



21 mei 2025

Oudendijk 156, Dordrecht

Concept De Boomgaard

deltavormgroep

DUDOK

Inhoudsopgave

Concept De Boomgaard

21 mei 2025

Opdrachtgever
Dudok Real Estate
Houttuinen 36
3311 ce, Dordrecht
+31(0)78 6326800
info@dudokrealestate.nl

contactpersoon Dudok
Simon van Heck | s.vanheck@dudokrealestate.com

Landschapsarchitect en stedenbouwkundige
Deltavormgroep bv
landschapsarchitectuur
stedebouw
civiele techniek

maliebaan 48b
3581 cs Utrecht
+31(0)30 2611834
bureau@deltavormgroep.nl

contactpersonen deltavormgroep
Michiel Huls | huls@deltavormgroep.nl
Denise Stuur | stuur@deltavormgroep.nl

1. Toelichting op het concept van de Boomgaard Oudendijk

2. Schematische weergave van het concept

- Het hele plan
- Referentiebeelden

deltavormgroep **DUDOK**

1. Concept de Boomgaard Oudendijk

Met het plan 'De Boomgaard' wordt een kleinschalige en hoogwaardig woonomgeving gerealiseerd waarin landschap en wonen op harmonieuze wijze samenkomen. De voormalige boomgaard aan de rand van Dordrecht vormt het uitgangspunt voor een ontwikkeling waarbij natuur en ruimtelijkheid centraal staan.

In totaal worden 15 vrijstaande woningen gerealiseerd op de kavels. Deze woningen worden omsloten door groene zones met de bestemming 'natuurtuin'. Deze zones worden niet bebouwd of verhard en zijn uitsluitend bedoeld als groene overgangsruiimte. De beplanting wordt centraal aangelegd en bestaat uit inheemse soorten en groene erfafscheidingen, waarmee de woningen landschappelijk worden ingepast. De opzet van het plan waarborgt de bestaande ruimtelijkheid van het gebied en versterkt de beleving van het omliggende polderlandschap.

Een belangrijk onderdeel van het plan is het mandelige centrale parkgebied, waar de sfeer van de oorspronkelijke boomgaard wordt teruggebracht met rijen fruitbomen, bloemrijke weides en een natuurspeelplek. Dit park heeft een collectief karakter, maar het is wel openbaar toegankelijk via de wandel- en fietsroute die de Oudendijk met de Lindelaan verbindt. Hierdoor ontstaat een groen hart dat niet alleen ruimte biedt voor ontmoeting en ontspanning, maar ook bijdraagt aan de samenhang in de buurt.

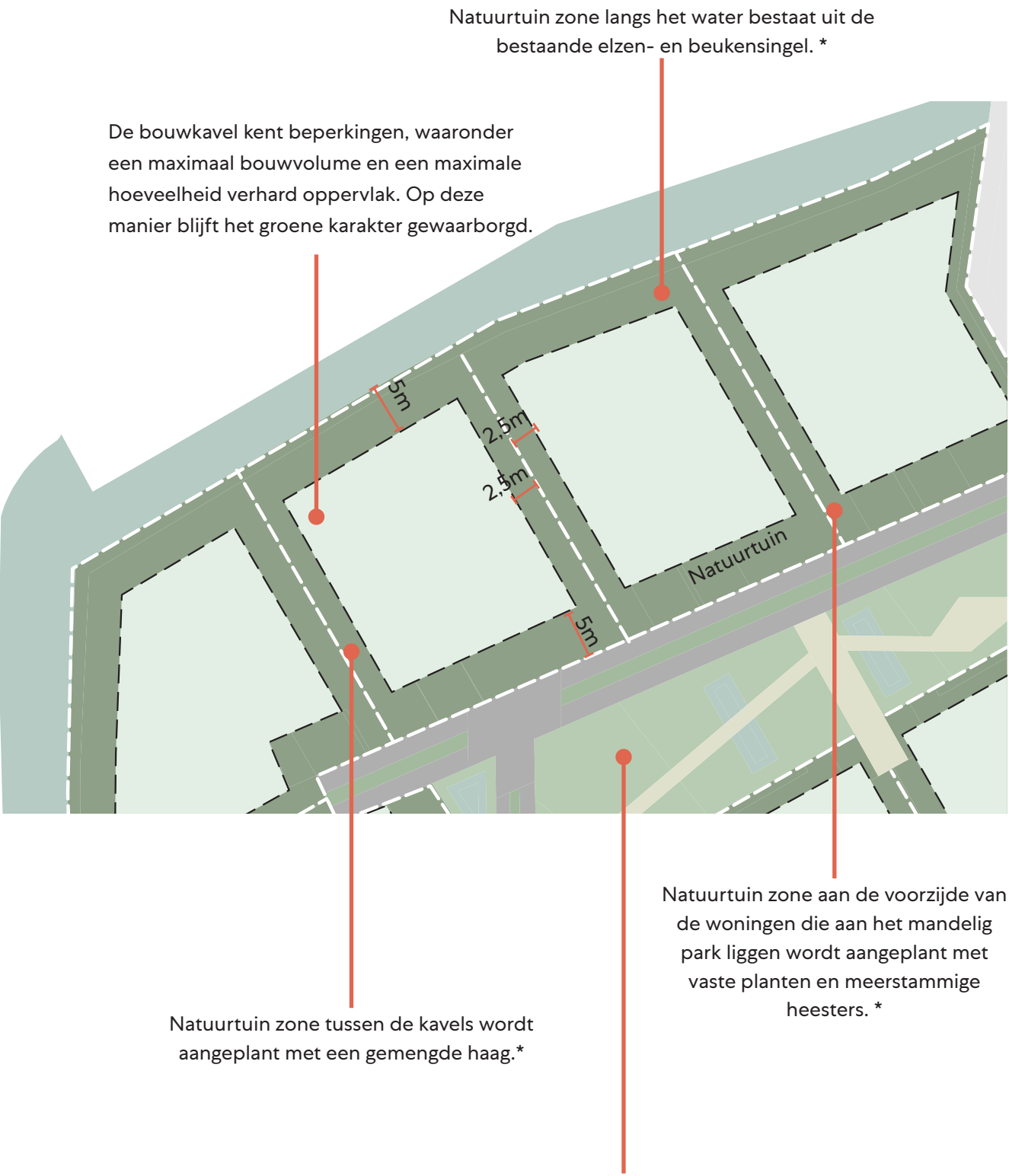
De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verder versterkt door een het ontwerp van de wegen, erfafscheidingen en verlichting. De infrastructuur verwijst op subtiele wijze naar het historische karakter van het gebied, door het gebruik van een karrespoor als verharding. Bezoekers parkeren bevindt zich direct bij de entree en er wordt door de bewoners op eigen kavel achter groen geparkeerd, waardoor de woonomgeving autoluw blijft.

Wat de architectuur betreft, is gekozen voor sobere, schuurachtige woningen die passen bij het boomgaardkarakter. Daarnaast is natuurinclusief bouwen een integraal onderdeel van het plan: elke woning wordt voorzien van nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen, en hemelwater wordt lokaal opgevangen in wadi's in het centrale park.

Door te kiezen voor vrijstaande woningen met een lage dichtheid, blijft de ruimtelijkheid behouden en ontstaat er een wijk die rust, ruimte en groen ademt. Het mandelig eigendom van delen van de buitenruimte waarborgt bovendien de kwaliteit op de lange termijn, doordat bewoners samen verantwoordelijk zijn voor het beheer. Deze opzet maakt van De Boomgaard geen standaard woonwijk, maar een bijzonder woonlandschap waarin natuur en eigentijds wonen hand in hand gaan. Het plan biedt een passende invulling van de locatie, met respect voor de bestaande kwaliteiten van het gebied. Door te kiezen voor een lage bebouwingsdichtheid, een sterke landschappelijke inpassing en collectief beheer van het groen, ontstaat een duurzame en toekomstbestendige wijk.

Borging van de kwaliteit op lange termijn wordt in dit plan gewaarborgd. Rondom elk kavel is een aparte bestemming opgenomen: de natuurtuinzone. Binnen deze zone is vergunningsvrij bouwen uitgesloten, conform de geldende regels. De zone blijft te allen tijde groen. De ontwikkelaar legt deze natuurtuinzone volledig groen aan en in de notariële akte wordt een instandhoudingsplicht opgenomen.

Het binnenterrein wordt mandelig eigendom van alle kopers en zal eveneens door de ontwikkelaar worden aangelegd. Doordat het terrein privaat eigendom blijft, kan een hogere kwaliteit worden gerealiseerd dan bij reguliere openbare ruimte. Tegelijkertijd wordt het terrein via de nieuwe openbare verbinding ontsloten, waardoor het ook toegankelijk is voor omwonenden.

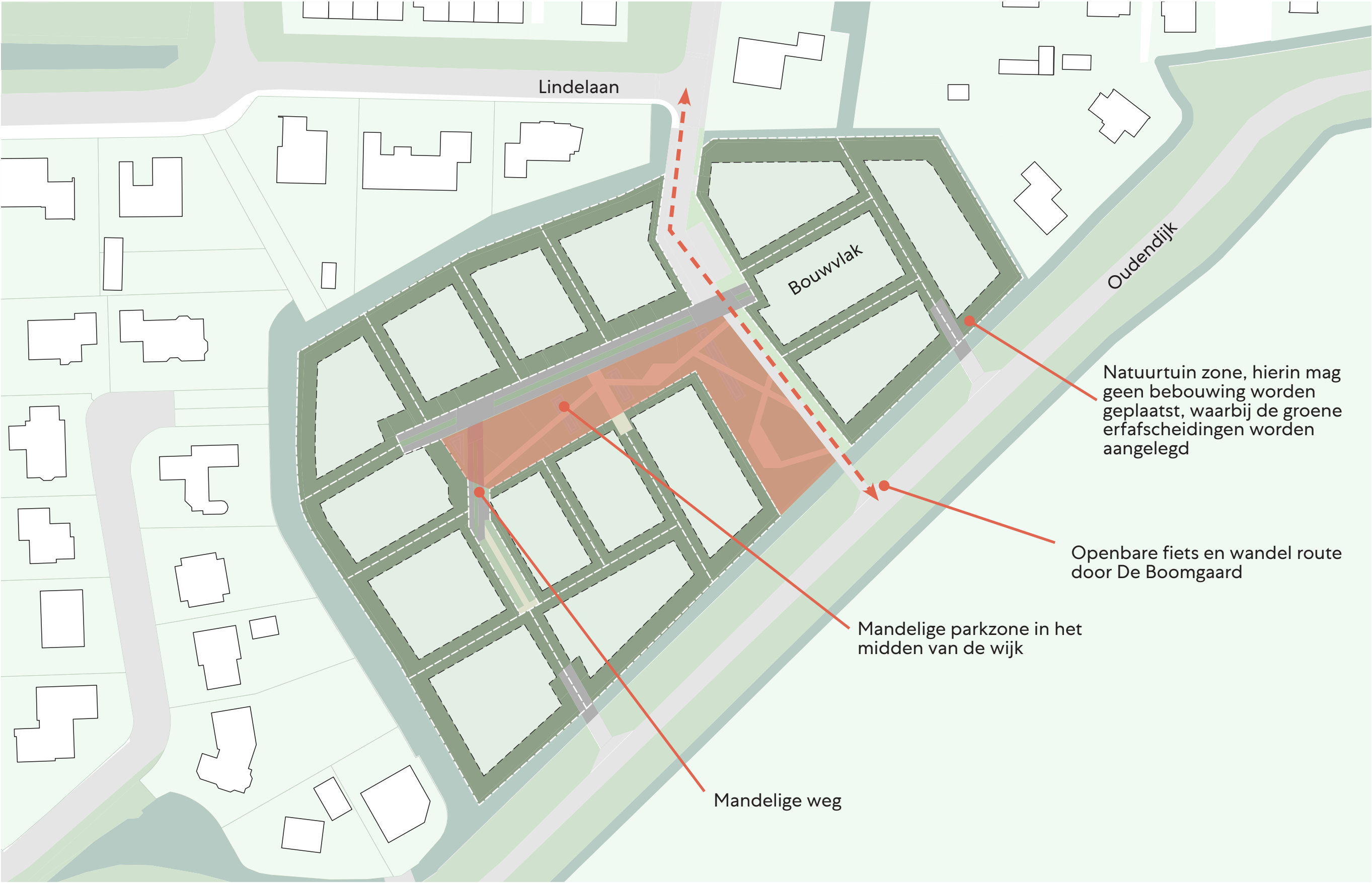


* De volledige natuurtuinzones worden door de ontwikkelaar aangelegd en vallen onder een instandhoudingsplicht, zoals vastgelegd in de notariële aktes.

Het binnenterrein wordt gezamenlijk eigendom van de toekomstige kopers, waardoor een hogere kwaliteit mogelijk is dan bij openbare ruimte.

2. Concept

Het gehele plan



2. Concept

Referenties



Amerberg Amersfoort



Bos Uyterlinde Soesterberg

