

Stedenbouwkundig plan
Kweeklust transformeert naar De Volkstuin



De Volkstuin

Uitvraag

Aan de basis voor deze opgave ligt het document "Stedenbouwkundig onderzoek volkstuinencomplex". Naar aanleiding van dit document heeft de gemeente Stede Broec de samenwerking op gezocht met Kuin Vastgoed BV en de Woonschakel en de opdracht gegeven aan ECHO om dit document te maken. Dit document beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van Kweeklust.

De Volkstuin.

Inhoudsopgave

4	Hoofdstuk 1 Bestaande situatie
8	Hoofdstuk 2 Visie & principes
12	Hoofdstuk 3 De Volkstuin
22	Hoofdstuk 4 Thema's

Hoofdstuk 1

Bestaande situatie



Tussen de nieuwe wijk Waterweide en de bestaande wijk Kloosterhof ligt een volkstuinencomplex Kweeklust. Aan dit terrein is in 2013 de bestemming 'wonen' toegekend. Een gedeelte van dit bestemmingsplan is uitgewerkt en krijgt vorm in de nieuwe woonwijk Waterweide, dat op dit moment gebouwd wordt.



Het te ontwikkelen gebied heeft een grote van 1,31 ha en is omzoomd door een groene rand. Aan de oostzijde van het plan grenst de bestaande wijk met een watergang wat een onderscheid maakt tussen het plan en de huidige tuinen. De westzijde van het gebied is ontsloten door het Pad van Amiens, een fietsroute die veelvuldig wordt gebruikt door scholieren. Ook zit aan de westzijde de ontsluitingsroute voor verkeer die aantakt

op Waterweide eiland 2, ook wel De Veiling genoemd.



Identiteit

Kweeklust bestaat momenteel uit een volkstuintencomplex, een plek waar mensen samenkomen, groentes verbouwen en kunnen ontspannen.

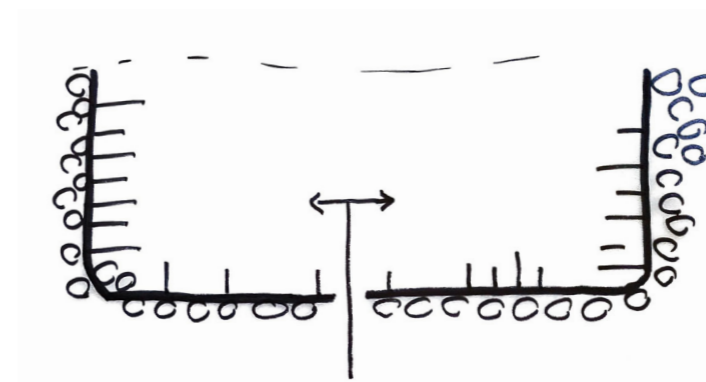
Kenmerkend aan dit gebied is de lineaire inrichting van centrale grotere paden en onderling kleinere tegelpaden die grenzen bewaken van de gronden of onderscheid maken tussen de diverse soorten groentes.

De minimale verharding is kenmerkend voor dit gebied en vormt een inspiratiebron voor rust en

eenheid in het nieuw te ontwikkelen plan. Het plangebied is omzoomd door bomen en struweel, wat dit gebied doet ogen als een private plek. Deze structuren en sferen zien wij als kansrijke identiteiten om te verwerken in het plan.

Hoofdstuk 2

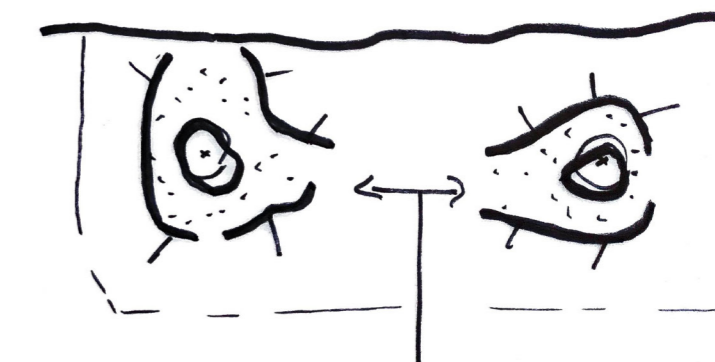
Visie & principes



Visie

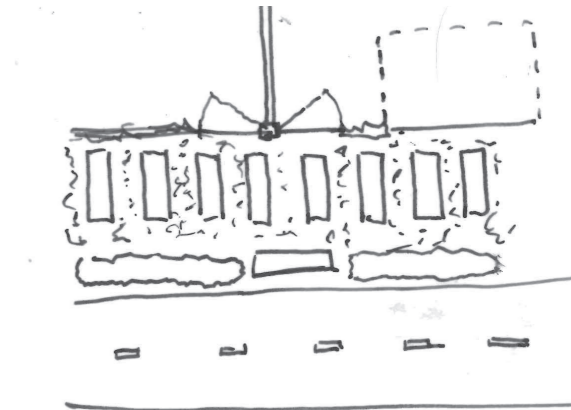
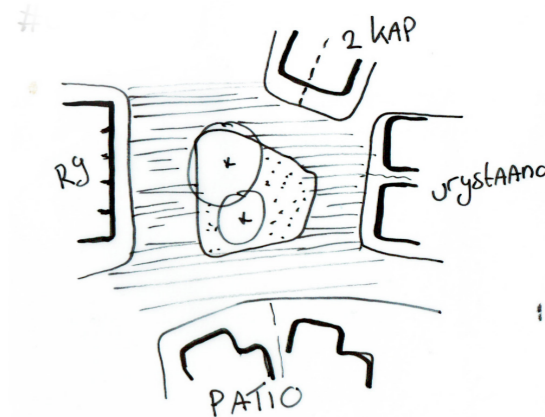
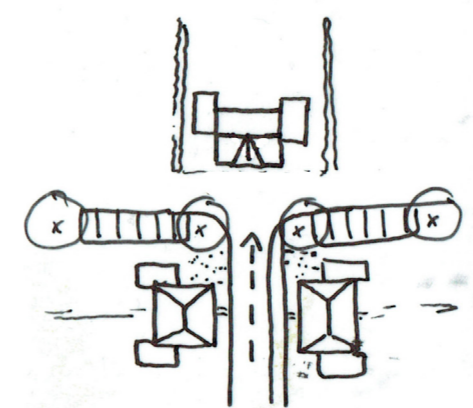
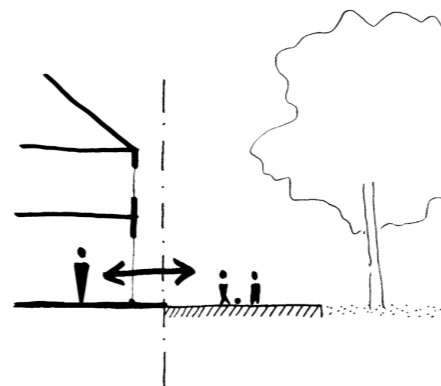
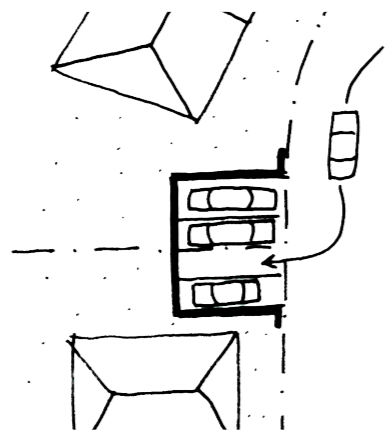
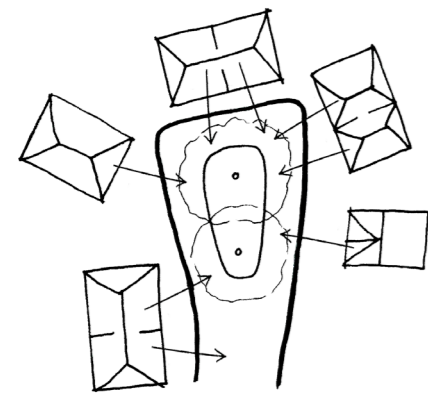
Onze visie op De Volkstuin is het verbinden van bewoners in een groene omgeving. Daarbij zien wij twee ruimtelijke structuren als dragers voor de wijk.

Aan de randen is de vormtaal rationeel, net als de huidige rationele verkaveling van Kweeklust. Deze rechte lijnen sluiten bovendien aan op het Pad van Amiens en de ontsluiting van de wijk.



De bestaande bomenrijen blijven behouden en worden aangevuld, zodat een landschappelijke 'kamer' ontstaat binnen de robuuste parkstructuur. Langs de tuinen wordt eenheid gezocht in de erfgronden en wordt een referentie gemaakt naar de huidige moestuin door middel van beplanting en het type verharding. Aan de binnenkant wordt gebroken met deze rationele opzet en is juist gezocht naar een

speelse opzet. Hier liggen twee organisch gevormde erven met afgeschuinde kavels eromheen rond een vrijstaande boom. Hier staat de sociale woonbeleving centraal. Door alle woningen met voorkanten naar deze interne kwaliteit te zetten stimuleren wij de bewoners om elkaar te ontmoeten en zo een hechtere buurt te creëren.



Principes: Aansluiten op Waterweide

Waterweide dient als leidraad voor het te ontwikkelen gebied. De materialisatie, bewuste ontwerpkeuzes en het versterken van de identiteit is belangrijk om te blijven waarborgen.

Hierboven zijn 3 principes die vanuit Waterweide toepasbaar zijn op de hovenstructuur van de Volkstuin. Het eerste principe laat zien dat de woningen georiënteerd

zijn naar het hof. Dit is in ons geval de oriëntatie naar een groenelement. Op de afbeelding is een Juglans notenboom te zien die eenheid en centraliteit uitstraalt.

Principe twee gaat in op het parkeren. Parkeren dient zoveel mogelijk in het groen toegepast te worden. Dat houdt in dat de publieke parkeerplaatsen omzoomd zijn door een blokhaag of boom.

Principe drie maakt de overgang tussen openbaar en privé zacht. Dit noemen wij ook wel de hybride zone. Er dient hier geen hoge afscheiding te worden geplaatst op de erfafscheiding, maar juist een lage overgang, wat of een open verharding is of lage beplanting tot max. 20 cm. De overgang dient hier niet als trottoir tussen de weg en voortuin, maar juist als materiaal verschil waarbinnen shared space ook van toepassing is.

Principes: De Volkstuin

Vanuit de visie is de hovenstructuur het hoofdelement voor De Volkstuin. De principes die daarvoor van belang zijn om de huidige identiteit en de sfeer van een hof te uiten zijn in de volgende drie principes uitgelegd.

Het eerste principe gaat over de beleefbaarheid van het plan. Bij binnenkomst van De Volkstuin is het van belang

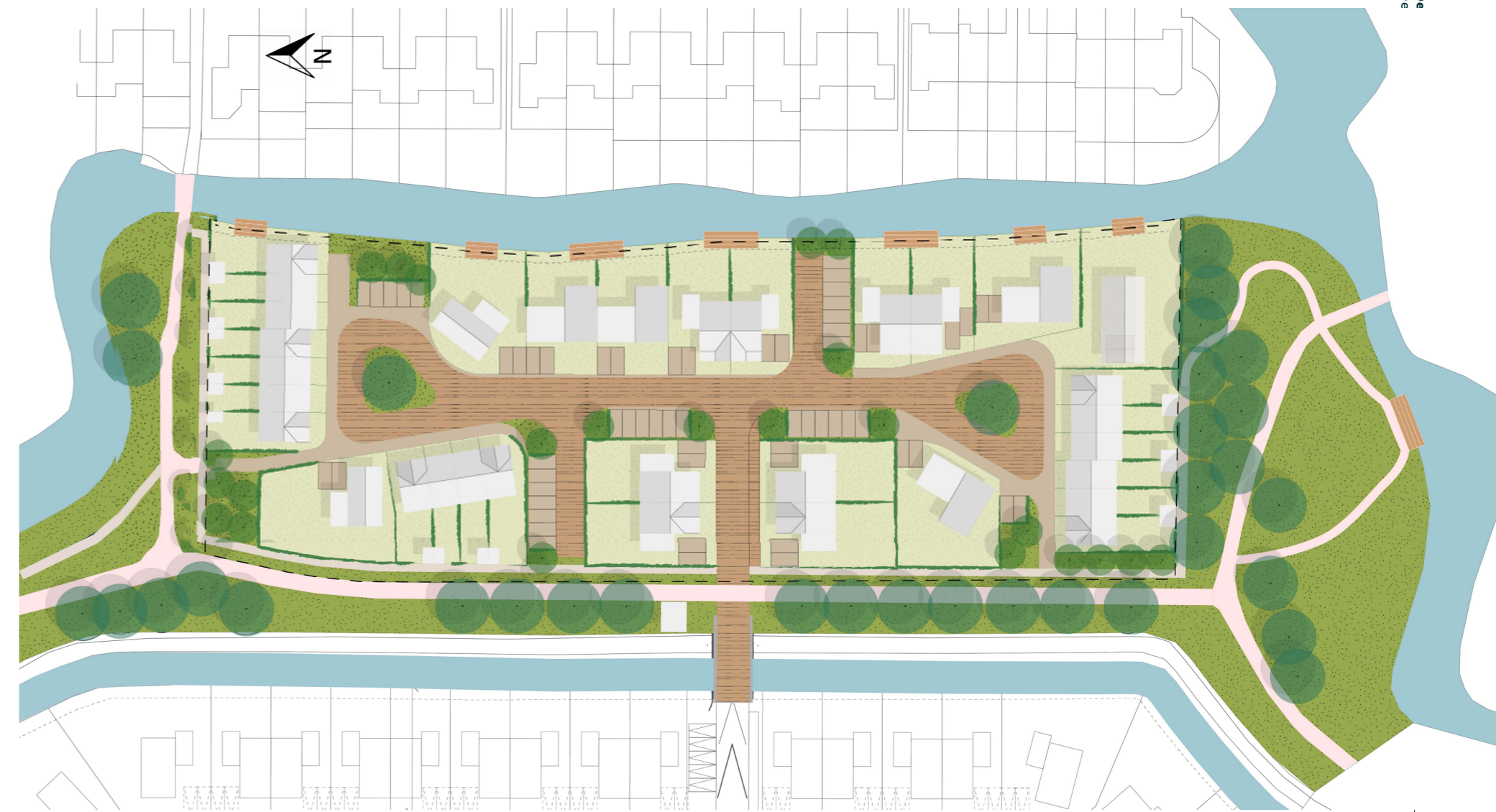
dat er geen auto in het zicht staat. Deze dient na de afslag of in een enkelzijdig parkeerhof te worden gerealiseerd. Het gebouw in de zichttas dient een verbijzondering te hebben in de gevel of in de kaprichting.

Voor het tweede principe dient er rondom het hof een diversiteit aan programma te zijn. Dit maakt het hof kwalitatief en zorgt voor een dynamische woonsfeer.

De herbruikbaarheid van materialen dient als derde principe. In de bestaande situatie van kweeklust zijn er betonplaten aanwezig die de onderlinge tuinen met elkaar verbinden. Door deze opnieuw toe te passen in combinatie met een half verharding of houtsnippers suggereren we een herkenbare overgang tussen de tuinen en het openbaar gebied, waar aan de rand tussen fiets en voetpad een lage haag staat.

Hoofdstuk 3

De Volkstuin



Plankaart

Sfeer, karakter en accenten

De Volkstuin dient aan te sluiten op de identiteit en het karakter van Waterweide en zo is het van belang dat wij een goede aansluiting zoeken op eiland 2.

De Volkstuin mag zeker niet onder doen aan dit karakteristieke gebied. Een balans tussen het gebruik van steen en hout is van belang, waarvan het hout niet alleen is opgenomen in de deuren en kozijnen, maar juist in de gevelbekleding. De kleuren moeten in de vervolg fase worden afgestemd, maar we hebben wel een aantal tinten toegevoegd ter inspiratie.

De sociale rijwoningen zijn kleiner dan een regulier rijwoning en de kap begint hier vanaf de eerste verdieping. Een verdraaiing in de kap en het laten verspringen van de rooilijn zijn essentieel om een rij van 7 woningen niet te lang te laten ogen. Hierdoor creëren wij een intiemere sfeer op het hof. De materialisatie van deze woningen bestaat voornamelijk uit steen, maar door de toevoeging van accenten ontstaat er toch een vriendelijk karakter voor het hof.

De vier rijwoningen aan de westzijde zijn groter dan de andere rijwoningen en de kap begint hier vanaf de tweede verdieping. Hier zien wij ook de kans om een extra gebaar in de gevel te maken met de combinatie van hout en steen.

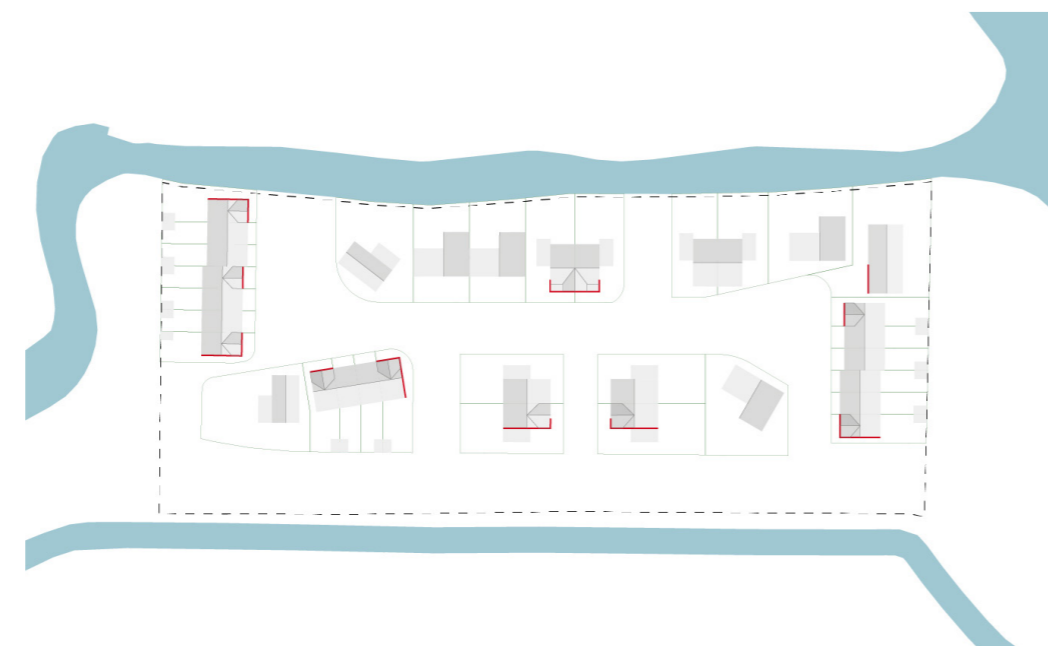
De patiowoning is een levensloopbestendige woning en gericht op de oudere generatie. Ook bij deze woning is het van belang een goede balans te vinden in de materialisatie.

Verder beschikt het plan over 8 tweekappers waarbij de tweekapper in het zicht van de entree een extra verbijzondering is op het plan. De tweekappers direct aan de entree, moeten op de hoeken een bijzonder accent of een kapverdraaiing krijgen om aan te duiden dat men vanaf eiland 2 een nieuw gebied in komt.

De vrijstaande woningen hebben de mogelijkheid om de stempel te drukken op het plan. Luxe woningen met een landelijke stijl, waar hout stevig aangezet mag worden.



De beelden op deze pagina dienen ter inspiratie voor de uitwerking van de architectuur en sfeer.

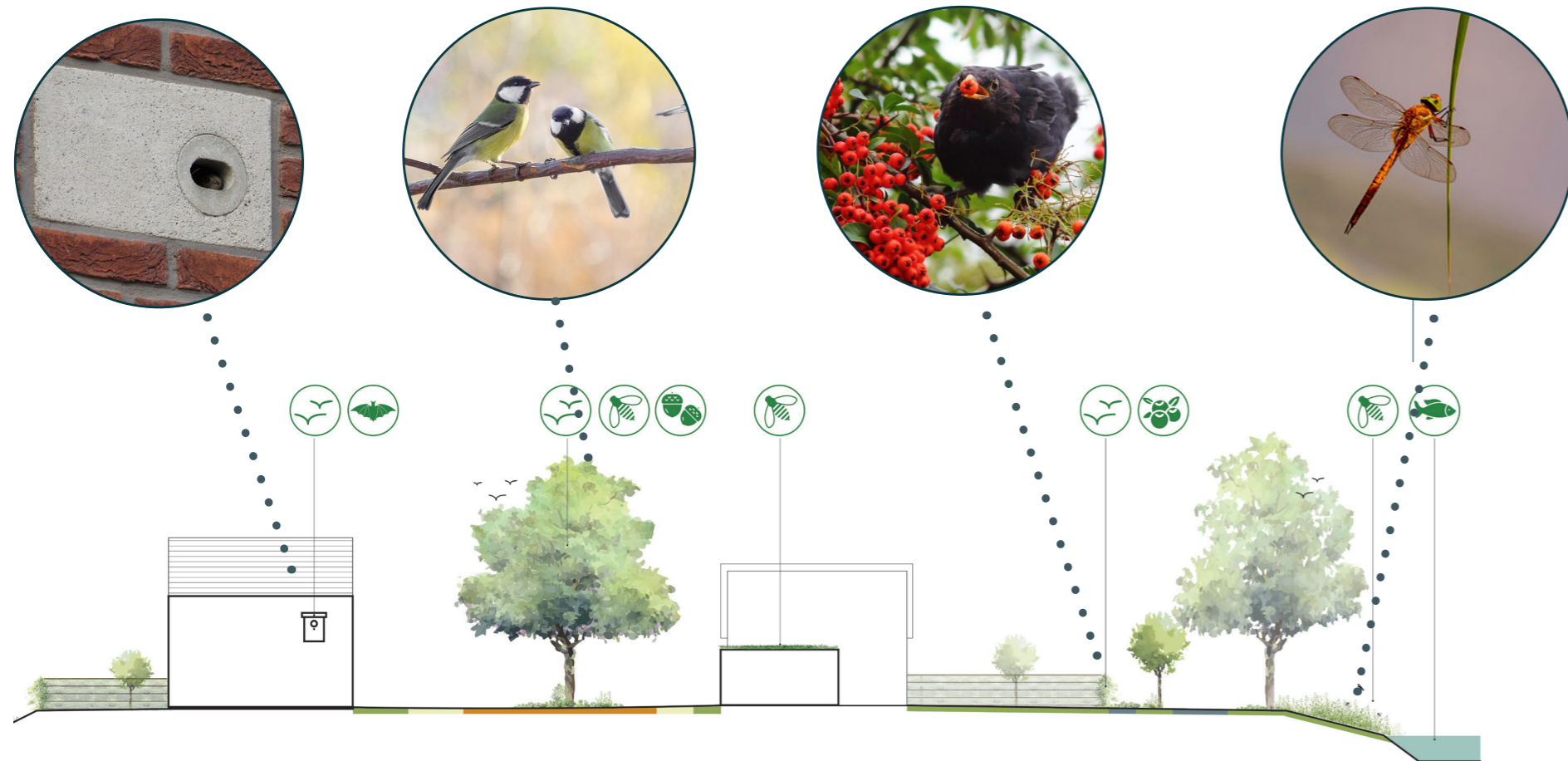


Buurtinitiatief

Aan de zuidzijde van het te ontwikkelen gebied ligt een open groenstrook aan het water die onderdeel is van het park die doorloopt naar de speeltuin van het Binnenhof en de Habijt.

Dit gebied kan worden ingericht als buurtinitiatief om samen invulling te geven voor deze ruimte. Niet alleen voor De Volkstuin, maar juist ook voor de omliggende woningen. De gedachte gaat uit naar een vorm van het verbouwen van fruitbomen of het houden van een gezamenlijke moestuin.

Dit proces dient goed begeleid te worden, maar is ook een kans voor nieuwe en huidige bewoners om samen te komen en van elkaar te leren. Hoe dit er uit komt te zien is een proces dat samen met de bewoners tot stand kan komen. Op deze manier verwijst het naar de huidige identiteit van Kweeklust en komt er een mooie invulling voor de toekomst van deze plek.



Natuurinclusief

In en om de kavels is er plek voor een waardevolle natuurlijke inrichting die diverse diersoorten aantrekt.

Aan de gevels van woningen en onder de dakrand zijn er nestgelegenheden voor de huiswaluw. De huiswaluw jaagt op insecten boven het water, dus in deze omgeving is de huiswaluw zeker aan te treffen. Hetzelfde geldt voor de vleermuis; ook die hebben baat bij de waterrijke omgeving.

Met nestkasten aan de woningen en aan de boomstammen wordt hun verblijf gestimuleerd. In de bomen zijn diverse stadsvogels aan te treffen, zeker bij bloeiende soorten zoals de Juglans (Walnoot). Deze maakt een fraaie kroon en is bestendig tegen warmte en kou. Ook trekt deze met zijn bloesem bijen en hommels aan.

Op de erfgrenzen van de achtertuinten richting de publieke zone zien wij ook een groene inrichting.

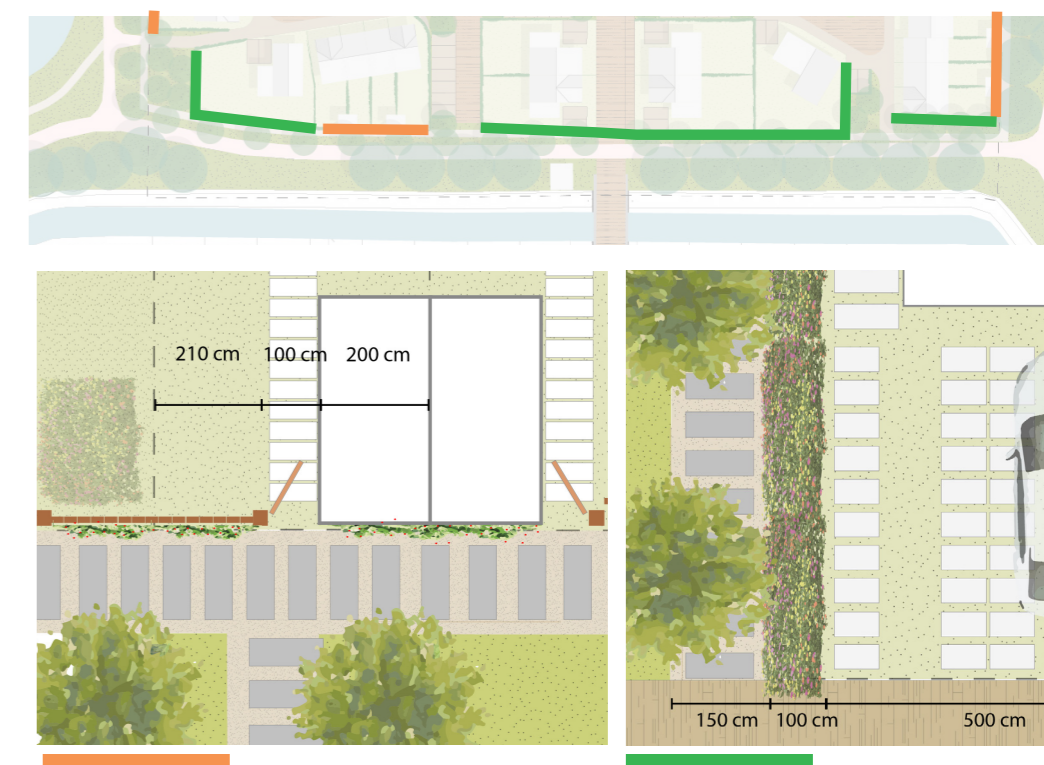
Door hier geen standaard schutting neer te zetten, maar de kavelranden groen in te planten kunnen kleine zoogdieren en amfibieën zoals kikkers en padden vrij door de tuinen bewegen. Langs het water zorgen de natuurvriendelijke oevers voor een rijke watervegetatie die aantrekkelijk is voor vlinders, libellen en (water) vogels.



Overgangen

Een goede overgang van De Volkstuin naar het openbare gebied is een belangrijk aandachtspunt. Om een passend kwalitatief beeld te maken van de wijk is het essentieel dat de randen van de kavels bijdragen aan een groene uitstraling.

Voor de inrichting van de erfgrenzen zien we een oplossing met vruchtdragende soorten. Smalle klimplanten, zoals Druif, Framboos of Braam, groeien aan de achterzijde van de rijwoningen tegen gemetselde muren aan en worden onderdeel van de bergingen en tuinpoorten. Wanneer er geen bergingen langs de tuin staan

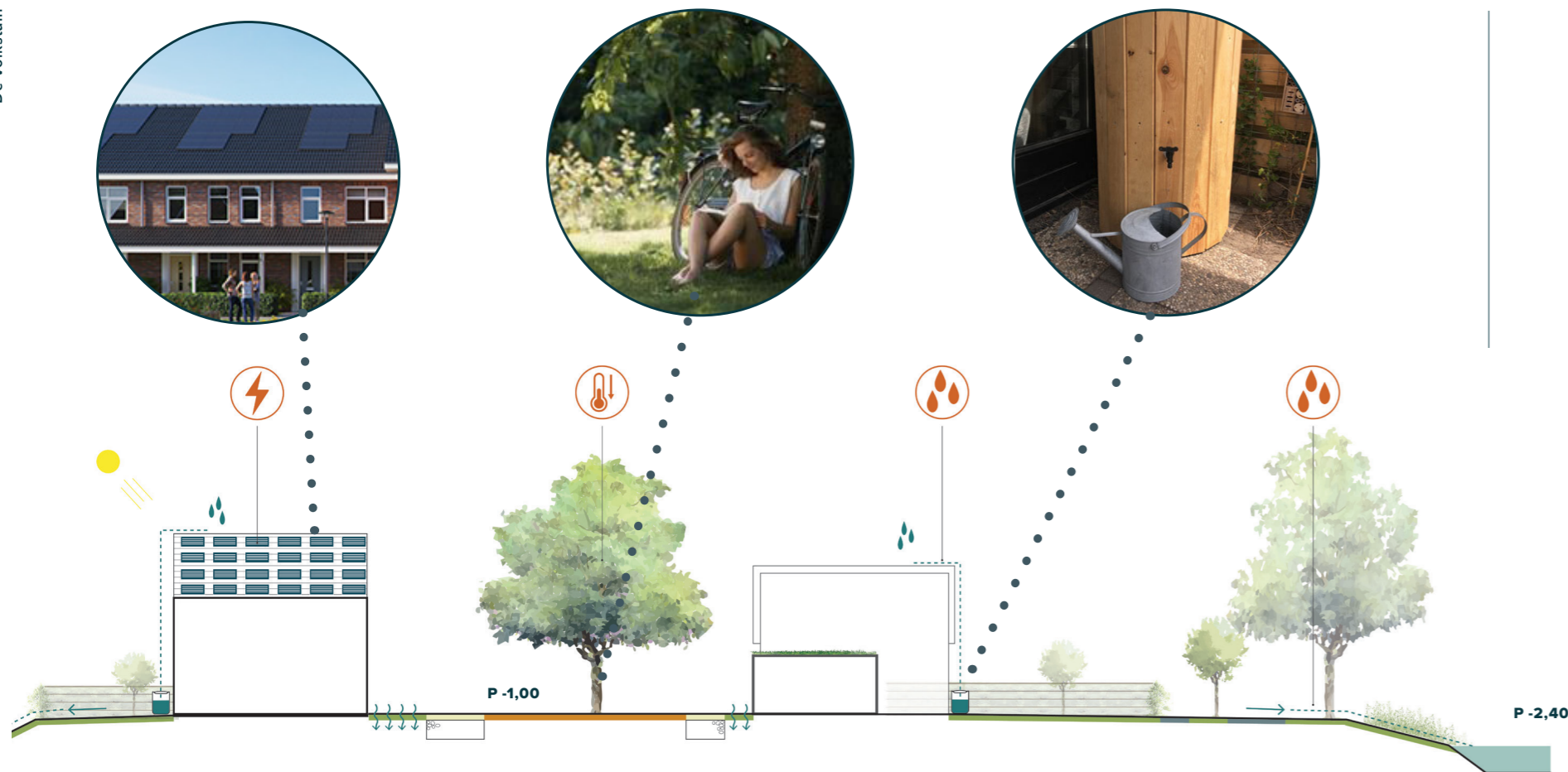


(langs de zijkavels en de kavelranden van de vrijstaanden en tweekappers) kiezen wij voor een mix van vruchtdragende soorten zoals de Kruisbes, Aalbes, Druif en eventueel Kweepeer. Deze wordt geleiden door middel van een transparante draadstructuur, waarmee een zachte overgang wordt gemaakt naar de privéruimte.

Deze fruihagen worden toegepast als bijzondere erfafscheiding, ter verwijzing naar de identiteit van de volkstuinten. Deze fruihagen hebben een breedte van minimaal 1,00 meter binnen de erfgrrens voor een optimale beleving. De hoogte van de hagen is 1,80-2,00 meter. Het is belangrijk dat de haag bij de entree naast de parkeerplekken

op eigen erf naar beneden zakt tot 1,50 waardoor de auto uit het zicht is en de architectuur wel beleefd wordt.

De geleide planten zullen zich in loop der jaren verdichten en ontwikkelen tot een volwaardige fruihaag. Groot voordeel van deze fruihagen is dat de bloesem in het voorjaar tal van nuttige insecten aantrekt. Tegelijk zijn de vruchten ook aantrekkelijk voor diverse tuinvogels. Goed om te beseffen is dat een fruihaag minder onderhoud kent (eens per jaar bijknippen), maar een minder strak geschoren beeld oplevert dan een Taxus of Liguster. De gemeente of de bewoners als collectief dient dit te onderhouden.



Klimaatadaptief

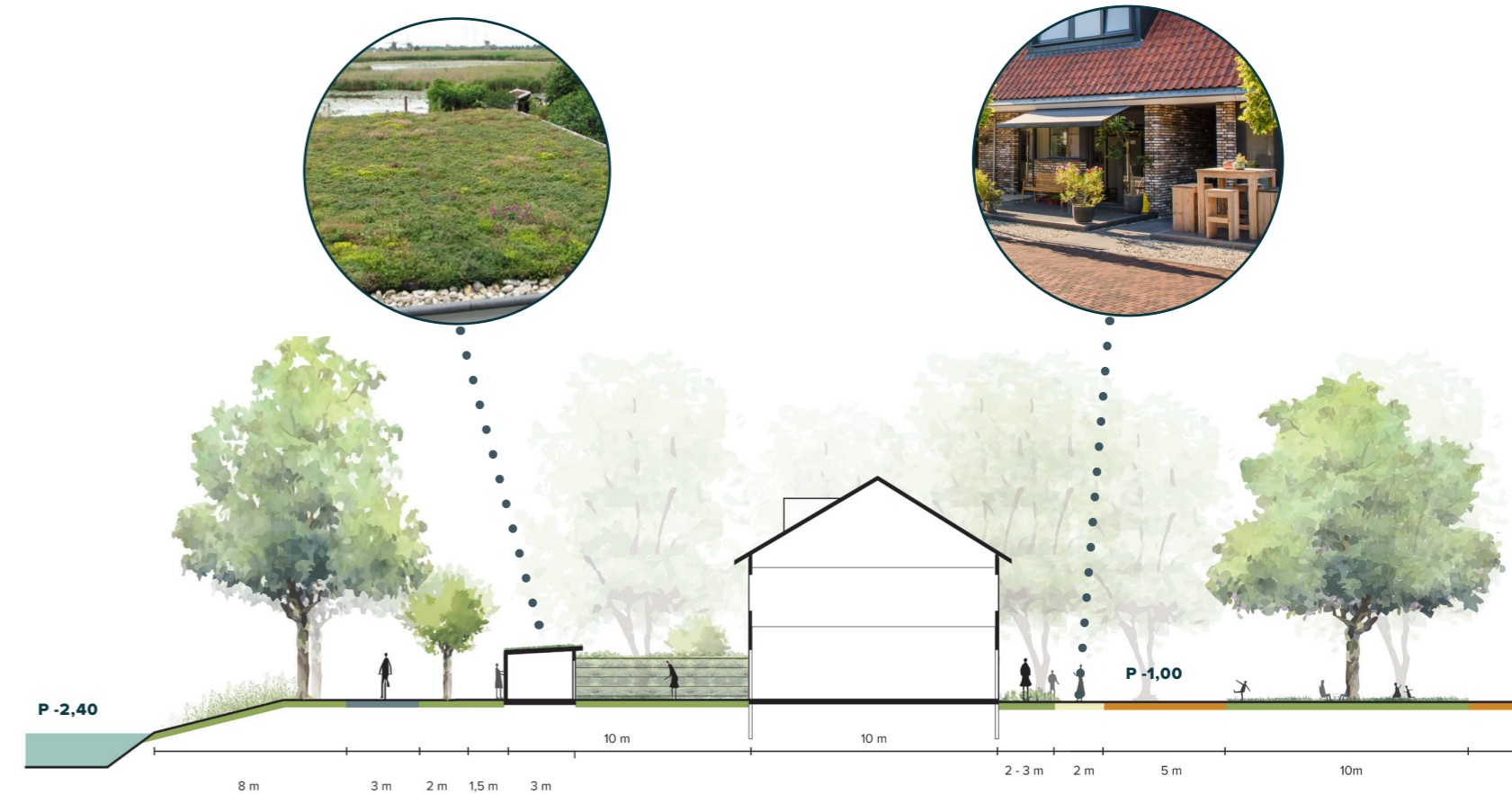
Voor klimaatadaptatie zetten wij in op meerdere aspecten binnen De Volkstuin.

Aan de binnenzijde van het hof bestaat de hybride overgangszone tussen de bestrating en het kavel uit een waterdoorlatende halfverharding die zal helpen bij hevige regenbuien. Daarnaast willen

wij een natuurlijke afwatering voorzien op de hoogte van de parkeerhoven, waarbij het water direct de omliggende watergangen kan instromen. Dit is mogelijk, omdat in de waterberekening van Waterweide een overschot is in de waterbalans. Daarnaast proberen wij de woningen zo veel mogelijk te oriënteren op het zuiden zodat de

woningen kunnen worden voorzien van PV panelen.

Voor verkoeling in het gebied zijn er voldoende groenelementen aanwezig, bijvoorbeeld aan de randen en de notenboom centraal op het hof.

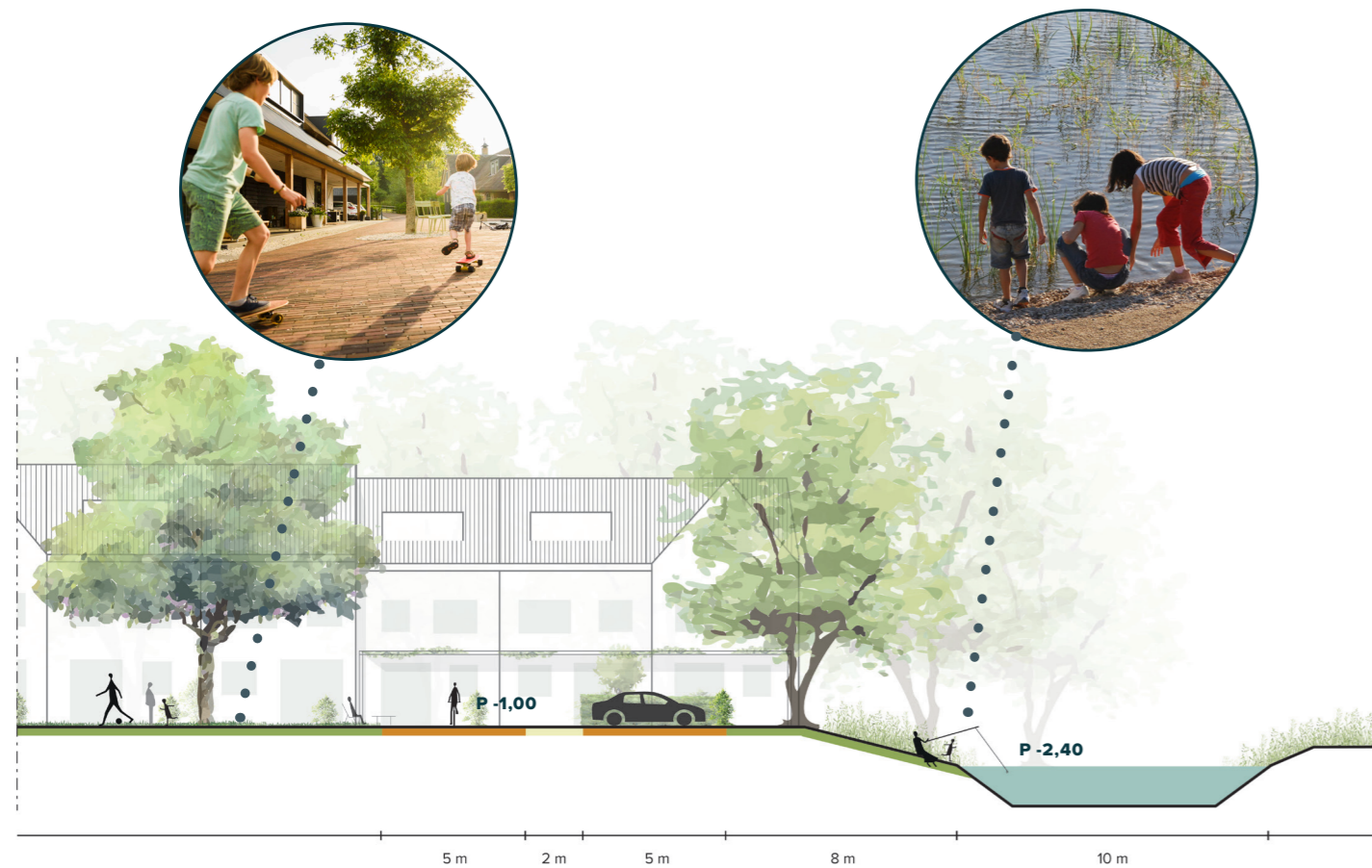


Rijwoning

De rijwoningen (sociale sector) worden beheerd door woningcorporatie De Woonshakel. Het gaat hier om rijwoningen waarvan de tussenwoning 5,1 meter breed en de hoekwoning 5,4 meter breed is. De woningen zijn 9 meter diep en de tuin heeft een diepte van 10 meter. Dit kan afwijken bij de hoekwoningen. De voortuin van de woning

varieert tussen de 2-3 meter. Dit heeft te maken met een verspringsing in de gevel en de oriëntatie van de achtertuin. De berging in de achtertuin wordt voorzien van een sedumdak wat aansluit op de biodiversiteit binnen het gebied. Aan de voorzijde van het kavel wordt richting het hof een hybride overgang toegepast, waar eventueel

beplanting aanwezig mag zijn, echter niet hoger dan 50 cm. Deze fase wordt in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.



Spelen en ontmoeten

In het gebied staat ontmoeten centraal, doordat alle woningen op het hof zijn gericht ontstaat hier vanzelf een goede sociale controle. Kortom een ideale plek voor kinderen om te spelen.

Het plan beschikt over twee hoven met een centrale ontmoetingsplek. Op deze plek staat de

Juglans centraal. Hier zijn buurtbewoners vrij om tafels en stoelen te zetten, kunnen kinderen veilig spelen en bijvoorbeeld speelgoed even laten liggen doordat de sociale controle in dit gebied erg sterk is.

Daarnaast beschikt het gebied zowel over centrale speelplekken en plekken aan het water. De plek aan het water heeft een kindvriendelijk talud van

1:4 en kan zo dienen als een verblijfsplek. Op loopafstand bevindt zich een grote speeltuin waar meerdere speelobjecten staan. Hierdoor zetten wij in ons plan in op speelaanleiding in de openbare ruimte en niet op fysieke toestellen.



Achtertuintuin aan het bos

Aan de zuidzijde van het gebied staat er een dichtere begroeide zone die aan de achtertuinen van de woningen grenzen.

Momenteel is deze zone tussen de stammen dichtbegroeid met jong groen en struweel, wat tijdens de realisatie van het plan weg gehaald

dient te worden. Dit is belangrijk om transparantie tussen het Pad van Amiens en het achterpad van de woningen te creëren i.v.m. de sociale veiligheid van de bewoners. Het achterpad van de woningen zal verbonden worden met de openbare steiger zodat het pad niet dood loopt.

Daarnaast is het van belang dat de bomen blijven

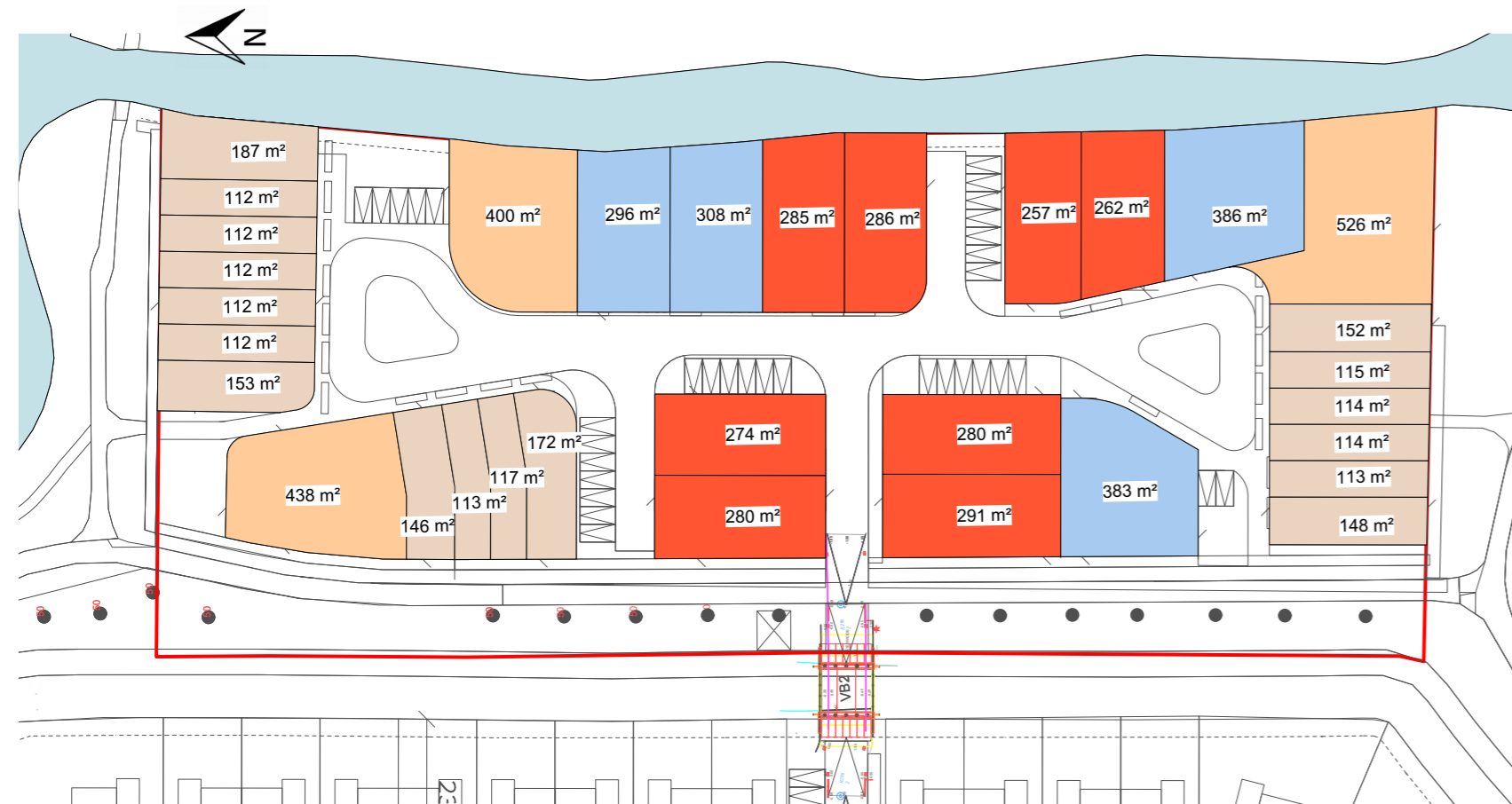
behouden, omdat ze een mooi kader naar de bestaande buurt vormen en het als een speelplek kan dienen voor kinderen die in bomen willen klimmen of hutten willen bouwen.

Hoofdstuk 4

Thema's



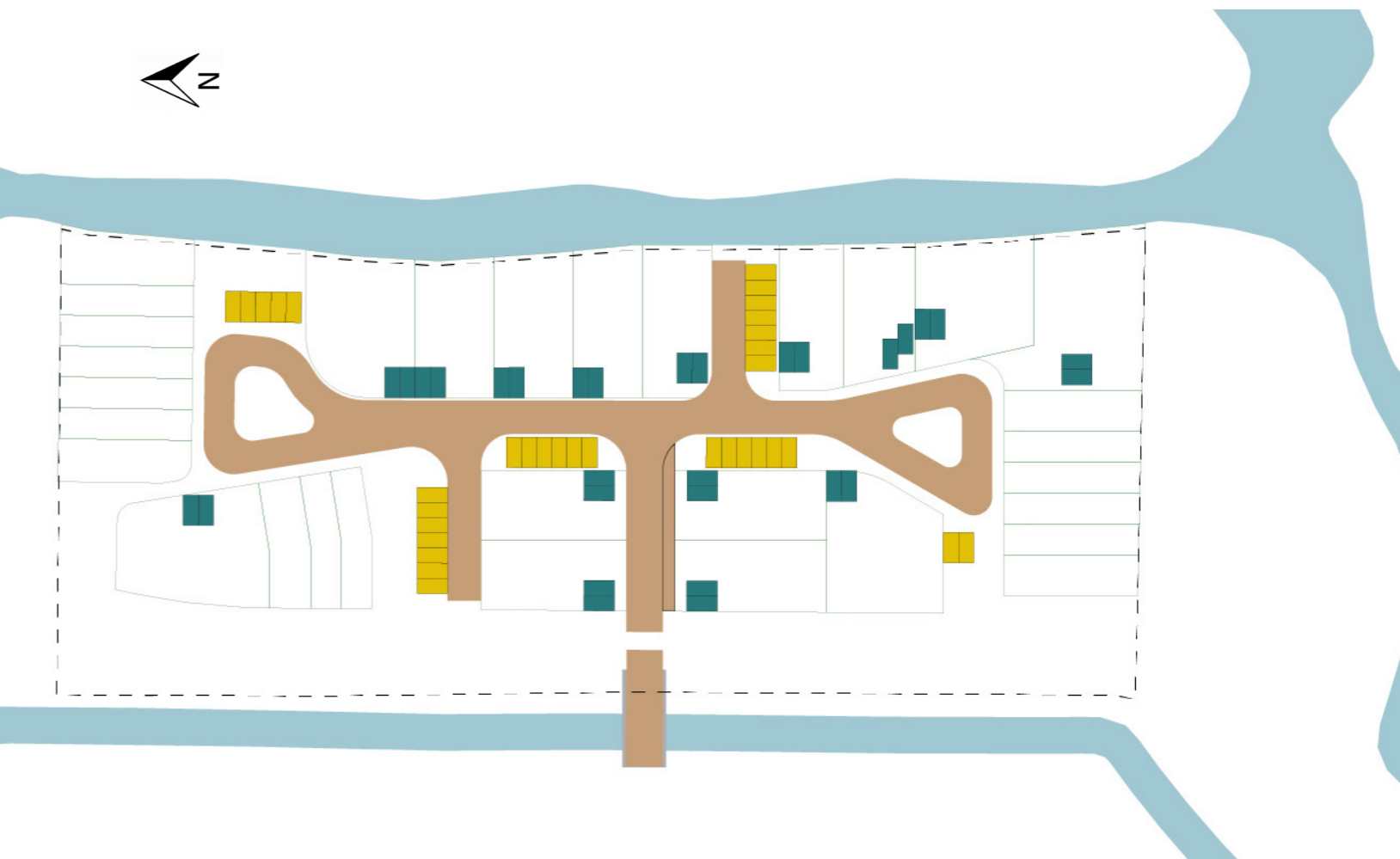
Technische plankaart



Programma

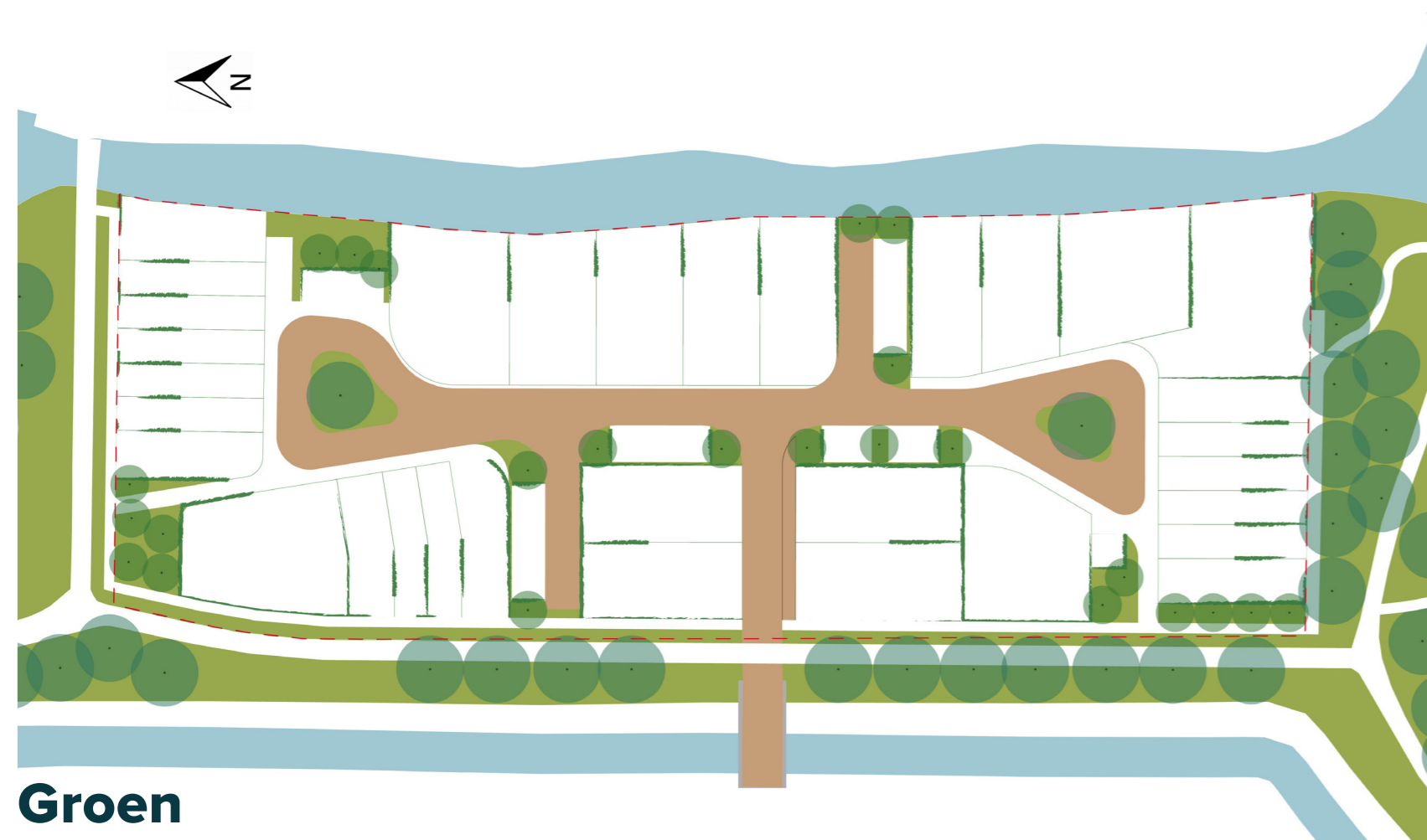
Het woonprogramma is onderverdeeld in 4 typologieën; 17 sociale rijwoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen, 4 patio woningen en 3 vrijstaande woningen.

Rondom de hoven is een mix van programma het uitgangspunt en oriënteren de woningen zich op de centrale plek. Rijwoningen bevinden zich aan het Pad van Amiens, zodat achtertuinen via dit pad bereikbaar zijn.



Parkeren

	Norm	Norm reductie	Woningen	p eigen erf	P openbaar	totaal openbaar	Reductie werkdag avond	Totaal	gerealiseerd	verschil
Appartement	1,5	90%	0	0	1,5	0	0			
rij (hoek tussen	1,6	90%	17	0	1,6	27,2	24,48			
Tweekapper vrijstaand	1,9	90%	8	16	0	0	0			
vrijstaand/patio	1,9	90%	7	14	0	0	0			
bezoekers	0,3	80%	32		0,3	9,6	7,68			
Totaal			32	30		36,8	32,16	62,16	33	0,84

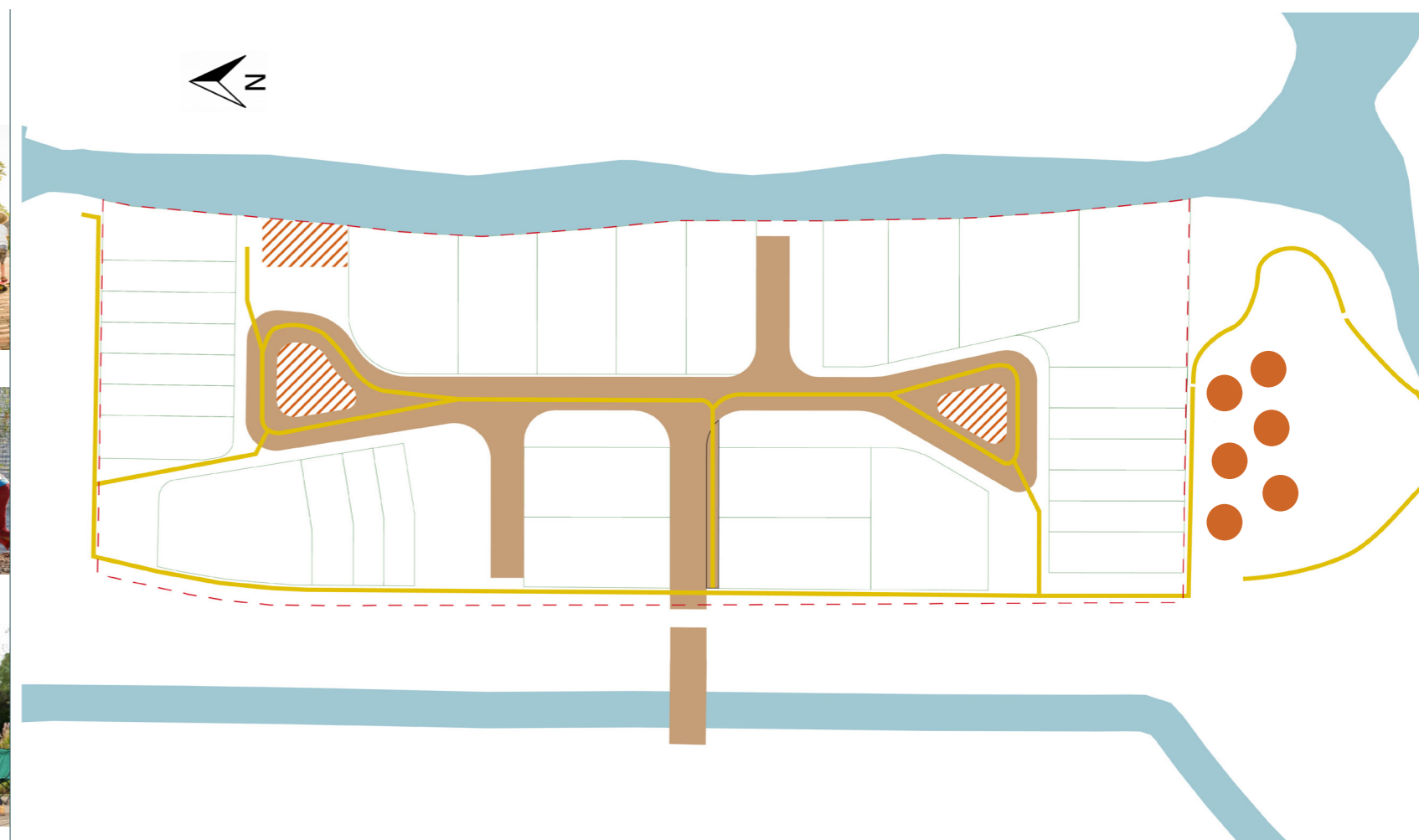


Groen

De groene identiteit van Kweeklust komt terug in de nieuwe woonwijk. Rondom de woonwijk creëren volwassen bomen (Els, Wilg, Populier) een aantrekkelijk groen beeld vanuit de achtertuinten en schermen de wijk enigszins af van het publieke fietspad. Langs de achtertuinten creëren de groene erfgrenzen een mooie en eenduidige afscherming van de woonwijk. Hier wordt gewerkt met een mix van fruithagen (1,00 meter diep) en geleid klimgroen tegen de tuinmuren en de bergingen.

In de woonwijk is op gerichte plekken groen ingezet: in het midden van de woonerven staat een Juglans (Walnoot), een kenmerkende en iconische boom die past bij de sfeer die we beogen. De parkeerpockets worden groen ingepast met blokhagen en struweel (bijvoorbeeld Liguster) en daarin kleine bomen (Robinia of Catalpa). Door de organische opzet van de ruimte wordt het zicht steeds naar dit soort groenaccenten geleid, waardoor met minimale middelen een gewenste kwaliteit wordt gemaakt.

Daarnaast is er een bomenrij tussen de wandelstrook en het fietspad. Wij denken ook hier aan een laagstam fruitboom, bijvoorbeeld een Peer of Appel. Deze soort wordt in een bebouwd gebied niet vaak toegepast vanwege de vallende vruchten, maar naast het fietspad in het groen is het nauwelijks overlastgevend. Bovendien vormt het een mooie verwijzing zijn naar de identiteit van de wijk als Volkstuinen.

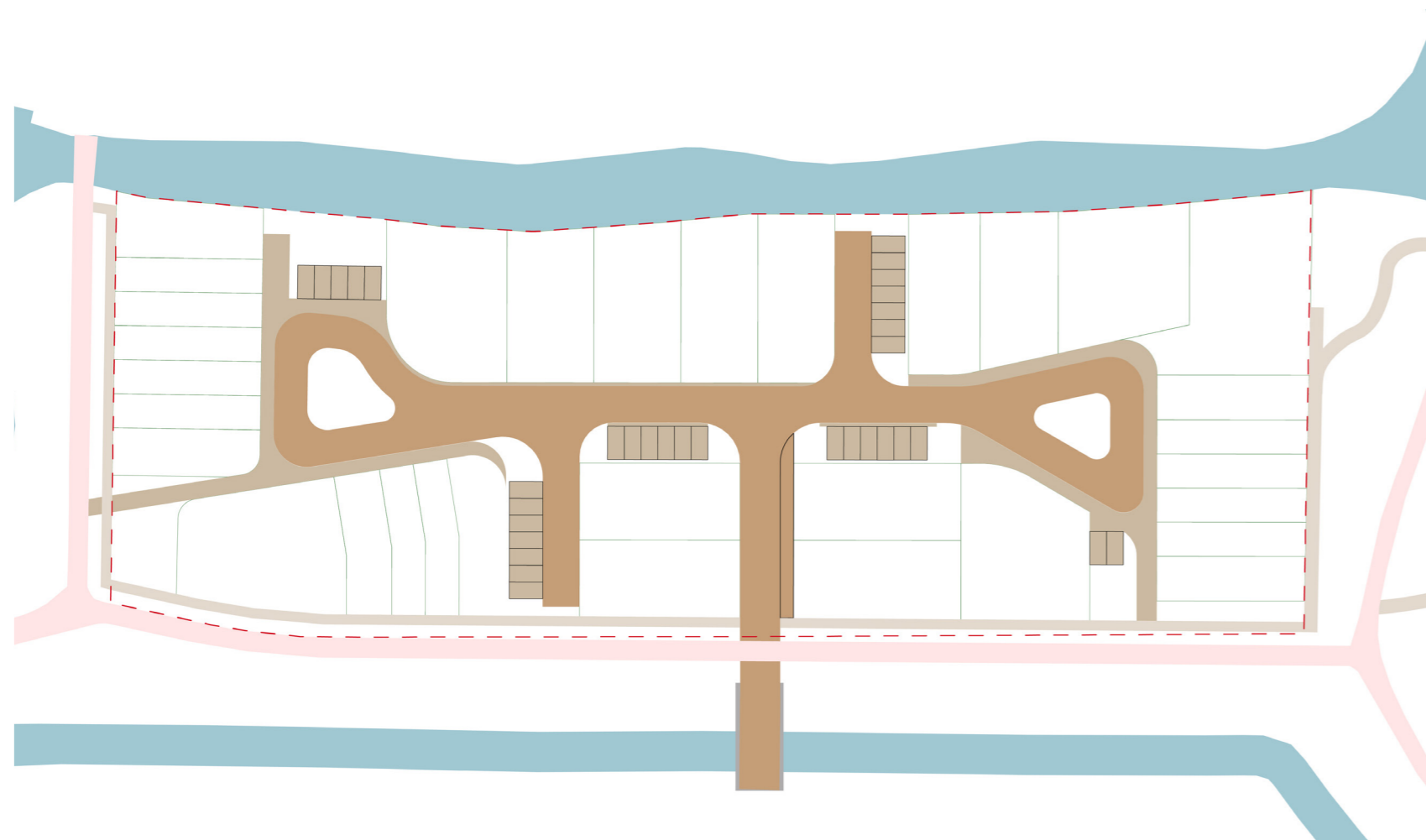


Paden, spelen en ontmoeten

Eerder in het document is het spelen al behandeld, echter laten wij van bovenaf de plekken zien waar activatie van spelen en ontmoeting plaats kan vinden en welke plek er is ingericht voor diverse leeftijdsgroepen. In het hof is er plek voor de gehele buurt. Dit is voor alle leeftijden, inclusief de volwassenen. Het

is een plek waar kleine kinderen veilig kunnen stoepkrijten en zo ver mogelijk van het water zijn. Hier hebben de ouders controle en overzicht. Aan het water is een plek voor de kinderen die zelfstandig buiten kunnen spelen. Hier kan bijvoorbeeld worden gevestigd. Voor dezelfde doelgroep is aan de zuidzijde de mogelijkheid

om te klimmen in bomen en/of hutten te bouwen. Verder naar het water toe aan de zuidzijde wordt het gebied voorzien van een publieke steiger die zowel gebruikt kan worden om te verblijven, maar ook als ontmoetingsplek voor jongeren kan dienen.

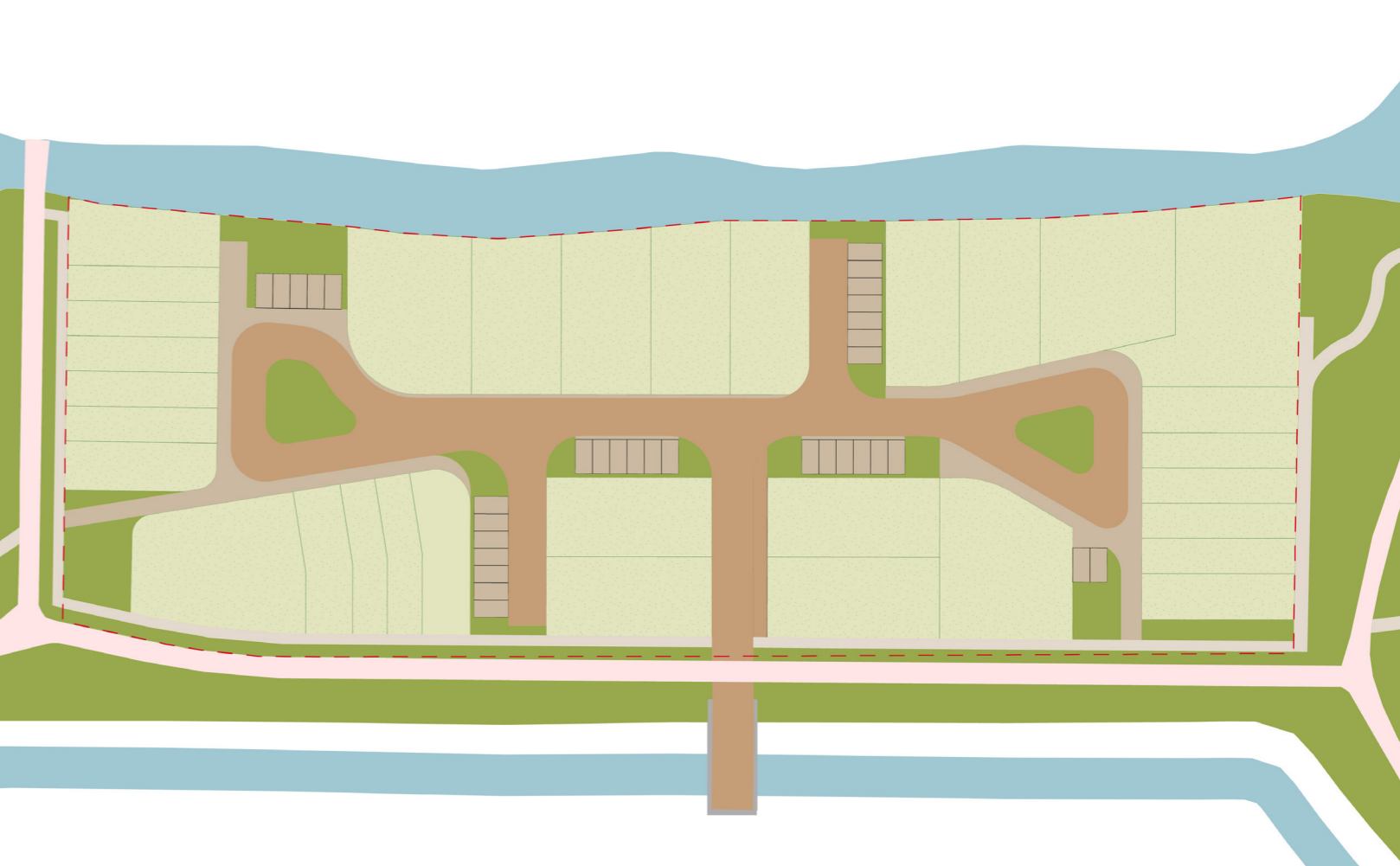


Verharding

De bestrating van de Volkstuin zal aansluiten op de identiteit van Waterweide. Inrichting van de straat zal bestaan uit gebakken klinkers in waalformaat. Daarnaast wordt de hybride zone tussen de kavels en de gebakken klinkers ingevuld met een open verharding. In deze hybride zone zijn parkeerplaatsen opgenomen, hierdoor zal deze zone gefundeerd dienen te

worden. Hier kan men denken aan split, maar graag werken wij in de volgende fase de inrichting van deze zone tot in detail uit. Voorstel is om voor genoemde oppervlakten in de vervolgfase na te gaan in hoeverre kan worden gekozen voor waterpasserende verharding waarmee een robuust werkend systeem kan worden gemaakt.

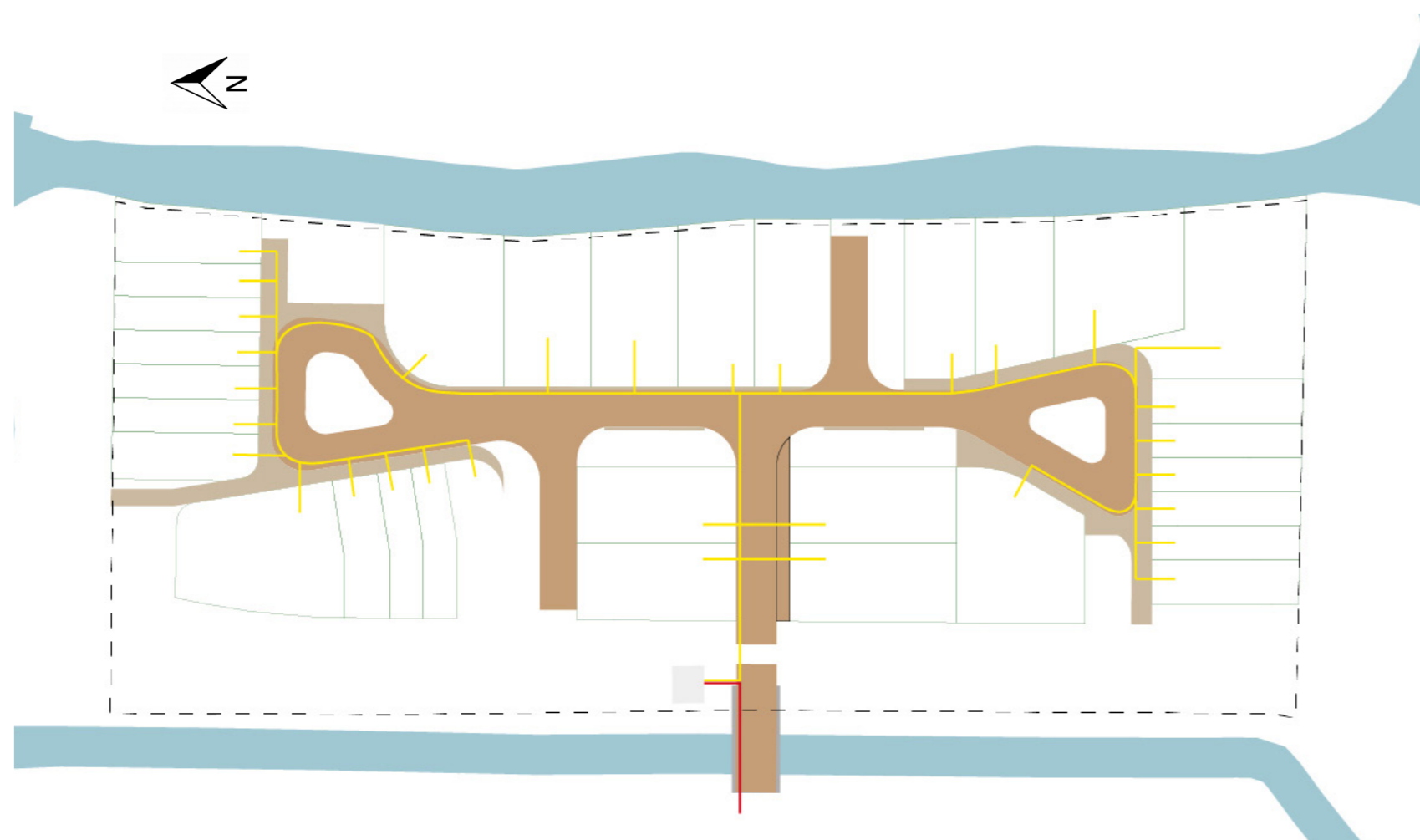
Tussen het fietspad en de tuinen ligt een strook met losse elementverharding (betontegels uit het huidige gebied) en accenten met houtsnippers, bijvoorbeeld bij de doorzichten naar de parkeerpockets. Beide ook weer ter referentie naar de moestuinen.



Ruimtegebruik

In de tabel hiernaast staan de oppervlaktes en percentages aangegeven die te vinden zijn in De Volkstuin, corresponderend met de kaart hierboven.

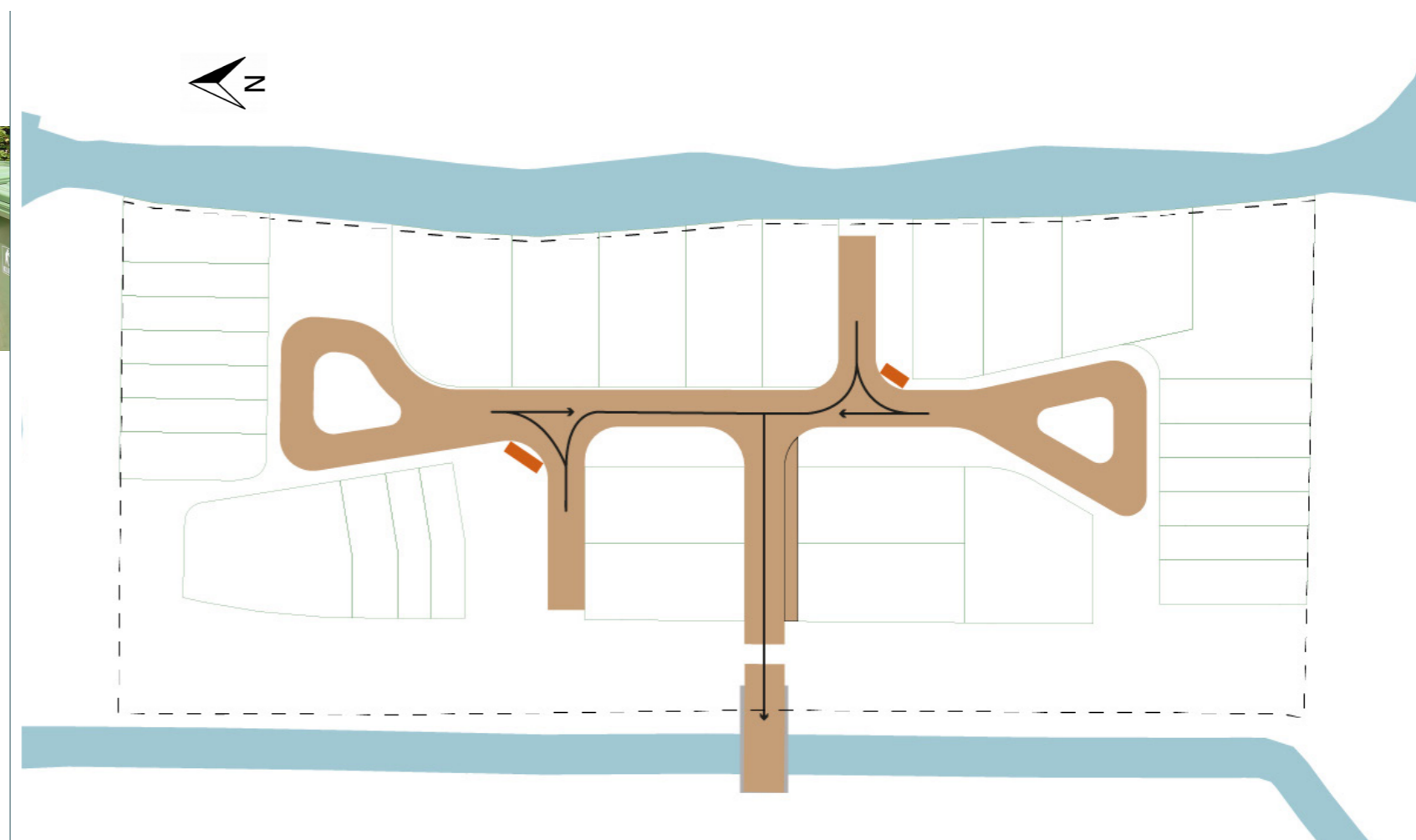
Type	oppervlakte	%	Totaal %
Uitgeefbaar	7.157	55%	55%
klinker	1.887	14%	
voetpad (tegel pad)	261	2%	
hybride zone	590	5%	
Parkeren	412,5	3%	
Fietspad	523	4%	28%
Groen	2.278,5	17%	17%
Totaal	13.109	100%	100%



Kabel en leidingen

De positie van kabels en leidingen dienen in de volgende fase gezamenlijk met Sweco te worden afgestemd. De bovenstaande tekening is gemaakt op basis van uitgangspunten vanuit het project Waterweide en de opmerkingen die tijdens het projectgroep overleg zijn gemaakt.

Hierin is te zien dat kabels en leidingen niet onder stoepen liggen, doordat deze niet aanwezig zijn in het plangebied. Hierdoor zullen kabels en leidingen aan de rand van de klinkerverharding en in de hybride zones liggen.



Afval en hulpdiensten

Het afval wordt gezamenlijk bij de parkeerplaatsen opgevangen. De afvaldiensten hoeven hierdoor niet het gehele erf op en kunnen bij de parkeerplaatsen draaien en keren. Opstelplekken worden met de inrichtingsfase afgestemd met HVC.

Het gehele plangebied is bereikbaar voor hulpdiensten. Zo is elke voordeur bereikbaar en hebben de hulpdiensten de mogelijkheid om te keren bij de parkeerplaatsen.

Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van Opdrachtgever

Opdrachtgever

Gemeente Stede Broec
De Tocht 10
1611 HT Bovenkarspel

Kuin Vastgoed BV
De Woonschakel

ECHO urban design

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Team

Harm Medema
Dick Dalmulder
Rob Ruitenberg
Michael Dienaar

Team

Wesley den Herder
Rick Schoonderbeek
Tim Tutert
Abel Coenen

Versie 15 Juli 2021

