

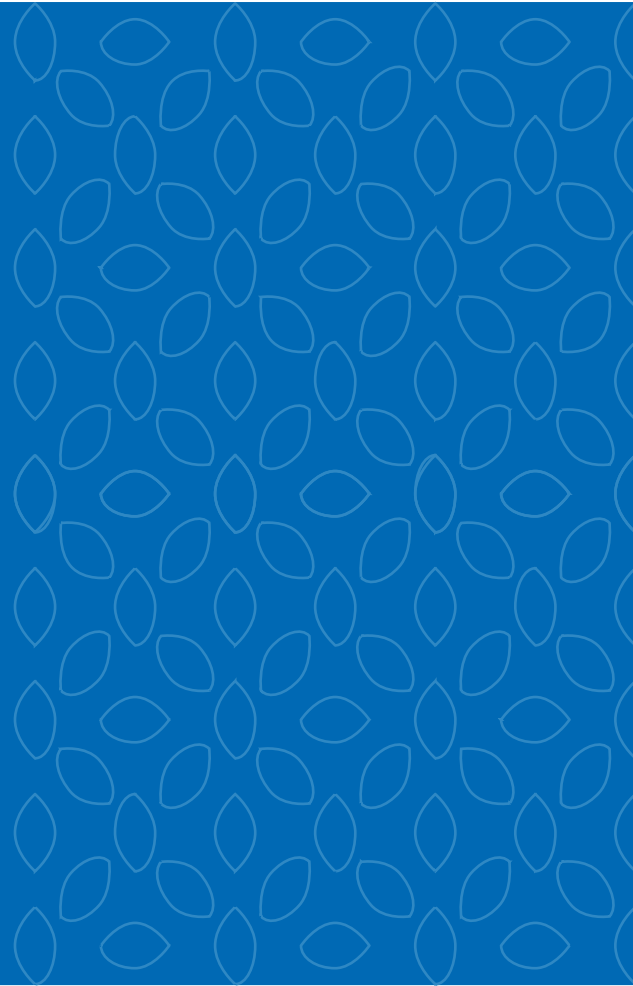
Kavelpaspoort CPO Molenwijk Heino



Gemeente Raalte

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Kavelinformatie	4
3	Bouwmogelijkheden	6
4	Inspiratiebeelden	8



Inleiding

Molenwijk wordt de nieuwe woningbouwlocatie van Heino. Naast rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen biedt het plan op twee locaties ook ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna CPO). Bij CPO komen toekomstige burensamen tot een plan, waarbij ze zelf ontwikkelaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan een groep starters, senioren of een groep mensen die duurzame woningen willen ontwikkelen. Naast de mogelijkheid om samen te kunnen bouwen, is het doel van de twee CPO locaties om andere woningtypes toe te voegen dan dat al aanwezig is in dit plan.

Het betreft twee kavels waarbij op de ene kavel 10 woningen gerealiseerd dienen te worden en op de andere kavel 8 woningen. In dit kavelpaspoort wordt dieper ingegaan op de ligging van de kavels en de bouwmogelijkheden per kavel. De inspiratiebeelden geven een indruk van de mogelijkheden.



Kavelinformatie

Ligging kavels

Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan voor de Molenwijk weergegeven. Het plan voorziet in circa 110 woningen voor verschillende doelgroepen en in diverse prijsklassen. Er is ruimte voor rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ook zijn er binnen het plangebied twee gebieden aangewezen voor CPO. De oppervlakte van gebied 1 bedraagt circa 1999 m² en gebied 2 heeft een oppervlakte van circa 1711 m².

De verkaveling van deze twee gebieden zal door de toekomstige bewoners zelf ontwikkeld moeten worden. Om dit proces op gang te helpen heeft de gemeente dit kavelpaspoort opgesteld, waarin kaders zijn vastgelegd waaraan de verkaveling van beide gebieden moet voldoen. Verderop in het document vind je een aantal voorbeelden ter inspiratie.



CPO kavel 1



Type woningen
**Grondgebonden woningen
en/of gestapelde bouw**

Kavelgrootte
Circa 1999 m²

Aantal woningen
10

Parkeren
**Parkeervoorzieningen dienen
op eigen kavel gerealiseerd
te worden.**

CPO kavel 2



Type woningen
**Grondgebonden woningen
en/of gestapelde bouw**

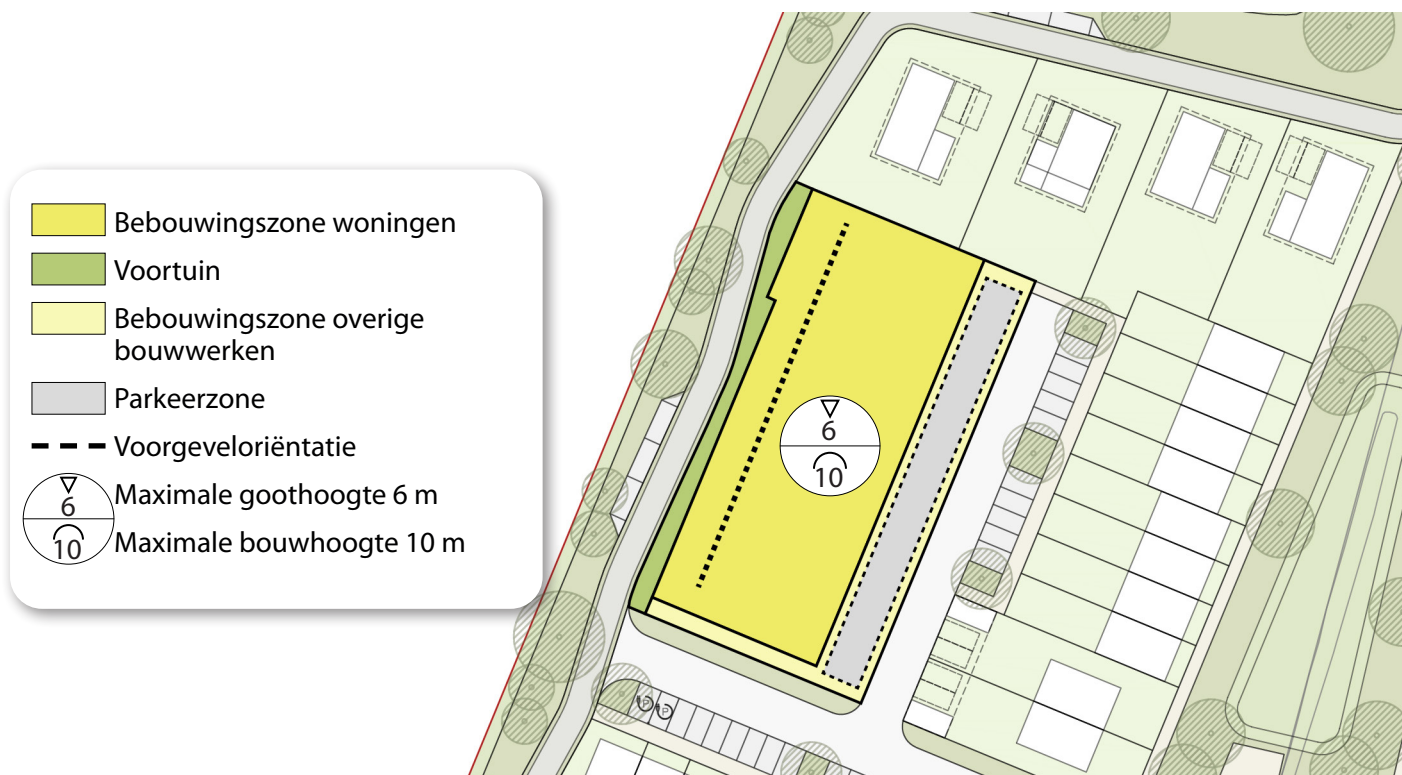
Kavelgrootte
Circa 1711 m²

Aantal woningen
8

Parkeren
**Parkeervoorzieningen dienen
op eigen kavel gerealiseerd
te worden.**

Bouwmogelijkheden

Kaveltekening CPO kavel 1



Bouwvoorschriften CPO kavel 1

Ligging van de woning

Woningen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De voorgevel van de woningen dient richting de openbare weg gericht te zijn (zie stippellijn in afbeelding hierboven). De afstand tussen de voortuin en de woningen is vrij. De afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrens is afhankelijk van het type woning. De exacte regels hierover zijn te vinden in het bestemmingsplan.

Hoogtes van de woningen

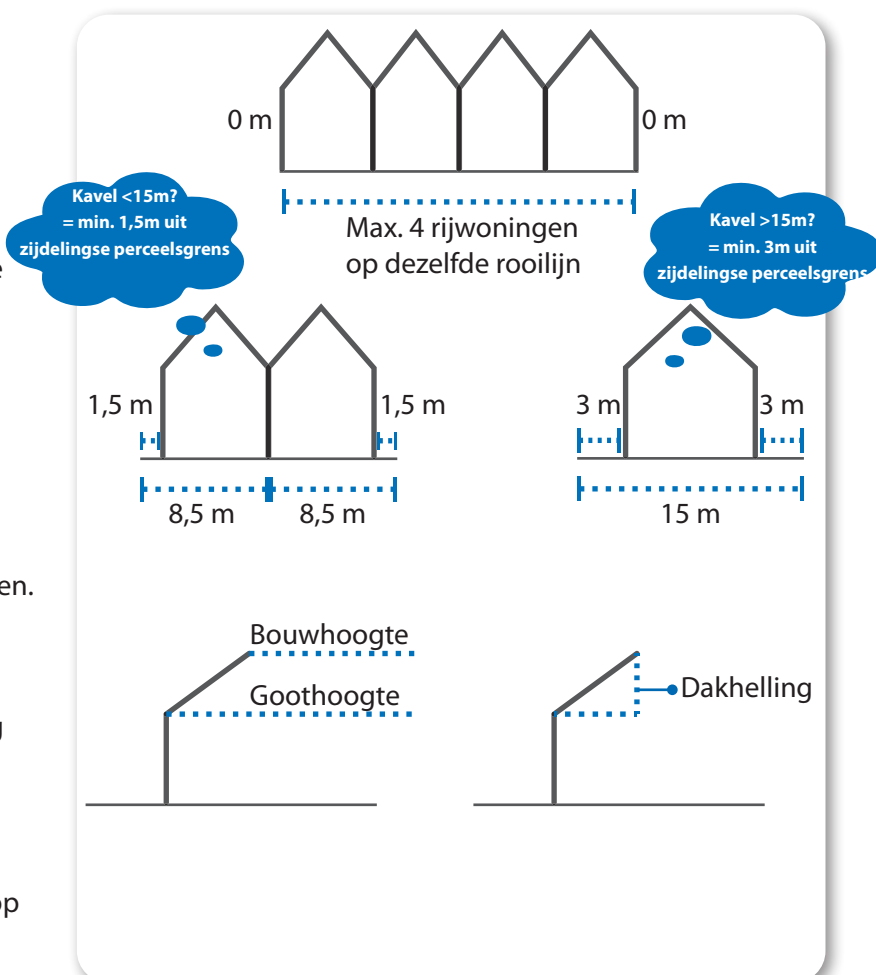
De bouwhoogte van de woningen mag maximaal 10 meter bedragen en de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

Dakhelling van de woningen

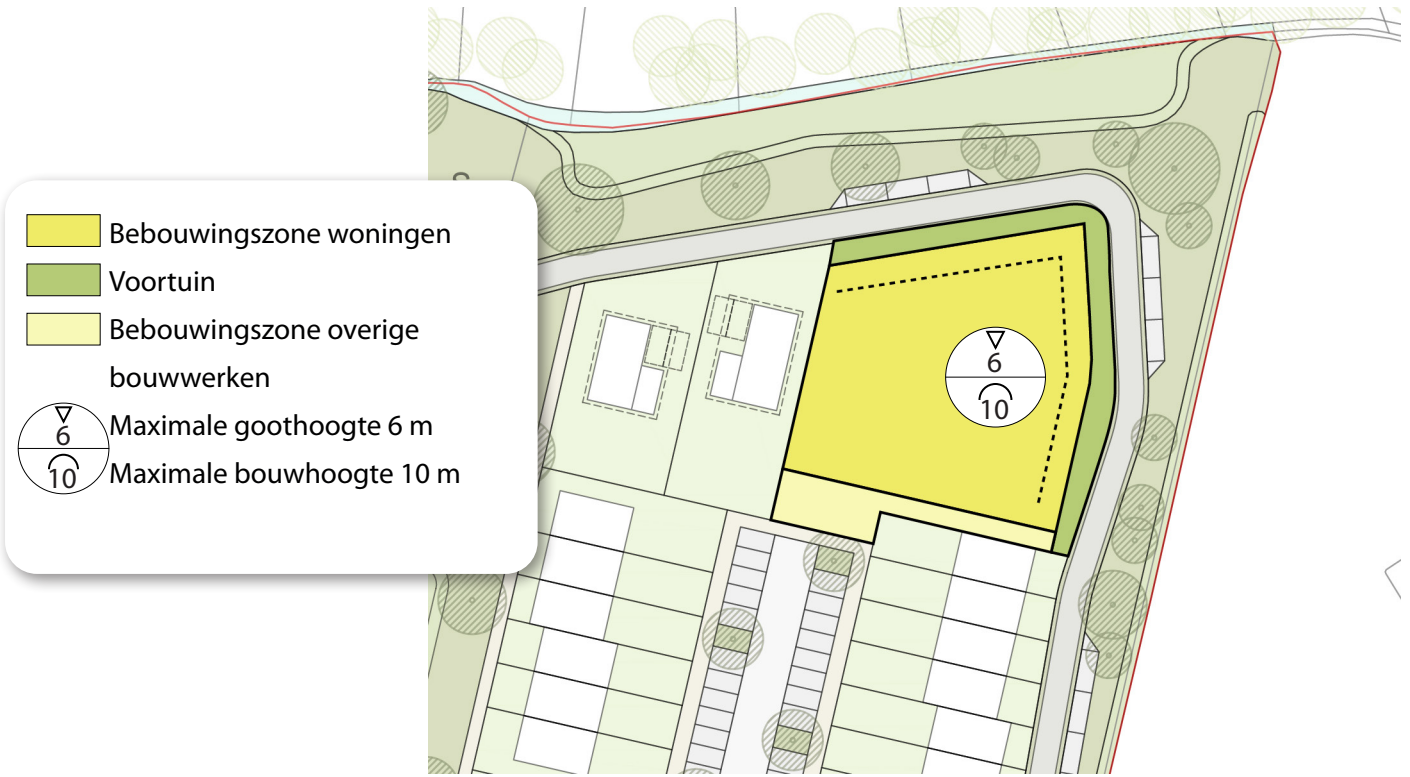
Het is verplicht om een dakhelling toe te passen op de woningen. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Parkeren

Het parkeren moet worden opgelost in de op de kaveltekening aangegeven parkeerzone.



Kaveltekening CPO kavel 2



- Bebouwingszone woningen
- Voortuin
- Bebouwingszone overige bouwwerken
- Maximale goothoogte 6 m
- Maximale bouwhoogte 10 m

Bouwvoorschriften CPO kavel 2

Ligging van de woning

Woningen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De voorgevel van de woningen dient richting de openbare weg gericht te zijn (zie stippellijn in afbeelding hierboven). De afstand tussen de voortuin en de woningen is vrij. De afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrens is afhankelijk van het type woning. De exacte regels hierover zijn te vinden in het bestemmingsplan.

Hoogtes van de woningen

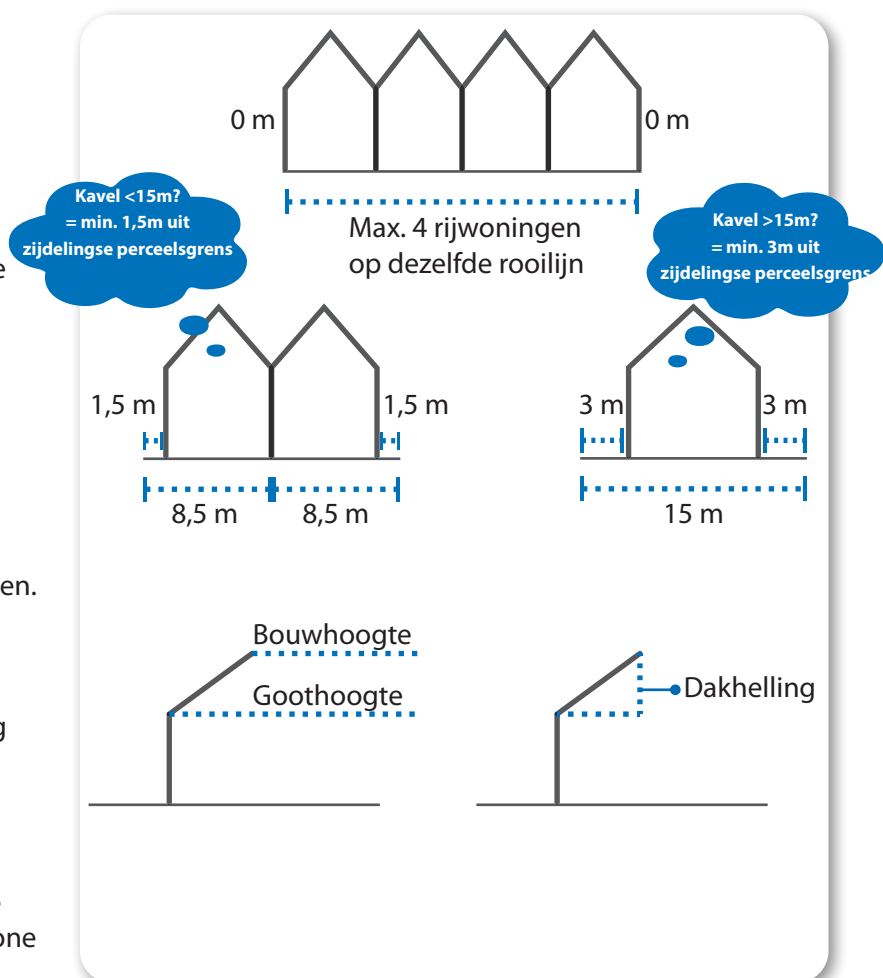
De bouwhoogte van de woningen mag maximaal 10 meter bedragen en de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

Dakhelling van de woningen

Het is verplicht om een dakhelling toe te passen op de woningen. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Parkeren

Het parkeren dient op het kavel opgelost te worden en hiervoor is niet een specifieke zone aangewezen.



Inspiratiebeelden

CPO kavel 1 | Inleiding

CPO kavel 1 biedt ruimte voor 10 woningen. Dit kunnen grondgebonden woningen, gestapelde bouw of een combinatie hiervan zijn. In deze paragraaf zijn voorbeelden te zien van een mogelijke verkaveling en dienen ter inspiratie voor de CPO groep.



Inspiratiebeeld 1 | Kleine rijwoningen

Deze kavel biedt ruimte voor 10 grondgebonden rijwoningen waarbij verschillende beukmaten mogelijk zijn. Men kan er voor kiezen de buitenruimte deels privé en deels collectief in gebruik te nemen. Wat betreft het parkeren gelden de standaard parkeernormen van de gemeente Raalte. Rijwoningen in het koopsegment kennen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Door de parkeerplaatsen te koppelen aan een bestaande parkeerkoffer, kan er efficiënt om gegaan worden met de beschikbare ruimte.



Inspiratiebeeld 2 | Duplexwoningen

Een andere optie voor deze kavel zijn 10 duplexwoningen. Dit zijn aparte, boven elkaar geplaatste, wooneenheden voor twee afzonderlijke huishoudens. Doordat dit woningtype minder ruimte op de kavel in beslag neemt, ontstaat er meer ruimte voor groen. Het is mogelijk om een kleine deel rondom de woning in te richten als privé tuin waarbij de woningen op de verdieping voorzien zijn van een balkon.

De overige ruimte kan gebruikt worden als collectieve tuin waar kinderen kunnen spelen of de jaarlijkse buurtbarbecue gehouden kan worden. Dit stimuleert tevens een inclusieve samenstelling van de CPO groep, zowel in de bouwfase als na het betrekken van hun woning. Het aantal parkeerplaatsen dat hier nodig is hangt af van het prijssegment en de oppervlakte van de woningen. De exacte regels hiervoor zijn vastgelegd in parkeernormen van gemeente Raalte.



Referentiebeeld voor de buitenruimte. Toepassen van een dakhelling is namelijk verplicht



Inspiratiebeeld 3 | Combinatie

Een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde bouw is tevens een mogelijkheid op deze kavel. Om de woningen klein en betaalbaar te houden zou een combinatie van 6 rijwoningen en 4 duplexwoningen een optie zijn.

Wat betreft het parkeren geldt voor de grondgebonden woningen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de duplexwoningen hangt af van het prijssegment en de oppervlakte van de woningen. De exacte regels hiervoor zijn vastgelegd in parkeernormen van de gemeente Raalte.



Bron: Open Kaart | Delft Design



Bron: Bieze Makelaars



Bron: Older Women's Co-Housing group

CPO kavel 2 | Inleiding

CPO kavel 2 biedt ruimte voor 8 woningen. Vanwege de bijzondere kavelvorm, leent deze locatie zich heel goed voor kleine woningen in een losse setting. In deze paragraaf zijn voorbeelden te zien van een mogelijke verkaveling en dienen ter inspiratie voor de CPO groep.

Inspiratiebeeld 1 | Tiny Village

Zoals gezegd leent deze kavel zich voor kleine, grondgebonden woningen in een losse setting. In dit voorbeeld kan gekozen worden om elke woning een eigen kavel te bieden met een tuin of er kan gekozen worden voor een klein buitenterras waarbij de overige ruimte collectief wordt ingericht.

Deze woningen zijn vanwege hun kleine omvang niet vergelijkbaar met standaard vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Daarom geldt voor woningen met een woonoppervlakte kleiner dan 100m² een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Door de parkeerplaatsen te koppelen aan een bestaande parkeerkoffer, kan er efficiënt om gegaan worden met de beschikbare ruimte.

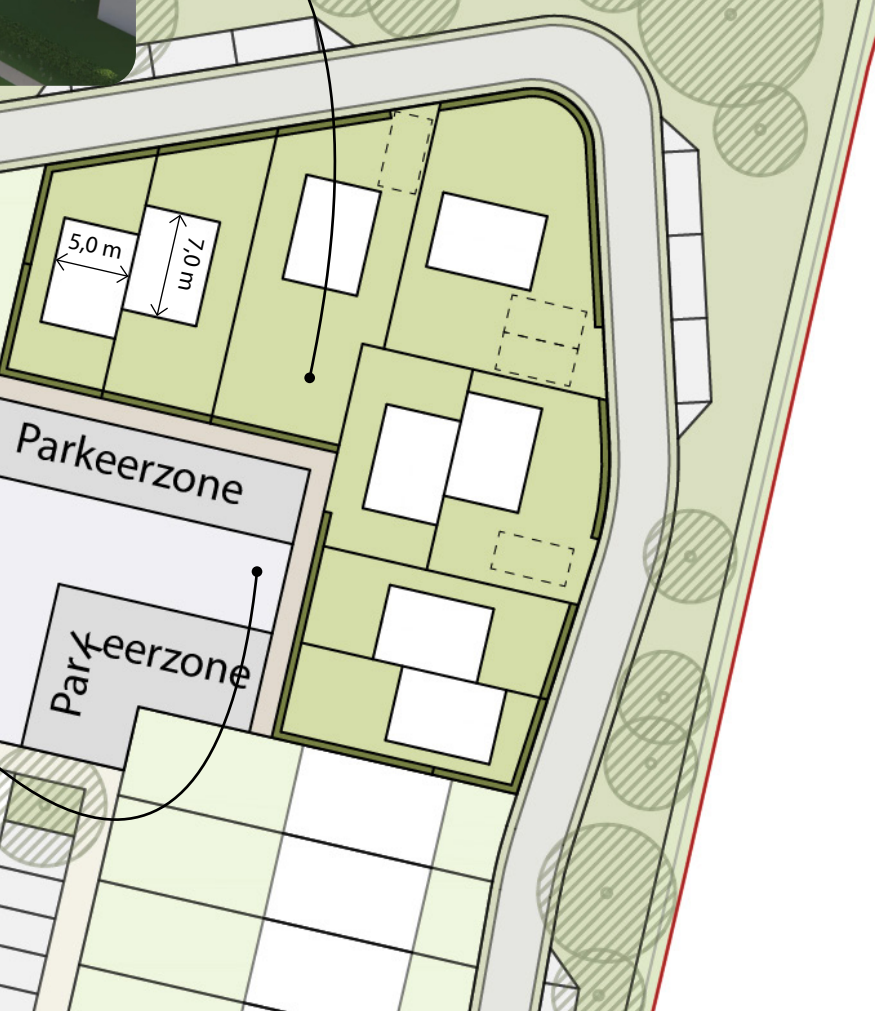
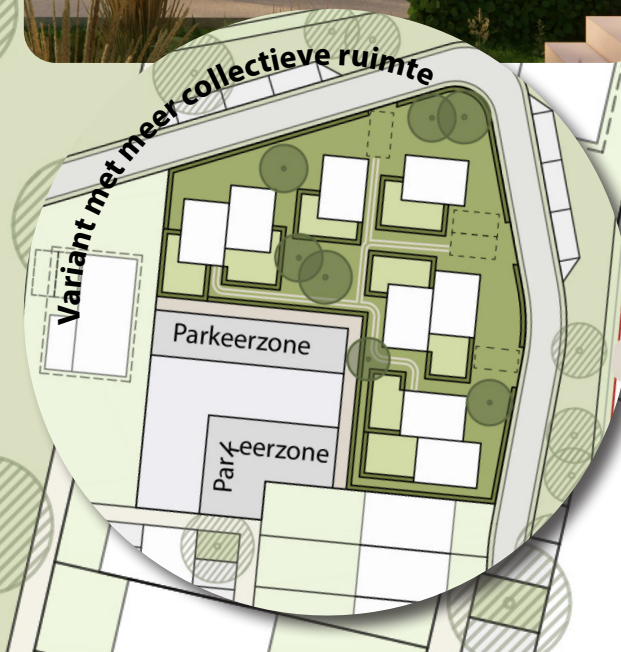
Bron: Woonpioniers



Bron: Woonpioniers



Variant met meer collectieve ruimte



Inspiratiebeeld 2

In dit voorbeeld is een combinatie gezocht tussen kleine, vrijstaande woningen en kleine rijwoningen. Hierin zie je dat de naastgelegen woningen qua typologie mooi op elkaar aansluiten. Iedere woning heeft een eigen tuin en er blijft ruimte over voor een collectieve ruimte.

Ook hier geldt dat woningen met een woonoppervlakte kleiner dan 100m² een parkeernorm hebben van 2 parkeerplaatsen per woning.

In dit inspiratiebeeld wordt het parkeren deels in een parkeerkoffer en deels op eigen kavel opgelost om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Bron: Cohousing Projects



Bron: BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling



