eisen') stelt aan de architectuur en de uitwerking daarvan, gaat een beeldregieplan meer uit van de totale sfeer. Een beeldregieplan geeft aan met welke middelen deze sfeer bereikt kan worden. Een beeldregieplan stelt geen randvoorwaarden of eisen, maar beschrijft de voorgestane variatie als een keuzepalet waaruit gekozen kan worden. En een beeldregieplan beschrijft de stappen in het proces: als er in eerste instantie flexibiliteit is, wordt in ieder geval duidelijk vastgelegd wanneer de concrete keuzes worden gemaakt.

Het beeldregieplan Dijkstraten (Dorpscode Dijkstraten) is een schakel in de reeks beleidsdocumenten (streekplan, structuurvisie t/m bestemmingsplan) die in onderlinge samenhang moeten leiden tot realisatie van de nieuwe woonwijk Dijkstraten.

De dorpscode bouwt voort op het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan geeft de toekomstige verkaveling weer, de ligging van de straten, de groen- en waterpartijen en de situering van de diverse woningtypen en de voorzieningen over het plangebied.

In de dorpscode wordt de nagestreefde beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing en van de openbare ruimte gevisualiseerd. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de bebouwing en de openbare ruimte zullen moeten voldoen. Het gaat daarbij om de vormgeving van de woningen en andere gebouwen, om het kleur- en materiaalgebruik, de aankleding van het groen, de inrichting van de straten en paden, de parkeeroplossingen en de wijze waarop de overgangen worden vormgegeven van privé naar openbare ruimten.

Deze Dorpscode is voorgelegd aan de Stadsbouwmeester van de gemeente Best, en is akkoord met de inhoud van dit document.

De dorpscode is een richtsnoer voor diegenen die het stedenbouwkundig plan invullen met bebouwing en onbebouwde ruimten. De opdrachtgevers in de bouw, de architecten, de toekomstige bewoners en gebruikers en de gemeente zelf hebben er houvast aan. De opdrachtgevers en architecten kunnen de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan de dorpscode ontlelen, de aanstaande bewoners krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving en van het karakter van de diverse woningtypen en de gemeente kan de dorpscode als taakstellend kader hanteren voor alle betrokkenen bij het ontwerp en de realisatie van het plan Dijkstraten. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente kan (elementen uit) de dorpscode verwerken in het bestemmingsplan en in contracten met opdrachtgevers.

De dorpscode is sturend voor de vormgeving van de gebouwen en de ruimte, maar zal geen knellend keurslijf mogen zijn. Er kunnen zich gaandeweg de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan allerlei, nu niet te voorziene ontwikkelingen voordoen, die een flexibele aanpak vereisen. Om een dergelijke aanpak mogelijk te maken, is de inzet van een stedenbouwkundig supervisor wenselijk. In de volgende paragraaf wordt er nader op ingegaan.



1.2 Proces

Supervisie

Met het stedenbouwkundig plan en de dorpscode zijn belangrijke stappen gezet op weg naar de realisatie van de woonwijk Dijkstraten. In het eerste hoofdstuk van deze dorpscode is aangegeven dat de dorpscode sturend is voor de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimte, maar geen knellend keurslijf zal mogen zijn. Om de dorpscode een ook in de loop van de realisatie van het project goed bruikbaar instrument te kunnen doen zijn is de inzet van een stedenbouwkundig supervisor wenselijk.

Supervisie is het streven naar het bereiken van een bepaalde beeldkwaliteit bij de ontwikkeling van een woongebied. Aan de realisatie van een woongebied wordt doorgaans door meerdere architecten en opdrachtgevers gewerkt, elk met eigen opvattingen over het uiterlijk van de te realiseren gebouwen en de openbare ruimte. De taak van de supervisor is coördinerend en sturend. Coördinatie tussen de diverse vormgevers, met name architecten, want de ontwerpen zullen moeten zijn afgestemd op elkaar met als gemeenschappelijke drager de dorpscode. Een dergelijke vorm van coördinatie is sturend, want de supervisor stuurt er op aan, dat de dorpscode tot zijn recht komt.

De architectenselectie vindt plaats door de marktpartijen en de particuliere opdrachtgevers. Architecten die gevolg geven aan een uitnodiging om een ontwerp te maken voor woningen of een ander gebouw verklaren zich akkoord met de inhoud van de dorpscode Dijkstraten. De geselecteerde architecten verklaren zich ook bereid tot samenwerking met elkaar.

Een architect kan met suggesties komen voor afwijkingen van het aangegeven kader. De supervisor zal de voorgestelde afwijkingen moeten wegen en daar al dan niet of eventueel na aanpassingen van het voorstel, mee instemmen. De supervisor heeft vervolgens de taak om een zodanig aangepast bouwplan verder te begeleiden en toe te lichten aan de verantwoordelijke instanties, met name ook het Welstandstoezicht.

De stedenbouwkundig supervisor krijgt alle bouwplannen ter beoordeling voorgelegd, zowel in het VO als in het DO stadium. Deze bouwplannen gaan, als de supervisor heeft ingestemd, naar de Welstandscommissie om daar een nieuwe toetsing te ondergaan, ook weer in zowel het VO als het DO stadium. Bouwplannen worden in de Welstandscommissie toegelicht door de architect samen met de supervisor. De Welstandscommissie heeft als leidraad voor toetsing dezelfde Dorpscode als die welke de supervisor hanteert. Het kan niettemin voorkomen dat de Welstandscommissie tot een afwijkend standpunt komt ten aanzien van een bepaald bouwplan.

Taken stedenbouwkundig supervisor

- Coördinerend en sturend tussen de diverse vormgevers.
- De ontwerpen zullen moeten zijn afgestemd op elkaar met als gemeenschappelijke drager de dorpscode.
- Het toepassen van het juridisch-planologisch raamwerk.
- De stedenbouwkundig supervisor dient thuis te zijn in het bestemmingsplan en tevens in de privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente en ontwikkelaars en dient de genoemde stukken te betrekken in diens supervisie.
- De voorliggende ontwerpen toetsen aan de gemeentelijke Welstandsnota, en bespreken met de stadsbouwmeester
- Het creatief omgaan met en ruimte bieden aan denkbeelden, ook in het geval dat ze niet strikt zouden passen in de omschreven beeldkwaliteit maar voor het product een kwaliteitsslag zouden betekenen.



Voorgestelde werkwijze ten aanzien van Dijkstraten

Voor Dijkstraten ligt er een stedenbouwkundig ontwerp met dorpscode. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van deze ruimtelijke plannen. Al deze plannen vormen een kader dat de supervisor zal moeten overzien en dienen te hanteren als uitgangssituatie voor de vormcoördinatie.

Tevens kunnen er civieltechnische aspecten zijn, zoals waterberging en geluidscontouren. In dit geval zal de stedenbouwkundige supervisie niet voorbij kunnen gaan aan ook vormen van milieu- en civieltechnische supervisie, uiteraard in aanvulling op de kwaliteitsbewaking die wat deze beide aspecten betreft aan specifieke deskundigen zal zijn opgedragen.

Zo kunnen geluidwerende elementen en tunnels onderdeel zijn van de stedenbouwkundige supervisie.

De werkzaamheden in het kader van de stedenbouwkundige supervisie voor Best Dijkstraten zullen de volgende zijn:

1. advisering bij de keuze van de architecten.

De supervisor is in deze alleen adviserend. De opdrachtgevers blijven te allen tijde verantwoordelijk voor de uiteindelijke architectenkeuze.

2. startbijeenkomst van architecten.

In een startbijeenkomst met een workshop-karakter kan worden ingegaan op de te bereiken beeldkwaliteit. De betrokkenen zijn de opdrachtgevers (gemeente en ontwikkelaars), de stadsbouwmeester, de architecten en de supervisor, die de regie over deze bijeenkomst voert. Het resultaat van deze workshop is een nadere architectuurcode, en set van afspraken die wordt opgesteld in gezamenlijkheid met de architecten en de stadsbouwmeester

3. schetsontwerpen architectuur.

De supervisor bekijkt de SO's. Het totaalbeeld dat door het SO wordt opgeroepen wordt geplaatst in het beeldkwaliteitskader voor het gebied.

4. voorlopige ontwerpen architectuur.

Na bespreking en eventueel aanpassing van de VO's worden de voorlopige ontwerpen (VO's) voor de architectuur ontwikkeld. Ook deze VO's worden aan de supervisor voorgelegd. In dit stadium vindt afstemming plaats op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor de blokken.

5. definitieve ontwerpen architectuur.

Na bespreking en eventueel aanpassing van de VO's worden de definitieve ontwerpen (DO's) voor architectuur en stedenbouw ontwikkeld. Ook deze DO's worden aan de supervisor voorgelegd. Aan de stadsbouwmeester zal een pré advies worden gevraagd, en de supervisor zal desgewenst de VO's toelichten in de Welstandscommissie.

6. inrichtingsplan openbare ruimte

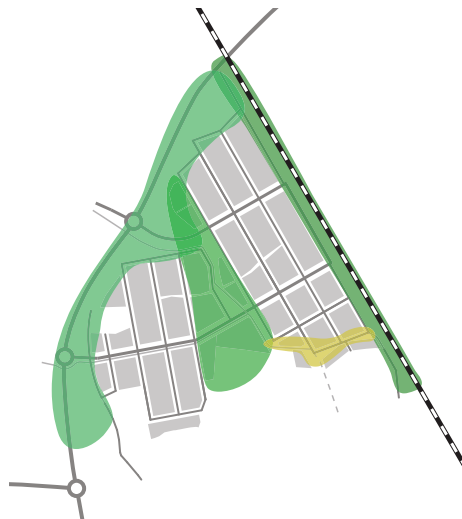
De inrichting van de openbare ruimte is evenzeer onderwerp van stedenbouwkundige supervisie als de vormgeving van de bebouwing. De supervisor zal mede in relatie tot de stedenbouwkundige verkaveling en architectuurontwerpen het inrichtingsplan opstellen danwel beoordelen. Civieltechnische kunstwerken behoren eveneens tot de openbare ruimte en worden in de supervisie meegenomen.



Conceptschets:
Dijkstraten als een modern Brabants akkerdorp in
het landschap van de Meijerij



Structuurlijnen



Landschappelijk Raamwerk



Structuuropbouw

1.3 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied Dijkstraten is een driehoekig terrein, omgeven door de spoorlijn aan de oostzijde, de lintbebouwing van de Oirschotseweg aan de zuidzijde en de Ringweg aan de noord- en westzijde. Het gebied is in agrarisch gebruik met in de randen een aantal verspreide niet-agrarische bedrijfskavels.

Dijkstraten vormt de koppeling tussen het centrum van Best en het coulisselandschap van de Meierij ten westen van Best.

In het terrein is beplanting aanwezig in de vorm van houtwallen op de perceelgrenzen, onderdeel van het voor dit deel van Brabant typische coulisselandschap. Tevens loopt er in de huidige situatie een sloot als doorgaande landschappelijke lijn aan de westkant van Best. Langs de watergang is eveneens hier en daar beplanting aanwezig.

Het Brabantse akkerdorp

Uit een analyse van verschillende Brabantse akkerdorpen zijn een aantal kenmerken naar voren gekomen die ingezet worden in de nieuwe structuur voor Dijkstraten. De volgende vier kenmerken worden gebruikt bij de invulling:

1. een rationele structuur, gebaseerd op het onderliggende agrarische landschap, die vanuit de kern zicht geeft op de omgeving
2. een centrale dorpse ruimte (donk)
3. een kleinschalige bebouwingskorrel, vaak pandsgewijs of hooguit in kleine eenheden van meerdere woningen aaneen
4. incidenteel een grotere bebouwingskorrel, zoals een kerk, klooster, raadhuis of anderszins

Om voor Dijkstraten te komen tot een modern Brabants akkerdorp is het ontwerp gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Bestaande lijnen in de ondergrond vormen de basis voor het ontwerp, waaraan nieuwe lijnen worden toegevoegd. Gezamenlijk vormen zij een structuur die is gebaseerd op de kenmerken van typische Brabantse akkerdorpen.





De landschappelijke onderlegger is te herkennen in de twee landschappelijke lijnen. De ene lijn loopt van het centrum van Best naar het landschap. Deze radiale lijn - van binnen naar buiten, van dorp naar land - is uitgewerkt als een route waarlangs kenmerkende stedenbouwkundige elementen zijn gesitueerd. Zo komt aan deze lijn de centrale ruimte van het plan, de donk die nabij het station en het centrum van Best ligt. Tevens komt centraal in het gebied aan deze lijn de school.

De andere lijn loopt noord-zuid door het plan. Deze lijn is uitgewerkt als een centrale groene lijn die zorgt voor rust en overzichtelijkheid in het ontwerp. Aan deze lijn is een vrijliggend fietspad gekoppeld die aan een wadi ligt. De woningen rond deze lijn vormen samen met de centrale wadi de groene scheg. Wonen in het groen is hier een leidend thema.

Waar beide lijnen elkaar kruisen in het plan komt de school (eerder genoemd). De school ligt in de groene scheg en is tegelijk onderdeel van de verbindende lijn van het centrum naar het landschap in westelijke richting.

De structuur van Dijkstraten wordt gevormd door een landschappelijk raamwerk waarin twee rationale woonvelden liggen met een orthogonale structuur. Deze velden liggen ieder met een eigen richting in het terrein. In of aan het landschappelijk raamwerk komen bijzondere woonmilieus, variërend van boerenerfwoningen aan de oude Veldweg tot 'wonen in het groen' in de centrale groene scheg. Achter de bestaande woningbouw aan de Oirschotseweg voegt de nieuwe woningbouw zich naar deze bestaande woningen, en rond de donk vormen de woningen de rand van deze dorpse ruimte.

De noord-zuidlijnen in Dijkstraten vormen rechte, continue lijnen die altijd het zicht op het omliggende landschap geven. Zo zorgen zij voor een gevoel van ruimtelijkheid. Deze lijnen zijn bijna allen de nieuwe woonstraten in het plan en dus familie van elkaar. De uiteindelijke maatvoering en inrichting van deze straten zullen gelijk aan elkaar zijn. De verschillende straten ontleen hun karakter aan een ruime mate van bomen, in iedere straat een eigen sortimentskeuze, die aan de slingerende rijbaan staan. De oost-westlijnen in het plan vormen verspringende, gebogen of geknikte lijnen die voor intimiteit in het plan zorgen. Er is altijd zicht op bebouwing, de school of beplanting. Iedere lijn is anders: de route aan de donk, de buurtlaan, de groene steeg of de bebouwingsrand aan het landschap. Iedere lijn krijgt een eigen uitwerking, en zorgt voor variatie in Dijkstraten.





Wonen

In de beide woonvelden is de verkaveling in de vorm van een grid, wat een rustig en overzichtelijk beeld oplevert. De diversiteit aan woningtypen levert afwisseling in het beeld op. Er is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woningtypen; woningen met voor- en zijtuinen, woningen die straatgericht zijn of op de koppen van de straat staan. Langs de Parallelweg (het spoor) is meer aaneengesloten woningbouw ten behoeve van de afscherming van het geluid.

In de groene randen van de woonvelden, aan het landschappelijk raamwerk zijn woningen gelegen die ieder inspelen op hun ligging. Hier komen afwijkende woningtypes en verkavelingen. Hoekverdraaiingen van deze clusters zorgen voor een goede verankering op de plek waar ze staan.

Het Brabantse woningtype van de langgevelboerderij op het boerenerf komt in deze randbebouwing terug in de vorm van clusters woningen die als scherven in het groen liggen. Hier komen geschakelde woningtypes (4¹-kap of 5¹-kap) die tezamen een moderne langgevel vormen. In de centrale groene scheg zijn (half) vrijstaande woningen in ruime tuinen gesitueerd. Dit gebied wordt uitgewerkt als wonen in het groen: een rijk woonmilieu met veel bomen in de tuinen en het openbaar gebied.

De centrale groene ruimte is gekoppeld aan de Parallelweg door middel van 'de Strip', een strook met verschillende kleinere woonvelden. Deze velden vormen elk een afgerond woongebied. Hier komen bijzondere woonvormen of woningtypes, en kan afgeweken worden op punten uit deze Dorpscode. Zo valt te denken aan collectief particulier opdrachtgeverschap of een complex met zorgwoningen. In de architectuur kan dit uitgewerkt worden als een moderne 'Bagijnhof'.

De Oirschotseweg is nu een lint met erfbouw op de randen met het agrarisch gebied. Deze oriëntatie wordt tweezijdig door nieuwe bebouwing aan de achterzijde. Hierdoor wordt de oude structuur aangesloten op de nieuwe woonbebouwing van Dijkstraten.



Programma



Type A		A Rijenwoning, sociale huur	Totaal BP
Type B		B Rijenwoning, sociale koop	126
Type C		C Rijenwoning, VS	106
Type D		D 2^1-kap woning, klein	47
Type E		E 2^1-kap woning, middel	35
Type F		F 2^1-kap woning, groot	112
Type G		G Patiowoning	98
Type H		H Vrijstaande woning	12
Appartementen		Appartementen	38
			97
			<u>671</u>

alle woningaantallen zijn indicatief

Fasering



	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Totaal BP
A Rijenwoning, sociale huur	40	4	32	25	25	126
B Rijenwoning, sociale koop	30	31		25	20	106
C Rijenwoning, VS	29		9	9		47
D 2^1-kap woning, klein	3		6	13	13	35
E 2^1-kap woning, middel	28	20	8	25	31	112
F 2^1-kap woning, groot	23	18	16	28	13	98
G Patiowoning			12			12
H Vrijstaande woning	6	10	3	13	6	38
Appartementen	20		77			97
	179	83	163	138	108	<u>671</u>

alle woningaantallen zijn indicatief







2. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

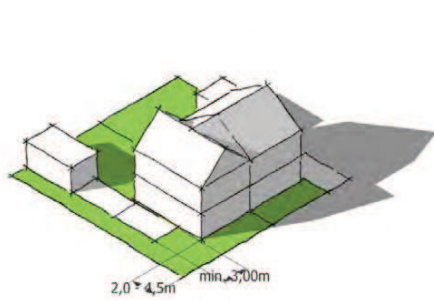
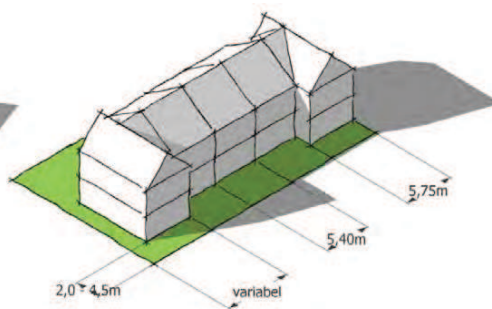
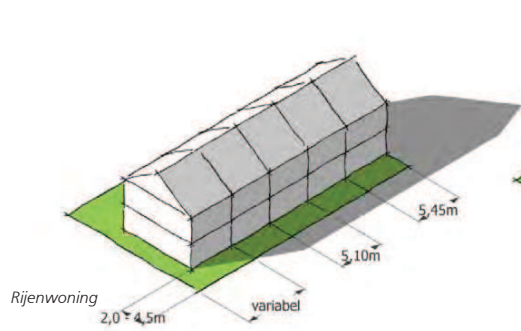
Best is een dorp in de Meierij met de kenmerken die eigen zijn aan de dorpen in dit deel van Brabant. De bebouwing wordt gekenmerkt door een variatie in bouwvormen en stijlen, met voor veel van de oorspronkelijke panden als gemeenschappelijke eigenschappen het gebruik van de lokale baksteen in diverse tinten rood en bruin en de kleur Brabants Grijs voor het houtwerk. De woningen zijn in veel gevallen individueel gebouwd of in kleine eenheden, doorgaans met kappen met overstekken. De rooilijnen van de straten verspringen vaak en de positie van de woningen op de kavel vertoont een grote mate van variatie. In het aansluitend landelijk gebied is de langgevelboerderij het karakteristieke bebouwingstype.

Om Dijkstraten ook in de bebouwing als een modern Brabants akkerdorp te laten zijn, zal de nieuwe bebouwing van Dijkstraten aansluiten op de karakteristieken van de bebouwing in Best, zonder daarbij historiserend te zijn. Dijkstraten zal qua sfeer een nieuwe dorpsheid uitstralen. Vertrouwd en toch helemaal van deze tijd. Waar in de stedenbouwkundige structuur is gewerkt met een rationele structuur gebaseerd op het onderliggende agrarische landschap en een centrale dorpse ruimte (donk), zal voor de bebouwing uitgegaan worden van een kleinschalige bebouwingskorrel en incidenteel een grotere bebouwingskorrel.

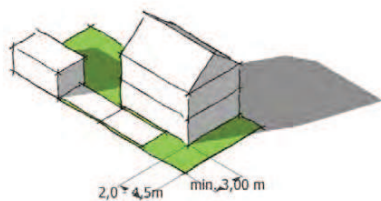
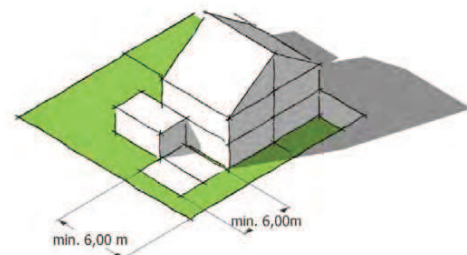
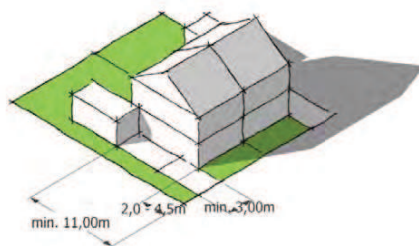
Het algemene architectuurbeeld zal vooral moeten bestaan uit veel variatie. Dit kan bereikt worden door variaties in de rooilijn, kleurgebruik, verschillende kaprichtingen, etc. Daartegenover zal incidenteel een grotere bebouwingskorrel te herkennen zijn, zoals een appartementengebouw, de school of de strip waar een grotere eenheid in architectuur nagestreefd wordt.

De gelijkheid in architectuur, dakvormen en materiaalgebruik zal ervoor zorgen dat Dijkstraten als een samenhangende buurt herkend zal worden: Dijkstraten wordt een plan met baksteen en zadeldaken.

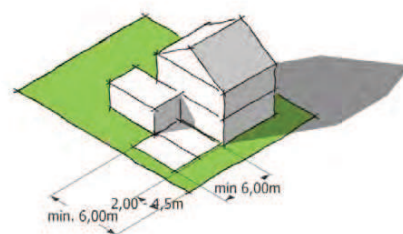
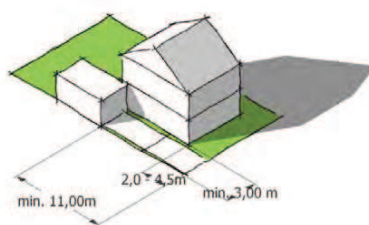




Twee-onder-één-kapwoning



Vrijstaande woning



3. BEBOUWING

De algemene bouwregels gelden met name voor de bebouwing in de twee woonvelden. Voor de erfwoningen, de woningen in de groene scheg en in de strip, en de appartementen gelden aanvullende bouwregels die in hoofdstuk 4 worden toegelicht.

3.1 Rooilijnen en Programma

In het plan Dijkstraten zullen de rooilijnen van de bebouwing nergens gelijk zijn. De rooilijn van de hoofdbebouwing (woonhuis) zal per 2 (half-)vrijstaande tot 6 (rijen-)woningen verspringen, naar voren of naar achteren. De maat van deze verspringing bedraagt 0,5 tot 2 meter. Op specifieke plekken in het plan zal een woning gedraaid op de kavel staan.

Door deze afwisseling in de ligging van de rooilijn wordt voorkomen dat de straten één lange gevelwand vormen. Dit wisselend beeld sluit goed aan bij het dorpse karakter.

De woning wordt nooit minder dan 2 meter van de erfgrens (voorzijde) gebouwd. Het mooiste effect wordt verkregen als de woning (hoofdgebouw) op 2 tot 4,5 meter van de erfgrens (voorzijde) wordt gebouwd.

Bijgebouwen (waaronder garages) worden op tenminste 11 meter van de erfgrens (voorzijde) gebouwd. Indien het mogelijk is om twee parkeerplaatsen naast elkaar te realiseren, kan eventueel van deze rooilijn afgeweken worden.

Woningen van diverse typen, (half)vrijstaand, rijenwoningen en appartementen, worden met elkaar gemengd. Zo ontstaan nooit grote clusters van dezelfde woningtypen. Het zal niet zo kunnen zijn dat in een bepaalde straat allemaal dezelfde huizen komen te staan.

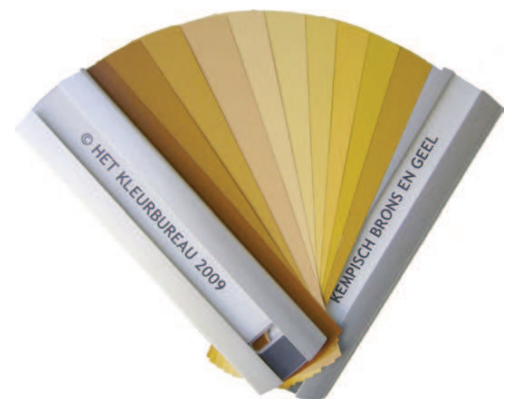
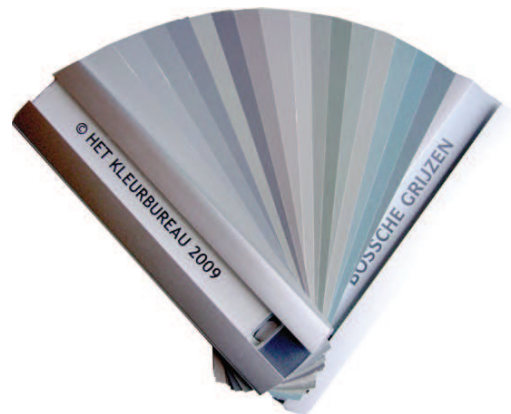
Rijenwoningen komen op strategische plekken in het plangebied. Door deze spreiding wordt ook de parkeerdruk over het gebied verspreid.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Per 2 ((half-)vrijstaande) tot 6 (rijen-)woningen: verspringende rooilijnen
- Verspringing rooilijn: 0,5 tot 2,0 meter
- Incidenteel: gedraaide woning
- Voortuin: 2,0 tot 4,5 meter
- Bijgebouwen: min. 11 meter uit erfgrens voorzijde (tenzij er 2 parkeerplaatsen naast elkaar gerealiseerd kunnen worden)
- Geen grote clusters van gelijkwaardige woningtypes



I	1060 °C						
II	1080 °C						
III	1100 °C						
IV	1120 °C						
V	1140 °C						
VI	1160 °C						
VII	1180 °C						
VIII	1200 °C						
IX	1220 °C						
X	1240 °C						



Omcirkeld: Voorstel kleurenpalet

Bron: Uit de klei getrokken - 2007
Gemeente Best - Atelier NL



3.2 Materialisering en kleuren

Voor de woningen wordt baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels gebruikt. Voor de kleur van de baksteen wordt aansluiting gezocht bij het voor Best typerende kleurenpalet. Dat kleurenpalet vindt zijn oorzaak in de samenstelling van de lokaal aanwezige kleisoorten (uit: "Uit de klei getrokken", gemeente Best/Atelier NL, 2007). De kleuren van deze klei zijn varianten van rood en bruin, met de nadruk op donkerrood. In bijgevoegd schema uit de publicatie is aangegeven welke kleuren de voorkeur hebben voor het uiteindelijke palet.

Ten behoeve van de dorpse diversiteit mogen maximaal 2 (half-) vrijstaande of 6 rijenwoningen naast elkaar dezelfde kleurstelling van de gevels hebben.

Tevens worden als baksteenkleur ook geel/zandkleur en wit keimwerk toegepast. Deze mogen slechts incidenteel toegepast worden, als accent in een straat of gevelbeeld. Die enkele woningen in de straat springen er dan uit en dat geeft afwisseling in het beeld.

Ook binnen een gevel kunnen accenten toegepast worden in een afwijkende baksteenkleur uit het palet, wit keimwerk en/of hout. Deze kleuraccenten kunnen per gevel worden ingezet, bijvoorbeeld de begane grondlaag van een woning wordt bekleed met rode baksteen en daarboven wordt wit keimwerk toegepast.

Best ligt op de grens van de Meierij en de Kempen. Om die reden wordt voor het kleurpalet gekozen voor een combinatie van de grijskleuren van de Meierij en de geelkleuren van de Kempen. Voor het houtwerk (vaste en draaiende delen) wordt dan ook Brabants Grijs (Bossche Grijsen*) voorgesteld. Daarnaast kan Kempisch Geel (een zwaar okergeel) als accentkleur gebruikt worden, of mag hout in haar natuurlijke kleur toegepast worden.

Verder mogen alleen natuurlijke materialen toegepast worden in hun natuurlijke kleur en verschijningsvorm of in een kleur uit de kleurwaaiers.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Alle woningen in baksteen als hoofdmateriaal
- Per 2 ((half-)vrijstaande) tot 6 (rijen)woningen: afwisseling in baksteenkleur
- Incidenteel: woning in gele baksteen of wit keimwerk
- Eventuele accenten in de gevel: afwijkende baksteenkleur, keimwerk of hout
- Ramen en deuren in Brabants Grijs of Kempisch Geel
- Overige materialen mogen alleen natuurlijke materialen zijn

*) In opdracht van de gemeente Best leverde Het Kleurbureau (Amsterdam) een waaier van Bossche Grijsen. Deze grijsen horen bij de Bossche School, de architectuurstroming die in 's-Hertogenbosch ontstond rond architect Dom Van der Laan. Het kleurgebruik is sober, maar tegelijk rijk: honderden verschillende grijsen. In de lijn van de Dorpscode worden deze kleurwaaiers toegepast voor Dijkstraten.



3.3 Dakafdekking

In Dijkstraten worden de woningen voorzien van kappen, met een overstek van minimaal 25 cm (incl. goot). De dakoverstek wordt zowel aan de langsgewel als aan de kopgewel voorgesteld. De kaphelling bedraagt 35 tot 50 graden.

Door zowel langs- als dwarskappen te gebruiken ontstaat een levendig, dorps straatbeeld. De langskap zal het meest voorkomen, waarbij per 5 tot 10 woningen een draaiing van de kaprichting zal plaatsvinden die dan voor één of enkele woningen kan gelden. Bijvoorbeeld: na een reeks van 10 woningen met langskappen in een straatwand staan 1 of 2 woningen met dwarskappen, waarna weer langskappen voorkomen.

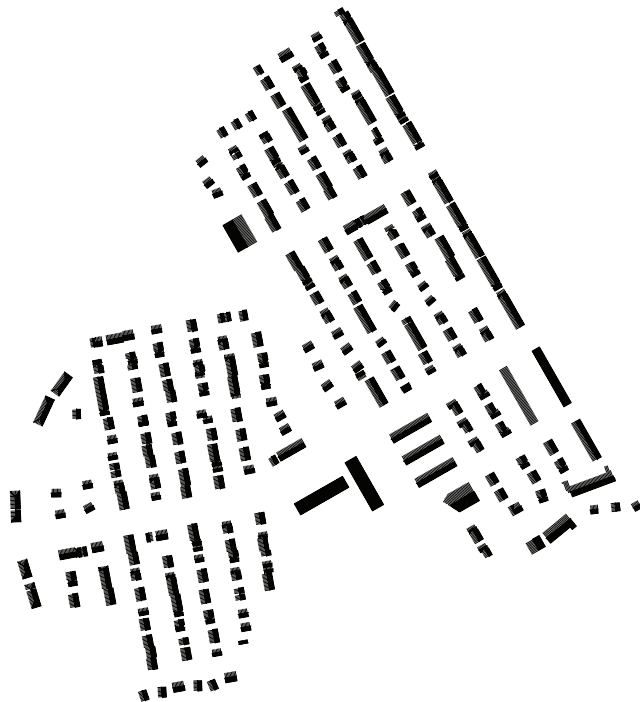
De goothoogte is in principe overal gelijk, maar kunnen incidenteel verspringen om afwisseling in het straatbeeld te bereiken. Deze verspringingen in de goothoogte worden niet planmatig gestuurd, maar aan de initiatiefnemers voor de bouw overgelaten (binnen de marges die in het bestemmingsplan zullen worden gesteld).

De dakpannen zijn van keramisch materiaal. Er worden geen vlakke en/of geglazuurde pannen toegepast, geëngobeerde pannen zijn wel toegestaan.

De kleurstelling kan donkergrijs/antraciet/zwart zijn, of oranje/rood.

Voor de laagbouwwoningen geldt in het algemeen:

- Alle woningen voorzien van een kap
- Per 5 tot 10 woningen: draaiing van de kaprichting
- Eventueel per 5 tot 10 woningen: verspringing van de goothoogte
- Dakpannen zijn van keramisch materiaal of gelijkwaardig, donkergrijs/antraciet/zwart of oranje/rood



3.4 Erfscheidingen

Daar waar privérúimten aan de (semi-)openbare ruimte grenzen dienen de erfscheidingen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), schermen, hekjes of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een scherm er bovenop of een hekje met een haag erachter). Eventuele bergingen en poorten kunnen hierin opgenomen worden.

Aan de voorzijde van de woning komt een lage erfscheiding van min. 0,40 meter en max. 0,80 meter hoog. Aan de zijkant en achterzijde van de woning (achtertuintje grenzend aan openbaar gebied) komt een erfscheiding van 1,80 meter hoog. In de hoge erfscheiding kunnen poorten, carports, garages, etc. verwerkt worden.

Erfscheidingen die aan achterpaden grenzen (tot 5 meter vanaf openbaar gebied) hoeven niet te voldoen aan deze dorpscode.

Bij woningen die in of aan de geluidscontour liggen kan de erfscheiding een geluidwerende functie hebben. In die situaties dient de erfscheiding voldoende hoog te zijn en zodanig gedetailleerd dat deze een geluidwerende functie heeft. Een laag hek of een open scherm zullen dan bijvoorbeeld niet voldoen.

Voor de laagbouw woningen geldt in het algemeen:

- Op alle grenzen privé-openbaar komt een erfscheiding
- 0,40 tot 0,80 aan de voorzijde en maximaal 1,80 meter aan de zijkant en achterzijde
- Materiaal: metselwerk, schermen, hekken of hagen of combinaties daarvan



4. SPECIALS

Binnen Dijkstraten zullen ook een aantal 'specials' worden gerealiseerd. Dit zijn woningen en/of deelgebieden die in afwijking van de woonvelden ontwikkeld worden. In algemene zin gelden dezelfde Dorpscode-regels (hoofdstuk 3), maar deze worden op een aantal punten aangevuld, weggelaten of verscherpt. De specials zijn gedefinieerd om de woningen te laten samengaan met de specifieke locatie.

4.1 Groene Scheg

In de centrale groene scheg zijn (half)vrijstaande woningen in ruime tuinen gesitueerd. Dit gebied wordt uitgewerkt als 'wonen in het groen': een rijk woonmilieu met veel bomen in de tuinen en het openbaar gebied. Voor de Groene Scheg gelden dezelfde regels als voor de bebouwing in Dijkstraten in het algemeen, maar met toevoegingen op die regels.

De toevoegingen op de Dorpscode zijn:

- Op de erven in de Groene Scheg komen geen rijenwoningen voor
- De woningen kunnen een vrije positie op de kavel hebben
- Indien er met accenten in de gevel wordt gewerkt, kunnen deze bij voorkeur in hout uitgevoerd worden (in plaats van een afwijkende baksteenkleur of keimwerk)
- In aanvulling op de openbare beplanting worden in elke voortuin minimaal twee bomen aangeplant.
- Erfscheidingen aan de achterzijde kunnen inspelen op de bijzondere landschappelijke ligging (wadi), en mogen lager of anders gedetailleerd worden.



4.2 Erfwonen

Het Brabantse woningtype van de langgevelboerderij op het boerenerf komt in de randbebouwing terug in de vorm van clusters woningen die als scherven in het groen liggen: het 'erfwonen'. In Dijkstraten wordt op twee plekken een dergelijke bouwvorm gerealiseerd, maar dan passend in deze tijd. Het gaat om een tweetal woonvormen van het type 'vier onder één kap' (of in ieder geval meer dan 2¹-kap). Deze woningen krijgen een collectief erf.

De toevoegingen op de Dorpscode zijn:

- De bebouwingskorrel en de architectonische uitwerking refereren aan de Brabantse langgevelboerderij: dit is minimaal een 3¹-kap en maximaal een 6¹-kap woning met een groot schilddak (of zadeldak met wolfseinden) en een lage goothoogte
- Alle erfseparaties rond de woningen op de boerenerven hebben een collectief en groen karakter. Dit kan bereikt worden door een gezamenlijk haag als erfseparatie aan de achterzijde en leilindes aan de voorzijde.



4.3 Appartementen

Op belangrijke plekken in het plan komen appartementen als accent, markering van een plek of als begeleiding van een openbare ruimte. De appartementen moeten dan ook bijzondere gebouwen zijn, niet alleen door hun voorkomen maar ook door hun situering in het plangebied.

Appartementen zijn gesitueerd op de volgende locaties:

- Op de school. De school met de appartementen erboven vormt een accent centraal in het plan. Deze plek kent door de combinatie met woningen ook buiten de schooluren een zekere levendigheid. (begane grond: school, verdiepingen: woonlagen)
- Aan de dorpsrand in het noorden van Dijkstraten. Deze ligt aan de buurtlaan en vormt de landmark voor de noordelijke entree van Dijkstraten. (5-6 woonlagen)
- Rond de 'donk' aan de westkant van het NS station Best. Om de betekenis van de donk als centrale plek kracht bij te zetten komen hier meerdere kleine appartementengebouwen. De hogere bebouwing zorgt voor een stevige bebouwingsrand aan de donk opdat dit een echt dorpsplein wordt. (4 woonlagen)



Voor alle appartementen gelden in het algemeen de volgende toevoegingen op de Dorpscode:

- Appartementengebouwen zijn maximaal 6 woonlagen hoog
- De appartementengebouwen sluiten in stijl en architectuur aan op de Dorpscode van de laagbouw
- Per appartement worden 1,4 parkeerplaats gerealiseerd in een (half-)verdiepte gebouwde parkeervoorziening. Sociale appartementen en doelgroepwonen kunnen een afwijkende parkeernorm en afwijkende parkeeroplossing hebben.



4.4 De Strip

De Strip bestaat uit een aantal verschillende bouwvelden die elk kunnen bestaan uit een specifiek woningtype. De velden verschillen onderling sterk van elkaar en per veld zijn alle woningen qua architectuur aan elkaar gelijk.

Deze bebouwing mag bijzonder en afwijkend uitgevoerd worden ten opzichte van de overige woningen. Dit worden in het oog springende woningen omdat ze afwijken van de regel. Te denken valt aan een veld met bijvoorbeeld kwadrantwoningen, patio-woningen, woonzorgwoningen of een veld gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap.

In een dergelijk veld kan worden afgeweken van de algemeen voor Dijkstraten geformuleerde beeldkwaliteits-eisen. Er kan bijvoorbeeld een veld met woningen met platte afdekking worden gerealiseerd, of woningen in andere kleuren dan het voorgeschreven palet, of een andere materialisering. In de Strip mag meer: bijzonder materiaalgebruik of kleurgebruik, bijzondere vormgeving, etc. Belangrijkste gedachte hierbij blijft natuurlijk wel dat het ontwerp wordt afgestemd op de woningen in de directe omgeving.

De toevoegingen op de Dorpscode zijn:

- Ten aanzien van de positie op de kavel en de inrichting van de kavel mag afgeweken worden van de regels van de Dorpscode.
- De rooilijn aan de voorzijde dient minimaal 0,50 meter uit de erfgrans te liggen
- Ten aanzien van de architectuur geldt dat van de Dorpscode afgeweken mag worden voor de gevel, dakvorm (eventueel is een plat dak toegestaan) en materialisering. Ten aanzien van de materialisering wordt overigens geadviseerd dit af te stemmen op de woningen in de omgeving.

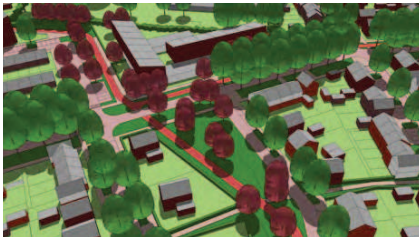
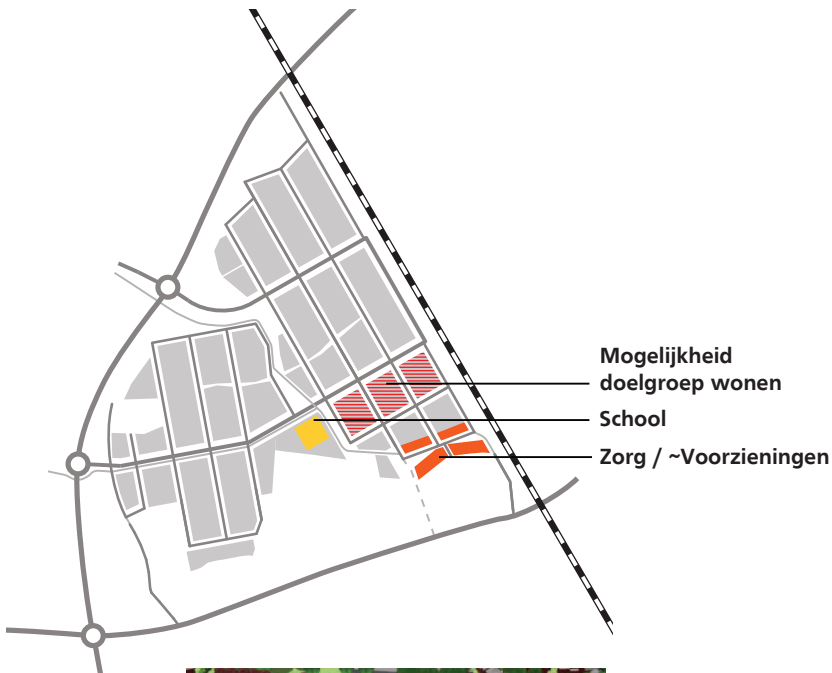


4.5 Voorzieningen

Op een aantal locaties in Dijkstraten wordt uitgegaan van de mogelijkheid om voorzieningen of bijzondere woonvormen te realiseren.

De voorzieningenlocaties in Dijkstraten zijn:

- De donk: hier kunnen maatschappelijke voorzieningen en/of een complex voor doelgroepwonen komen.
- De strip: Het doelgroepwonen kan in de strip een bagijnhof-achtige uitwerking krijgen.
- De school: Het schoolgebouw moet samen met de woningen erop en de buitenruimte eromheen zorgvuldig worden ontworpen, om een bijdrage te kunnen leveren aan de sfeer van nieuwe dorpsheid die voor Dijkstraten wordt nagestreefd. Ook dient aandacht besteed te worden aan de verkeersafwikkeling rond de school. De appartementen op de school zouden ook eventueel als doelgroepwonen uitgewerkt kunnen worden.
- Overige locaties: Werken aan huis in de vorm van een kantoor/klein bedrijf gekoppeld aan de woning is mogelijk doordat op koppen van bebouwing kleinschalige ruimten worden gerealiseerd. Dergelijke ruimten kunnen in het hele plangebied voorkomen.

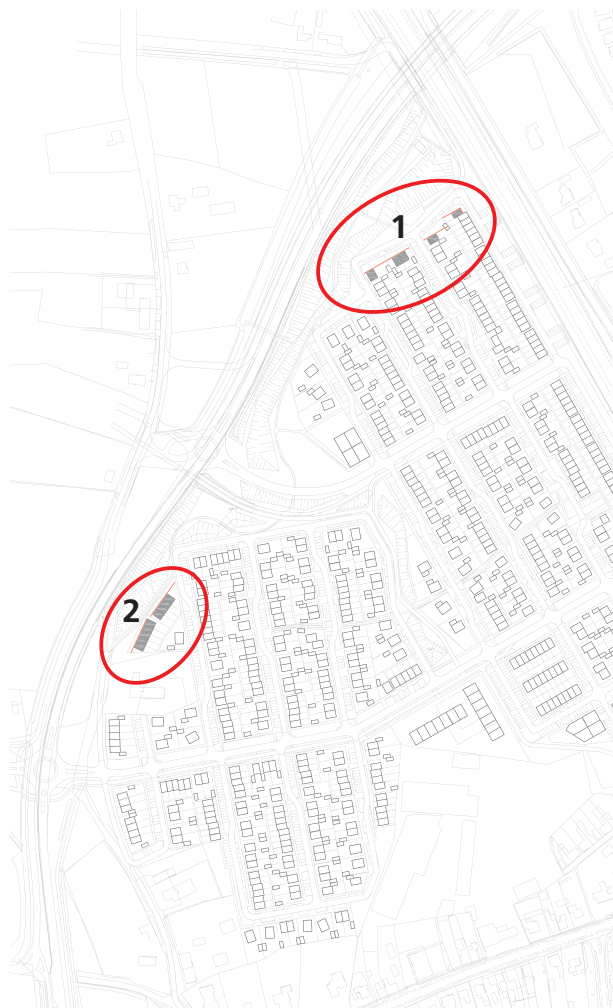


4.6 Geluidsgevoelige locaties

In het plangebied Dijkstraten zijn twee geluidsgevoelige locaties. Één locatie is aan de noordzijde van het plan, één locatie aan de westzijde. Om woningbouw op deze locaties mogelijk te maken, mag de bebouwing de rooilijn niet overschrijden.

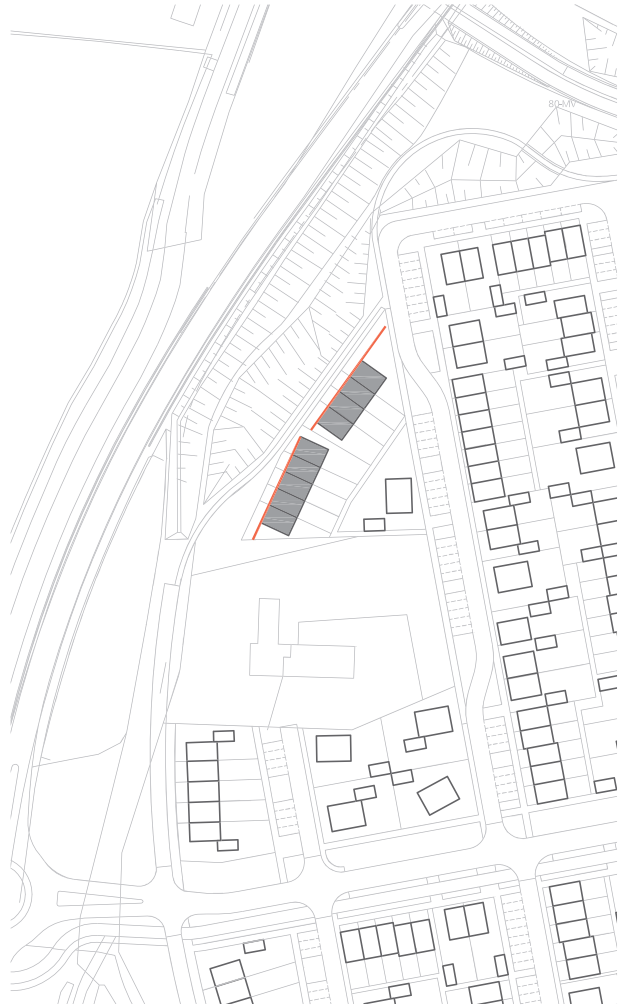
Aan de noordzijde van het plan liggen een vijf woningen waaraan extra eisen worden gesteld in verband met de geluidshinder vanuit de spoorbaan. Vier van deze woningen liggen aan de geluidsluwe zijde van de rij woningen langs de spoorlijn. Deze woningen mogen de rooilijn niet overschrijden, opdat zij buiten de geluidsbelaste zone blijven. Bovendien dient de derde bouwlaag (kapverdieping) van deze woningen aan de noord- en oostzijde “doof” (zonder te openen ramen) uitgevoerd te worden. De meest oostelijke woning dient eveneens in de rooilijn gebouwd te worden, om voldoende geluidwerend te zijn.

Ook aan de westzijde bevindt zich negen woningen die in verband met een geluidbelasting van de ringweg niet de rooilijn naar het westen toe mogen overschrijden. Deze woningen worden in een erf-typologie gebouwd (hoofdstuk 4.2), en hebben derhalve 1 bouwlaag met een kap. De kap (tweede bouwlaag) van deze negen woningen dienen eveneens “doof” uitgevoerd te worden aan de geluidsbelaste zijde.





Locatie 1



Locatie 2

Verkeersstructuur



Buurtlaan
Woonstraat
Fietspad

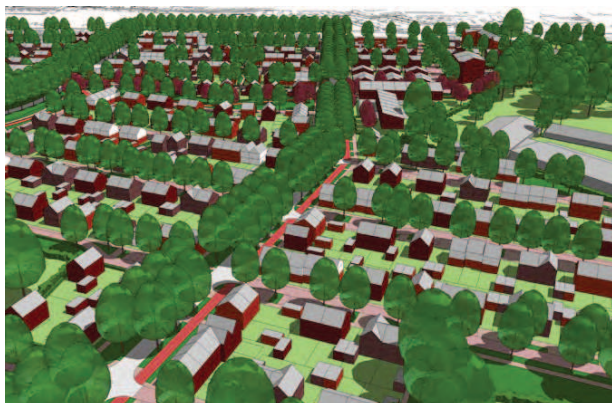
Buurtlaan



Woonstraat



5. OPENBARE RUIMTE



De gemeente zal de openbare ruimte inrichten. De kwaliteitseisen die hier worden aangegeven voor deze openbare ruimte zijn dan ook vooral een handleiding voor de gemeente. Maar ook de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied hebben houvast aan deze eisen.

De openbare ruimte in Dijkstraten valt uiteen in het landschappelijk raamwerk dat de randen en de interne landschappelijke structuur omvat. Daarbinnen zijn de woonvelden gelegen, welke zijn opgebouwd uit buurtlanen, woonstraten, erven en fietspaden. Alle straten in Dijkstraten vallen binnen het 30 km/u-gebied.

5.1 Algemene openbare ruimte

Voor de algemene openbare ruimte geldt dat er een hiërarchie zal moeten zijn tussen de verschillende typen openbare ruimte. Dit is om de herkenbaarheid en de verkeerskundige logica in Dijkstraten te waarborgen. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende ruimtetypen:

- buurtlanen
- woonstraten
- vrijliggende fietspaden

Elk van deze typen openbare ruimte zal een eigen profilering krijgen en een eigen inrichtingswijze (materiaalgebruik etc.). De wenselijke variatie in de woonstraten wordt verkregen door de as van de straten te laten verspringen, waardoor lange zichtlijnen worden voorkomen en in plaats daarvan een steeds wisselend beeld van de straat optreedt.



Fietspad



De buurtlaan heeft de volgende kenmerken:

- Breed profiel
- De straat heeft een groene uitstraling met brede grasstroken aan weerszijden
- Er wordt niet aan geparkeerd
- Aan beide zijden komt een trottoir, tegen de erfgrenzen aan
- De straat kan worden voorzien van een vrijliggend fietspad
- De materialisering bestaat uit klinkers (keiformaat keperverband, gebakken)
- De betonbanden zijn in hardsteenkleur (antraciet)

De woonstraat heeft de volgende kenmerken:

- Het profiel verspringt geregeld, van asymmetrisch naar symmetrisch
- In een knik van de straat (verspringing van het profiel) wordt altijd een boom gezet om bij te dragen aan het groene karakter van de woonstraat en om de asverspringing te accentueren
- Aan de woonstraat wordt geparkeerd, langsparkeren kan aan weerszijden van de straat en bij haaks parkeren wordt om en om aan de ene en de andere kant van de straat geparkeerd
- Het parkeren wordt opgelost in parkeervakken voor telkens een paar auto's, de vakken zijn afgescheiden door blokhagen
- De materialisering van de rijbaan bestaat uit klinkers van gebakken materiaal (rood of roodbruin), keiformaat en gelegd in keperverband
- Het trottoir wordt uitgevoerd in betonmateriaal, in een nader te bepalen formaat en legverband (bijv. dikformaat, halfsteensverband of betontegels (30x15 cm), halfsteensverband)
- De betonbanden zijn in hardsteenkleur (antraciet)

Het vrijliggende fietspad heeft de volgende kenmerken:

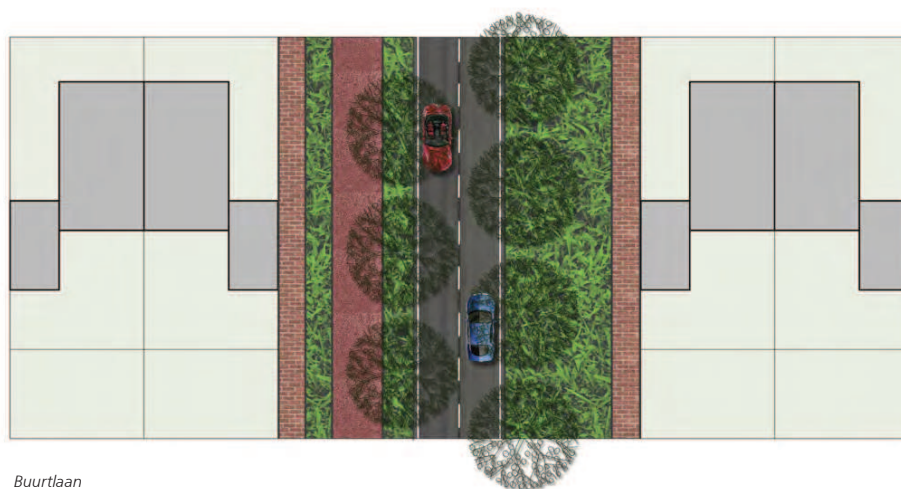
- Het fietspad is 3,5 meter breed
- Het fietspad wordt uitgevoerd in rood asfalt
- Het fietspad ligt minimaal 1 meter vrij van de overige verharding

*Rijbaan in klinkers, hardsteenkleurige trottoirbanden
Trottoir gestraat met dezelfde klinkers*

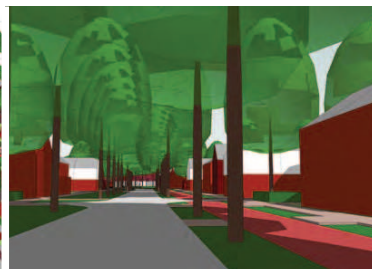


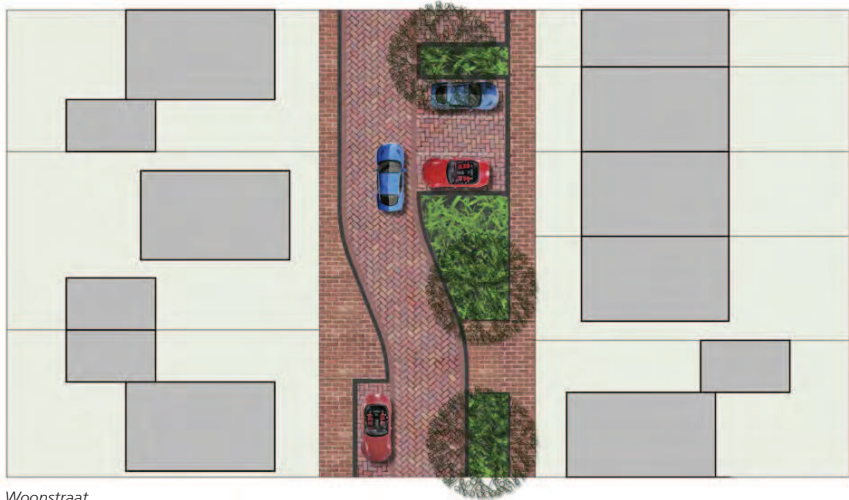


Buurtlaan
Woonstraat
Fietspad



Buurtlaan



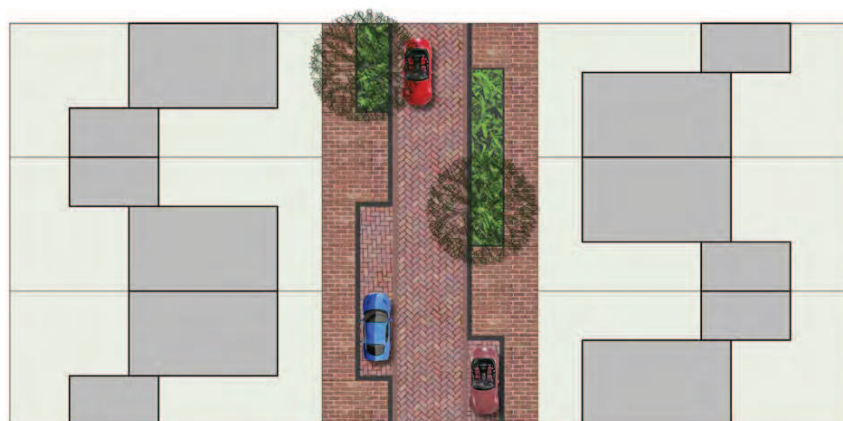


Woonstraat





Buurtlaan
Woonstraat
 Fietspad



Woonstraat





5.2 Bijzondere openbare ruimten

Het landschappelijk raamwerk van Dijkstraten wordt gevormd door de randen en de interne landschappelijke structuur. Deze dragen bij aan het groene karakter van de wijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van het onderliggende landschap. Deze bijzondere (groene) ruimtes hebben tevens een functie in de ruimtelijke beleving van Dijkstraten. In bijna de hele wijk is het groen te ervaren. In de groene hoofdstructuur zijn tevens vrijliggende fietspaden opgenomen, evenals speelplekken en hondenuitlaatplekken. Er wordt zoveel mogelijk gezocht naar het samenbrengen van functionele eisen, zodat dit raamwerk voldoende maat houdt.





Impressie Woonstraat





Impressie Donk



Donk

De donk wordt de enige stenige ruimte van Dijkstraten. De donk is brinkachtige ruimte, het dorpsplein, en is de opmaat naar het station en het centrum van Best.

- De Donk heeft een stenig, pleinachtig karakter
- De Donk heeft bijzondere verharding in combinatie met gesloten halfverharding ('stabilizer') met groenvakken met bomen erin



Groene Scheg en Wadi

Midden door het gebied, van noord naar zuid, komt een centrale groene scheg. Deze is gebaseerd op een bestaande landschappelijke lijn waar nu een houtwal met enkele bomen staat. De aanliggende woonbebouwing maakt integraal deel uit van de sfeer. Om die reden zijn aan deze bebouwing in hoofdstuk 4.1 specifieke randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de inrichting van de kavel.

In deze scheg komt een wadi die zorgt voor infiltratie bij hevige regenval. De wadi is een belangrijke centrale groene ruimte en draagt bij aan de groenbeleving van Dijkstraten. Aan de wadi-ruimte komt een vrijliggend fietspad. Tevens kunnen incidenteel speelplekken uitgewerkt worden in deze zone. In het zuidelijke brede deel van de groene scheg komt de school. Bij de school dient een halen en brengen-voorziening te komen. Deze Kiss+Ride-plek (K+R-plek) ligt tussen de woonstraat en het vrijliggende fietspad.

De wadi heeft de volgende kenmerken:

- De wadi wordt begeleid door een vrijliggend fietspad
- De wadi krijgt een parkachtige aankleding



Retentiepark

De zone tussen de ringweg en Dijkstraten blijft vrij vanwege een geluidscontour. Aangezien deze ruimte is gereserveerd voor waterberging wordt deze strook ingericht als 'retentiepark', in combinatie met een lage geluidwal (1,50m. hoog). Dit maakt recreatief medegebruik van deze zone mogelijk. Deze strook wordt als geaccidenteerd terrein ingericht, waarin de geluidwal overloopt in de wadi, in één flauw aflopend talud. De aanliggende woonbebouwing maakt integraal deel uit van de sfeer. Om die reden zijn aan deze bebouwing in hoofdstuk 4.2 specifieke randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de inrichting van de kavel.

In het retentiepark komt een afwisseling van ruige delen (plastras) met laarzenpaden en knuppelpaden tegenover minder ruige stukken met meer aangelegde paden en een route met speelaanleidingen. In het retentiepark komen eveneens hondenuitlaatplaatsen.

Het Retentiepark heeft de volgende kenmerken:

- Het Retentiepark wordt uitgewerkt als een grote wadi
- Het Retentiepark dient voldoende bergingscapaciteit te hebben
- Het Retentiepark kent een recreatief medegebruik met speelplekken, speelaanleidingen, etc.
- Een deel van het Retentiepark mag vervuilen



Groene steeg

Centraal door het gebied loopt de groene steeg, als verbinding tussen de verschillende woonvelden. Dit is een smalle groene strook tussen de bebouwing door, begeleid door hagen en kleine bomen. Deze groene steeg zorgt voor verbijzonderingen waar deze de woonstraten kruist. Aan de groene steeg komen bijzondere plekken, verder gekenmerkt door gedraaide woningen. De groene steeg verbindt de woonvelden met de centrale groene scheg.

Spoorzone

De ruimte aan het spoor dient vrijgehouden te worden in verband met geluid. In deze groene strook die overblijft, komt een zone waar kleine parkeerpockets en speelplekken elkaar afwisselen, omzoomd door groene hagen en bomen. Door deze inrichting wordt juist kwaliteit gegeven aan deze strook, waar rijenwoningen dan uitkijken op een parkachtige strook waarin de hoge parkeerdruk voor een deel is opgenomen. Op een aantal specifieke locaties kunnen ook hondenuitlaatplekken komen.

De spoorzone heeft de volgende kenmerken:

- De spoorzone heeft dezelfde inrichtingsprincipes als de rest van Dijkstraten
- De spoorzone wordt met groen aangekleed: hagen, bomen en gras
- Het parkeren wordt ingebed in hagen en bomen





Impressie Groene Scheg en Wadi





Impressie Retentiepark



5.3 Speelplekken en overige voorzieningen

Door het gebied verspreid komen speelplekken met verschillende afmetingen. De spreiding is zo gekozen, dat er voor (bijna) alle woningen binnen 100 meter een speelplek aanwezig is. De kleinere speelplekken worden ingericht voor 0-4 jarigen, de grotere voor 4-12 jarigen. Speelplekken voor 12+ jarigen liggen zoveel mogelijk aan de rand van het gebied, in of aan het retentiepark.

De speelplekken worden thematisch verschillend uitgewerkt. Dit kan door verschillende materialen en kleuren, of door verschillende speelbewegingen toe te passen.

Tevens is het denkbaar dat er langs het spoor, door de wijk of in het retentiepark een 'speellint' komt: een reeks van speelaanleidingen als route door het gebied. Speelaanleidingen kunnen dan hoge stoepbanden, boomstammen of grote zwerfkeien zijn. Een en ander wordt nader uitgewerkt als het inrichtingsplan wordt opgesteld.





Ook dienen er hondenuitlaatplekken gerealiseerd te worden. Deze worden eveneens verspreid aangelegd, zoveel mogelijk aan de randen van het gebied. Deze plekken worden gekoppeld aan logische looproutes ('de hond uitlaten'). Definitieve locatiekeuze vindt plaats als het inrichtingsplan wordt opgesteld.



Openbare Ruimte



LEGENDA OPENBARE RUIMTE

	Buurtlaan en Woonstraten: Gebakken klinkers, keiformaat keperverband, rood-bruin
	Parkeerplaatsen: Gebakken klinkers, keiformaat elleboogverband, rood-bruin
	Trottoirs: Beton (bijv. klinkers dikformaat halfsteensverband, rood-bruin)
	Donk: Sierbestrating, nader te ontwerpen (combinatie stabilizer en natuursteen)
	Fietspad: Asphalt, rood

	Gras: afwisselend gemaaid en ruig (n.t.b.), evt. met bloembollen
	Wadi: ruig gras, zegge, gele lis - diepte 30 cm-150 cm -MV
	Geluidwal: ruig gras - hoogte circa 150 cm +MV
	Speelvoorzieningen: trapveld/speelplek - inrichting n.t.b.
	Hondenuitlaatplek

	Bestaande bomen - te handhaven
	Buurtlaan: Bomen 1ste orde (Esdooorn of gelijkwaardig)
	Woonstraten: Bomen 2de orde (Berk, Eik, Lijsterbes, etc. of gelijkwaardig) soorten gelijk in één straat, per straat variërend (n.t.b.)
	Langs spoorbaan (niet bij buurtlaan): Bomen 2de orde (Berk of gelijkwaardig) onregelmatig geplant en meerstammig
	Geluidwal: Bomen 1ste orde (Populier of gelijkwaardig) 'Boomschermen' in zone langs geluidswal
	Centrale wadizone: Bomen 3de orde (Wilde Kers of gelijkwaardig) onregelmatig geplant en bloesemdragend
	Bomenscherm bij Donk: Bomen 2de orde (Italiaanse populier of gelijkwaardig)
	Donk: Bomen 1ste orde (Kastanje, Beuk, Walhooft of gelijkwaardig) positie n.t.b. in samenhang met pleinontwerp Donk
	Boerderijen Veldweg: Leilinden of gelijkwaardig te planten op eigen terrein door ontwikkelende partijen
	Veldweg West: Bomen 3de orde (Knotwilg of gelijkwaardig)
	
	Voorzijde boerenerven: Beukenhaag - geschoren, 80 cm hoog, 2 rijen
	Achterzijde boerenerven: Elzenhaag - geschoren, 200 cm hoog
	Erfscheidings overig: Veldesdoorn - geschoren, 80 cm hoog
	Geluidwal: Meidoornstruiken - in rijen
	Groene steeg: Struiken bottelroos, bes
	Struikenzone langs bestaande kavels (achterzijde Oirschotseweg) Bestaande beplanting aanvullen met Els, Meidoorn en Wilde roos
	
	Knuppelpad of steiger, breedte 1.2 m
	Dulkers (in wadi bij kruising paden/wegen)

Verharding





6. PARKEREN

6.1 Parkeernormen

De gemeentelijke parkeernorm is 1,7 parkeerplaats per woning. Deze norm is opgebouwd uit 1,4 parkeerplaats voor de bewoners en 0,3 voor bezoekersparkeren. Voor Dijkstraten wordt de parkeerbehoefte op de volgende wijze gerealiseerd:

- Bij de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen zullen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierbij wordt de garage niet meegerekend en de opstelplaatsen op de kavel moeten goed worden gedimensioneerd (3,5 x 5,5 meter). Aanvullend wordt conform de ASVV-norm 0,4 parkeerplaats per woning aangelegd in het openbaar gebied.
- Bij appartementen zullen per woning 1,4 parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gerealiseerd. Aanvullend wordt hiervoor conform de gemeentelijke norm 0,3 parkeerplaats per woning aangelegd in het openbaar gebied.
- Bij de rijenwoningen zal de volledige parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied aangelegd worden.

Bij bijzondere woonvormen kan een andere parkeernorm gelden.

	Parkeernorm	Gerealiseerd (eigen kavel)	Gerealiseerd (openbare ruimte)	Gerealiseerd (totaal)
Rijenwoning	1,7	0	1,7	1,7
Twee-onder-één-kapwoning	1,7	2,0	0,4	2,4
Vrijstaande woning	1,7	2,0	0,4	2,4
Appartement	1,7	1,4	0,3	1,7



6.2 Parkeeroplossingen

Er zijn vier oplossingen voor het parkeren opgenomen:

- Op eigen terrein
- In een gebouwde parkeervoorziening
- In de openbare ruimte
- In parkeerpockets

Het parkeren op eigen terrein moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bij (half)vrijstaande woningen is het aantal parkeerplaatsen minimaal twee per woning, de garage niet meegerekend
- De te realiseren minimaal twee parkeerplaatsen liggen achter elkaar, daar waar mogelijk naast elkaar
- Opstelplaatsen op de kavel moeten goed worden gedimensioneerd (3,5 x 5,5 meter). Indien een kavel smaller is dan 9,5 meter mag een opstelplaats smaller zijn (>3,0 meter)
- De inrit van de parkeerplaatsen vanaf het openbaar gebied is minimaal 3,5 meter breed.

Parkeren in een gebouwde parkeervoorziening moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De gebouwde parkeervoorziening ligt (half) verdiept, met uitzondering van parkeervoorzieningen bij sociale (zorg-) appartementen
- Indien de footprint van het parkeren niet (geheel) onder het gebouw ligt, wordt de parkeervoorziening landschappelijk ingepast (groen dek) of is open
- De entrees worden zorgvuldig gedetailleerd.

Parkeren in de openbare ruimte komt langs woonstraten voor op de volgende manieren:

- Enkelzijdig haaks parkeren, aan de ene of de andere kant van de woonstraat. Een parkeerplek is dan 2,5 x 5,0 meter groot
- Tweezijdig langsparkeren, dus aan weerszijden van de straat. Een parkeerplek is dan 2,2 x 5,5 meter of 2,2 x 6,0 meter groot
- De parkeervakken zijn voor telkens maximaal 5 auto's
- De parkeervakken worden afgeschermd door blokhagen

Parkeren in parkeerpockets moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De parkeerpocket is van de aanliggende straat afgeschermd door een halfopen afscheiding, zoals een (begroeid) scherm
- De aan de parkeerpocket grenzende erfscheidingen van privé terreinen worden meegenomen in het ontwerp voor de parkeerpocket
- Vanuit de aangrenzende woningen is uitzicht mogelijk op de parkeerpocket



Parkeren



Plankaart









atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Randstad 20-17 | 1314 BB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

4 februari 2011
S-BES-2008023

Rob van der Velden
Mark Huisman
Rieks Doornbos
Wim van der Post
Odile de Reuver

