

A 3D architectural rendering of a residential development, showing a series of grey rectangular buildings arranged in a row, with a path of circular green spaces between them. A large, semi-transparent green circle is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

BEELDKWALITEITPLAN
'DE KLEINE HAGEN'
LAAG ZUTHEM

Gemeente Raalte

16 juli 2013
amer / ruimtelijke ontwikkeling



plangebied

Grote Hagenweg

Nieuwe Wetering

t Solen

t Weegel

Kolkweg

Kolkweg

INHOUD

Inleiding	5
<i>Aanleiding en doel</i>	5
<i>Planbeschrijving</i>	5
Huidige situatie	6
Beeldkwaliteit groen- en waterstructuur	9
Beeldkwaliteit openbare ruimte	11
Beeldkwaliteit brug	12
Beeldkwaliteit straatmeubilair, speelelementen en vlonders	13
Beeldkwaliteit landelijke wonen	14
<i>Hoofdvorm</i>	14
<i>Materiaal- en kleurgebruik</i>	15
<i>Erfafscheidingen</i>	16
<i>Parkeren</i>	16

project	72-004
titel	Beeldkwaliteitplan 'De Kleine Hagen' Laag Zuthem
contactpersoon amer	Rob Leek
opdrachtgever	gemeente Raalte
datum	16 juli 2013



Stedenbouwkundig plan met verkavelingssuggestie

BEELDKWALITEITPLAN DE KLEINE HAGEN

INLEIDING

Aanleiding en doel

De gemeente Raalte wil de locatie 'De Kleine Hagen' in Laag Zuthem tot ontwikkeling brengen. De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de marktvraag. Vooral voor starters die opgegroeid zijn in het dorp is ruimte nodig om bijvoorbeeld in CPO-verband te bouwen. Op deze wijze zal het plan gefaseerd worden gerealiseerd.

De woningen moeten zodanig worden ontworpen dat ze zich goed voegen in het bestaande landschap. In dit beeldkwaliteitplan wordt het beoogde ambitieniveau voor zowel de bebouwing als voor de openbare ruimte beschreven.

Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor de gemeente bij (particuliere) bouwinitiatieven. Tevens is zij een inspiratiebron en houvast voor burgers.

Planbeschrijving

In nauw overleg met de klankbordgroep heeft Amer het stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het woningbouwprogramma is in het zuidelijke deel van de uitbreidingslocatie gesitueerd, zodat de afstand tot het hart van het dorp beperkt is. Ook wordt daarmee voorkomen dat de verkeersdrukte in het buitengebied toeneemt.

Het plan is op een duurzame wijze in het landschap ingepast. Hoewel de buurt in een laag tempo gebouwd zal worden, zal bij de realisatie van de eerste woningen al een start gemaakt zijn met de ontwikkeling van een aantrekkelijke leefomgeving met bosschages, houtwallen en wadi's.

De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de marktvraag. Op deze wijze zal er naar verwachting een spontane mix ontstaan van goedkopere en duurdere woningen.

Een nieuwe brug maakt de directe relatie met de voorzieningen mogelijk en biedt ook de kans voor een mooi wandelrondje langs het water. De open ruimte aan de noordzijde zal een agrarische functie krijgen maar kan ook dienen als buurtweide. In de toekomst kan hier uitbreiding van de buurt plaatsvinden.



Woningen aan de Kolkweg (zie pagina 2)



Voormalige boerderij met stallen aan de Grote Hagenweg



Woningen aan 't Weegel en 't Solen

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen ten oosten van Laag Zuthem in het buitengebied (zie pagina 2). Het gebied ligt aan de Grote Hagenweg. De westelijke grens van het gebied wordt gevormd door de Nieuwe Wetering. Op de aangrenzende percelen aan de noordzijde staan voormalige boerderijen en stallen, waarvan de agrarische functie inmiddels is beëindigd en is omgezet in wonen.

Ten oosten van het plangebied liggen weilanden.

De bebouwing in de directe omgeving is landelijk en kleinschalig. De voormalige boerderijen en stallen aan de noordzijde hebben een lage gootlijn en een groot dakvlak. De woningen aan de overzijde van de Nieuwe Wetering zijn voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen, tevens met een lage gootlijn.



Voormalige boerderijen en stallen aan de Grote Hagenweg

plangebied

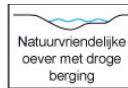
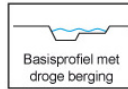
Nieuwe Wetering



Woningen aan 't Weegel

Voormalige agrarische bebouwing aan de Grote Hagenweg

plangebied



BEELDKWALITEIT GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Bij de realisatie van de eerste woningen zal al een start gemaakt zijn met de ontwikkeling van een aantrekkelijke leefomgeving met bosschages, houtwallen en wadi's.

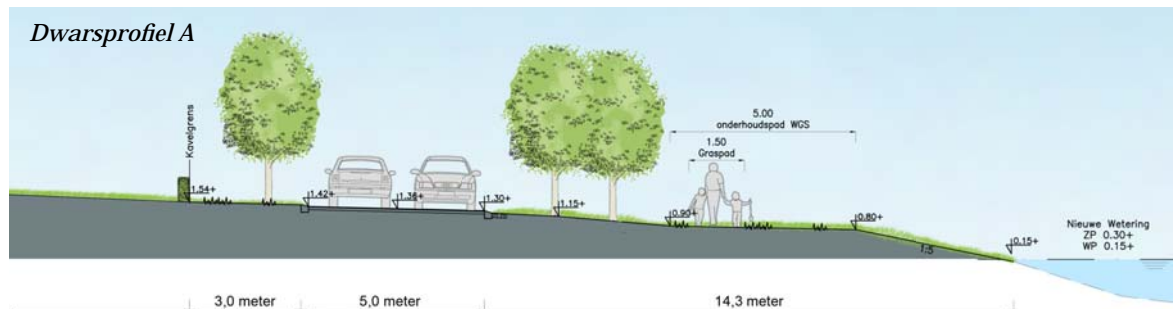
Natte natuur langs Nieuwe Wetering

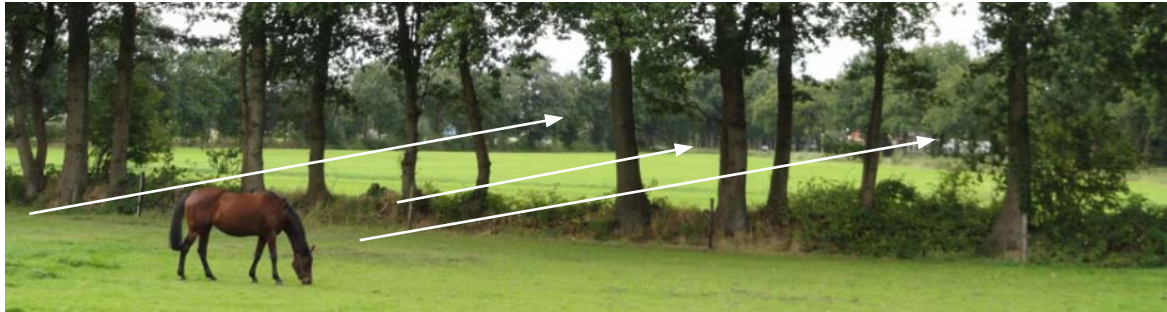
Langs de Nieuwe Wetering komt een natuurvriendelijke oever voor de verbetering van de ecologische kwaliteit van de watergang. De nieuwe brug ten zuidwesten van het plangebied dient licht gebogen te zijn en voldoende lang, zodat de natuurvriendelijke oever onder de brug kan doorlopen.

Langs de oever komt een struinpad. Deze zal alleen toegankelijk zijn voor voetgangers. Het gaat om een onverhard pad dat het beeld oproept alsof ze in de loop der tijd is ontstaan.



Een struinpad/ graspad





Bosschage met doorzichten

Bosschages

Aan de oostzijde wordt het plangebied landschappelijk ingepast met bosschages. De opgaande beplanting bestaat uit inheemse boomsoorten (zoals de zomer- en wintereik) en struiken. De stroken worden half open gehouden om doorzichten naar het buitengebied mogelijk te maken.

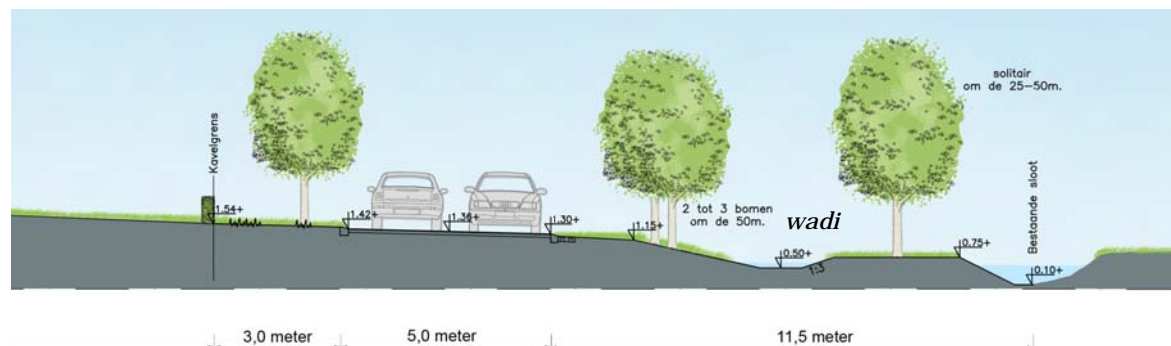


Een wadi ingericht met gras en bomen

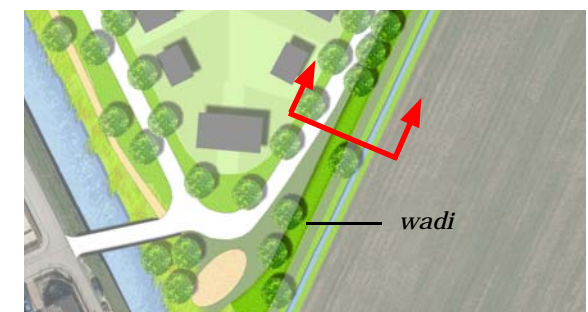
Wadi

De wadi te midden van de bosschages is ingericht met gras en bomen.

Dwarsprofiel B



Dwarsprofiel B



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Wegdek

Het straatprofiel is sober en informeel ingericht. Er is geen scheiding tussen voetpad en rijweg.

Voor het wegdek zal gebruik worden gemaakt van klinkers in een roodbruine kleur. Inritten worden eveneens bestraat met klinkers in een roodbruine kleur.



Grasstroken

Het gebied tussen de privé ruimte en de weg wordt ingericht met 3 meter brede grasstroken waarin bomen worden geplant. In de grasstroken aangrenzend aan het wegdek komt een smalle strook grastegels. Op de grasstroken kan geparkeerd worden. Deze geleidelijke overgang tussen privé en openbaar gebied zorgt ervoor dat het straatbeeld een landelijke uitstraling krijgt.



BEELDKWALITEIT BRUG

Ten zuidwesten van de locatie komt een brug (zie pagina 4), welke zorgt voor een directe verbinding tussen De Kleine Hagen en de bebouwde kom van Laag Zuthem.

De brug wordt licht gebogen vormgegeven en zal voldoende lengte hebben, zodat de natuurlijke oever eronder door kan lopen. Het ontbreken van een steunpunt in het midden en de transparante uitvoering van de leuning geven het bouwwerk een zwevend karakter.



De natuurlijke oever zal onder de brug doorlopen.



BEELDKWALITEIT MEUBILAIR, SPELEN EN VLONDERS

Straatmeubilair

Voor het straatmeubilair (zitelementen en afvalbakken) zal gebruik worden gemaakt van pure materialen zoals staal en hout.

Speelvoorzieningen

De openbare ruimte wordt ook qua speelvoorzieningen terughoudend ingericht. Er zullen enkele kleine voorzieningen in staal en hout worden geplaatst. In het bestaande dorp direct bij de brug zijn namelijk al speelplekken aanwezig. Er is een speelplek voorzien nabij de wadi aan de zuidzijde, zodanig uitgevoerd dat ook kleine kinderen daar veilig kunnen spelen. Voor oudere kinderen zijn de wadi en de natuurlijke oever avontuurlijke speelgebieden.



Staal en hout voor straatmeubilair en speelvoorzieningen



Het speelprogramma voor oudere kinderen krijgt op een natuurlijke wijze een plek in De Kleine Hagen

Vlonders/ steigers

De vlonders/ steigers zullen worden uitgevoerd in hout. De situering van de vlonders is globaal aangegeven in de afbeelding op pagina 4.



Vlonders/ steigers zullen worden uitgevoerd in hout



Een goothoogte van 5,0 meter is alleen toegestaan, wanneer de twee andere tegenovergestelde zijden een goothoogte hebben van 3,0 meter



Het dakvlak heeft een helling tussen de 30 en 85 graden.



De architectonische uitstraling is landelijk en ingetogen

BEELDKWALITEIT LANDELIJK WONEN

Gezien de ligging van het plangebied op de overgang van dorp naar het landelijke gebied is een landschappelijke inpassing van de bebouwing van belang. Voor de gewenste inpassing wordt uitgegaan van woningen met een grote kap en een ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

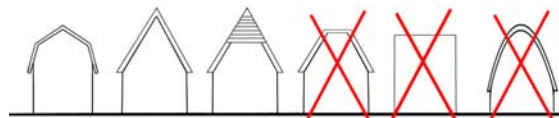
Algemeen

- De architectonische uitstraling van de woningen is landelijk en ingetogen.

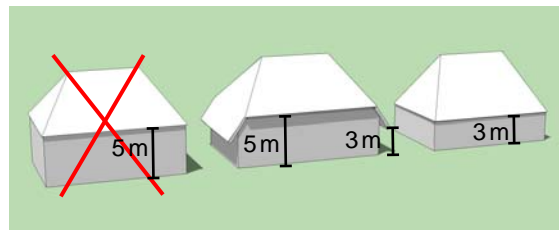
Er gelden de volgende eisen:

Hoofdvorm

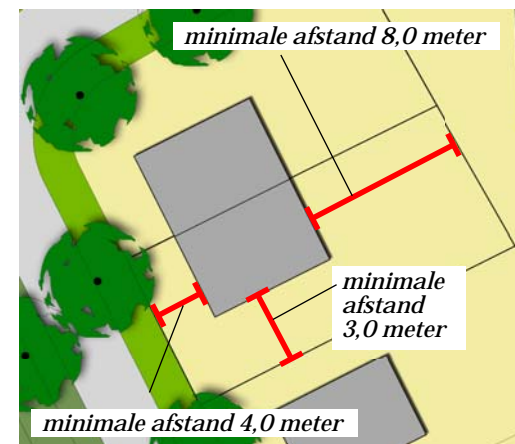
- De woningen moeten worden voorzien van een kap. Platte, ronde en afgeknotte daken zijn niet toegestaan;



- De goothoogte ligt op maximaal 3,0 meter. Bij gebruik van een schildkap is een goothoogte van maximaal 5,0 meter toegestaan mits twee zijden een maximale goothoogte hebben van 3,0 meter.



- Het dakvlak heeft een helling tussen de 30° en 85°;
- De rooilijn van de voorgevels mag ten opzichte van elkaar verspringen;
- De minimale voortuindiepte is 4,0 meter;
- De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter. Tot de achterste perceelsgrens 8 meter.





Kap is bedekt met grijze pannen of riet. Het toepassen van zonnepanelen is mogelijk.



Kleurpalet baksteen



Kleurpalet materiaal met een houtachtige uitstraling

Materiaal- en kleurgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in baksteen en/ of in een materiaal met een houtachtige uitstraling;
- Baksteen wordt toegepast in middeldonkere en warme aardetinten zoals bruin en nuances van rood en paars;
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- Het metselwerk is genuanceerd in structuur en/ of in kleur;
- Het materiaal met een houtachtige uitstraling dient zwart, donkergrijs of donkerbruin van kleur te zijn;
- De kap is bedekt met grijze pannen of met riet;
- Het aanleggen van zonnepanelen is altijd mogelijk mits deze geïntegreerd zijn in het dakvlak;
- Dakranden en boeiboorden worden uitgevoerd in grijstinten, variërend van wit tot zwart.

Beeldkwaliteitswensen voor de buitenruimte:

Erfafscheidingen

De overgang van het privéterrein naar het openbaar gebied is sterk bepalend voor het straatbeeld, en dus voor de sfeer van het woongebied. Om een landelijk beeld te creëren worden de erfafscheidingen van de voortuinen vormgegeven door een haag.

De zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden tevens voorzien van een groene beplante erfafscheiding, bijvoorbeeld een haag of een open hekwerk met klimop. De maximale bouwhoogte is 2,0 meter.

Muurtjes en houten schuttingen/ schermen als erfafscheiding zijn niet toegestaan. Dit zal geregeld worden in de koopovereenkomst van de kavels.

Parkeren

Alle woningen dienen minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein te realiseren. Dit is ook het uitgangspunt voor rijwoningen. Daarnaast mag er geparkeerd worden op de grasstroken.



Lage hagen als erfafscheiding bij voortuinen



Ook de zijtuinen krijgen een groene erfafscheiding



Parkeren gebeurt op eigen terrein en eventueel in de grasstrook

COLOFON

Gemeente Raalte



Zwolsestraat 16
Postbus 140
8100 AC Raalte
Telefoon: 0572 355111



Zonnehof 43
3822 ND Amersfoort

TEL / 033 - 462 16 23
FAX / 033 - 465 18 11

bureau@amer.nl
www.amer.nl

project	72-004
titel	Beeldkwaliteitplan 'De Kleine Hagen' Laag-Zuthem
contactpersoon amer	Rob Leek
opdrachtgever	gemeente Raalte
datum	16 juli 2013