Franciscushof zuid Fase II

Stedenbouwkundig plan

LAND ATELIER SVP

Colofon

TEAM

SVP LAND ATELIER Gemeente Raalte

PUBLICATIEDATUM
7-12-2020

ADRES
SVP architectuur en stedenbouw
‘t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-MAIL
[info@svp-svp.nl]

ONTWERP
Erwin Stoffer
Andrea Fernández Ramírez
Gijs Rijnbeek

IN OPDRACHT VAN
Gemeente Raalte

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

VERSIE 2.0
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden verleend.

Franciscushof Zuid Fase II

Stedenbouwkundig plan
Gemeente Raalte

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Inleiding

De opgave
1.1 Plangebied 11
1.2 Historische ontwikkeling 13
1.3 Analyse 15
1.4 (Her)ontwerpopgaven 19
1.5 Raamwerkkaart 21
1.6 Ambitie 23

Het plan
2.1 Landschappelijk wonen op landgoed Franciscushof 27
2.2 De Bouwstenen 29
2.3 De Deelgebieden 30

De uitwerking
3.1 Ruimtegebruik 35
3.2 Bebouwing 37
3.3 Verkeersstructuur 39
3.4 Groenstructuur 40
3.5 Waterstructuur 42
3.6 Duurzaamheid 45

De landmarks
4.1 Recreatief netwerk 51
4.2 Op de locatie 55

De profielen 67

Inleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan Franciscushof Zuid fase 2. De locatie Francishof ligt aan de N35 ten noorden van het dorp Raalte en is een voormalig terrein van een psychiatrische inrichting. De gemeente Raalte heeft de locatie Franciscushof aangekocht en werkt sinds 2006 aan de transformatie van de locatie naar woongebied.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan van INBO, is gedeeltelijk uitgevoerd, namelijk de Noordrand, Singel en de Veldhof. Daarna lag de ontwikkeling stil door andere inzichten in de markt in relatie tot het woonprogramma, veranderingen hoe om te gaan met landschap en beleving en onderzoek naar de verbreding van de N35.

Door de gewijzigde inzichten heeft de gemeente besloten om voor het nog niet ontwikkelde zuidelijke deel van de locatie een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen op basis waarvan een bestemmingsplan herziening kan worden opgesteld. In december 2018 is een opgavedocument opgesteld waarin de uitgangspunten staan beschreven die worden gesteld aan het stedenbouwkundig plan.

SVP Architectuur en Stedenbouw en 3585 Landscape Architects hebben in samenwerking met de gemeente en bewoners het nieuwe stedenbouwkundig plan opgesteld en uitgewerkt. In een aantal interactieve bewonersavonden, waarbij gesproken is over randvoorwaarden, ambities en uit te werken landmarks is het niet alleen een plan geworden dat past in het gebied, maar ook een plan dat aansluit bij de wensen van de omgeving!

Het planboek is opgebouwd uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt de opgave, analyse en ambitie toegelicht. Hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven aan de hand van bouwstenen en deelgebieden. In hoofdstuk 3 wordt het verder in verschillende thema's uitgewerkt. Het laatste hoofdstuk is een beschrijving van het openbaar gebied en landmarks die tijdens de bewonersavonden zijn gekozen.

De opgave

Franciscushof is een schakel tussen Raalte en het recreatieve landschap, sluit aan op de bestaande woonbuurt en geeft een antwoord op de verbreding van de N35.

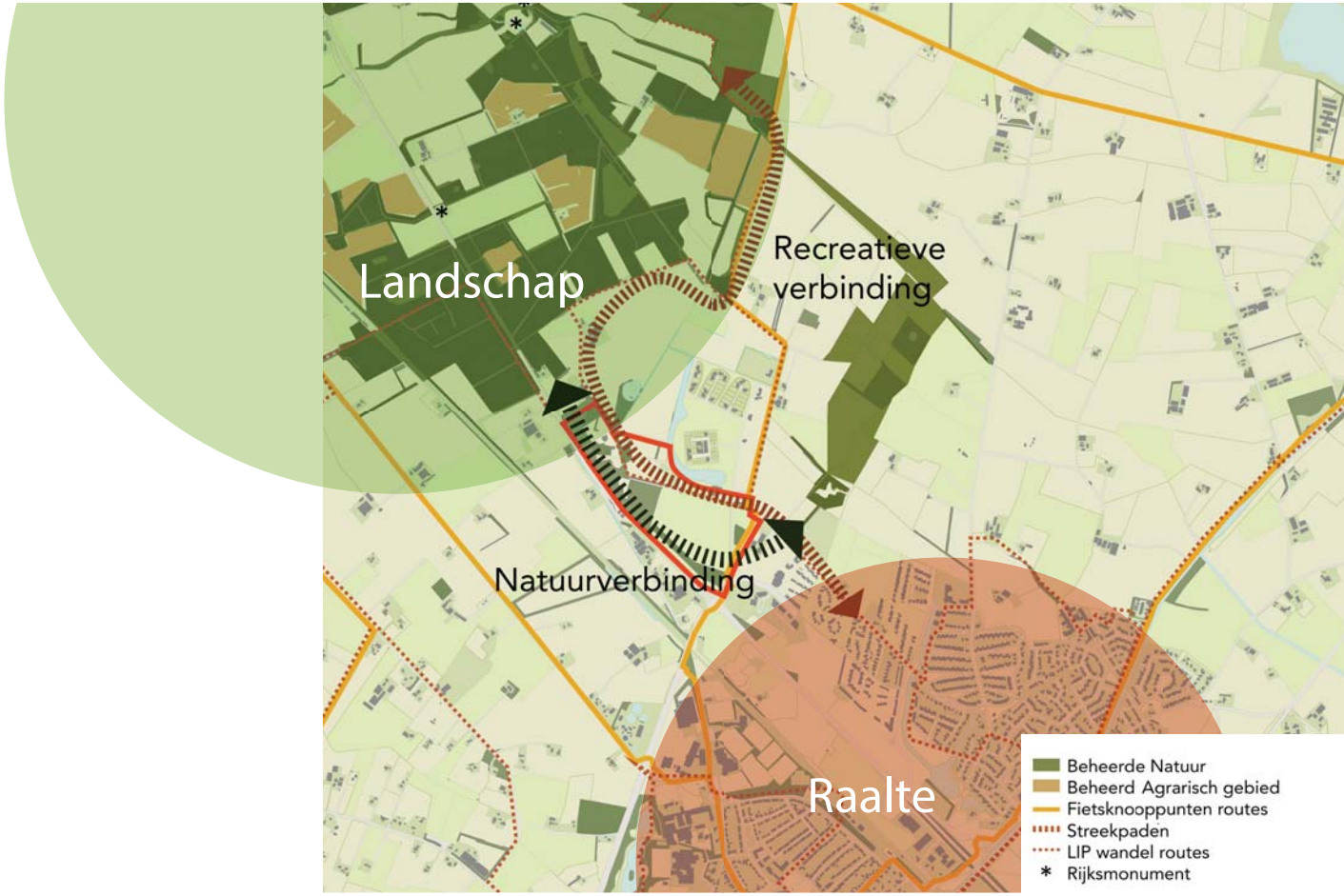
Franciscushof fase 1
Beethovenlaan
Knapenveldseweg
Hoftheater
N35
Harinkdijk

1.1 Plangebied

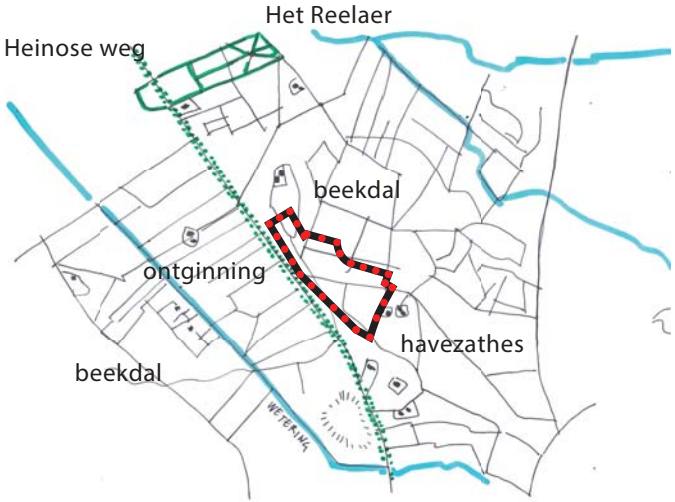
Het plangebied, het zuidelijke deel van de woningbouwlocatie Franciscushof, heeft een oppervlakte van ca. 24 ha. De gesloopte psychiatrische inrichting St. Franciscushof laat nog sporen na in het gebied. Het Hoftheater is het enige gebouw dat nog rest uit die periode en is inmiddels grondig gerenoveerd. De tuin daar achter met solitaire bomen is een landschappelijk relict. Datzelfde geldt voor de open plekken in het bosareaal in het meest westelijke deel van de locatie. Hier stonden paviljoens in het landschap.

De locatie wordt begrensd door de N35, de provinciale weg tussen Zwolle en Hengelo. Aan de oostkant door de Harinkdijk met een ontsluiting naar fase 1 via de Beethovenlaan. Aan de noorzijde bij het Hoftheater is de begrenzing een waterpartij. In het gebied zelf is een open veld en een oud boscomplex aanwezig. De bestaande laan Harinkdijk verbindt de Knapenveldseweg met de Beethovenlaan en gaat over het boscomplex om vervolgens aan te takken op de Knapenveldse weg aan de andere zijde van de locatie.

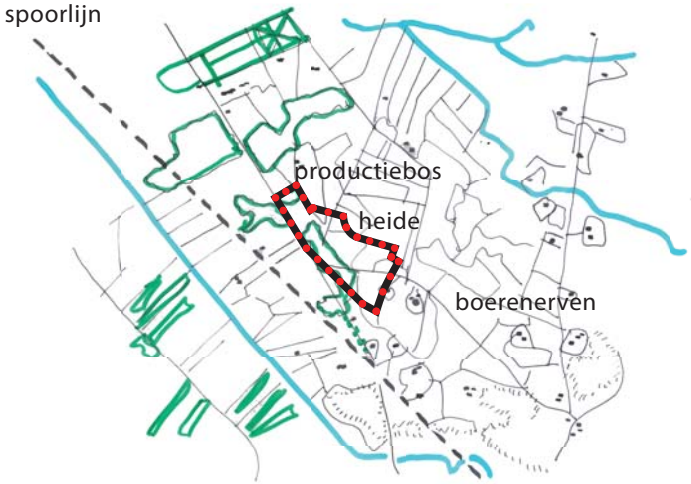
In de grotere context ligt het plangebied tegen het landgoed 't Reelaer en vormt het een belangrijke schakel tussen Raalte en het recreatieve landschap en ecologische zones. Het groene casco met de routes van het plan is belangrijk om hier aan bij te dragen.



1860



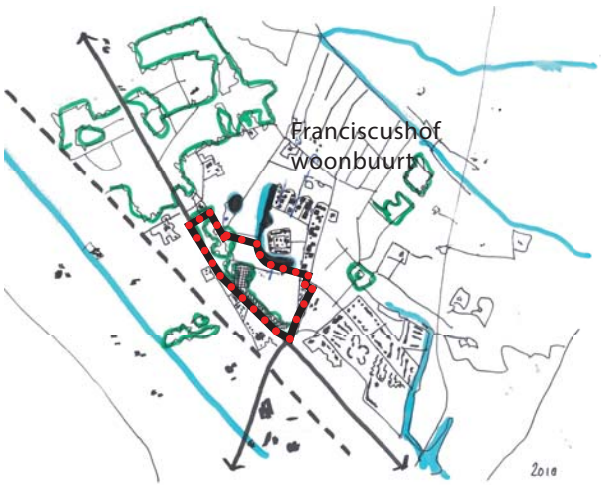
1900



1935

1975

2018



1.2 Historische ontwikkeling

Het gebied ligt in Salland met het bekende beekdalenlandschap met havezathes of landgoederen. Het waren deels zelfvoorzienende landgoederen met boerenland, boerderijen en bossen. Hiervoor werden ook productie- en plezierbossen voor de jacht aangeplant en heide ontgonnen naar landbouw- en weidegrond.

Er ontstond een intiem cultuurlandschap van open en gesloten fragmenten. Dat productiebos en landschap is ook aanwezig in het plangebied. In de jaren '60 werd het psychiatrisch ziekenhuis de Sint Franciscushof geopend. Het was bestemd voor vrouwelijke katholieke patiënten afkomstig uit de noordelijke provincies, die voorheen in het zuiden van het land verpleegd moesten worden. De oprichter, een pastoor uit Raalte, wist even buiten zijn woonplaats de nodige grond bijeen te brengen.

Hier werden gebouwen gerealiseerd met een moderne uitstraling en verweven met het landschap. Tuinen, waterpartijen en buitenruimtes liepen in elkaar over.
Na de sloop van Sint Franciscushof werd het gebied aangewezen als woningbouwlocatie voor de gemeente Raalte, waarbij de kwaliteit van wonen in een groene, landelijke uitstraling de basis vormt. De kwaliteit van wonen in en aan het landschap is ook een belangrijk ingrediënt geweest voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan Franciscushof Zuid.

struwelen
open veld

theater
laanstructuren

aansluiten fase 1

beleefbaar bos

gesloten

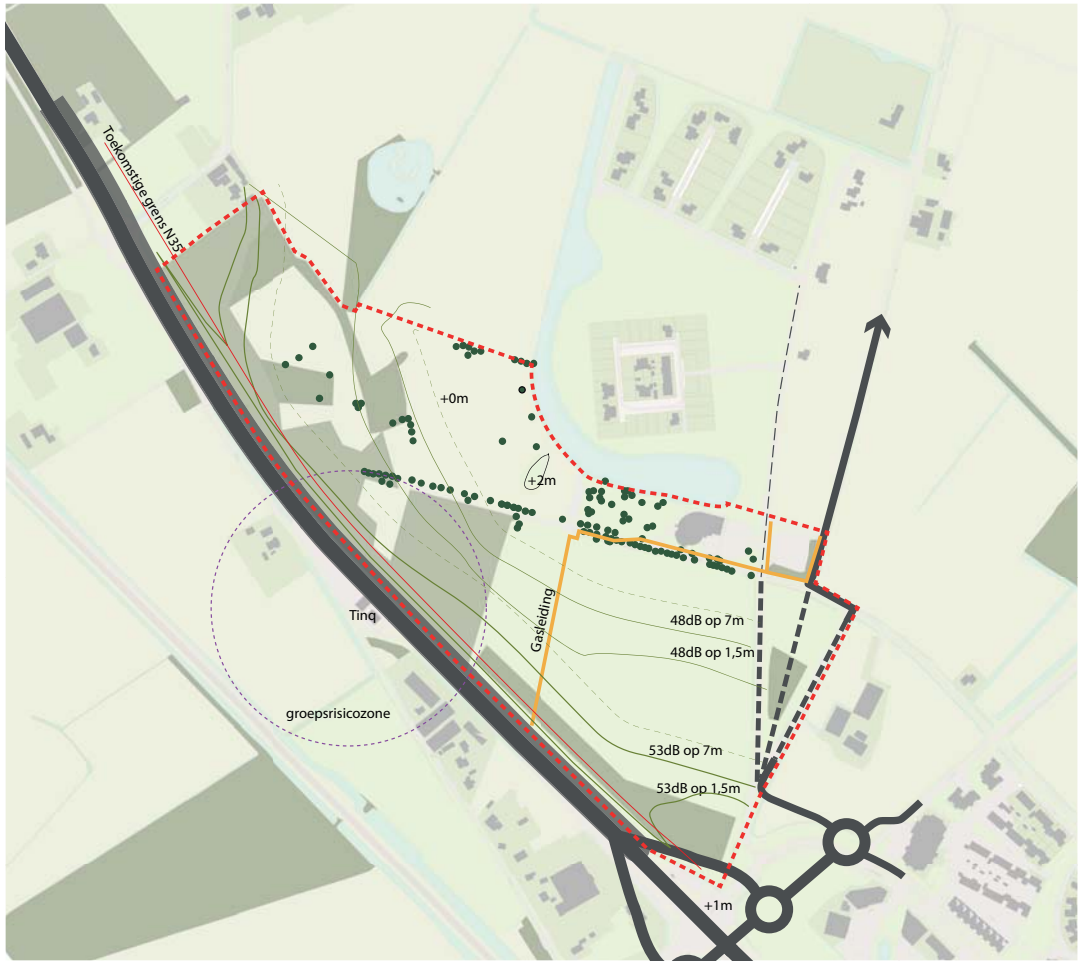
relatie landschap
woonbuurt
open

1.3 Analyse

Ruimtelijke analyse

Het gebied kenmerkt zich door een grote variatie in open en gesloten landschap. Het open veld met de struwelen geven een omkadering en belemmeren het zicht op de N35. Het sluit goed aan op de sfeer van het open landschap in Franciscushof fase I. De oude laanstructuur met berken heeft een landschappelijk karakter, maar is op verschillende plekken onderbroken. Het theater heeft een prominente ligging in het gebied en kan de spil vormen tussen de ontwikkelingen. Daarbij is het wel belangrijk dat er samenhang ontstaat in het gebied. Het directe voorterrein is netjes ingericht. De tuin achter het water is meer een relict met bomen en enkele kunstwerken en niet echt toegankelijk. Lage houten hekken langs de Beethovenlaan moet foutparkeren voorkomen. Voldoende parkeergelegenheid en veilig parkeren voor het theater is een aandachtspunt in de uitwerking. Het bos aan de noordzijde van het plangebied heeft een recreatief karakter en is goed toegankelijk met bospaden en oude beukenlaan relicten. Hier is het spel van open en gesloten met zichtlijnen goed waarneembaar en een kwaliteit voor dit gebied.

Ecologische waarden in het gebied

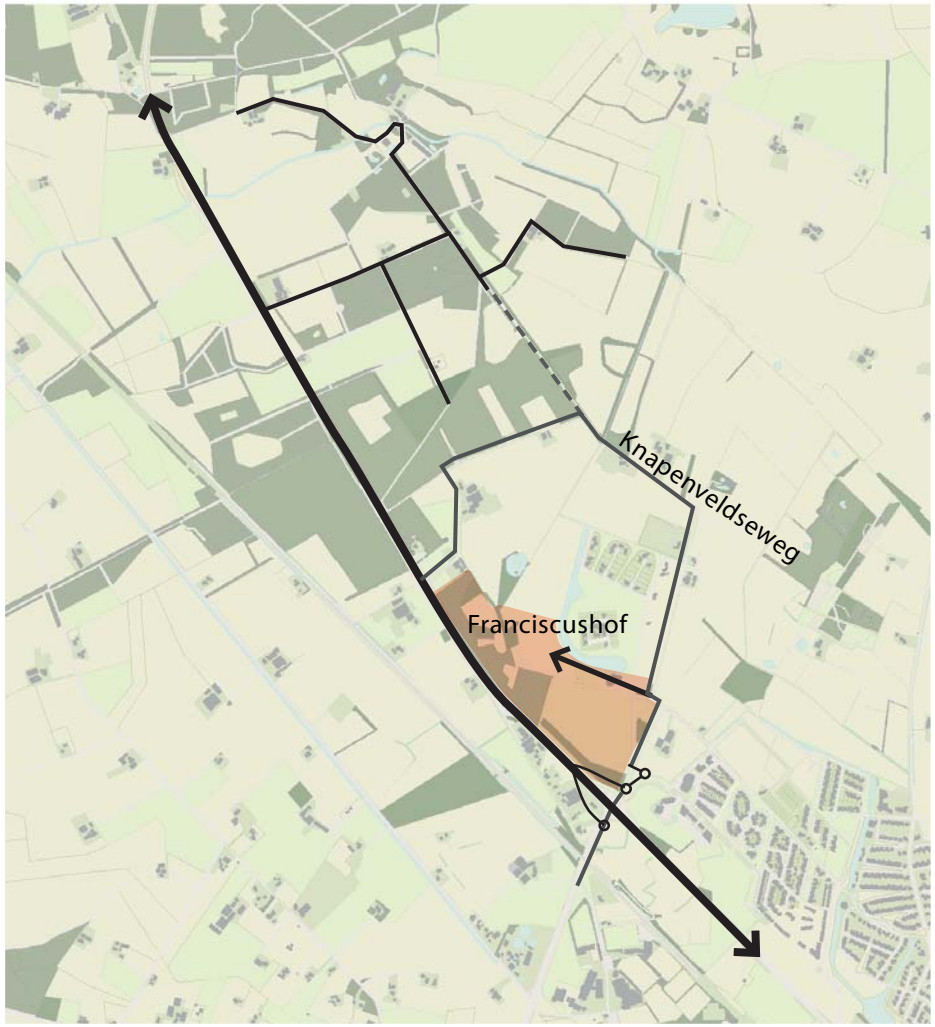


Belemmeringen kaart

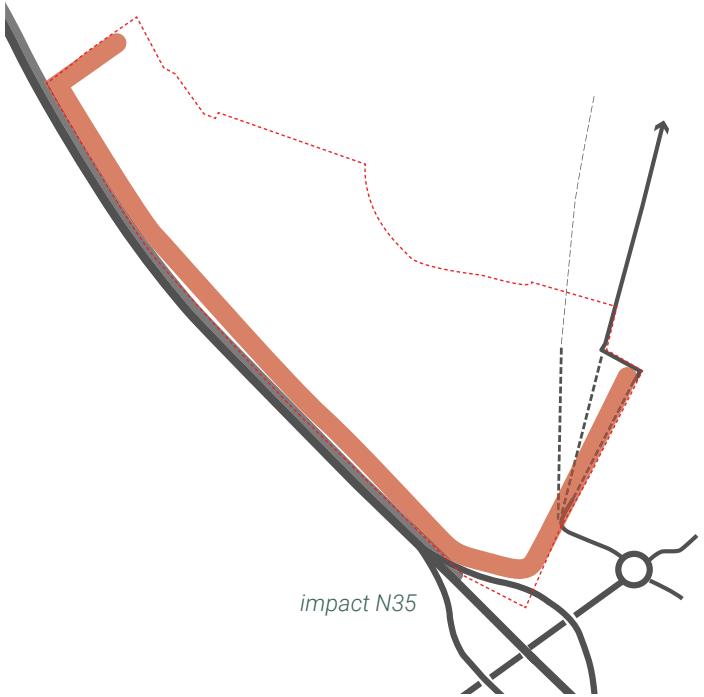
Functionele analyse

Het plan heeft een aantal harde voorwaarden waar in het ontwerp rekening mee moet worden gehouden. Onder andere de verdubbeling van de N35 en aanpassing van het knooppunt. De provincie Overijssel is samen met de gemeente de voorkeursvariant aan het uitwerken. Een ongelijkvloerse kruising, zonder parallelweg langs Franciscushof, maar met aanpassing van de kruising Knapenveldseweg. Het autoverkeer gaat via Franciscushof en het vracht- en landbouwverkeer 'buitenom' over de huidige Knapenveldseweg.

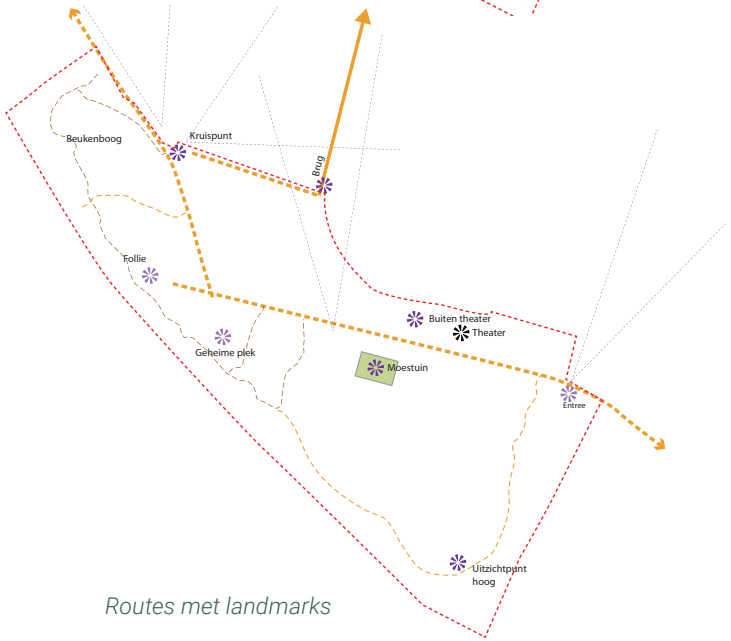
Langs de N35 ligt een Tinq-tankstation met een groepsrisicozone van 200 meter. Bij voorkeur wordt niet gebouwd in die zone. In het gebied zijn waardevolle laanstructuren en solitaire bomen, die zoveel mogelijk worden ingepast als ze bijdragen aan de landschappelijke beleving en verhoging van de ecologische waarden in het gebied. De verschillen van ecologie door water, bos en veld zijn belangrijk voor de biodiversiteit in het gebied. Midden over het veld en de Harinkdijk loopt een gasleiding richting Franciscushof fase I die moet worden ingepast in het plan met een vrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.



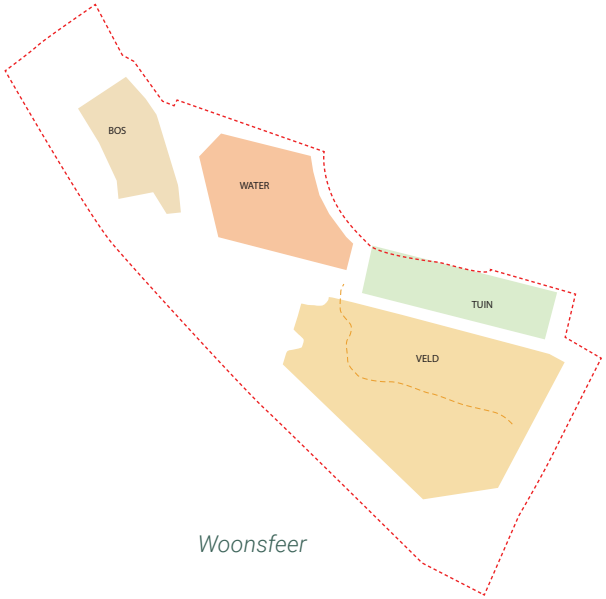
Groen casco



impact N35



Routes met landmarks



Woonsfeer

1.4 (Her)ontwerpopgaven

Bij de ontwikkeling van Francishof Zuid zijn een aantal nieuwe ontwerpopgaven geformuleerd die het vertrekpunt zijn bij de aanpassing van het stedenbouwkundig plan Franciscushof Zuid. Het gaat om de:
- de verbreding van de N35
- het ontwikkelen van een groen casco
- andere woonthema's
- nieuwe landmarks

N35

De ontwikkeling van knooppunt Raalte (N348/N35) en het opheffen van de aansluiting van de Knapenveldseweg op de N35 heeft consequenties voor het plangebied. Allereerst heeft de verdubbeling directe gevolgen voor de plangrens en de exploitatie van Franciscushof. De ongelijkvloerse kruising met het knooppunt zorgt ook voor een scheiding van verkeerstromen. Het autoverkeer gaat via de entree van Franciscushof en het vracht- en landbouwverkeer maakt gebruik van de huidige Knapenveldse weg. Met de verbreding van de N35 veranderd ook de geluidszone en er zal een passende geluidswering nodig zijn voor een acceptabele leefkwaliteit in Franciscushof.

Groen casco

Om wonen in het landschap als woonkwaliteit waar te maken en de ecologische landschappelijke structuren te versterken is het van belang dat er een sterk groen casco ontwikkeld wordt. Het bestaande bos, de lanen en de bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en versterkt waar mogelijk. De relatief nieuwe struweelaanplant langs de N35 wordt geplant op de nieuw te realiseren geluidswal die onderdeel wordt van een geluidslandschap als onderdeel van de nieuwe groenstructuur. Het beeld van open en gesloten is sterk beleefbaar in het casco en sluit aan bij de landschappelijke karakteristiek. Het groene casco wordt natuur inclusief en klimaatbestendig ingericht net als de rest van de openbare ruimte van Franciscushof.

Woonthema's

Vanwege de veranderende markt is er behoefte aan een andere mix van woningen dan in het oorspronkelijke plan is bedacht. Geen appartementen en grote vrijstaande woningen op grote kavels, maar meer woningen in het middensegment. Dat betekent ook dat de opgave is om een andere verdeling van woonvelden te maken die passen in het groene casco. De uitwerking van de woonvelden sluit aan op het landschap en de al eerder gerealiseerde woonvelden in Franciscushof Noord.

Landmarks

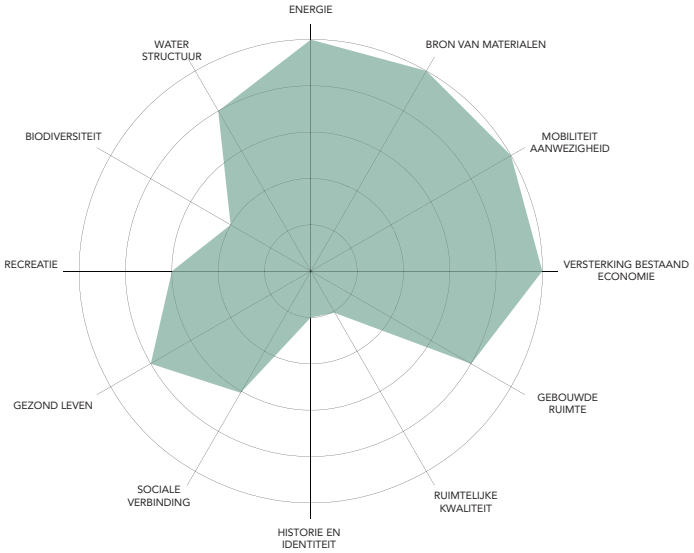
Door afscheid te nemen van het vorige stedenbouwkundige plan, zijn ook de architectonische landmarks, als gestapelde en complexe gebouwen, niet meer van toepassing. Hiervoor in de plaats komen landschappelijke landmarks, die niet alleen herkenbaar zijn in het plan, maar ook bijdragen aan de sociale cohesie voor de bewoners. Het zijn plekken voor ontmoeting, educatie, gezondheid en welzijn. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij het bestaande theater en de tuin die aan het water ligt.

- Park landschap
- Water
- Bos behouden
- Bewaarde bomen
- Bomen
- Lanen behouden
- Recreatieve paden
- Mogelijkheid voor bos vergroten
- Mogelijkheid voor water structuur vergroten
- Geluidschermen
- Geluid talud
- Accent
- Heuvel
- Nieuwe routing
- Gemeenschappelijke tuin

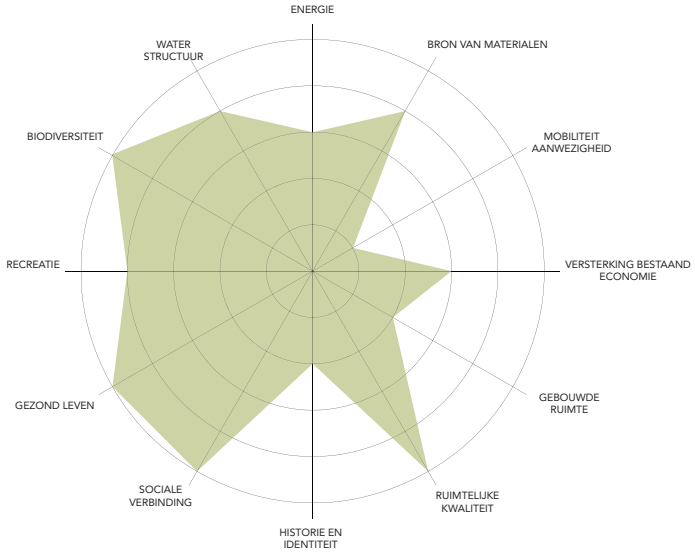
1.5 Raamwerkkaart

De (her)ontwerpopgaven zijn vastgelegd in een raamwerkkaart die op de eerste bewonersavond op 15 april 2019 aan de omgeving is gepresenteerd. Er was ruimte om reactie te geven op de voorgestelde uitgangspunten en strucuur. De opmerkingen gingen met name over verkeersafwikkeling in het plan en over de Knapenveldseweg, de rust en de natuur die nu in het gebied aanwezig is, woonaanbod realiseren voor starters en ouderen en de positie en grootte van de landmarks. Als voorbeeld is het bruggetje over het water een kwartslag gedraaid om de langzaamverkeersroute niet uit te laten komen op het Veldhof en is uitdrukkelijk gevraagd om een veilige fietsroute richting het knooppunt Raalte. Het verplaatsen van de entree naar de Harinkdijk en het opheffen van het eerste deel van de Beethovenlaan wordt als positief ervaren, omdat het de snelheid verminderd en de orientatie van de wijk op de oude laanstructuur van de Harinkdijk kom te liggen.Op basis van deze uitgangspunten is de raamwerkkaart aangepast en heeft die de basis gevormd voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

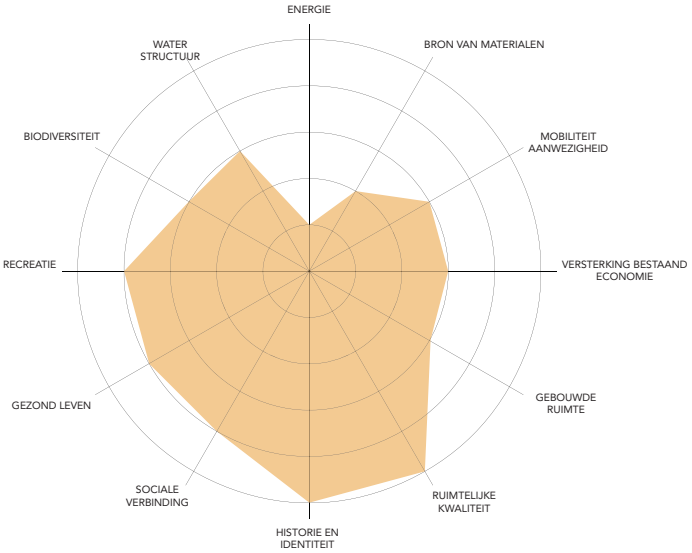
17%
Energievelden



45%
De natuur in



38%
Eigen Raalte



1.6 Ambitie

Het tweede deel van de avond ging over de ambitie en invulling van de woonvelden. Als voorbereiding zijn drie scenario's, Energievelden, De natuur in en Eigen Raalte uitgewerkt die het gebied een andere kleur kunnen geven. Wat past nu op deze plek? Hoe kunnen we duurzaamheid integreren. Welke ruimtelijke principes horen daar bij. Er ontstond een levendige discussie en er kon gestemd worden. De natuur in en Eigen Raalte hadden een voorkeur. Het betekent niet dat Energievelden niet aantrekkelijk is. Vanuit alle scenario's zijn ambities gehaald die gebruikt zijn voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

Het ruimtelijk concept, met de woonsferen als landgoederen, erven en de bijbehorende landschapsstructuur elementen zijn overgenomen uit het scenario Eigen Raalte. De relatie van het wonen met het landschap, klimaatbestendige principes en de biodiversiteit van de natuur zijn ambities die komen uit het scenario De natuur in. Voorkomen van hittestress, een goede oriëntatie van de woningen en het toe te passen energieconcept zijn ambities uit de Energievelden die een plek hebben gekregen in het stedenbouwkundig plan.

Het plan

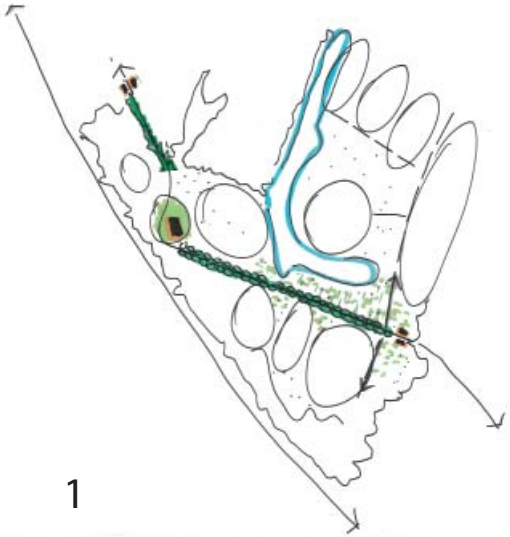
De waarde van het landschap is versterkt in de nieuwe woonbuurt landgoed Franciscushof

Bos
Water
Erven
Veld
Veldhof
Holtheater
Beethovenlaan
Knaapenwaldsweg
Haringdijk
N35

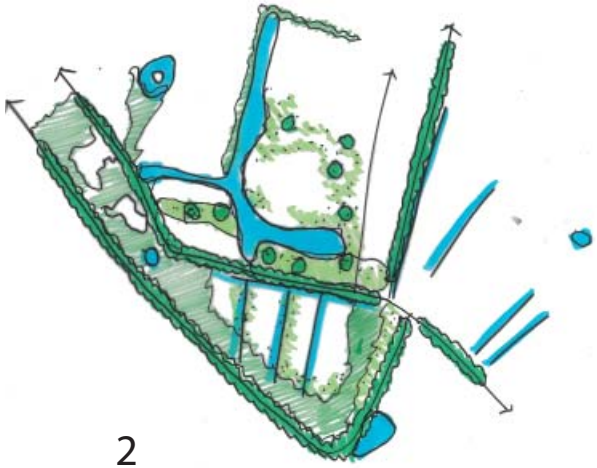
2.1 Landschappelijk wonen op landgoed Franciscushof

Verscholen in het bos, aan het einde van de oude laan ligt het nieuwe landgoed Francishof. Francishof fase II is niet alleen een vervolg van Franciscushof fase I, maar geeft het gebied een andere oriëntatie. De kruising Harinkdijk en Knapenveldseweg is nu het entreegebied van Franciscushof. De bestaande landschapstructuren zijn versterkt en gecombineerd met nieuwe woonmilieus. Recreëren in het landschap van het landgoed is geen utopie meer door de aanleg van routes over de landschappelijke geluidswal die aantakt op het bestaande boscomplex en wandelpaden naar de omgeving. De woningen in Franciscushof liggen direct aan het landschap van de bloemrijke velden, waterpartijen of in het bos. En de tuin rond het theater heeft een metamorfose ondergaan en is echt een plek voor de buurt geworden. Hier ontmoeten de bewoners van Franciscushof elkaar.

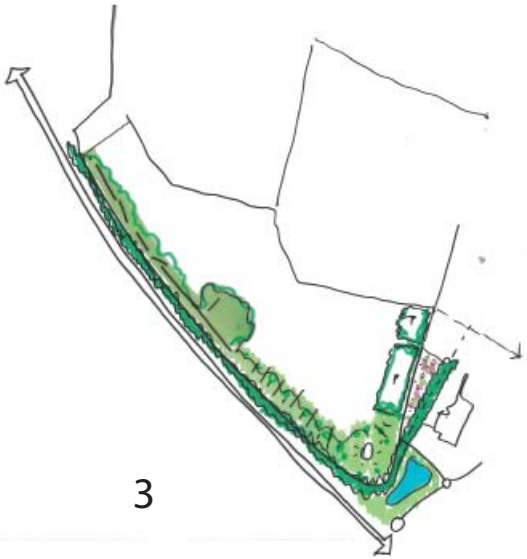
'Heerlijk om een rondje te lopen op het landgoed'



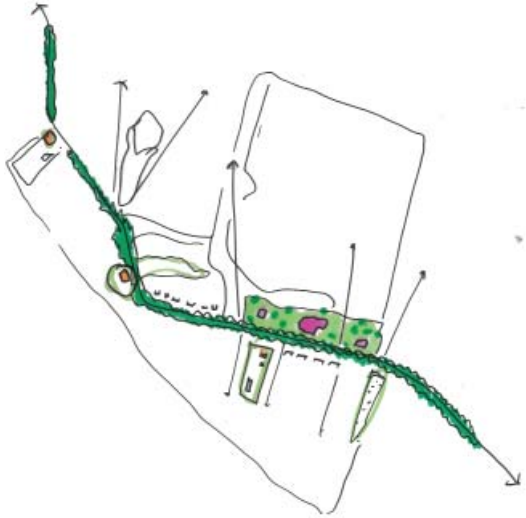
1



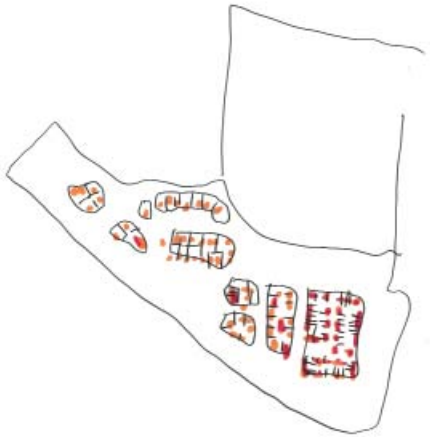
2



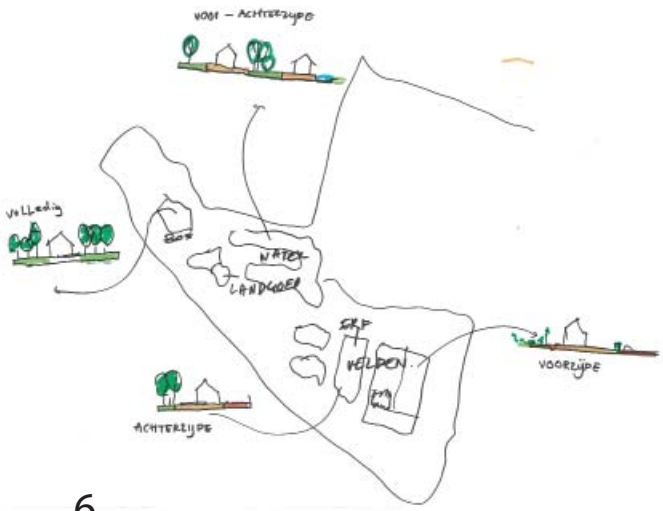
3



4



5



6

2.2 De bouwstenen

Het ontwerp is gebaseerd op een aantal ruimtelijke bouwstenen die afleesbaar zijn in het stedenbouwkundig plan.

Landgoed Franciscushof

De woonwijk Franciscus krijgt een andere beleving door de introductie van Landgoed Franciscushof. De oude laan Harinkdijk is aangegrepen als belangrijkste drager voor het plan die uitkomt op het landgoed. Dit is een prominent woongebouw met bijgebouwen en een voortuin aan de laan. Het begin van de laan wordt gemarkeerd met een markante poort van pennanten waarop de naam van het landgoed staat vermeld. Zowel bewoners van Franciscushof fase I en II komen nu gelijkwaardig binnen en slaan vervolgens links of rechtsaf naar de woonbuurten. Dat is pas binnenkomen!

Versterken landschapsstructuren

In het gebied liggen landschappelijke elementen die passen bij het voormalige beekdalenlandschap en inrichting van de landgoederen. Het contrast van open en gesloten wordt versterkt door de oude laan extra te beplanten, bosstruwelen en bomen aan te planten. De centrale waterpartij wordt verlengd en verbreed en vormt samen met de greppels in de velden de basis voor een klimaatbestendige inrichting van het openbaar gebied.

Beleefbare entree en geluidslandschap

De verbreding van de N35 en knooppunt Raalte geven kansen voor Franciscushof. Door de afwaardering van de Beethovenlaan als directe hoofdontsluiting in het gebied ontstaat er ruimte om het gebied anders in te richten. Een brede geluidswal met beplanting komt uit op een landschappelijk landmark die de hoek van Franciscushof vormt en recreatief toegankelijk is. Samen met een nieuwe waterpartij markeert het de hoek van Franciscushof bij het knooppunt Raalte. Aan de andere zijde van de driehoek ligt de nieuwe ontsluiting naar landgoed Franciscushof die aantakt op de Knapenveldseweg en daar liggen ook de parkeervelden voor het theater omzoomd door struwelen.

Harinkdijk en Theatertuin

De Harinkdijk vormt naast een nieuwe richting in het plan ook de recreatieve route naar het landschap. Aan de Harinkdijk liggen een aantal interessante ruimtelijke 'kralen'. Zoals een bloemenveld, theatertuin, landgoedtuin en boerenerven met boomgaard, landgoedpoort en kunstwerken. De Theatertuin is een groen toegankelijk entreegebied en kan worden ingevuld met bloemrijke borders, buitentheater, zitplekken, terras en vlonder aan het water. Een plek voor een avondje uit of om samen met Franciscushof een buurtfeest te organiseren.

Rust en ruimte

Wonen in het landschap heeft te maken met rust en ruimte. In het veld met de meeste open ruimte en in de luwte van de wal worden de meeste woningen gerealiseerd. Een pragmatische opzet van het buurtje zorgt ervooer dat er zoveel mogelijk ruimte overblijft voor een landschappelijke inbedding. Door in dit deel efficient om te gaan met de ruimte ontstaat er speelruimte om minder intensief te bouwen in het bosrijke deel van het plan. Er wordt zoveel mogelijk op de open plekken, waar vroeger de paviljoens van St. Franciscushof stonden gebouwd. Hierdoor ontstaat ook op deze plek een rustig woonmilieu.

Wonen op Franciscushof

De verschillende benaderingen van de woonbuurten in het landschap geven ook mogelijkheden om op verschillende manieren in het landschap te wonen. In de velden liggen de woningen met de voorkanten naar het landschap. Veranda's en zitjes in de voortuinen zijn kenmerkend. In de erven liggen de woningen aan een erf georiënteerd en met tuinen aan de achterzijde naar het landschap. Dat geldt ook voor de woningen op het eiland waar de woningen deels met voorkanten aan de Harinkdijk en deels aan de groenzone of een waterpartij liggen. De woningen staan ook gevarieerder op de kavels. In het bos liggen een aantal clusters van woningen waarbij de tuinen met vlonders direct aan het landschap liggen. De beleving met het landschap is hier maximaal!

Een nieuw woonlandschap dat aansluit bij Franciscushof 1

2.3 Deelgebieden

De Franciscushof Zuid bestaat uit zes deelgebieden met ieder een eigen karakter van het landschap en bebouwing:

De Velden

Compact wonen met voorkanten van woningen aan de bloemrijke velden en greppels waar het water bovengronds wordt afgevoerd. Het parkeren wordt op de achterterreinen opgelost. Er ontstaat een samenhangend beeld per bouwveld in kleur en uitstraling.

De Erven

De voordeuren liggen aan een gemeenschappelijk erf en de achterkant van de woningen tegen de bosrand of het veld. Een bijzonder wooncluster (met bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen) of een boerderijwoning ligt op het erf. Verschillende bouwvolumes wisselen elkaar af en verspringen in rooilijn. Het architectuurbeeld is landelijk en verschillend van bouwvolume.

Het Eiland

Hier is het 'vrij' wonen met uitzicht en de perfecte locatie om een eigen bouwkavel in te vullen. Elke woning heeft een eigen architectonische kwaliteit en zicht op het landschap. Of dat nu de oude laan, de waterpartij of het infiltratieveld met vennen is, het maakt niet uit. Het uitzicht is fantastisch.

Bosrijk

In het bosrijke deel van het plan staat bebouwing op de open plekken, om zoveel mogelijk bomen in te passen. Eén complex aan het einde van de laan wordt uitgewerkt als landgoed Franciscushof, door de positie aan de laan en de tuin, maar ook door een sterk architectonisch concept. De woningen hebben een sterke relatie met het landschap.

Geluidslandschap

Een combinatie van landschap, recreatie en geluidmaatregelen is te vinden in het geluidslandschap. Ter hoogte van het boscomplex wordt een groen beplant geluidscherm gerealiseerd om zoveel mogelijk bomen te behouden. Bij de Velden en Erven start de geluids-wal die oploopt van als landschappelijke landmark in de omgeving. Over de geluidswal liggen paden verscholen tussen bomen en struwelen en een grote speelplek op de top van de heuvel.

Theater

Het theater heeft een eigentijdse uitstraling, maar de tuin en inrichting van de omgeving met parkeerplaatsen krijgt een andere invulling. In de tuin worden bestaande bomen ingepast en wordt een tuinontwerp gemaakt met borders, paden en zitplekken. Hierbij wordt de relatie gezocht met het water. De parkeerplaatsen worden gezoneerd aan de randen en klimaatbestendig ingericht met stevige struwelen om de auto's uit het zicht te onttrekken.

Bosrijk
Het Eiland
Theater
De Erven
De Velden
Geluidslandschap

De uitwerking

Over elk aspect in het plan is nagedacht hoe dit op een zo duurzame mogelijke wijze kan bijdragen aan landgoed Franciscushof

RUIMTEGEBRUIK

Onderdeel	Totaal	Aandeel
Uitgeefbaar	51440 m²	21%
Bos	63688 m²	26%
Bloemenveld	33030 m²	14%
Park	15496 m²	6%
Verharding	13519 m²	6%
Halfverharding	20880 m²	6%
Water	5498 m²	2%
Infrastructuur N-35	38312 m²	16%
Plangebied	241864 m²	100%

1/4000

0 50 100 150 200

3.1 Ruimtegebruik

De begrenzing

Het plangebied is 241.864 m^2 groot en is in het stedenbouwkundig plan verdeeld in uitgeefbaar, bos, bloemenveld, park, verharding, halverharding, water en ruimtereservering voor de N35. Deze kaart vormt de basis voor de grondexploitatie van Franciscushof.

De opbrengsten worden gegenereerd uit de verkoop van uitgeefbare gronden (21%) aan kavels.

De kosten liggen in het aanbrengen van groen, verharding en water. Een groot deel van het de m^2 ruimtegebruik is bestaand bosarea dat wordt ingepast in het plan, maar ook nieuw aan te planten stukken met laanbomen, boomgroepen en struwelen (26%). Het overige groen zijn bloemenvelden (14%) en een parkachtige inrichting (6%). Het verschil zit in de beheer van het groen, waarbij het bloemenveld extensief en het park intenstief wordt beheerd.

Voor verharding wordt onderscheidt gemaakt in vaste verharding (6%), als klinker en asfalt, en in half- of open verharding (6%) dat wordt gebruikt voor parkeerplaatsen en informele wandelpaden. Een deel van het plangebied wordt uitgegraven om extra waterberging (2%) te creëren en een landschappelijke overgang te maken naar de waterplas.

Het resterende deel (15%) is noodzakelijk ten behoeve van de verbreding van de N35. Hierover moeten afspraken worden gemaakt met de provincie voor kostenverevening.

TYPOLOGIE

Type	Aantal	Aandeel
Rijwoning	36	22%
Hoekwoning	22	13%
Vierspanner	8	5%
Tweekapper	52	32%
Ondergrond	4	2%
Vrijstaand	41	25%
	163	100%

1/4000

0 50 100 150 200

3.2 Bebouwing

Bebouwingstructuur

De bebouwingsstructuur geeft de totale verkavelingstructuur weer en heeft een verloop qua dichtheid en oriëntatie. De woningen in de Velden hebben een orthogonale structuur met veel rijwoningen en tweekappers. In de Erven wordt het programma dunner met ook vrijstaande woningen. Op het Eiland zijn duurdere woningen op grote kavels gesitueerd en staat de bebouwing ook vrijer op het kavel. In Bosrijk geeft de ruime opzet met compacte clusters en vrijstaande villa's een luchtig beeld met veel ruimte voor groen.

Bebouwingstypologie

In het plan is sprake van een grondgebonden woonmilieu met rijwoningen, hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Op sommige plekken is een ander bijzonder woonprogramma interessant, bijvoorbeeld een kwadrantwoning, omdat het aansluit bij de doelgroep starters en senioren. De kavels variëren in grootte van

Rijwoning:	120-140 m^2
Hoekwoning:	220-250 m^2
Twee onder één kap woning:	250-340 m^2
Vrijstaande woning:	450-700 m^2
Kwadrant woning:	325-400 m^2

Bouwhoogte

De bebouwing in Franciscushof sluit aan bij de Sallandse bouwtypologie. Daarom is één van de basisrandvoorwaarden is dat alle woningen voorzien worden van een kap. De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 2 lagen + één kap en de aanbouwen en bijgebouwen maximaal 1 laag + één kap.

Ontwikkelprincipe

De Erven en de Velden in Franciscushof worden projectmatig uitgevoerd. Het Hoftheater blijft behouden en uitgebreid met een KDV (kinderopvang). Voor de woningen op het Eiland en in Bosrijk wordt ruimte geboden aan collectief of particulier opdrachtgeversschap.

Specials

Extra aandacht gaat uit naar een aantal speciale gebouwen en ensembles die in de deelgebieden op een prominente plek, in een zichtlijn, liggen en de woonsfeer versterken. Het gaat om de nieuwe gebouwen die getypeerd kunnen worden als het Landhuis (1) in Bosrijk en de Schuur (2) op de Erven.

3.3 Verkeerstructuur

Toegankelijkheid

Door de aanpassing van knooppunt Raalte ontstaat er een nieuwe entree voor Franciscushof. De bestaande aansluiting Beethovenlaan wordt opgeheven en ter hoogte van de bestaande Harinkdijk wordt aangetakt op de Knapenveldseweg. Ter hoogte van de kruising Harinkdijk met Knapenveldseweg is de hoofdentree van Franciscushof. Vanuit de hoofdentree splitst het verkeer zich in drie richtingen. Franciscushof Noord, Franciscushof Zuid met de Velden en de Erven en een doorgaande (fiets)straat die Bosrijk en het Eiland ontsluit. Deze route verbindt ook Raalte met het landgoed 't Reelaer en het buitengebied. Aan het einde van de route wordt die verbonden met de Knapenveldseweg Deze aansluiting dient ook als entree voor nood- en hulpdiensten.

Auto-ontsluiting

De straten in de Velden hebben een basisprofiel van een 4,5m brede rijweg met minimaal aan één zijde een 1,5m breed voetpad. Achter de blokken ligt een parkeerkoffer met een 6,0m brede rijweg en 5,0m brede parkeervakken. De woonstraten in de Erven hebben hetzelfde breedteprofiel, maar er is sprake van een shared space principe.

De opbouw van het profiel van de Harinkdijk is eenduidig in materiaal en beplanting (5,4m breed en verhard met zijbermen van open verharding) en kan smaller worden richting de Knapenveldse weg (3,5m breed en met groene bermen), omdat er steeds minder verkeer over rijdt. De wegen in het het deelgebied het Eiland en Bosrijk zijn smal (3,0m en verhard met zijbermen van open verharding) om te voldoen aan de eisen van de brandweer. In het hele gebied is sprake van een 30km-zone.

Fiets- en Wandelpaden

In Franciscushof worden geen aparte fietspaden aangelegd, maar bewegen fietsers en auto's naast elkaar. Er wordt alleen een extra langzaamverkeersverbinding gemaakt ter hoogte van de ontsluitingsweg Franciscushof vanaf knooppunt Raalte om de Velden direct bereikbaar te maken.

De Harinkdijk vormt een doorgaande fietsroute, met beperkt autoverkeer voor de Knapenveldseweg. In de Velden liggen nog voetpaden langs de rijbaan, maar in de rest van het gebied liggen ze vrij en informeel door het landschap met een halfverharding van maximaal 1,5m breed.

Parkeren

De parkeernorm voor de woningen verschilt per type, maar is minimaal 2,0 pp waarvan 0,3 bezoekersparkeren per woningen. Uitgangspunt is zoveel mogelijk het parkeren uit het zicht te houden. Dit wordt gerealiseerd door het parkeren grotendeels op de eigen kavel op achterterreinen op te lossen. Parkeren op eigen terrein telt mee voor 1,0 pp per woning, 1,3 pp per woning als twee parkeerplekken achter elkaar worden gerealiseerd en 1,7 pp per woning als twee parkeerplekken naast elkaar worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte op straat.

Het parkeren rond het Theaterhof wordt anders georganiseerd. Het huidige parkeerterrein wordt herschikt zodat het één geheel gaat vormen met de tuin rondom het Theaterhof. De tijdelijke parkeerplaatsen verschuiven naar de zuidzijde dicht bij de hoofdentree van Franciscushof. Hier worden meer dan 160 parkeerplaatsen afgezoomd door struwelen met beplanting en bomen en daarmee uit het zicht onttrokken voor de bewoners van Franciscushof. Op termijn is het zelfs mogelijk om een directe ontsluiting vanaf de Knapenvelderweg op het parkeerterrein te realiseren om overlast zoveel mogelijk uit te sluiten. De tijdelijke parkeerplaatsen aan de overzijde van de Beethovenlaan vervallen hiermee en op deze plek wordt met 3 bouwkavels fase 1 afgemaakt.

PARKEREN

		Aantal	Norm	Totaal
Behoefte	Rijwoningen	36	2	72
	Hoekwoning	22	2,2	48,4
	Vierspanner	8	2,2	17,6
	Tweekapper	52	2,2	114,4
	Ondergrond	4	2,2	8,8
	Vrijstaand	41	2,4	98,4
	Theater			190
		163		549,6
Getekend	Openbaar	228	1	228
	Theater p.	208	1	208
	Enkel Privé	40	1	40
	Twee naast elk	11	1,7	18,7
	Twee achter el	46	1,3	59,8
				554,5
Saldo				4,9

1/4000
0
50
100
150
200

1/4000

0 50 100 150 200

3.4 Groenstructuur

Bestaande bomen

Het bestaande bos zal deels gekapt moeten worden ten behoeve van de verbreding van de N35. Hierdoor moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de resterende bomen en structuren. Er wordt zoveel mogelijk op open plekken gebouwd en er worden bomen aangeplant om het bosrijke woonmilieu te versterken. Bij het Hoftheater en het Eiland staan ook enkele bijzondere boomgroepen die worden ingepast.

Nieuwe bomen

De laanstructuur van de Harinkdijk is herkenbaar, maar onderbroken. Het ruimtelijk beeld wordt versterkt door aanplant van nieuwe laanbomen met primaire soorten Berken, Eiken en secundaire soorten Gewone Esdoorn, Iepen en Linden aan weerszijden van de weg. Op de open plekken in het Veld en het Eiland worden nieuwe boomgroepen en enkele solitairen geplant. De parkeerkoffers en parkeerplekken worden regelmatig onderbroken met plantvakken en bomen. De geluidswal wordt dicht beplant met bomen en struiken, zodat er een dicht bos ontstaat dat aansluit op het bestaande bos. De primaire soorten zijn Grove den en Eiken en de secundaire soorten Berken, Gewone Esdoorn en Linden.

Struwelen

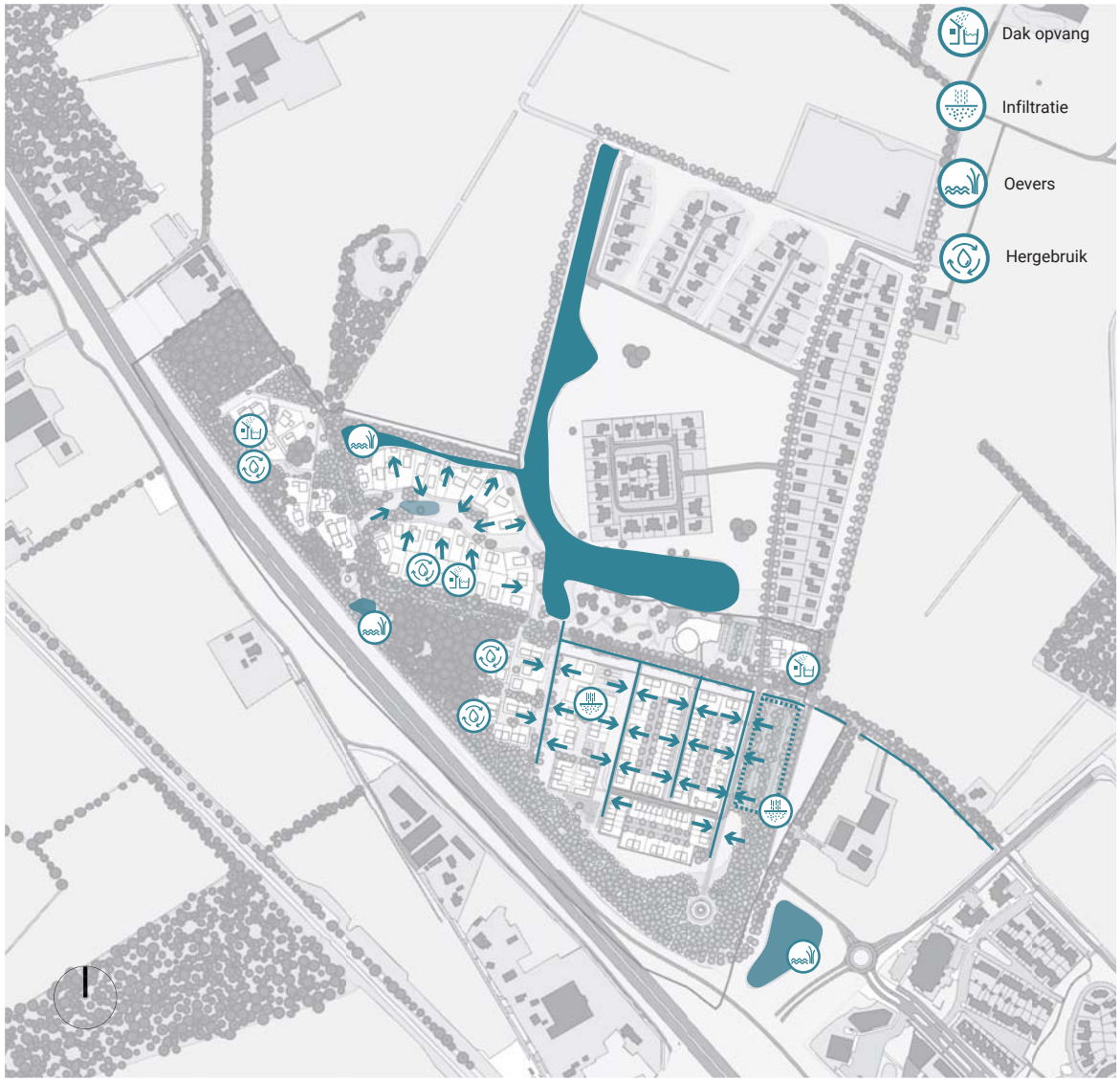
Een deel van de onderbeplanting in het landschap op het Geluidslandschap en rondom de parkeerzone is een kleurrijk geheel van struiken die geplant zijn en niet hoger worden dan 3 meter. Denk aan Gele kornoelje, Liguster, Kamperfoelie, Kardinaalsmuts, Roos in soorten, Sleedoorn, Vlier, Hazelaar, Krenteboompje en Mispel

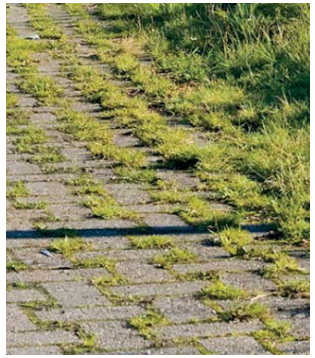
Geluidslandschap

Er is geluidonderzoek verricht naar het de verbreding van de N35 (2020) en de impact op het plangebied. Een maatregel tegen geluidhinder is noodzakelijk. Om het bestaande boscomplex zoveel mogelijk intact te laten wordt een geluidscherm gerealiseerd met gevarieerde beplanting en natuurinclusieve oplossingen. De geluidscherm wordt geplaatst van het begin van de Knapenveldse weg tot het einde van het bestaande boscomplex. Daarna gaat het scherm over in een brede geluidswal die is aangeplant met bomen en struwelen en openbaar toegankelijk is. De wal loopt tot het hoogste punt in de hoek van het knooppunt Raalte..

Erfafscheidingen

De overgang van privé- naar openbaar gebied wordt op verschillende manieren vormgegeven, maar heeft altijd een groen karakter, door aanplant van (beuken)hagen. Aan de voorzijde in de Velden, Theaterhof en op het Eiland zijn de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog. Daar waar zijtuinen aan het openbaar gebied grenzen is de erfafscheiding maximaal 2 meter hoog. Aan- en bijgegebouwen staan nooit op de erfgrens. Er zijn geen erfafscheidingen aanwezig in Bosrijk. Hier lopen de tuinen over in het bos of wordt privacy gecrëerd door border beplanting De Erven heeft een bijzondere situatie met tuinen aan het landschap. Hier is de erfafscheiding aan de achterzijde maximaal 1 meter hoog.


Dak opvang
Infiltratie
Oevers
Hergebruik



3.5 Waterstructuur

Waterberging

Het water wordt zoveel mogelijk vertraagd en vastgehouden in het gebied. Dat begint al bij de woning. Waar mogelijk wordt, op platafgedekte daken, een mossedum-dakbedekking toegepast. En het hemelwater wordt afgekoppeld en deels gebufferd in de tuinen. Dat is de eerste trap in de waterberging. De volgende trappen liggen in openbaar gebied, waar open verharding wordt toegepast op de openbare parkeerplaatsen en greppels en vennen zijn ontworpen die zorgen voor een vertraging en lokaal infiltreren van het regenwater. Bij een piekbelasting zal het hemelwater boven- of ondergronds worden afgevoerd op de waterplas die centraal in het plan ligt.

Uitbreiding waterplas

Om de waterplas van fase 1 te betrekken bij het plan wordt deze naar twee kanten uitgebreid. Aan de zuidkant takt de waterplas aan op de bestaande greppel die in de Velden ligt. Aan de westkant wordt de bestaande houtwal gevolgd en liggen woningen met achtertuinen aan het water. De oevers zijn deels openbaar en deels privé. De rietoevers in het openbare deel zijn natuurlijke oevers (talud 1:5). Het riet wordt zo beheerd dat er vrij uitzicht is over het achterliggende landschap. De privé oevers zijn (talud 1:3) en zijn natuurlijk ingericht, met de mogelijkheid voor een steiger tot 1/3 van de breedte van de kavel.

Greppels en Vennen

De greppels in de Velden hebben en een landschappelijk karakter en maken onderdeel uit van het wegprofiel of liggen vrij in het landschap. Ze takken aan op de greppel naast de Harinkdijk. Die vervolgens uitkomt op de waterplas. De Vennen op het Eiland en Bosrijk fungeren als wadi's. De wadi’s zijn bloemrijk en intensiever onderhouden om de wadi goed te laten werken. Ze worden gecombineerd met spelaanleidingen.

3.6 Duurzaamheid

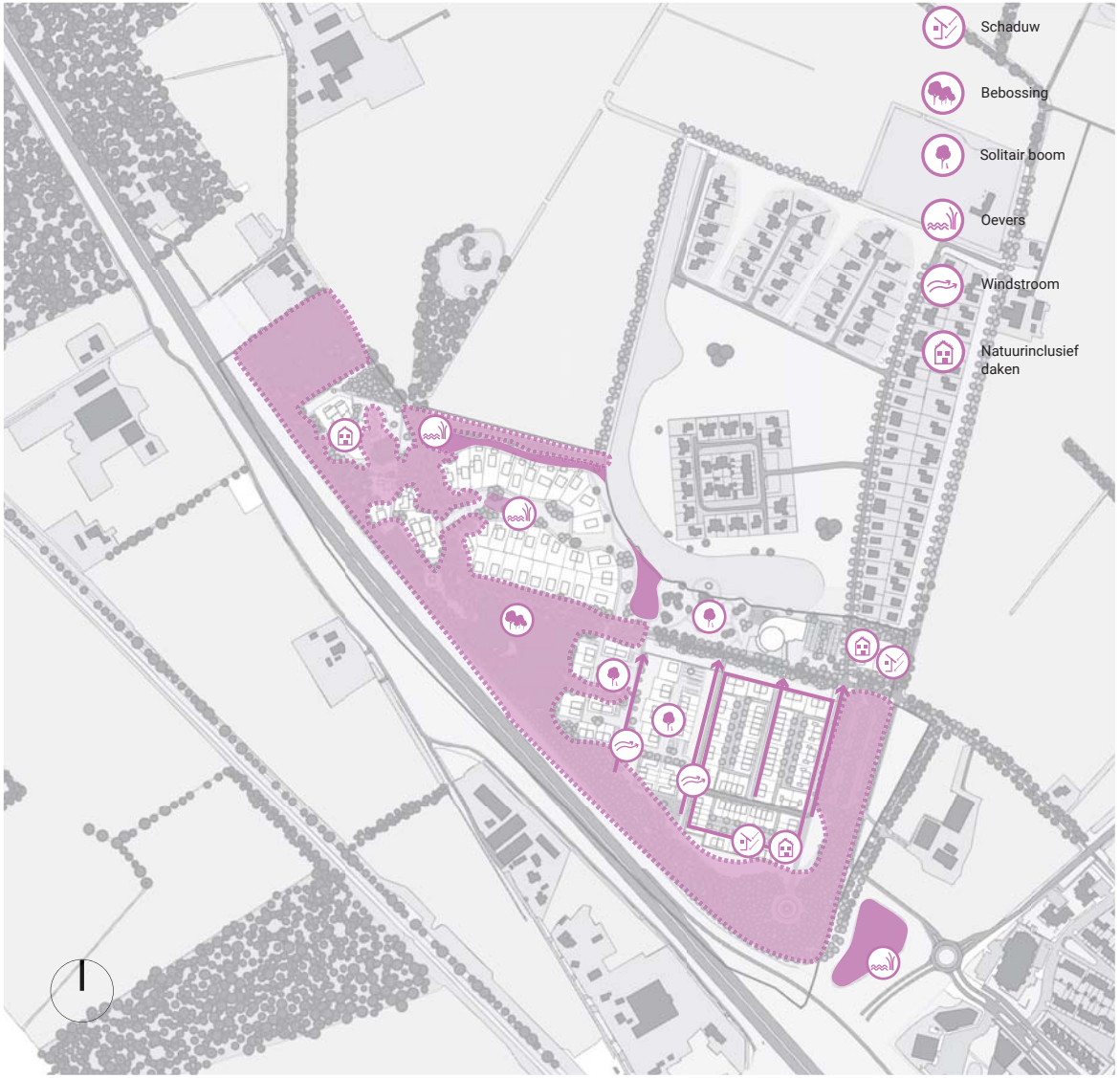
Klimaat

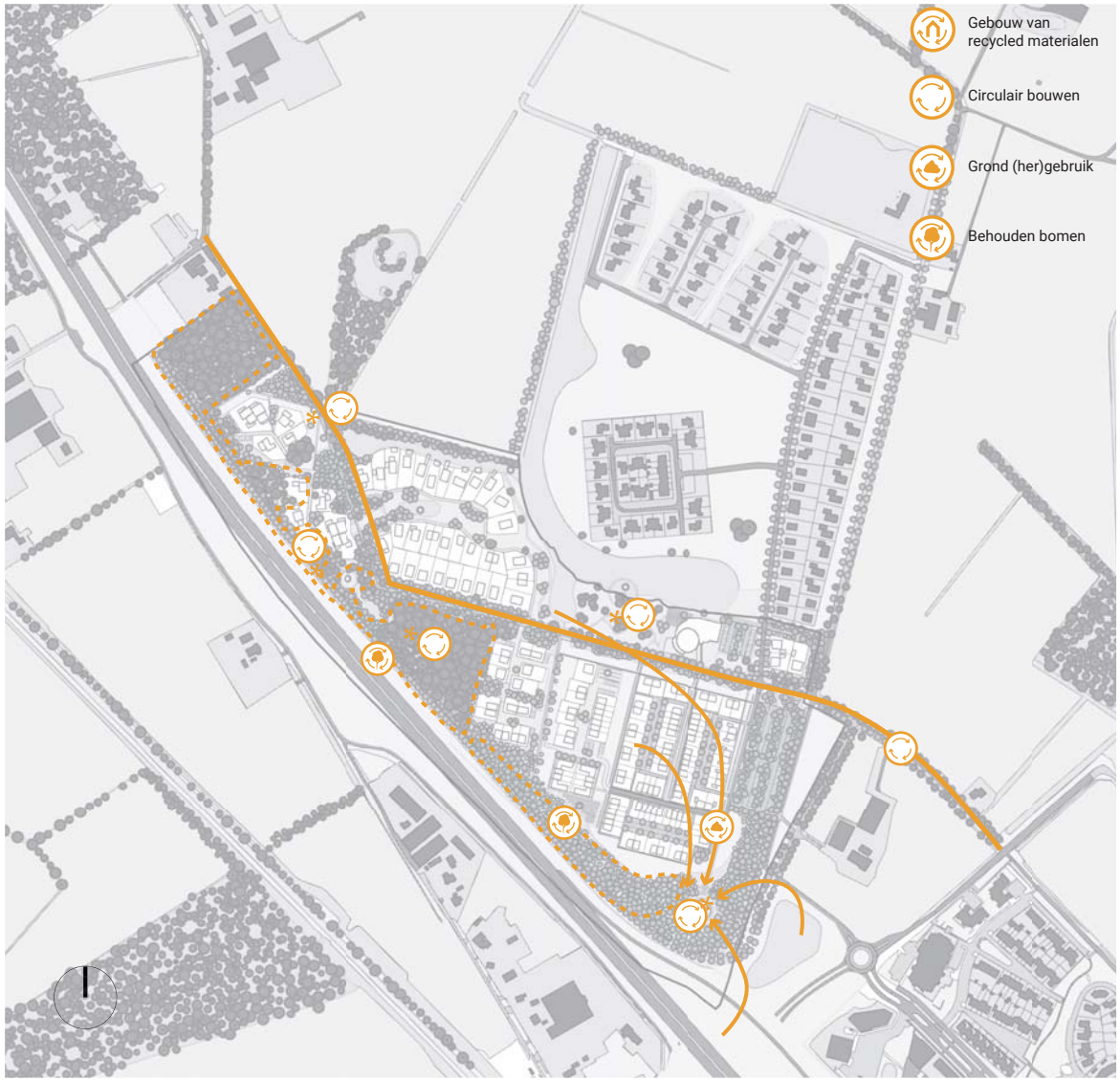
Afgelopen decennia werd het warmer en zijn er hete zomers geweest. In het plan is rekening gehouden met het voorkomen van hittestress. Het behouden van bestaande (grote) bomen en bos zal er voor zorgen dat er minder direct zonlicht de omgeving bereikt en er schaduwrijke plekken ontstaan om en rond de woningen. Daar waar het gebied open is bijvoorbeeld in de Velden, het Eiland en de Erven zorgen grote solitaire bomen of boomgroepen voor schaduwrijke plekken.

In de Velden en de Erven is de verkaveling zuid-zuidwest georienteerd, zodat de wind door de rechte straten kan waaien en op warme dagen zorgt voor een windstroom die warmere straten afkoelt. De gevarieerde meerlaagse beplanting op de wal sluit aan op het boscomplex en zorgt voor schaduwrijke plekken voor kleine zoogdieren, insecten en vogels.

De verharding in het openbaar gebied is tot een minimum beperkt, door het principe van shared space, open verharding en doorlatende halfverharding. Hierdoor wordt de opwarming van de openbare ruimte tot een minimum beperkt.

Op en aan de woningen zorgen veranda's en pergola's met beplanting voor schaduwrijke plekken en ze dragen daarbij ook bij aan de beleving van het landschap en het vergroten van schaduwrijke plekken voor fauna op en om het huis.





Circulariteit

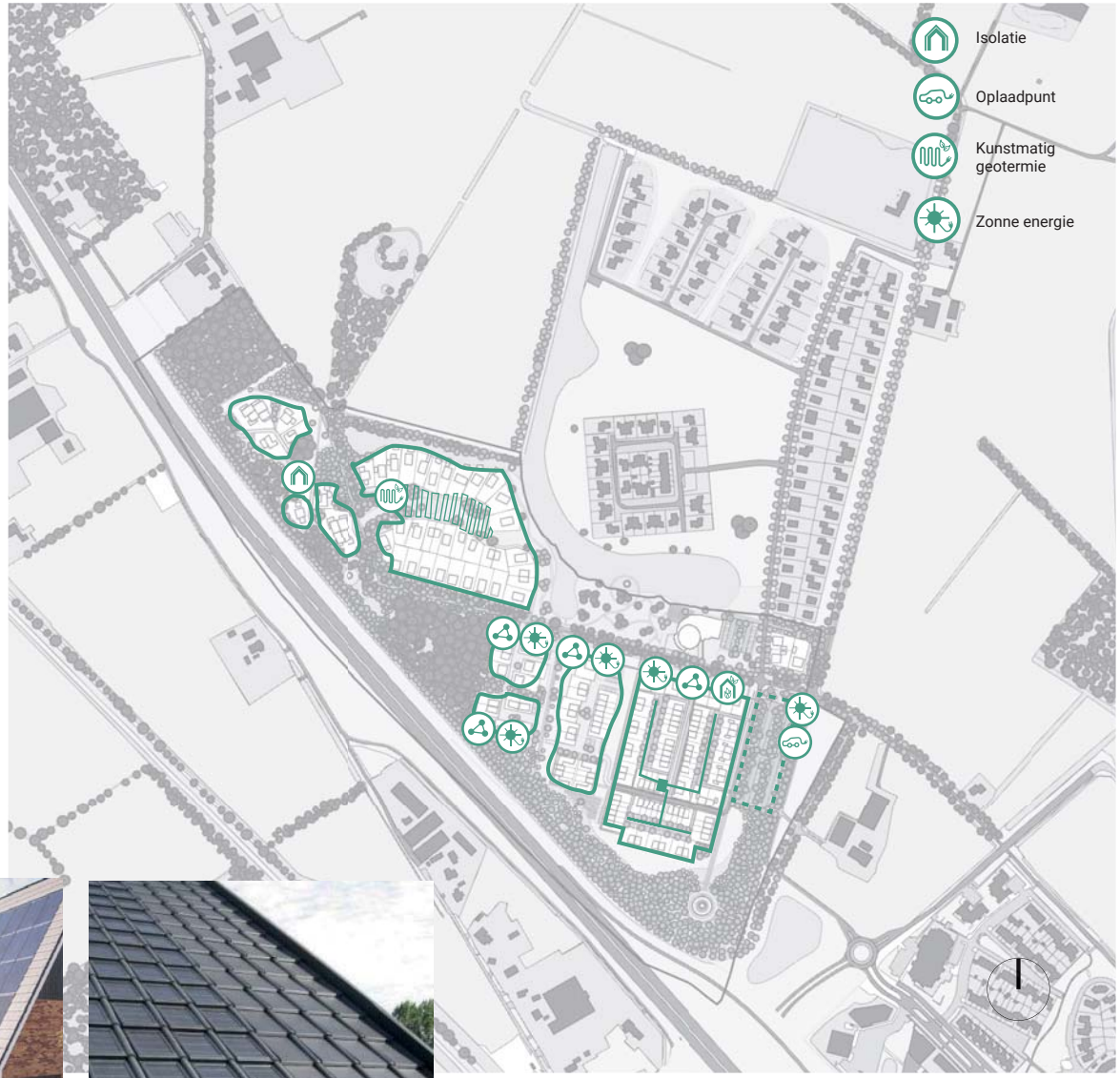
De circulariteit van Franciscushof-zuid bestaat uit een aantal aspecten. Allereerst wordt de afgraving van de grond ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken verzameld om een deel van de geluidswal te realiseren. De bestaande struwelen die nu de N35 afschermen worden herplant op de geluidswal of rondom het parkeerterrein van het Theater. Het behouden van de bestaande bomen is de meest circulaire gedachte, maar de bomen die toch gekapt worden worden ingezet voor het realiseren van de verschillende nieuwe landmarks in het gebied, zoals schommels en zitelementen. En natuurlijk wordt bij de opstalontwikkeling onderzocht hoe er circulair gebouwd kan worden met verantwoord materiaalgebruik.

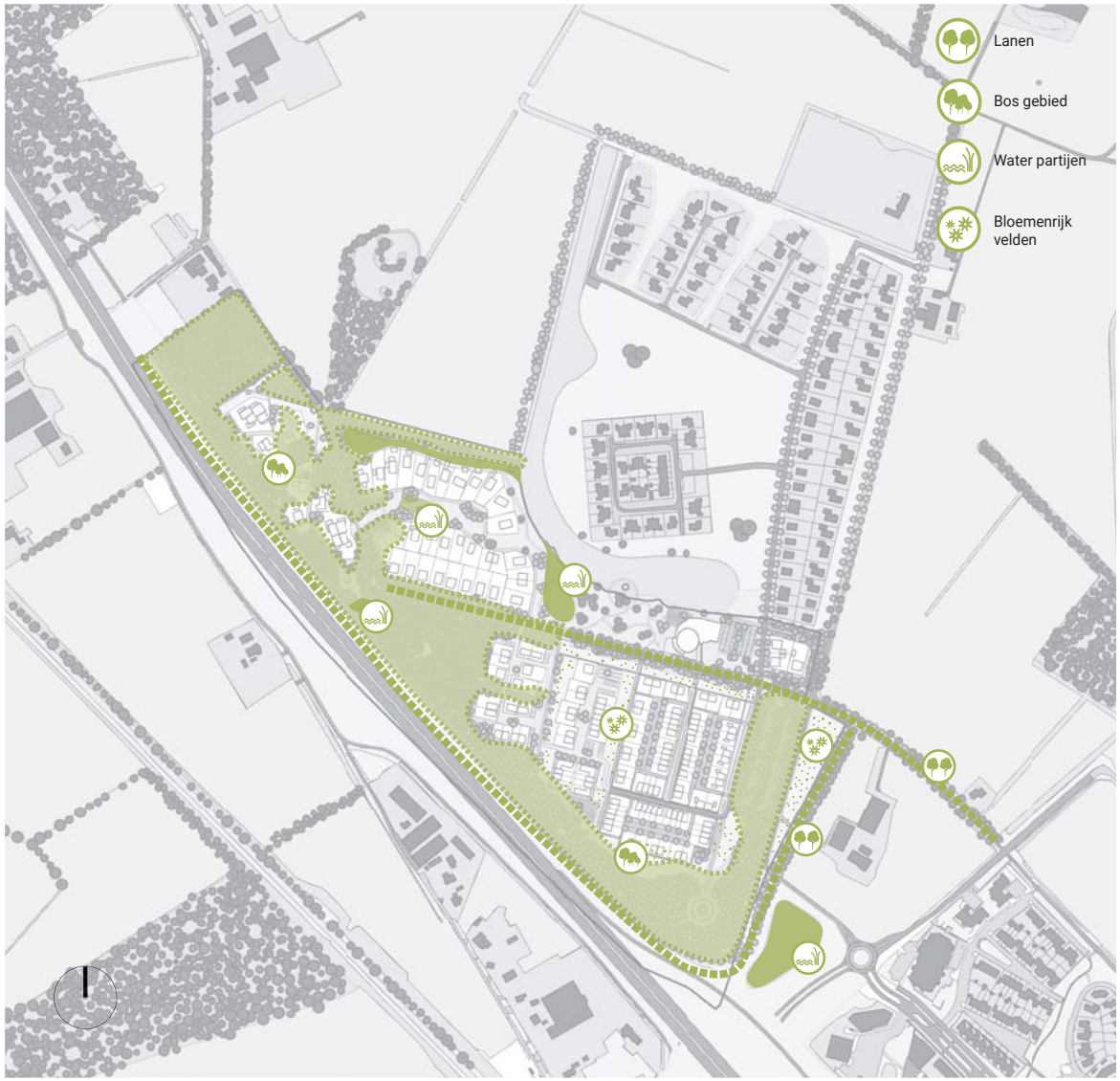
Energie

Nieuwe woningen in het gebied worden gerealiseerd volgens de nieuwe BENG-normen en zonder aardgasaansluiting. Er is dus alternatieve energieopwekking nodig. Door de zon- of schaduwrijke ligging van woningen zijn er verschillende mogelijkheden. De woningen in de Velden en de Erven liggen goed voor zonne-energie en kunnen verwarmd worden met individuele warmtepompen. Voor het Eiland liggen er mogelijkheden om ondiepe geothermie te realiseren met bodemlussen. In de gemeente Raalte wordt een maximale boordiepte van 50 meter diep aangehouden vanwege grondwaterwingebied. De woningen in Bosrijk moeten goed geïsoleerd worden, om zo weinig mogelijk energie te verliezen en kunnen bijverwarmd worden door een individuele warmtepomp.

Ter hoogte van de centrale parkeerplaatsen voor het Theater, aan de oostkant van de ontsluitingsweg, liggen kansen voor een zonnepanelenveld boven de parkeerplaatsen en een opwekking van energie voor de wijk of de openbare ruimte.

Voor alle technieken geldt dat er nader onderzoek noodzakelijk is welke techniek wordt toegepast en of het individueel of collectief moet worden uitgevoerd.





Biodiversiteit

De verschillende kwaliteiten van het landschap worden versterkt in het plan en dat vergroot de kansen voor biodiversiteit. De gradiënten van de bosranden aan open weidelandschap worden verlengd. De lanen worden aangevuld met nieuwe bomen, zodat er een continue lijn voor vogels en eekhoorns ontstaat. De oevers van de waterpartij worden natuurlijk ingericht en door een extensief maaibeheer in de Erven en de Velden ontstaan weelderige bloemen- en grasvelden met een

grote aantrekkingskracht op insecten. De basis van de voedselketen wordt gestimuleerd en dat zorgt voor een vergroting van de biodiversiteit in de voedselketen daarboven.

Diervriendelijke maatregelen

Naast natuurlijke afwisselende beplantingen worden op de verschillende plekken in het plan natuurinclusieve objecten, zoals insectenhotels, mezenkasten, uilenkasten en houtrillen gerealiseerd.

De geluidswal zorgt voor een natuurlijke overgang en is een broedplaats voor vogels en insecten. In het ontwerp worden natuurinclusieve maatregelen toegepast en tegen de wal wordt niet één, maar een grote variatie aan beplanting gerealiseerd.

Bij de woning wordt aandacht besteed aan natuurinclusieve maatregelen van landschap naar woningen door het aanbrengen van beplante erfafscheidingen en gevelnestkasten voor huismus of zwaluw.

De landmarks

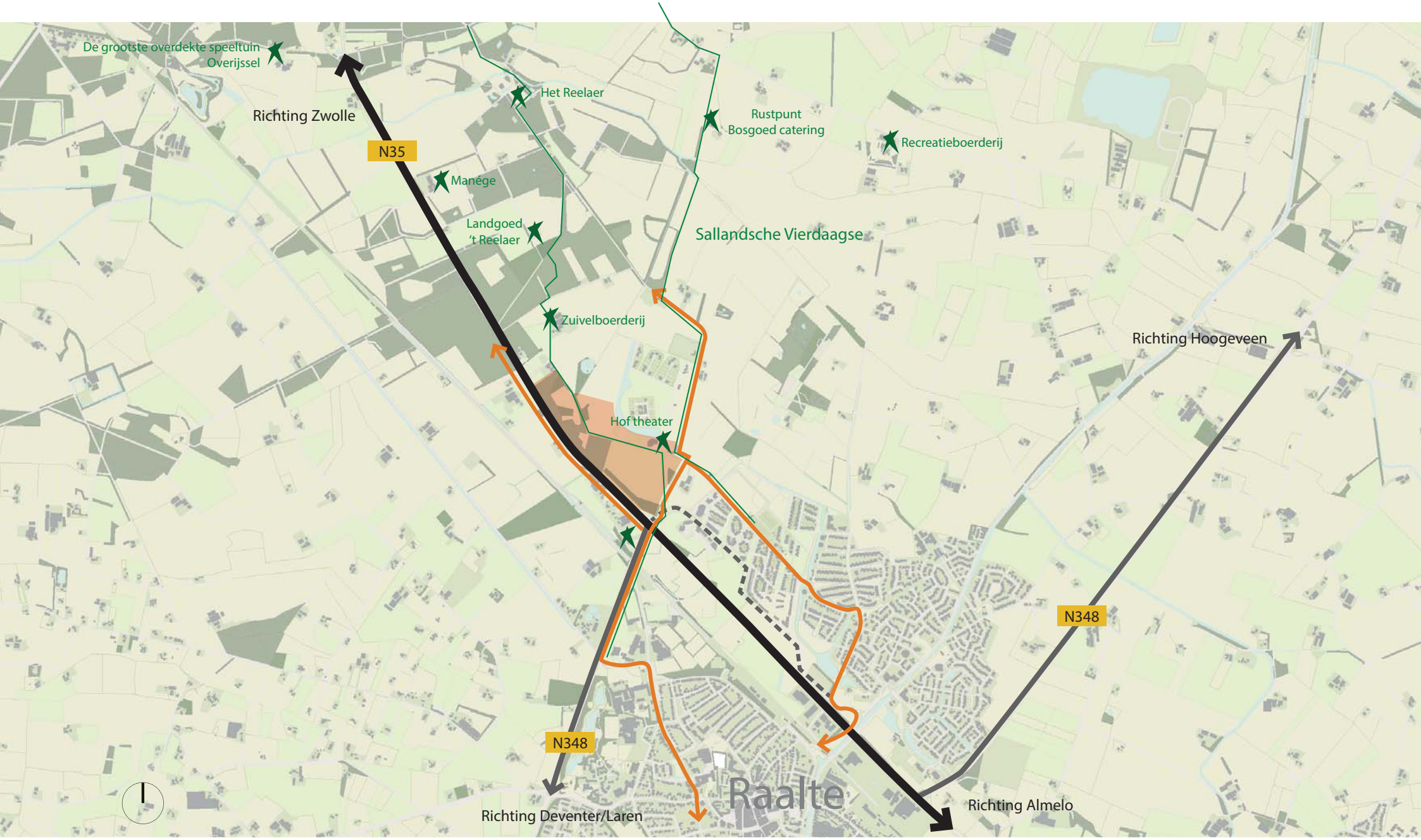
De sociale cohesie tussen de woonbuurten en de interactie met het landschap wordt versterkt door nieuwe elementen van ontmoeting, spel en natuurbeleving

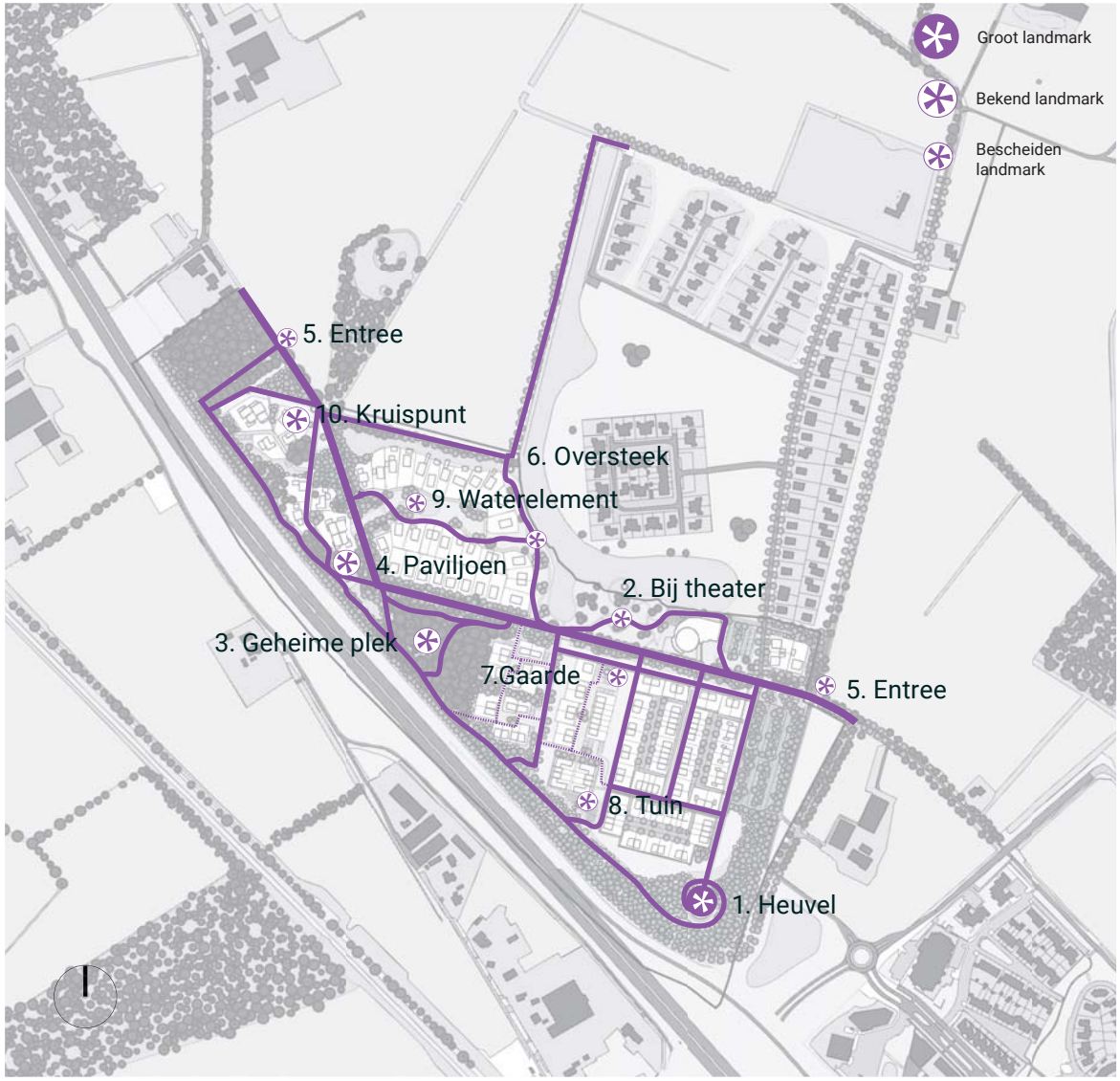
4.1 Recreatief netwerk

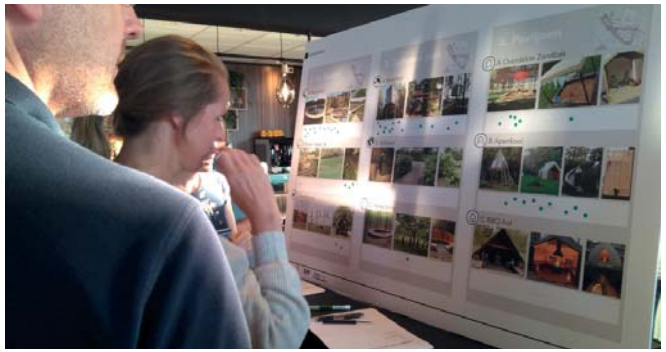
Naar de omgeving

Het landgoed Franciscushof vormt een schakel in het recreatienetwerk van Raalte naar het Salland. Vanaf de Harinkdijk of Knapenveldseweg is het landgoed Reelaer wandelend en fietsend goed bereikbaar. De Zuivelboerderij, Manege, Rustpunt Bosgoed catering en verschillende recreatieboerderijen en een overdekte speeltuin zijn recreatieve hotspots in de omgeving. Elk jaar gaat de Sallandse Vierdaagse door dit gebied.

Landgoed Franciscushof is in de toekomst een welkome aanvulling op deze recreatieve routes, want in het gebied liggen nieuwe landmarks als kunstobjecten, speelplekken en de tuin van het Hoftheater. De Heuvel is een landschappelijk hoogteaccent van ca. 16 meter die uitkijkt over Raalte, Franciscushof en het Landgoed 't Reelaer.


De grootste overdekte speeltuin
Overijssel
Richting Zwolle
N35
Het Reelaer
Rustpunt
Bosgoed catering
Recreatieboerderij
Manége
Landgoed
't Reelaer
Sallandsche Vierdaagse
Zuivelboerderij
Richting Hoogeveen
Hof theater
N348
N348
Raalte
Richting Deventer/Laren
Richting Almelo


Groot landmark
Bekend landmark
Bescheiden landmark
5. Entree
10. Kruispunt
6. Oversteek
9. Waterelement
4. Paviljoen
2. Bij theater
3. Geheime plek
7.Gaarde
5. Entree
8. Tuin
1. Heuvel



4.2 Op de locatie

Plekken voor iedereen

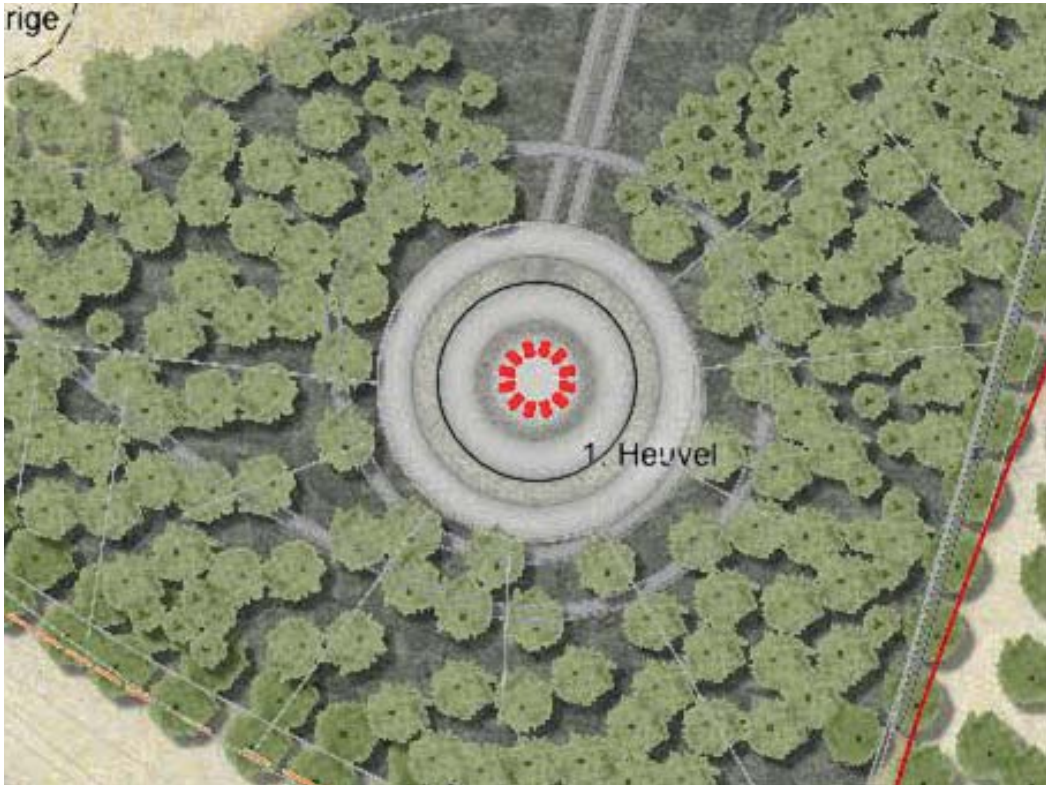
De landmarks in het gebied gaan creëren plekken voor ontmoeting tussen de bewoners van fase 1 en 2. Ze geven landgoed Franciscushof een sociale identiteit.

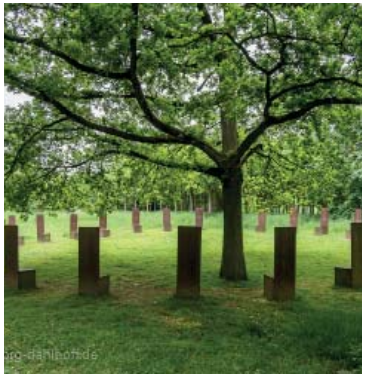
In de tweede bewonersavond zijn de landmarks op verschillende manieren uitgewerkt. Aan de omwonenden en geïnteresseerden hebben we toen gevraagd welke uitwerking het meeste aansprak en welke ze passend vonden voor de plek. Bij de uitwerking van de landmarks vormt deze keuze het vertrekpunt.

Er is onderscheid gemaakt in verschillende landmarks met ieder een andere beleving. Soms heel zichtbaar voor de omgeving, een andere keer verborgen in het bos en onderdeel van een ommetje. Een groot landmark is de heuvel, het hoogste punt van de geluidswal en zichtbaar vanuit de omgeving. Een klein landmark is een pontje dat de oversteek maakt over het water. De landmarks zijn landschappelijke kunstwerken en/of speelaanleidingen in het landschap.

De Heuvel

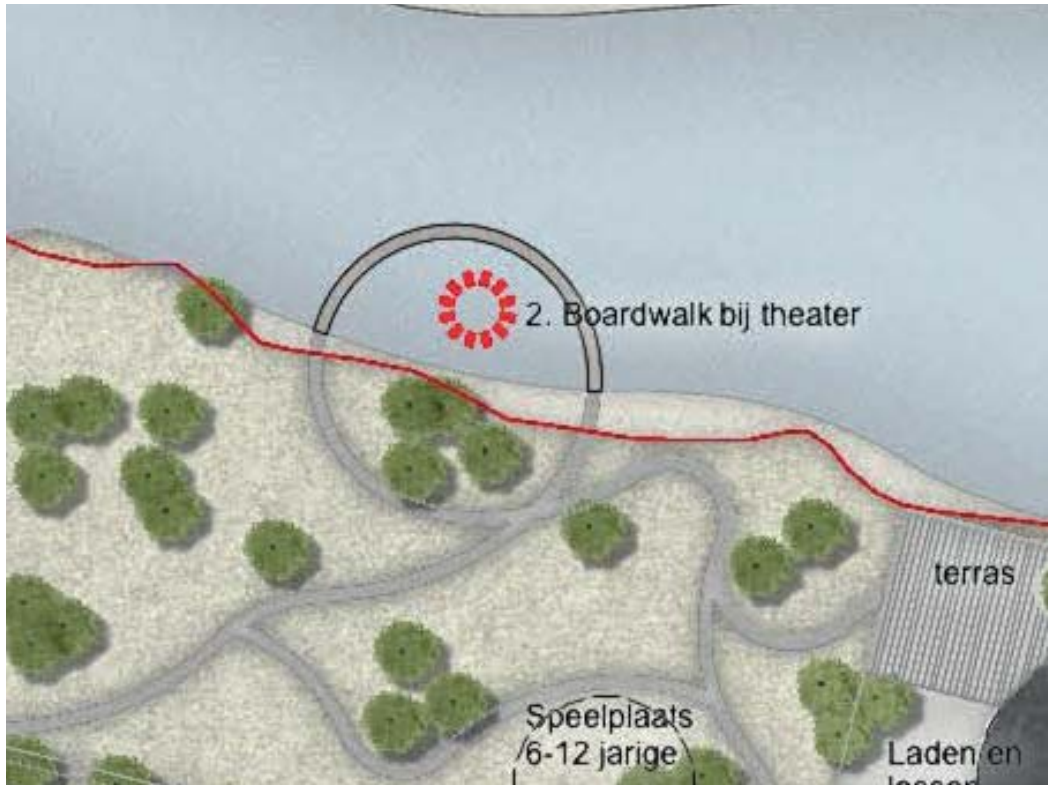
De heuvel is hét uitkijkpunt van Franciscushof met uitzicht naar het dorp Raalte en landgoed 't Reelaer. De heuvel is bereikbaar via een langzaam oplopende geluidswal of een trappenpartij. De heuvel is een centrale ronde plek met zitelementen en schommels. Aan de noorzijde van de heuvel wordt de helling vrijgehouden van beplanting, zodat het in de winter gebruikt kan worden om sleetje te rijden.

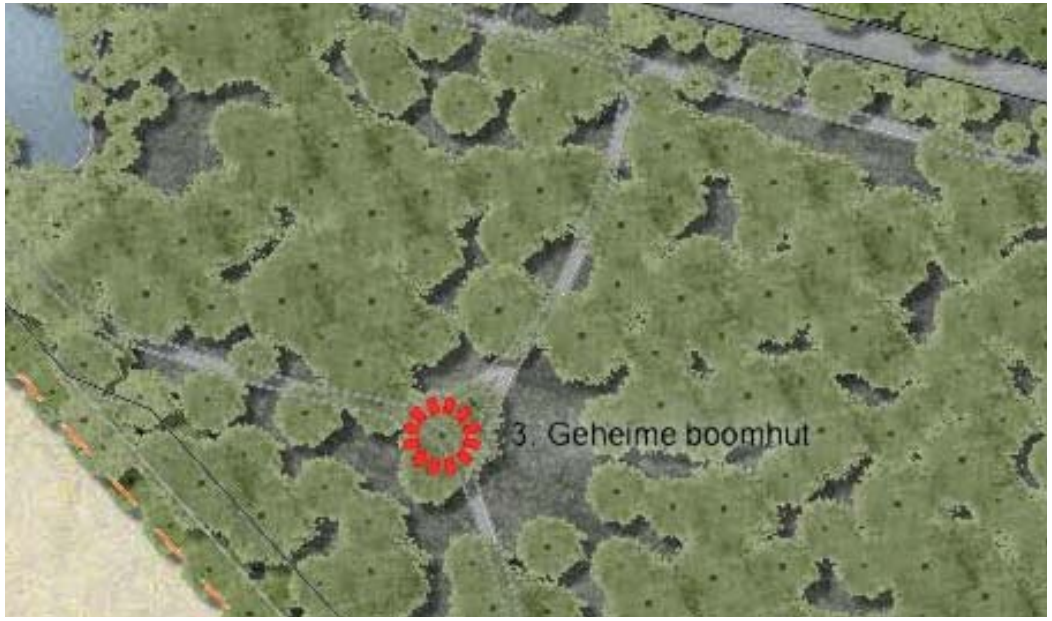




De Theatertuin

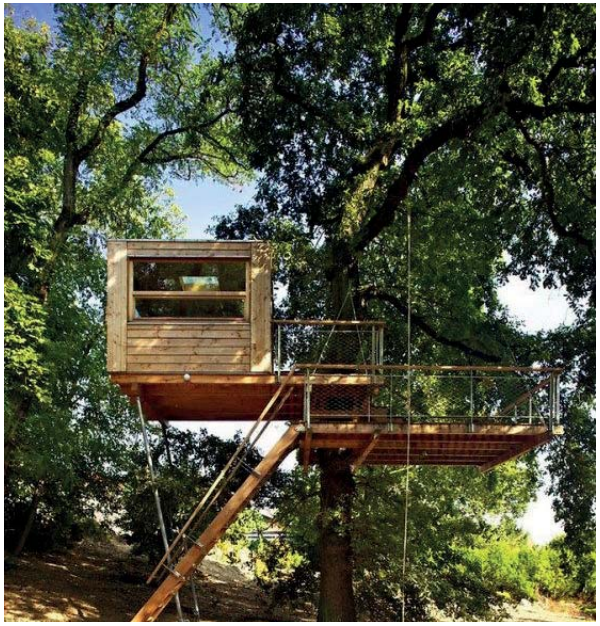
In de tuin van het theater ontstaat een spel van wandelpaden, die overgaan in boardwalks, verhoogde podia of een zitarena in het gras. De tuin met bloemrijke borders, kunstobjecten en solitaire bijzondere bomen staat in direct contact met de foyer van het theater en het terras in de tuin. De tuin is daarmee direct een verlengstuk van het binnentheater met mogelijkheden om buitenvoorstellingen te organiseren.

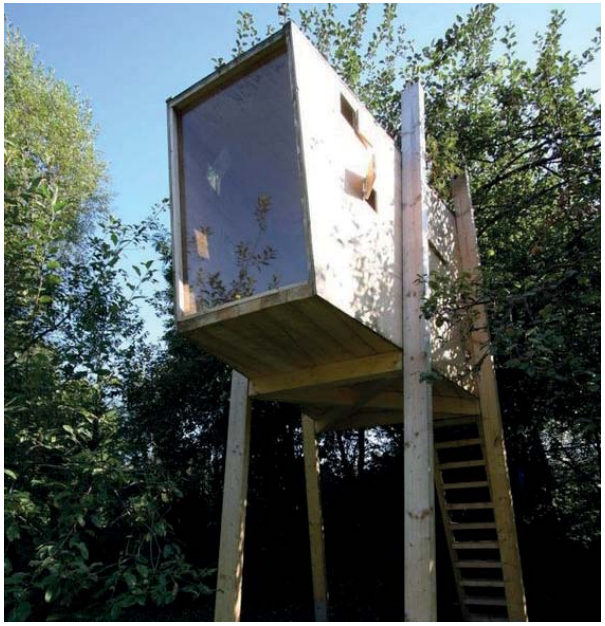




De geheime plek

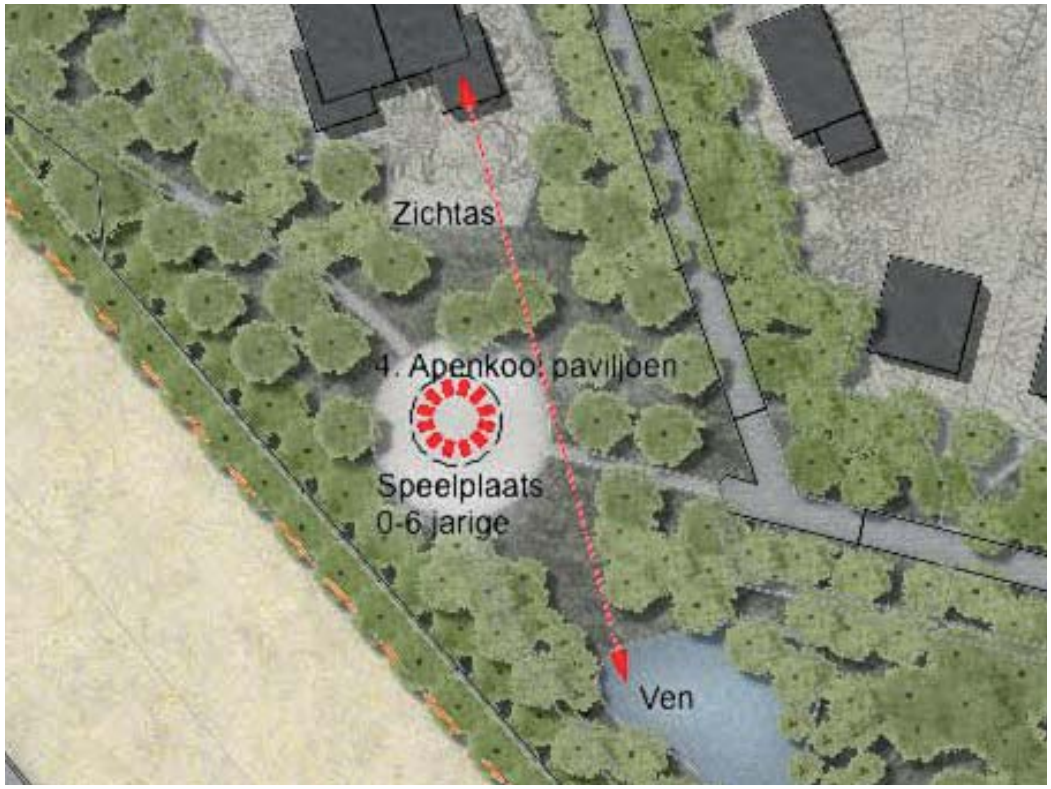
Midden in het bestaande bos ligt een geheime plek om de stilte van het bos op te zoeken en de vogels te horen fluiten. Je moet van je pad afwijken om er te komen. Het is namelijk een boomhut die via een klimroute te bereiken is.





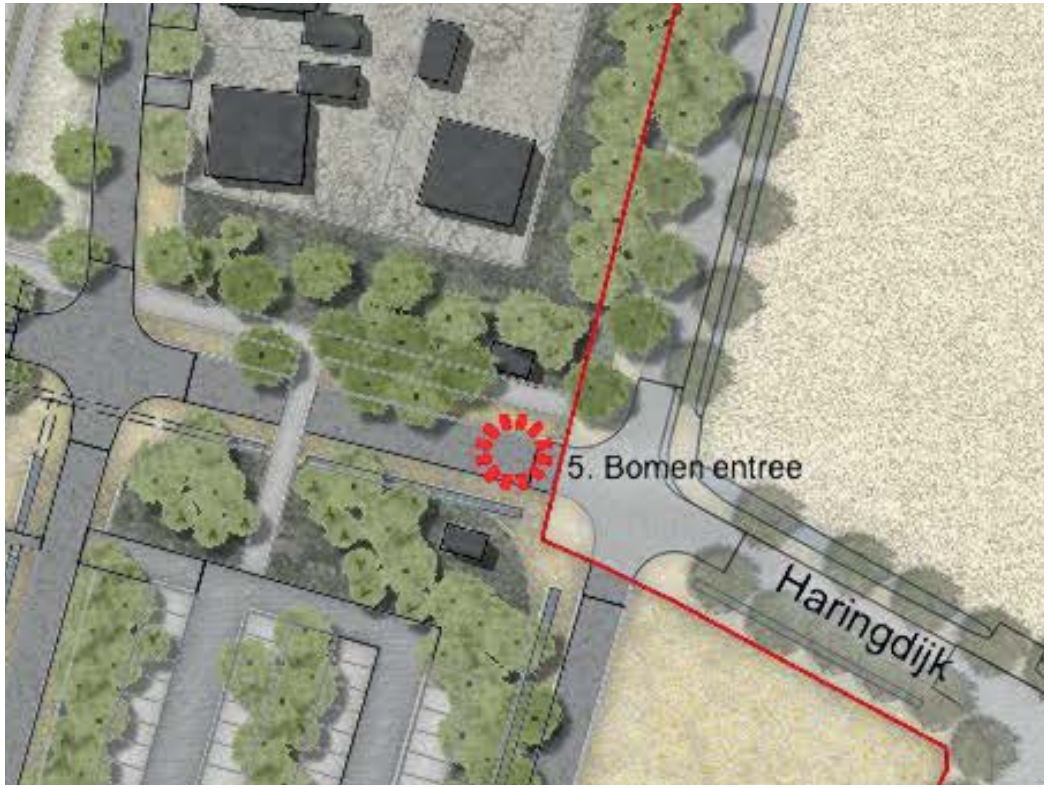
Het paviljoen

Aan het einde van de Harinkdijk ligt in de zichtas het paviljoen van het landgoed Franciscushof. Dit is een eigentijdse vertaling van een folly. Een gebouw met een lichte constructie met een zandbak voor de kinderen. Een plek die ruimte geeft voor spelen in een geborgen omgeving. 's Avonds wordt het gebouw verlicht als een kaars in het bos.



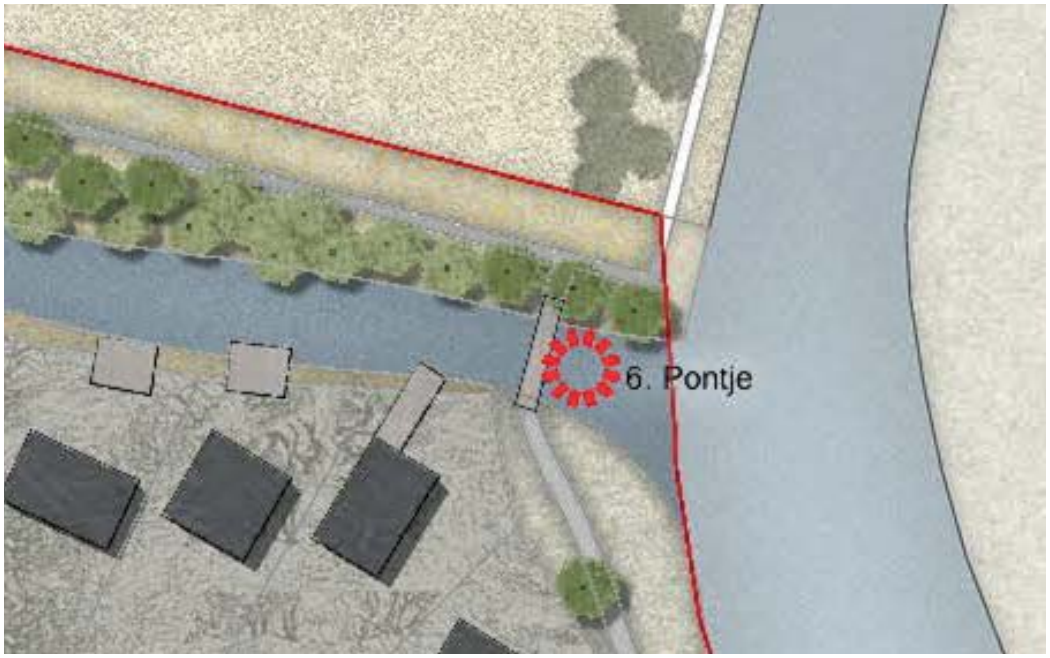
Landgoed entree's

De entree's zijn de poorten van het landgoed Franciscushof, zowel vanaf de Harinkdijk-Knapenveldseweg als aan de andere zijde van de Knapenveldseweg. De poorten worden vormgegeven door een bijzondere 'accent' boom aan weerszijden van de weg, gecombineerd met landhekken. De boomsoort wijkt af van de beplanting die in de omgeving staat om de entreefunctie kracht bij te zetten. De houten hekwerken hebben een lichte en natuurlijke look.



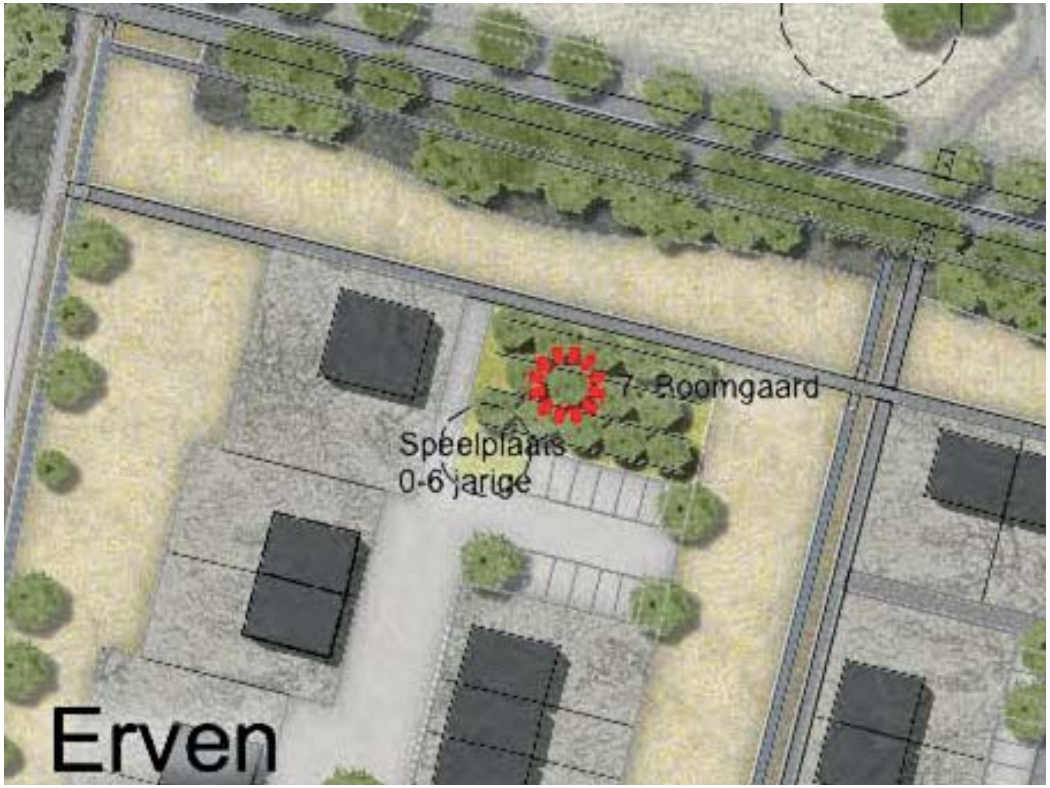
De Oversteek

Om het water te overbruggen wordt niet gekozen voor een brug, maar voor een spelaanleiding. Via een trekpontje kan de overzijde van het water worden bereikt. Dit landmark geeft spanning en sensatie voor de kinderen van Franciscushof, maar is ook goed te hanteren voor omwonenden die een ommetje maken door de wijk.



De Gaarde

Deze boomgaard ligt aan de Harinkdijk in de Erven en vormt een ontmoetingsplek voor mensen die voedsel verbouwen, fruit telen en oogsten delen. Hier wordt op warme zomeravonden buiten aan lange tafels gegeten. Kinderen van het kinderdagverblijf hebben uitjes naar de gaarde met kleine moestuintjes die ze onderhouden.

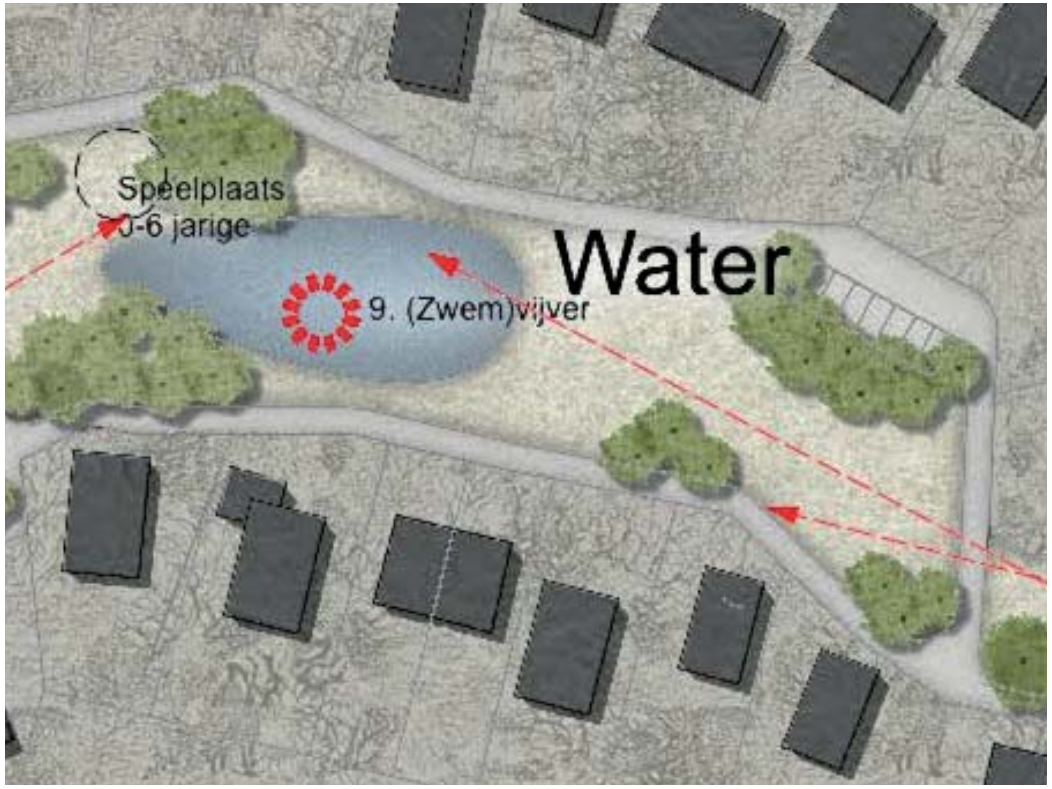


De bloemenzee

Aan de voet van de geluidswal wordt een openbare tuin met bloemen ingericht die zorgt voor een kleurrijke overgang van de velden met natuurlijke grassen naar de meer met struwelen begroeide geluidswal. In de bloemenzee worden verschillende soorten gebruikt die zo worden geplant dat ze verkleuren in de seizoenen.

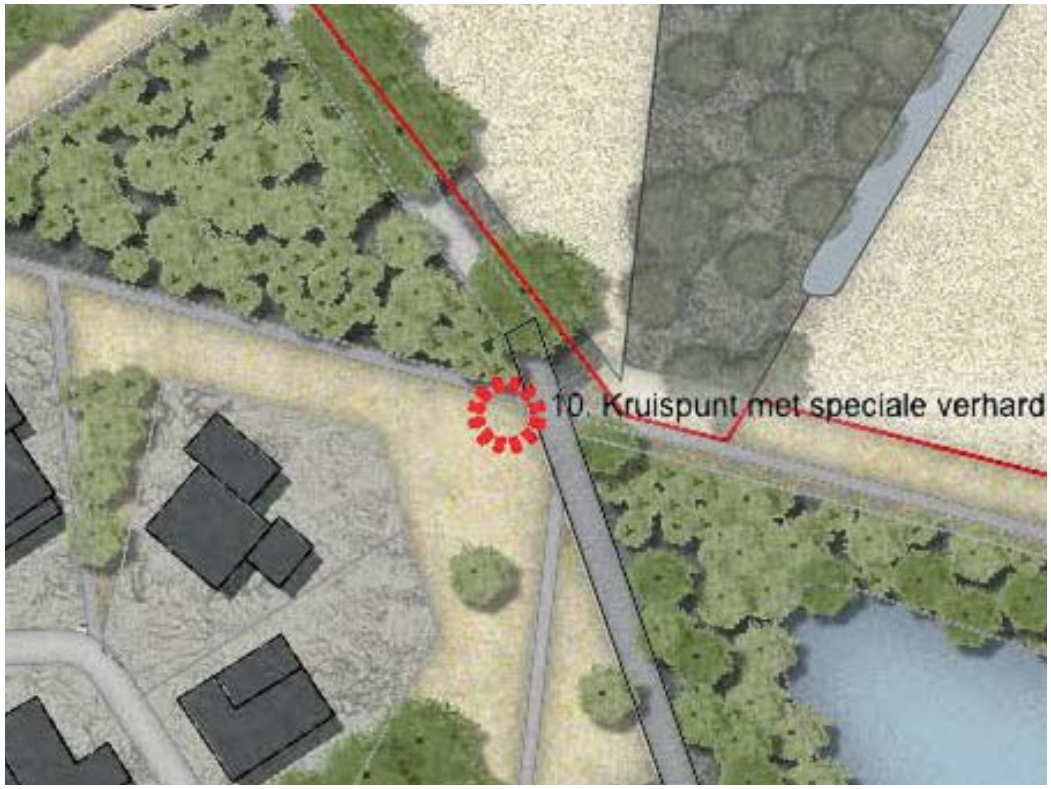
De Vijver

Midden op het eiland ten oosten van de Harinkdijk ligt een waterpartij in de tuin van het landgoed. Deze waterpartij heeft een landschappelijk karakter en is zelfzuiverend, zodat het een natuurlijke vijver wordt. De vijver is openbaar toegankelijk en vanaf een vlonder beleefbaar.



Het Kruispunt

Een klassieke vijfsprong in het landschap. Een plek om te kiezen welke richting je opgaat. Om dat te versterken wordt de openbare ruimte als een boardwalk ingericht met een bijzonder bestratingspatroon en versmelting van stenen en groen. Op een paar plekken wordt gewerkt met hoogteverschillen en zitranden om uit te rusten en de keuze voor de richting te overdenken.

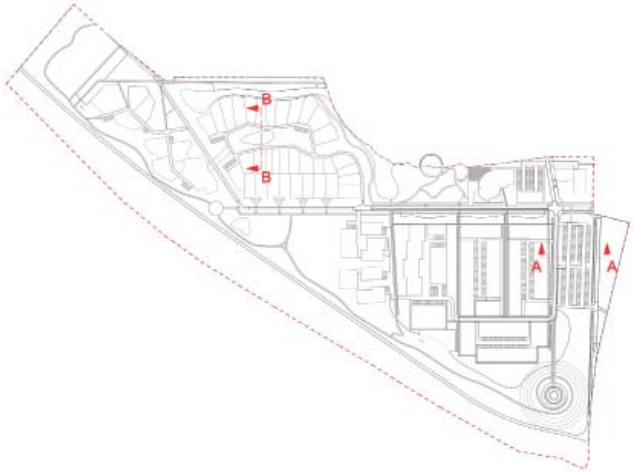


De profielen

De profielen zijn een dwarsdoorsnede van landgoed Franciscushof en vormen de basis voor de uitwerking van het inrichtingsplan

't Veld
toegangsweg
Zoom
Parkeerplaatsen
Zoom
Parkeerplaatsen
Haringdijk
Parkeerplaatsen

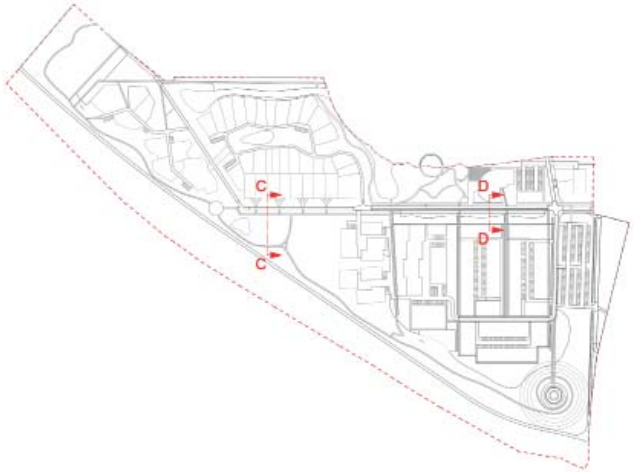
Doorsnede A

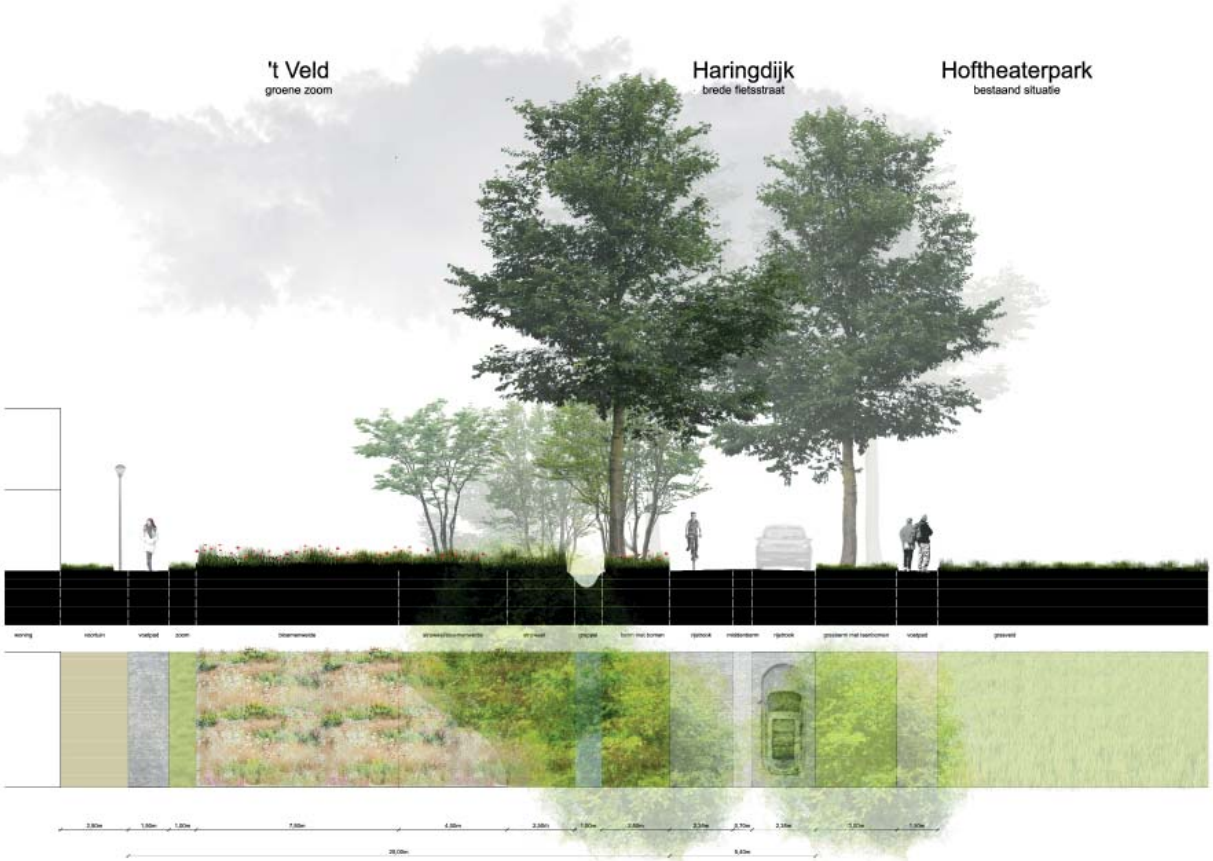


Doorsnede B

't Water
groene zoom
Haringdijk
smalle fietsstraat
Gemengd bos
bestaande situatie

Doorsnede C


C
C
D
D


't Veld
groene zoom
Haringdijk
brede fietsstraat
Hoftheaterpark
bestaand situatie

Doorsnede D

HOF
THEATER

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

LAND SVP
ATELIER