

Kavelpaspoort 'De Velderhof'

Mariënheem



Gemeente Raalte

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Kavelinformatie	4
3	Ruimtelijke uitgangspunten	5
4	Referenties	6
5	Kaders buitenruimte	8

Inleiding

Ten oosten van Mariënheem wordt nieuwbouwwijk de Velderhof ontwikkeld. Deze woningbouwlocatie voorziet in 54 woningen voor verschillende doelgroepen en diverse prijsklassen. Het plan biedt ruimte voor rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Inmiddels zijn er al 44 kavels in de Velderhof uitgegeven. De overgebleven 10 kavels bevinden zich aan de zuidzijde van het nieuwbouwplan. In dit kavelpaspoort wordt een beeld gegeven van de geldende kaders en uitgangspunten voor dit gebied.



Kavelinformatie

Locatie

De resterende tien kavels van nieuwbouwwijk de Velderhof liggen aan de zuidzijde van het plangebied, zoals weergegeven in de uitsnede van het stedenbouwkundig plan. Deze kavels zijn verdeeld over drie bouwblokken die, samen met een aangrenzende groenzone, het nieuwe aangezicht vormen van de zuidrand van de wijk én de oostelijke entree van Mariënheem.

De opzet van deze bouwblokken is afgestemd op de dorpse schaal en landschappelijke inpassing. De groenzone fungeert als buffer evenals entreegebied en draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen de bebouwing en het omliggende landschap.

Programma Wonen

De drie woonblokken zijn een uitgelezen kans om te bouwen voor senioren en starters. Voor senioren zal er rekening gehouden moeten worden met de toekomst en daarom zullen van de tien woningen, vier woningen levensloopbestendig gebouwd moeten worden. Deze vier levensloopbestendige woningen zijn gesitueerd op de hoekwoningen met een accent op maaiveld, zoals weergegeven op de kaveltekening op pagina 9. Met levensloopbestendig wordt bedoeld dat deze bouwtechnisch levensloopbestendig worden gebouwd. Op de begane grond moet een slaapkamer aanwezig zijn, voorbereidingen zijn getroffen voor het realiseren van een badkamer en moet het mogelijk zijn de woning rolstoelvriendelijk te betreden.

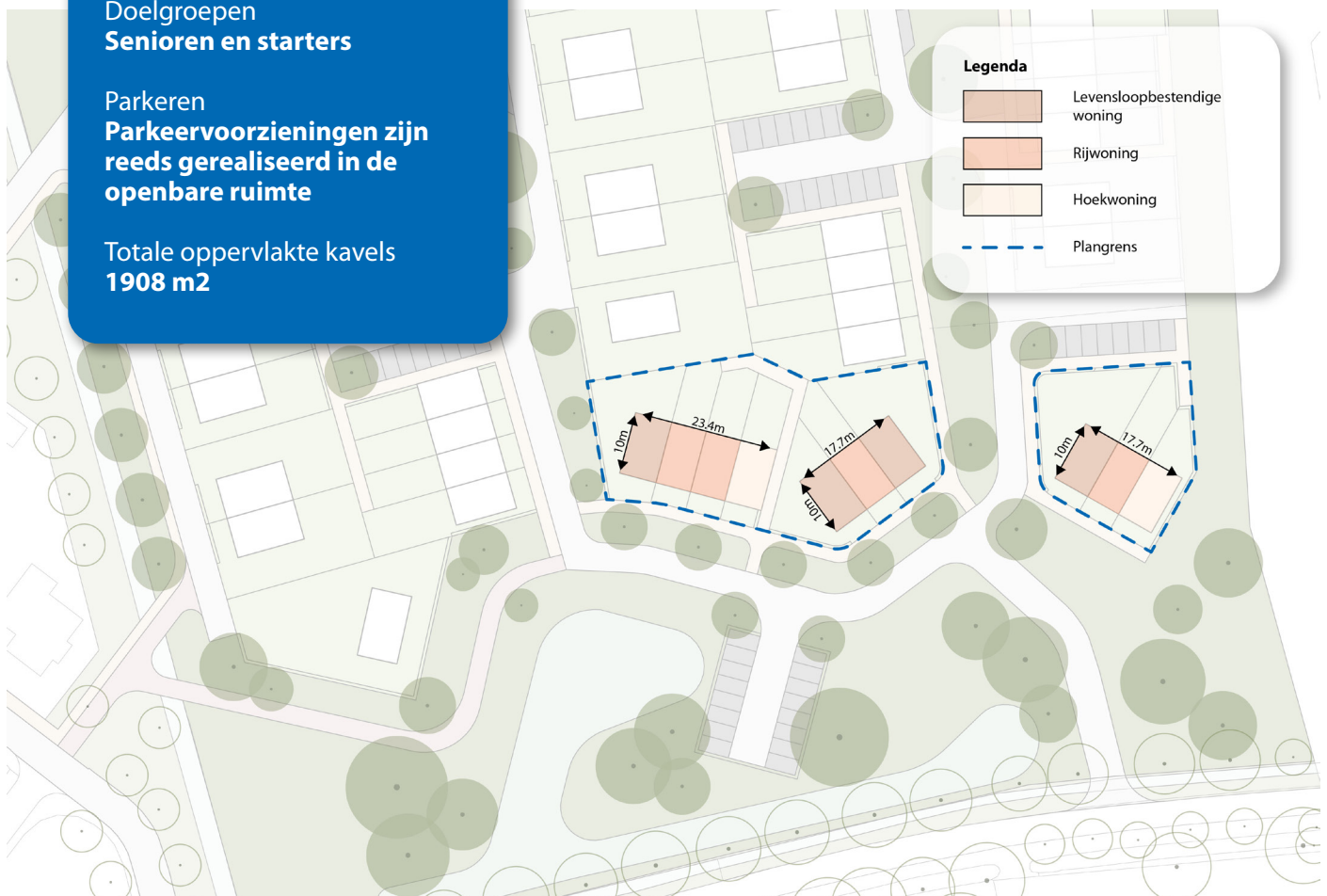
Aantal woningen
10

Type woningen
Grondgebonden rijwoningen

Doelgroepen
Senioren en starters

Parkeren
Parkeervoorzieningen zijn reeds gerealiseerd in de openbare ruimte

Totale oppervlakte kavels
1908 m²



Figuur 1. Uitsnede stedenbouwkundig plan 'de Velderhof'

Ruimtelijke uitgangspunten

Stedenbouwkundige opzet

De te bouwen woningen zijn gelegen aan de zuidzijde van nieuwbouwwijk de Velderhof en kennen een organische opzet ten aanzien van de rationele verkaveling in overige deel van de nieuwbouwwijk. De woningen zijn gesitueerd aan een ruime groenzone welke onderdeel is van het groene casco van de Velderhof. Deze ligging vraagt om een representatieve oriëntatie van de woningen richting de groenzone aan de zuidzijde.

Door de representatieve gevels op deze groene zoom te richten, wordt de relatie tussen de bebouwing en het groene casco versterkt. De woningen vormen samen met de groenzone het visitekaartje voor de buurt én van Mariënheem, gezien de ligging op een zichtlocatie bij de oostelijke entree van het dorp.

Om deze prominente positie te benadrukken, wordt gestreefd naar een verbijzonderende rand van bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. Binnen deze opzet ligt de ontwerpopgave in het creëren van een samenhangend geheel waarbij de hoekwoningen een belangrijke rol spelen. Deze lenen zich bij uitstek voor het aanbrengen van stedenbouwkundige accenten, zoals een afwijkende goot- en bouwhoogte, een verdraaiing in het dakvlak en/of een uitbouw aan de kopgevel. Op de kaveltekening, gesitueerd op pagina 8, wordt weergegeven welk type accent op welke locatie wordt voorgeschreven. Op pagina 6 bevinden zich referenties welke betrekking hebben op de bovengenoemde accenten.

Naast de uitwendige accenten dienen de drie bouwblokken te worden voorzien van drie representatieve gevels. Het toepassen van blinde gevels wordt zodoende uitgesloten. Dit versterkt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit, maar draagt ook bij aan de herkenbaarheid en de algehele uitstraling van de buurt.

Beeldkwaliteit

Gezien de zichtlocatie in de dorpsrand van Mariënheem willen we graag aandacht geven aan beeldkwaliteit. Naast de eerder genoemde stedenbouwkundige accenten, heeft de architectonische uitwerking van de bouwing een landelijk en robuust karakter, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. Het gebruik van natuurlijke materialen en aardetinten sluit hier goed bij aan en versterkt de verbinding met het omliggende landschap.

De organische opzet van de woningen maakt dat het van belang is dat er zowel een samenhangende maar ook een onderscheidende eenheid ontstaat ten opzichte van de achterliggende nieuwbouwwijk. Op pagina 7 worden referentiebeelden getoond omtrent architectonische accenten behorende bij beeldkwaliteit.

Referenties

Bron: [zaak vannn](#)



Figuur 2. Onderbreking in de dakopbouw middels een hoogteaccent op de hoekwoning over het gehele dakvlak.

Bron: [Teteringen Fase 7C-7D deel 2 Type F](#)



Figuur 3. Accent op de hoekwoning door een verdraaiing in het dakvlak enerzijds en een verhoogde goothoogte aan de kopgevel anderzijds.

Bron: [Teteringen Fase 7C-7D deel 2 Type N](#)



Figuur 4. Accent op hoeksituatie door een verhoogde goothoogte ter onderbreking van het dakvlak. Verder relatief blinde kopgevel.

Bron: [Woningbouw Waluwe, Zaltbommel](#)



Figuur 5. Accent op de hoekwoning door een verdraaiing in het dakvlak met aan beide zijden een representatieve gevel.

Bron: [Woningbouw Vlierstraat, Arnhem](#)



Figuur 6. Accent aan kopgevel hoekwoning met hellende kap. Beperkt gebruik van raampartijen waardoor relatief blinde gevels ontstaan.

Bron: [Erven, Hoef en Haag](#)



Figuur 7. Accent aan kopgevel hoekwoning met hellende kap. Gebruik van diverse raampartijen waardoor een representatieve kopgevel gecreëerd wordt.

Bron: [Landhuis Lievingerveld](#)



Figuur 8. Toepassen van houten gevelbekleding op etage als onderbrekend element in de gevel.

Bron: [Woningbouw Waluwe, Zaltbommel](#)



Figuur 9. Toepassen van reliëf metselwerk op etage als onderbrekend element in de gevel.

Bron: [Eigen foto, Steenbrugge](#)



Figuur 10. Grote raampartijen gesitueerd aan de kopgevel en uitbouw voor het creëren van een representatieve zijde.

Bron: [Woningbouw, Arnhem](#)



Figuur 11. Raampartijen op hoeksituatie realiseren voor meerzijdige oriëntatie en creëren van representatieve zijden.

Bron: [Robuuste woning, Gorinchem](#)



Figuur 12. Toepassen van minimale (dak)afwerkingen in combinatie met diverse raampartijen voor creëren van representatieve zijde.

Bron: [Schuurwoning, Meppel](#)



Figuur 13. Toepassen van minimale (dak)afwerkingen in combinatie met raampartij op hoeksituatie voor meervoudige oriëntatie.

Kaders buitenruimte

Groene erfafscheidingen

De overgang van privé naar openbaar gebied heeft altijd een groen karakter door de aanplant van hagen als erfafscheiding. Dit vergroot tevens de kans voor biodiversiteit. Gezien de prominente ligging van deze bouwblokken zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde, grenzend aan het landschap maximaal 1 meter hoog.

Aan de achterzijde dienen de bergingen op minimaal 0,5 meter afstand van de doorlopende, groene erfafscheiding te staan voor het behoud van het groene karakter van deze wand.

Parkeren

Op de kaveltekening is een parkeerzone zichtbaar. Dit is een vast gegeven en daarom zijn er geen extra parkeerplaatsen benodigd.

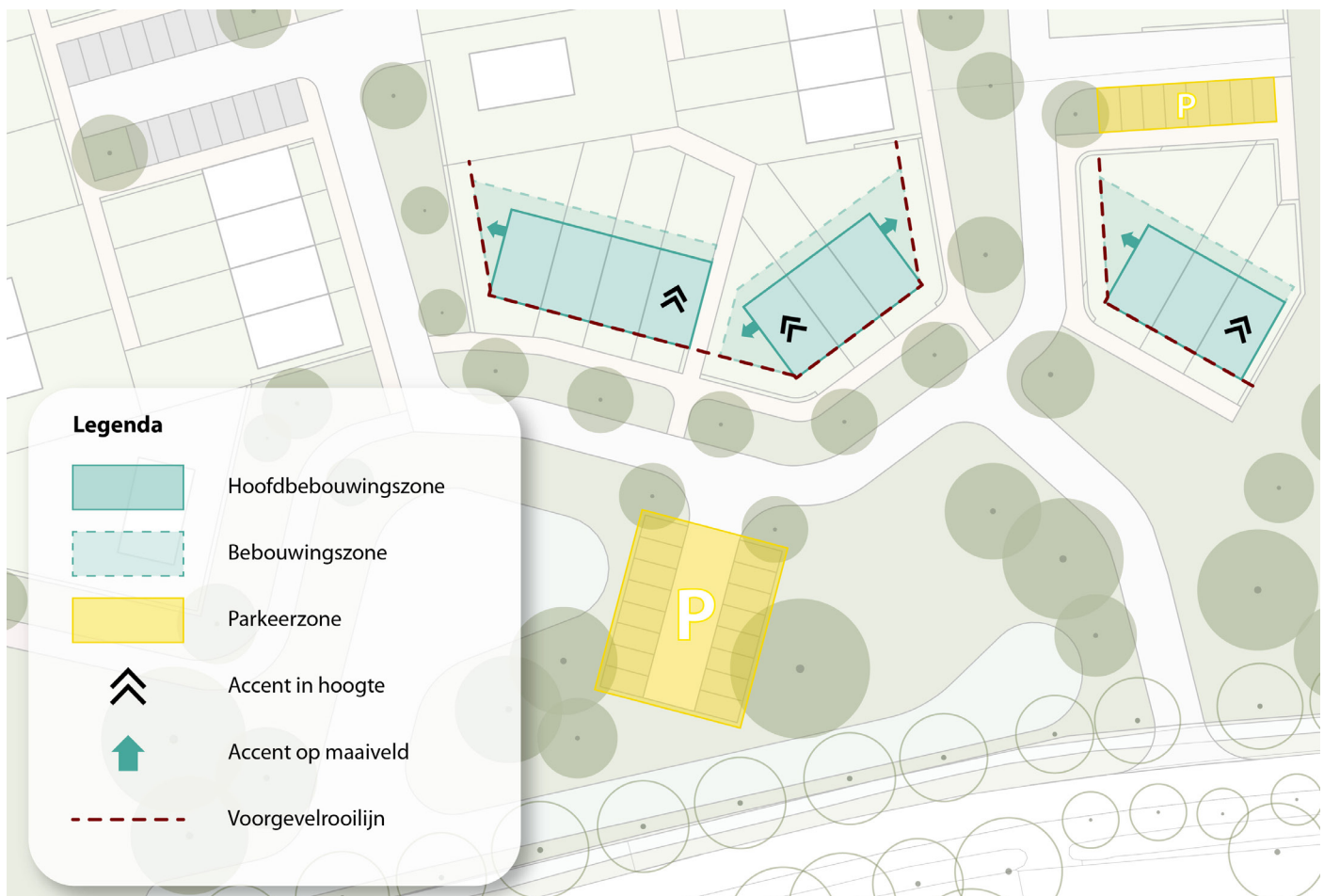
Technische aspecten

In het gebied ligt inmiddels riolering en de uitleggers voor de huisaansluitingen zijn aanwezig. Deze liggen momenteel aan de zuidzijde van de woonblokken. Het bergen van hemelwater dient op eigen terrein te worden geborgen volgens een waterhuishoudkundig plan.

Juridische aspecten

Het plan dient te voldoen aan de bouwregels in het vigerende omgevingsplan '[Mariënheim, woningbouw De Velderhof](#)' met aanvullend de volgende randvoorwaarden:

- het hoofdgebouw dient achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd zoals hieronder aangeven in de kaveltekening.



Figuur 14. Kaveltekening

