



Ervenconsulentadvies 1873 RAT: Knapenveldsweg 9, Raalte

Datum : 5 september 2012
 Kader : nieuwbouw
 Fase : initiatieffase/bouwaanvraag

Opgave en beleidskader

U heeft ons gevraagd te adviseren over de locatie en erfstructuur van de nieuw te bouwen woning aan de Knapenveldsweg 9 te Raalte. Het perceel is gelegen aan de rand van de Franciscushof. Wij hebben hierover reeds diverse overleggen gevoerd. Ook is afgestemd met de heer Onderdelinden van welstand. Het bouwplan is in de commissie reeds getoetst aan de welstandscriteria.

In dit advies hebben wij het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota als toetsingskader gebruikt.

Advies

In het advies lichten wij onderstaande aspecten nader toe:

- Overgang van woon- naar agrarisch karakter
- Afwisseling dicht-open in relatie tot de wens van privacy

Een schets is bijgevoegd.

Overgang woon-agrarisch:

- Woning hoort niet bij de nieuwbouwwijk, maar is er een 'voorpost' van: De bouwkvael moet niet tegen de nieuwbouwwijk aangeplakt worden, maar enige afstand behouden (voorstel: bouwblok ongeveer 15 meter opschuiven ten opzichte van oorspronkelijk bouwvlak), het gele gearceerde deel in de schets valt buiten het bouwblok;
- Woning maakt deel uit van het agrarisch gebied, maar is niet agrarisch. Door het aanbrengen van streekeigen / passende beplanting wordt het geheel onderdeel van het agrarisch gebied;
- Woning heeft een voor- en achterkant, respectievelijk wonen aan de noordzijde, garages en zwembad aan de zuidzijde; in de erf- en tuinopbouw zichtbaar door siertuin (border van struiken en vaste planten) gekoppeld aan wonen, boomgaard (en evt. moestuin) gekoppeld aan (half)verharde deel erf;
- Voorzijde van woning is gericht op agrarisch gebied, achterzijde op woongebied: aan agrarische kant een losse gemengde streekeigen struikbeplanting (maximaal 1.50m), aan de kant van de wijk een strakke en hoge meidoornhaag (1.50-2 meter) in verband met de privacy.

Open-dicht / privacy:

- Vanuit woning is zicht op agrarisch gebied vrij en open, met walnoot als coulisse: meer dieptewerking;
- Zicht op woning vanuit straat en toekomstig voet/fietspad woonwijk is bijna altijd met beplanting op de voorgrond:
 - o bomen langs de weg (eiken als aanvulling op al bestaande eikenrij),
 - o los gegroepeerde fruitbomen –verschillende soorten, hoogstam- in gras,
 - o meidoornhaag aan zuidkant niet langs maar 15m van de erfgrrens: achtergrond voor de boomgaard,
 - o losse heg aan noordoostkant, streekeigen

NB Beheer gras rond woning:

- Gazon direct achter de nader in te vullen border/siertuin. Tip beplanting: zoek streekeigen sierplanten of sterke cultuurvarianten daarvan, geen te 'chique' uitstraling;
- 'ruwer' gras rondom woning: onder boomgaard en in strook langs weg;
- Bloemenweide, beheer als natuurlijk grasland, in de rest van het perceel;

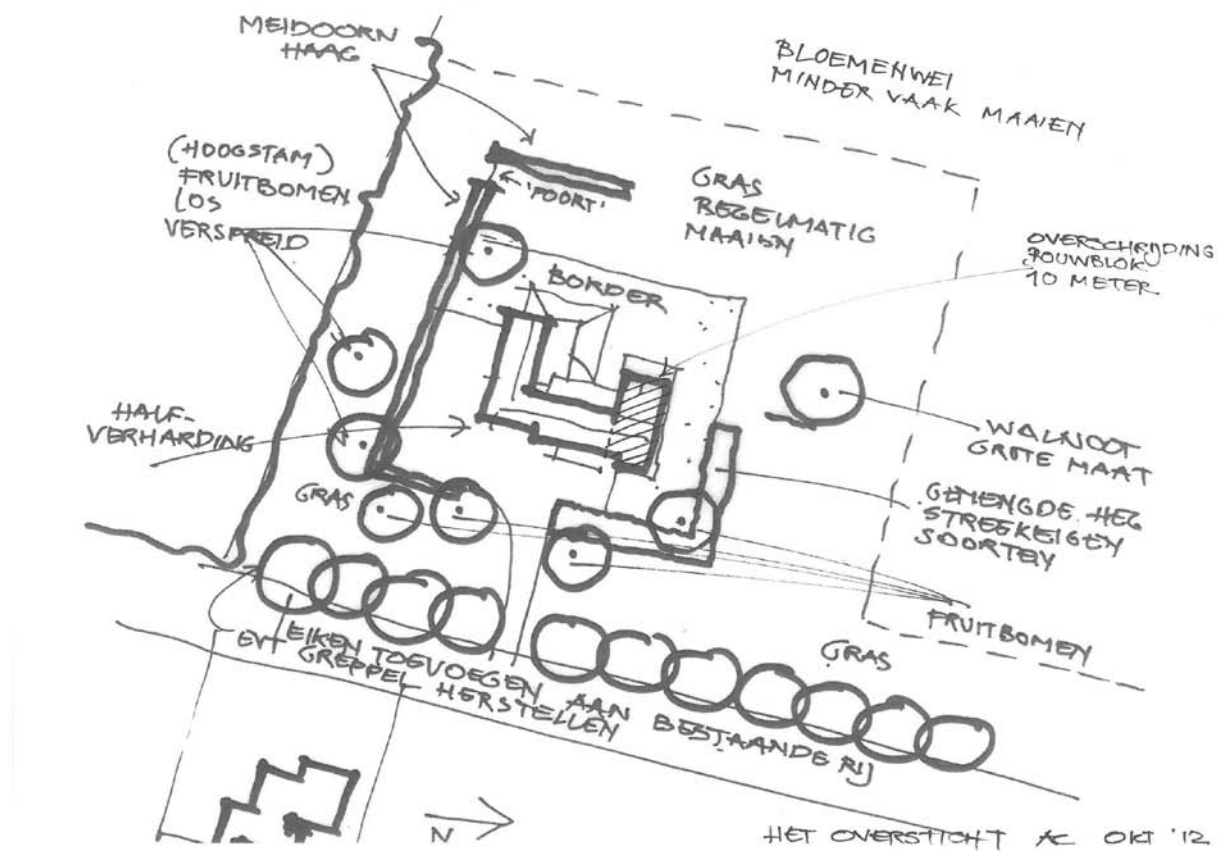
NB

- De rest van het perceel moet open blijven, dit is een belangrijke kwaliteit! Daarom ook het bouwblok wel opschuiven voor het ruimtelijk effect maar niet los in het landschap;
- Een poel is alleen mogelijk op een plek die al lager ligt en waar de grondwaterstand hoog is;
- De overburen hebben zicht op het land als zij in noordwestelijke richting kijken, dus langs de gemengde heg. Zicht recht vooruit is een minder interessant vereiste.



Conclusie

Trek de woning en het erf meer los van de rand van de nieuwbouwwijk: Schuif de woning 15 meter op in noordelijke richting, ten behoeve van een grotere kwaliteit van zowel woning en erf als de rand van de nieuwbouwwijk. Het gele gearceerde deel in de schets valt buiten het bouwblok.



Plant streekeigen struweelhaag aan noordzijde van het erf en langs de weg voor privacy. Leg tuin met borders aan nabij het huis, extensief beheerde weide verder van het huis af.