Kavelpaspoort ‘Special’ De Erven

Franciscushof Zuid



Gemeente Raalte

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Kavelinformatie 4

3 Thematische randvoorwaarden 5

4 Beeldkwaliteit 6

Inleiding

Tussen de N35 en het al gerealiseerde deel van Franciscushof ligt het nieuwbouwplan Franciscushof Zuid. Deze woningbouwlocatie in Raalte krijgt een groene, landelijke uitstraling en een ruime opzet. Franciscushof Zuid bestaat uit vier deelgebieden: Het Veld, De Erven, Het Eiland en Bosrijk. In het plan is ruimte voor 171 woningen.

Inmiddels zijn de eerste kavels in Franciscushof Zuid uitgegeven. In deelgebied De Erven komen gemeenschappelijke erven met in totaal 45 woningen. Er is een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast is er ruimte voor een bijzonder wooncluster met 8 koopwoningen. In dit kavelpaspoort wordt een beeld gegeven van de geldende kaders en uitgangspunten voor dit bijzondere wooncluster.



Kavelinformatie

Ligging kavel

Het bijzondere wooncluster is onderdeel van deelgebied "De Erven". De voordeuren van de woningen in dit deelgebied liggen aan een gemeenschappelijk erf en de achterkant van de woningen tegen de bosrand of deelgebied Het Veld. Verschillende bouwvolumes wisselen elkaar af en verspringen in rooilijn. Het architectuurbeeld is landelijk en verschillend van bouwvolume. Een bijzonder wooncluster is onderdeel van dit deelgebied (zie blauwe arcering). Hier zal extra aandacht naar uit moeten gaan omdat het wooncluster op een prominente plek, in een zichtlijn ligt en de woonsfeer versterkt.

Type woningen
Grondgebonden woningen

Kavelgrootte
Circa 1764 m²

Aantal woningen
8

Parkeren
Parkeervoorzieningen zijn reeds gerealiseerd in de openbare ruimte

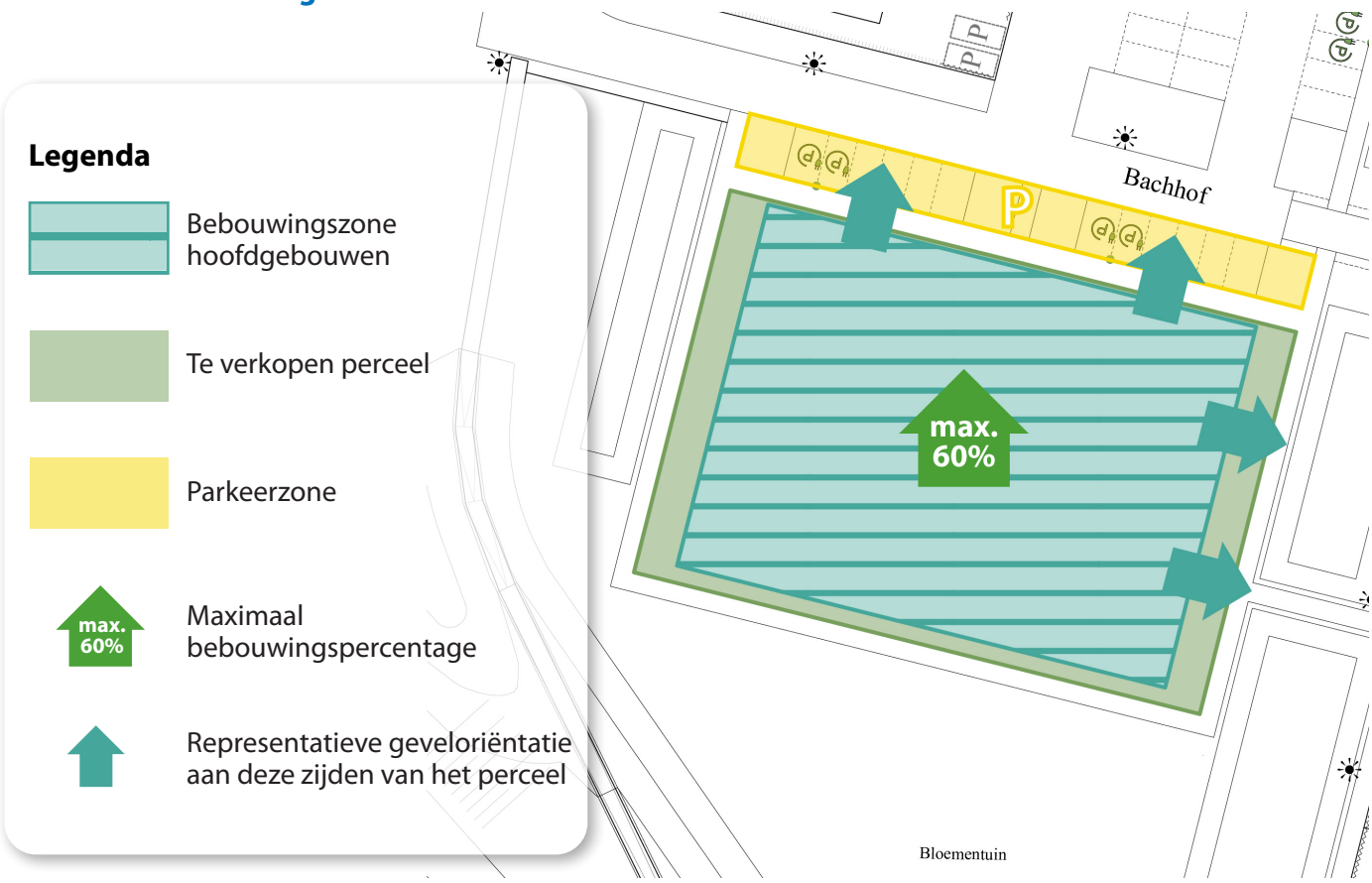
Programma Wonen

Raalte kent voor de toekomst een grote opgave voor woon-zorgeenheden vanwege de demografische ontwikkelingen en de verdere vergrijzing. Daarnaast zet het landelijk beleid in op het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Daarom is het uitgangspunt om op de plek van het bijzondere wooncluster nultredenwoningen te realiseren met een minimale woonoppervlakte van 85m$^{2.}$ Het toevoegen van nultredenwoningen biedt een mooie gelegenheid een gevarieerd woonaanbod te creëren. Hierbij is het van belang dat wonen, leven, douchen en slapen op de begane grond aanwezig is en de woning zonder traplopen bereikbaar is. De woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer zijn op de begane grond gelegen en de woning is toegankelijk voor mensen met een rollator.



Thematische randvoorwaarden

Kaveltekening



Stedenbouwkundige opzet

In De Erven liggen de woningen met de voorkanten aan een erf en met de tuinen aan de achterzijde naar het landschap. De ligging van het wooncluster is uniek gezien de situering tussen bos en erf en daarmee sfeerbepalend voor de wijk. Dit vraagt om een representatieve oriëntatie van de woningen richting de twee aangegeven zijden (zie pijlen op bovenstaande afbeelding). De gevels van de bebouwing welke grenzen aan deze zijden worden daarom niet vormgegeven als achterzijde. Voor de ontwerpopgave van deze woningen geldt dat er een uniek architectonisch concept gemaakt wordt waarbij het wooncluster onderdeel is van het gehele erf. Hier wordt in het hoofdstuk Beeldkwaliteit dieper op in gegaan.

Groene erfafscheidingen

Erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben. Dit vergroot tevens de kans voor biodiversiteit. Dit kan een afwisselend beeld zijn van hagen en accenten met gebouwde erfafscheidingen. De gebouwde erfafscheidingen dienen ondergeschikt te zijn aan de groene erfafscheidingen en mee ontworpen te worden met de woningen. Gezien de bijzondere ligging van dit wooncluster zijn de erfafscheidingen grenzend aan het landschap maximaal 1 meter hoog, op enkele plekken kan vanwege privacy een uitzondering worden gemaakt, in overleg met de gemeente.

Parkeren

Op de kaveltekening is een parkeerzone zichtbaar. Dit is een vast gegeven en daarom hoeven geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Technische aspecten

In het gebied ligt inmiddels riolering en de uitleggers voor de huisaansluitingen zijn aanwezig. Deze liggen momenteel aan de oost- en westzijde van het perceel. Het is mogelijk (een deel van) deze aansluitingen te verleggen naar het noorden, in overleg net de gemeente. De huisaansluitingen kunnen niet in het zuiden komen te liggen, aangezien daar geen riolering ligt. De berging van regenwater dient op eigen terrein plaats te vinden volgens het waterhuishoudkundig plan.

Tot slot dient het plan te voldoen aan regels in het vigerende bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit

Toelichting

In Raalte kennen we geen welstand, maar gezien de aanduiding 'bijzonder wooncluster' willen we hier wel aandacht aan geven. De architectonische uitwerking zal moeten verwijzen naar de oorsprong van De Erven. Te weten agrarische bebouwing zoals een boerderij, schuur en kapschuur. De architectuur moet tevens aansluiten bij de Sallandse bouwtypologie met een landelijk karakter en de toepassing van een hellend dak. Wees onderscheidend in architectuur ten opzichte van omliggende percelen.

We zien maximaal twee volumes landen op het bouwperceel. Te denken valt aan volumes met een sobere en heldere uitstraling. Het is van belang dat op gestructureerde wijze eenheid gevormd wordt.

Een losse setting van de volumes is denkbaar, maar het wooncluster zal naar buiten toe één architectonisch geheel vormen.

Verrommeling op de kavel dient voorkomen te worden door de bergruimte te integreren in de woning. Differentiatie in bouwvolumes kan gecreëerd worden door afwisseling aan te brengen in goot- en bouwhoogtes.



Bron: Teus Bouwmanhof



Bron: Willem Alexanderhof



Bron: Tynaarlosestraat



Bron: Frantzen



Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl