

Kavelpaspoort 't Broeck fase 5'

Broekland



Gemeente Raalte

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Kavelinformatie	4
3	Ruimtelijke uitgangspunten	5
4	Beeldkwaliteit	8

Inleiding

Aan de noordkant van Broekland wordt nieuwbouwwijk 't Broeck ontwikkeld. Nieuwbouwwijk 't Broeck is een plan bestaande uit 3 woonvelden gelegen in een groenblauw casco. Het totaalplan bestaat uit 5 fases welke de afgelopen jaren zijn ontwikkeld. Dit kavelpaspoort is bedoeld voor de beneden-bovenwoningen welke gelegen zijn in de vijfde en laatste fase van het totaalplan. Fase 5 herbergt naast de 8 beneden-bovenwoningen ook 18 rijwoningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen.

Het plan voor 't Broeck fase 5 zorgt voor een goede afronding van de totale ontwikkeling waarbij er wordt voorzien in de woonbehoefte van het dorp en het dorps karakter wordt versterkt. In dit kavelpaspoort wordt een beeld gegeven van de geldende kaders en uitgangspunten met betrekking tot de beneden-bovenwoningen.



Kavelinformatie

Locatie

Aan de noordrand van nieuwbouwwijk 't Broeck fase 5 liggen de acht beneden-bovenwoningen op een markante overgangspot tussen dorp en landschap.

Deze dorpsrand wordt gekenmerkt door een gevarieerd woningaanbod, met rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De acht beneden-bovenwoningen moeten een passende aanvulling vormen op dit diverse straatbeeld. Dit vraagt om een zorgvuldig ontworpen bouwblok dat inspeelt op de bestaande variatie en bijdraagt aan een levendige en samenhangende dorpsrand.

Programma Wonen

De beneden-bovenwoning is een aantrekkelijk woonconcept waarin bewoners met verschillende woonwensen onder één dak wonen en toch volledig zelfstandig blijven. Dit concept brengt variatie in de wijk en speelt in op de groeiende behoefte om verschillende doelgroepen samen te brengen.

De benedenwoningen worden gerealiseerd voor een maximale VON-prijs van € 295.000. Deze benedenwoningen worden volledig gelijkvloers en als nultredenwoningen opgeleverd, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De bovenwoningen worden gerealiseerd voor een maximale VON-prijs van € 370.000.

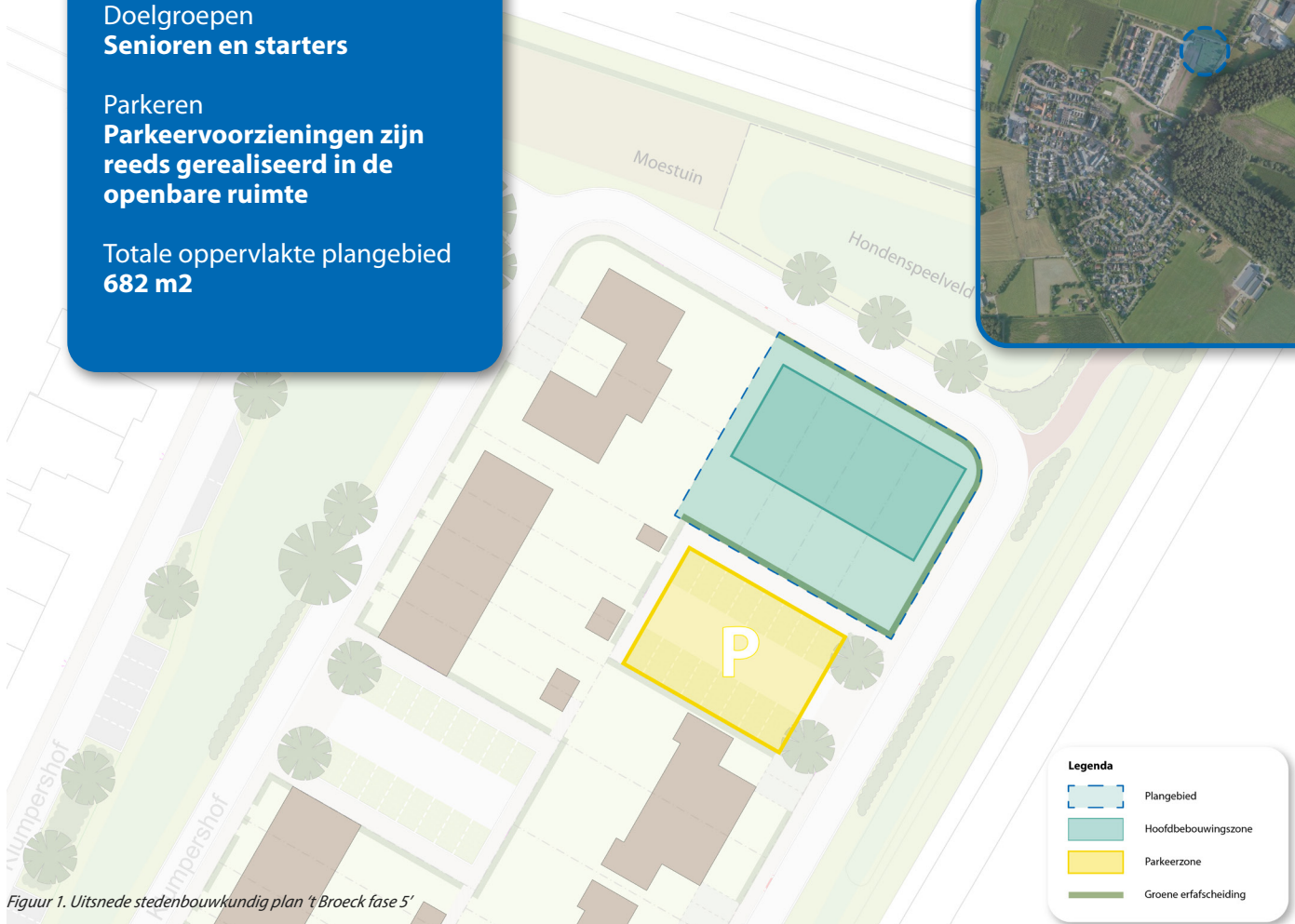
Aantal woningen
8

Type woningen
Beneden-bovenwoning

Doelgroepen
Senioren en starters

Parkeren
Parkeervoorzieningen zijn reeds gerealiseerd in de openbare ruimte

Totale oppervlakte plangebied
682 m²



Figuur 1. Uitsnede stedenbouwkundig plan 't Broeck fase 5'

Ruimtelijke uitgangspunten

Stedenbouwkundige opzet

De acht beneden-bovenwoningen zijn gesitueerd op een hoeksituatie binnen de dorpsrand en bestaan uit twee bouwlagen met hellende kap. De voorgevels zijn gericht op het landschap in het noorden en vormen het visitekaartje van zowel de wijk als het dorp. Deze positie in de dorpsrand vraagt om twee representatieve zijden welke grenzen aan de straat, zoals ook aangegeven in figuur 5 Kaveltekening op pagina 8. Om de prominente hoekpositie te benadrukken word een accent in dit bouwblok toegejuigd.

Voor de westelijke gevel, die direct grenst aan het naastgelegen buurtperceel, wordt een blinde gevel voorgeschreven. Deze keuze is ingegeven door privacyoverwegingen en bouwtechnische randvoorwaarden.

Aan de zuidzijde van het bouwvlak ontstaat een gelaagd volume door de uitbouw op de begane grond. Deze ruimte wordt door de benedenwoning benut voor het volledige woonprogramma op de begane grond, terwijl de bovenwoning deze benut als buitenruimte in de vorm van een dakterras.

Er wordt gestreefd naar een bouwblok dat zich voegt in het bestaande straatbeeld door het aantal uitwendige ontsluitingen te beperken. Het realiseren van acht afzonderlijke voordeuren wordt daarom niet wenselijk geacht. De ontwerpogave richt zich op het minimaliseren van het aantal voordeuren aan één zijde, waardoor een gevelbeeld ontstaat dat aansluit bij het dorps karakter. Dit draagt bij aan een subtiele integratie van een nieuw te introduceren typologie in de bestaande dorpsrand van Broekland. In het verlengde hiervan wordt ook gestreefd naar het beperken van ontsluitingen aan de achterzijde, ten behoeve van het behoud van een groene en eenduidige erfafscheiding die de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

In figuur 5 Kaveltekening is de plangrens zichtbaar. Het plangebied en het aantal woningen zijn vaste uitgangspunten. Binnen deze kaders ligt de ontwerpogave, waarbij de onderlinge perceelsgrenzen nog enige flexibiliteit kennen.

Bergingen en afvalcontainers

Voor alle woningen is bergingsruimte en ruimte benodigd voor het stallen van afvalcontainers. Deze stalling dient in het achtererfgebied plaats te vinden om de voorgevel vrij te waren van dergelijke objecten. De stallingsplaatsen zijn bij voorkeur geclusterd met de berging voor een logische verdeling van de ruimte per woning.

Afhankelijk van het woningtype (beneden- of bovenwoning) verschilt de toegang tot de bergingen en afvalcontainers. Bij de bovenwoningen zijn deze te bereiken via de openbare ruimte. Voor de benedenwoningen geldt dat deze direct bereikbaar zijn via de eigen tuin. Deze ontwerpogave dient gerealiseerd te worden binnen de 'Bebouwingszone' zoals afgebeeld in figuur 5 Kaveltekening.

Groene erfafscheidingen

De overgang van privé naar openbaar gebied heeft altijd een groen karakter. Dit wordt bijgestaan door het beleggen van de bestemming 'Groen' langs deze overgang. De breedte van dit functievak bedraagt 0,5 meter.

De invulling van deze ruimte bedraagt het aanplanten van een streekeigen inheemse soort welke het jaarrond bladhoudend is en zorgt voor privacy (bijvoorbeeld: *Fagus Sylvatica*). De hoogte van de haag bedraagt aan de achterzijde 2 meter terwijl deze aan de voorzijde wordt beperkt tot 1 meter. Deze haag dient te worden aangeplant door de ontwikkelende partij en is daarmee een vast gegeven voor deze ontwikkeling.

Middels deze wijze wordt het gehele bouwblok groen ingekleed welke zorgt voor rust, eenheid en aansluiting met het omliggende landschap. Dit vergroot tevens de kans voor biodiversiteit.

Parkeren

In figuur 1 Uitsnede stedenbouwkundig plan 't Broeck fase 5 is een parkeerzone zichtbaar. Dit is een vast gegeven en daarom zijn er geen extra parkeerplaatsen benodigd.

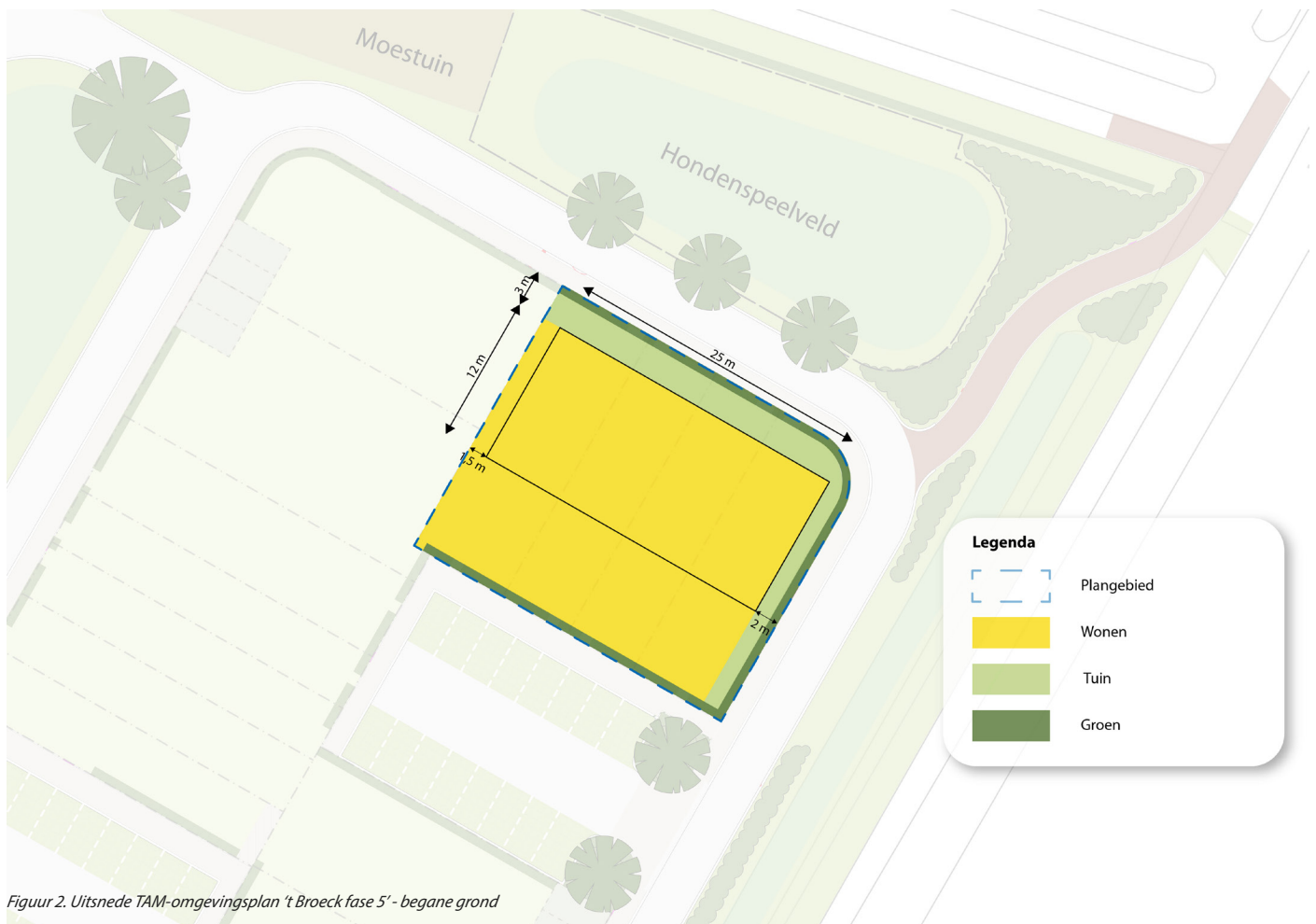
Technische aspecten

In afwijking van artikel 3.7 van de AVOZ wordt het volgende overeengekomen ten aanzien van hemelwater:

- Waterberging op perceel: geen verplichte berging op particulier terrein;
- Voorzijdeperceel: hemelwater bovengronds op perceelsgrens aanbieden;
- Achterzijde perceel: keuze tussen infiltreren of bovengronds op grens met openbaar terrein aanbieden.

Onderstaande uitgangspunten zijn eveneens van toepassing:

- Ontlastput plaatsen voorzijde woning conform de NEN_3215;
- Overstort HWA dient bij de erfgrans aan de noordzijde (bij de noordelijke wadi) geplaatst te worden;
- Bergingen en/of bijgebouwen met platte daken bij voorkeur voorzien van sedumdaken voor vertraagde HWA afvoer;
- Combineren van waterpijpen om het aantal te reduceren voor rustiger gevelbeeld;
- De buiten-units van warmtepompen (of soortgelijke installaties) worden inpandig gerealiseerd.

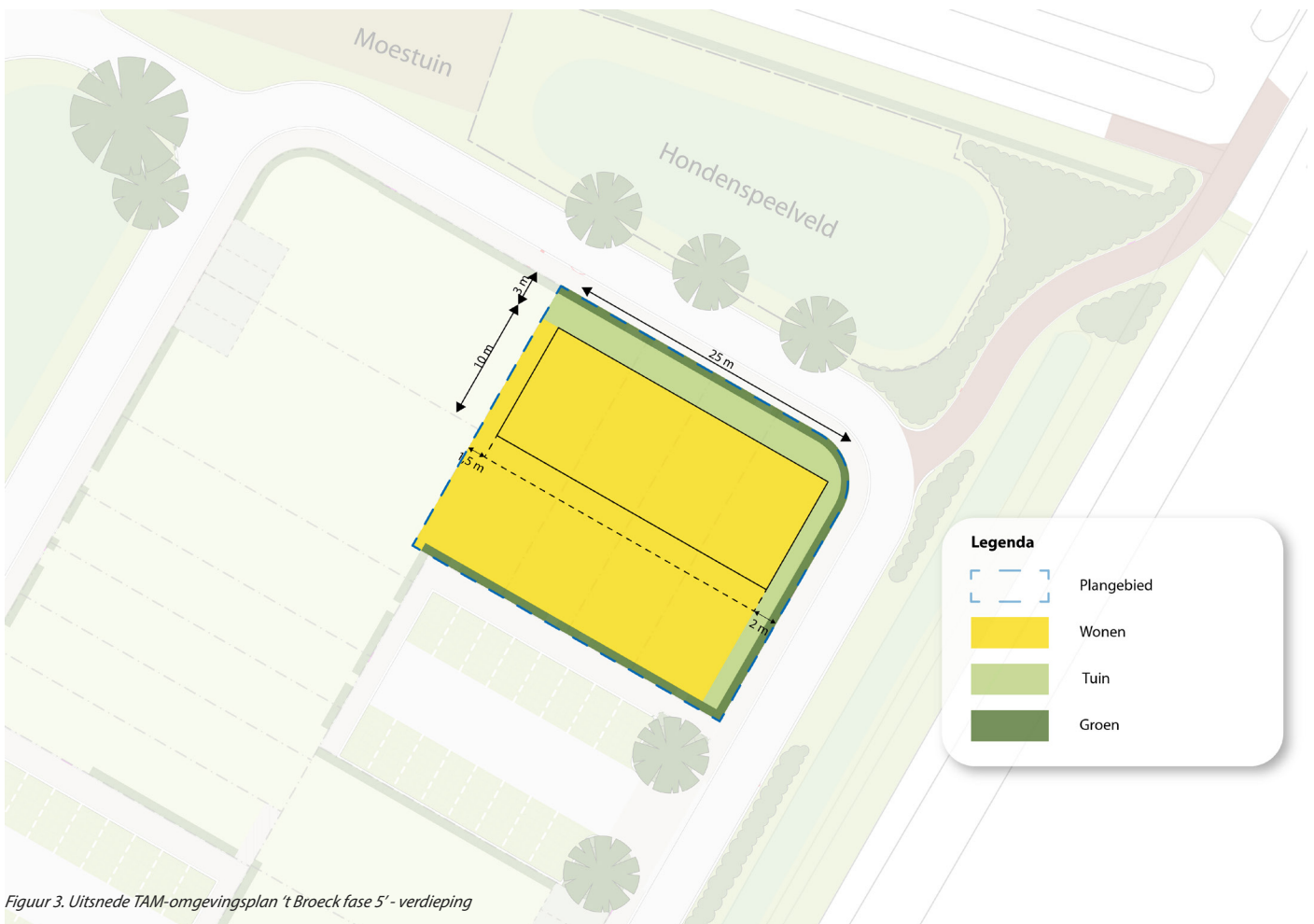


Figuur 2. Uitsnede TAM-omgevingsplan 't Broeck fase 5' - begane grond

Juridische aspecten

Het plan dient te voldoen aan het vigerend [TAM-omgevingsplan 5 't Broeck, Broekland fase 5](#).

In de afbeeldingen op pagina 6 en 7 is een uitsnede van dit TAM-omgevingsplan afgebeeld welke betrekking hebben op de benedenwoning (pagina 6) en bovenwoning (pagina 7). Dit geeft de contour weer waarin het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden.



Figuur 3. Uitsnede TAM-omgevingsplan 't Broeck fase 5' - verdieping

Beeldkwaliteit

Toelichting

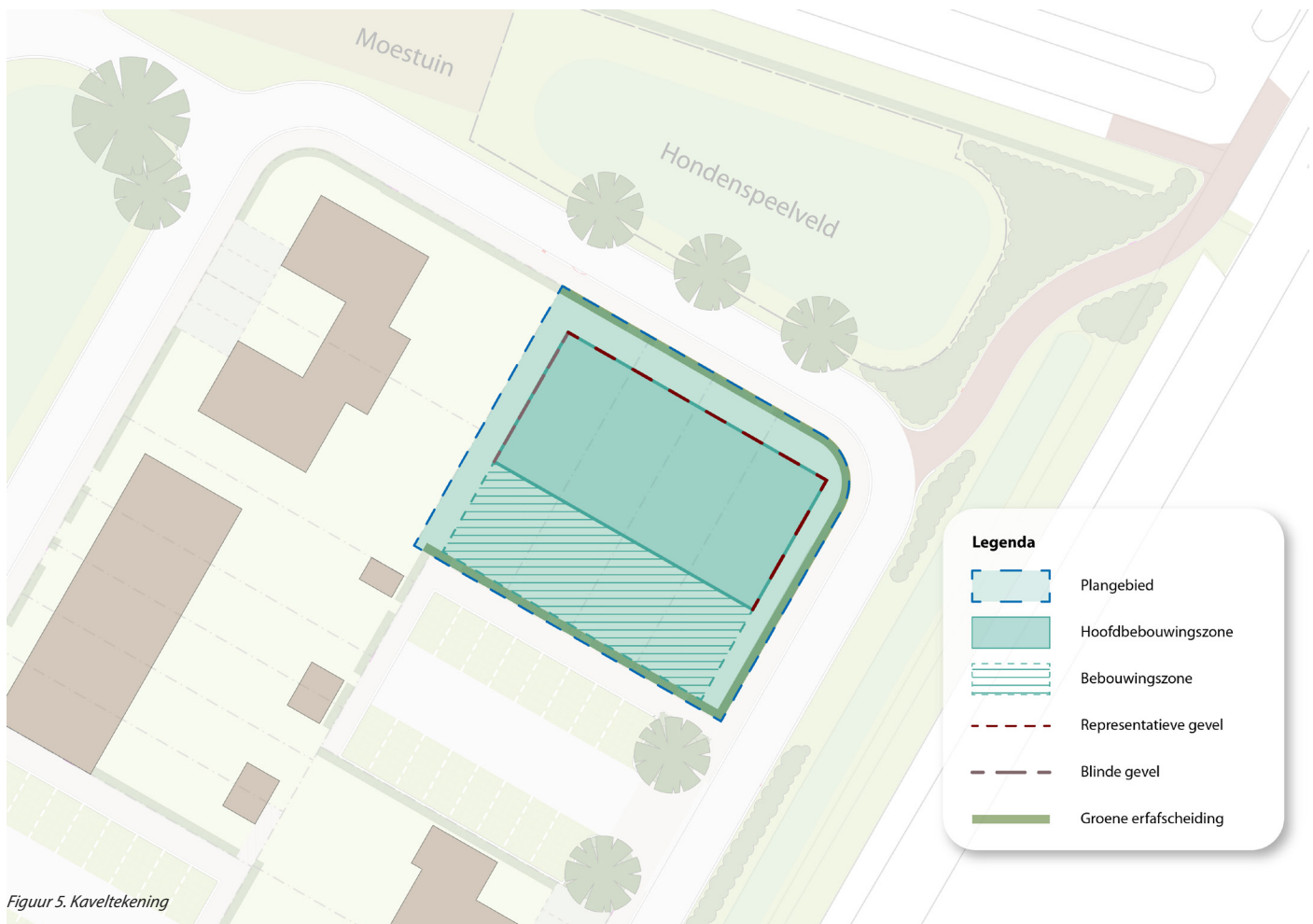
De noordelijke dorpsrand wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan typologieën. Gezien de prominente ligging van de acht beneden-bovenwoningen willen we extra aandacht hebben voor de architectuur van dit bouwblok welke een passende aanvulling moet vormen op dit diverse straatbeeld.

Om een eentonige, sobere en louter functionele uitstraling te voorkomen, is de ontwerp-opgave gericht op het ontwikkelen van een gevarieerd gevelbeeld dat zowel samenhang als differentiatie biedt. Door middel van variatie in materiaalgebruik, detaillering en accenten ontstaat een eigentijdse uitstraling die aansluit bij het dorps karakter. Het bouwblok vormt zo een herkenbare en kwalitatieve toevoeging aan de dorpsrand en versterkt de ruimtelijke samenhang van de wijk.

Bron: Garmundo



Figuur 4: Streekeigen inheemse haag als groene erfafscheiding grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.



Figuur 5. Kaveltekening

Bron: Land van Heendrecht



Figuur 6: Hoekwoning waarbij zowel de kop- als zijgevel een representatieve uitrusting kennen d.m.v. het creëren van twee kopgevels.

Bron: Jetlingapark Buyten Post



Figuur 7: Gevarieerd gevelbeeld dat zowel samenhang als differentiatie biedt door het opsplitsen van de gevel door diverse elementen en kleurgebruik.

Bron: Parc Alcazar



Figuur 8: Situering dakterras ten behoeve van de bovenwoning aan de achterzijde van het bouwblok.

Bron: De Gantelhoeve



Figuur 9: Gevarieerd gevelbeeld dat zowel samenhang als differentiatie biedt door het opsplitsen van de gevel door diverse elementen en kleurgebruik.

Bron: De Keyser deelplan 8



Figuur 10: Hoekwoning waarbij zowel de kop- als zijgevel een representatieve uitrusting kennen d.m.v. het creëren van twee kopgevels i.c.m. de entree.

Bron: Remmensberg



Figuur 11: Gevarieerd gevelbeeld door het opsplitsen van de gevel middels diversiteit aan kleurgebruik. Het situeren van een kopgevel voorziet hier ook in.

