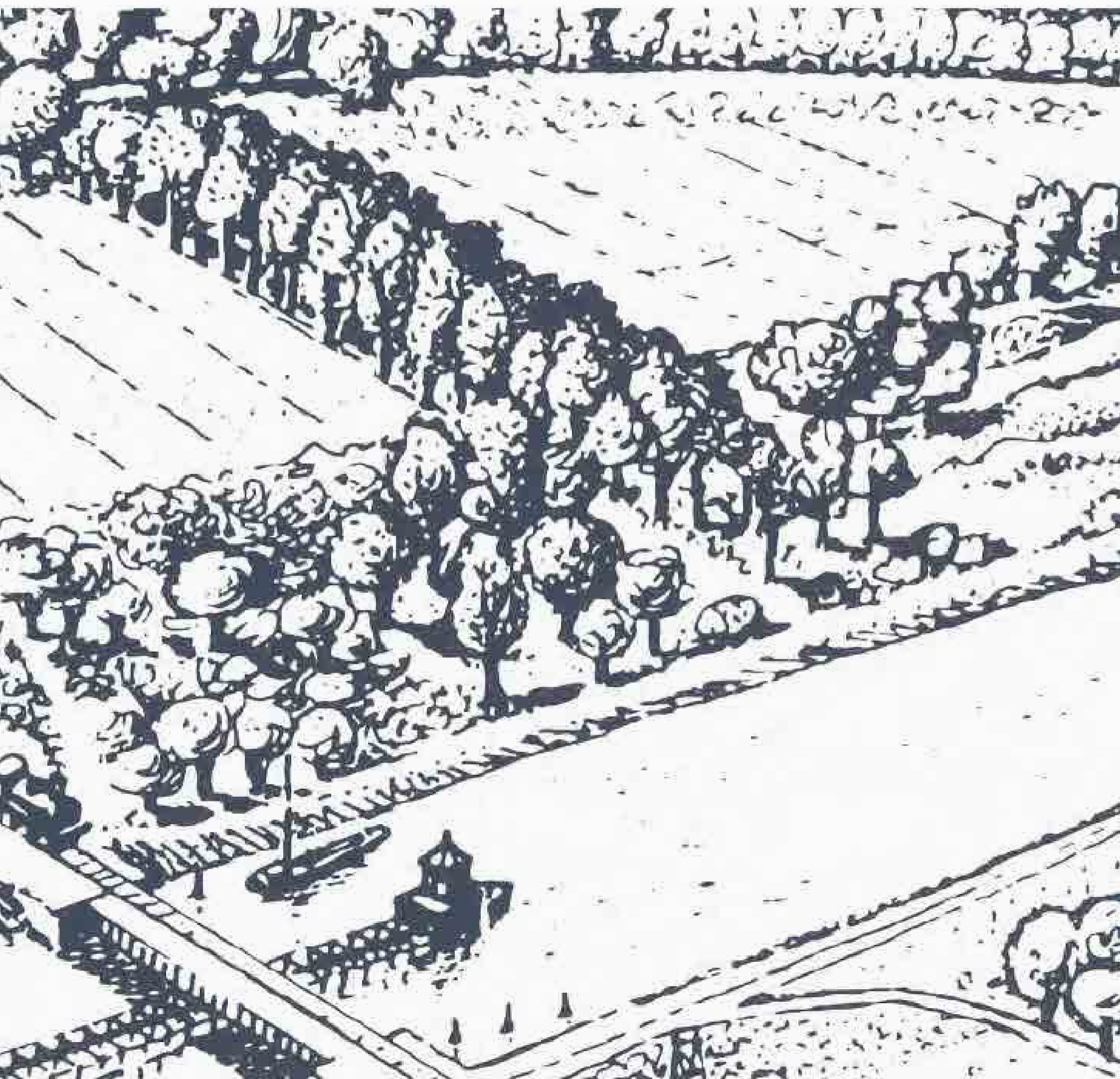


**ARKEI**

# **DE OVERTUIN**

**MASTERPLAN + BKP**

17-10-2022



**OPDRACHTGEVER:**

Synchroon

**OPDRACHTNEMER:**

DELVA

NL  
Hoogte Kadijk 71  
1018 BE Amsterdam  
T +31 (0)20 220 90 78

Contact:  
Steven Delva  
steven@delva.la

Houben van Mierlo Architecten

NL  
Gashouder 36a  
5613 CR Eindhoven  
T +31 (0)40 236 78 58

Contact:  
Jelle Houben  
jelle@houbenvanmierlo.nl



Houben / van Mierlo

# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
GESCHIEDENIS	7
KERNWAARDEN	11
<b>MASTERPLAN</b>	<b>13</b>
<b>ONTWIKKELING IN 3 SFEREN - WOONCLUSTERS, CARRÉ &amp; PARK</b>	<b>15</b>
FASERING	16
AANTALLEN NIEUWBOUW	17
<b>1. DEELGEBIED WOONCLUSTERS</b>	<b>20</b>
DIJKWONINGEN	22
WOONHOVEN	28
HOVEN	32
NIEUWE INDUSTRIËLE RELICTEN	38
BOSLAAN	40
GROENE STRATEN	44
<b>2. DEELGEBIED CARRÉ</b>	<b>5</b>
PRINCIPES WOONGEBIED CARRÉ	54
STRATEN	56
AANSLUITING OP HET PARK	58
<b>3. DEELGEBIED PARK</b>	<b>62</b>
SANERING	64
AFWATERING	66
FLUCTUEREND PARK	68
BEHEERSZONES	70
PAD DER DROMEN	72
<b>BKP LANDSCHAP</b>	<b>75</b>
IDENTITEIT GROEN	76
IDENTITEIT VERHARDING	78
INRICHTINGSELEMENTEN	80
SPELEN EN RECREËREN	81
BEPLANTING	82
VERHARDING	84
ERFAFSCHEIDING	86
<b>BKP ARCHITECTUUR</b>	<b>89</b>
DEELGEBIED WOONCLUSTERS - BAZELDIJK, BOSLAAN EN WOONHOVEN	90
DEELGEBIED CARRE	96
<b>BIJLAGEN</b>	<b>100</b>



# INLEIDING

Na 90 jaar bedrijfsvoering sloot in 2011 de Betonfabriek Betondak in Arkel de deuren. Snel ontstond binnen de toenmalige gemeente Giessenlanden het idee om het vrijgekomen 9,8 hectare grote fabrieksterrein aan het Merwedekanaal als woongebied in te richten. De eerste stap daartoe werd in 2016 ondernomen door een PPBS; een Publiek Private Buurt Samenwerking. Daarin werden meer dan 200 ideeën van bewoners en bedrijven uit de omgeving verzameld. Uit deze samenwerking bleek dat er veel behoefte is aan een nieuwe groene woonwijk waarin de geschiedenis van de betonfabriek, de landschapstuin uit de 17<sup>e</sup> eeuw, het open groene landschap en de aanwezigheid van het water een grote rol speelt. Ook is er veel enthousiasme voor gemeenschappelijke, kleinschalige groenruimte die de mogelijkheid biedt voor recreatie, spontaniteit en ontmoeting.

Met deze wensen en kansen in de hand hebben gebiedseigenaar Van Nieuwpoort en adviseur Fakton eind 2017 een creatieve ontwikkelende partij gezocht en gevonden in de

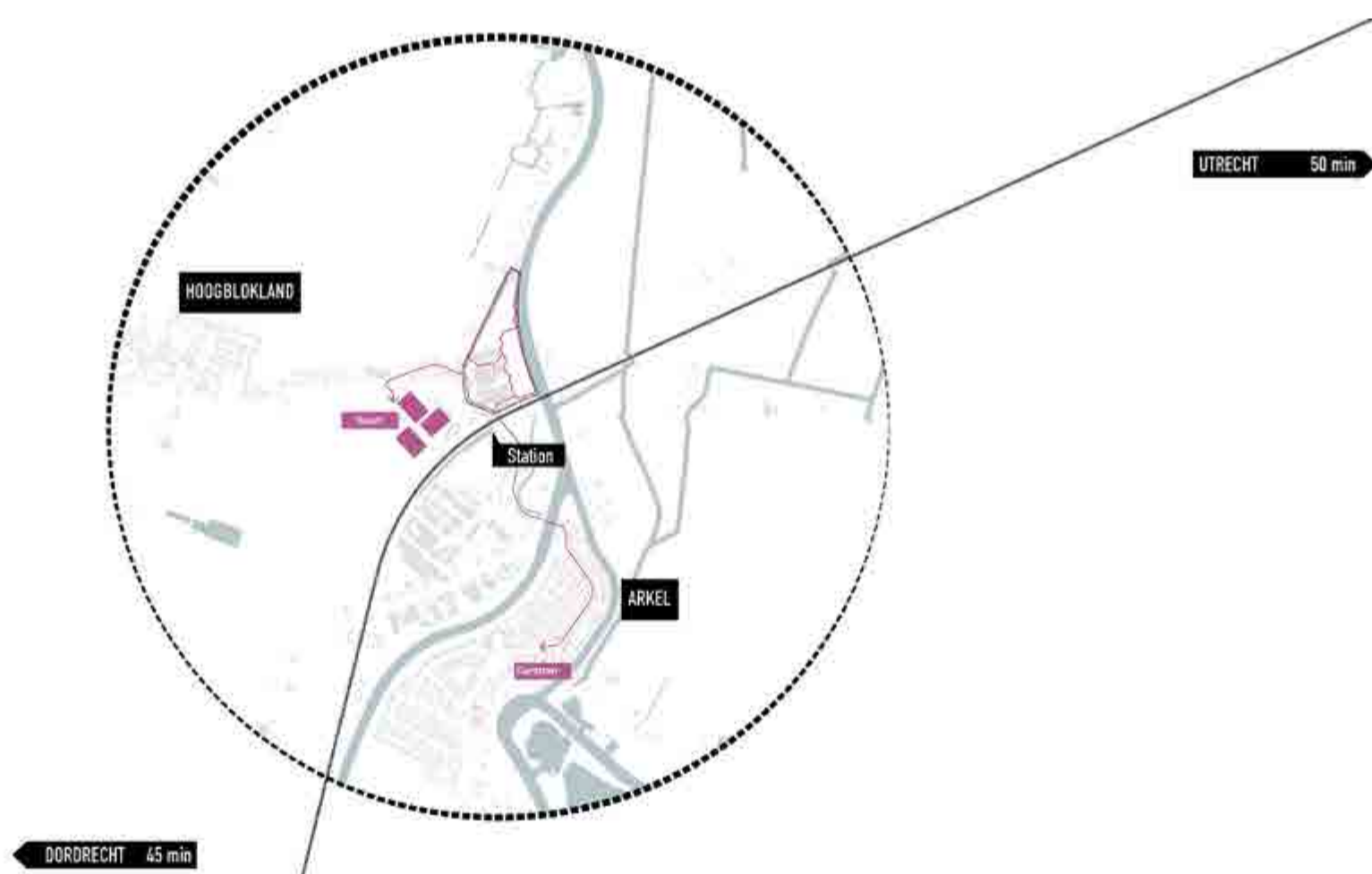
combinatie van projectontwikkelaar Synchron, landschapsarchitect Delva en architect HoubenvanMierlo.

Ter behoeve van die selectie hebben wij een visie gepresenteerd voor de herinrichting van het Betondakterrein. Deze visie is in samenspraak met gemeente, de in 2019 fuseerde met gemeente Molenwaard tot gemeente Molenlanden, doorontwikkeld tot dit masterplan. Doel van dit masterplan is om kaders te stellen voor de volgende fase van de ontwikkeling.

Omdat ons ontwerpteam bestaande uit HoubenvanMierlo en Delva zelf de verdere uitwerking van het plan in landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp doet, is er gekozen voor een beschrijving van de nieuwe ontwikkeling in sferen, referenties en motieven. Op die manier laten we zien hoe we de oorspronkelijke wensen en kansen van de locatie hebben opgepakt en aangevuld tot een kansrijk en uitvoerbaar stedenbouwkundig plan.

In dit document wordt daarom eerst kort gerefereerd aan de geschiedenis van de plek en de omgeving. Vervolgens hebben we 3 sferen gedefinieerd die het plan ruimtelijk en programmatisch vormgeven. Hoe de verschillende sferen tot uiting komen wordt per deelgebied uitgelegd op een stedenbouwkundig niveau; hoe werken typologieën samen? Welke ruimtelijke motieven worden er gebruikt? Hoe wordt er een gezamenlijke plek gecreëerd? Welke rol speelt de geschiedenis? Tenslotte zijn er spelregels gemaakt voor de architectonische uitwerking van de verschillende deelgebieden, deze zijn in het laatste hoofdstuk beschreven.

Delva, Houben/vanMierlo  
maart 2022



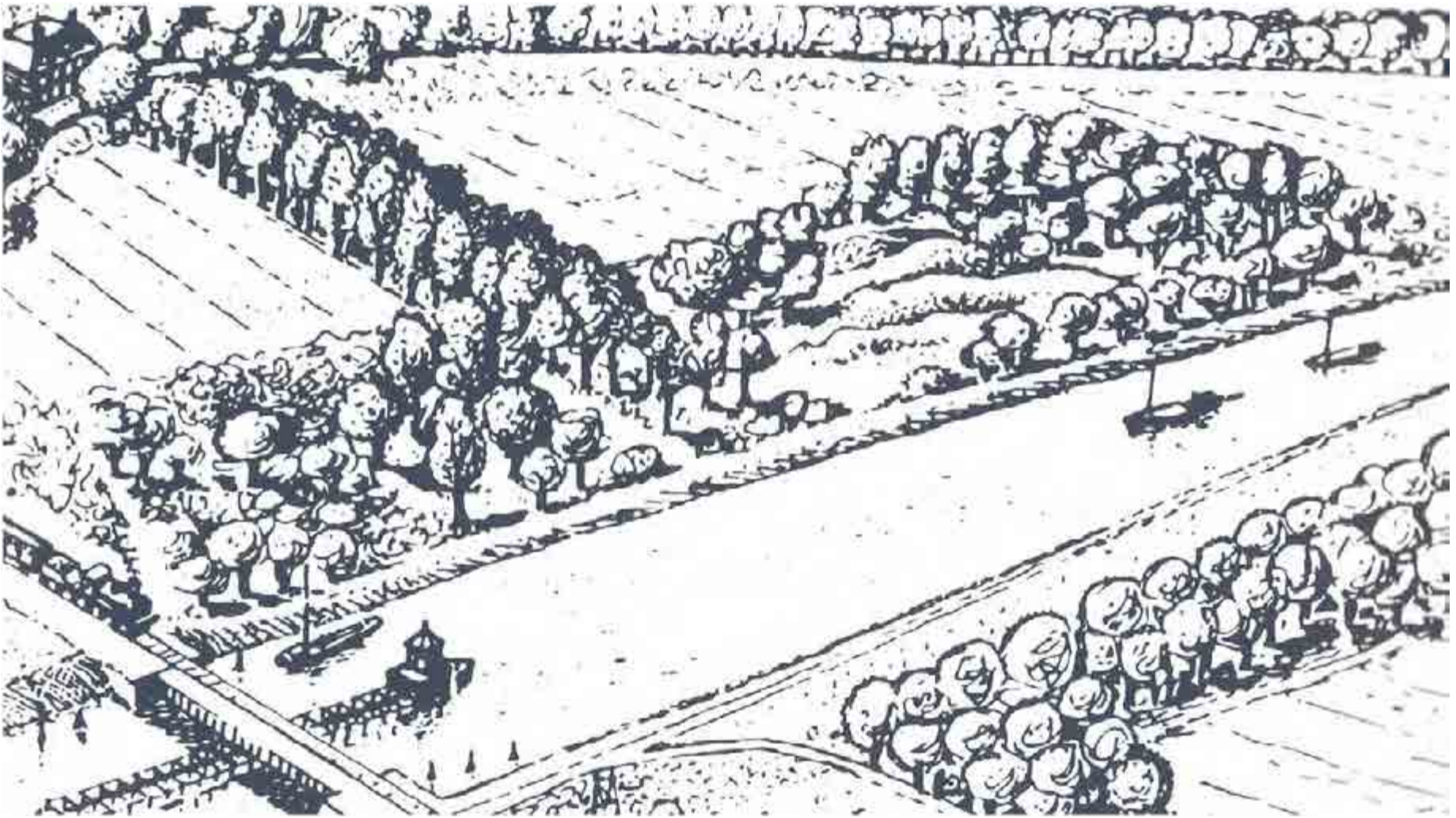


## **De Overtuin - 1764**

Het terrein was oorspronkelijk onderdeel van het landhuis 'Schoonzigt', een oude hofstede die in 1764 door Jan Jacob van Hoeij werd verbouwd tot landhuis. Het huis ligt nog altijd in de bocht van de dijk, tegenover de ingang van het fabrieksterrein. Aan de overzijde van de dijk werd door de familie een overtuin aangelegd, met zicht op het kanaal. Een laan met aan weerszijden bomen, de Boslaan, verbond het landhuis en de tuin

# INLEIDING

Geschiedenis



## **Betondak - 1921**

In 1921 ontving het bedrijf N.V. Betondak een vergunning voor de vestiging in Arkel, een lintdorp in de Ablasserwaard. Het fabrieksterrein kreeg een plek ten noorden van het dorp, op een laaggelegen terrein ingeklemd tussen de Bazeldijk, het Merwedekanaal en de spoorweg van Dordrecht naar Geldermalsen.



# INLEIDING

Geschiedenis







# INLEIDING

## Kernwaarden Overtuin

### **DE OVERTUIN WORDT EEN GROENE WOONBUURT IN DE NOORDELIJKE PUNT VAN ARKEL LANGS HET MERWEDEKANAAL. HIER WOONT MEN IN HET PARK, MET EEN DORPSE SFEER EN RUIMTE VOOR ONTMOETING DOOR DE OPZET IN VERSCHILLENDE BUURTJES RONDOM GEZAMENLIJKE HOFJES.**

Met De Overtuin geven we de betondak-locatie in Arkel een duurzame, toekomstbestendige invulling. Wij hebben ons laten inspireren door de groene, weidse plek aan het water en de wensen van de (beoogde) gebruikers, om vervolgens onze ideeën te vertalen naar een integraal concept waarin een gezonde leefomgeving, wooncomfort en landschap centraal staan. In dat stedenbouwkundige concept is flexibiliteit ingebouwd, verschillende motieven zijn bepaald maar kunnen nog verschoven of verplaatst worden naar gelang de types worden doorontwikkeld in het stedenbouwkundig ontwerp. Hiermee ontstaat een duurzaam gebied dat organisch tot ontwikkeling wordt gebracht.

We creëren buurtjes van overzichtelijke maat en schaal, met een differentiatie in architectuur en een dorpse sfeer. Zo ontstaat variatie en individualiteit in het plan. Collectiviteit creëren we door de woningen te oriënteren rondom gezamenlijke hofjes. Hier ontmoeten bewoners elkaar, vindt de buurtbarbecue plaats en kunnen kinderen veilig spelen. Aan het water geven we een nieuwe invulling aan het vroegere landgoed van landhuis Schoonzigt. Het park meandert centraal door het plangebied en vormt het verbindend element tussen de dijken, het water, de woonmilieus.

### **WAAR BOUWEN WE OP VOORT?**

#### **HET INDUSTRIËLE KARAKTER EN DE HISTORIE.**

Belangrijke kwaliteiten van de locatie zijn de sporen uit het verleden. De historie van het landhuis met het landgoed, en het industriële karakter van de betonfabriek die op deze locatie gevestigd was. Maar ook de ligging aan het Merwedekanaal in een weidse groene omgeving. Deze punten vormen belangrijke bouwstenen waar we met De Overtuin op voort bouwen.

De betonfabriek heeft jarenlang werkgelegenheid voor de hele gemeente en regio Giessenlanden opgeleverd. De productiehallen en opslagterreinen - omsloten door het Merwedekanaal, de Bazeldijk en het spoor - bepalen het DNA van de plek.

Als je door je oogbaren kijkt, zijn de contouren van het landgoed, dat honderden jaren geleden is aangelegd, nog steeds zichtbaar. De oorspronkelijke bomenlaan van het landhuis is door de betonfabriek gebruikt als toegangsweg tot het industrieterrein.

De voormalige overtuin en de boslaan worden hernieuwd toegepast in de vorm van een kaderstellend carré en een centrale toegangsroute. De rechthoek wordt zichtbaar gemaakt in het landschap en de bebouwing. Daarmee bepaalt de historie in de vorm van de rechthoek, de dijken, de boslaan en het kanaal de stedelijke morfologie. Op kleinere schaal wordt de historie voelbaar door materialisering en relicten uit de tijd van de betonfabriek subtiel toe te passen of te hergebruiken als invulling van woonhoven, park en architectuur.

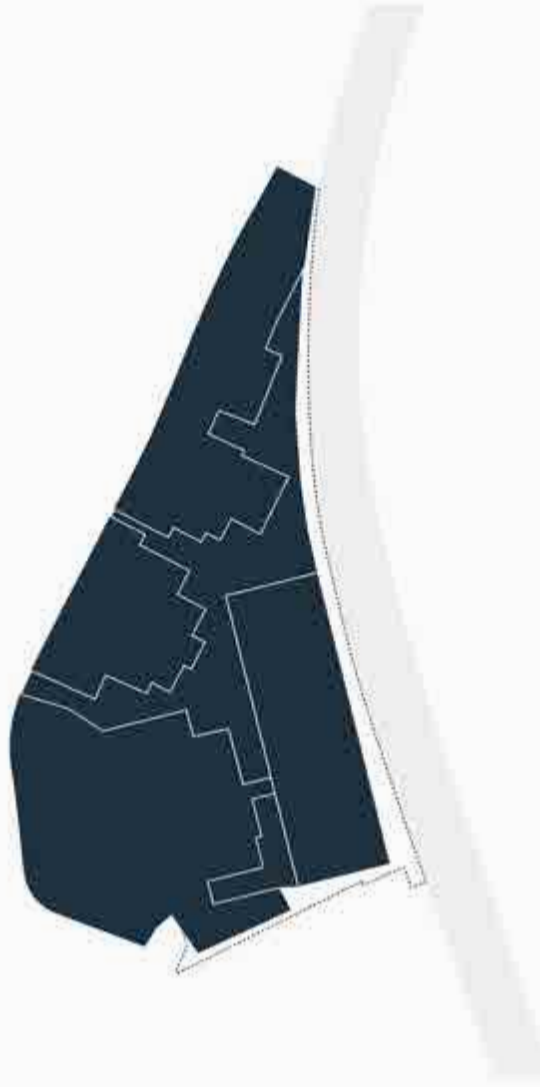
### **WAT VOEGEN WE TOE?**

#### **EEN VERRASSEND WOONMILIEU IN DORPSE SFEER**

Op basis van de herkenbare dragers uit het verleden creëren we een verrassende buurt die het spanningsveld zoekt tussen de rauwe sfeer van de relicten van de betonfabriek en een kleinschalig en ontspannen recreatief woonwerklandschap. De Overtuin wordt een bijzonder, op zichzelf staand gebied waar men vanaf binnenkomst verrast wordt door de aangename contrasten en comfortabele groene setting.

De basis wordt gevormd door een dynamische en flexibele stedenbouwkundige opzet die uitgaat van verschillende woonbuurtjes die verbonden worden door het park. Bewoners ontmoeten elkaar daar en kunnen de ruimte gezamenlijk gebruiken. De koppeling tussen park en hoven is dusdanig dat flexibel gebruik van de hoven soms beroep doet op het park en vice versa. De architectuur is divers, maar saamhorig en past in de omgeving en bij de rijke historie van de plek.

Elk buurtje wordt een 'community' en kan op zichzelf functioneren, maar past ook goed binnen het grotere geheel. De kleinschaligheid en menselijke maat staan centraal. Een wijk met een hoog leefcomfort dat mede ontstaat door het park autoluw te maken en aandacht te besteden aan duurzame energie-, water- en afvalhuishouding. Een plek bij uitstek om kinderen veilig te laten spelen, te picknicken, elkaar te ontmoeten en te wandelen langs het water.



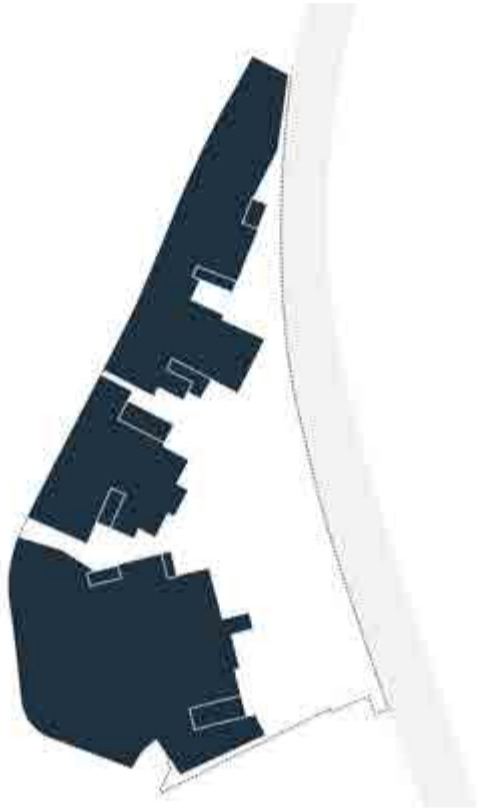
# MASTERPLAN





# MASTERPLAN

## Ontwikkeling in 3 sferen

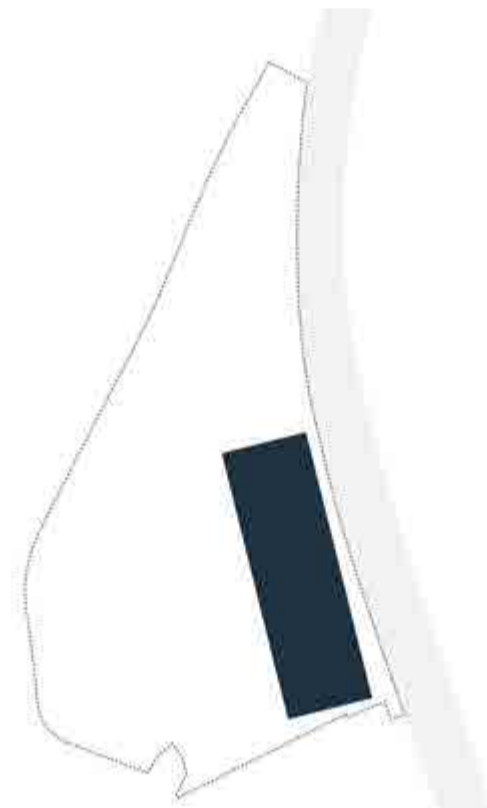
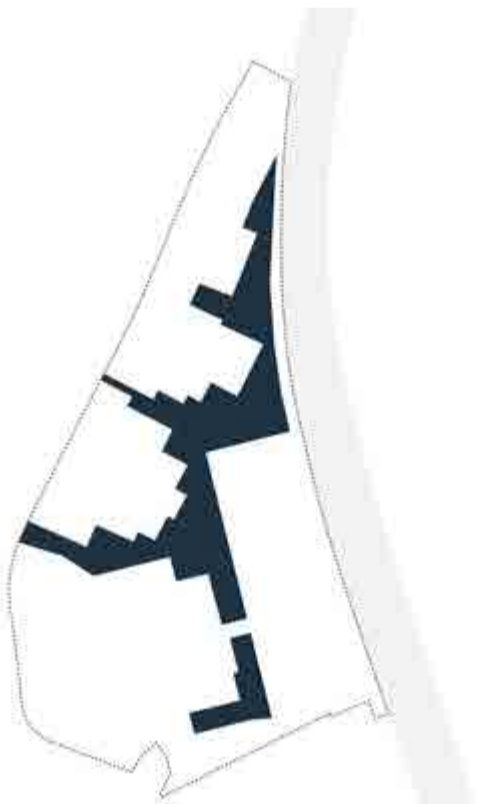


### WOONCLUSTERS MET HOVEN

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit de woonclusters. Deze ruimte wordt ingericht en vormgegeven op een dusdanige manier dat wonen aan het park en de hoven op een optimale manier naar voren komt. De bebouwing bestaat uit verschillende typologieën die geschakeerd zijn. Die woonsfeer komt vooral tot uiting in de hoven. Dit zijn kleinschalige groenruimtes waar direct aan gewoond wordt. Bewoners wonen niet alleen aan deze groenruimtes, maar voelen ook gemeenschappelijk eigenaarschap. De hoven zijn in min of meerdere mate verbonden met het park. Binnen het masterplan is er ruimte om de grens te laten vervagen en bijvoorbeeld per seizoen op en af te schalen.

### CARRÉ

Deze strakke rechthoek verwijst direct naar het historische DNA van de plek. Van de 17<sup>e</sup> tot begin 20<sup>e</sup> eeuw lag hier het landgoed Schoonzigt. Binnen deze vorm is door nabijheid van de water, dijk en spoorbrug de aanleiding gevonden om dichter en steniger te bouwen. De historische vorm wordt herkenbaar in hoogte en materiaal en wordt daarmee de kaderstellende figuur die het gehele plan ordent.



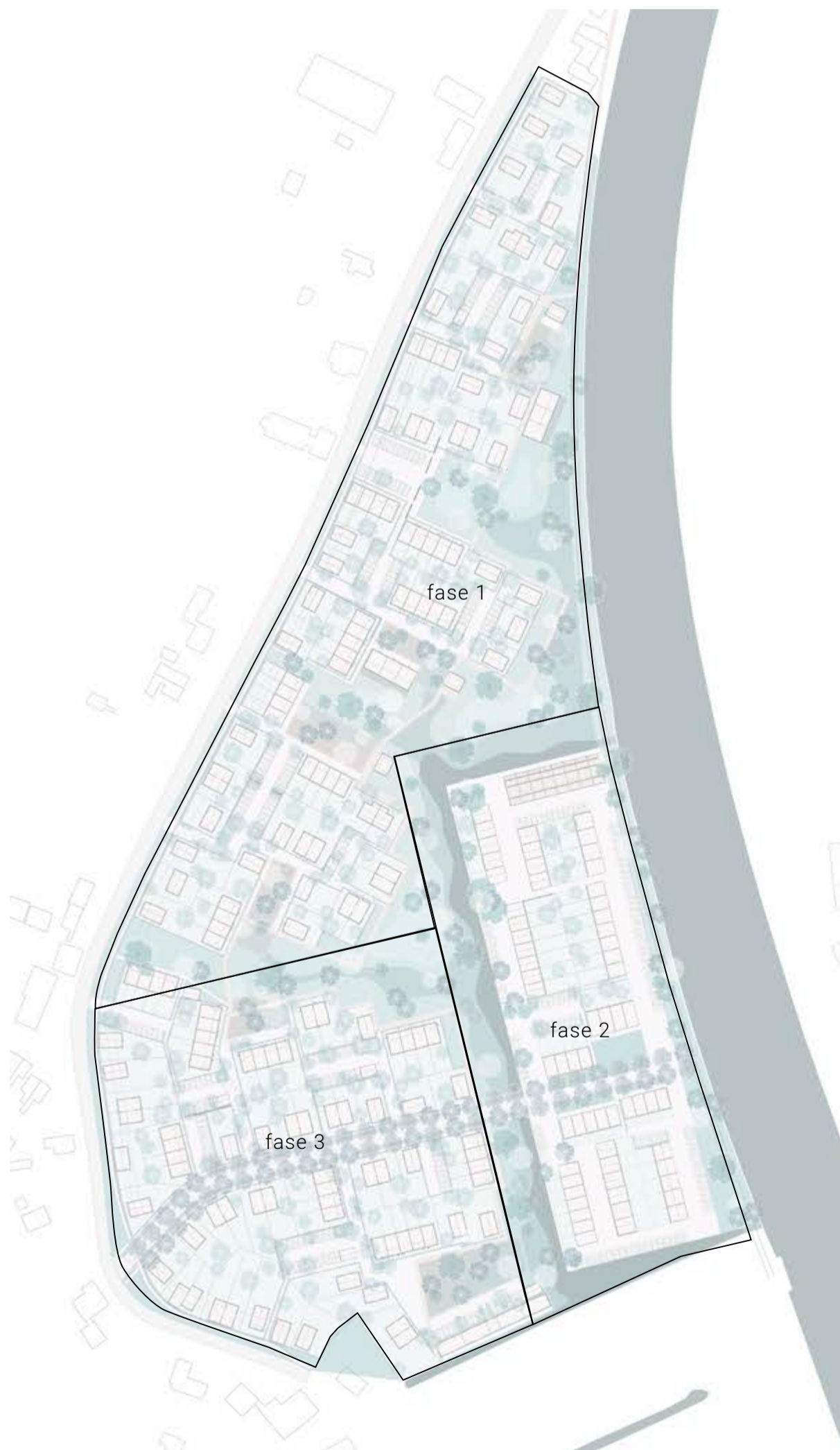
### PARK

Rondom de woonclusters en het carré wordt een groene zone gemaakt die zowel de route- als bufferruimte is. Het park ligt een halve meter lager dan de hoven en het carré, hiermee worden die ruimtes op een permeabele manier afgebakend. Binnen het park vindt waterberging plaats, wandelpaden verbinden de dijken met de woonclusters en er wordt ruimte gemaakt voor bewoners. Zo is het park een letterlijke en figuurlijke overstortbak van de woonclusters waarin open water (waterberging) zichtbaar gemaakt is.

Het park ligt ingesloten tussen twee dijken. Deze langgerekte vormen worden gebruikt in de beleving van de plek als geheel en versterken door hun hoogteverschil het park als losstaand element.

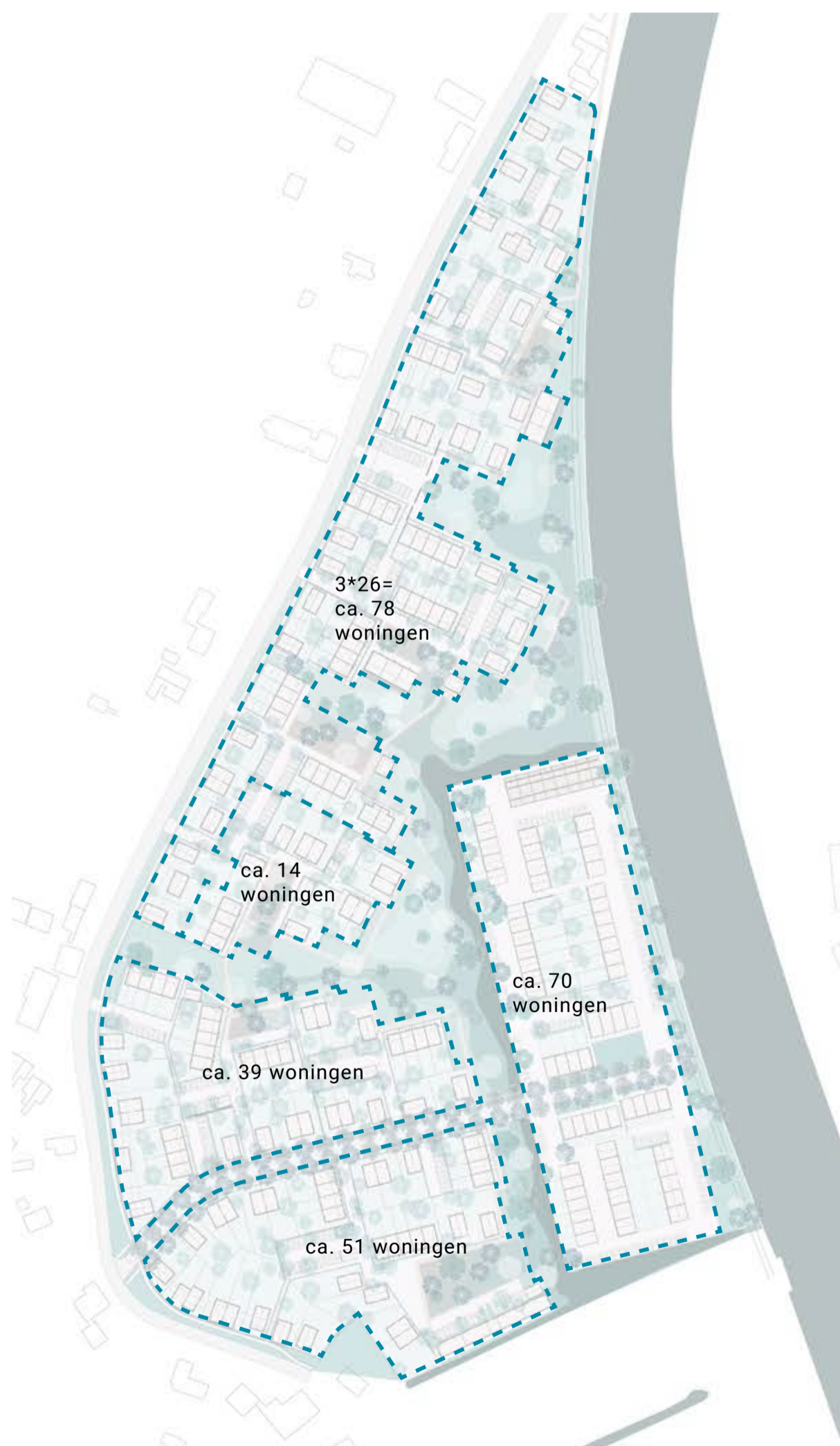
# MASTERPLAN

Fasering grondsanering/bouwrijp maken





# Aantallen nieuwbouw









WOONCLUSTERS

# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS



## **WOONCLUSTERS**

De woonclusters vormen het grootste deel van het masterplan, zowel in woningaantallen als oppervlakte. Het gebied wordt begrensd door het park en de Bazeldijk. Door de vorm van het park bestaan de clusters uit 4 grote halfronde lobben, binnen de lobben worden wonen, parkeren en de hoven geplaatst. De grens met de Bazeldijk wordt gemaakt door vooral vrij ontwikkelbare kavels met vrijstaande of 2-onder-1-kap woningen. In dit type woning speelt de relatie met de dijk een rol. Tussen deze eerste rij woningen vindt de ontsluiting naar de achterliggende woonhoven plaats.

## **HISTORISCHE REFERENTIE**

De gebouw typologieën waar de woonclusters uit bestaan en de morfologie van de stedebouw is een hedendaagse afgeleide van plaatselijke historische motieven. De dijkwoningen refereren aan de ensembles van hallenhuisboerderijen die bestaan uit woonhuis op de dijk met daar achter schuren en stallen achter de dijk die de routes en doorzichten richting de weilanden begeleiden. De verkrumming en orthogonale draaiing van deze kenmerkende bebouwing wordt ingezet om de woonhoven vorm te geven.

## **AANSLUITING MET HET PARK EN HOVEN**

Door dit ordenings- en ontsluitingsprincipe ontstaan autoluwe en half open hoven aan het park en tussen de huizen. Deze hoven zijn in maat en schaal geschikt voor gemeenschappelijk gebruik zoals buurtbarbecues, moestuinen en sporttoernooitjes. Ook kunnen kinderen hier veilig spelen. De aansluiting met het park is zacht waardoor de activiteiten over kunnen lopen in de grotere groenruimte. Ook moet het mogelijk zijn om in de uitwerking van het masterplan gemeenschappelijke functies van de hoven juist in het park te plaatsen.

## **BOSLAAN**

In het zuidelijkste bebouwingscluster is de historische boslaan opgenomen. Deze wordt opnieuw gebruikt, nu als toegang naar het carré, als woonstraat en als toegang tot de hoven in dit cluster







# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Dijkwoningen



### DIJKWONINGEN

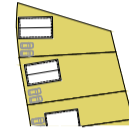
De Bazeldijk wordt een 30km/h weg, hierdoor wordt het goed mogelijk om van deze doorgaande weg een brede woonstraat te maken. Voorbeelden van dit soort lintbebouwing zijn in de omgeving veelvuldig te vinden, zoals in Hoogblokland en in Arkel zelf. De woningen staan dicht tegen of op de dijk en gaan daarmee een directe relatie aan met de dijk, qua ontsluiting van het kavel en zichtoriëntatie. Tussen de dijkwoningen is ruimte voor ontsluiting van achterliggende woonclusters en voor zichtlijnen richting het park, het kanaal, de clusters en de hoven. Het hoogteverschil tussen de dijk en de woonclusters is tussen de 0,5 en 2,5 meter en loopt op van noord naar zuid. Vanwege verkeersveiligheid en toegankelijkheid wordt het hoogteverschil tussen de dijkweg en het achterliggende niveau van de woonclusters overbrugd op de kavels aan de dijk.

### TYOLOGIE

In deze zone worden twee typen dijkwoningen onderscheiden; 'op' en achter de dijk. De woningen achter de dijk staan op hetzelfde niveau als de woonclusters, de voordeur zit aan de zijgevel en de oriëntatie is in de lengterichting van de dijk. Dit type is in vorm verwant aan de schuurtypologieën in de woonclusters. De andere variant is de woning 'op' de dijk. Hier is de voordeur aan de dijk geplaatst en ligt de nok haaks op de dijk. Het hoogteverschil tussen de dijk en het niveau van de woonhoven wordt zowel in als naast de woning overbrugd.

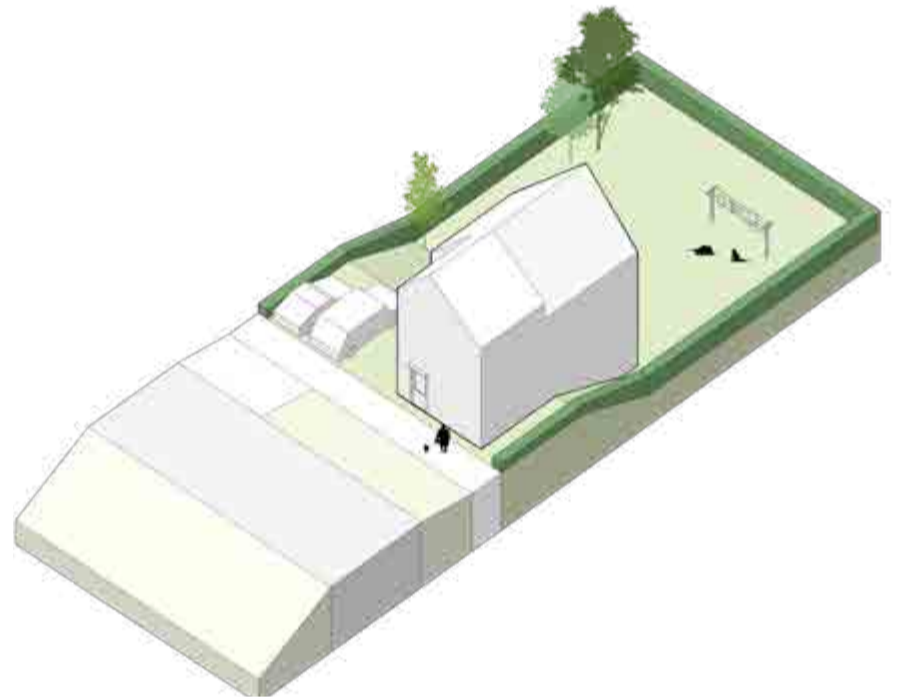
### ONTSLUITING

Tussen de dijkwoningen liggen straten richting de woonhoven. Het hoogteverschil is hier zichtbaar in de gevel en de voordeur van de dijkwoning ligt aan de zijstraat, onafhankelijk van de nokrichting. Op plaatsen waar geen zijstraat aan het kavel grenst is de ontsluiting van het kavel via de Bazeldijk. In het geval van één of meerdere kavels met een woning 'op' de dijk kan er een voortuin, stoep of parkeerhaven gemaakt worden op het niveau van de dijk.



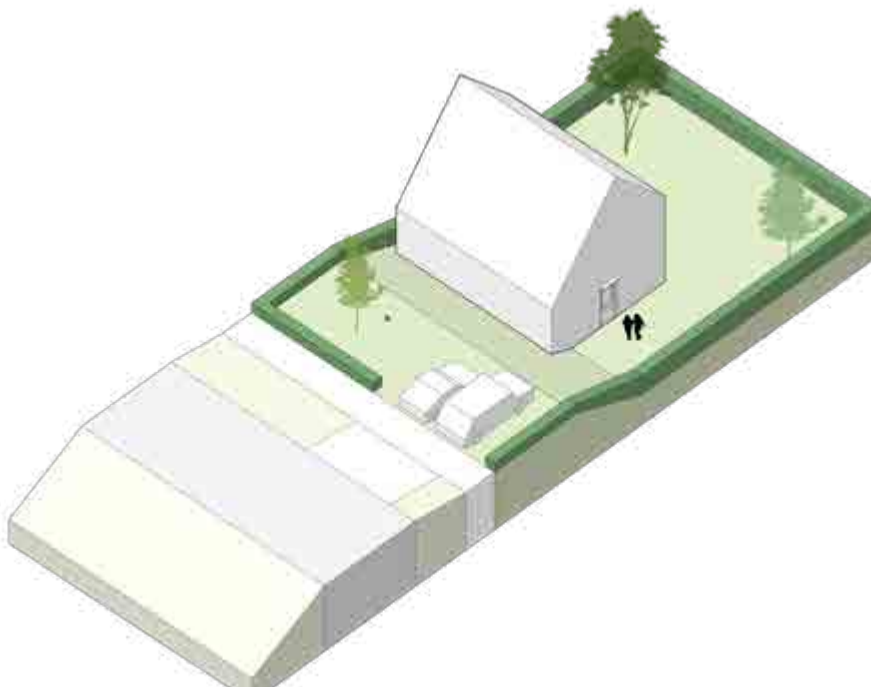
**IN/OP DE DIJK**

- VOORDEUR AAN DIJK, OP +/- NIVEAU DIJKWEG;
- 'ZIJTUIN' ALS TALUD LANGS WONING
- ORIËNTATIE WONING HAAKS OP DIJK
- DIRECTE RELATIE WONING-DIJK



**ACHTER DE DIJK**

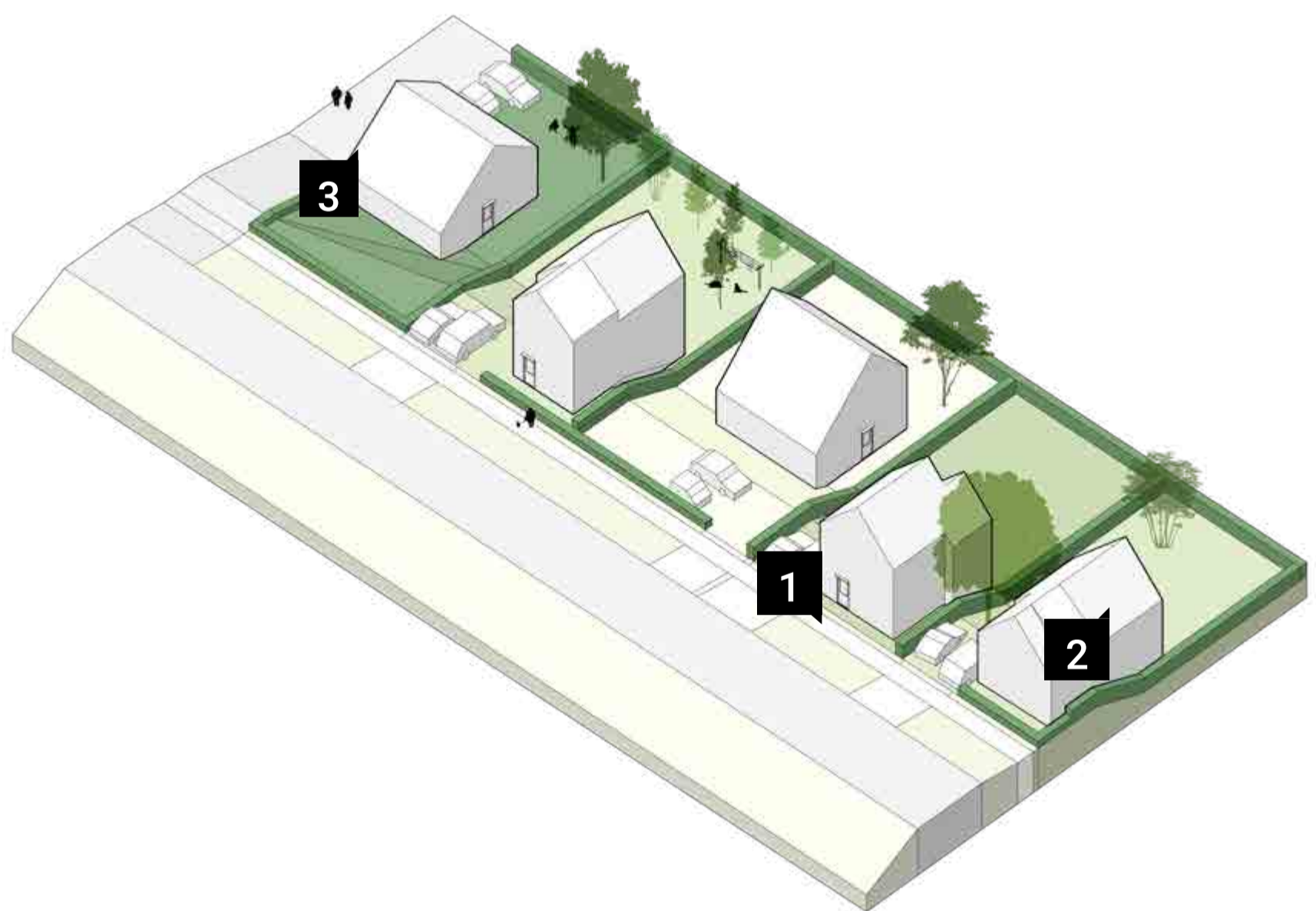
- VOORDEUR AAN ZIJKANT
- 'ZIJTUIN' ALS GROEN TALUD TUSSEN WONING EN DIJK,
- ORIËNTATIE WONING IN LENGTERICHTING DIJK
- INDIRECTE RELATIE TUSSEN WONING-DIJK





# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

Dijkwoningen - principe illustratie





1. INCIDENTEEL: (GEDEELDE) VOORTUIN, 'BRABANTS STOEPJE' OF PARKEERHAVEN BIJ TYPE WONING 'OP DIJK'. DE VOORDEUR VAN DE WONING LIGT OP HET NIVEAU VAN DE DIJKWEG, DE RUIMTE TUSSEN DE WEG EN DE VOORGEVEL WORDT PLAATSELIJK OPGEHOOGD. NB. TUSSEN DE DIJKWEG EN DE KAVELGRENS WORDT RUIMTE OPGENOMEN VOOR DIJKUITBREIDING (PROFIEL VOOR VRIJE RUIMTE) EN EEN NUTSTRACÉ VAN BIJ ELKAAR 4 METER BREED.

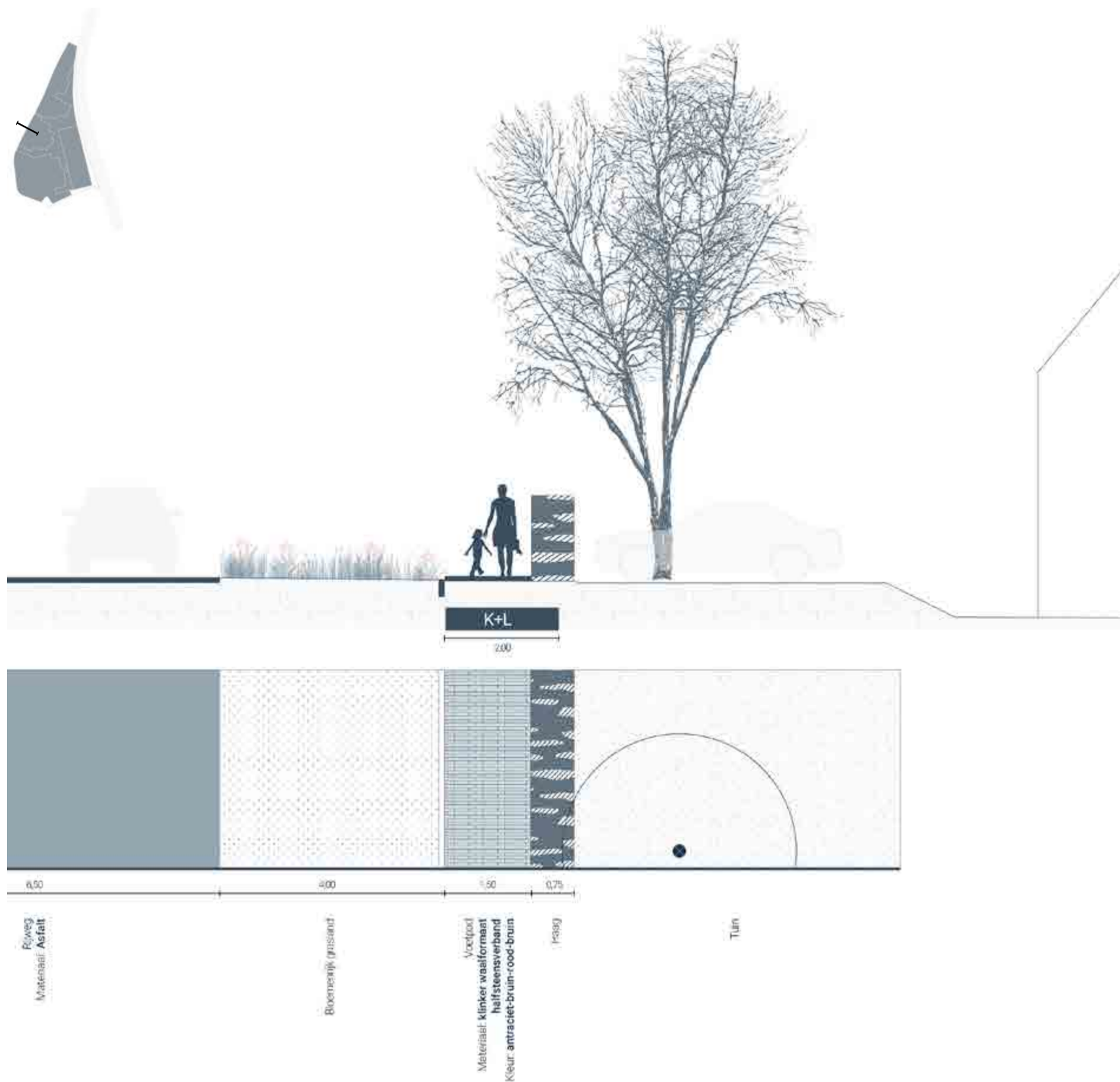
2. ZIJKANT MET DOORZICHT NAAR HET PARK



3. HOOGTEVERSCHIL ZICHTBAAR IN ZIJKANTEN.

# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Dijkwoningen - principes



Principe profiel - dijk





# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## woonclusters



### **WONEN AAN GEZAMENLIJKE RUIMTE**

Tussen de dijkwoningen en het park liggen groepjes woningen rondom rustige gedeelde hoven. Door de gemeenschappelijke autoluwe sfeer fungeren de hoven als verlengstuk van het park aan de ene, en privétuinen aan de andere kant. Bewoners voelen zich vrij om de hoven tijdelijk in gebruik te nemen en het park komt de hoven in door soepele overgangen en zichtlijnen. De woningen zijn daarmee grotendeels aan de hoven gekoppeld maar zijdelings ook aan het park. De sfeer en gezamenlijkheid van de hoven springt zo soms over het park heen naar een volgend cluster.

### **VERKAVELING**

De opzet van de clusters is dusdanig dat er een vriendelijke kleine schaal ontstaat. Parkeren vindt plaats in parkeerkoffers die uit het zicht, maar niet verborgen, in de clusters liggen. Op kavels van vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen wordt ook geparkeerd. Deze kavels worden dusdanig geplaatst dat parkeren altijd tussen de woningen en nooit in het verlengde van een zichtlijn ligt. Woningen hebben de adreszijde richting elkaar, binnen de woonhof. Toegangsstraatjes worden begeleid door zijanten die dicht op de kavelgrens staan met eventueel een voordeur; de adressen en de bebouwing concentreren zich rond de hoven. Incidenteel komt het voor dat er autoverkeer over een woonhof naar een parkeerkoffer of parkeren op eigen kavel rijdt. De routes voor autoverkeer zijn altijd doodlopend.

### **TYOLOGIE**

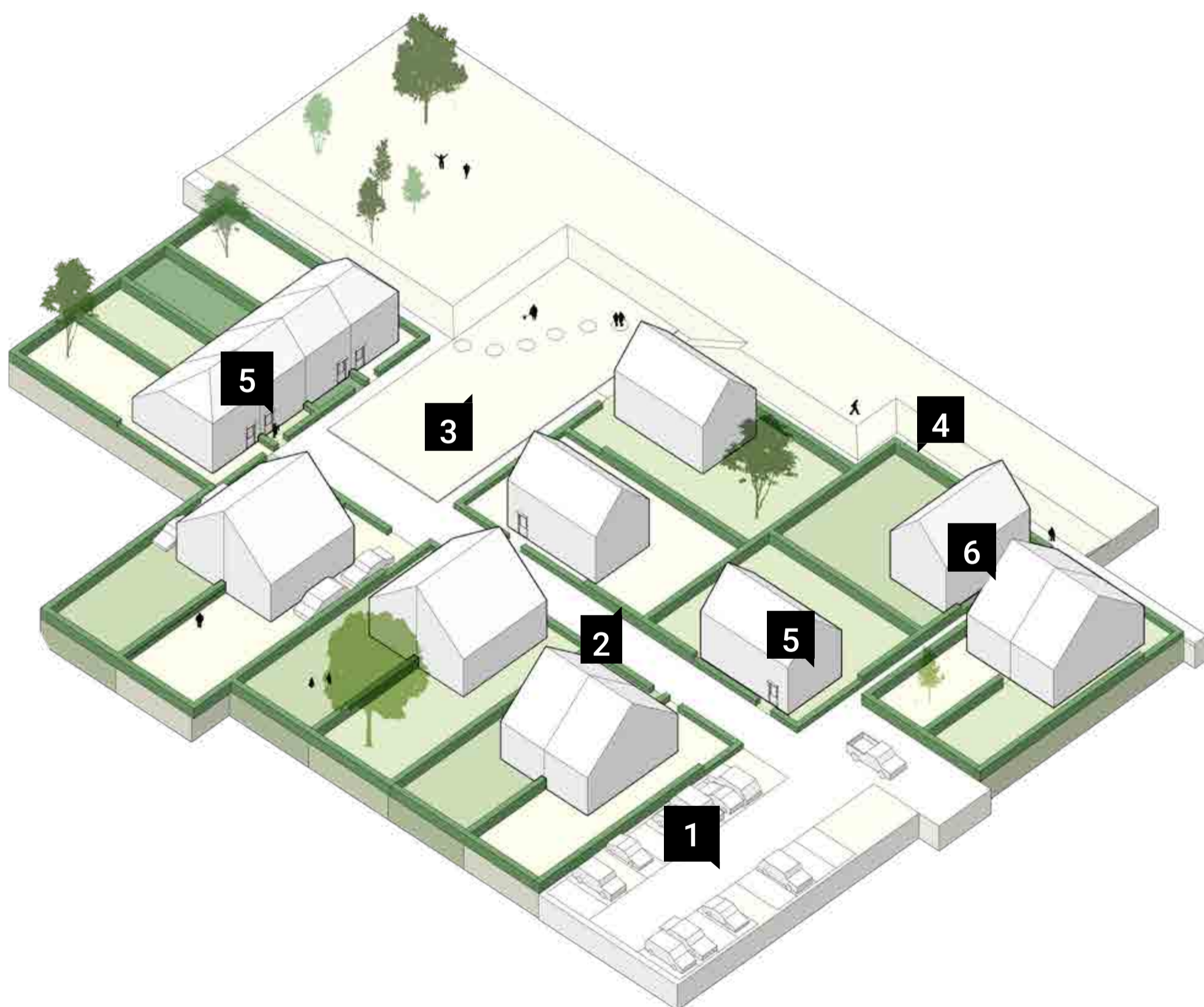
Woningen rond de hoven bestaan uit een beperkt aantal lage typologieën die afgeleid zijn van lokaal bekende historische gebouwvormen zoals schuren, boerderijen, gemalen en stallen. De types worden in een orthogonaal patroon geplaatst; de nokrichting verandert steeds en tussen de types wordt gezocht naar een schakering in de voorgevel zodat de intieme hof zo goed mogelijk vormgegeven kan worden. Incidenteel draait een rijtje woningen volledig naar het park toe, ook dit bevordert de positieve wisselwerking tussen de woonsfeer en het park.

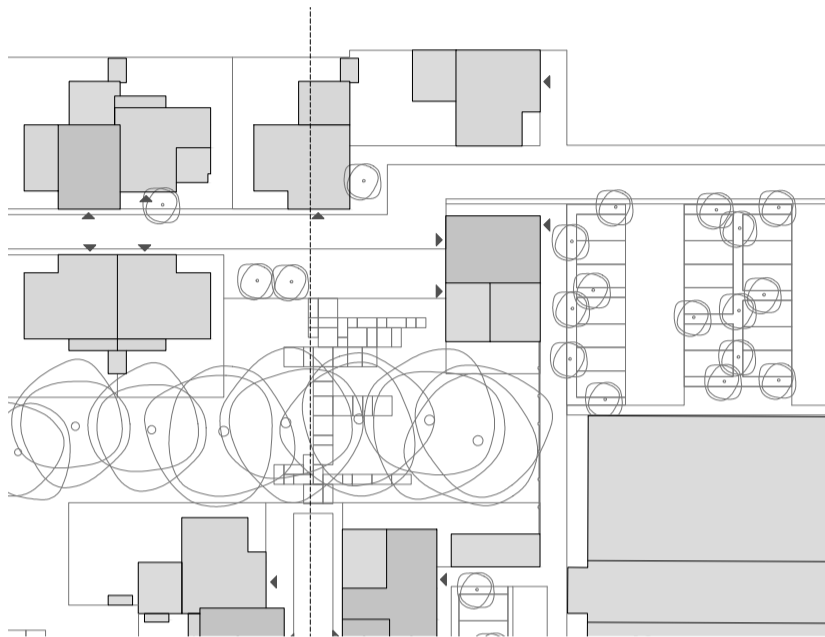




# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

Woonhoven - principe illustratie





1. PARKEERKOFFERS ZO VEEL MOGELIJK AAN ZIJTAK ROUTE, NOOIT GEPARKEERDE AUTO'S OP EINDE ZICHTLIJN

2. SMALLE HOVEN WORDEN INTIEME WOONSTRATEN MET DOORKIJK NAAR PARK



3. HOVEN MET COLLECTIEF OPENBAAR GEBRUIK, ZO VEEL MOGELIJK AUTOLUW. ZICHTLIJNEN BINNEN HET CLUSTER WORDEN 'OPGEVANGEN' DOOR KOPBEBOUWING. INRICHTING OPENBAAR GEBIED GROEN, SPEELS EN INFORMEEL. AANSLUITING MET PARK PERMEABEL EN CAPILLAIR. BEBOUWING WORDT GESCHAKEERD GEPLAATST BINNEN ORTHOGONALE STRUCTUUR, WISSELLENDE KAPRICHTINGEN

4. RICHTING HET PARK WORDEN ACHTERKANTEN EN ZIJKANTEN AFGEWISSELD MET ADRESKANTEN VAN WONINGEN. HET MAKEN VAN MEER DAN 15 METER AANEENGESLOTEN ACHTERKANT WORDT VERMEDEN. DE RAND VAN HET PARK BESTAAT AFWISSELEND UIT ADRESKANTEN, ZIJTUINEN EN ACHTERTUINEN.



5. 'MONUMENTALITEIT' DE ZICHTLIJNEN BINNEN HET WOONCLUSTER KOMEN UIT OP VOOR- OF ZIJKANTEN WONINGEN. DE ADRESKANTEN VAN WONINGEN ZIJN NAAR ELKAAR TOE GEKEERD RONDOM HET HOF OF AAN EEN WOONSTRAAT.

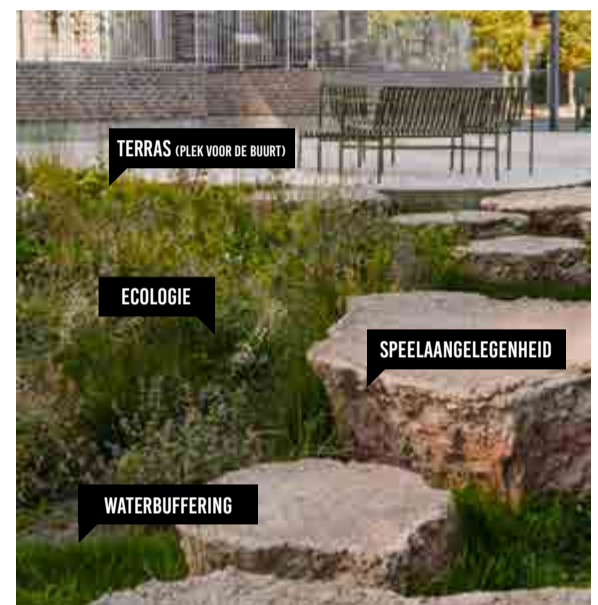
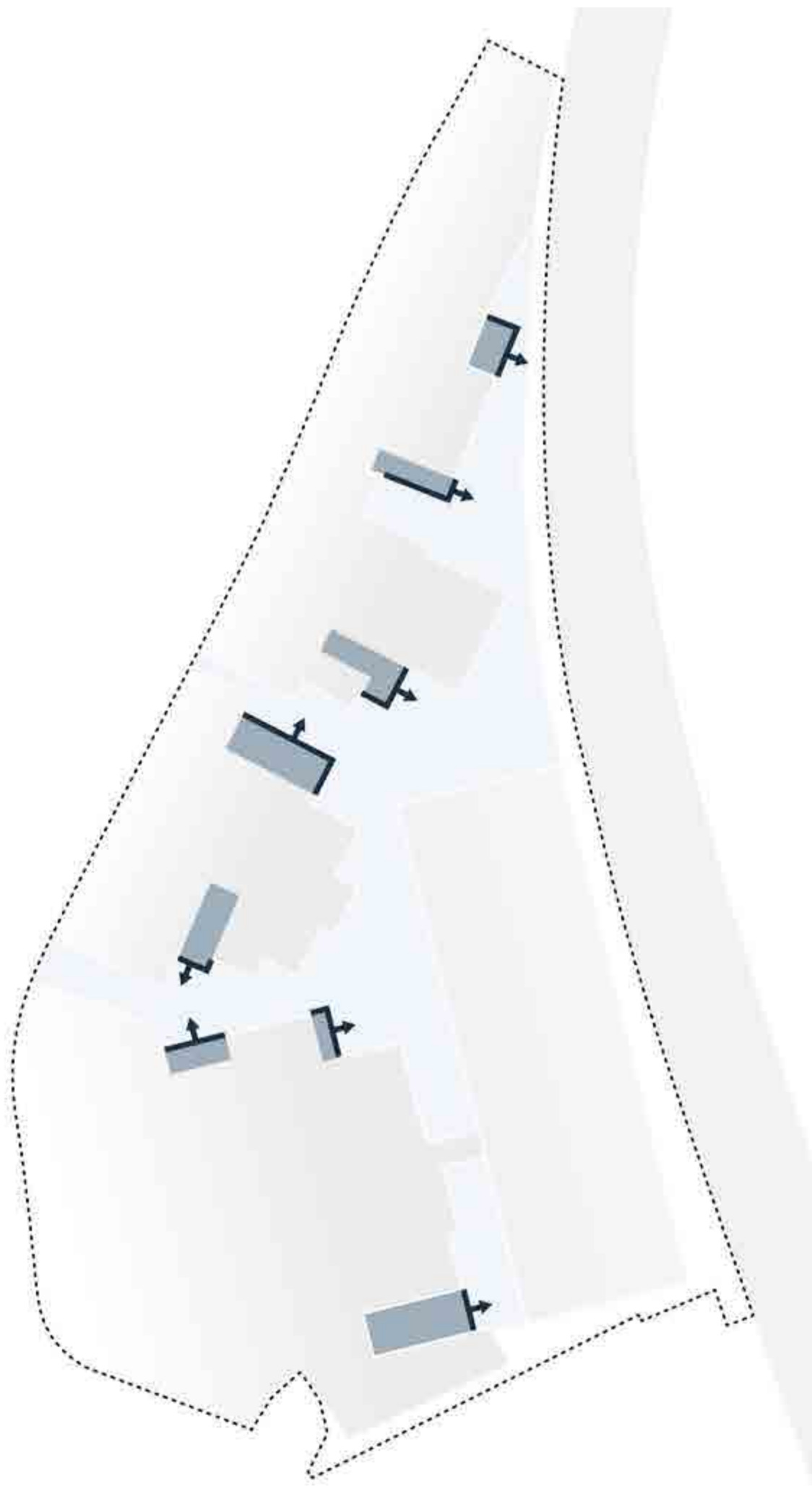


6. INCIDENTEEL: SMALLE DOORGANG MOGELIJK LANGS VORDEUREN NAAR PARK



# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Hoven



Een hof is een speciale plek in het masterplan waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Het vormt een verbindende schakel op twee manieren:

- Tussen buurtbewoners met elkaar
- Tussen wonen en het park

< Hoven schakel tussen wonen & park





1. Beton

**Beton als materialisering:**

De betonfabriek, een prachtig stukje geschiedenis, enorm belangrijk voor Arkel. Het ligt dan ook voor de hand om beton te gebruiken als materialisering voor geheel het plan. Echter, om alles vol te leggen met betonplaten, betonklinkers en bandjes, is naar ons idee niet meer van deze tijd als we verschillende aspecten van duurzaamheid in acht houden.

Daarom wordt niet alles beton, maar juist enkel een paar bijzondere elementen waardoor we juist nadruk leggen op het materiaal. Dus beton is niet het algemene, maar beton vormt juist de uitzondering die daardoor opvalt.



2. Bakken

**Betonbakken als inspiratie:**

Op locatie zijn we geïnspireerd geraakt door de verscheidene betonbakken die het gebied rijk is. Niet alleen accentueert de bak de plek, door dit principe mee te nemen refereren we terug naar de materialen en vormtaal die het gebied rijk is. Deze omkadering willen we specifiek terugbrengen in de diverse hoven.



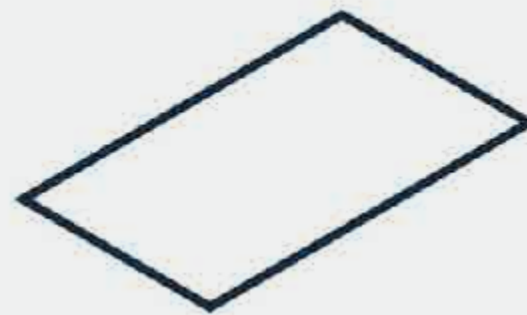
3. Ruige vegetatie

**Ruige 'natuurlijke' beplanting:**

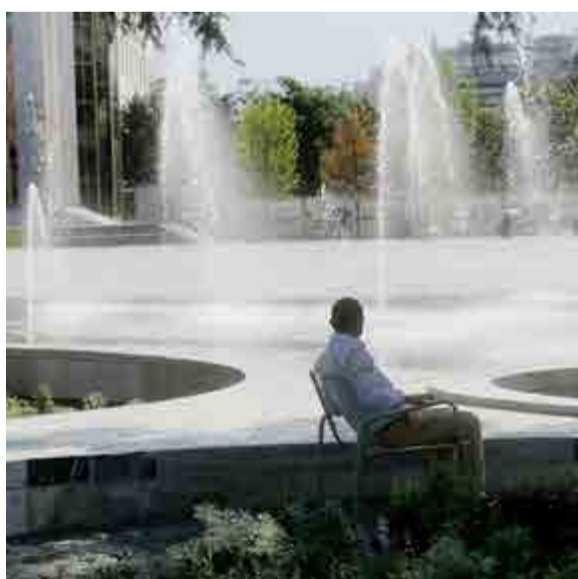
In plaats van vaste plantenborders met vlinderstruiken, willen we plijten voor ruige en robuuste beplanting op locatie. Gebiedseigen inheemse planten die floreren in het waterverhaal en een specifiek habitat vormen voor fauna. Geen generalisten, maar specialisten.



- Hoven hebben een sterke omkadering die zich daardoor herkenbaar presenteren.
- Hoven hebben een eigen uniek karakter, maar in de basis altijd een collectieve functie, een aanleiding tot ontmoeten.
- Hoven hebben een directe verbinding en presenteren zich aan het park.



Zoals de diverse betonbakken in het plangebied een functie hadden, benadrukt ook hier een sterke omkadering van beton de functie van de hoven. Een heldere lijn die de functie van ontmoeten van mensen benadrukt, een bijzondere markering.





# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

Hoven - ontmoeten



De hoven hebben altijd een element in zich, die qua programmering leidt tot ontmoeten. Dit element kan een speelplek zijn, een bijzondere bank of een ander denkbaar element die zorgt voor verbinding tussen de buurtbewoners. In de basis moet het ervoor zorgen dat het mensen aantrekt. Als materiaal voor dit element zien we natuurlijk beton voor ons. Zo vallen de elementen op en is de affiniteit met de betonfabriek ook hier wederom zichtbaar en voelbaar.

VERBINDEN

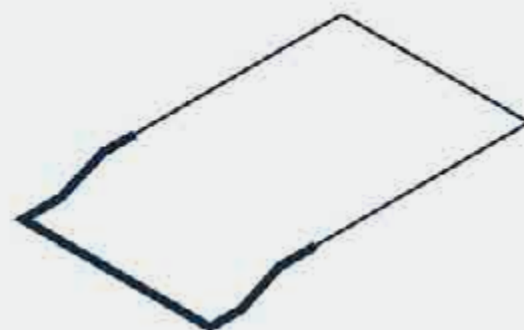
ONTMOETEN

SPELEN

RELAXEN

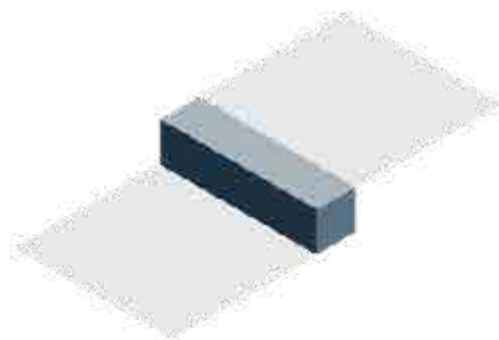


# Hoven - verbinding met het park

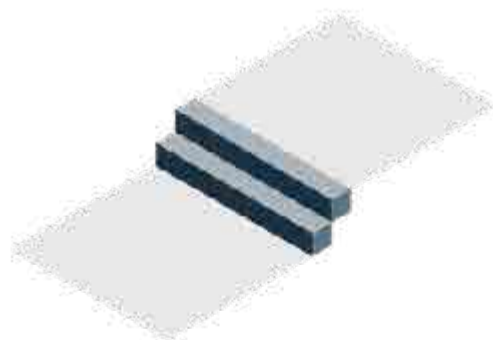


Een rand van een hof, presenteert zich altijd aan ten minste één zijde aan het park. Op deze manier zijn de hoven een verbinding tussen het wonen naar het park. De rand die vervolgens grenst tussen het park en de hoven, kan multifunctioneel ingezet worden. Hieronder worden 3 voorbeelden getoond. Belangrijk is dat de rand eenduidig is, van één materiaal. Hierdoor vormt het een herkenbaar zichtbaar element.

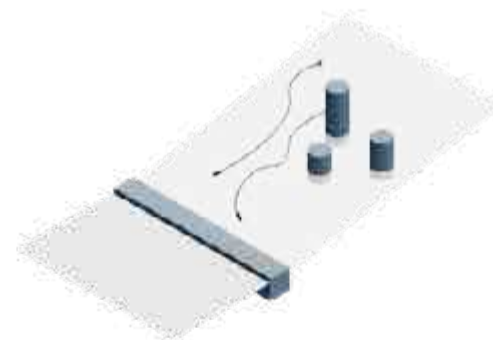
## 3 principe uitwerkingen hoe een rand opgelost zou kunnen worden:



1. Rand/zitrand



2. Trap



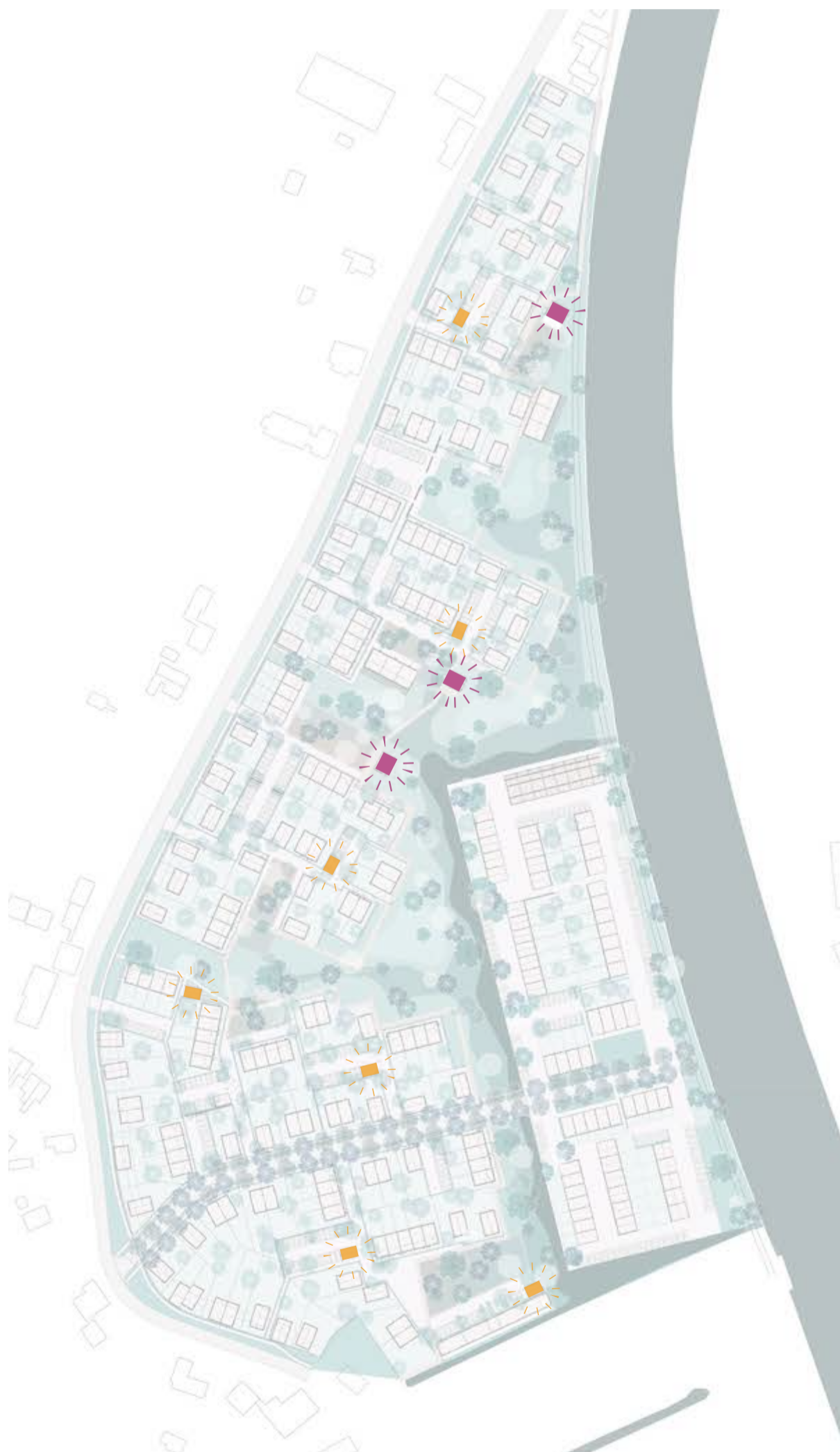
3. Zachte overgang - gradient van hof naar park





# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

nieuwe industriële relictten



## MARKERING

Binnen de hofstructuur en de aanhechting van het park is op enkele plaatsen behoefte aan een bijzondere markering. Herkenbare, alzijdige types worden ingezet om de hoven te definiëren. Clusters en hoven worden op die manier eigen en herkenbaar; ook kan de parkruimte door middel van deze markering tussen de clusters door begeleid worden. De rafelranden die ontstaan verhogen het permeabele karakter van de aansluiting tussen de hoven en het park.

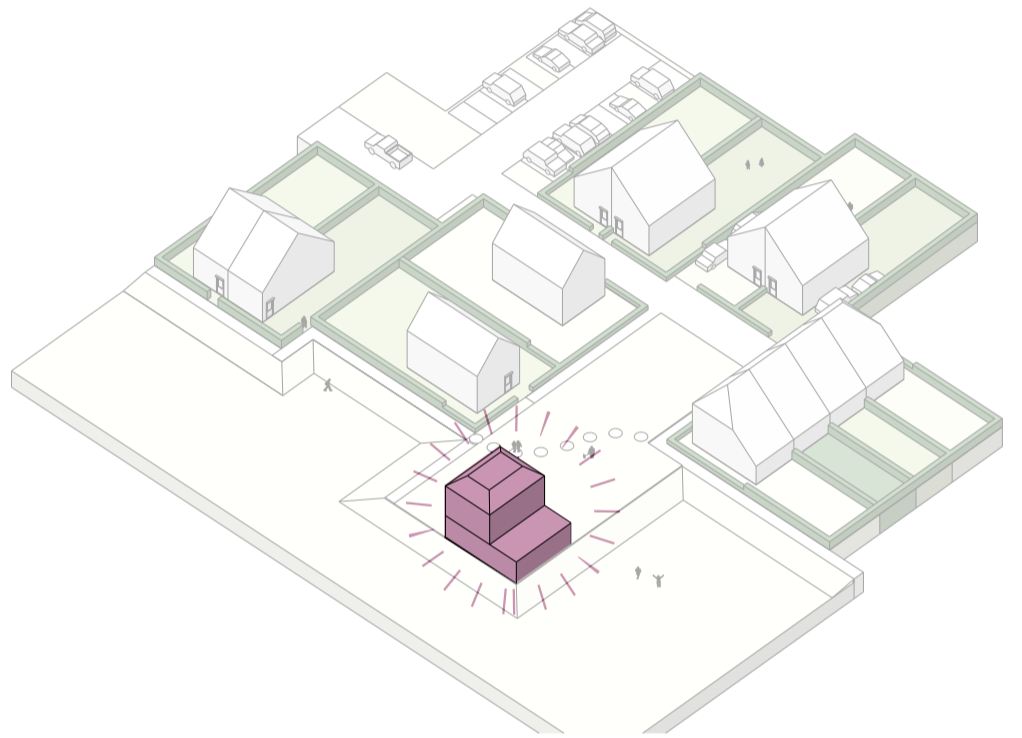
## ALZIJDIG

De specials hebben betrekking op de woonhoven en op het park. Om dit te bewerkstelligen wordt er gekozen voor een alzijdige oriëntatie zonder afgesloten tuinen. Individuele buitenruimtes van bewoners zijn terrassen, veranda's, balkons of loggia's. De gebouwen zijn hierdoor alzijdig herkenbaar en compact. Park en hoven vloeien tegen de specials aan en vouwen om de specials heen.

## TRAFOHUISJES EN FIETSENSTALLINGEN

Binnen de woonclusters worden gebouwen van een kleinere schaal op dezelfde manier ingezet. Algemene fietsenstallingen en trafohuisjes pakken parkeercoffers en groenruimtes in, of zijn onderdeel van de levendigheid van de woonhoven doordat er een ontmoetingsplaats ontstaat.





# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Boslaan



### **GESCHIEDENIS**

De huidige entree van het fabrieksterrein is in vorm ontleend aan de voormalige Boslaan. Vanaf de late 18<sup>e</sup> eeuw vormde deze de verbinding tussen landhuis Schoonzigt en de bijbehorende tuin aan het Merwedekanaal. Het landhuis staat er nog steeds en de structuur van de Boslaan is ook nog te herkennen in het fabrieksterrein. In de jaren '50 van de vorige eeuw zijn de bomen gekapt tijdens een uitbreiding van de fabrieksgebouwen.

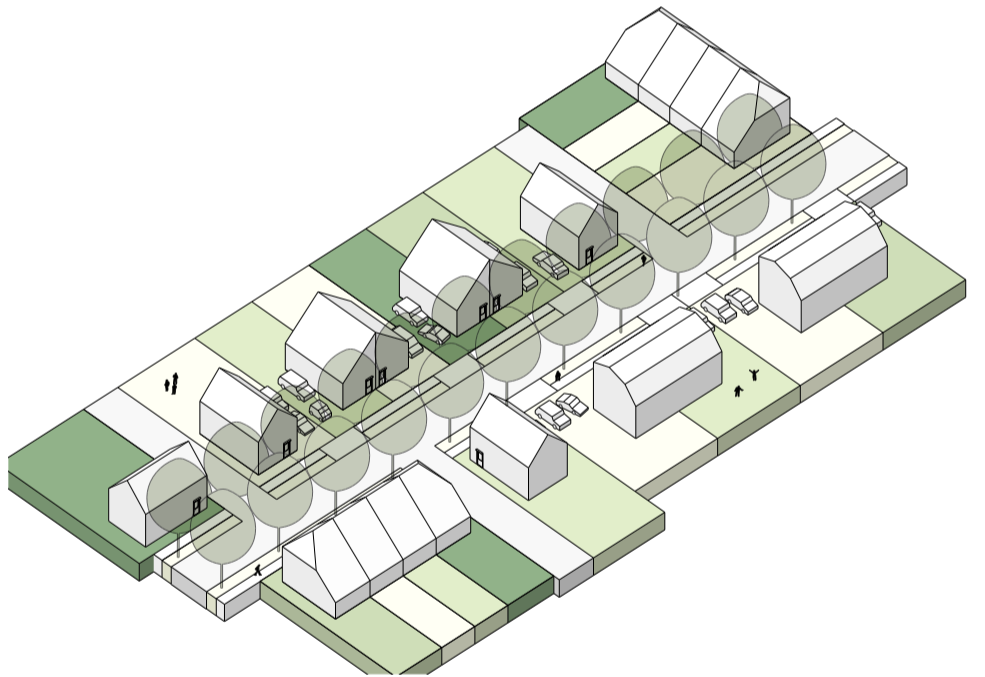
In de herinrichting van de betondaklocatie wordt de Boslaan wederom als ontsluiting ingezet en daarbij wordt de prominente bomenlaan hersteld. De Boslaan zal in de toekomst de route zijn naar het Carré, dat op zijn beurt weer een afgeleide is van de voormalige tuin. De laan bestaat uit een breed straatprofiel waar voldoende ruimte is voor groen, wandelroutes, fietsers en auto's.

### **STATIG MAAR KNUS**

De bebouwing aan de Boslaan is binnen de Overtuin de statige, gelijkvloerse tegenhanger van de dijkwoningen. Ook hier zijn de meeste woningen nadrukkelijk op de straat gericht en hebben ze een achterkant richting de achterliggende woonclusters of het park. De Boslaan loopt rechtdoor en kent geen kruisingen maar slechts zijwegen.

De bebouwing bestaat uit verschillende typologieën waarvan de meeste een kaprichting haaks op-, en een voordeur aan, de laan hebben. Hierdoor wordt een voornaam straatprofiel gecreëerd waarbij de bomen en de voorgevels de grote rol spelen. Om binnen dit statige milieu een knus en speels beeld te maken dat past bij het groene collectieve wonen van de Overtuin worden kaprichtingen en voordeuroriëntaties soms een kwartslag gedraaid. De rooilijn verspringt tussen de verschillende kavels waardoor er binnen de Boslaan herkenbaarheid en eigenheid ontstaat; dit is ook een middel om hoeken incidenteel aan te zetten.

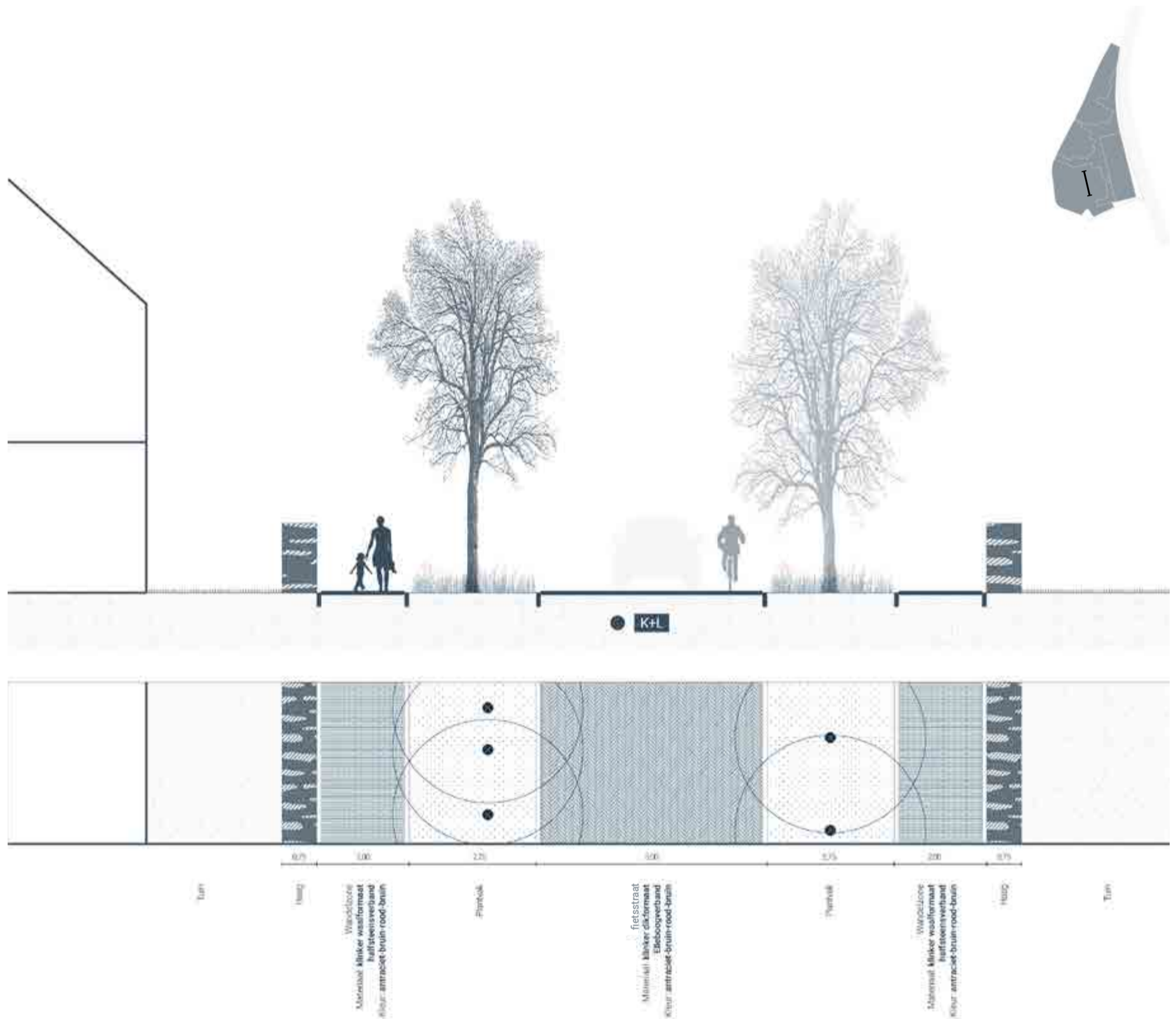






# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Boslaan



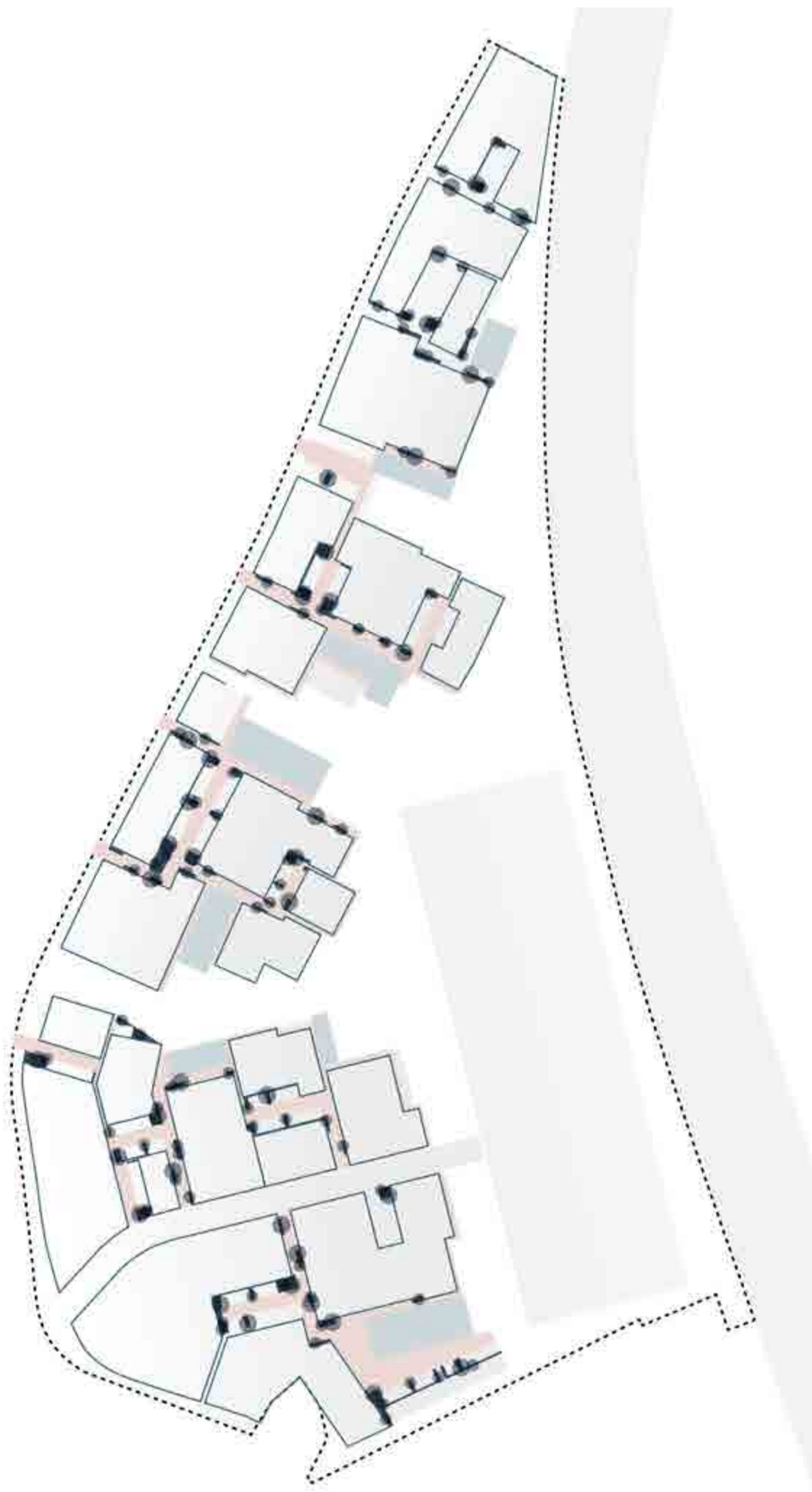
Principe profiel - boslaan





# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Groene straten



### Groen karakter

Plantvakken zorgen voor een overwegend groen karakter in de straten. Ze worden versterkt door twee extra groene toevoegingen:

- groene erfafscheidingen in de vorm van hagen
- bomen in de plantvakken

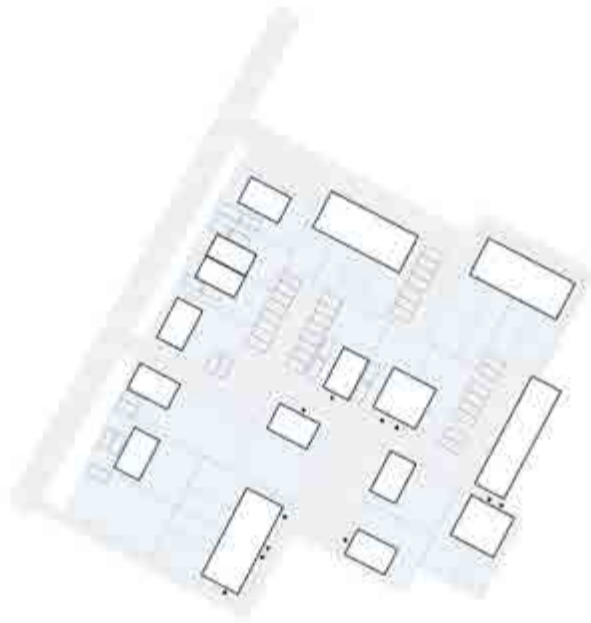
Op deze manier bewaken we de groene uitstraling van het plan, zelfs als iedereen zijn/haar kavel bestraat. De kwaliteit van het masterplan wordt bepaald door de publieke ruimte, niet andersom.



### Referentie

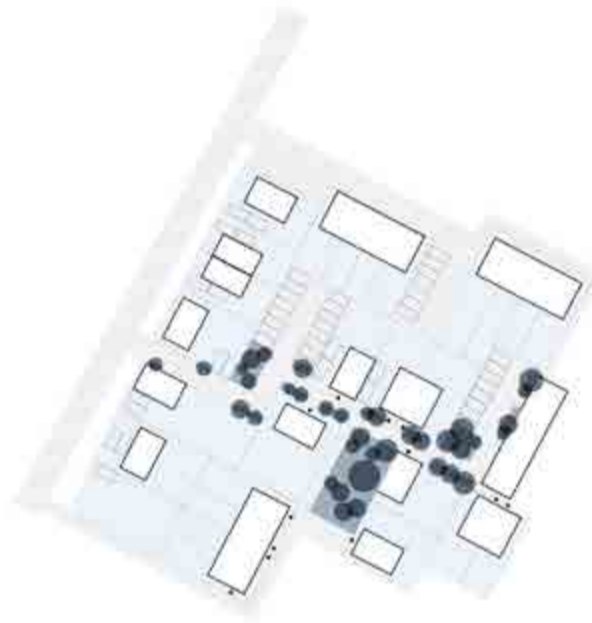
Voorbeeldproject van hoe groen ingezet wordt in een straatprofiel.





### Grijze straten

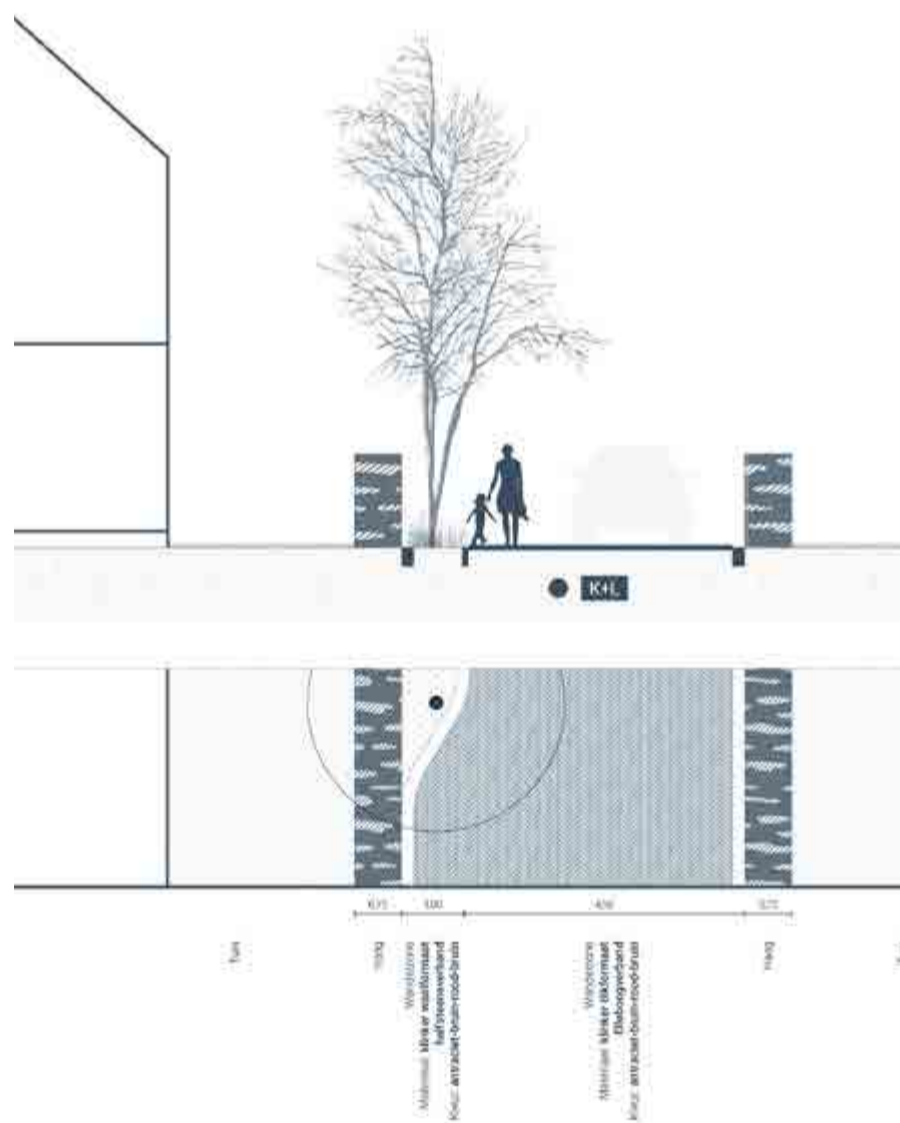
Wanneer bewoners zelf geen groen hebben in hun tuin, zal de materialisatie erg stengig zijn. Een reden waardoor we veel kansen missen m.b.t. duurzaamheid.



### Groene straten

Door het toevoegen van plantvakken, bomen en hagen, heeft de publieke ruimte een groene uitstraling. Ook wanneer bewoners zelf geen bomen of beplanting zullen aanplanten is de uitstraling groen. We creëren een duurzamer straatprofiel m.b.t. klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en water.

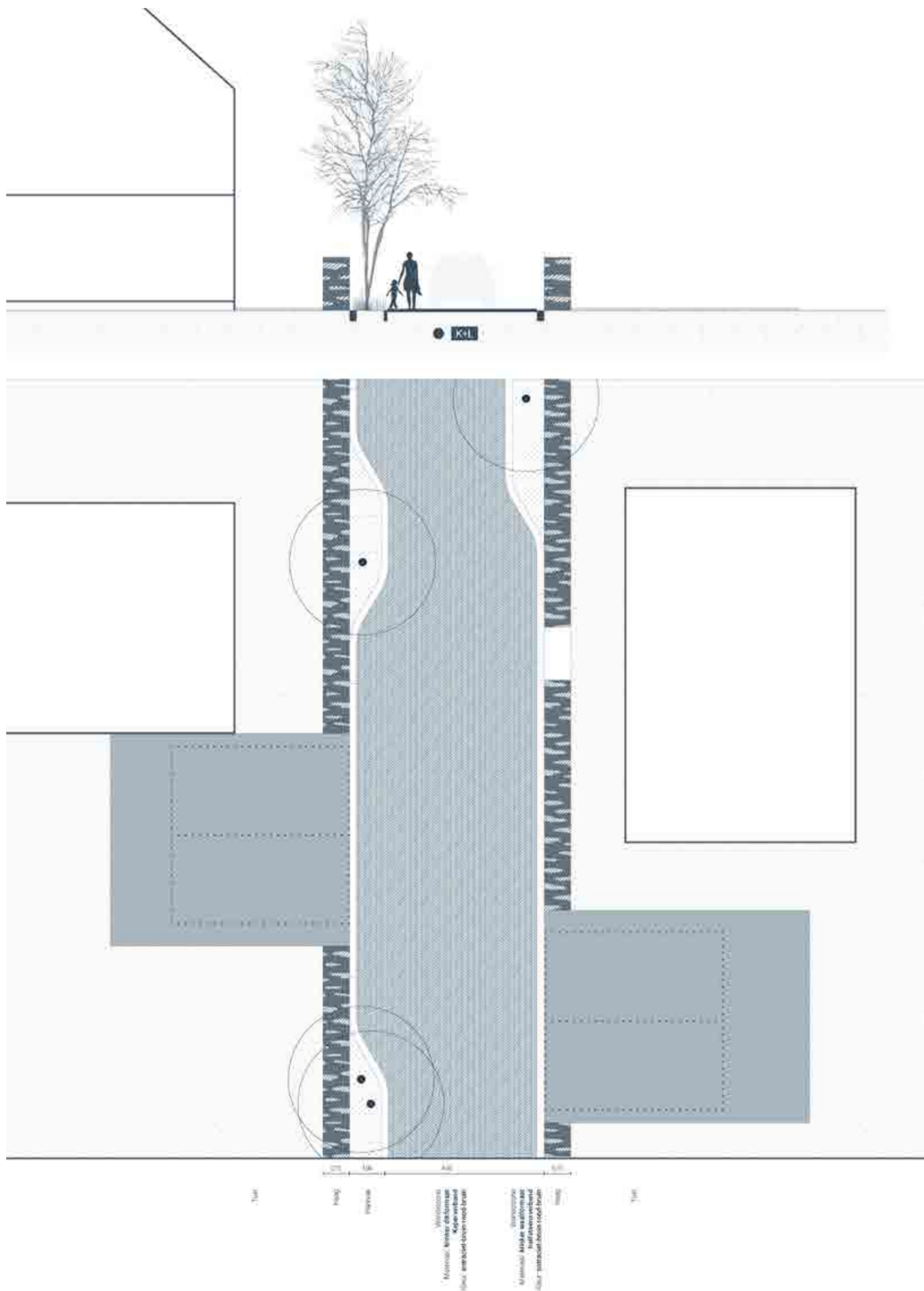
NB. In de uitwerking wordt plaatsing van bomen afgestemd op de K+L stroken. De afstand daartussen moet minimaal 1m maar bij voorkeur 1,5m zijn.



Principe profiel - straat

# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

## Groene straten





**95% klinker**

Het straatprofiel is voorzien van een sobere klinkerverharding.



**5% Betonelement**

De betonrand die de plantvakken van de weg scheidt heeft een bijzondere uitstraling en kan dienst doen als afwateringselement

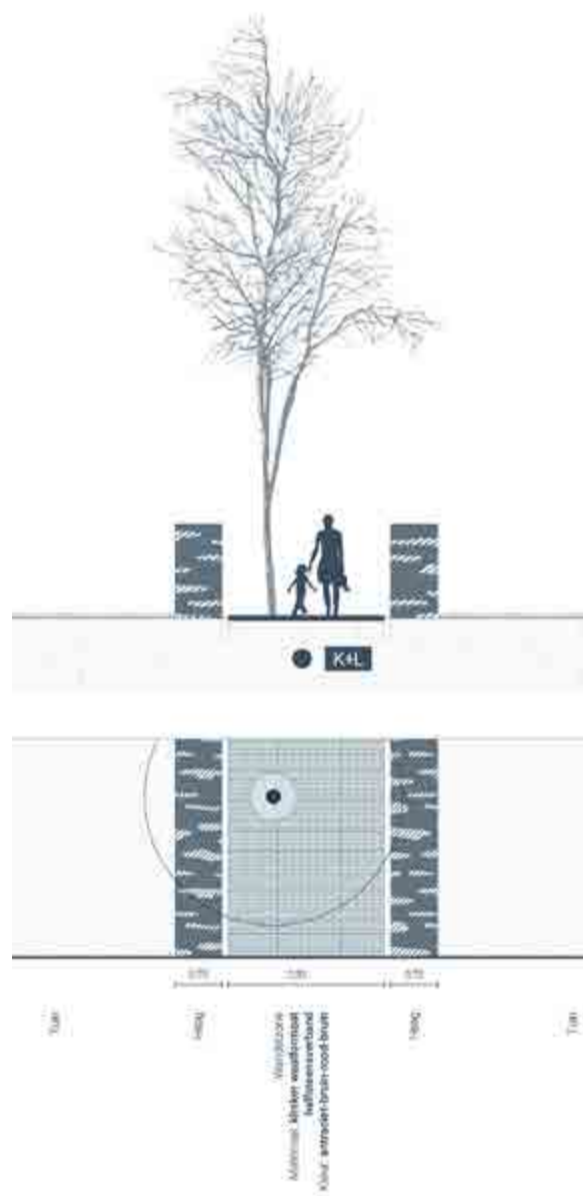
**Referentie**

Voorbeeldproject van hoe groen ingezet wordt in een straatprofiel.

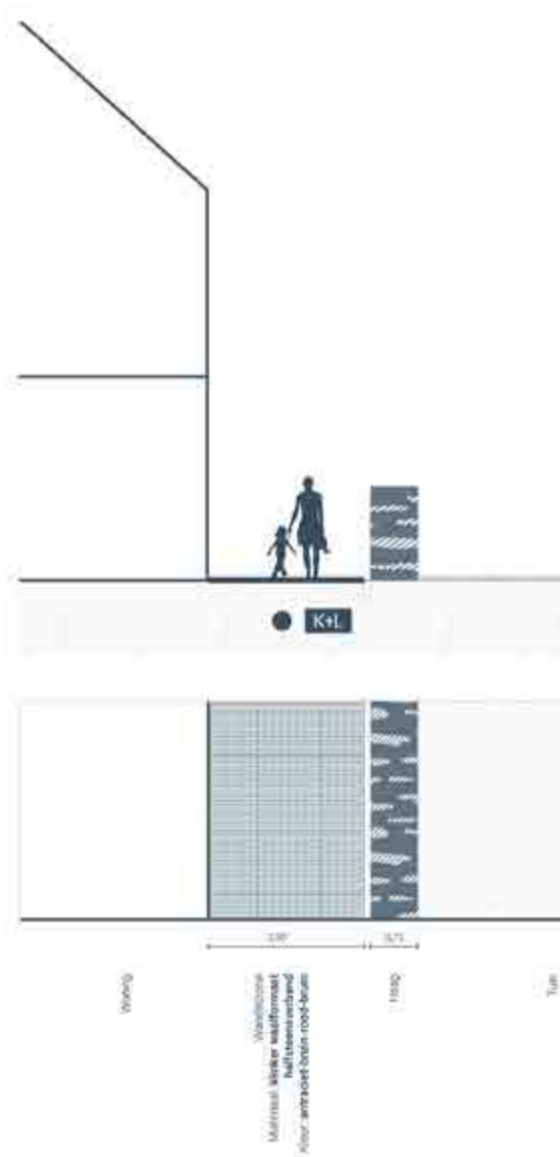


# 1. DEELGEBIED - WOONCLUSTERS

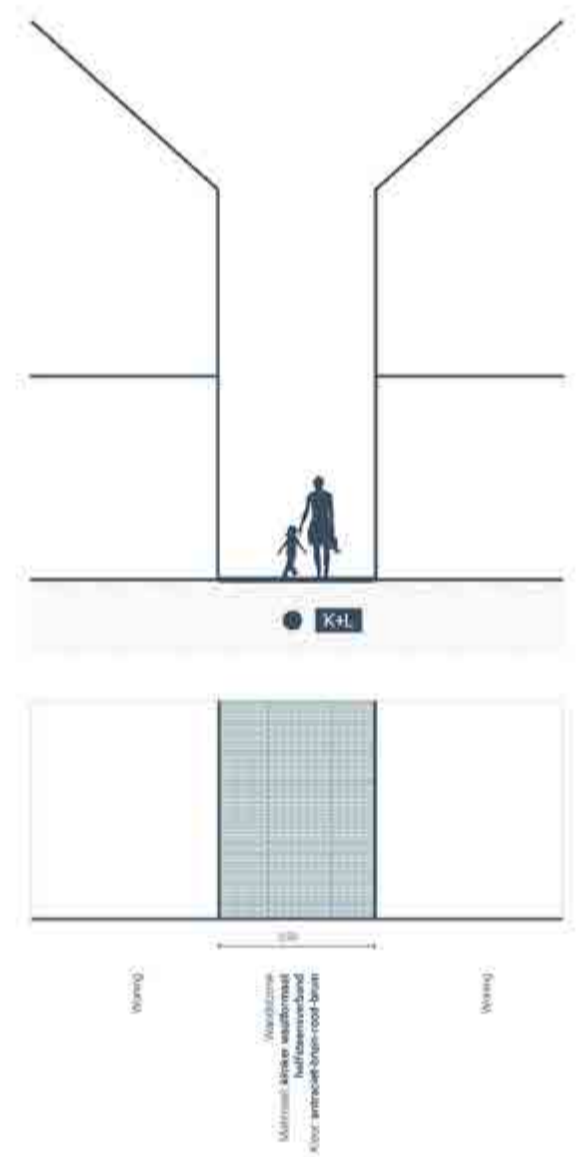
## Stegen



Principe profiel - steeg #1



Principe profiel - steeg #2

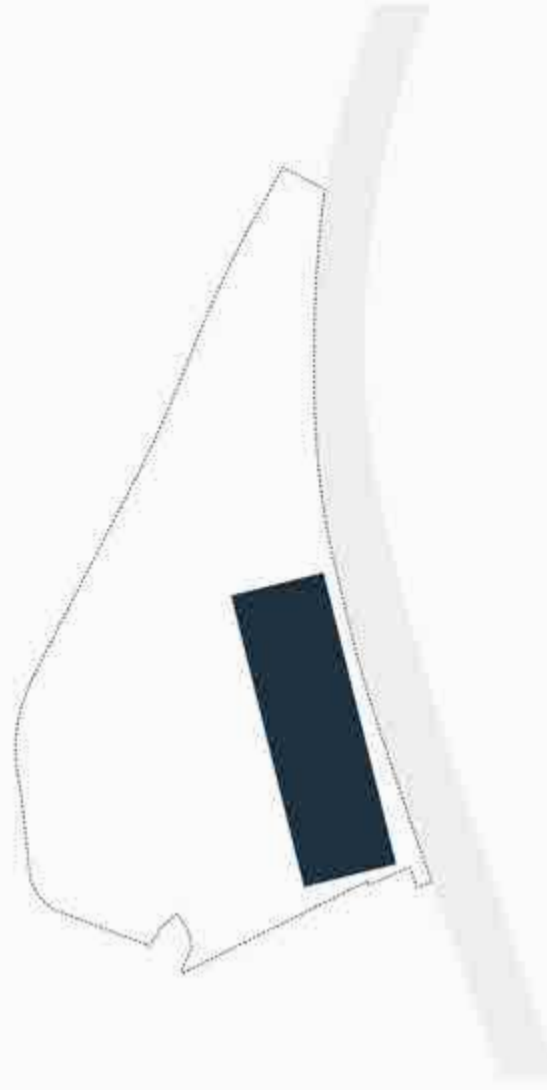


Principe profiel - steeg #3



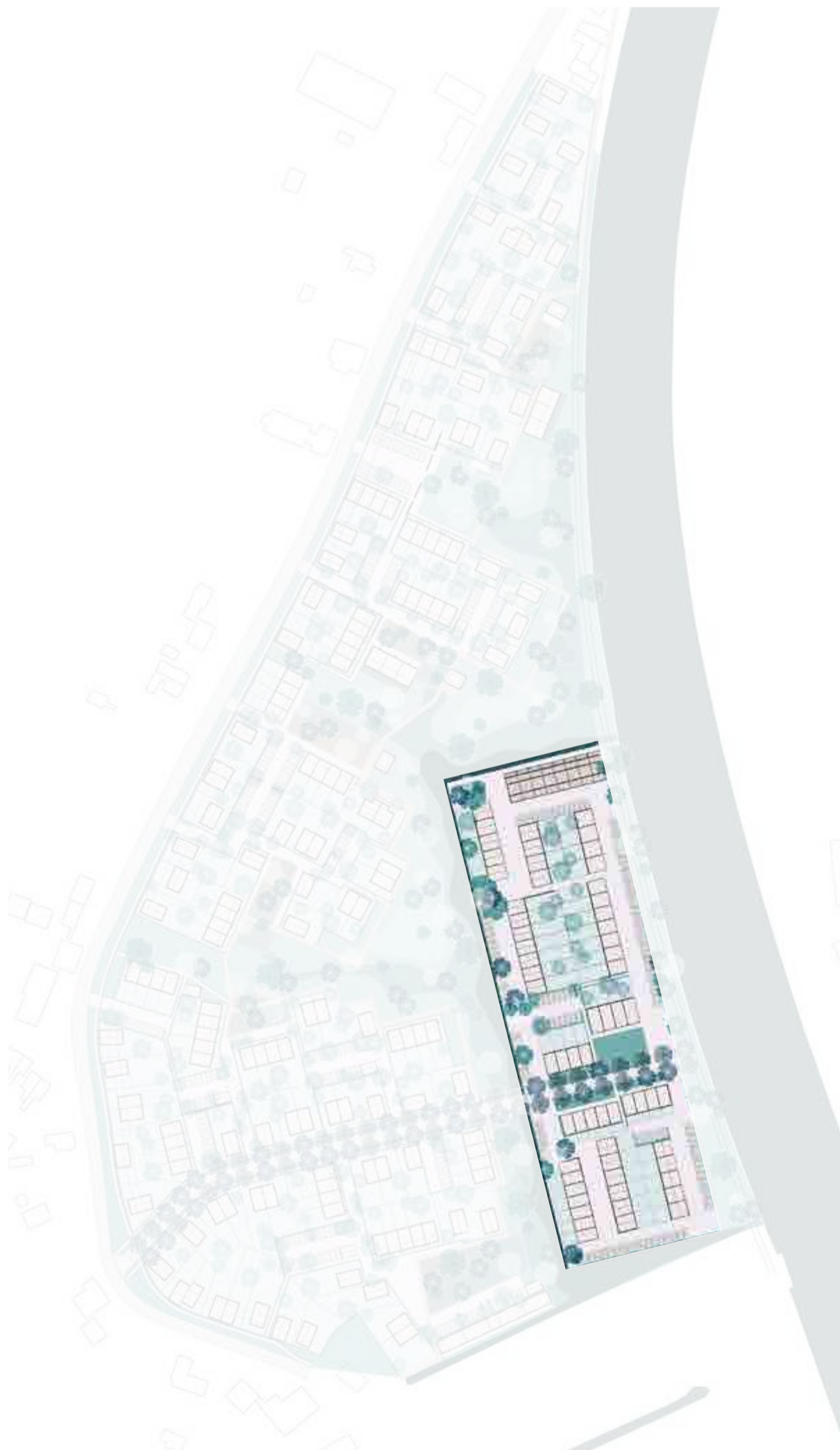






CARRE

## 2. DEELGEBIED - CARRE



### **HET CARRÉ IN DE OVERTUIN**

Binnen de 5 sferen van de Overtuin is het carré als deelgebied zowel een uiting van een sfeer als van een gestalte. In vorm refereert het aan de historische overtuin, de rechthoekige landelijke tuin die langs het Merwedekanaal werd aangelegd in de 18<sup>e</sup> eeuw. In deze strakke rechtlijnige vorm wordt ook direct de aanleiding genomen om nu stevige, stoere en dichtere bebouwing te maken. In sfeer wordt daarmee terug verwezen naar het industriële verleden. Het centrale punt van het carré is het plein aan het water. Dit ligt in het verlengde van de Boslaan en hier is plaats voor de meest dichte bebouwing.

### **CONCEPT CARRÉ**

De kern van de stedenbouwkundige structuur is het samenvakken van verschillende woningen tot grotere vormen. Hiermee wordt in maat en schaal afgeweken van de enkele woning naar de schaal van oude fabriekshallen. Soms worden 4,5 of 6 woningen samengepakt tot één hallenhoofd, kantoorgebouw of poortgebouw type. Op andere plekken wordt door middel van repetitie en schakeling van gelijkvormige kleine gebouwen een groter schaalniveau benaderd. Door kaprichingen gelijk te maken binnen drie of vier buurten van het carré worden gebouwsembles gemaakt die de typologieën overstijgen.

### **VERKAVELING**

De verkaveling van het carré is orthogonaal gerangschikt. Binnen deze strenge structuur is de vrijheid om gebouwen ten opzichte van elkaar te verschuiven. Ook dit gebeurt in tegenstelling tot in de woonclusters aan de andere kant van het park op een grotere schaal. Steeds worden 4 tot 10 woonhuizen samengepakt om één gebaar te maken. Hierin is ook de referentie naar een oud fabrieksterrein gemaakt. Echter, er wordt net als in de woonclusters gezocht naar fijne goede buitenruimtes om aan te wonen. De oriëntatie van woningen is zo gemaakt dat overal adressen te zien zijn. De brede grote buitenruimtes en straten worden afgewisseld met smalle stegen en doorkijkjes.

## RONDJE CARRÉ

Vanuit het pleintje zijn twee korte rondlopende routes voor plaatselijke ontsluiting gemaakt. Afwisselend ligt de route aan de rand van het carré of juist tussen de bebouwing. De hoedanigheid van het fabrieksterrein wordt op die manier ervaren; tijdens de omloop gaan zichtlijnen open en dicht, is de doorgang krap of juist ruim en is de route stenig of juist groen. De rand van het carré wordt gedefinieerd door een rand van bomen en boomclusters. Afwisselend vindt parkeren plaats tussen de bomenrij aan de rand of in een verholen parkeerkoffer tussen de bebouwing. Ook hierin wordt afwisseling gezocht in de schaal van 4 tot 10 woningen.

## AANSLUITINGEN

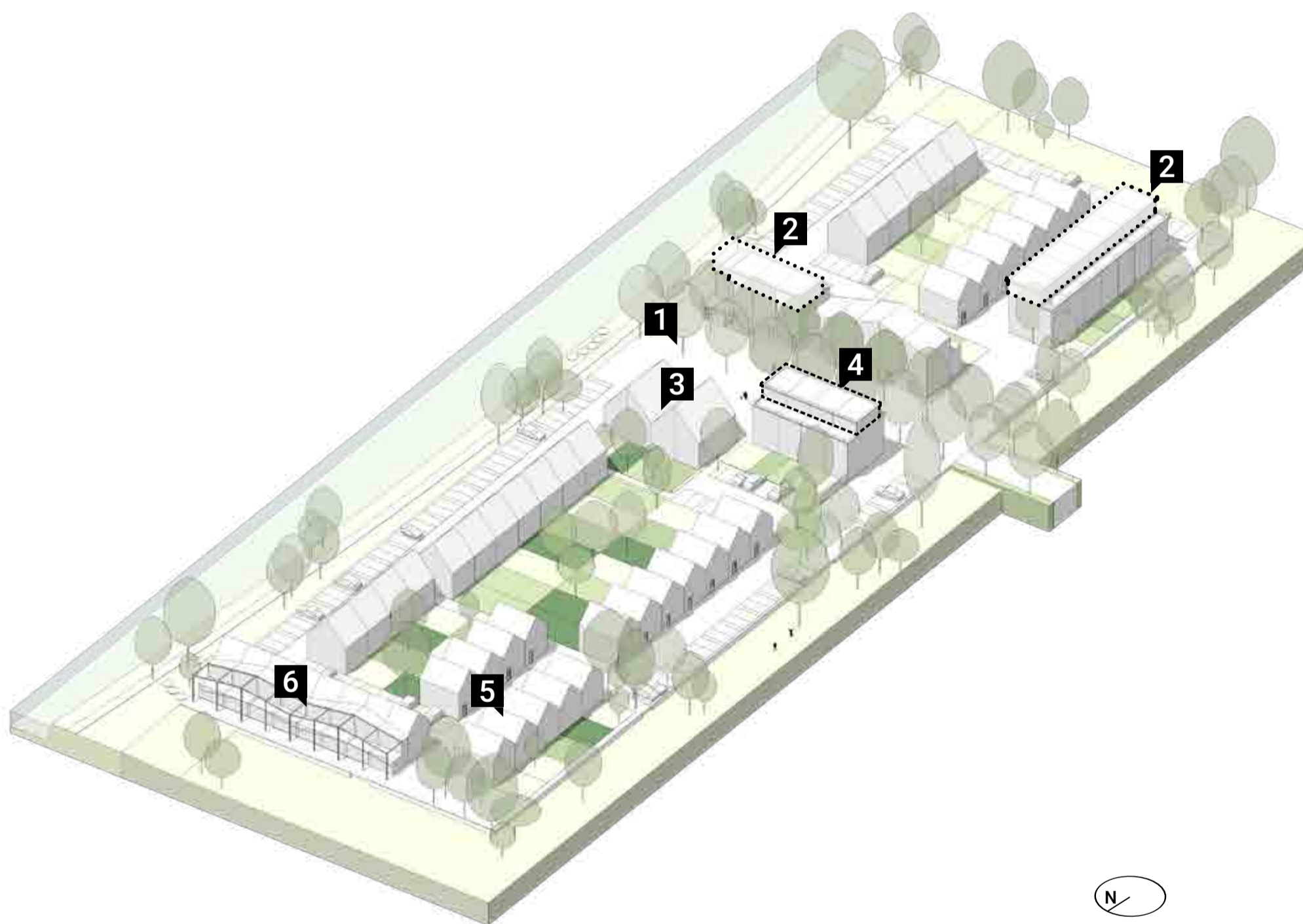
Met opzet wordt het carré iets los gehouden van de kanaaldijk. Hier ontstaat een wandelroute die los van het carré op de dijk ligt en die daarmee het contrast tussen het kanaal met de flauwe bocht en het rechte carré voelbaar maakt. De westelijke randen zijn de aansluitingen op het park die door middel van een lage kade en een klein hoogteverschil worden gemaakt. Incidenteel zijn er wandelroutes en hellingen die de kade doorbreken. Ook wordt de lage kade onderbroken door de Boslaan. De monumentale bomenrij van de Boslaan stopt bij het plein zodat op die plek de grote open ruimte van het water en de polders invoelbaar zijn.





# 2. DEELGEBIED - CARRE

principes woongebied carré





1. WOONPLEIN MET ZICHT OP HET MERWEDEKANAAL

2. GRONDGEBONDEN WONINGEN MET PLAT DAK OP COMPACT KAVEL MET NAUWE VERBINDING MET HET GROEN OF HET DORPSPLEIN. KEUKEN OP BEGANE GROND EN EVENTUEEL WOONKAMERS OP DE EERSTE VERDIEPING VERHOGEN DE LEVENDIGHEID AAN DE OPENBARE RUIMTE. IN OVERLEG MET DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT ZAL TIJDENS DE UITWERKING WORDEN ONDERZOCHT OP OF 3 DANWEL 4 BOUWLAGEN HOGE WONINGEN INPASBAAR ZIJN BINNEN HET KADER VAN HET 'DORPS COMPACT' WOONMILIEU



3. DE DAKVORMEN ZIJN GEÏNSPIREERD OP DE INDUSTRIËLE REFERENTIE. FLAUWE BREDE DAKEN DIE 4 TOT 8 WONINGEN SAMENPAKKEN TOT ÉÉN 'HALLENHOOFD' VOLUME, WORDEN AFWISSELEND TOEGEPAST DOOR GEBOUWEN MET PLATTE DAKEN EN ZAAGTANDDAKEN.



5. HET RITME VAN DE VOLUMES 'STEEKT DE STRAAT OVER' ZODAT BINNEN DE KLEINERE KORREL EEN ROUTE IN HET GROTERE GEHEEL ONTSTAAT



4. COMPACTE WONINGEN ZOALS BIJ PUNT 2 OM HET PLEIN ALS HET HART VAN HET CARRÉ TE VERSTEVIGEN. BINNEN HET BESTEMMINGSPLAN IS RUIMTE VOOR MAXIMAAL 3 BOUWLAGEN. IN DE UITWERKING ZAL IN OVERLEG MET DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT WORDEN ONDERZOCHT OF 4 BOUWLAGEN INCIDENTEEL MOGELIJK IS OM BIJ TE DRAGEN AAN HET COMPACTE DORPSMILIEU



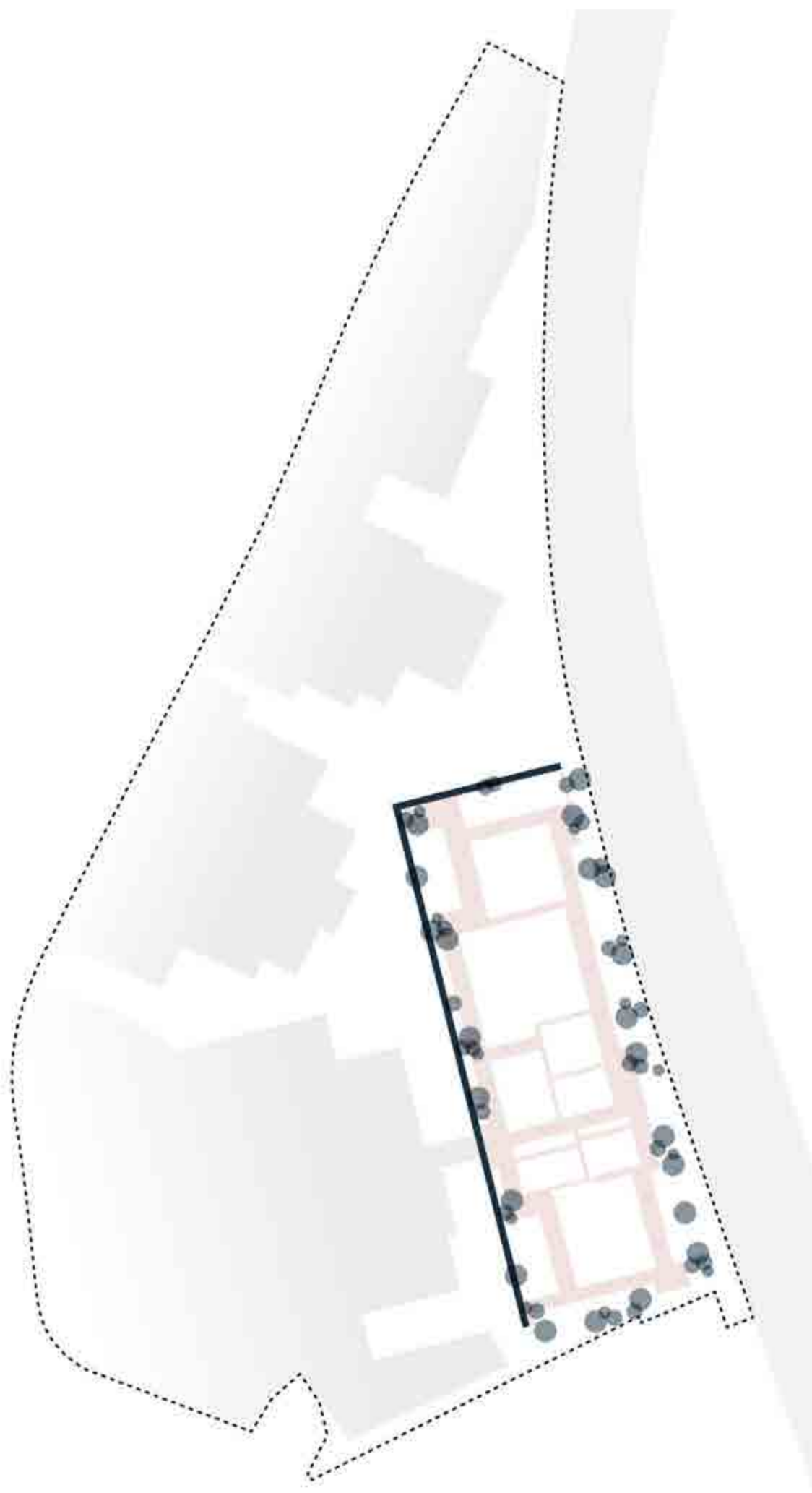
6. WONEN DIRECT AAN PARK ONDER PERGOLA





## 2. DEELGEBIED - CARRE

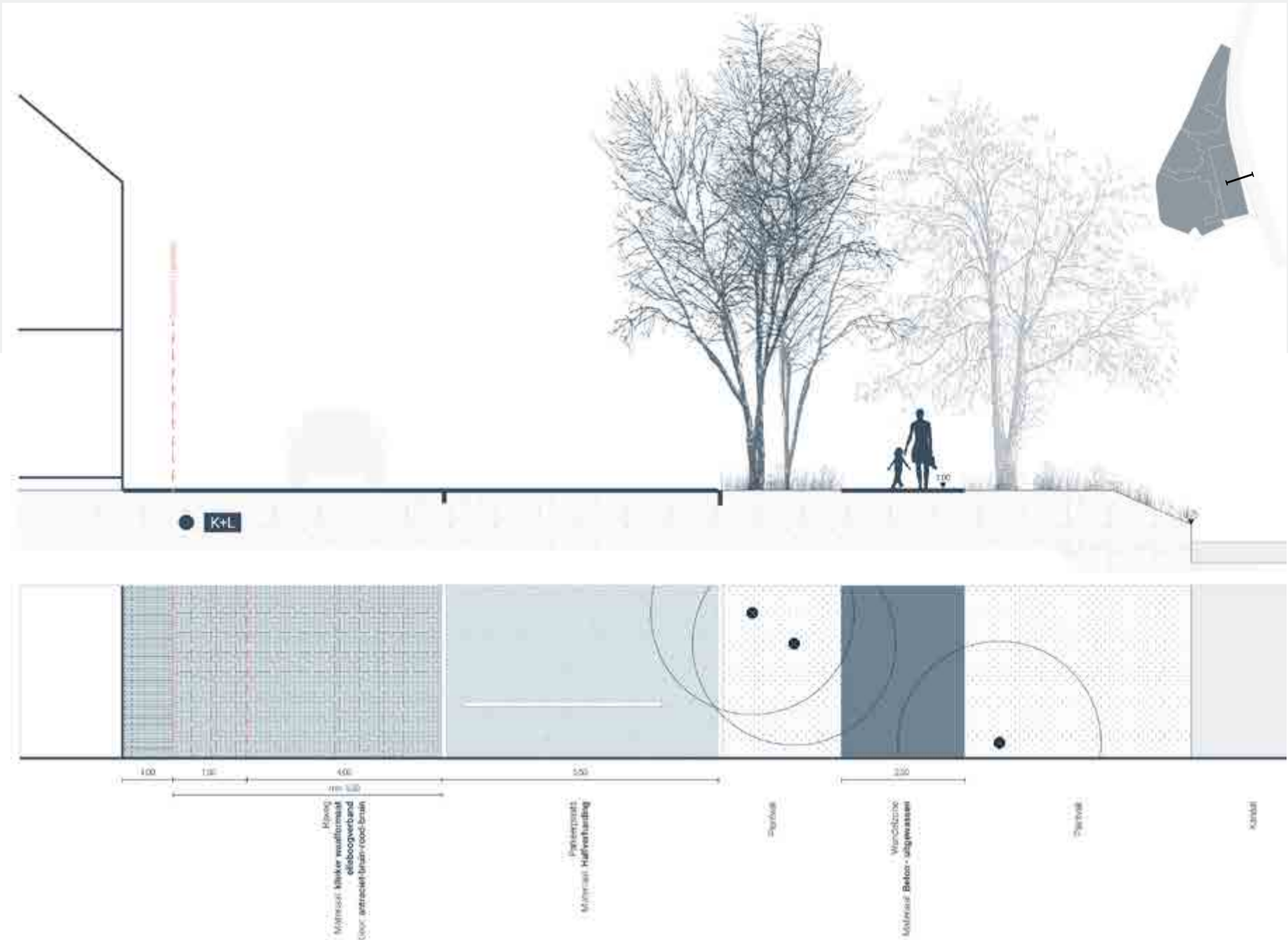
### Straten



#### **De rechthoek**

Deze strakke rechthoek verwijst direct naar het historische DNA van de plek. Van de 17<sup>e</sup> tot begin 20<sup>e</sup> eeuw lag hier het landgoed Schoonzicht. Binnen deze vorm is door nabijheid van de water, dijk en spoorbrug de aanleiding gevonden om dichter en steniger te bouwen. De historische vorm wordt herkenbaar in hoogte en materiaal en wordt daarmee de kaderstellende figuur die het gehele plan ordent.





Principe profiel - carré

## PARKEREN

Het parkeren gebeurt, afhankelijk van de sfeer waarin het plaatsvindt, op verschillende manieren. Aan de Bazeldijk wordt doorgaans op eigen terrein geparkeerd. In de Woonclusters worden hoven zo ingericht dat er geconcentreerde plekken ontstaan waar geparkeerd wordt en daarmee auto's uit het straatbeeld onttrokken worden. De parkeerhofjes worden ingekaderd door hagen met daar waar mogelijk bomen om het groene karakter van de wijk meer kracht bij te zetten. Langs de randen van het Carré wordt haaksparkeren voorzien in lange rijen die landschappelijk worden ingepast d.m.v. beplanting en bomen.

De rijbaan die de haaksparkerplekken ontsluit heeft een minimale breedte van 5.50m waardoor auto's goed in- en uit kunnen rijden. Naast de buitenste parkeervakken worden uitstapstroken voorzien van 40cm zodat er geen schade wordt toegegaan aan de naastliggende beplanting. Haaksparkerplekken die grenzen aan privéterrein of aan beplanting zullen worden gedimensioneerd op 5.50m zodat er extra ruimte is ter voorkoming van schade.



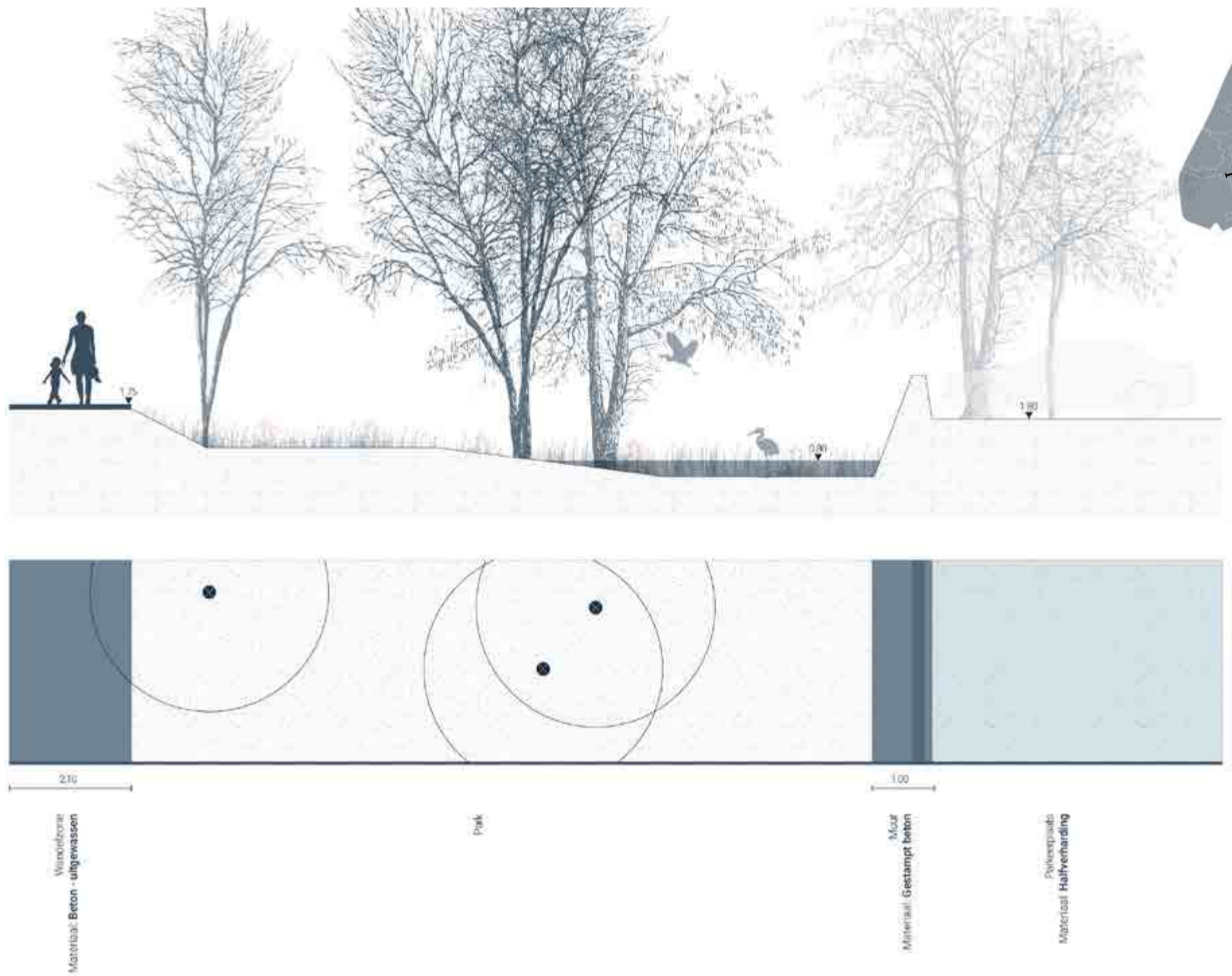
Groene wandeling langs het water



Diversiteit aan bomen

# 2. DEELGEBIED - CARRE

Aansluiting op het park



Principe profiel - park



Drassing park

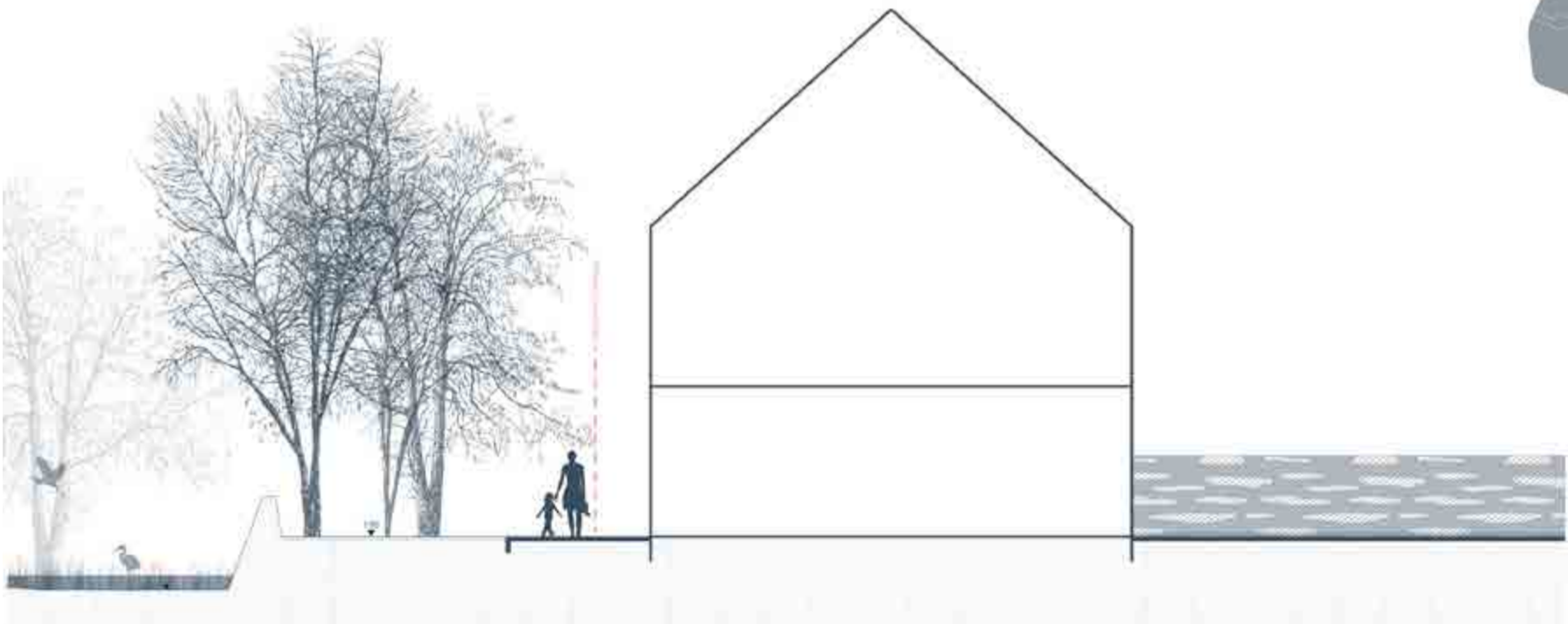


Betonnen muur



Diversiteit aan bomen





220  
 110  
 120  
 100

Wandbouw  
 - Massieve Beton - udfgevassen

Slip  
 - Minimal Gestangt beton

Interne afwerking met groene  
 isolatie - Stabbeplaat - udfgevassen

Wandbouw, dakpanning 0,50  
 - Massieve beton afbrommet  
 - Effektivverband  
 - Kleur - antistatische slip-mod-bruin

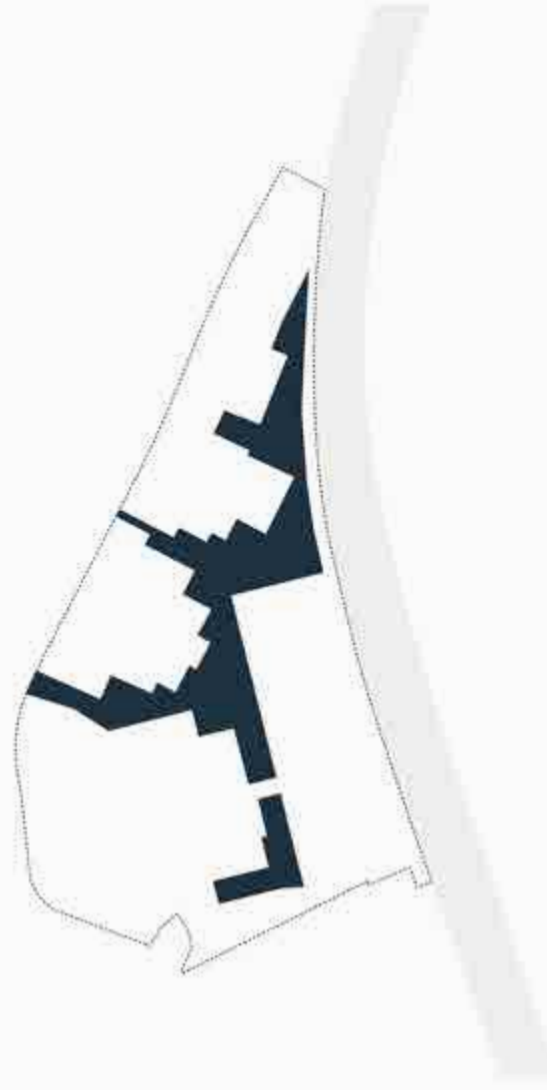
Particulier voorzet  
 - Massief - Kleurbeis

||

Principe profiel - Carré - voordeur aan het park







PARK

# 3. DEELGEBIED - PARK





## BASIS VOOR HET MASTERPLAN

De sanering zorgt voor een duidelijke verdeling die gebruikt wordt als onderlegger voor het masterplan. Die verdeling bestaat uit drie deelgebieden:

1. Woonclusters aan de dijk (hof)
2. Het laaggelegen park
3. Carré aan de dijk

In het plan hanteren we een simpel, maar logisch principe:

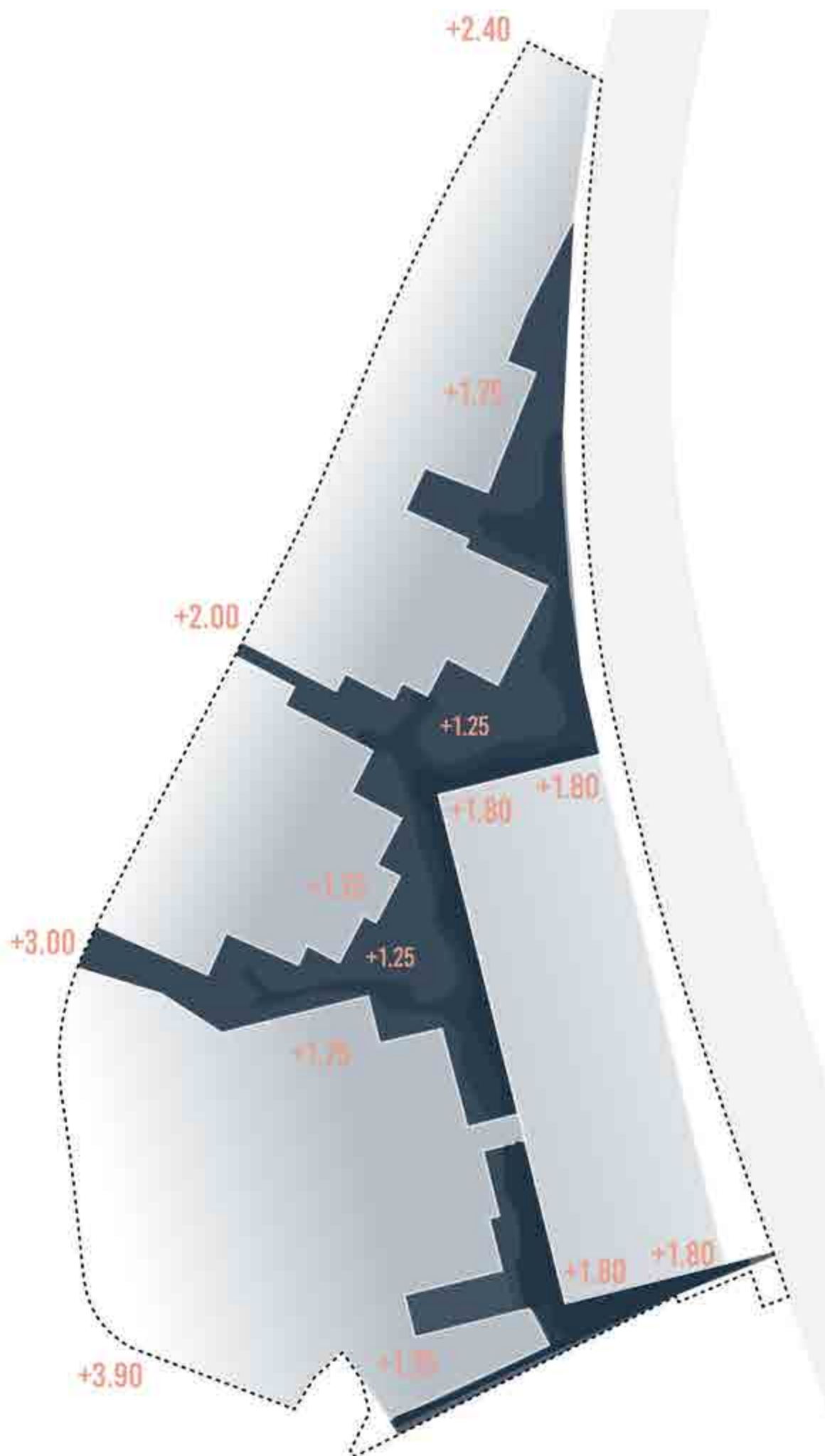
- Hoge delen zijn 'droog', hierop wordt gewoond.
- Lage delen zijn 'nat' en worden groen ingericht.

Op deze manier ontstaat er een interessant spel van hoogteverschillen die ruimtes van elkaar scheiden. De lager gelegen delen komen bij slecht weer onder water te staan en fungeren als wateropvang. Om deze reden is er ten aanzien van het originele saneringsplan, gekozen voor extra hoogteverschillen in het park. Hierdoor blijft het park betreedbaar, ook tijdens slecht weer.



# 3. DEELGEBIED - PARK

Sanering



## BASIS VOOR HET MASTERPLAN

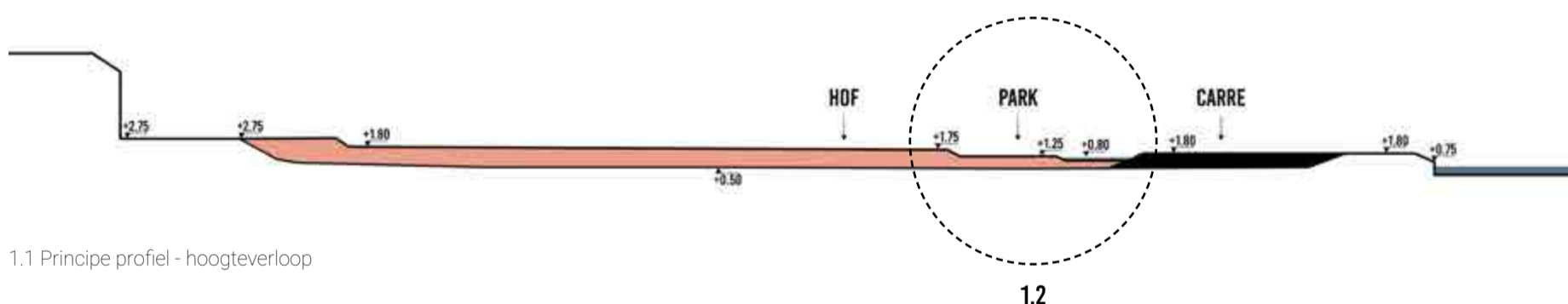
De sanering zorgt voor een duidelijke verdeling die gebruikt wordt als onderlegger voor het masterplan. Die verdeling bestaat uit drie deelgebieden:

1. Woonclusters aan de dijk (hof)
2. Het laaggelegen park
3. Carré aan de dijk

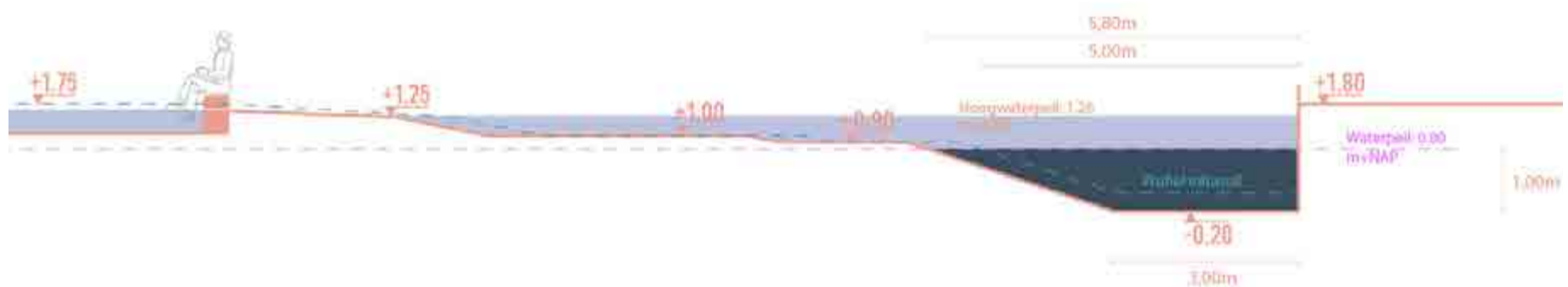
In het plan hanteren we een simpel, maar logisch principe:

- Hoge delen zijn 'droog', hierop wordt gewoond.
- Lage delen zijn 'nat' en worden groen ingericht.

Op deze manier ontstaat er een interessant spel van hoogteverschillen die ruimtes van elkaar scheiden. De lager gelegen delen komen bij slecht weer onder water te staan en fungeren als wateropvang. Om deze reden is er ten aanzien van het originele saneringsplan, gekozen voor extra hoogteverschillen in het park. Hierdoor blijft het park betreedbaar, ook tijdens slecht weer.



1.1 Principe profiel - hoogteverloop

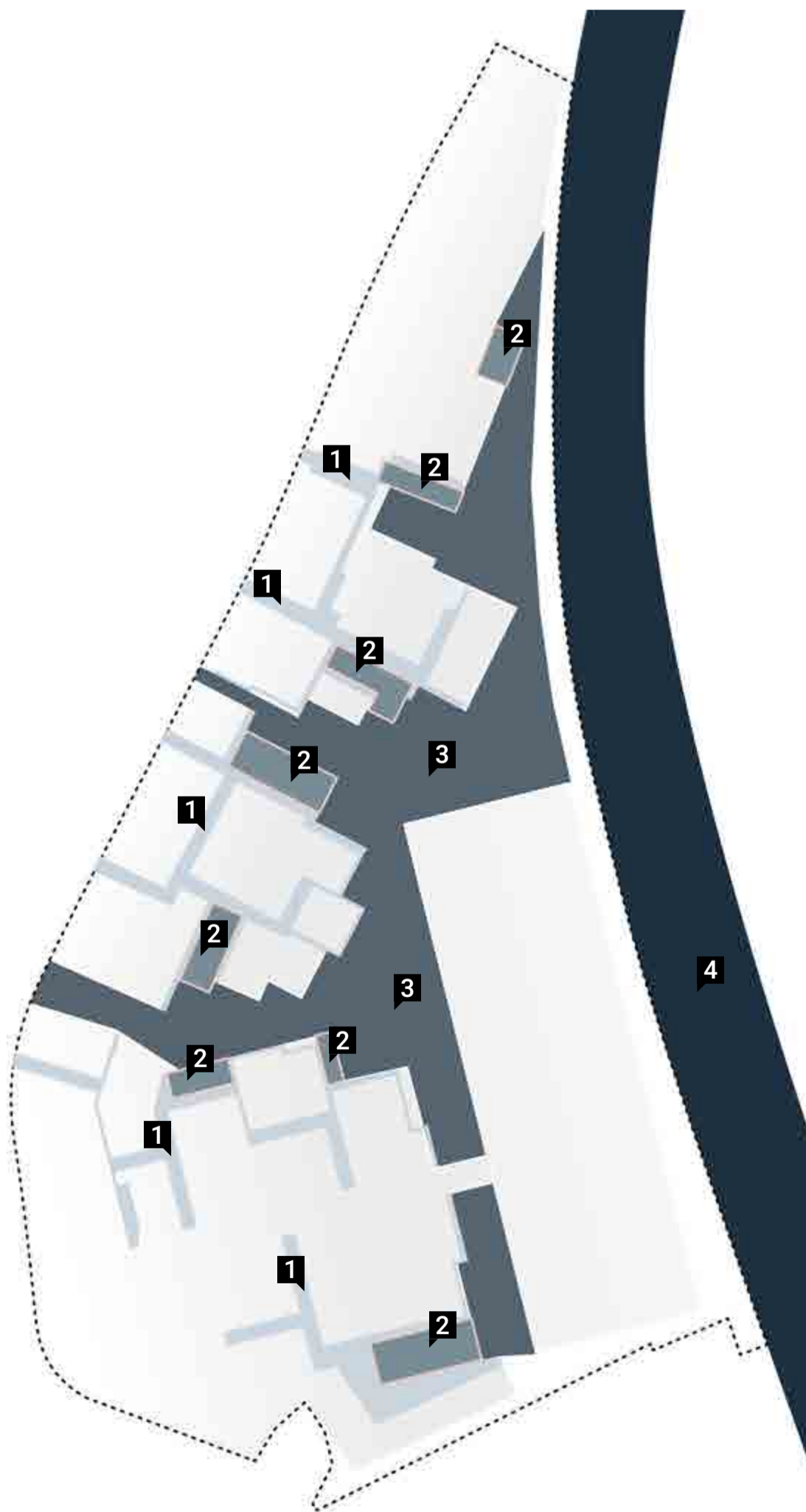


1.2 Inzoom profiel - hoven i.r.t. park



# 3. DEELGEBIED - PARK

## Afwatering

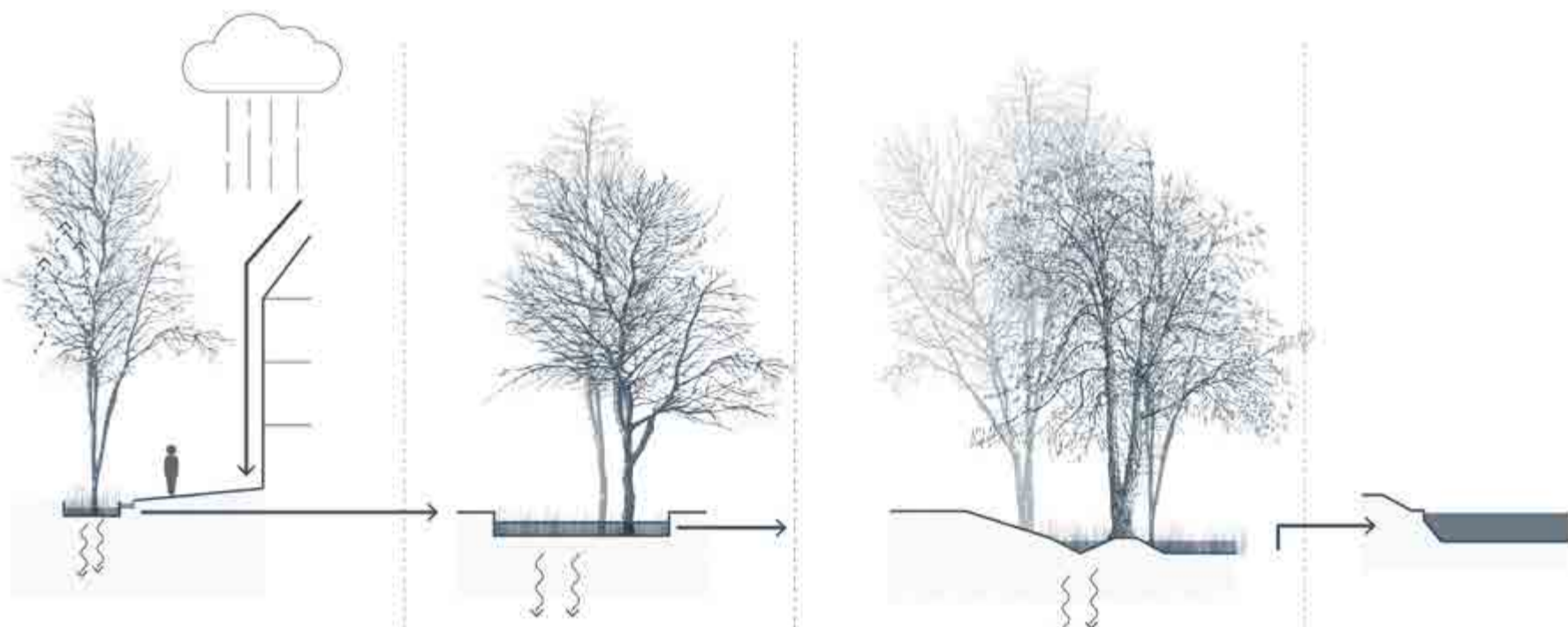


### Éénduidig principe

De onderverdeling door de sanering, wordt gebruikt als onderlegger voor het afwateringsplan.

In de basis wateren de hoger gelegen gebieden altijd af naar het groen. Dit is niet alleen veilig, maar ook veel duurzamer. Het water loopt direct vanaf de bestrating de groenvakken in, maar soms wordt het ook opgepikt en begeleid door een betonelement. Door dit bovengronds te doen, proberen we enerzijds het waterverhaal zichtbaar te maken en anderzijds water te dirigeren (waar nodig) naar plantvakken die op een warme zomerdag, dorstig zijn en graag wat water lusten.

Op deze manier ontstaat er een klimaatadaptief principe, meer groen en water dat nuttig gebruikt wordt, waar het kan infiltreren in de bodem. Water dat niet opgevangen zal worden in de groenvakken of in de hoven, zal belanden in het park. Het water wordt dus nergens afgewaterd naar het riool. Het park dient als buffer en zal al het regenwater opvangen. Het zal periodiek overstromen, wat een enorm potentieel biedt voor biodiversiteit. Mochten er door enorme piekbuien toch nood zijn aan het afvoeren van water? Dan kan het Merwedekanaal dienen als overstort van dit systeem.



**1** GOTEN:  
+transport  
+zichtbaar

DAKEN:  
+berging  
+hergebruik

GROENVAKKEN:  
+berging  
+infiltratie  
+verdamping

**2** HOVEN  
+berging  
+infiltratie  
+verdamping

**3** PARK:  
+infiltratie  
+zuivering  
+afvoer

**4** MERWEDEKANAAL:  
+overstort



Groenvakken in straten



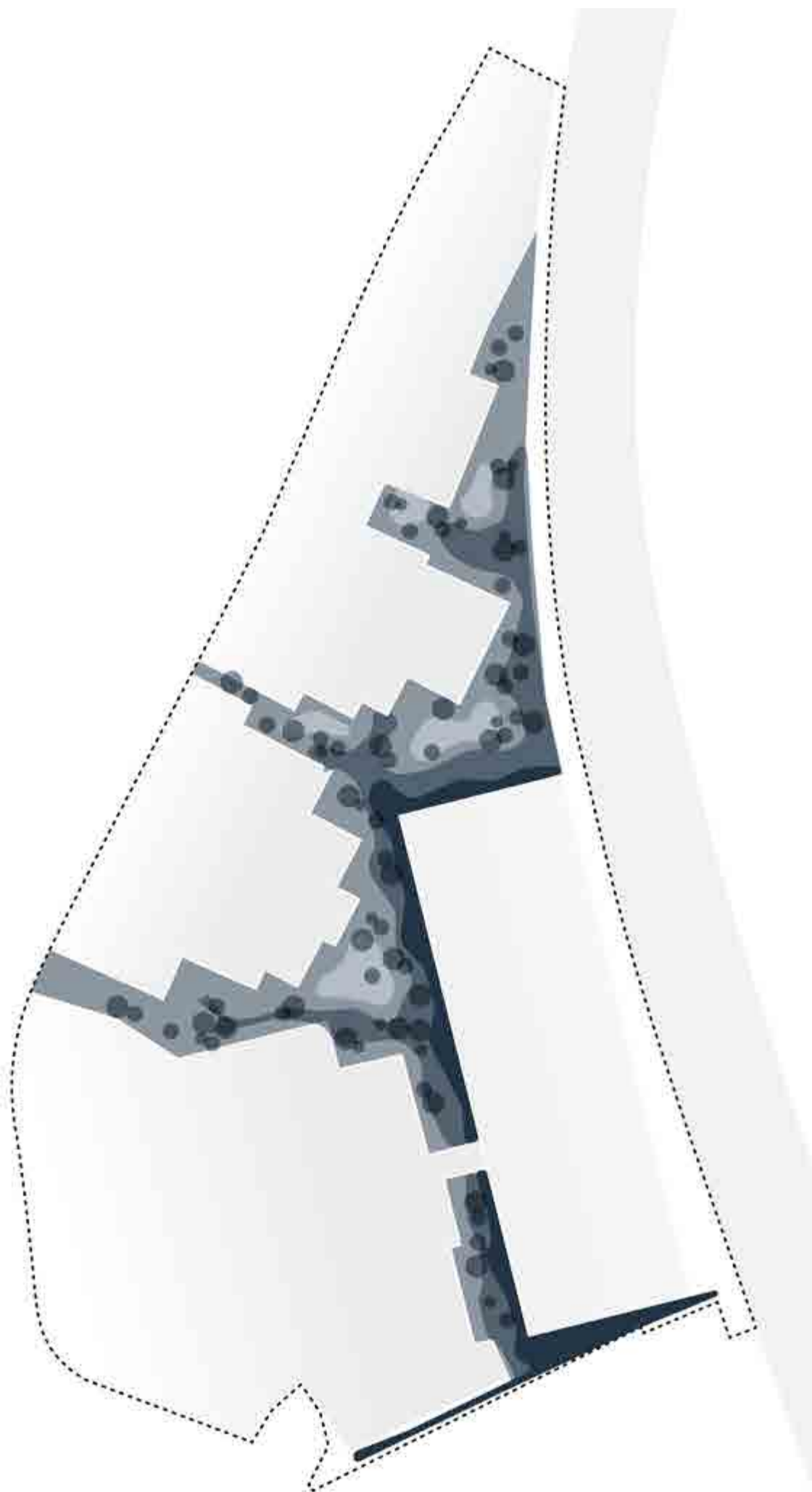
Ook in de hoven keert water als thema terug



Waterberging in park

# 3. DEELGEBIED - PARK

## Fluctuerend park



In het masterplan heeft het park twee belangrijke hoofdfuncties:

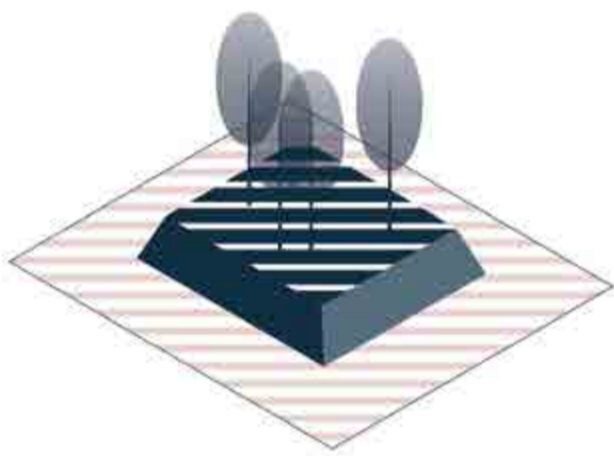
- Waterberging
- Voorzien van habitat t.b.v. flora & fauna

De fluctuatie in het park wordt beleefbaar gemaakt. Op het moment van veel regen, loopt het park en sommige paden onder water. Er is altijd mogelijk tot oversteken door middel van nabij gelegen stapstenen.

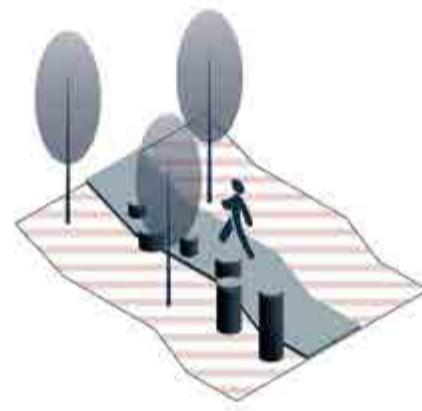
Open water: 3130 m<sup>2</sup>

Boezemwater: 5670 m<sup>2</sup>





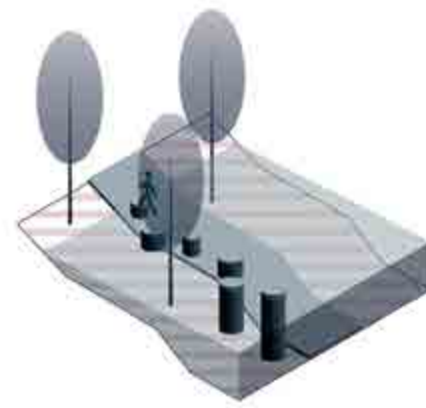
Bomencluster verhoogd in het park



Pad in normale situatie



Bomencluster verhoogd in het park bij hoog water



Pad bij hoog water



Stapstenen bij hoog water



Fluctuerend park



Boezemwater

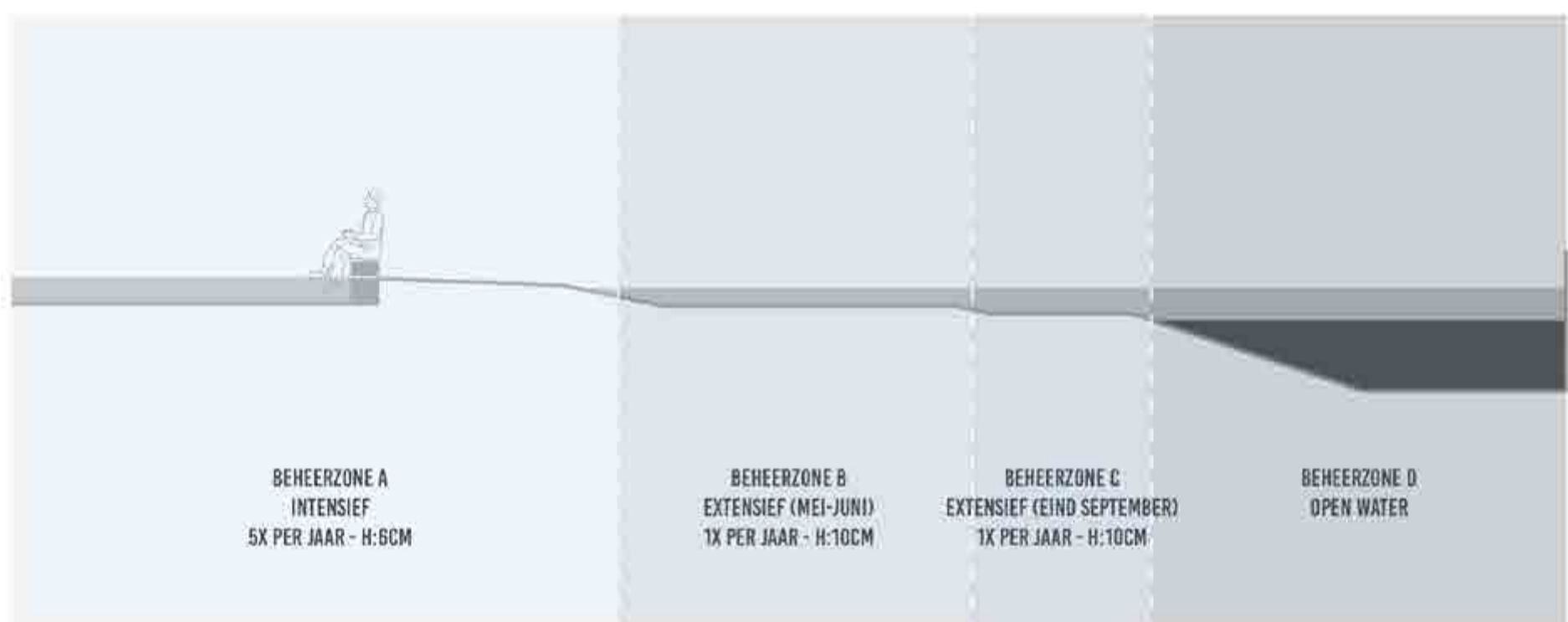
# 3. DEELGEBIED - PARK

## Beheerzones

Door de extensieve zones in beheer te splitsen ontstaat er het gehele jaar door schuilgelegenheid voor insecten.

Beheerzone B: Door begin van het jaar te maaien (na broed) krijg je een extensief grasland dat minder bloemrijk is.

Beheerzone C: Door eind van het jaar te maaien is deze zone het droogst. Ook kunnen de zaden vallen en zorgt dit bij het water een bloementijk grasland interessant voor insecten.



Beheer Gemeente

Beheer Waterschap



**BEHEERZONE A (INTENSIEF)**



**BEHEERZONE B (EXTENSIEF)**

**BEHEERZONE C (EXTENSIEF)**

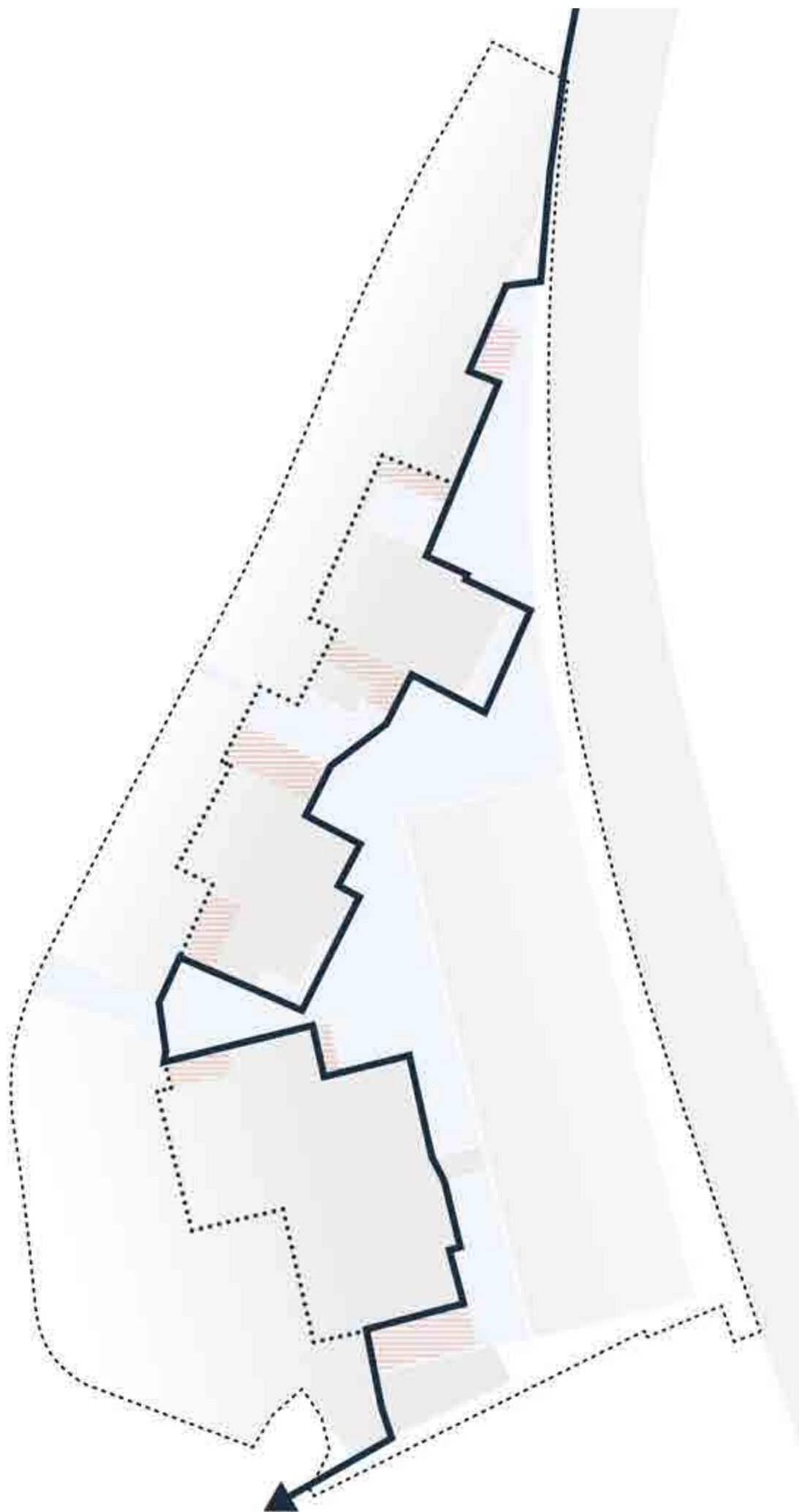


**BEHEERZONE D (OPEN WATER)**



# 3. DEELGEBIED - PARK

## Pad der dromen

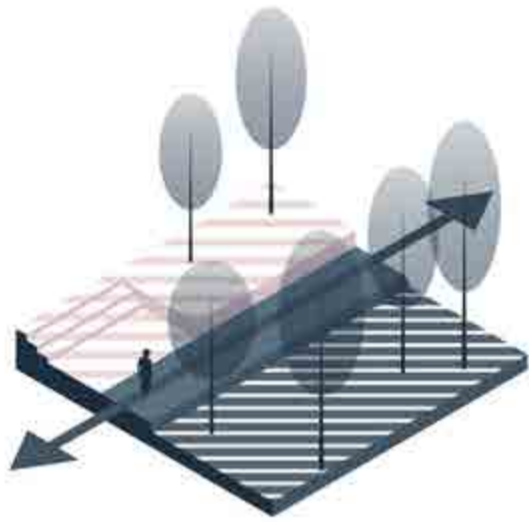


Het pad is een doorgaande lijn die tussen twee woonwerelden ligt. Het loopt over de grens van de woonclusters, de hoven en het park en zorgt op deze manier voor een gevarieerd en afwisselend beeld.

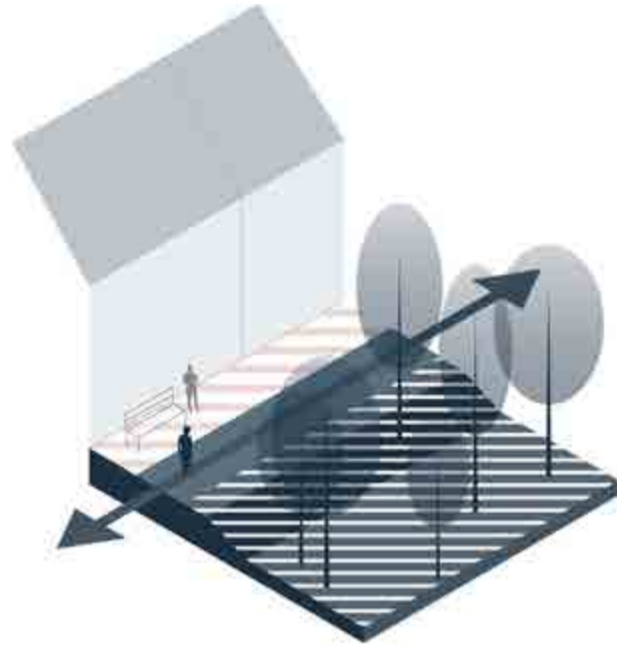
Het sluit op verschillende manieren aan op de context. De aansluitingen worden op de pagina hiernaast afgebeeld.



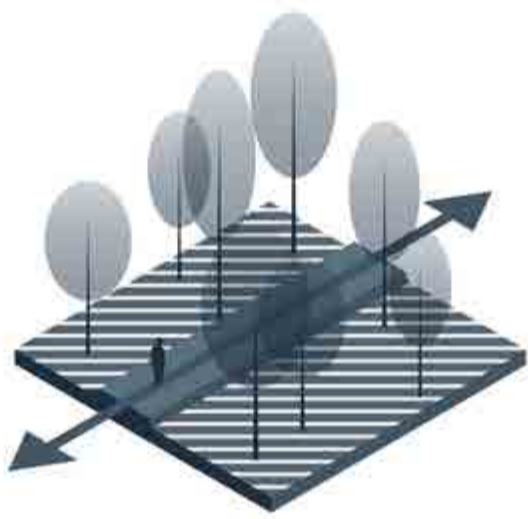
**Verschillende aansluitingen van het droompad:**



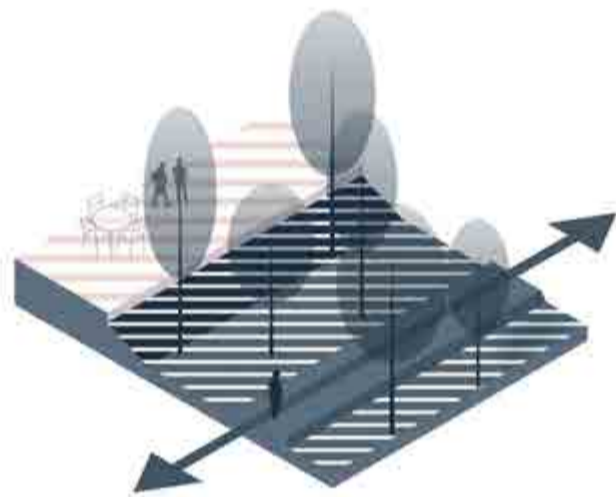
Routing langs de hoven



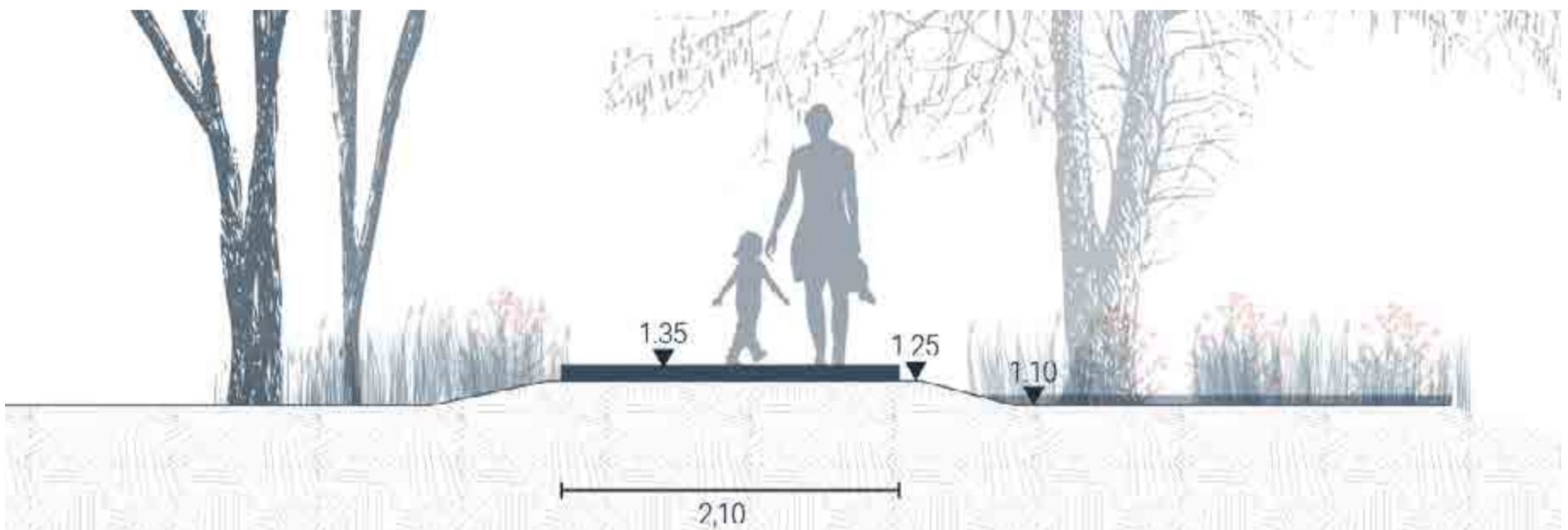
Routing langs de woningen (voor deur)



Routing in park



Routing langs woning in park



Basisprofiel pad



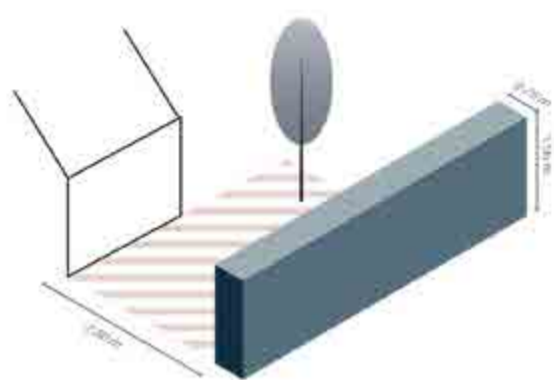




# **BKP LANDSCHAP**

# BKP LANDSCHAP

Identiteit groen



## 1. Tuin

De erfgronden/tuinen worden aangezet met hagen. Zo worden de privé en openbare ruimtes duidelijk gedefinieerd. De straat krijgt op deze manier, tezamen met beplanting en bomen, een groene uitstraling.



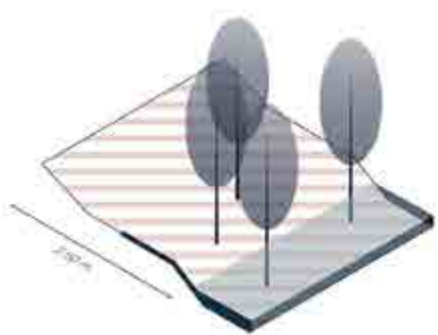
## 2. Straat

Daar waar straten niet benut worden voor verkeer, worden plantvakken geïntroduceerd waar water geïnfiltreerd kan worden.



## 3. Hoven

De verscheidene hoven hebben ondanks hun plek tot ontmoeten altijd een affiniteit met groen. Zij zijn de aanleiding tot verbinden van de mens met de natuur.



## 4. Park

Sommige groene hoven lopen letterlijk over in het park, waar zij meedoen in het waterverhaal. Op deze manier is de fluctuatie van het park goed zichtbaar vanuit de woningen.



## 5. Carré

Boomclusters met verschillende soorten vergroten de biodiversiteit en zorgen voor een speelse rand van het carré.

Duidelijk gedefinieerde groenruimtes,  
bijdragend aan biodiversiteit.



**PARK**  
Fluctuerend park



**PARK**  
Fluctuerend park

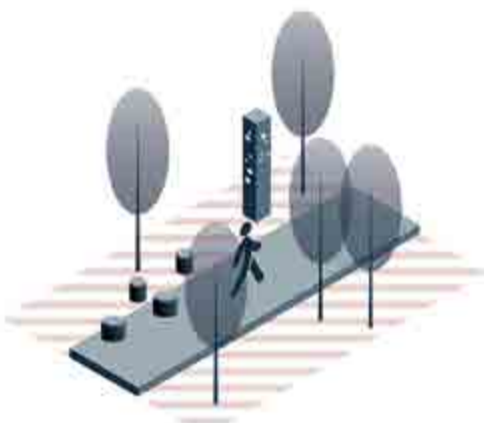
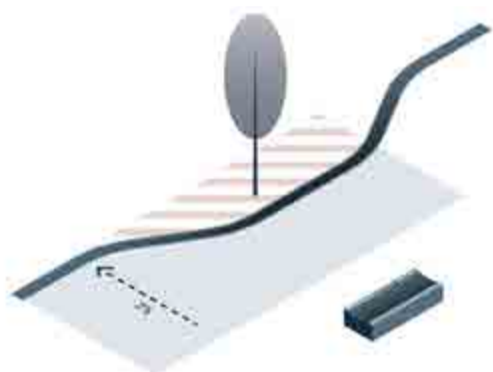
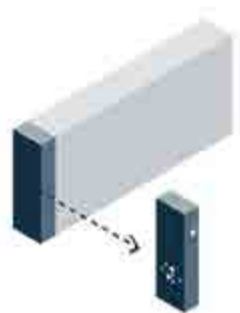


**CARRE**  
Boomclusters



# BKP LANDSCHAP

## Identiteit verharding



### 1. Tuin

Brievenbussen/huisnummers en dergelijke inrichtingselementen worden geïntegreerd en opgenomen binnen één herkenbaar element. Dit element kan afwijken per cluster, maar zal grotendeels uit beton bestaan.

### 2. Straat

De straten krijgen een karakteristieke betonnen rand. De rand accentueert de straat en de groenvakken en vervoert water zodat dit enerzijds zichtbaar is voor het waterverhaal, anderzijds het water verplaatst naar groenvakken.

### 3. Hoven

Een 'special' kan toegevoegd worden bij de hoven. Dit kan een bankje zijn, een speelelement etc. In de basis gaat het erom dat het mensen verbindt en dat het materiaal in de basis van beton is gemaakt.

### 4. Park

In het park komen ook specials voor, betonnen elementen zoals staptenen, natuurinclusieve elementen en speelelementen. Zo wordt het dromenpad ook begeleid door een betonnen element.

### 5. Carré

De rand van het carré wordt versterkt door een betonnen muur. Deze benadrukt en accentueert het hoogteverschil en de vormtaal van het carré ten opzichte van het park. Vanuit het park zijn zo de auto's op de parkeerplaatsen minder zichtbaar en is de rand inzetbaar als zitrand vanuit het carré.

Knipoog naar het verleden met specifieke inrichtingselement in beton





# BKP LANDSCHAP

## Inrichtingselementen

### Inrichtingselementen

Wanneer inrichtingselementen gebruikt worden kunnen ze storend zijn voor de openbare ruimte. We wensen elementen (Zitranden, fietsnietjes, lichtmasten, prullebakken) te gebruiken die eer doen aan hun omgeving en niet storend zijn wanneer deze niet gebruikt worden.

De inrichtingselementen zijn steeds familie van elkaar in uitstraling.





# Spelen en recreëren

## Openbaar park

Het ruige natuurlijke karakter van het openbaar park biedt ruimte voor de kinderen in de buurt om te ravotten tussen de bomen en de plassen na een regenbui. Samen met (voornamelijk) speelaanleidingen zoals een schommel in een boom vormen deze elementen de speelelementen in het park.

## Collectieve hoven

Bewegen en gezond leven wordt in gestimuleerd door het creëren van diverse ruimtes om te spelen en sporten. De collectieve hoven zijn ruim opgezet waardoor er plaats ontstaat voor bijvoorbeeld groepsactiviteiten,





# BKP LANDSCHAP

## Bepanting

### Wooncluster

De straten en hoven gaan we zo veel als mogelijk vergroenen. De erfafscheiding wordt gerealiseerd door middel van een groene haag. In de straten komen plantvakken met bomen en de hoven worden groen ingericht.





### Park

Het openbare park kent een natuurlijk karakter. Het park focust op biodiversiteit en het creëren van habitats. Waar mogelijk worden zo bomen geclusterd om een plaatselijke verschillen in licht en donker te vergroten. Zo ontstaan microklimaten die gunstig zijn voor diverse plant- en diersoorten.





# BKP LANDSCHAP

## Verharding

### **Carré**

De zone onderscheidt zich van de openbare ruimte door nuances; een ander bestratingspatroon of materiaal toont het verschil.

### **Individuele kavel**

Gebakken klinkers worden toegepast in de straten tussen de individuele kavels. Accentuering tussen de de rijbaan en trottoirs gebeurt doormiddel van betonbanden.



**Openbaar park**

Het pad het door het ecologische park zal een strak betonen pad zijn als contrast met het verder ruige natte landschap.





# BKP LANDSCHAP

## Erfafscheiding

### Hagen

Alle erfafscheiding, grenzend aan openbare ruimte wordt uitgevoerd met een gemixte haag. Dit zorgt voor eenheid en vergroening in de nieuwe ontwikkeling. De gemixte haag zorgt voor een groene dorpse uitstraling

De hoogte van de haag is eenduidig per cluster. De voorkeur heeft een hoogte van maximaal 1.75m, afgestemd op de mate van privacy in de privétuin en het hoogteverschil met het landschap

Wanneer de erfafscheiding de grens is tussen twee privé kavels is de maximale hoogte 2,1m. De vorm en materialisering worden in overeenstemming met de burens bepaald.



Geen schutting of tuinmuur met schutting









**BKP**  
**ARCHITECTUUR**



# BKP ARCHITECTUUR

## Deelgebied woonsclusters - Bazeldijk, Boslaan en Woonhoven

Langs de Bazeldijk, Boslaan en in de hofjes erachter komen vrijstaande woningen voor, tweekappers normaal en als 'toren' of 'kangoeroewoning', vier- en vijfspanners. De woningen worden zijn zoveel mogelijk met hun voorkant, maar soms ook met zijkanten en zelf achterkanten georiënteerd op de dijk, laan, op de collectieve hof en/of het publieke park. Hierbij moet steeds contact zijn tussen het leven in het interieur op de begane grond en op het publiek toegankelijke maaiveld. Dus er moeten in de woningen verblijfsruimtes worden gericht naar de publieke ruimte, en er worden hier geen erfafscheidingen gerealiseerd hoger dan 1,20m.

**Eigentijdse architectuur met gebiedseigen kenmerken.**

De woningen herbergen eigentijdse woonprogramma's, hetgeen vanzelfsprekend leidt tot een eigentijdse architectuur. Evenwel wordt deze architectuur gekarakteriseerd door gebiedseigen kenmerken. D.w.z. dat typerende gebouwtypen, bouwvolumes, maar juist ook materiaal en kleurgebruik richtinggevend zijn voor de uitwerking van de nieuwe architectuur.





# BKP ARCHITECTUUR

## Deelgebied woonsclusters - Bazeldijk, Boslaan en Woonhoven

### Gebiedseigen kenmerken.

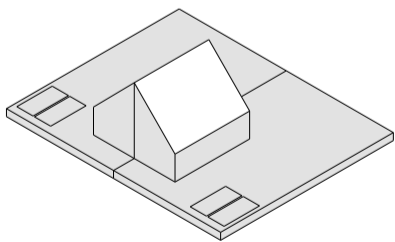
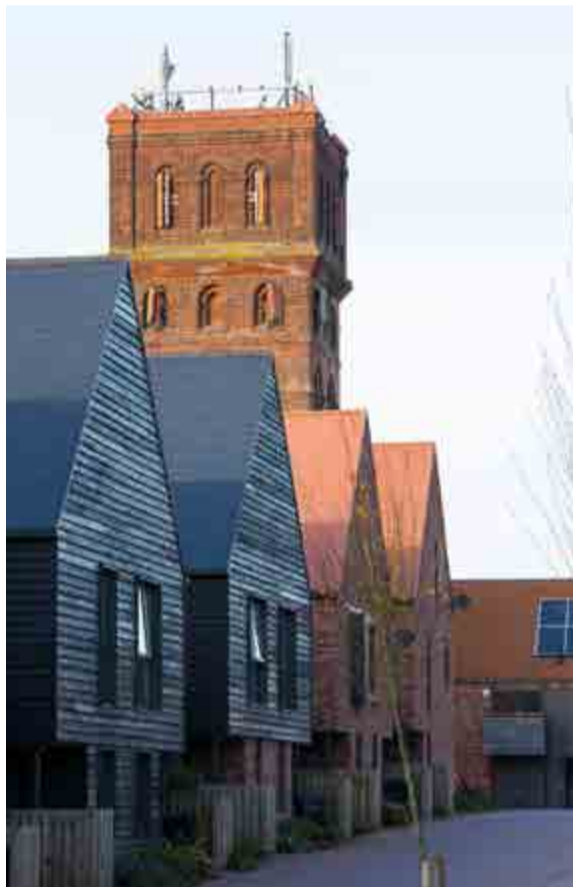
Verscheidene historische kenmerken in de architectuur van de omgeving zijn doorvertaald naar de eigentijdse architectuur in het plan.



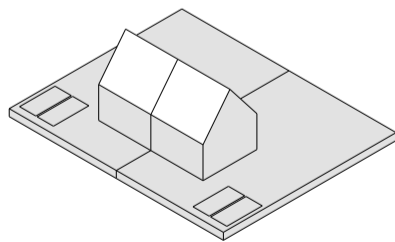


**Heldere hoofdvorm.**

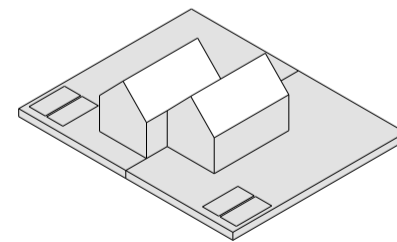
De (geschakelde) woningvolumes hebben steeds een heldere, archetypische hoofdvorm, met zadeldak. Er worden geen complexe samengestelde vormen gemaakt. Aan- en opbouwen en dakkapellen zijn denkbaar mits zij te allen tijde een verlengstuk of snede van het hoofdvolume vormen. Losstaande bijgebouwen hebben een zadeldak, dakkapellen hebben een plat dak of zijn een voortzetting van het hoofdvolume. Geschakelde woningvolumes delen met beide woningen een uniforme kap. Bij geschakelde woningen waar toch individuele kappen voorkomen, dienen beide woningen als volume ook apart afleesbaar te zijn.



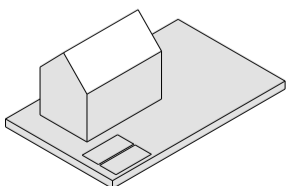
tweekapper



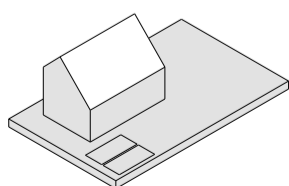
Assymetrische kap



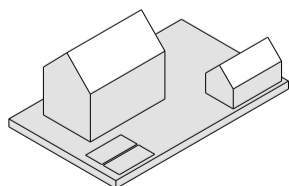
Geschakeld



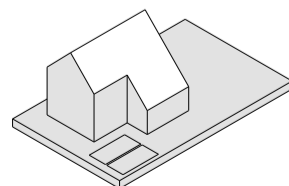
Heldere hoofdvorm



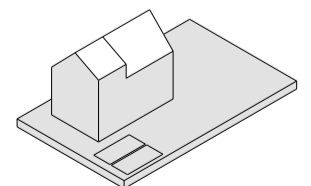
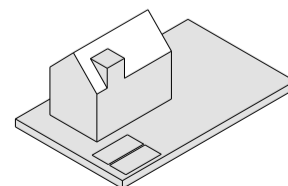
Bijgebouw



Aanbouw



Dakkapellen



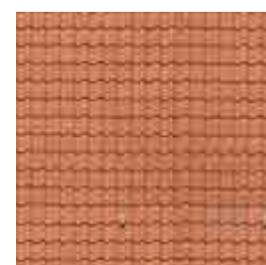
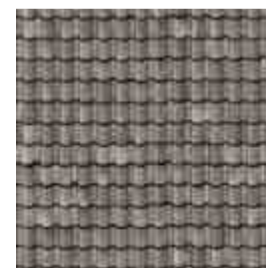


# BKP ARCHITECTUUR

## Bazeldijk, Boslaan en hoven - Detaillering, materiaal en kleur

### Natuurlijke materialen en kleuren.

De architectuur is eenvoudig van vorm. Zorgvuldig materiaal en kleurgebruik is essentieel voor de (beeld)kwaliteit. Er worden hier slechts natuurlijke materialen en kleuren toegepast. D.w.z. gegroeid (hout, riet, vlas, etc.), gemaakt van plaatselijke gewonnen grondstoffen (baksteen, leem, mineralen, kalk) of gemaakt van gerecyclede materialen (beton(granulaten), kunststoffen, baksteen, keramiek). De groei- of productiewijze is afleesbaar in de textuur en kleur van het materiaal. De gebruikte materialen worden niet minder mooi bij veroudering/vervuiling. Er komen slechts natuurlijke genuanceerde kleurtinten voor, en wit en zwart. Geen (dood) grijs zonder kleur erin.





### Fijne details.

De hedendaagse woningen worden meteen tijdloos-monumentaal doordat de architectuur eenvoudig is van vorm en dankzij de kwaliteit van materiaal- en kleurgebruik. Deze hoogwaardige materiaal en vormgeving van de architectuur wordt versterkt door toepassing van fijne details.

De aansluitingen van de gevel op het maaiveld en op het dak worden getypeerd door fijne maatvoering. Geen 'dikke' boeidelen, zetwerken, pefab elementen, maar minimale dimensionering van trasraam, lijsten, goten, kralen etc.

Gevelsparingen worden bijzonder en fijn gearticuleerd bijvoorbeeld d.m.v. kaders/lijstwerk, kleurverschil kozijn/raam (witte kozijnen, gekleurde ramen), roeden, dorpels, hekwerken, luiken, etcetera. Ook hier wordt een fijne dimensionering van elementen nagestreefd.





# BKP ARCHITECTUUR

## Deelgebied Carré

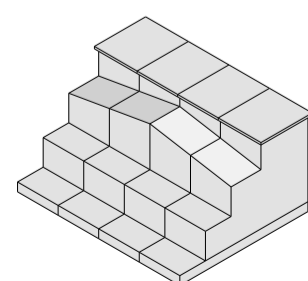
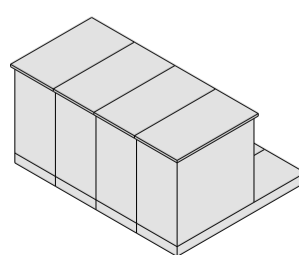
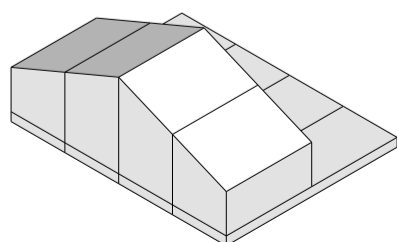
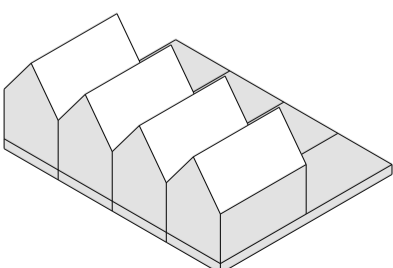
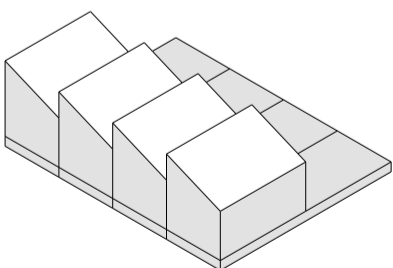
De gebouwen op het carré zijn vormgegeven als heldere, archetypische gebouwen en bouwblokken die in typologie zijn afgeleid van oude industriële gebouwvormen. Stroken grondgebonden rij- en stadswoningen maken een open monumentaal-industriële verkaveling, waarbij grote en kleine openbare ruimtes elkaar afwisselen. De geschakeerde bebouwing past binnen een grote rechthoek in het landschap die verwijst naar de historische landschapstuin. Deze strakke vorm is aangezet door een bomenrij en door één type bestrating te kiezen voor het gehele carré.

Gebouwen staan 'koud' in het maaiveld, dat betekent dat de privé verblijfsruimtes voorin de woningen via de gevel direct verbonden zijn met de openbare ruimte op het erf/de kade van het Carré. Dit is juist ook gewenst t.b.v. een levendige atmosfeer binnen en buiten. NB. vanwege de woningtoegankelijkheid wordt een margestrook van 1m opgenomen bij de voorgevels die onderdeel is van de privé kavel maar in voorkomen onderdeel is van de openbare ruimte. De bijzondere vormgeving van deze relatie verdient natuurlijk bijzondere aandacht in de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur.



**Heldere hoofdvorm, abstracte gevel, overmaat.**

Alle gebouwen hebben heldere industriële vormen in mooie proporties. De vormgeving van een goede doorsnede in goede verhouding tot de lengte van een blok of strook is cruciaal. De voorgevel vormt een belangrijke overgang van openbaar naar privé. Abstrahering, of verstilling van het bouwvolume maakt de directe afleesbaarheid van het woonprogramma achter de gevel minder evident, verbijzondert de relatie en schept een poëtische afstand. Abstrahering/verstilling kan worden bereikt, door het beperken van het aantal gevelsparingen, door het spel met juist grote of kleine sparingen ten opzichte van de gevel en de kap, en door de bijzondere plastic van de gevel met sparingen óp, juist diep ín de gevel, of achter een scherm. Nadruk kan op die manier worden gelegd op overgangen van binnen naar buiten. De gevels zijn in basis ritmisch maar een ogenschijnlijke toevalligheid kan het ritme en de bouwblokken levendig maken.



arbeidershuizen of sheddaken

Flauwe kap

Plat dak

Samengesteld volume



# BKP ARCHITECTUUR

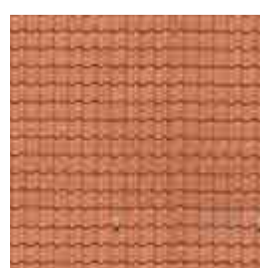
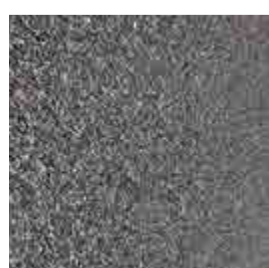
## Het Carré - Detaillering, materiaal en kleur

### Industriële ambacht

De architectuur is gekenmerkt door de woningoverstijgende typologie. Dit zorgt voor stoere en stevige bouwmassa's. De gevels en de woonruimtes daar achter worden afleesbaar gemaakt door het leven te laten zien en te koppelen aan de openbare ruimte.

De materialen die daarbij passen zijn afgeleid van industriële bebouwing van de eerste helft van de vorige eeuw. Enerzijds is de materiaalkeuze van toen een massaproduct; aan de andere kant maken kleine kleur en vormafwijkingen de materialen stoer maar levendig. Zoals beton met afdrucken van handgetimmerde bekisting; metselwerk met kleine kleur of vormschakering of bijvoorbeeld grote raamvlakken die zijn opgedeeld in kleine rechthoekige raampjes.

In die keuze wordt ook verwezen naar de bestaande gebouwen en gebouwfunctie van de betonfabriek. Betonelementen zijn ingepast in de gevel, als dakrand, pilaster of raamkader ofwel als vlakvulling. Betonnen elementen worden altijd samen gebruikt met andere materialen. Witgeschilderd metselwerk, geglazuurde stenen of tegels, donkerrood of geel baksteen.





### **Uitgesproken details**

Details worden ofwel stevig en stoer ofwel minimaal uitgevoerd. Dit past bij de grotere stoere schaal van de gebouwen op het carré. Hiermee wordt ook een manier gevonden om de directe overgang tussen openbare ruimte en prive aan te zetten en in te kleden.



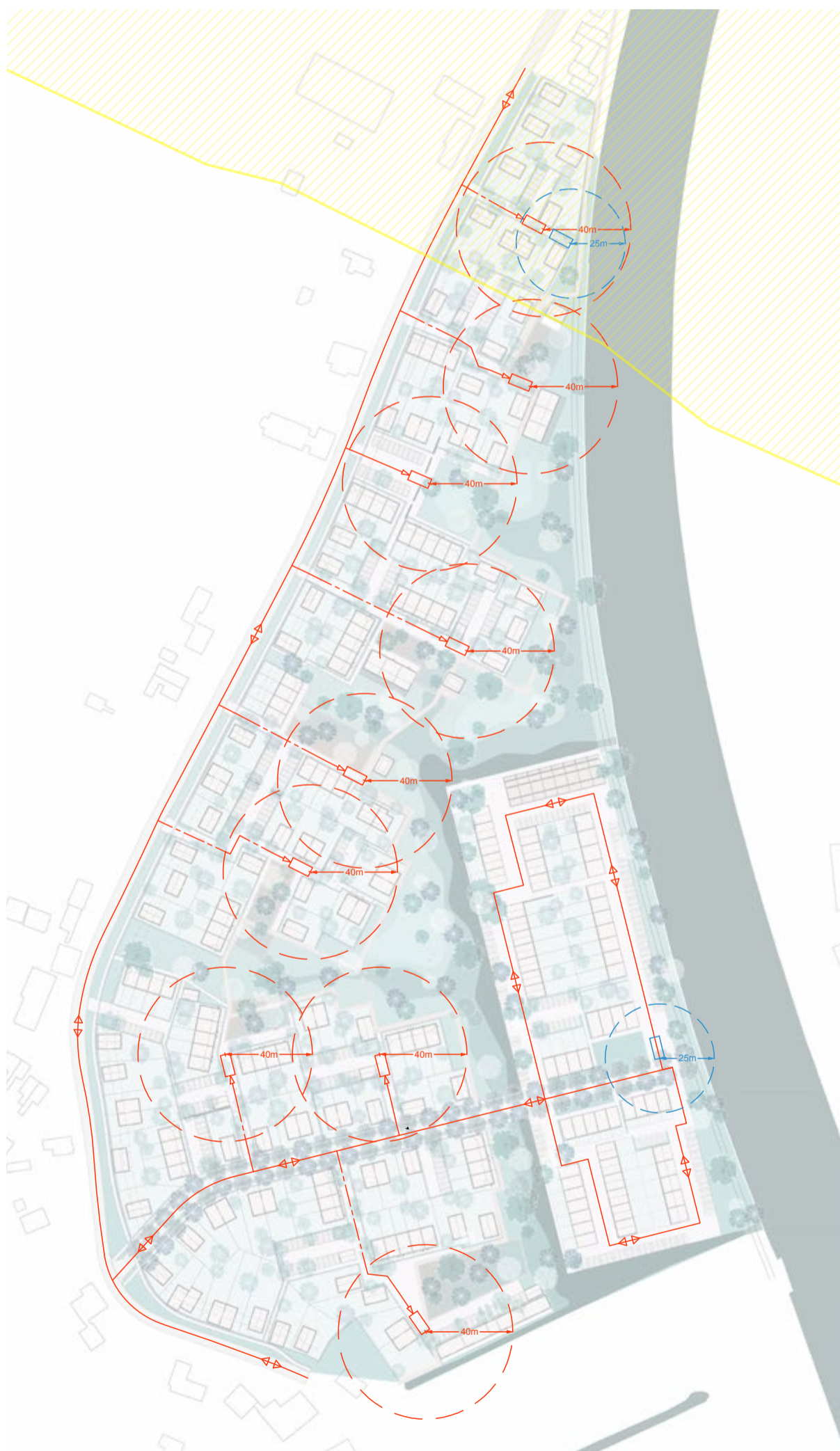


# BIJLAGEN



# BIJLAGE

## Themakaart - toegang hulpdiensten



### LEGENDA

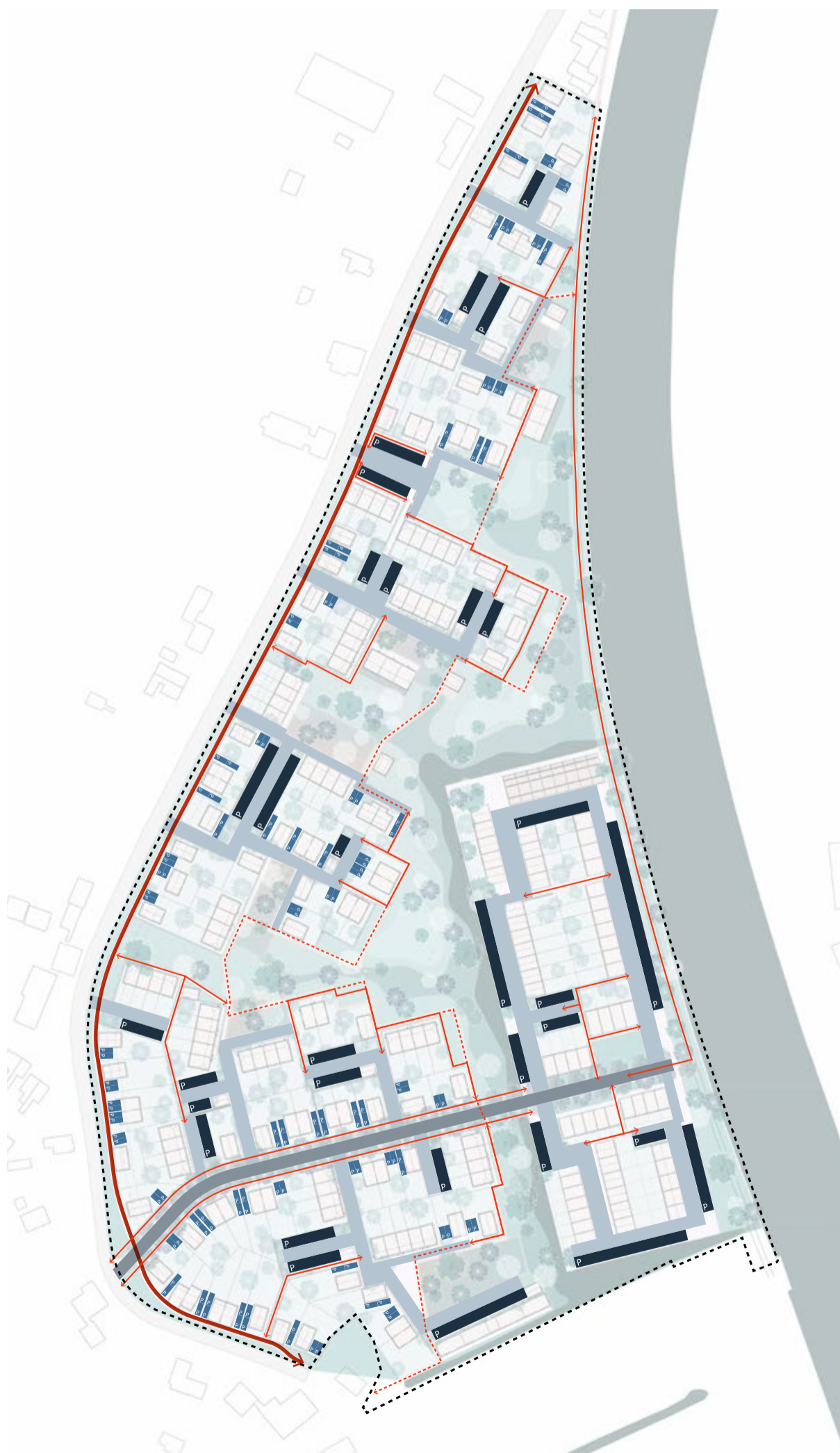
1. AANRIJROUTE HULPDIENTSTEN
2. AANRIJROUTE BLUSVOERTUIG DOODLOPENDE STRAAT
3. OPSTELPLAATS BLUSVOERTUIG (4,5M\*10M) \*
4. MAXIMALE AFSTAND BLUSVOERTUIG TOT TOEGANG WONING VAN 40M.\*\*
5. MAXIMALE AFSTAND OPSTELPLAATS TOT OPPERVLAKTEWATER. (25M) IN HET GEVAL VAN GROTE EEN GROTE CALAMITEIT MOET HET OP 2 PLAATSEN MOGELIJK ZIJN EEN BLUSVOERTUIG BINNEN 25 M VAN HET OPPERVLAKTEWATER OP TE STELLEN
6. BIJ BENADERING: RISICOGEBIED ( $10^{-7}$ -CONTOUR) OP 195M AFSTAND TOT BUISLEIDING A-555 (VLOEIBAAR GAS)

\* **Afstand opstelplaats blusvoertuig tot brandkranen:** In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden brandkranen opgenomen. De maximale afstand van een opstelplaats blusvoertuig tot een brandkraan is 100m onbelemmerde toegang. De maximale afstand van een brandkraan tot een woningentree is 140m onbelemmerde toegang. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een hoofdroute met zijtakken, in de civieltechnische uitwerking moet er daarom tijdig overleg met het waterleidingbedrijf zijn om voldoende leidingcapaciteit te garanderen voor brandkranen in de wijk.




\*\* **Afstand opstelplaats blusvoertuig tot woningen:** De afstand betreft de looproute (onbelemmerde toegang) en niet de afstand in vogelvlucht. In het VO vindt controle plaats op deze afstand in overleg met de veiligheidsregio. Indien woningen niet voldoen wordt het plan aangepast zodat de onbelemmerde toegang van de opstelplaats blusvoertuig tot de woningentree minder is dan 40m. Dit kan bijvoorbeeld door toevoeging van een achterom of het verplaatsen van de woningentree. Bij het woongebouw aan het spoor moet de opstelplaats zo dicht mogelijk bij de entée van het gebouw worden geplaatst. Daarnaast is de maximale onbelemmerde afstand tussen en brandkraan en de entée 40m

# BIJLAGE

## Themakaart - infrastructuur



### LEGENDA

-  Projectgebied
-  Pad der dromen
-  Looppaden
-  Fietspad
-  Optionele verbinding
-  Boslaan - 30 km/u
-  Woonerf - 15 km/u
-  Parkeren publiek
-  Parkeren privaat





# BIJLAGE

## Themakaart - zoekgebieden huisvuil ophaaldienst



### LEGENDA

-  OPSTELPLAATS AANBIEDEN ROLCONTAINERS AAN STRAAT
-  ONDERGRONDSE CONTAINER



# BIJLAGE

## Kadastraal kavel Hoogblokland



Het terrein van de Overtuin bestaat uit meerdere kadastrale kavels. Het grootste gedeelte daarvan heeft als plaatsnaamaanduiding Arkel; echter: het langgerekte kavel langs de Bazeldijk en enkele kleine kavels in het noorden van het plangebied hebben plaatsnaamaanduiding Hoogblokland

In rode arcering zijn alle kadastrale kavels op het terrein van de Overtuin aangegeven. Het betreft de kavels met de volgende nummers

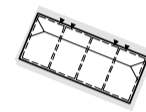
- HBL00D 00375G0000**
- HBL00D 00376G0000**
- HBL00D 00399G0000**
- HBL00D 00400G0000**
- HBL00D 00377G0000**

# BIJLAGE

## Themakaart uitgeefbaar gebied



### LEGENDA



WONINGEN



AANDUIDING MOGELIJK  
PLAATS VOORDEUREN



OPENBAAR GEBIED



UITGEEFBAAR GEBIED

### UITGANGSPUNTEN

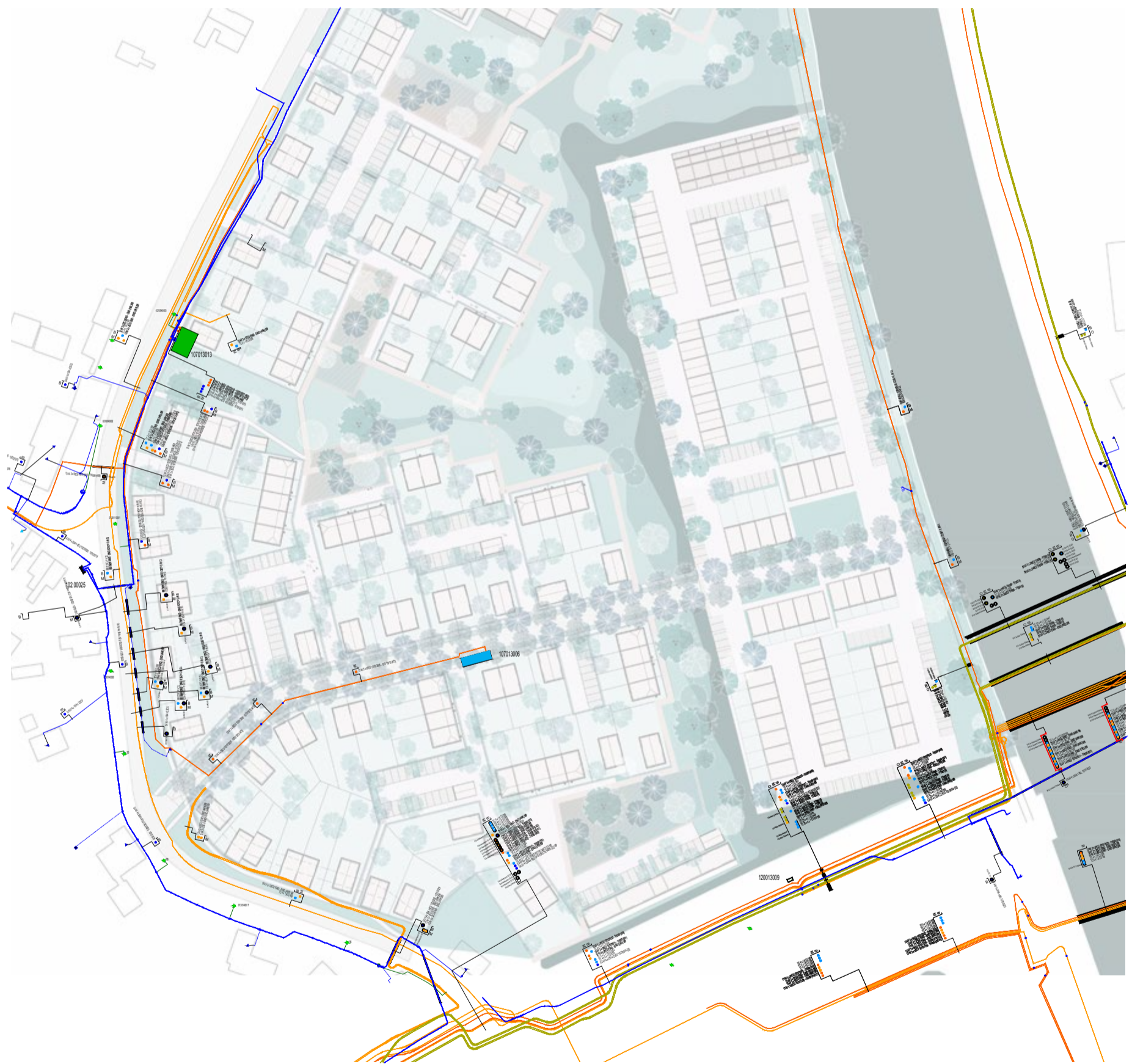
- 1. Afstand voorgevel tot openbaar gebied:**  
In deze plankaart is aangegeven dat alle voorgevels nooit direct aan het openbaar gebied grenzen. In de uitwerking wordt rekening gehouden met een afstand van minimaal 1,5m (deelgebied woonclusters) of minimaal 1m (deelgebied carré). Op enkele plekken, zoals op het carré worden de margestroken bij de voordeur meegenomen met de inrichting openbare ruimte maar in de bestrating wordt de grens zichtbaar gemaakt
- 2. Erfafscheidingen:**  
Alle privétuinen liggen op eigen terrein, in deze kaart is te zien dat er overal in het plan ruimte wordt gemaakt om erfafscheidingen (hagen) op eigen terrein gepland kunnen worden.





# BIJLAGE

## Kabels electriciteit - bestaande situatie



### LEGENDA

-  E - STATION
-  E - STATION OP TERREIN
-  LAAGSPANNINGSKABEL
-  MIDDENSPPANNINGSKABEL
-  HOOGSPANNINGSKABEL







# BIJLAGE

## Beheerplan



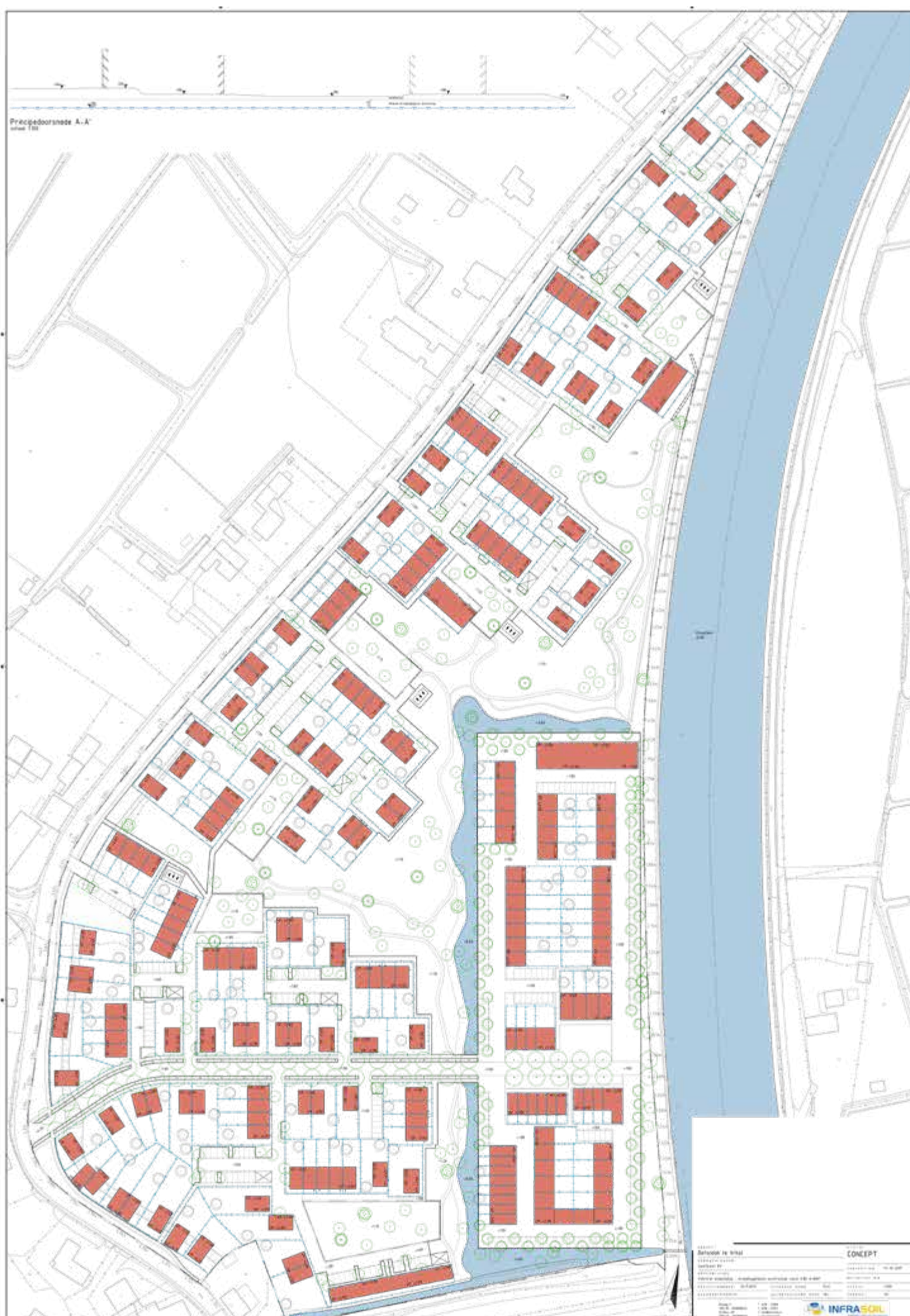
### LEGENDA

	Beheerzone A intensief +1.40 tot +1.80 m NAP 10.873 m <sup>2</sup>
	Beheerzone A intensief +1.1 m NAP 2.075 m <sup>2</sup>
	Beheerzone B extensief +1.0 m NAP 3.394 m <sup>2</sup>
	Beheerzone D Openwater 3.987 m <sup>2</sup>



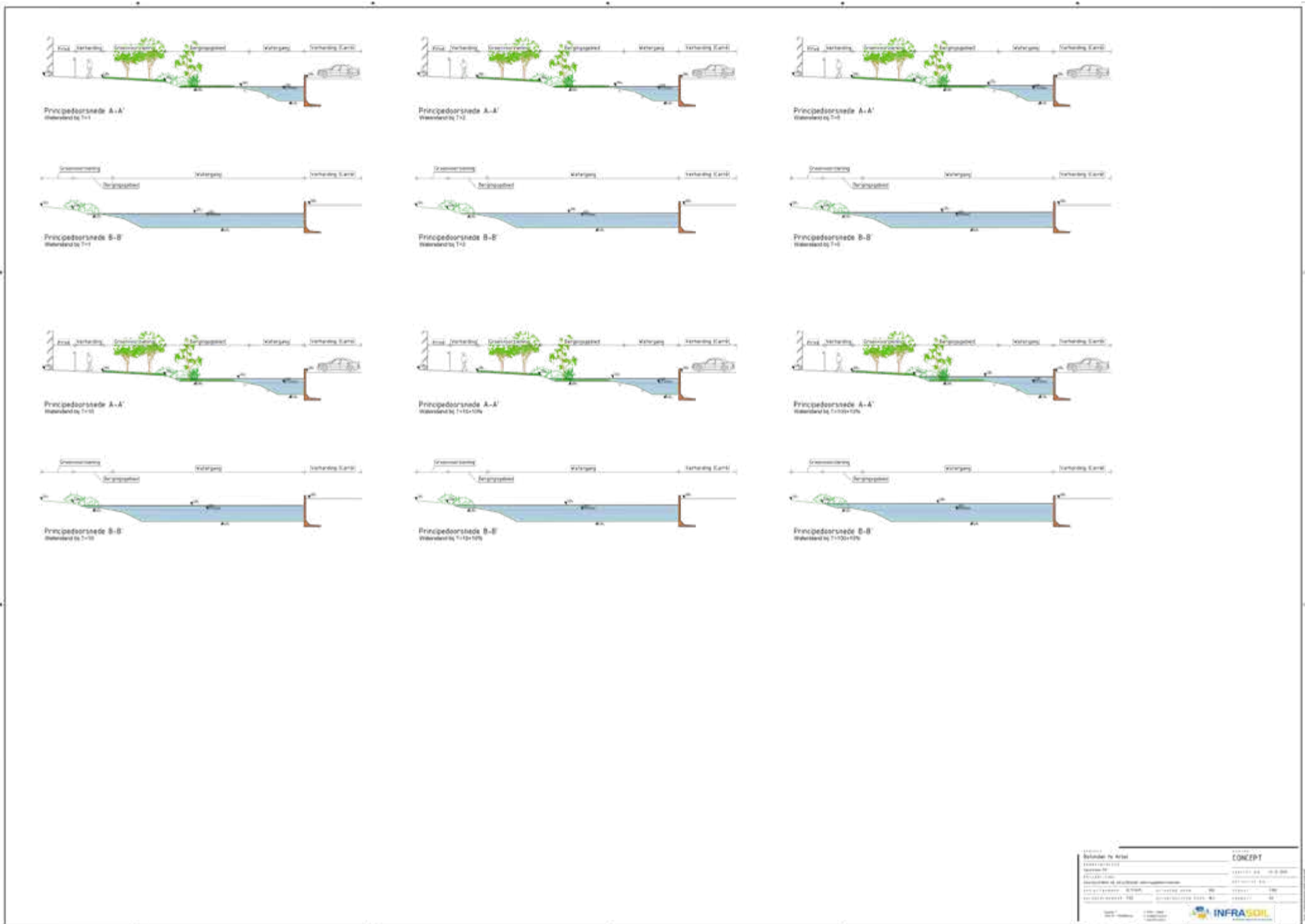
# BIJLAGE

## Hoogteplan





# Hoogteplan - profielen

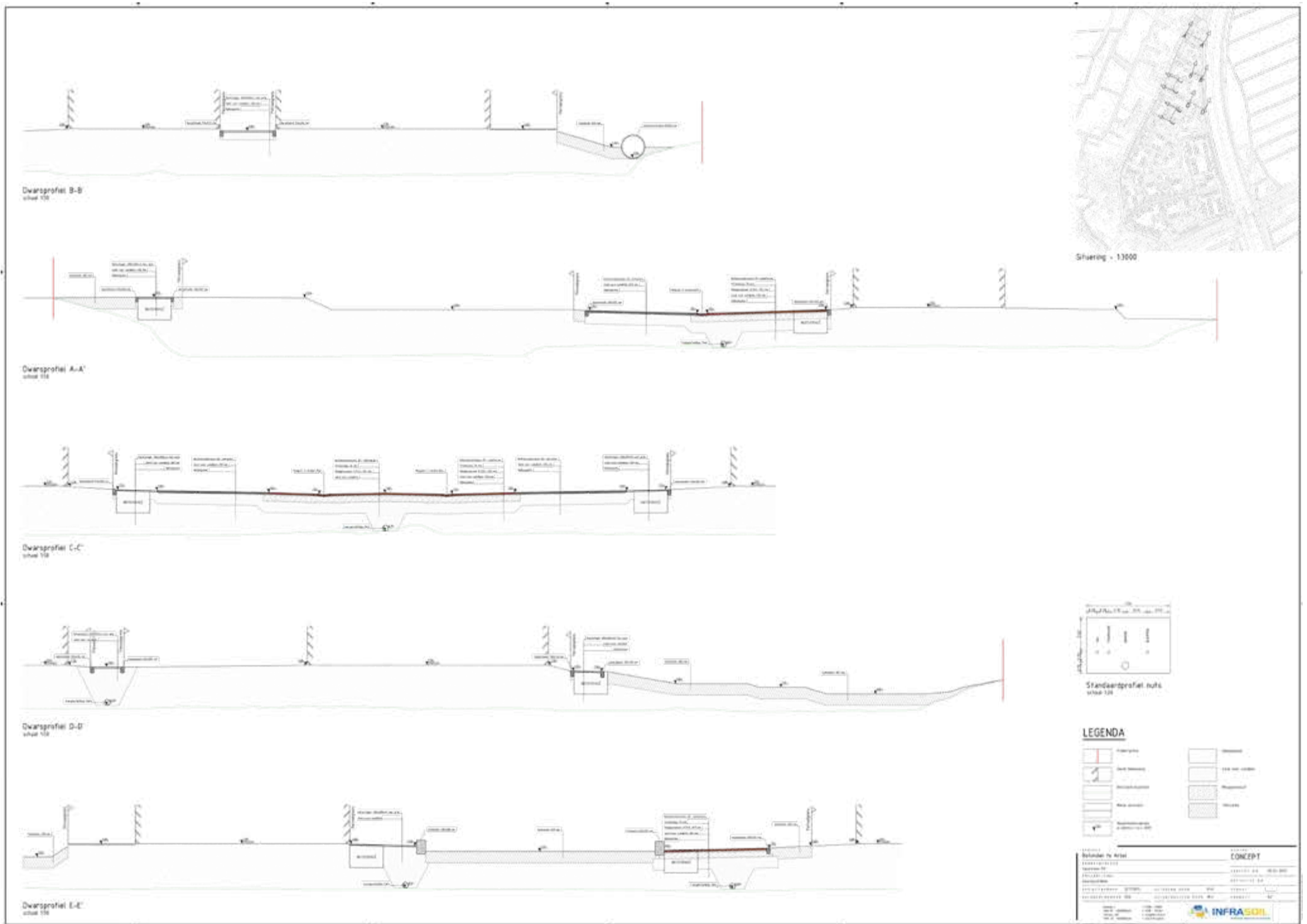


# BIJLAGE

## Principe K+L en rioleringsplan



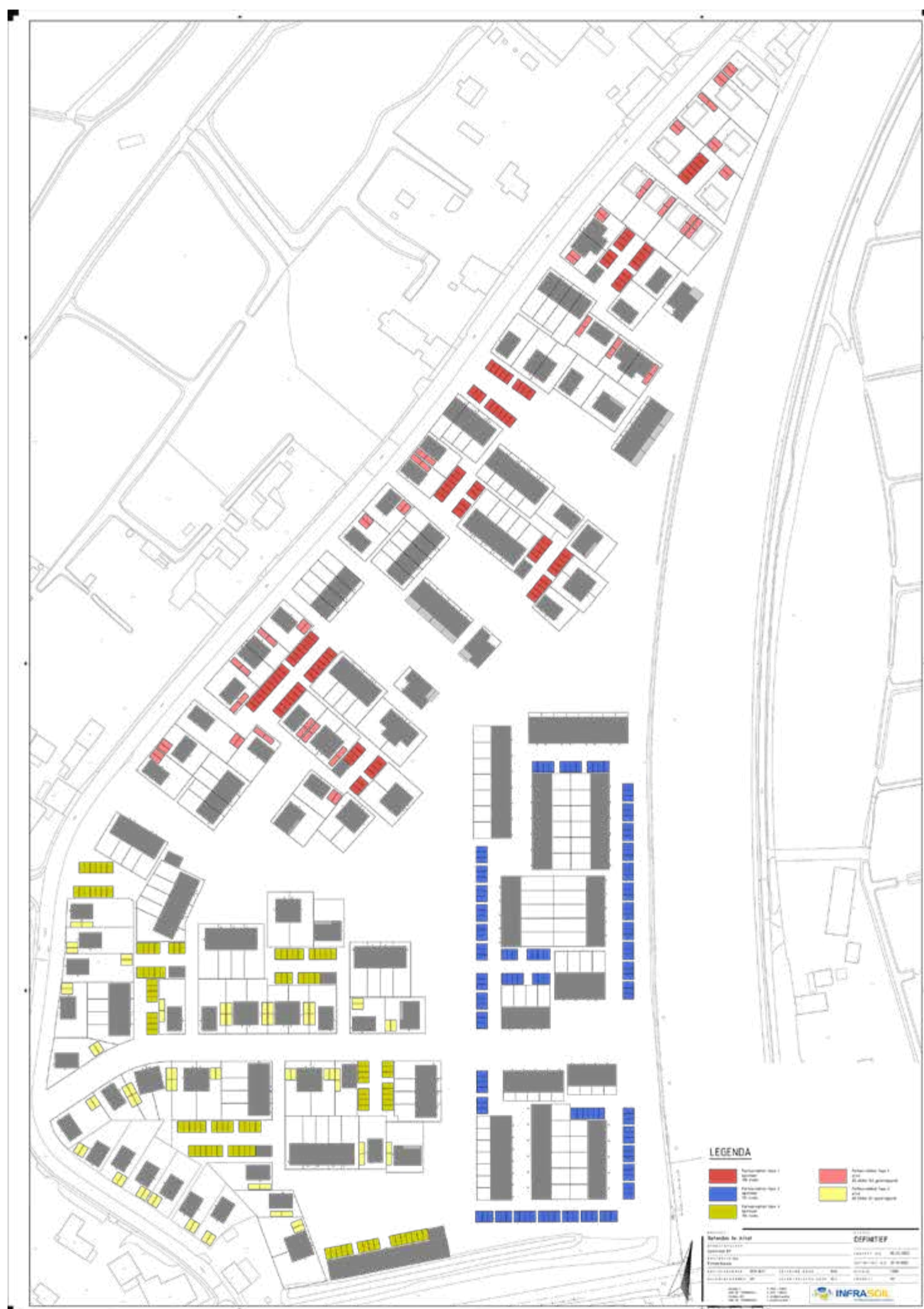
# Principe K+L en rioleringsplan - profielen





# BIJLAGE

## Mogelijke inpassing parkeervraag



# BIJLAGE

## Mogelijke inpassing parkeervraag - tabel

### PARKEERTELLING BEWONERS EN BEZOEKERS

Deze tabel geeft de telling van het aantal parkeerplaatsen weer in relatie tot de parkeervraag. De parkeervraag is allereerst als totaal berekend per woningtype, vervolgens is deze gereduceerd volgens gemeentelijk parkeerbeleid; enerzijds door gebruik te maken van dubbelgebruik en anderzijds door parkeerplaatsen op eigen terrein in mindering te brengen op de totale parkeervraag.

De parkeervraag per woning is opgesplitst in bezoekers- en bewonersparkeren. Deze groepen genereren beide op andere momenten in de week de hoogste parkeerbelasting. Omdat parkeerplaatsen in het openbaar gebied voor beide doelgroepen toegankelijk zijn, kan de totale parkeervraag gereduceerd worden door dubbelgebruik toe te passen. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Parkeren op eigen terrein is ook meegerekend maar gecorrigeerd volgens het gemeentelijk parkeerbeleid. Door deze correctie wordt rekening gehouden met sporadisch voorkomend inefficiënt gebruik van parkeerplaatsen op eigen terrein.

	Aantal	Type	Parkeren				Totaal gerealiseerd wonen openbaar	Totaal gerealiseerd wonen privé	Totaal berekend wonen privé	Totaal gerealiseerd bezoeker
			Norm wonen	Norm bezoeker	Totaal nodig wonen	Totaal nodig bezoeker				
Verandawoningen	8	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	10,4	2,4	10,4			2,4
Benedenwoning	3	Koop, etage midden	1,4	0,3	4,2	0,9	4,2			0,9
Bovenwoning	3	Koop, etage duur	1,2	0,3	3,6	0,9	3,6			0,9
Appartementen	15	Koop, etage goedkoop	0,9	0,3	13,5	4,5	13,5			4,5
Rijwoningen	30	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	39	9	39			9
Rijwoningen	10	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	13	3	13			3
Rijwoningen	8	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	10,4	2,4	10,4			2,4
Stadswoningen	5	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	6,5	1,5	6,5			1,5
Rijwoningen	4	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	5,2	1,2	5,2			1,2
Stadswoningen	15	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	19,5	4,5	19,5			4,5
Tussenwoningen	37	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	48,1	11,1	48,1			11,1
Hoekwoningen	32	Koop, tussen/hoek	1,3	0,3	41,6	9,6	41,6			9,6
Smalle tweeeonderéenkap	26	Koop, 2 <sup>o</sup> 1kap	1,5	0,3	39	7,8	16,5	30	22,5	7,8
Brede tweeeonderéenkap	4	Koop, 2 <sup>o</sup> 1kap	1,5	0,3	6	1,2	0	8	6	1,2
Vrijstaande woningen	48	Koop, Vrijstaand	1,6	0,3	76,8	14,4	22,8	72	54	14,4
Uitgeefbare kavels	10	Koop, Vrijstaand	1,6	0,3	16	3	1	20	15	3
	258				352,8	77,4	255,3	130,0	97,0	77,4

Totaal parkeren openbaar 332,7  
Totaal parkeren privé 130,0  
462,7

Aanwezigheidspercentages	Wonen bewoners	Wonen bezoekers	Parkeren privé	Parkeer behoefte met dubbelgebruik	Privé plekken niet dubbel tellen	Zonder dubbelgebruik
Werkdag ochtend	50%	10%	100%	185	233	430,2
Werkdag middag	50%	20%	100%	192	241	430,2
<b>Werkdag avond</b>	<b>90%</b>	<b>80%</b>	100%	<b>380</b>	<b>389</b>	<b>430,2</b>
Werkdag nacht	100%	0%	100%	353	353	430,2
Koopavond	80%	70%	100%	337	356	430,2
Zaterdag middag	60%	60%	100%	259	297	430,2
Zaterdag avond	80%	100%	100%	360	379	430,2
Zondag middag	70%	70%	100%	302	330	430,2

maximaal benodigd: 380 389 430,2

benodigd in situatie zonder meetellen van privé plekken voor dubbelgebruik  
parkeren openbaar: 292,0  
parkeren privé: 97,0

**Met dubbeltelling**  
Totaal parkeren openbaar 292,0  
Totaal parkeren privé 130,0  
422,0

Hoeveelheid stedenbouwkundig masterplan	Openbaar	Privé (gecorrigeerd)	Totaal (gecorrigeerd)
1	108	62 (46)	170 (154)
2	137		137
3	106	68 (51)	172 (157)
			<u>481 (448)</u>

