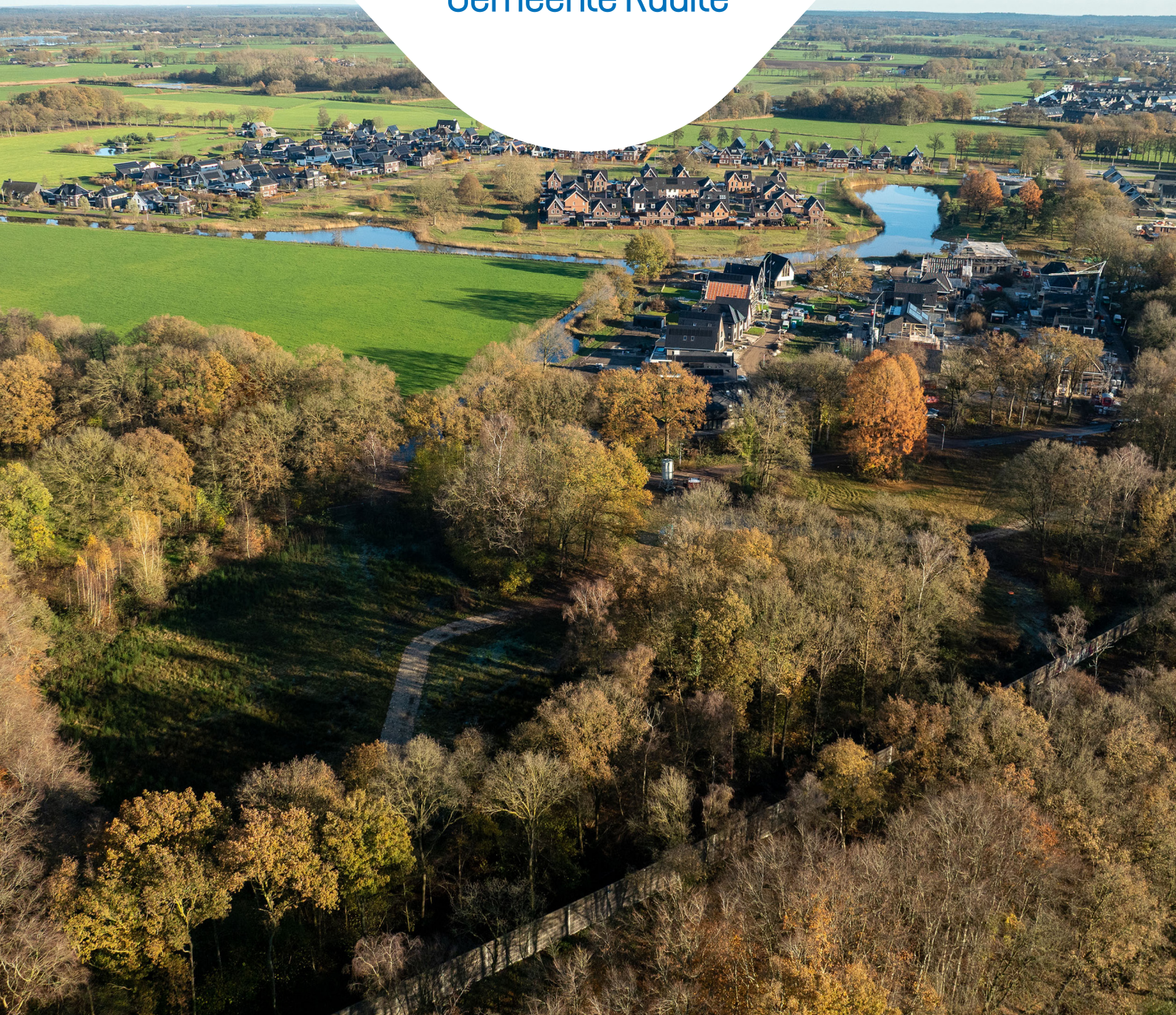




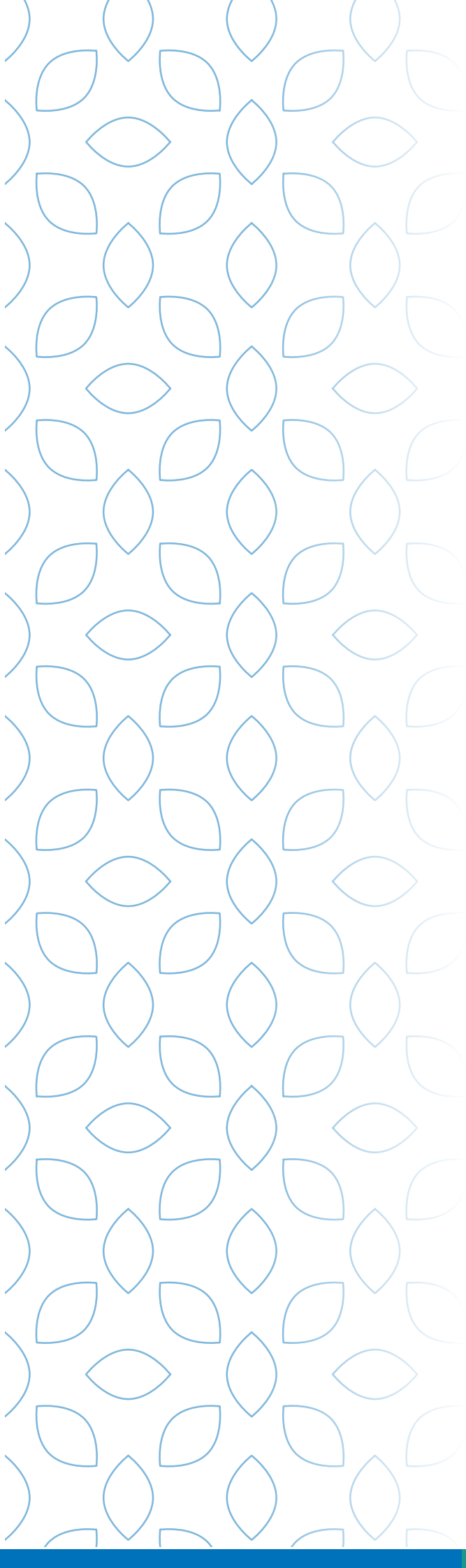
Gemeente Raalte



Kavelpaspoort

**Deelgebied Bosrijk
Franciscushof-Zuid**

2025



Inhoudsopgave

Inleiding

Pag. 3

Gebiedsinformatie

Ligging deelgebied

Pag. 4

Kaders ontwikkeling

Pag. 5

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Woonprogramma

Pag. 6

Stedenbouwkundige opzet

Pag. 6

Bebouwing

Pag. 8

Privébuitenruimte

Pag. 9

Groene erfafscheidingen

Pag. 9

Parkeren

Pag. 10



Inleiding

Franciscushof-Zuid was in het verleden de plek waar het gelijknamige psychiatrische ziekenhuis gevestigd was. De oude zorginstellingen hebben plaatsgemaakt voor een eigentijdse, ruim opgezette, groene woonwijk die ruimte biedt aan ontmoeting, duurzaamheid en kwaliteit van leven. Franciscushof-Zuid bestaat uit vier deelgebieden: Het Veld, De Erven, Het Eiland en Bosrijk. In het plan is ruimte voor 171 woningen. De meeste kavels in deze nieuwe wijk zijn inmiddels uitgegeven. Het laatste deelgebied dat nu in ontwikkeling komt, is Bosrijk, een bijzonder stukje Franciscushof-Zuid waar wonen midden in het bos centraal staat. In Bosrijk worden in totaal 14 woningen gerealiseerd, verdeeld over verschillende woningtypen:

- 4 vrijstaande woningen
- 2 twee-onder-één-kapwoningen
- 8 woningen in twee bijzondere woonclusters

Dit kavelpaspoort biedt een overzicht van de geldende kaders en uitgangspunten voor dit unieke deel van Franciscushof-Zuid. Het vormt een leidraad voor toekomstige ontwerpers en bewoners, en schetst het karakter van deze groene, kleinschalige woonomgeving.



Deelgebieden Franciscushof-Zuid

Gebiedsinformatie

Ligging deelgebied

Bosrijk ligt in de noordwestelijke hoek van Franciscushof-Zuid, direct grenzend aan het landgoed 't Reelaer. Deze ligging maakt het gebied tot een belangrijke schakel tussen de bebouwde kom van Raalte en het omliggende recreatieve landschap. Het groene casco van de wijk met zijn zorgvuldig geplande routes en structuren draagt actief bij aan deze verbinding.

In het gebied zelf is een open veld en een boscomplex aanwezig, waarin de bestaande laanstructuur van de voormalige Harinkdijk een opvallend landschappelijk element vormt. Deze laan verbindt de Schubertstraat met de Beethovenlaan, loopt dwars door het boscomplex en sluit aan op de Knapenveldsweg aan de andere zijde van het plangebied.

Hoewel het voormalige psychiatrisch ziekenhuis inmiddels is gesloopt, zijn de sporen ervan nog zichtbaar in het landschap. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig gepositioneerd op de plekken waar vroeger de paviljoens stonden. Door gebruik te maken van bestaande open plekken in het bosgebied, kunnen veel bomen behouden blijven. Dit zorgt ervoor dat de woningen een sterke relatie aangaan met het omliggende landschap.

Bosrijk wordt een plek waar wonen en natuur elkaar versterken. Door behoud van bomen, slimme inpassing van routes en respect voor de historische laanstructuur ontstaat een groene, klimaatbestendige leefomgeving met ruimte voor biodiversiteit en beleving.



Groene verbinding tussen Raalte en 't Reelaer

Kaders ontwikkeling

Onderstaande afbeelding toont de ruimtelijke kaders voor de realisatie van 14 grondgebonden woningen. De bouwvlakken en bebouwingszones zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan en dienen als leidraad voor de positionering van de bebouwing. De bebouwingszones zijn bewust kleiner dan het bouwvlak, zodat woningen op minimaal 5 meter afstand van de voorste en achterste perceelsgrens worden gebouwd. Ook is een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Deze maatvoering draagt bij aan een ruimtelijke opzet met voldoende privacy, groen en doorzichten tussen de woningen.

Bijgebouwen worden zodanig gesitueerd dat ze passen binnen het totaalbeeld van het perceel. Plaatsing buiten de bebouwingszone en het bouwvlak is toegestaan, mits ze binnen de woonbestemming liggen en geen verstoring veroorzaken van de kwetsbare boomzone.

Daarnaast is inzichtelijk gemaakt waar de kroonprojecties van bestaande en nieuw te planten bomen zich bevinden. Enkele van deze projecties vallen deels binnen de kavels, wat betekent dat bij de uitwerking van het ontwerp rekening moet worden gehouden met behoud en bescherming van deze bomen. De kwetsbare boomzones (1 meter rondom de boomkroonprojectie) zijn eveneens aangegeven, zodat duidelijk is waar geen graafwerkzaamheden of verharding mag plaatsvinden. Dit draagt bij aan het behoud van de groene kwaliteit van het gebied.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein, conform de uitgangspunten van het plan. Daarnaast wordt een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte opgelost. Deze aanpak draagt bij aan een groen straatbeeld, doordat parkeren voornamelijk op eigen terrein plaatsvindt en slechts deels in de openbare ruimte.



Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

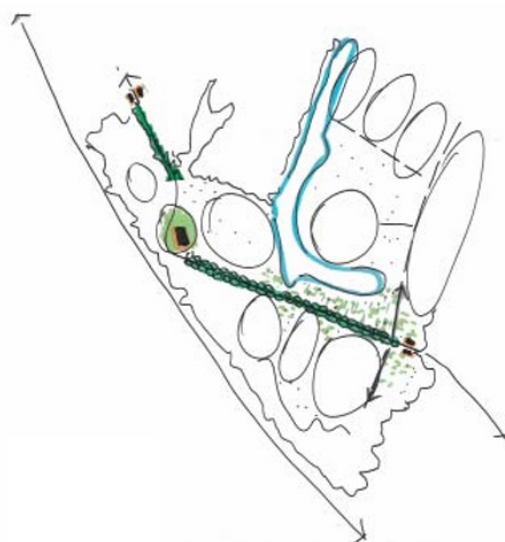
Woonprogramma

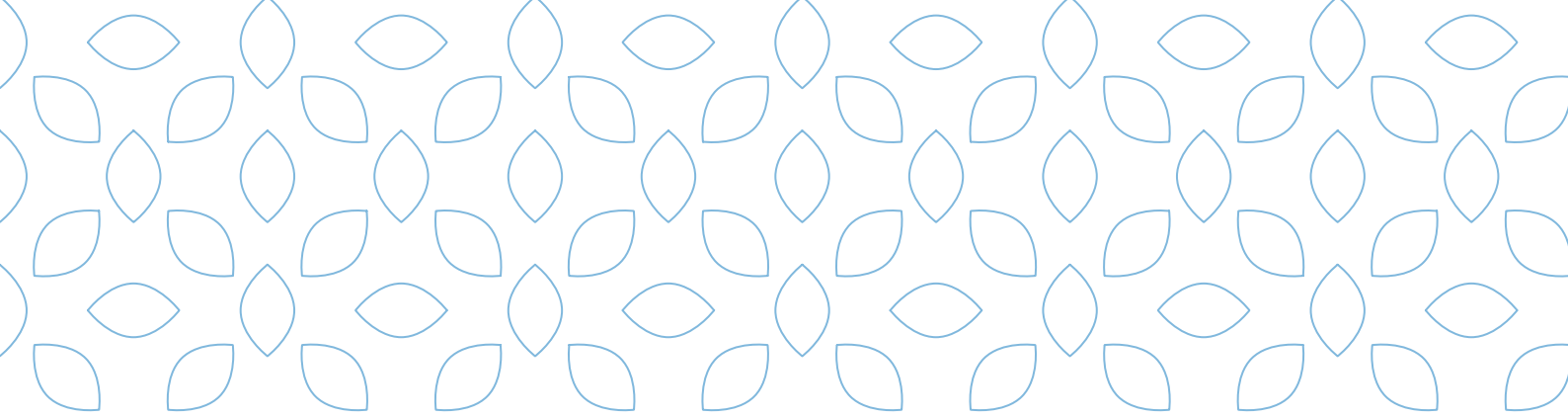
In het deelgebied Bosrijk van Franciscushof-Zuid worden 14 woningen gerealiseerd. Het programma bestaat uit 4 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 8 woningen in een bijzonder wooncluster. Deze mix van woningtypen draagt bij aan een divers woonmilieu, waarin ruimte is voor verschillende woonwensen en levensfasen. De bijzondere woonclusters bieden kansen voor innovatieve woonvormen, passend bij de ambitie van de gemeente om ruimte te bieden aan alternatieve woonconcepten en sociale cohesie. Deze ontwikkeling sluit aan op het bredere woningbouwbeleid van de gemeente Raalte, dat inzet op groene, duurzame en gevarieerde woonwijken, waarin ook ruimte is voor levensloopbestendige woningen die bijdragen aan een inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving.

Stedenbouwkundige opzet

Franciscushof-Zuid wordt gekenmerkt door een landschappelijke benadering van de woonbuurten, waarbij verschillende manieren van wonen in het landschap mogelijk worden gemaakt. Deze benadering biedt ruimte voor diversiteit in woonmilieus.

Bosrijk kent een luchtige en ruimtelijke opzet, met een mix van compacte clusters en ruim opgezette kavels. Deze variatie in woningtypologie draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld en een ontspannen woonmilieu. Bosrijk is ontworpen als een groene woonomgeving waarin de relatie tussen wonen en landschap centraal staat. Verspreid in het bos liggen enkele woonclusters, waarbij de tuinen op een natuurlijke manier overgaan in het omliggende landschap. Deze opzet zorgt voor een maximale beleving van het groen: bewoners wonen letterlijk aan het bos, met zichtlijnen en buitenruimtes die het landschap naar binnen halen.





Aan het einde van de centrale laan de Voorhof ontstaat een bijzonder ensemble: landgoed Franciscushof. Het entreegebouw (zie ster in afbeelding), vormgegeven als een moderne vierspanner geïnspireerd op het klassieke landhuis, vormt een markante toegang tot het gebied en zet de toon voor de architectonische kwaliteit. Door de ligging aan de laan en de tuin krijgt het cluster een herkenbare en statige uitstraling.

Achter dit entreegebouw liggen de grotere kavels, bestemd voor vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning met een strakke vormtaal die zich stevig positioneren in het groene landschap.

De wijk wordt afgesloten met een compact cluster dat, net als het entreegebouw, wordt vormgegeven als een vierspanner. Deze samenhangende compositie geeft het gebied een sterke architectonische identiteit en sluit op een natuurlijke manier aan bij het omliggende landschap. Zo blijft het groene karakter van Bosrijk behouden.



Bebouwing

De architectuur in Bosrijk is nauw verweven met de bosrijke omgeving. De bebouwing is compact en zorgvuldig gepositioneerd, zodat de gebouwen niet het beeld domineren, maar juist opgaan in het landschap. De architectuur versterkt de stedenbouwkundige opzet van het gebied, waarin verschillende woonmilieus samenkomen: van het entreegebouw tot de grotere kavels en het compacte cluster.

Bij het entreegebouw en het compacte cluster is eenzijdige oriëntatie van belang. Door bijvoorbeeld veranda's, overstekken of grote glaspartijen te integreren, ontstaat een sterke verbinding tussen binnenruimte en de omliggende groene omgeving. Ook een zorgvuldige inpassing van bijgebouwen is op deze kavels van belang om verrommeling te voorkomen. Bijgebouwen sluiten qua materiaal en kleurstelling aan bij het hoofdgebouw, zodat een samenhangend geheel ontstaat.



Om recht te doen aan het thema boswonen, worden hoofdzakelijk natuurlijke en duurzame materialen toegepast. Deze materialen sluiten aan bij de groene setting en dragen bij aan een rustige, ingetogen uitstraling. Ook in de kleurstelling is subtiliteit van belang. Denk aan gedempte, donkere kleuren zodat de gebouwen visueel versmelten met hun omgeving. De begane grond krijgt een open uitstraling, waardoor de overgang tussen binnen en buiten vloeiend verloopt. Dit vergroot de ruimtelijkheid en versterkt de relatie met het landschap. De detaillering is zorgvuldig, met aandacht voor verfijning en materiaalgebruik.

De gevels hebben een informele uitstraling, zonder repetitieve elementen of klassieke indelingen. Dit zorgt voor een speels en natuurlijk beeld dat past bij de omgeving. Alle gebouwen worden bovendien ontworpen als onderdeel van een ensemble, waarbij samenhang en onderlinge afstemming centraal staan.

Dakvormen dragen bij aan de diversiteit van het straatbeeld. Hoewel het stedenbouwkundig plan een dakhelling voorschrijft, biedt deelgebied Bosrijk ook ruimte voor bebouwing met platte daken. Deze keuze versterkt het eigentijdse karakter van het gebied en sluit aan bij de wens voor een moderne architectuurtaal met rechte belijning. Platte daken dragen bij aan een gevarieerd en natuurlijk straatbeeld dat harmonieert met de bosrijke omgeving. Zowel platte als hellende daken zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en afgestemd op de architectuur en omgeving.



Privébuitenruimte

De inrichting van de privé buitenruimte is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van Bosrijk. Ontwerpers worden gevraagd hier expliciet aandacht aan te besteden, zodat bewoners worden gestimuleerd om groene, landschappelijke tuinen te realiseren die aansluiten bij de bosrijke omgeving. Tuinen sluiten zoveel mogelijk aan op het natuurlijke karakter van het gebied: verharding blijft beperkt en groen voert de hoofdrol, waardoor een vloeiende overgang ontstaat tussen bebouwing en landschap.

Groene erfafscheidingen

De erfafscheidingen in Bosrijk zijn ontworpen met respect voor de natuurlijke omgeving en sluiten aan bij het karakter van het bosrijke landschap. In tegenstelling tot andere delen van Franciscushof, is de vormgeving hier organischer en natuurlijker, geïnspireerd door de directe omgeving van landgoed 't Reelaer en het omliggende boscomplex. Erfafscheidingen zijn daarom groen of transparant vormgegeven, zodat ze op een natuurlijke manier samenvloeien met hun omgeving.

De invulling van de erfafscheidingen verschilt per locatie:

- Tussen de vrije kavels komen groene, inheemse hagen van maximaal 2 meter. Deze kunnen worden ondersteund met een hekwerk van natuurlijk materiaal dat overklimbaar is voor flora en fauna. Bij de woonclusters is extra aandacht nodig om de overgang tussen privé en collectief zorgvuldig vorm te geven. Het mee-ontwerpen van de erfafscheiding bij de uitwerking van de architectuur van de woningen kan een optie zijn.
- Grenzend aan het bosperceel worden geen erfafscheidingen toegepast. Hier lopen de tuinen over in het bos, waardoor de relatie met het landschap maximaal is.
- De voortuinen spelen een rol in de groenbeleving van het deelgebied. Aan de straatzijde komt een groene, inheemse lage haag van maximaal 1 meter, eventueel gecombineerd met een schapenhek van gelijke hoogte. Dit zorgt voor een informele, open uitstraling.

Deze benadering zorgt ervoor dat de erfafscheidingen niet alleen functioneel zijn, maar ook bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, het landschappelijke karakter van Bosrijk én de leefomgeving van aanwezige flora en fauna.



Schapenhek als erfafscheiding in voortuin



Natuurlijke erfafscheiding met beplanting



Geen erfafscheiding grenzend aan bosperceel

Parkeren

Het parkeren in Bosrijk is zorgvuldig ingepast, met oog voor ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het groene karakter van de wijk. Afhankelijk van de locatie binnen het deelgebied zijn verschillende parkeeroplossingen toegepast:

- Bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen wordt op eigen terrein geparkeerd, met twee parkeerplaatsen per perceel. Dit zorgt voor een rustige en opgeruimde openbare ruimte, waarin de auto geen dominante rol speelt.
- De woonclusters kennen een andere aanpak: hier wordt het parkeren deels op eigen terrein opgelost (één parkeerplaats per woning), en deels in speciaal ingerichte parkeerclusters in de directe nabijheid van de woningen. Deze parkeerclusters zijn landschappelijk ingepast en ontworpen met natuurlijke materialen, zodat ze passen bij het bosrijke karakter van Bosrijk.
- Voor bezoekers is er parkeergelegenheid voorzien aan de entree van het deelgebied. Door deze strategische ligging wordt doorgaand verkeer in het woongebied beperkt en blijft de rust en veiligheid in de wijk gewaarborgd.

Deze gedifferentieerde parkeeropzet draagt bij aan een prettige woonomgeving waarin het landschap en de architectuur centraal staan, en mobiliteit op een subtiële manier is geïntegreerd.



Parkeren op eigen terrein



Parkeren woonclusters nabij woningen



Parkeren in de openbare ruimte



Parkeren woonclusters eigen terrein

