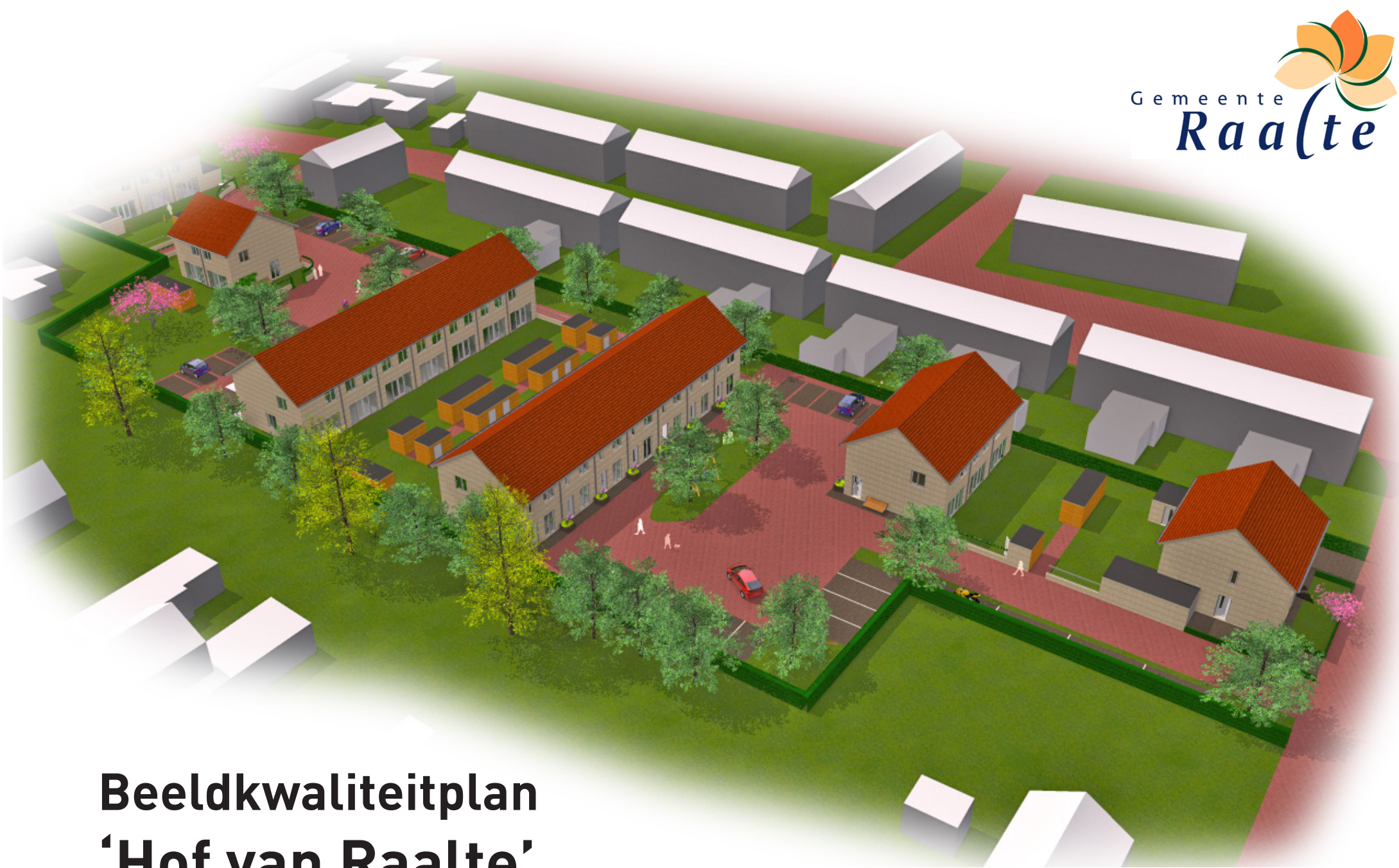




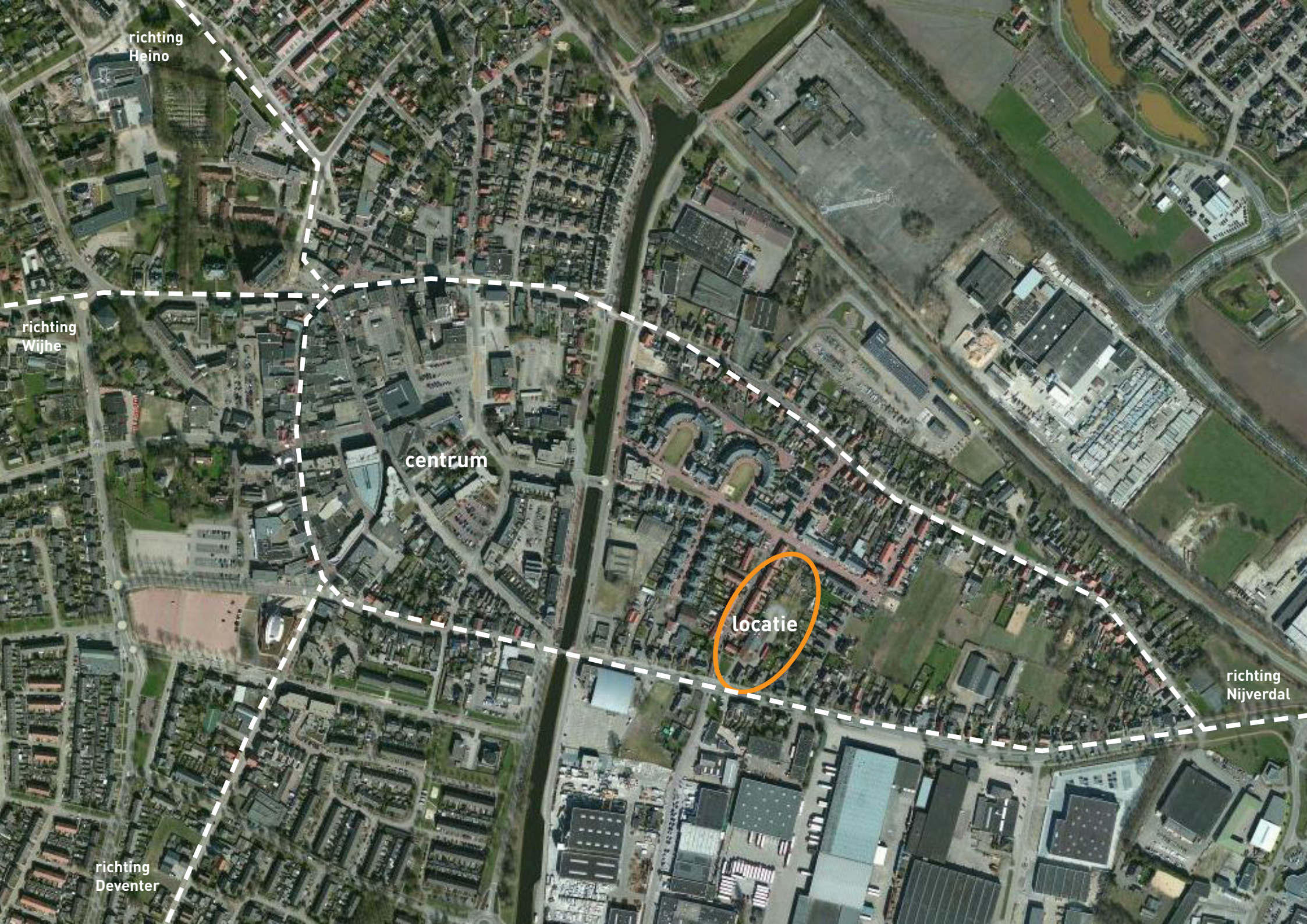
Beeldkwaliteitplan 'Hof van Raalte'

mei 2014



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	1.1 Algemeen	5
	1.2 Doelstelling	5
	1.3 Status	5
2	Uitgangspunten	7
	2.1 De ligging	7
	2.2 De omgeving	9
	2.3 Thema: 'Hof van Raalte'	11
	2.4 Stedenbouwkundig plan	13
3	Beeldkwaliteitplan	15
	3.1 Materialisatie	15
	3.2 Overgang openbaar - privé	17
	3.3 Erfafscheidingen	19
	3.4 Inrichting openbaar gebied	21
	Colofon	23



richting
Heino

richting
Wijhe

centrum

locatie

richting
Nijverdal

richting
Deventer

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op een steenworp afstand van het centrum van Raalte wordt de locatie van een voormalig transportbedrijf aan de Almelsestraat herontwikkeld tot woningbouwlocatie voor 21 woningen. De locatie ligt ingesloten tussen vier woonstraten, namelijk de Almelseweg, De Wieken, Koningsspil en De Vang. De bebouwing vormt daarmee een bijzondere inbreidingslocatie tussen de bestaande omliggende bebouwing.

Jansman Bouw B.V. heeft in samenspraak met de gemeente Raalte een stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de herontwikkeling van dit gebied. De twee ontsluitingsmogelijkheden vanaf de Almelsestraat/De Wieken aan de zuidzijde en de Koningsspil vanaf de noordzijde geeft de mogelijkheid om twee hofjes te realiseren met een eigen sfeer: wonen in het 'Hof van Raalte'. De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door verschillende stijlen, verkavelingen en materialen, waardoor het 'Hof van Raalte' met zijn eigen uitstraling zich prima voegt in deze stedenbouwkundige omgeving.

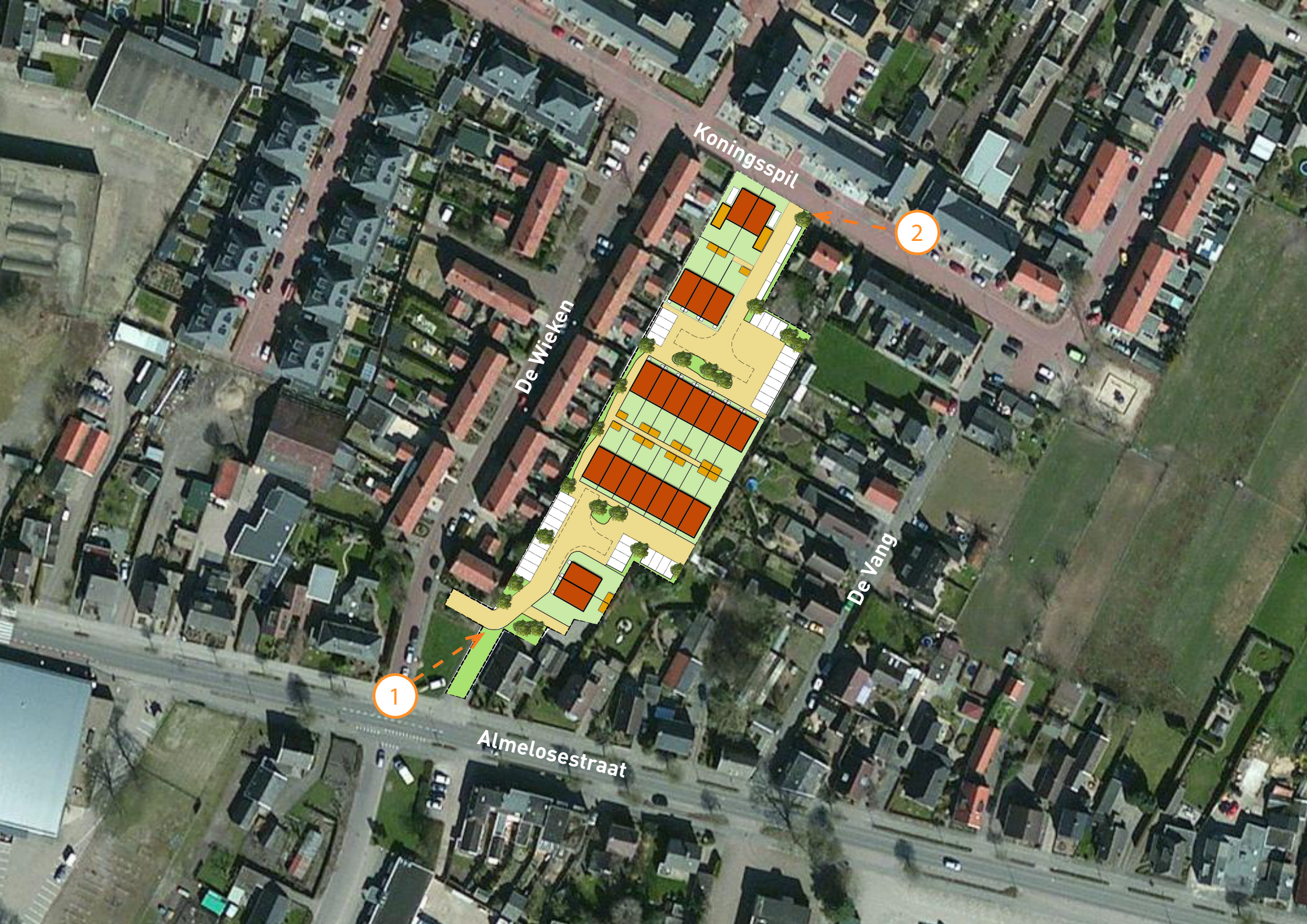
1.2 Doelstelling

Om de eenheid en de kwaliteit te bewaren in dit plangebied wordt er, ondanks het eigen karakter, de aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. De uitgangspunten van het bestemmingsplan sluiten aan op de omliggende bebouwing en het beeldkwaliteitplan.

Het 'Hof van Raalte' zal de woningmarkt in Raalte zowel in kwalitatieve - als in kwantitatieve - zin aanvullen en wijkdeel worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning. Dit "Beeldkwaliteitplan" is het leidende plan voor de toetsing van de bouwplannen in het 'Hof van Raalte'. Ook de erfafscheidingen vormen voor een groot deel de rust en eenheid in het wijkdeel. Daarom zijn ook de erfafscheidingen meegenomen in het beeldkwaliteitplan.

1.3 Status

Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingscriterium voor het 'Hof van Raalte' en vervangt hiermee de welstandnota voor dit gebied.



Koningsspil

De Wijken

De Vang

Almelosestraat

1

2

2 Uitgangspunten

2.1 De ligging

Het plangebied voor de herontwikkeling bevindt zich tussen de bestaande bebouwing aan de Almelosestraat, De Wieken, Koningsspil en De Vang. De voormalige bedrijfslocatie ligt daarmee verscholen tussen de bebouwing en heeft aan twee zijden een ontsluitingsmogelijkheid. Aan de zuidzijde ligt de locatie aan de Almelosestraat en aan de noordzijde ligt het aan de Koningsspil.

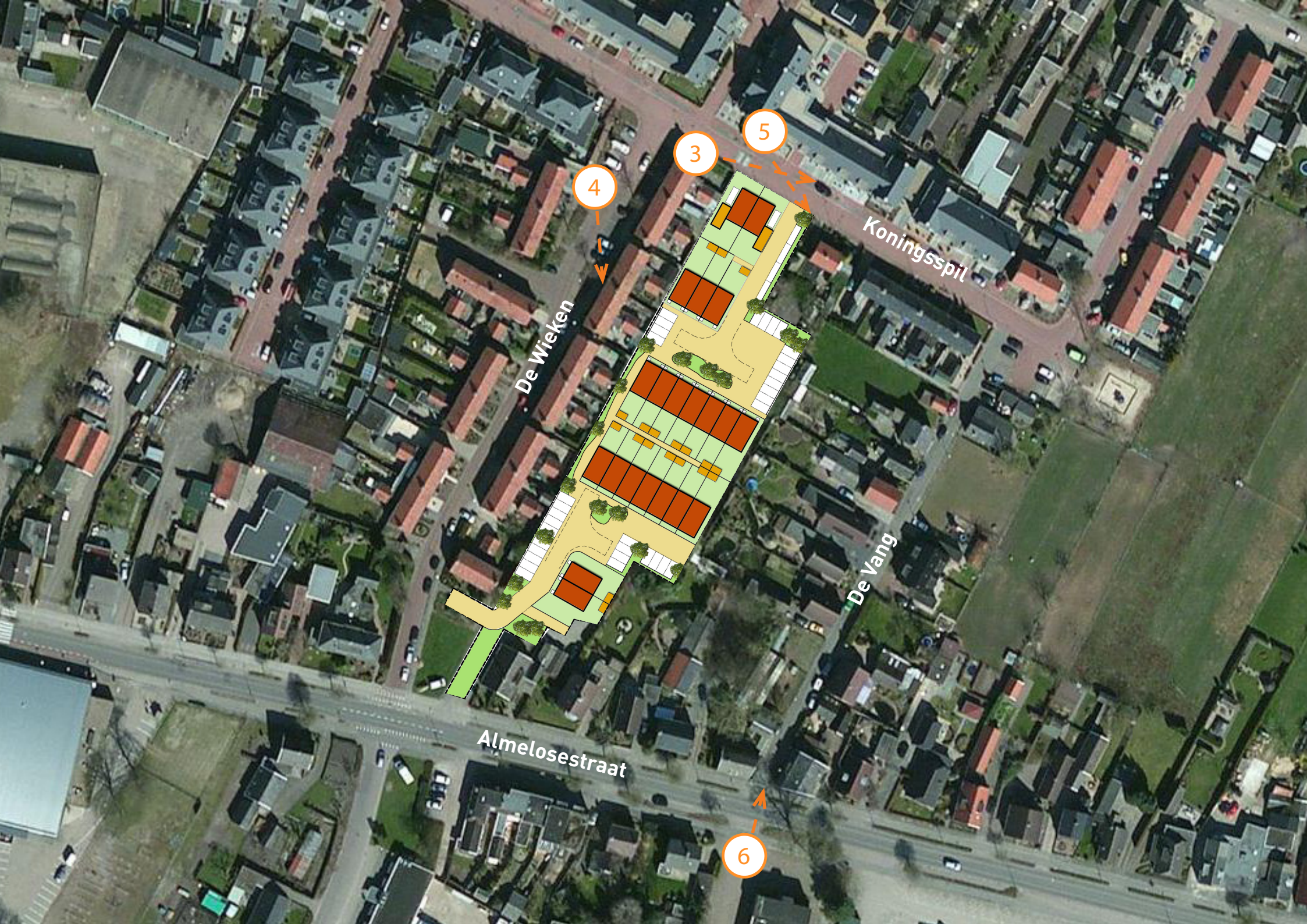
De toekomstige bebouwing op de locatie sluit aan op de achterkanten van de omliggende bebouwing. Daardoor is de locatie als het ware in zichzelf gekeerd. De plek is met zijn ligging dichtbij het centrum een gewilde plek om te wonen en door de in zichzelf gekeerde situatie is het mogelijk om een plan te maken dat een eigen kwaliteit en uitstraling heeft.



Ontsluiting van de locatie vanaf de Almelosestraat



Ontsluiting van de locatie vanaf de Koningsspil



De Wicken

Koningsspil

De Vang

Almelosestraat

3

4

5

6

2.2 De omgeving

De omgeving van het 'Hof van Raalte' is divers van opbouw, bouwstijlen en materialisatie. De bebouwing aan de Almlosestraat kenmerkt zich door met name vrijstaande en 2^e1kapwoning die qua richting nonchalant aan de doorgaande straat liggen.

De Wieken kenmerkt zich door de wat smallere woonstraat met rijwoningen van twee lagen met een kap. De bebouwing aan Koningsspil is recent nieuw gebouwd en heeft een eigen karakteristiek en een andere materialisatie dan de bebouwing aan De Wieken.

De bebouwing aan De Vang heeft een meer erfachtig karakter waarbij vrijstaande woningen nonchalant langs de weg liggen en afgewisseld worden door open gebieden met weilandjes voor verschillende dieren. Het plangebied wordt daarmee omringd door vier verschillende sferen, bouwstijlen en karakteristieken.



Entree van de parallelweg de Vang vanaf de Almlosestraat



Vrijstaande woning naast de entree vanaf de Koningsspil



Nieuwbouw langs de Koningsspil



Rijwoningen aan De Wieken



2.3 Thema: Hof van Raalte

Door de twee ontsluitingsmogelijkheden aan de Almelosestraat/ De Wieken en de Koningsspil en de geïsoleerde ligging van de locatie is er een woningbouwgebied ontwikkeld met een geheel eigen karakter. De nieuwe woningen liggen aan twee verschillende hofjes, een noordelijk en zuidelijk hofje, waardoor een kleinschalige, rustige en prettige woonomgeving ontstaat.

De bebouwing aan de hofjes krijgen een eenduidige uitstraling qua materialisatie en kleur. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de overgang tussen privé en openbaar. In het hof hebben de woningen geen echte voortuinen, maar wordt er door middel van de architectuur van de woningen een prettige overgang gemaakt tussen het privé van de woning en het openbaar gebied. Dit kan op verschillende manieren worden uitgevoerd, welke wij later in het beeldkwaliteitplan zullen toelichten.

De hofjes kenmerken zich door het rustige karakter waarin tussen de woningen een soort woonerf ontstaat. Op het woonerf kunnen bewoners elkaar ontmoeten, is er speelgelegenheid voor kinderen in het groen en vormt het parkeren onderdeel van de inrichting. Wonen aan het 'Hof van Raalte', alle rust en toch zo dichtbij het centrum.



Wonen aan een hof



Parkeervakken uitvoeren in andere kleur en/ of type bestrating



Overgang van openbaar naar privé



Hofje met groene ontmoetingsplek met speelvoorziening voor kinderen

2^1-kapwoningen als entree
van het zuidelijke hofje

Het zuidelijke hofje met
parkeren en groen

7 rijwoningen

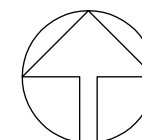


2^1 kapwoningen als entree
van het noordelijke hofje

3 rijwoningen

Het noordelijke hofje
met parkeren en groen

7 rijwoningen



schaal 1:1000

2.4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan kent twee hofjes, het noordelijke hofje en het zuidelijke hofje. De toegang tot het noordelijke hofje is gelegen aan de Koningsspil. Naast de inrit naar het hof ligt aan de Koningsspil een 2-onder-1 kapwoning die onderdeel vormt met het straatbeeld van de Koningsspil. Deze twee woningen vormen de entree van het nieuwe hof. Aan het noordelijke hof liggen twee woningblokken; één blok met drie woningen en een blok met zeven woningen. Deze woningen liggen allen met hun voorgevel aan het hof. Aan de randen van het noordelijke hof ligt het parkeren en centraal ligt een groene ontmoetingsplek en tevens speelvoorziening voor kinderen.

De toegang naar het zuidelijke hofje ligt als inrit aan De Wieken. Voor de 2-onder-1 kapwoning gelegen aan De Wieken buigt de inrit zich af richting het zuidelijke hof. Als entree van het hof ligt een 2-onder-1 kapwoning. Aan het hof zelf ligt een woningblok van zeven woningen. Het parkeren ligt ook hier aan de randen van het hof omringd door groen en centraal ligt een groene ontmoetingsplek met speelvoorziening.

De toekomstige bewoners in het 'Hof van Raalte' wonen door deze opzet in een kleinschalige, rustige en sfeervolle woonomgeving.



Het noordelijke hofje



Het zuidelijke hofje



Referentie ter indicatie kleurgebruik geel/bruin gemêleerd metselwerk



Referentie dakpan



Referentie ter indicatie voor de combinatie metselwerk met sidings.



Referentie ter indicatie voor het kleurgebruik: geel/bruin gemêleerd metselwerk, rode pannen en eventueel trasraam in contrasterende kleur



Referentie ter indicatie voor de combinatie metselwerk met sidings.

3 Beeldkwaliteitplan

Situering

De woningen zijn zo gesitueerd dat zij gezamenlijk een besloten hofje creëren. De woningen aan het hof krijgen aan de voorzijde een meer stedelijke overgangszone tussen openbaar en privé in de vorm van veranda's, bloembakken, luiken, enz. Met uitzondering van de 2[^]1 kapwoningen aan de Koningsspil.

Hoofdvorm

In het 'Hof van Raalte' zijn kappen verplicht en hebben de kappen duidelijke overstekken aan alle zijden.

De hellingshoek van de kappen is minimaal 25 graden. Er worden zadeldaken toegepast en eventuele dakkapellen moeten bescheiden, eenvoudig van vorm en niet aangekapt zijn. Dakdoorvoeren dienen bescheiden en gebundeld te zijn.

Gevelaanzicht en detaillering

De woningblokken aan het 'Hof van Raalte' worden als geheel vormgegeven, waarbij gevelopeningen op elkaar zijn afgestemd. De kopgevels aan het openbare gebied worden met zorg vormgegeven en zijn niet geheel gesloten.

In het metselwerk kan gebruik gemaakt worden van een trasraam in afwijkende kleur. Er zijn duidelijke negges rond de gevelopeningen. Of de kozijnen zijn als bloemkozijnen uitgevoerd.

Materiaal- en kleurgebruik

Als basis worden de woningen uitgevoerd in geel/bruin gemêleerd metselwerk, eventueel gecombineerd met donkere kleur sidings zoals bijgevoegde referentiebeelden. Voegen zijn terugliggend gevoegd. De daken worden gedekt met rode, golvende pannen. Trasraam en eventuele kleuraccenten dienen in een contrasterende kleur te worden toegepast, passend in het gehele kleurgebruik.



De 2[^]1 kapwoningen aan de Koningsspil



Vogelvlucht van het noordelijke hofje



Impressie zuidelijk hofje met verandawoningen



Referentie verandawoning



Referentie verandawoning

3.2 Overgang openbaar - privé

De woningen gelegen aan de hofjes hebben een zone voor de woning met bestemming 'tuin'. Deze zone vormt de overgang tussen openbaar en privé. De overgang tussen openbaar en privé is onderdeel van de ontwerpopgave voor de woningen aan het hof.

Deze overgangen kunnen op verschillende manieren worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door het toepassen van bloembakken, luiken/ schermen, veranda's of verschillende kleuren bestrating. De overgang tussen openbaar en privé dient goed aan te sluiten bij de architectuur van de woning.



Referentie schermen als overgang openbaar - privé



Referentie verschillende kleuren bestrating



Impressie noordelijk hofje met bloembakken voor de gevel



//// = overgang (bestaande) tuinen aan openbaar gebied zorgvuldig uitvoeren

➤ = voordeur oriëntatie

3.3 Erfafscheidingen

De beeldkwaliteit van het 'Hof van Raalte' wordt zowel bepaald door de architectuur en de materialen van de woningbouw als door de inrichting van de niet bebouwde ruimte.

Op de plekken waar privétuinen grenzen aan de openbare ruimte zullen de erfafscheidingen zorgvuldig uitgevoerd moeten worden. De plaats waar deze situatie voorkomt, staat aangegeven in de plattegrond hiernaast.

Op de plekken waar de privétuinen van bestaande omliggende woningblokken van het plangebied grenzen aan het openbaar gebied van 'Hof van Raalte' zullen de erfafscheidingen ook zorgvuldig uitgevoerd moeten worden. Deze erfafscheidingen vormen hier namelijk een onderdeel van het openbaar gebied van de hofjes in het 'Hof van Raalte'.



Begroeide erfafscheidingen



Referentie begroeide hekwerken



Referentie begroeide hekwerken



3.4 Inrichting openbaar gebied

Wonen aan een hofstructuur vraagt om een beleving van een dorpse atmosfeer. Een gezamenlijk woonerf waar verschillende functies met elkaar worden geïntegreerd, zoals lopen, rijden, parkeren, verblijven en spelen. In de uitwerking en detaillering van het openbaar gebied moet worden gestreefd naar een beeld van integratie van deze verschillende functies.

Binnen de inrichting van de openbare ruimte worden voldoende groene elementen toegevoegd om een prettige woonomgeving te creëren, zoals bomen, hagen en gras- en of groenvlakken.



In het hof worden voldoende groene elementen toegevoegd.



Bomen geven het hof een groen karakter



Groen wordt geïntegreerd in het stedelijke hof.



Parkeervakken uitvoeren in andere kleur en/ of type bestrating



Colofon

Titel	Beeldkwaliteitplan 'Hof van Raalte'
Opdrachtgever	Gemeente Raalte
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. Kor Heidinga
Projectwethouder	Dhr. Wout Wagenmans
Ambtelijke begeleiding	Dhr. Nico Koot
Datum	mei 2014
Status	Definitief

