

# ***De Tuin van Elden***

**Definitief Ontwerp  
Dorpsbouwkundig plan**

op de voormalige Intratuin locatie

Amsterdam - 26 november 2010







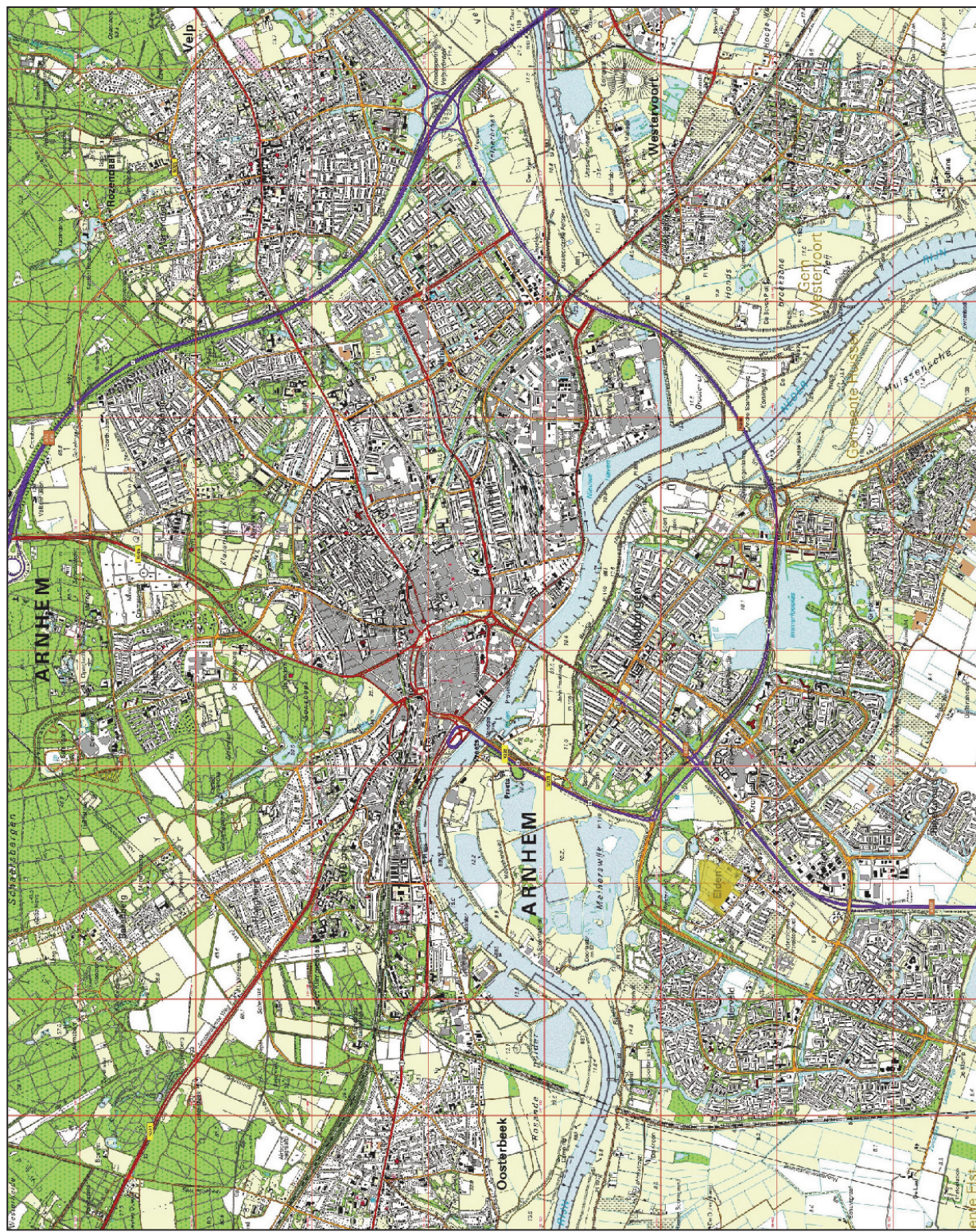
# ***De Tuin van Elden***

## **Definitief Ontwerp Dorpsbouwkundig plan** op de voormalige Intratuin lokatie

© Ia4sale - Amsterdam - 26 november 2010



## Lokatie in omgeving





## Inleiding

### Achtergrond

*Voormalige Intratuin wordt Tuin van Elden*  
De tuin van Elden heeft de lokatie waar eerst de Intratuin zat aan de rand van Elden verworven, evenals een aantal aanpalende percelen, waaronder het weiland behorend bij Huize Oosterveld. De VOF heeft het doel op deze plek een integraal woongebied te ontwikkelen: *De Tuin van Elden*.

Ze hebben ons gevraagd daar de ruimtelijke plannen voor te maken. In dit boekje ligt het Definitief Ontwerp (DO) voor, dat mede met ruggenspraak van de lokale bevolking en input van de gemeentelijke projectgroep tot stand is gekomen.

### Opgave

*Bouwen aan Eldens identiteit*

Uitgangspunt is een woonontwikkeling die past bij Elden en een bijdrage vormt aan haar eigen identiteit. Elden is een klein rivierdorpje op de oeverwal, dat eerst heel helder in het open landschap lag, maar inmiddels bijna helemaal omgeven is door de uitbreidingen en infrastructuur van Arnhem. Elden heeft zelf ook een aantal bescheiden woonwijkachtige uitbreidingen gekend waardoor het dorpse karakter wat verwaterd is, maar nog steeds is het dorp als enclave met een eigen karakter herkenbaar. Ook de mensen die er wonen hechten enorm aan deze eigenheid en wensen wel

nieuwe woningen maar absoluut geen verstedelijking. Vooral de losse gevarieerde bebouwing aan de Klapstraat en de Rijksweg West en de clusters rond de twee kerkes en de brink tonen het oorspronkelijk rivierdorp karakter. De twee (restanten van) buitenplaatsen Westerveld en Oosterveld geven het dorp zijn landelijke sfeer en context. Oosterveld met zijn fraaie tuin en hoofdgebouw, waar nog steeds nonnen zitten, pal aan de brink maakt het dorpshart groen. Westerveld met zijn oude zichttas langs de volkstuintjes die leidt naar het omvangrijk park van bossages en waterpartijen geeft Elden een echt landelijk park en ruimtelijk een poort naar de rivier, de oorspronkelijke context van het dorp.

*Dorps en landelijk ontwikkelen*

Pal tussen die dorpse straten en landelijke parken en tuinen ligt de ontwikkelingslokaatie. Na het vertrek van de Intratuin ligt er een zee van verharding rond een serie enorme kassen en loodsen, maar het is nu dus mogelijk om hier met woningbouw Elden te 'repareren'. Elden kan groeien in haar identiteit, juist door zorgvuldig aan te sluiten op haar kenmerkende groen- en bebouwingsstructuur, door dorps en landelijk te ontwikkelen.

### Inwilling

*Eldens bouwen*

De opgave is dus geen stedelijke of suburbane uitbreiding te creëren die aansluit op Arnhem, maar een dorpse en landelijke invulling te geven die aansluit op Elden. Hiermee kan het dorp zich juist sterker onderscheiden van de stad die haar bijna helemaal omgeeft.

Kortom, er moet Eldens gebouwd worden. Om erachter te komen wat dat kan zijn is ook gekeken naar de kwaliteiten en kenmerken van de andere rivierdorpen in de omgeving. Waar zijn ze uniek, waarin tonen ze overeenkomsten, waarmee onderscheiden ze zich van de andere typen dorpen? Wat zijn de typische bebouwingsvormen en openbare ruimtes waarmee ze zijn opgebouwd? Er is dus gezocht naar de 'dorps- en landschapseigen ingrediënten' om mee verder te bouwen aan Elden.

*Traditie en vernieuwing*

Er is daarbij aansluiting gezocht in de cultuurhistorie en de traditie, maar tegelijk ook in de vernieuwing daarvan. De tijd staat niet stil en de cultuurhistorie kan zo rijk worden, juist als elke tijd een eigen laag toevoegt, zonder de vorige lagen daarbij uit te wissen. Bovendien bouwen we in de huidige tijd voor een andere maatschappij dan die van vroeger, die andere eisen stelt. Dit geldt voor de architectuur, maar ook voor veel praktische zaken zoals woningeisen en parkeergelegenheid bijvoorbeeld.

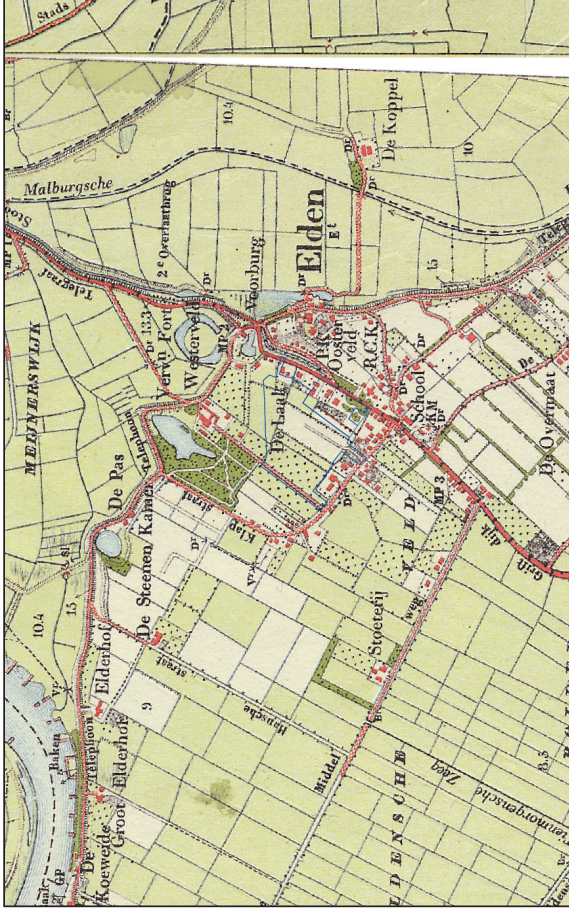
Vandaar dat ook gekeken is buiten de 'familie van rivierdorpen' naar nieuwe dorpsontwikkeling in het algemeen. Hoe is daar omgegaan met parkeren en openbare ruimte, met standaardisering in bouwprocessen en visuele variatie, in het creëren van gelagtheid in architectuur, ruimtelijk gezien maar ook in 'tijd'.

*Programma van eisen*

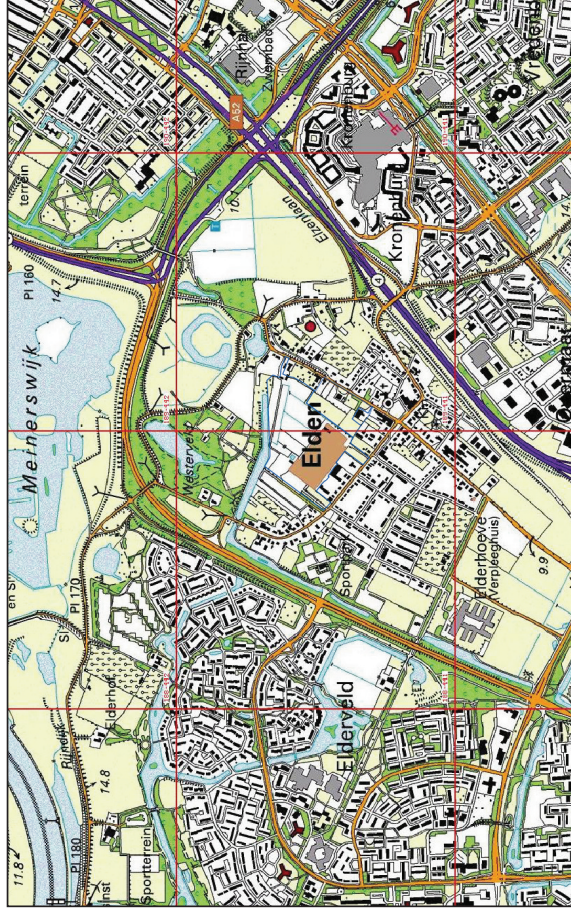
Daarnaast hebben ontwikkelaar en gemeente ook een heel pakket basale eisen: een fors aantal woningen, een hoog sociaal percentage, een goede ontsluiting, een stevige parkeernorm, watercompensatie, groen enz. Die eisen moeten domweg in het plan verwezenlijkt worden.

*Versterking en verrijking*

Met alle kennis en met inbreng van gemeente en bevolking is uiteindelijk een plan opgesteld dat aan die wensen en eisen lijkt te voldoen. In het separaat *beldkwaliteitsplan en voorlopig ontwerp openbare ruimte* wordt verdere uitwerking gegeven aan de plannen.



Nog geen 100 jaar geleden was Elden een klein rivierdorpje op de oeverwal middenin het verder open rivierlandschap van de Rijn. Een prettig losse cluster van huizen rond kerk en school op een knoop van wegen en dijken. De 'buitenplaatsen' Oosterveld en vooral Westerveld met tuin, laan en bossages geven het dorp een groen kader. De lokatie (blauwe lijn) kent een onregelmatige verknogeling.



100 jaar later heeft Elden ondanks het 'stedelijk geweld' van Arnhem haar eigen identiteit behouden. Qua dichtheid, bebouwingskarakters en -structuur steekt Elden nog steeds duidelijk af als een dorpse en landelijke enclave middenin van de suburbane wijken en grootschalige sport- en kamioorparken van Arnhem. Park Westerveld blijft haar groene poort tot de rivier.



## Ingrediënten voor planvorming

Elden vanuit de lucht met aangegeven de bijzondere kenmerken en kwaliteiten waar in het plan op wordt ingespeeld.

- 1 Park Westerveld
- 2 Het romantische oude dijkcluster
- 3 De kerktuin en de tuin van Oosterveld
- 4 Het dorpslint
- 5 De volkstuinten en kwekerijen.





1

Het noordelijke park Westerveld met een landelijke sfeer en mooie waterlopen.



2

Het oude dijkcluster met romantiek van tuinen, weiltes, boomgaarden en bijzondere bebouwing.



3

Brink en Oosterveld met prachtige grote bomen en parktuin.



4

Het dorpslint met rijke variatie aan bebouwingstypen.



5

De Volkstuinen met hun rechtlijnige verkaveling en historische Perenlaantje



## Ingrediënten voor planvorming



## Plan

### *Ontwerpen totaalgheid*

In het plan is verweven een structuur die schijnbaar toevallig is ontstaan en overal verrassende ruimtes en perspectieven biedt. Een op zich logische heldere structuur van routes die echter nergens voorspelbaar en saai worden. Een opbouw van volumes die telkens andere ruimtes maakt die vloeiend in elkaar overgaan, met een buitenrichting die daarop inspreekt, in materiaal bescheiden en eenduidig is. Een structuur die aansluit op de vier verschillende randen van de lokatie en die aaneenhecht in zijn centrum.

De cluster van oude dorpsbebouwing rond het oude kerkje wordt in de noordoosthoek beantwoord met een informeel en ontspannen cluster losse en tuinige woningen. Soms komt de weg aan op een kopsel, soms juist op een ruime voortuin. Dichter naar het hart van de buurt sluiten de gevels meer aan en vormen ze intieme dorpsplein- en straatruimtes. De historische tuin rond de nonnetjes wordt uitgebreid en opgerekt door nieuwe volumes die de ruimte afbakenen en in architectuur aansluiten. Het totaal vormt een ontworpen ensemble van gebouwen en buitenruimte zoals een landgoed. Vanaf deze tuin vloeit een grote openbare parkruimte langs het water als de groene ruggengraat door de buurt, een brug vormend tussen de brink rond de kerk en het park Westerveld. Aan de zuidkant worden de achterkanten van de bestaande bebouwing aan de Klapstraat gespiegeld met nieuwe achterkanten, waardoor de buurt een dorps voorkant krijgt en er geen privacy conflicten ontstaan. Aan de westkant wordt aansluitend op de steer van de volkstuinten en parallel aan het Perenlaantje een pruimenlaantje geplant met een serie van lichte huizen aan beide zijden erlangs. Aan de twee doorsteekjes wordt de ritmiek doorbroken met een dwars volume dat een gezicht maakt naar het Perenlaantje in de verder groenoomzoomde tuinen. Als toegang tot het laantje dient een 'poortensemble' van seniorenwoningen aan beide zijden van de straat. Aan het water staan twee bijzondere gebouwen: een 'boothuis' en een woonvilla elk aan een informeel erf. In het hart van de buurt loopt de route over een centraal plein dat zich opent naar het landelijk parkje. Enkele voorzieningen die vanuit het bestaande dorp gevraagd worden krijgen op dit buurtplein een plek. In het hart dichtbij het witte ligt een klein ensemble van gebouwen rond een hofje.







la4sale

De Tuin van Elden - Definitief ontwerp - in opdracht van VOF De Tuin van Elden - 11 februari 2010

Landscape Architects for SALE Amsterdam

De Tuin van Elden - DO - 26nov2010



## Typen en aantallen

### *Eenvoudige verdeling*

In het totale plangebied van 10,4 hectare zijn 249 wooneenheden geprojecteerd. Door deze lage dichtheid (± 24 woningen per hectare) blijft het plan dorps en groen.

Het totaal is evenwichtig verdeeld in vier typen: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen, geschakelde woningen en appartementen. Elk type kent zowel wat duurdere als wat goedkopere versies, waardoor het cliché dat vrij is duurst en geschakeld is goedkoop niet opgaat. Er zijn ook geschakelde woningen die middenin het dorp staan maar wel heel groot zijn. Er zijn vrij grote appartementen, seniorenappartementen en -woningen, maar ook bijzondere zorgappartementen in een ensemble aan het park. Zo ontstaat er geen monotoon beeld en ook geen monotoon aanbod, er is voor elk wat wils.

### *Strategische plaatsing*

De verschillende typen woningen zijn strategisch ingezet om de structuur van het dorp te verstevigen en de gewenste sfeer in de openbare ruimte te ondersteunen.

De vrijstaande woningen door hun ruime tuinen op plekken waar een losse groene sfeer is gewenst, de eveneens groene twee-onder-een-kap-woningen om iets meer dichtheid en massa te maken, de geschakelde woningen waar (soms stenige) dorpspe ruimtes gekaderd worden en de appartementen in bijzondere gebouwen met meer volume om de vooral groene ruimtes af te bakenen en begeleiden en op specifieke plekken accenten te maken.





## Sociale bouw

### *Gezond, gemengd*

In elke gezonde leefgemeenschap wonen mensen met meer en minder geld. Mensen die starten, mensen met een handicap of mensen die anders materieel minder gefortuneerd zijn verdienen ook een prettige plek om te wonen en ze hebben verschillende wensen. In het plan is daarom conform de gemeentelijke eis vijfendertig procent van de woningen sociaal, dat wil zeggen goedkoper dan €172.000. Die woningen zijn gevarieerd van aard, er zijn gewone appartementen, appartementen met zorg en grondgebonden woningen. Ze zijn gespreid tussen de andere woningen zodat er geen 'dure en goedkope wijk' ontstaat. Bovendien liggen een groot aantal op de fraaiste plekken van de dorpsbuurt, bijvoorbeeld pal aan de grote groene parkruimte.





## Zichten

### *Doorzichten en blikvangers*

De structuur van open ruimtes en gebouwen is zo opgezet dat er een spel ontstaat van doorzichten en blikvangers.

Belangrijke bestaande en nieuwe gebouwen hebben zichtlijnen naar elkaar of juist over de groene ruimte. Zo kan vanaf de brug bij de 'watermolen' zowel richting het dorp tot aan Oosterveld en de Kerkbrink gekeken worden als richting het land over het water langs de volkstuinjes. Niet alles is in één oogopslag 'overzichtelijk', de perspectieven worden geëncenseerd, zodat er bij beweging telkens een ander zicht op of tussen de gebouwen door is. Het bestaande landgoed Oosterveld wordt ontdanks dat het een op zichzelf staande tuin zal blijven ruimtelijk opgenomen door de groene ruimte eromheen in stijl aan te laten sluiten en verder op te spannen en te markeren met gebouwen die in volume en architectuur een ensemble vormen met het hoofdhuus als spil. Deze gebouwen staan in belangrijke zichtlijnen als blikvangers.

Ook de twee gebouwen aan de bestaande wattergang aan de noordkant zijn zulke blikvangers. De een wat formeler en klassieker op de kop, de ander juist met een meer bescheiden volume met 'boothuis' architectuur. Samen vormen ze een welkome toevoeging in de ritmiek van dorps huizen aan het water en geven ze een prachtig perspectief vanaf het land van Westerveld en in de as van het water, net zoals de witte boerderij aan de overkant.

Vier rechte lijnen parallel aan het Perenlaantje brengen structuur in het plan die zowel aansluit op de vroegere verkaveling als de bestaande belangrijke lijnen. Deze lijnen vormen zelf ook zichtlijnen en worden begeleid door gebouwen, lanen en of water. In sequentie van west naar oost: het Perenlaantje, het Pruimenlaantje, de watergang richting Westerveld, de entreeaan vanaf de Klapstraat langs het bestaande boerenhof, de zichtlijn op het zorghotel en als laatste de Rijksweg-west langs Oosterveld.





## Volumes en architectuur

### *Dorpse ritmiek*

De meeste woningen hebben een grotere voetprint dan standaard. Hierdoor levert een standaard programma een lager volume op. Weinig lagen en een manifeste kap is typisch voor dorpen. De hoogte van een gebouw 'lees' je niet af aan de absolute meters maar aan het aantal lagen. Hoogte wordt daarom ook niet vastgelegd in meters maar in lagen. In de uitwerking blijft daarmee de ruimte bestaan om de volumes een goede dorpse verhouding te geven. Een te lage nokhoogte maakt gedrongen en benepen kappen en geeft voor het geheel een 'geschoren' beeld van alles op precies de zelfde hoogte - totaal niet dorpse. Er is daarom veel subtiële variatie in hoogte. Dit geeft een dorpse ritmiek en een afwisselend kappensilhouet.

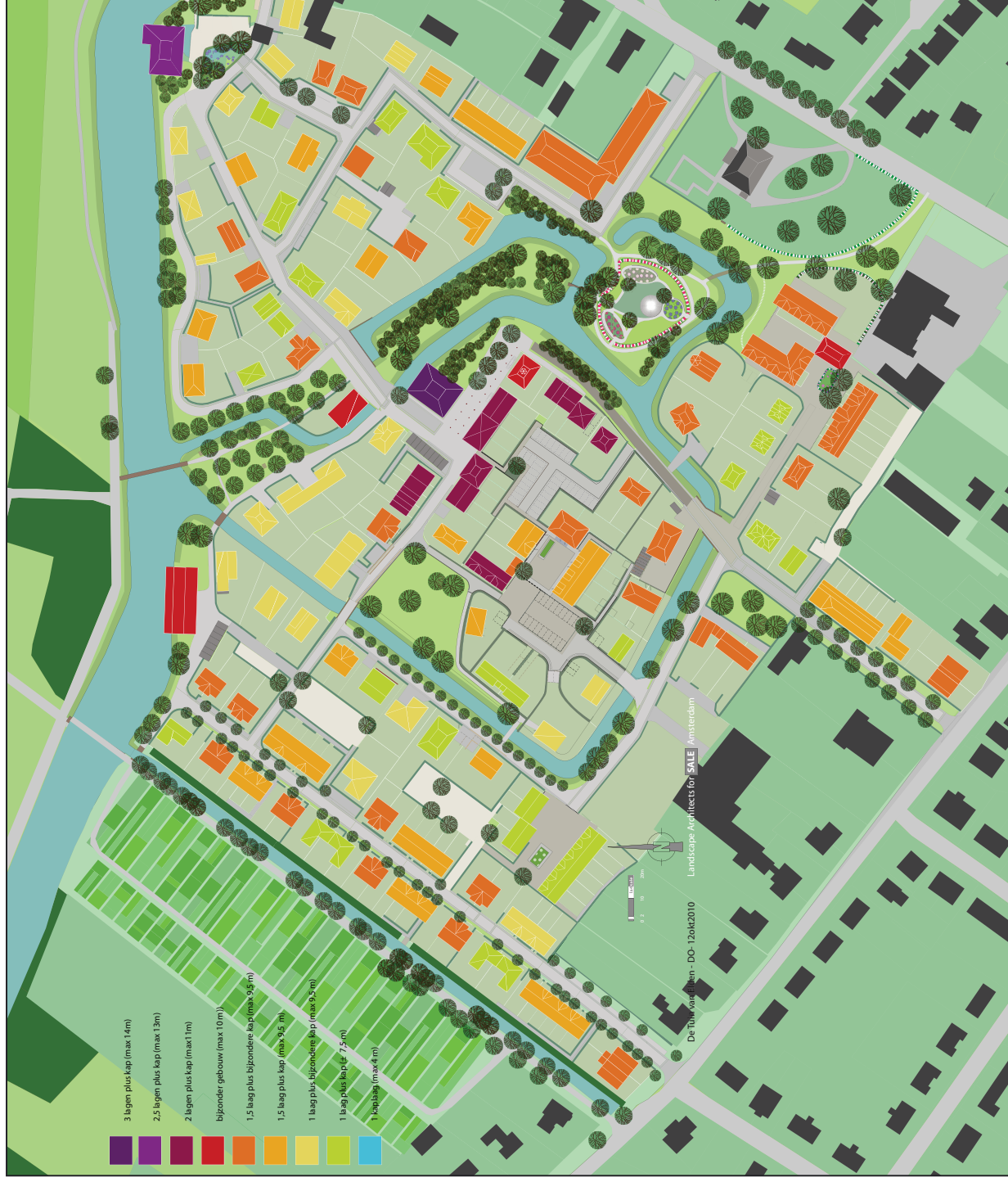
### *Kappen in het groen*

De meeste gebouwen zijn slechts één laag met kap of anderhalve laag met kap (wat hetzelfde 'leest'). Zelfs de soms hogere gebouwen ogen daardoor laag en dorps. Slechts enkele gebouwen zijn op strategische plekken hoger met twee lagen plus kap. Het groen van de tuinen en de openbare ruimte is over de hele lokatie dominant. Veel gebouwen krijgen echt bijzondere kappen. Het totale spel van daken tekent door de variatie in vormen en wisselende oriëntatie een rijk silhouet tussen de bomen.

### *Architectuur*

Er is in de verschillende kapvormen een aanzet gegeven tot een dorpse architectuursijl die zowel traditie als vernieuwing een plek geeft en die zowel variatie als samenhang schept. Typische (streekgebonden) vormen worden (al dan niet onder invloed van het woonprogramma) 'vertaald' naar nieuwe vormen die de ontwikkeling doen aansluiten op de bestaande architectuur en tegelijk een nieuwe kleur introduceren. Als de dorpse structuur goed is, kan de architectuur juist veel vrijheid toestaan.

De uitgangspunten voor planvorming en criteria voor plantoetsing worden in het aparte Beeldkwaliteitsplan per planonderdeel nader benoemd.





## Groenstructuur

### *Landelijk en los*

Bijna een derde van de totale ontwikkeling zal groene openbare ruimte zijn. Met deze groene ruimte wordt de structuur van de dorpsbuurt opgebouwd. Ze sluit daarmee ook aan op de omgeving. Het pruimenlaantje op het perenlaantje in het westen dat ooit de as was van buitenplaats Westerveld, de bomenlaan vanaf de Klapstraat tot aan het plein, de kloostertuin met uitbreiding vanaf de brink tot in park Westerveld en het wekje en drie erven in de buurt zelf. Deze ruimtes zullen landelijk en informeel worden ingericht, de inheemse soorten aansluitend op de omgeving. 250 nieuwe bomen als drager van de groene structuur.

Een deel zal publiek groen zijn, beheerd door de gemeente, een groot deel zal ook in handen zijn van particulieren, beheerd door henzelf.

### *Particulier erfgoed*

Een ander belangrijk aandeel in de groenstructuur vormen de particuliere erven, de helft van de grond is privétuin. Sommige tuinen zijn groot, waardoor de bewoners er volwassen bomen in kunnen laten staan, die sterk bijdragen aan het landelijke karakter van de dorpsbuurt. Alle tuinen hebben echter erfscindingen. Waar die aan de openbare ruime grenzen zullen ze meentworpen en aangelegd worden, overwegend lagere groene hagen en soms mooie hekjes. Extra aandacht wordt besteed aan de (deels bestaande) groene zoom langs het Perenlaantje, zodat die een fraai gezicht houdt.

Doordat in het ontwerp is voorzien dat elke woning door plaatsing van volumes ook een afgeschermd plek met privacy in de tuin heeft kunnen bewoners aan de openbare zijden hun erfscindingen ook laag en open houden. Ze hoeven die ruimte daar immers niet af te schermmen tegen inijk, omdat ze al een privéplek hebben en kunnen dus vol trots hun tuinkunst tonen, iets wat mensen in dorpen graag blijken te doen. Het bewaren van de groene sfeer in het dorp is dus niet zozeer een kwestie van (juridische) handhaving, maar van goed ontwerp.





## Ruimteverdeling

### *Overvloedig groen*

Bijna de helft van de ruimte is openbare ruimte, bijna een derde is park en water. Samen met de vele tuinen is driekwart van de ruimte groene ruimte. Door deze specifieke dorps manier van bouwen wordt de nieuw buurt van Elden een enorm groene en landelijke lokatie.

### *Water*

2,1ha dakvlak en 2,3 ha verharding zou watercompensatieplicht maken (11%) van 0,5 ha. Daar wordt in het plan aan voldaan. Bovendien zijn grote delen van het terrein nu al verhard, waardoor er minder compensatieplicht zal bestaan. Het water vormt echter sowieso een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur en is in die zin onmisbaar.





## Parkeren

### *Ruin parkeren*

Qua parkeren is rekening gehouden met de gemeentelijke norm. Meer dan de helft van de auto's wordt op eigen kavel geplaatst, in kleine door bebouwing omsloten parkeerhofs en verder in (collectieve) carports. Er zal een speciaal ontwerp gemaakt worden voor een 'standaard Eldense carport', een kapschuur die een aantal auto's kan herbergen, droog en uit het zicht, maar geen garage is en dus niet dichtgebouwd kan worden. Het kleine hof-ensemble in het hart van de buurt heeft een fraaie stevige landelijke parkeerschuur. Het blik is daardoor zoveel mogelijk van straat. Op een aantal plekken is informeel ruimte om overloop op te vangen. Even kort op de knippers te staan, laden-lossen en iemand alzetten is gewoon overal mogelijk.

Het gehele parkeersysteem zal nader worden uitgewerkt in het ontwerp openbare ruimte.



## Bijzondere functies

### *Levende buurt*

Een echt dorp onderscheidt zich van een sub-urbane woonwijk doordat er iets te doen is, er is een café, een kapper, een dokter, een super-tje, een snackbar, een bloemenkiosk en een dorpshuis. Een flink aantal mensen (waaronder bewoners van Elden) heeft de ontwikkeling in de zorg. In de nieuwe ontwikkeling wordt daarom ruimte geboden voor deze verscheidenheid aan bijzondere functies. De gebouwen houden er rekening mee.

Zo is er ruimte voor de stichting SIZA met zijn appartementen voor (lichamelijk) gehandicapten, wil de versmarkt mogelijk hier herhuisvesten en zijn er gesprekken met een dokter en een fysiotherapeut en is er goede kans dat zich een restaurant van niveau zal vestigen.

De opgetekende functies zijn het voorlopig geringe aantal concreet gegadigden, maar de animo kan als het tij weer aantrekt groeien en dat biedt perspectief dat de nieuwe buurt een echt levendig geheel wordt.

Het gaat om vragen vanuit het dorp zelf en om complementaire functies aan het bestaande centrum van Elden, waardoor er geen concurrentierisico op zal treden.



De Tuin van Elden - DO-120k2010

Landscape Architects for SALE Amsterdam







## Plan in omgeving





## Colofon

### **la4sale**

*Marieke Timmermans  
Pepijn Godefroy  
Jolanda van Looy  
www.la4sale.nl*

In opdracht van VOF De Tuin van Elden  
*Roy Hasselthuis  
Nick de Boer*

© la4sale - Amsterdam, 26 november 2010