
HOONHORST - DE KOELE II

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

31-10-2022
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE DALFSEN
PROJECTNR 20211502

gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS





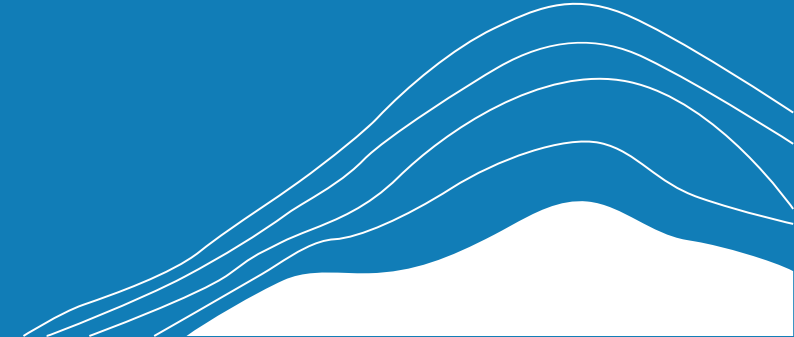
INHOUD

1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke analyse	7
3	Ruimtelijke uitgangspunten	20
4	Stedenbouwkundige schetsmodellen	23
5	Participatie	27
6	Stedenbouwkundig plan	31

1 INLEIDING

De gemeente Dalfsen wil de kern Hoonhorst aan de westzijde uitbreiden met woningbouw. De vraag naar woningen is groot en het aanbod is door het afronden van de meest recente planmatige uitbreiding 'De Koele I' minimaal. Om te voorzien in de groeiende woningbehoefte wordt invulling gegeven aan de uitbreidingslocatie gelegen ten westen van De Koele I, genaamd De Koele II.

De dorpsuitbreiding is essentieel voor het behoud van de (jonge) bevolking in het dorp en daarmee de instandhouding van de voorzieningen en levendigheid van de kern als geheel. In dit stedenbouwkundig plan wordt in beeld gebracht op welke manier de uitbreiding van Hoonhorst wordt voorgesteld.



PLANGEBIED

Hoonhorst kenmerkt zich als compacte woonkern met enkele voorzieningen. De kern is aan de noord- en zuidzijde van de dekzandrug ontwikkeld. Hoonhorst kent 3 typische begrenzingen:

- aan de noordwestzijde de landschappelijk fraaie en waardevolle overgang naar de Emmer hooilanden;
- aan de noordoostzijde het bosgebied Berkenhorst;
- aan de zuidoostzijde het sportcomplex De Potkamp.

De kern heeft vier toegangswegen welke samen komen in het centrum. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In het centrum bevinden zich enkele rijen aaneengesloten woningen. Aan de noordoostzijde van het dorp bevinden zich enkele landhuizen verscholen in het groen.

In de kern Hoonhorst is onder meer een basisschool, een kerk met begraafplaats, een café, een bibliotheek, een sportzaal en de gerestaureerde molen (Molen Fakkert) aanwezig. De inwoners van Hoonhorst zijn voor winkels aangewezen op de voorzieningen in Dalfsen of Zwolle. Aan de zuidoostzijde van Hoonhorst ligt het sportcomplex De Potkamp.

Het plangebied De Koele II grenst aan de zuidwestzijde van de bestaande dorpskern en is door middel van een stippellijn op de luchtfoto weergegeven.



PLANGEBIED

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische grond. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de meest recente planmatige dorpsuitbreiding, De Koele I. De noordzijde grenst aan een bestaande houtwal, die de achtertuinen van de woningen aan de Koelmanstraat begrenst. De overige randen van het plangebied sluiten aan op de omliggende agrarische percelen. Aan de westzijde wordt de aansluiting op de Marsweg mogelijk wordt gemaakt.

Plangebied
De Koele II

Koele

Esakkers

Koele

Marsweg

PLANGEBIED IN BEELD



Houtwal aan de noordzijde van het plangebied



Het plangebied gezien vanaf De Koele I



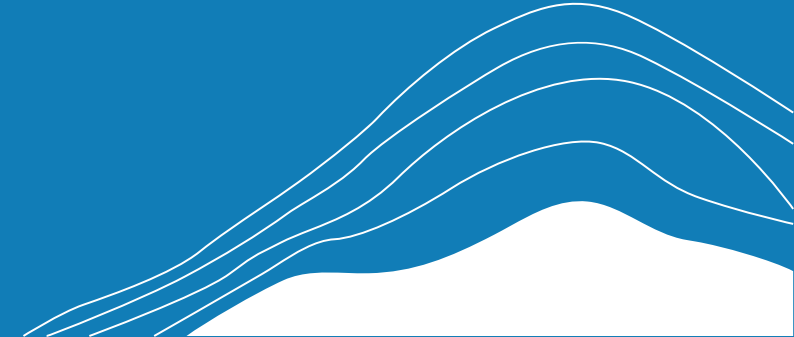
Het plangebied, met op de achtergrond De Koele I, gezien vanaf de Marsweg



Het plangebied gezien vanaf de Marsweg, ter plaatse van de toekomstige aansluiting richting plangebied

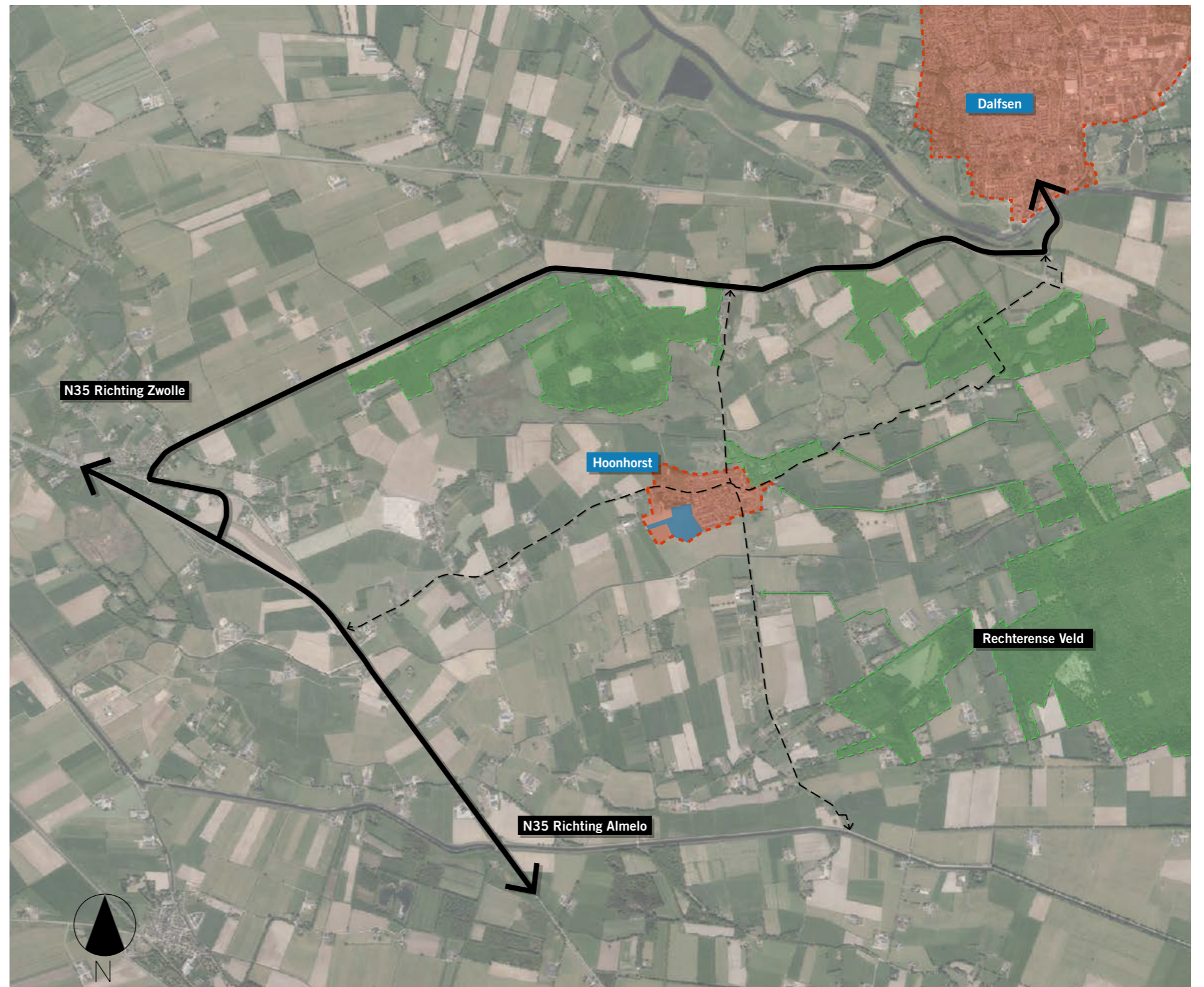
2 RUIMTELIJKE ANALYSE

Op basis van een analyse van het plangebied en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In de analyse worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Positionering van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling. Wat zijn de cultuurhistorische elementen en hoe is de planlocatie gepositioneerd binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur;
 - Landschappelijke analyse van het plangebied in de directe context;
 - Stedenbouwkundige analyse van het plangebied in de directe context.
- 

LIGGING HOONHORST

Hoonhorst is een kleine kern met ruim 700 inwoners en ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, hemelsbreed op circa 9 kilometer van het centrum van Zwolle en 3 kilometer van Dalfsen. Op de afbeelding hiernaast is de ligging van het plangebied in Hoonhorst, in de context van de omgeving weergegeven.



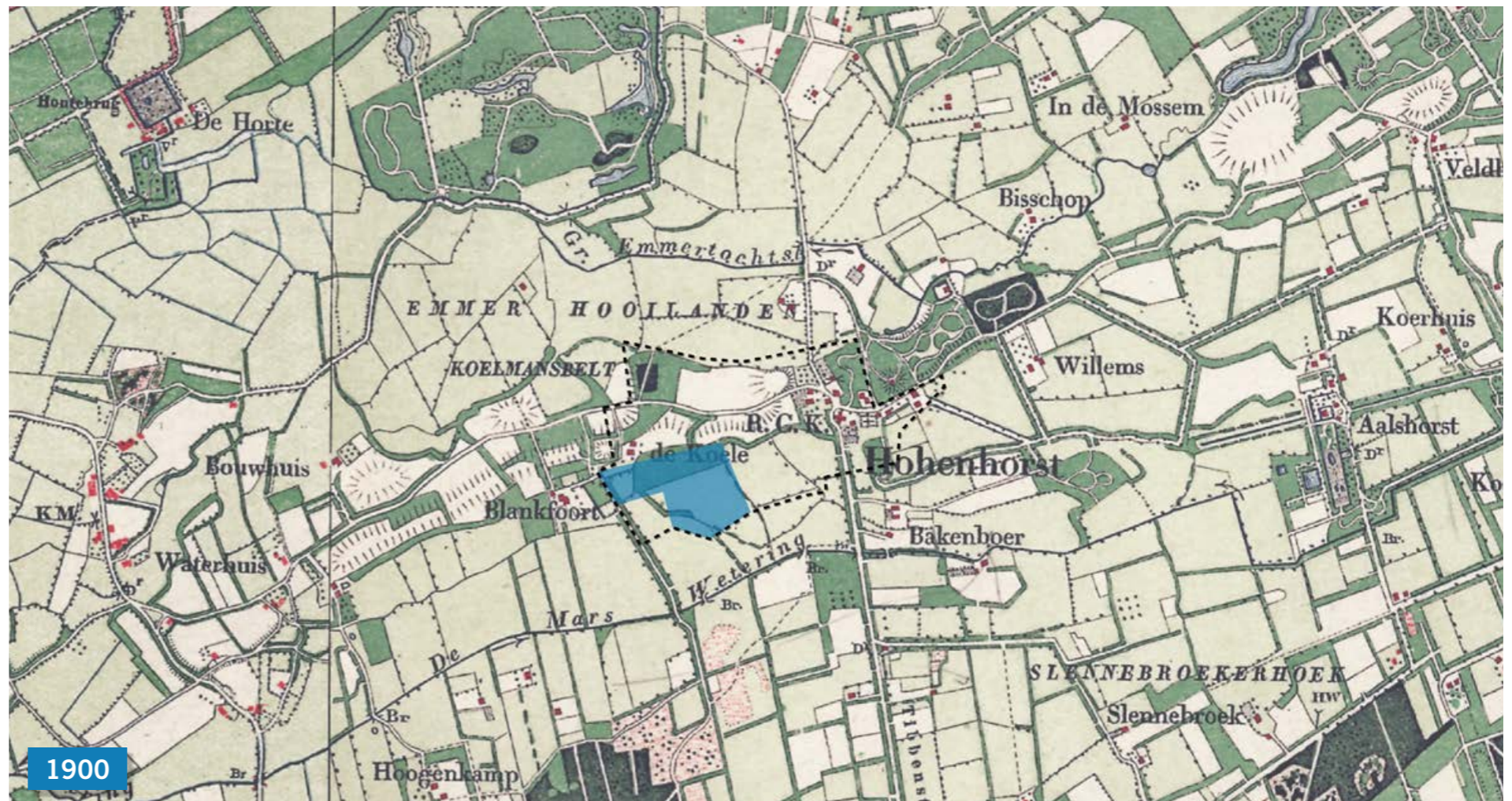
Ligging Hoonhorst

HISTORISCHE ANALYSE

De naam Hoonhorst wordt voor het eerst in 1369 vermeld. In het archiefboek van Rechteren is sprake van het erf "Hohenhorst". Hoonhorst ontstond rond 1750 wanneer de eerste kerk er komt. Voordien heette dit gebied Lenthe.

De huidige kern is rond de Rooms-Katholieke Kerk ontstaan, met later een bakkerij, een molenaar, een dorpscafé en enkele boerderijen waarvan er inmiddels al veel verdwenen zijn. De rest van het gebied is vooral agrarisch. Verspreid in het landschap zijn enkele boerderijen en landgoederen te vinden. Oude zandwegen, vechtarmrestanten, eschakkers en afwisselende bosgebieden herinneren nog aan het oude landschap rond Hoonhorst.

Op de kaart van rond 1900 zijn fraai de hoogteverschillen op de zandrug te zien. De zandrug verdichtte zich met bosschages. Hier zijn akkers te vinden. De gronden ten noorden en zuiden van de zandrug waren als weiden en hooilandgronden in gebruik. Ten oosten van Hoonhorst ontwikkelde zich het landgoed Berkenhorst met een parkachtig bos.

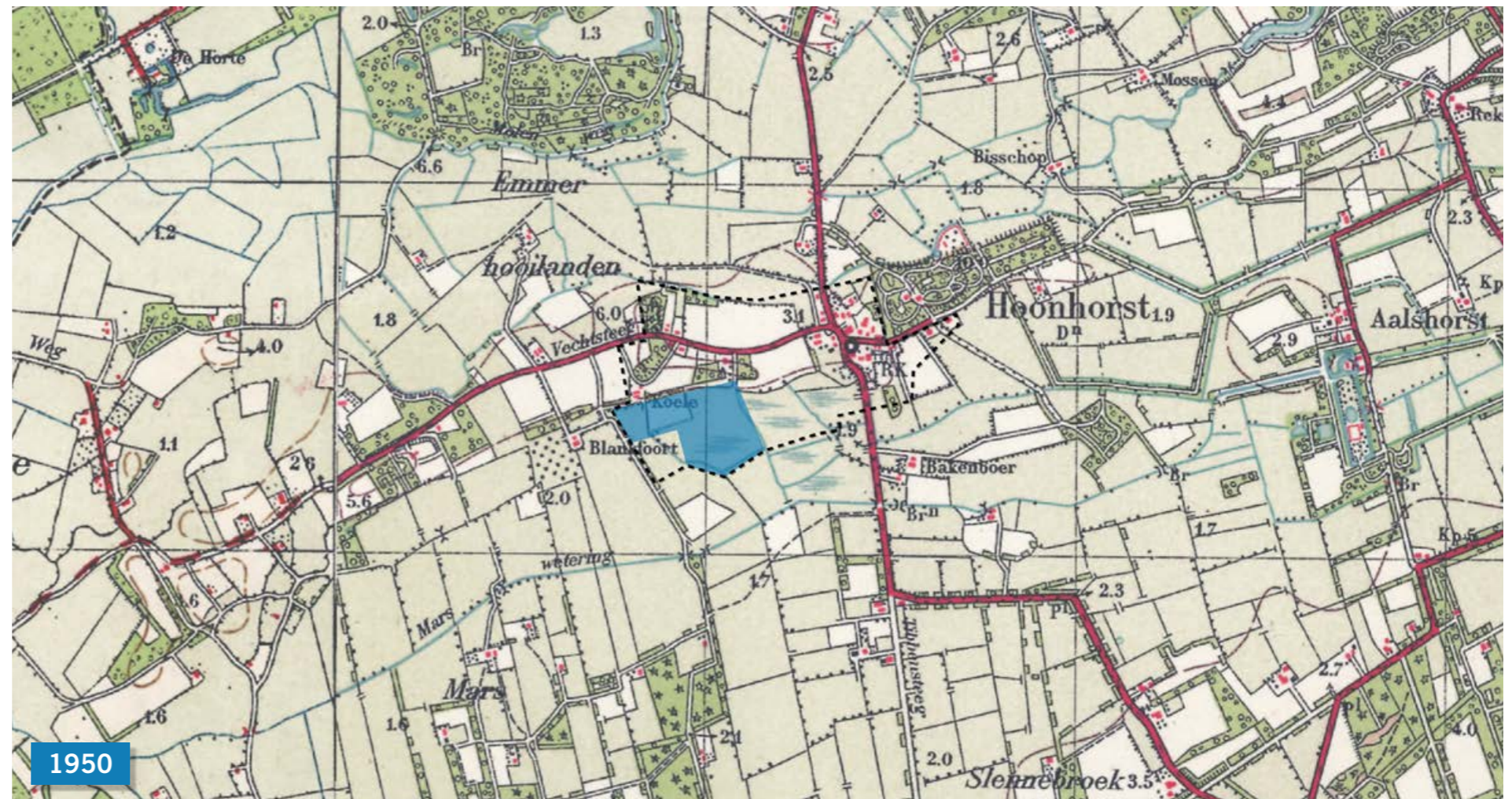


Topotijdreis kaarten.

HISTORISCHE ANALYSE

Op de kaart van rond 1950 is te zien dat de gronden van het plangebied als natte moerasachtige gronden zijn aangegeven.

Na 1950 ontwikkelde Hoonhorst zich langzaam tot een dorp met enkele nieuwe straten en buurten. De wijk De Koele I ontwikkelt zich vanaf 2010.



Topotijdreis kaarten.

ONTWIKKELING HOONHORST

Hoonhorst ontstond rond 1750 op de kruising van de Koelmanstraat en de Tibbensteeg. Hoonhorst heeft zich daarna lange tijd hoofdzakelijk langs de linten verdicht, en rondom de historische kern gestaag uitgebreid. Na de jaren '60 vonden de eerste planmatige dorpsuitbreidingen plaats en begon Hoonhorst achter de linten uit te breiden. Daarmee ontstond de dorpsrand zoals die nu herkenbaar is. Vanaf 2010 is Koele fase 1 gerealiseerd en zijn de dorpsranden wederom verder het landschap in komen te liggen. Met de realisatie van Koele fase 2 kan in de komende jaren de zuidwestelijke dorpsrand afgemaakt worden.

- | | |
|---|--|
| 1. Historische uitbereiding rond kern en lint | 3. Uitbereiding achter de linten, nieuwe dorpsrand |
| 2. Uitbereiding langs lint | 4. Nieuwe dorpsrand 2000 |



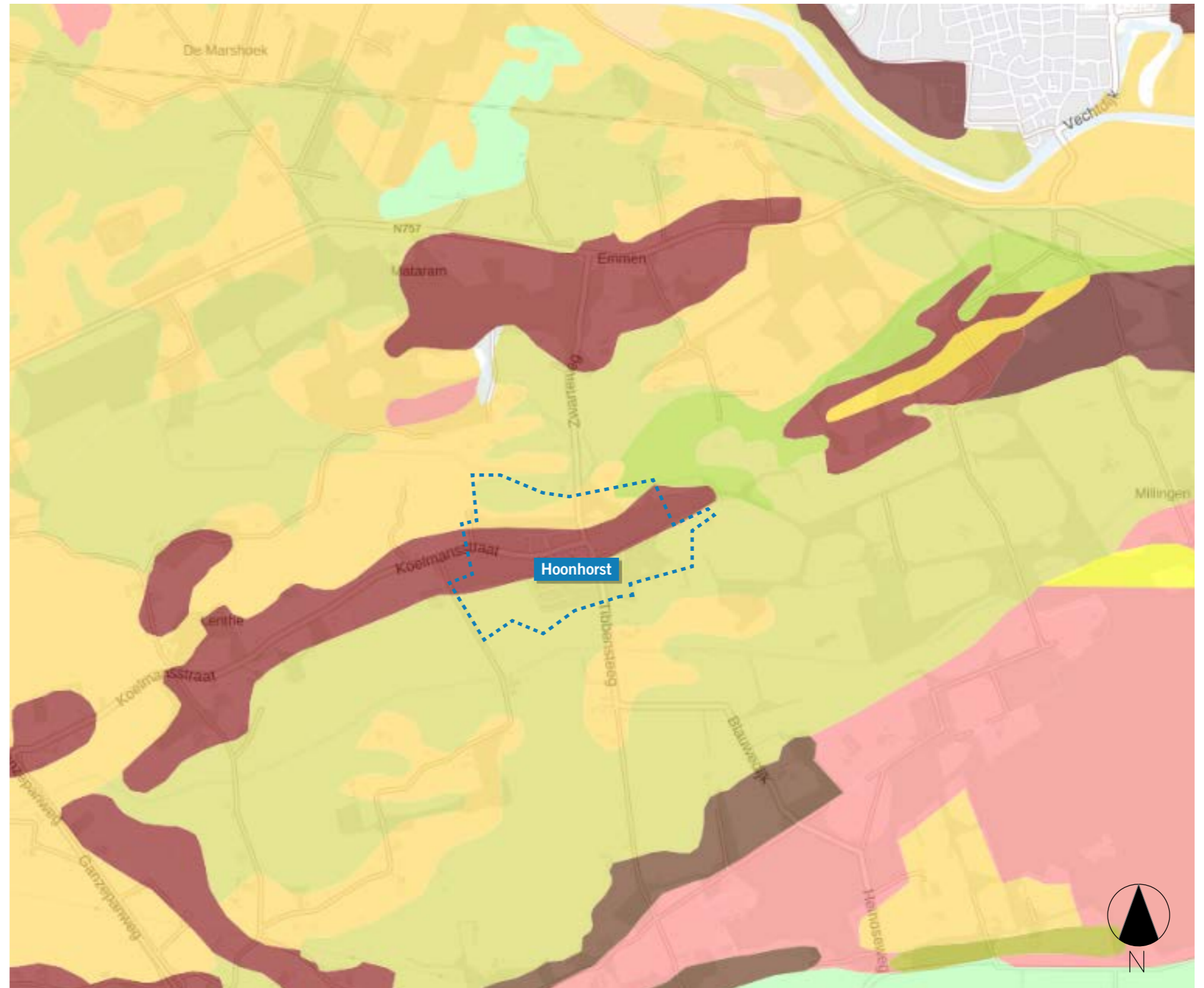
Ontwikkeling dorpsgrenzen.



Bouwjaren.

BODEM EN GEOMORFOLOGIE

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn de landschappelijke waarden en de daarmee samenhangende uitgangspunten in beeld gebracht. Op de kern Hoonhorst is de natuurlijke laag "Dekzandvlakte" van toepassing. Daarvoor geldt de ambitie dat de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en de verschillen tussen nat en droog functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Deze hoogteverschillen zijn in en rondom het plangebied goed waarneembaar.



Bodemkaart geoloket.

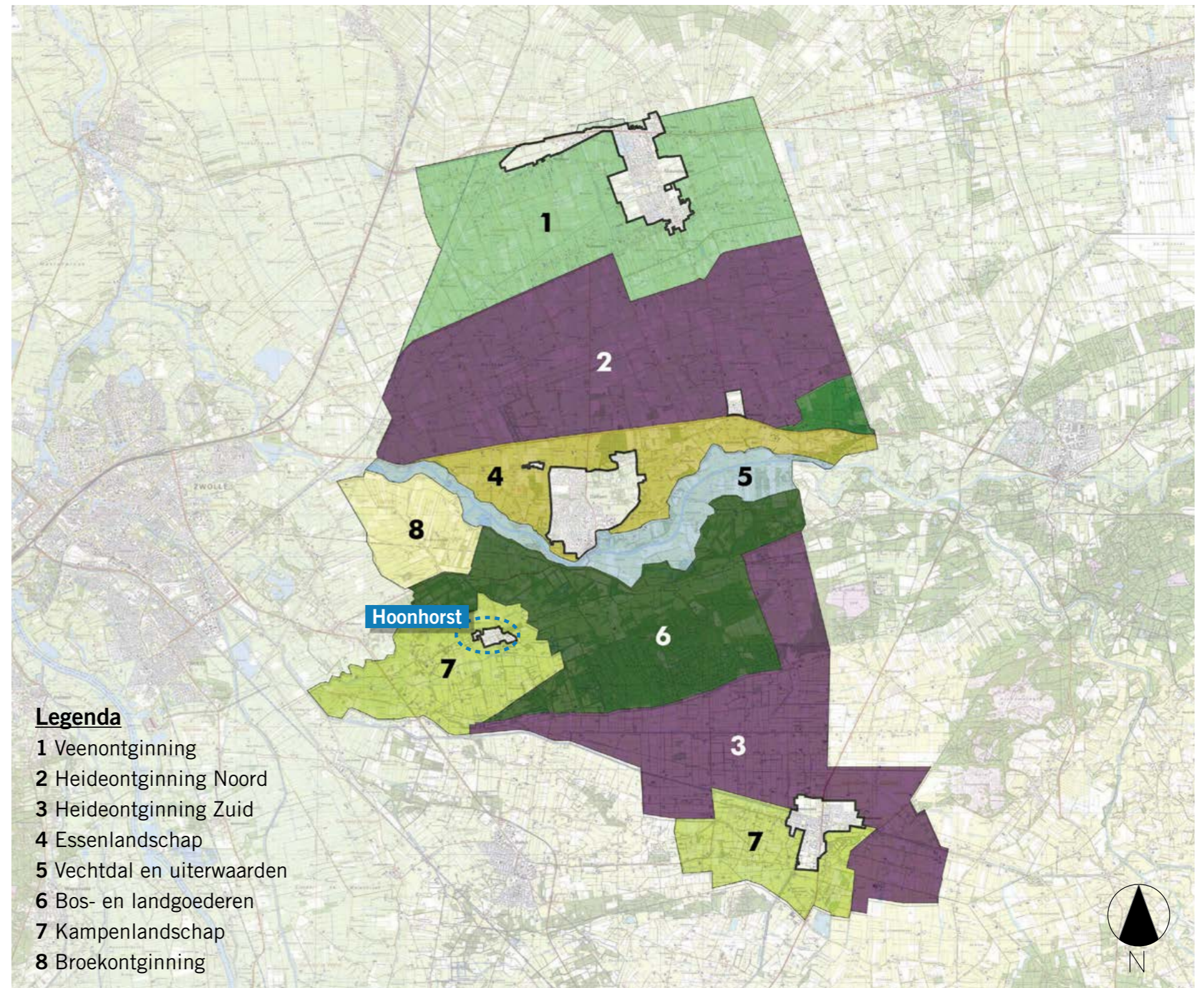
LANDSCHAPSTYPOLOGIE

Hoonhorst ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap is een afwisselend, oud landschap met veel monumentale boerderijen. Het kleinschalige, halfopen kampenlandschap kenmerkt zich door een onregelmatige blokverkaveling, de aanwezigheid van bosjes, houtwallen en – singels, laanbeplanting, boomgroepen op erven en solitaire bomen. Er zijn kronkelende wegen en zowel akkers als weilanden aanwezig.

Zowel ten noorden als ten zuiden van Hoonhorst lopen op enige afstand twee watergangen, die tevens van oost naar west lopen; ten noorden van Hoonhorst kronkelt de Oude Vecht, ten zuiden van het plangebied De Marswetering, een circa 5 meter brede, strakke watergang.

Wat verder weg lopen – ook in oostwest richting - onder Dalfsen De Vecht en ten zuiden het Overijsselsch kanaal. Qua bomen komen met name de eik en linde voor in het gebied, verder naar het zuiden toe de els en es.

Hoonhorst ligt op een zandrug, die van oost naar west loopt. In de loop der jaren is deze versterkt door het opbrengen van mest op de rug, waardoor een grote es is ontstaan. De es heeft ten noorden van het plangebied een steilrand die zichtbaar is vanuit het plangebied.



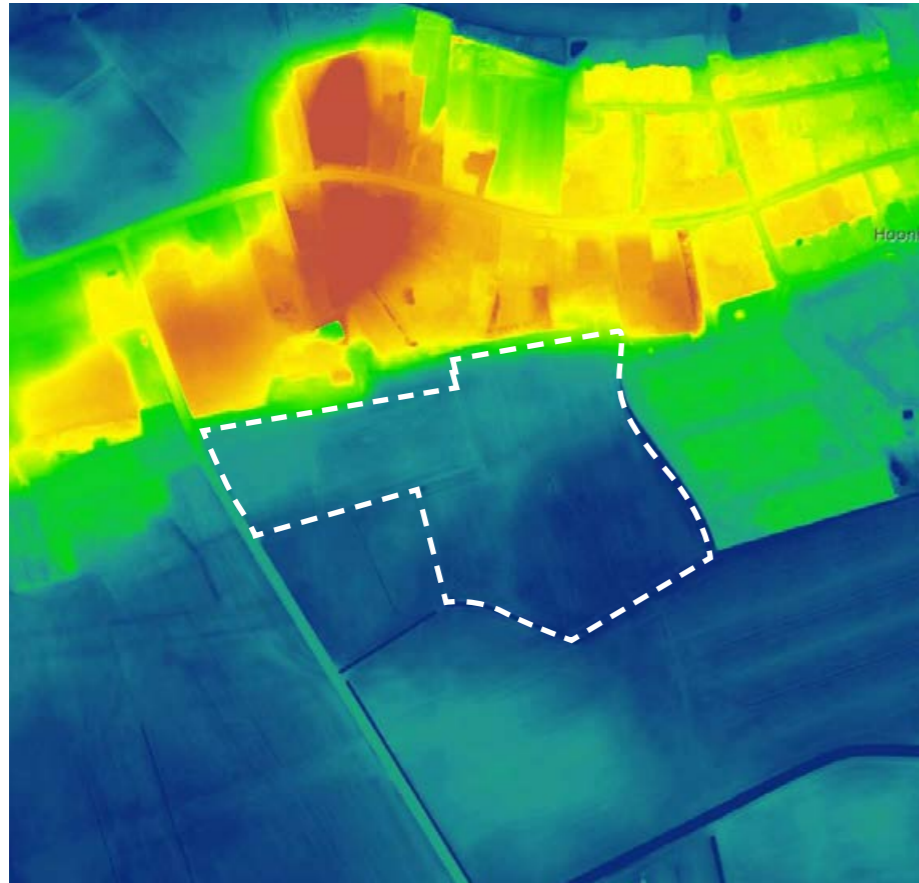
Landschapstypen Dalfsen.

HET KAMPENLANDSCHAP

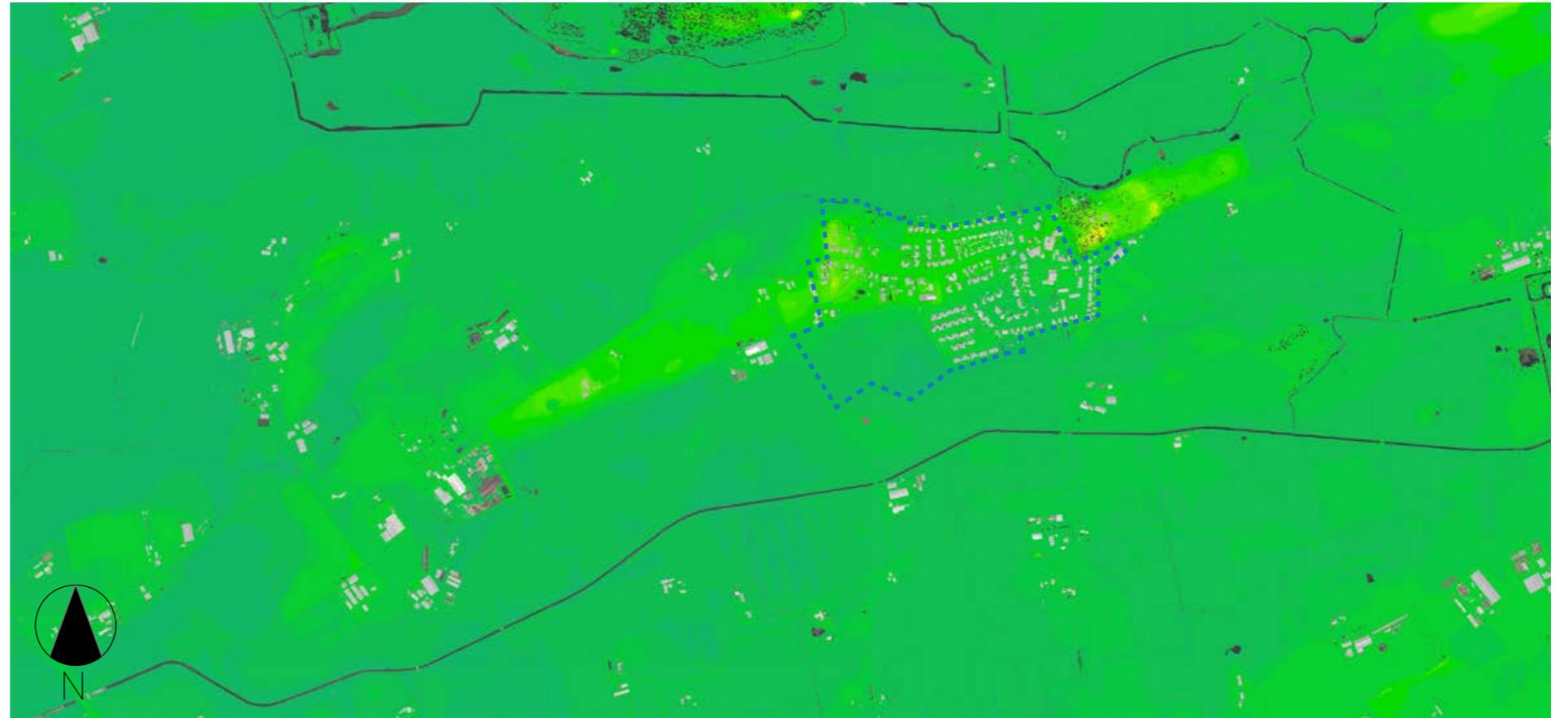


Impressie van het Kampenlandschap rondom het plangebied.

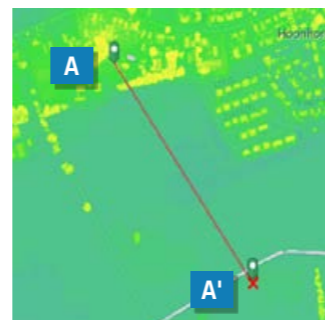
HOOGTE



Hoonhorst ligt op een dekzandvlakte, het plangebied ligt op de laagste delen van dit landschap. Het plangebied ligt op c.a. 1,4+ m NAP tot c.a. 2,30+ NAP en loopt af van het hoger gelegen noorden naar het lager gelegen zuiden.



Hoogtekaarten AHN.



Hoogteprofiel A
x-as in kilometer
y-as in meter.



Hoogteprofiel B
x-as in kilometer
y-as in meter.

BEBOUWING



Impressie van de bebouwing in de omgeving.

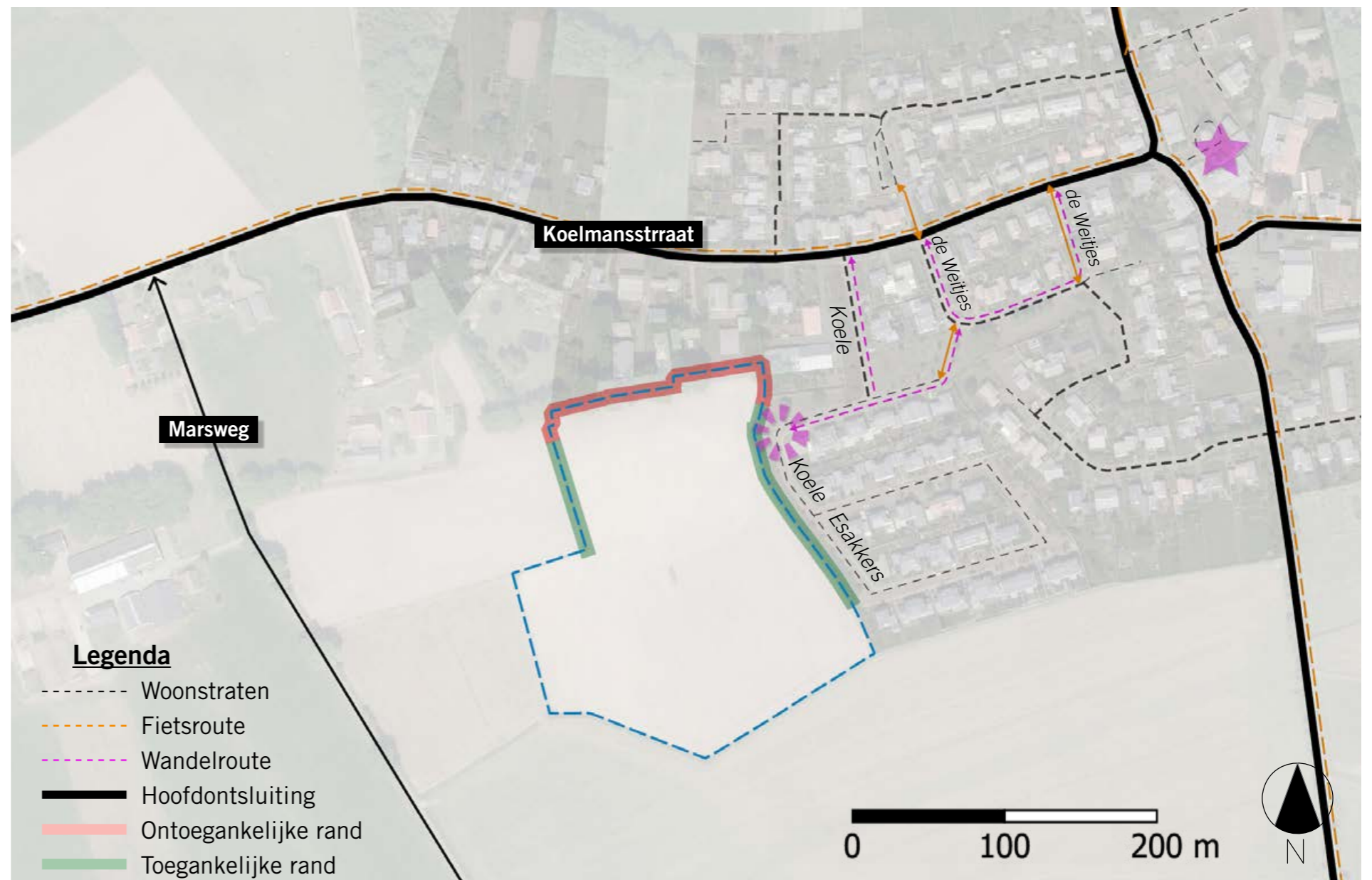
ONTSLUITING

Autoverkeer

De planlocatie kent directe ontsluitingsmogelijkheden aan de oostkant, indien aangesloten wordt op De Koele I. Aan de westkant ligt de kleinschalige Marsweg op enige afstand van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied liggen de woningen die zijn georiënteerd op de Koelmanstraat. De achtertuinen grenzen aan het plangebied, waardoor er geen directe verbinding met de Koelmanstraat mogelijk is. De Koele I wordt door één aansluiting op de Koelmanstraat ontsloten. De Koele en Esakkers sluiten niet aan op andere ontsluitingsstructuren en hebben daardoor meer de uitstraling van kleinschalige woonstraten.

Langzaam verkeer

De hoofdstructuur voor langzaam verkeer volgt de vier hoofdwegen. Fietsers delen hier de weg met autoverkeer en wandelaars hebben een gescheiden voetpad. De Koele en de Weitjes zorgen voor fijnmazigheid in langzaamverkeersstructuur. Deze straten verbinden de woonstraten met de dorpskern en zorgen voor een autoluwe verbinding. De Kerkstraat en Lage weide sluiten niet direct aan op deze structuur.



Ontsluitingsstructuren rond plangebied.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De bebouwing bepaalt in hoge mate de uitstraling van de dorpsrand. Woningen zijn met de rug naar het buitengebied georiënteerd. Alhoewel dit een sterke afronding van het dorp vormt, zorgen de achtertuinen aan het landschap voor een gelaagde overgang. Met de meest recente uitbreiding is echter de bebouwing verder het landschap in komen te liggen. Hier vormt de robuuste bebouwing een dicht front naar het landschap.

Woningen georiënteerd op de straat

De dorpsrand wordt vormgegeven door achterkanten en zijkanten en de tuinen van de woonkavels. De meest zuidelijke woningen van Koele 1 liggen buiten de laatste bouwlinie. De vergunningsvrije bebouwing die op de dorpsrand is ontstaan vormt een rommelige dorpsrand aan die zijde.

Bouwlijnen

De lintbebouwing volgt de organische lijnstructuur van de weg en kent een lagere dichtheid. De uitbreiding in de tweede lijn kent een strakkere vormtaal en kent een hogere dichtheid. De laatste uitbreidingen van de 21ste eeuw zijn rationeler van opzet en zijn rechtlijnig van opzet.



Bebouwingsstructuren

OPENBARE RUIMTE EN GROEN

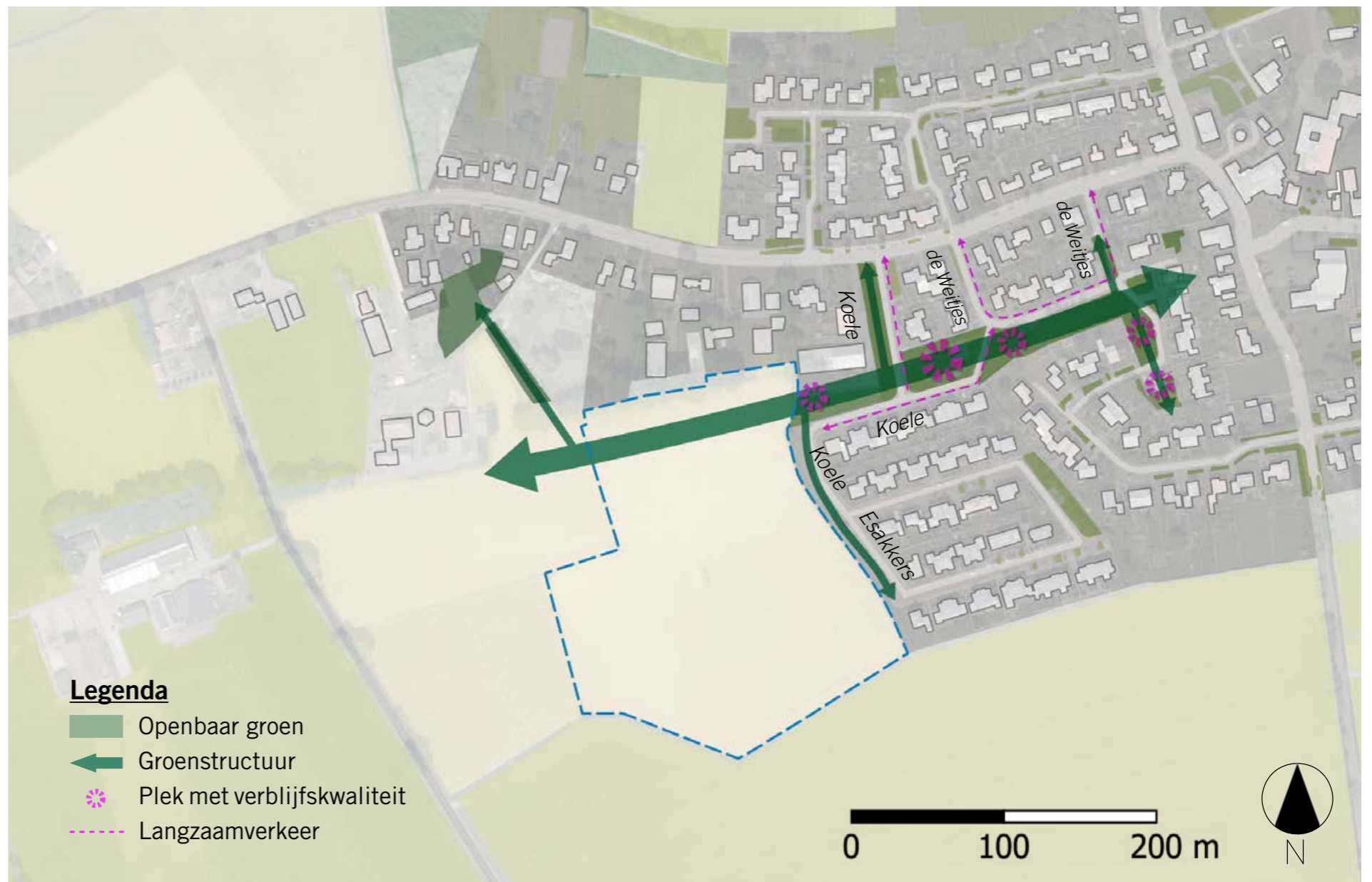
Rond het plangebied zijn grotere en kleinere ruimtes te vinden met verblijfskwaliteit. De openbare ruimtes laten zich hoofdzakelijk typeren als woonstraat of kijk- en speel groen. De openbare ruimte vormt met zijn groen een grotere groene structuur die doormiddel van wiggen kleinere plekken verbindt. Deze groene structuur sluit aan op de planlocatie.

Kijk en speelgroen

Langs de Koele en de Weitjes vind je kijk- en speel groen waarbinnen kleinschalige speelplekken en enkele parkeerplaatsen zijn gevormd. Daarnaast is er een wekje aanwezig waar kleinvee gehouden worden. In zijn totaliteit vormt dit groen een prettige begeleidende structuur voor fiets- en wandelverkeer over de Koele en de Weitjes.

Woonstraten

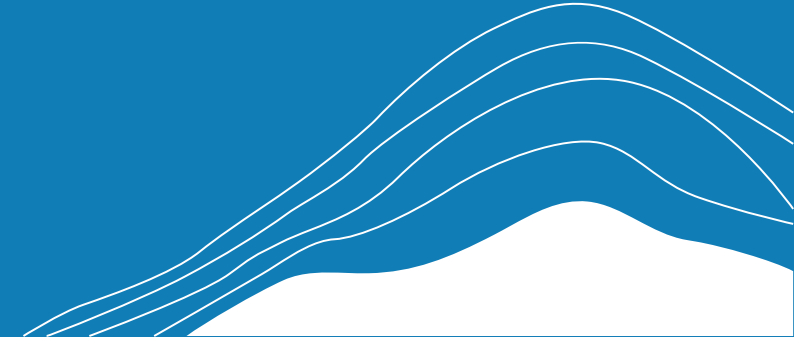
De woonstraten in De Koele I hebben weinig echte verblijfskwaliteit en zijn simpel van karakter. De sfeer wordt met name bepaald door de groene voortuinen van de woonkavels. De woonstraten zelf zijn breed opgezet met een rijbaan in twee richtingen en trottoirs aan beide zijden. Parkeren is opgelost op eigen kavel, er wordt echter ook half op het trottoir geparkeerd.



Openbare ruimte.

3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In het vorige hoofdstuk is op basis van een analyse van het plangebied, Hoonhorst en de direct omgeving, de ruimtelijk relevante context in beeld gebracht. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd, die het vertrekpunt vormen voor de stedenbouwkundige schetsmodellen.



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Vanuit de analyse zijn er een aantal uitgangspunten op te stellen die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling op planlocatie De Koele II. Een belangrijk subdoel van de ontwikkeling is om een goede overgang van dorp naar het buitengebied mogelijk te maken.

Verkeer

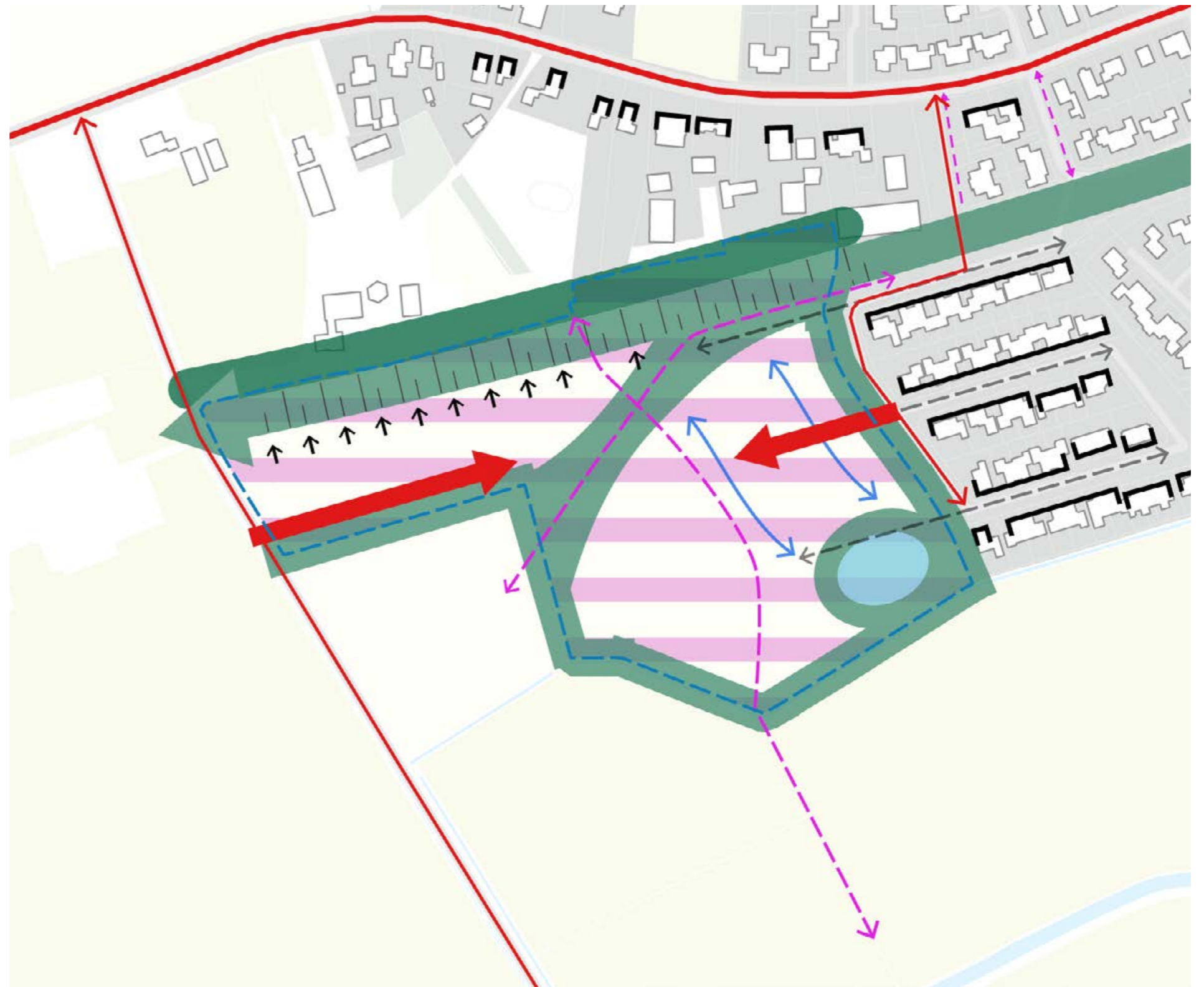
- Langzaamverkeer verbinding naar de Marsweg en de Koelmannsstraat;
- Informele wegenstructuur Marsweg en de Koele bewaken;
- Hoofdontsluiting gebied verdelen over de Koele en de Marsweg.

Landschap

- Inpassing nieuwe woonwijk in omliggend kampenlandschap: het kleinschalige landschap versterken;
- Behouden en benadrukken van het reliëf;
- Steilrand aan noordzijde (rand es op zandrug) behouden en zichtbaar houden;
- Beleving landschap vanuit de nieuwe wijk;
- 'Rafelig' silhouet van ensembles in het landschap;
- Toepassing van inheems groen: (eenzijdige) laanbeplanting, boomgroepen, solitaire bomen en bosjes.

Bebouwing

- Karakteristiek van losse strooiing van gebouwen op de erven toepassen in stedenbouwkundige opzet;
- Onregelmatige verkavelingsstructuur;
- Toepassen karakteristieke bebouwing en bouwvormen;
- Passende overgang maken naar het open landschap met bouwhoogte, kapvorm en materiaal- en kleurgebruik.

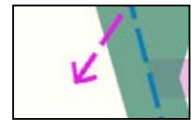


Ruimtelijke uitgangspunten schetsmatig verbeeld

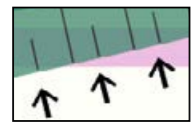
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Auto-ontsluiting



Wandelroute



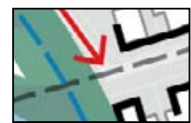
Zicht op steilrand



Wateropslag



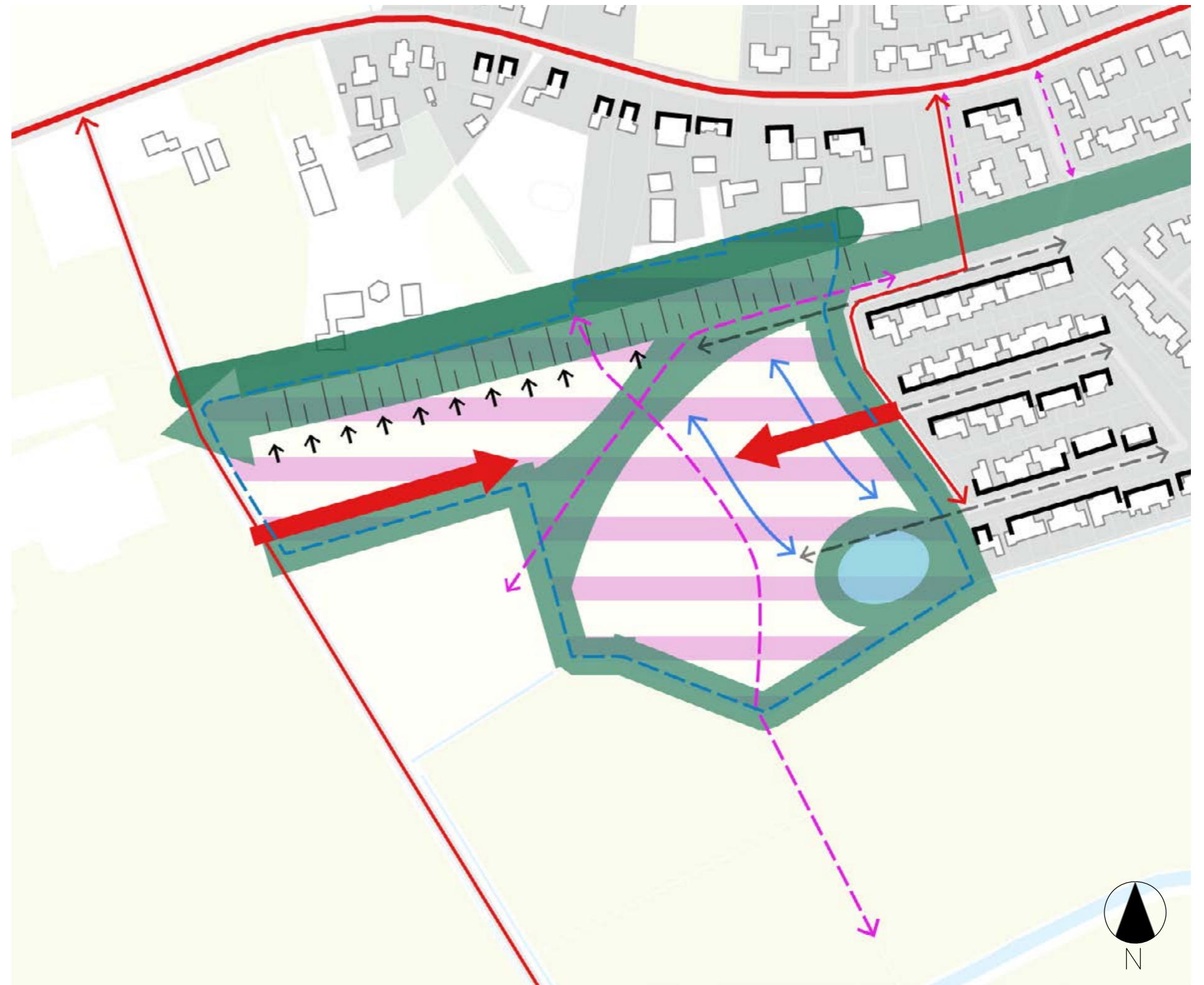
Ontwikkelvelden



Doorzetten woonstraten



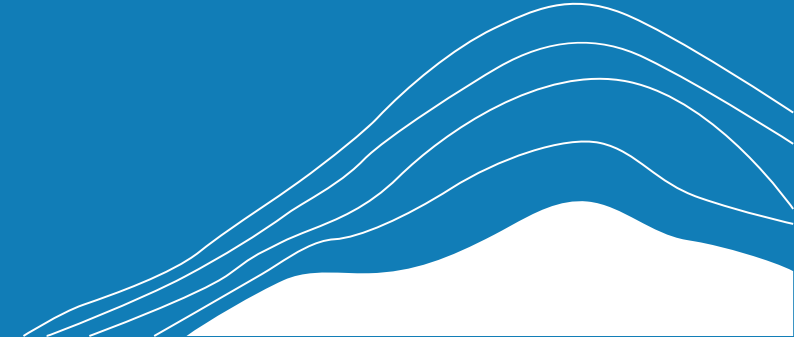
Groenstructuren



Ruimtelijke uitgangspunten schetsmatig verbeeld

4 STEDENBOUWKUNDIGE SCHETSMODELLEN

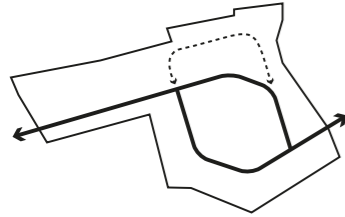
Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten en de mogelijkheden en beperkingen vanuit de milieuaspecten, die separaat zijn onderzocht, wordt in dit hoofdstuk schetsmatig inzichtelijk gemaakt op welke manier woningbouw gerealiseerd kan worden in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van een mix met verschillende woningbouwcategorieën, in lijn met de uitgangspunten uit het woonbeleid. De stedenbouwkundige concepten vormen de basis voor de verdere vertaling naar het verkavelingsplan. De schetsmodellen die worden getoond in dit hoofdstuk zijn meegenomen in een uitgebreid participatieproces, dit wordt in hoofdstuk 5 nader beschreven.



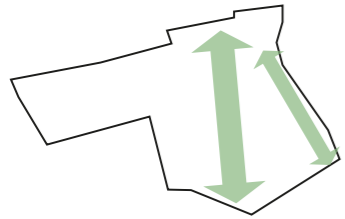
MODEL A - 'GROENE RAND'

ONTWERPPRINCIPES:

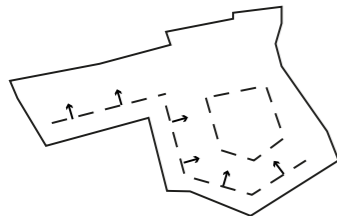
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



In de groenzone aan de noordzijde van het plan zijn enkele blokken met rijwoningen gesitueerd. De woningen zijn onderdeel van de groenstrook en grenzen direct aan het groen, met wandelpaden die tussen de woningen door lopen. Parkeren wordt opgelost in een parkeercoffer op de kop van het bouwblok.



Referentie groenparkeren in de straat



Referentie CPO bouwblok



De woningen aan de zuidzijde grenzen met de achterzijde aan het landschap, waarbij de rand wordt ingepast met een groene opgaande beplanting op de kavels. Tussen deze rand en de sloot aan de zuidzijde van het plan is een wandelpad aanwezig die het plan verbindt met de omgeving.



In variant A is er een centrale groene ruimte in het plan aangebracht, die in verbinding staat met de groenzone tussen de lintbebouwing en de woonwijk. Deze groene ruimte ligt tussen de woningen en is vrij van verkeersbewegingen. De ruimte vormt de groene drager van het plan en biedt de mogelijkheid om verschillende openbare functies in op te nemen.



De woningen worden aan het zicht onttrokken door een groene rand met opgaande beplanting.



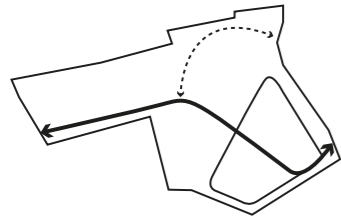
INDICATIE WONINGAANTALLEN:

- 24 sociale sector, rijwoningen
- 20 koopwoningen, tussen-/hoek
- 20 2-onder-1-kap-woningen
- 16 vrijstaande woningen
- totaal 80 woningen

MODEL B - 'GROENE AS'

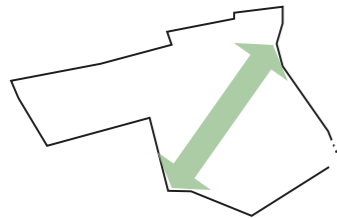
ONTWERPPRINCIPES:

VERKEER



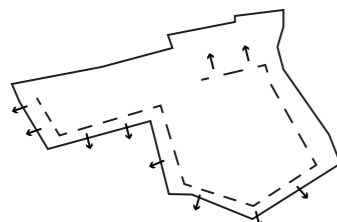
De groenstructuur aan de noordzijde wordt richting de westzijde doorgezet en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (de Koele I). De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan.

GROEN



Naast de aansluiting op de Koele I bestaat de wens om een tweede ontsluiting op de Marsweg mogelijk te maken.

BEBOUWING



Aan de westzijde van het plan is ruimte voor een CPO project bestaande uit 4 bouwblokken. De woningen zijn dusdanig georiënteerd dat deze met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht. Om die reden is het parkeren aan de achterzijde van de woningen in een cluster vormgegeven. Voor de woningen loopt een wandelpad, dat onderdeel uitmaakt van een voetgangersverbinding aan de zuidzijde van het plan.



In de noordelijke groenzone worden woningen geclusterd op 'nieuwe erven' waardoor de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erven in het groen. Binnen één 'boerderij' zijn verschillende woningtypologieën mogelijk, zowel vrijstaand als rijwoningen, bijvoorbeeld in de kapschuur. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven en natuurlijk worden ingericht. De boerderijerven liggen daardoor verspreid in het groen, grenzen direct aan de diagonale groenstructuur en worden ontsloten door middel van een 'karrenspoor'. Dit deelgebied krijgt hierdoor een agrarische uitstraling en vormt de overgang van het bestaande dorpslint naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

De woningen worden ontsloten door middel van één doorgaande verbinding van de Koele I naar de Marsweg. Aan weerszijden zijn twee bouwvelden aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. Hiermee wordt de aansluiting gezocht op de Koele I. Parkeren gebeurt langs de straat en op eigen terrein. De woningen die met de voorzijde grenzen aan de diagonale groenstructuur worden aan de achterzijde ontsloten en parkeren achter de woning.

SCHIEDVARIAANT 2.

De wadi/waterstructuur maakt zowel onderdeel uit van de centrale als het gebied tussen de Koele I en II. Deze mondt uit in een grote waterpartij op het laagst gelegen punt in de zuidoost punt van het plangebied. Beide assen zorgen voor doorzichten naar het landschap en een groene verbinding tussen de verschillende gebieden.



uitgangssituatie



na veel regen



De woningen aan de zuidzijde grenzen met de voorkant naar het landschap, ontsloten door een weg voor de woningen. Parkeren gebeurt hier zo veel mogelijk op eigen terrein. Een wandelpad door het groen vormt een zachte overgang naar het omliggende landschap.



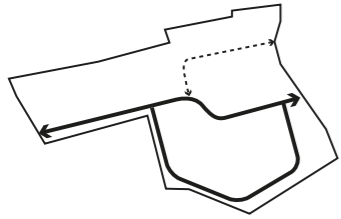
INDICATIE WONINGAANTALLEN:

- 24 sociale sector, rijwoningen
- 16 koopwoningen, tussen-/hoek
- 20 2-onder-1-kap-woningen
- 20 vrijstaande woningen
- totaal 80 woningen

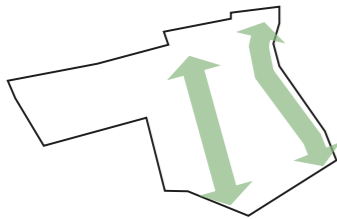
MODEL C - 'AAN HET LANDSCHAP'

ONTWERPPRINCIPES:

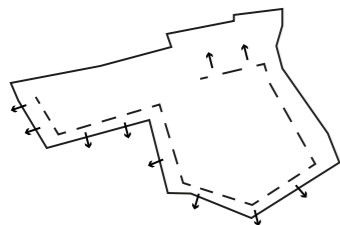
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



In de groenstructuur aan de noordzijde van het plan is een bijzondere woonvorm opgenomen. Een schuurtypologie biedt onderdak aan starters-/seniorenwoningen. Het bebouwingscluster staat als een grote boerderij in het groen en vormt de overgang van het lint naar de meer reguliere woningbouw aansluitend op de Koele 1. De sfeer en inrichting van de bebouwing en de openbare ruimte sluit aan op het agrarische karakter van deze plek.

De groenstructuur aan de noordzijde wordt richting de westzijde doorgezet en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (de Koele I). De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan.

Het meest noordelijk woonblok ligt in het verlengde van het woonblok in de Koele 1. De woningen volgen de richting en rooilijn uit het naastgelegen plan.

Naast de aansluiting op de Koele I bestaat de wens om een tweede ontsluiting op de Marsweg mogelijk te maken.

In de twee zuidelijke bouwblokken is ruimte voor zowel vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen als enkele rijwoningen. De woningen zijn door groenzones van elkaar en De Koele I gescheiden.



De woningen binnen de bouwblokken zijn rondom gericht op het groen en het omliggende landschap. Om een zo groen mogelijk karakter te waarborgen, wordt het parkeren geclusterd binnen het bouwblok, aan de achterzijde van de woningen. Aan de voorzijde van de woningen wordt enkel op eigen terrein geparkeerd.



De woningen in de bouwblokken met de voorkant naar het landschap, ontsloten door een weg voor de woningen. Parkeren gebeurt hier zo veel mogelijk op eigen terrein. Een wandelpad door het groen vormt een zachte overgang naar het omliggende landschap en verbindt de groenstructuren met elkaar.



De (rij)woningen grenzend aan de centrale groenstrook grenzen direct aan het groen.



INDICATIE WONINGAANTALLEN:
 20 sociale sector, rijwoningen
 ca 14 starterswoningen, bijzondere woonvorm (boerderijtypologie)
 16 koopwoningen, tussen-/hoek
 12 2-onder-1-kap-woningen
 17 vrijstaande woningen
 totaal 79 woningen

5 PARTICIPATIE

Bij de totstandkoming van het definitieve stedenbouwkundige model, is er een uitgebreid participatieproces georganiseerd. Bewoners zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming, nog voordat er een streep op papier stond. In drie avonden hebben bewoners uit heel Hoonhorst actief meegedacht. In dit hoofdstuk een impressie en korte beschrijving van het proces en de resultaten die zijn meegenomen in het uiteindelijke ontwerp.

1E BEWONERSAVOND 19 APRIL 2022

Op 19 april 2022 vond de eerste bewonersbijeenkomst plaats over de uitbreiding van Hoonhorst De Koele II in Hoonhorst. Het doel van de avond was omwonenden te informeren van het feit dat er woningbouw aanstaande is aan de westzijde van Hoonhorst. Daarnaast zijn de bewoners actief betrokken en werd hen gevraagd mee te denken over de ontwikkeling. Hoe kijken zij tegen de ontwikkeling aan, zien ze kansen of bedreigingen en wat kunnen ze meegeven ten aanzien van de invulling van het gebied. De bewoners zijn in zeer vroeg stadium betrokken bij het proces, ten tijde van de eerste bewonersavond stond er nog geen streep op papier.

In de middag hadden bewoners de mogelijkheid vragen te stellen over De Koele II en te reageren op de dorpsuitbreiding. In de avond was de tweede - meer actieve - inloopssessie. Na een presentatie van het voornemen om Hoonhorst met 80 woningen uit te breiden, zijn de bewoners in groepen aan de slag gegaan.

Aan de hand van verschillende thema's is de bewoners gevraagd hun mening te geven. Op diverse posters zijn een aantal scenario's per onderwerp voorgesteld. Bewoners hebben hun mening gegeven over diverse wijkprincipes, zoals: verkeer, groen, oriëntatie bebouwing en invulling van het plangebied. Daarnaast hebben de deelnemers hun mening gegeven over gebiedsthema's, zoals: woonsferen, uitstraling bebouwing, woontype, speelvoorziening, duurzaamheid, parkeren, straatbeeld, groen in de wijk en gebruik van de openbare ruimte.

In het tweede deel van de bijeenkomst zijn bewoners op lege kaarten aan de slag gegaan met de inrichting van het plangebied. De opgehaalde informatie is meegenomen in de uitwerking van de eerste schetsontwerpen.



2E BEWONERSAVOND 28 JUNI 2022

Op 28 juni 2022 vond de tweede bewonersbijeenkomst plaats over de uitbreiding van De Koele II in Hoonhorst. De bijeenkomst bracht vele nieuwsgierige mensen op de been.

Tijdens deze avond zijn de drie mogelijke ontwerpen van de Koele 2 gepresenteerd aan de bewoners. Per model hebben bewoners door middel van post-its hun mening gegeven per ontwerp. Daarnaast was er ruimte om vragen te stellen en discussies te voeren over drie modellen. De bewoners hebben veel feedback gegeven op de plannen en gezorgd voor nieuwe inzichten. Al deze informatie is meegenomen de uitwerking van het voorkeursmodel.



3E BEWONERSAVOND 4 OKTOBER 2022

Op de derde bewonersavond is het concept stedenbouwkundige plan gepresenteerd aan de bewoners van Hoonhorst.

De avond startte met een presentatie waarin is uitgelegd hoe het ontwerp tot stand is gekomen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Na de presentatie hebben bewoners diverse vragen gesteld over het ontwerp en op- en aanmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan.

In het tweede deel van de bijeenkomst lagen de posters met het concept stedenbouwkundige plan op diverse tafels. Op de posters was het ontwerp voor De Koele II weergegeven.

Bewoners hebben onderling gesprekken met elkaar gevoerd over het plan en hebben zij diverse vragen kunnen stellen over het plan. Bewoners gaven aan zich te kunnen vinden in de gemaakte keuzes en de eerder gemaakte schetsen en opmerkingen daarop, te herkennen in het plan. De input van deze laatste avond is meegenomen in de uitwerking tot het definitieve stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in dit boekwerk.



6 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten en de verschillende schetsmodellen die tegen elkaar zijn afgewogen in het participatieproces, wordt in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt op welke manier woningbouw gerealiseerd kan worden in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van een mix met verschillende woningbouwcategorieën, in lijn met de uitgangspunten uit het woonbeleid. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp worden woningaantallen inzichtelijk gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp dient als vertrekpunt voor het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke procedure.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN OVERZICHT 1:1000



STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KOELE II HOONHORST

Het stedenbouwkundig plan De Koele II is een planmatige dorpsuitbreiding van Hoonhorst met 83 woningen. Met het plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Hoonhorst en het omliggende landschap. De randen van het gebied bestaan uit de houtwal aan de noordzijde als begrenzing van de tuinen van de woningen aan de Koelmanstraat. De bestaande houtwal vormt de natuurlijke begrenzing van het woningbouwplan en het groene 'decor' van de wijk. Aan de oostzijde grenst de ontwikkeling aan de woningbouwontwikkeling De Koele I. Aan de zuidwestzijde grenst het plan aan het omliggende landschap.

Qua verkeersstructuur wordt aan de zuidzijde van het plan aangesloten op De Koele I. Daarnaast wordt het plan aan de westzijde ontsloten door een nieuwe aansluiting op de Marsweg mogelijk te maken. Een belangrijk uitgangspunt is dat de verkeersstructuur zoveel mogelijk wordt gescheiden van de openbare groenstructuur, en daarmee het autoverkeer gescheiden van het langzaamverkeer. Enerzijds zorgt dit voor een verkeersveilige situatie, anderzijds voor een prettig woonklimaat waarbij een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte mogelijk is. De openbare groene ruimtes en langzaamverkeersroutes in het plan zijn met elkaar verbonden waardoor een prettige, veilige, groene woonomgeving ontstaat.

De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit de groene as diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die de Weitjes met De Koele I verbindt. Deze structuur wordt doorgezet in De Koele II en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (De Koele I). De groene as zorgt voor doorzichten en een beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De exacte invulling van dit gebied volgt in een nadere uitwerking en wordt in samenhang met de bestaande groenstructuur in Hoonhorst ontworpen. De openbare ruimte wordt mogelijk tevens ingezet voor waterberging. De aangrenzende woningen zijn zo veel mogelijk met de

voorzijde op het groen gericht. Aan één zijde van de groene as ligt een weg die de aangrenzende woningen ontsluit. Aan de andere zijde grenzen de woningen direct aan het groen.

Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor een CPO project bestaande uit 5 bouwblokken met rijwoningen, als cluster in het groen. De woningen zijn dusdanig georiënteerd dat deze met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht. Het parkeren is aan de achterzijde van de woningen in een parkeercoffertje vormgegeven. Voor de woningen loopt een wandelpad, dat onderdeel uitmaakt van de centrale groenstructuur. Door het ontbreken van een verkeersstructuur aan de voorzijde van de woningen, is de relatie met het openbaar groen zeer sterk aanwezig.

In de noordhoek van het plan worden een aantal levensloop bestendige woningen geclusterd op een 'nieuw erf' als onderdeel van de groenstructuur aan de noordzijde van het plan. De woningen zijn op zo'n manier gesitueerd dat de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erf. Binnen één 'boerderij' zijn verschillende woningtypologieën mogelijk, de boerderij als hoofdgebouw op het erf, met rijwoningen vormgegeven als kapschuur. Het parkeren gebeurt op het erf. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven van bebouwing en verharding. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen en wordt ontsloten door middel van een 'karrenspoor'. Het beeld van het erf sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

Aan de oostzijde grenst het plan aan de meest recente dorpsuitbreiding De Koele I. Qua stedenbouwkundige structuur en woningtypologie wordt er aansluiting gezocht waardoor een organische overgang tussen beide woongebieden ontstaat. In aansluiting op De Koele I is een traditioneel bouwveld aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. De woningen grenzen met

de achtertuinen aan elkaar en zijn met de voorgevel op de straat gericht. Het parkeren gebeurt voor de deur en op eigen terrein. Met de ontwikkeling van De Koele II betekent het dat De Koele I een tweede ontsluiting voor autoverkeer krijgt. De verkeersstructuur is erop gericht om de verbinding voor sluipverkeer tussen De Koele I en II zo onaantrekkelijk mogelijk te maken.

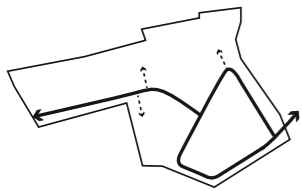
Met de realisatie van De Koele II wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd, waarbij een goede overgang van woongebied naar landschap essentieel is. De woningen aan de zuidwestrand van het plan zijn met de tuinen op het zuiden en westen georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste zone van de kavels is volledig vrij van bouwwerken om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. De beplanting bestaat uit half opgaande beplanting met op enige onderlinge afstand een boom. De bouwvelden worden ten opzichte van het omliggende landschap opgehoogd, daardoor is er sprake van een groen talud, wat het vrije uitzicht waarborgt. Deze groene inpassing is transparant genoeg om het waardevolle uitzicht vanaf de percelen en privacy in de achtertuin te garanderen, en dicht genoeg om een nette, groene overgang te maken naar het omliggende open landschap. Tussen deze groene rand en de sloot aan de zuidzijde van het plan is een wandelpad aanwezig die het plan verbindt met de omgeving. Deze ruimte wordt tevens als onderhoudsstrook voor de watergang gebruikt. Het wandelpad staat in verbinding met de overige groene ruimtes in het plan.

Op de volgende pagina's is het plan aan de hand van verschillende themakaarten weergegeven.

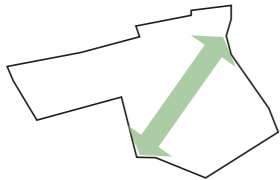
STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KOELE II - HOONHORST

ONTWERPPRINCIPES:

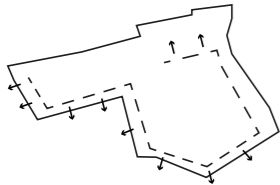
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



De bestaande groenstructuur in Hoonhorst wordt richting de westzijde doorgezet. De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan en het groene 'decor' van de wijk.

Het plangebied wordt ontsloten op de Marsweg

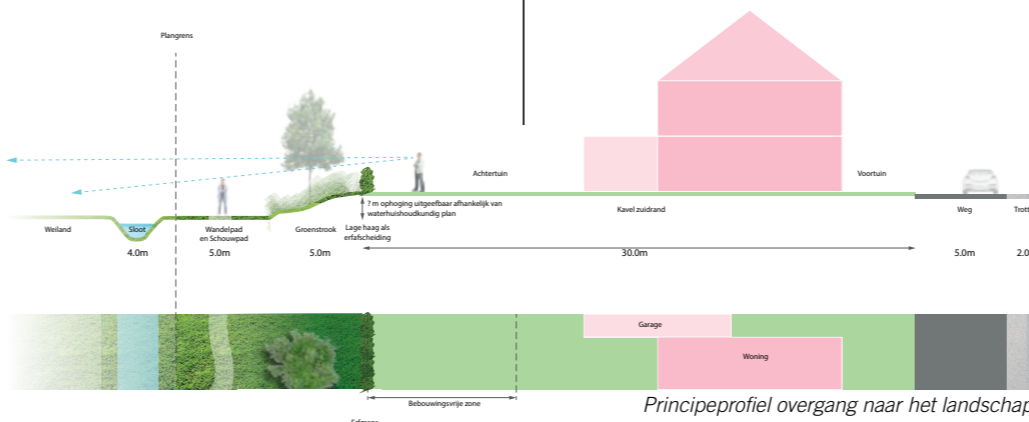
Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor een CPO project bestaande uit 5 bouwblokken als cluster in het groen. De woningen zijn met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht.

In de noordelijke groenzone worden een aantal levensloop bestendige woningen geclusterd op een 'nieuw erf', op zo'n manier dat de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erf. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen. Het beeld van het erf sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

In aansluiting op De Koele I is een traditioneel bouwveld aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. Hiermee wordt qua bebouwingstypologie en stedenbouwkundige structuur de aansluiting gezocht op De Koele I.



De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit de groene as diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die de Weities met Koele I verbindt. Deze groene as zorgt voor doorzichten en een beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De aangrenzende woningen zijn zo veel mogelijk met de voorzijde op het groen gericht.



De woningen aan de zuidrand zijn met de tuinen op het zuiden georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste zone van de kavels is volledig vrij van bouwwerken om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. Deze groene inpassing is transparant genoeg om het uitzicht vanaf de percelen te garanderen, en dicht genoeg om een nette, groene overgang te maken naar het omliggende open landschap.

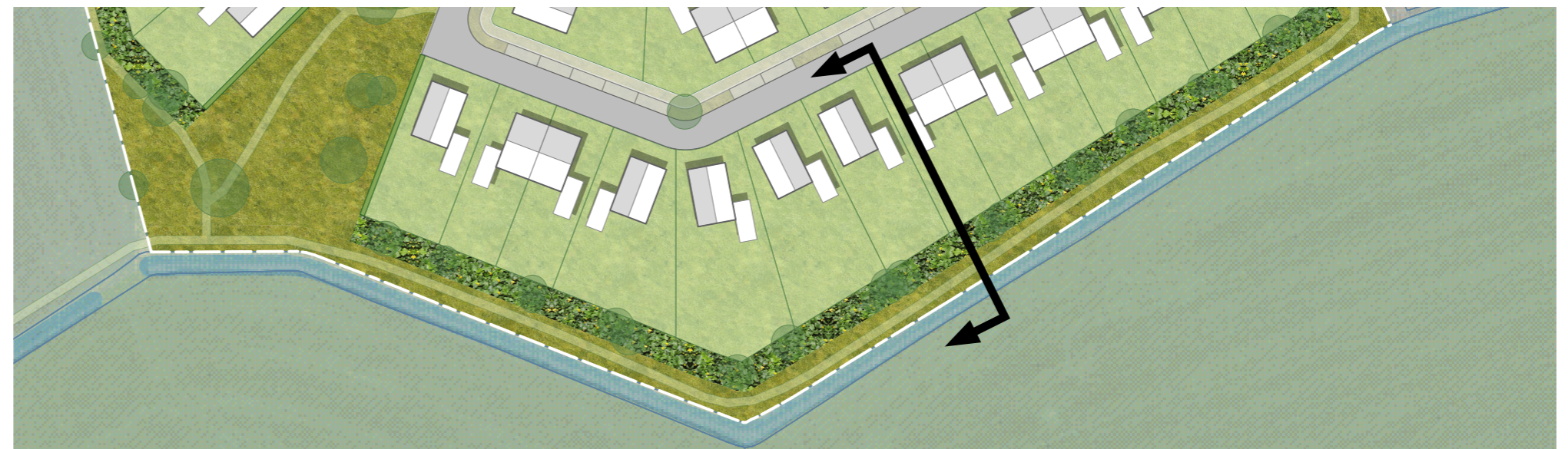
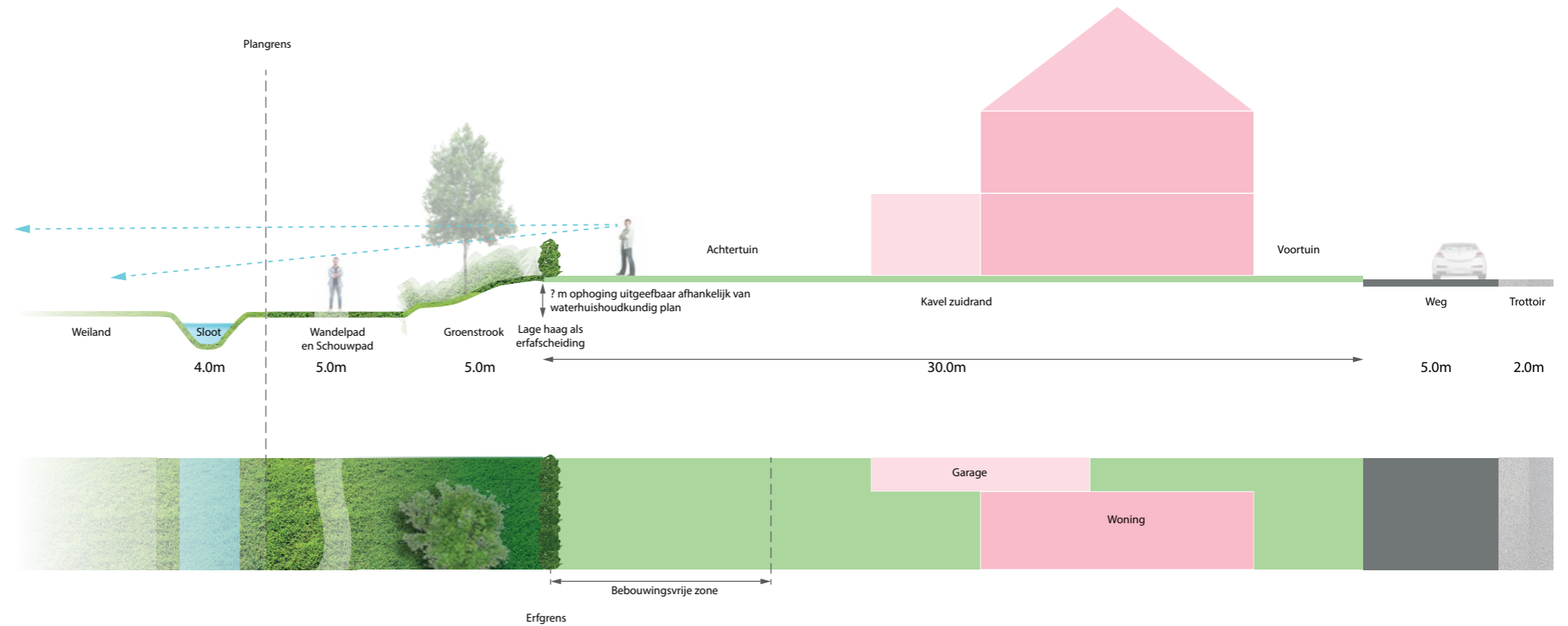
STEDENBOUWKUNDIG PLAN IN DE CONTEXT 1:2000



STEDENBOUWKUNDIG PLAN WONINGTYPOLOGIEN

<i>Woningtype</i>	<i>aantal</i>
 Vrijstaand	17
 Twee onder een kap	20
 Rij (CPO / soc huur)	40
 Rij levensloopbestendig	6
Totaal	83

STEDENBOUWKUNDIG PLAN PROFIEL ZUIDRAND



STEDENBOUWKUNDIG PLAN REFERENTIES PROFIEL ZUIDRAND



COLOFON

DATUM: CONCEPT 31 oktober 2022

PROJECT: Stedenbouwkundig Plan Hoonhorst Koele 2

OPDRACHTGEVER: Gemeente Dalfsen

PROJECTNUMMER: 20211502

REFERTE: Emiel Oude Wesselink, Peter Steehouder, Jos Leijten

CONTACT

RHO ADVISEURS - Deventer

Keizerstraat 21

7411 HD Deventer

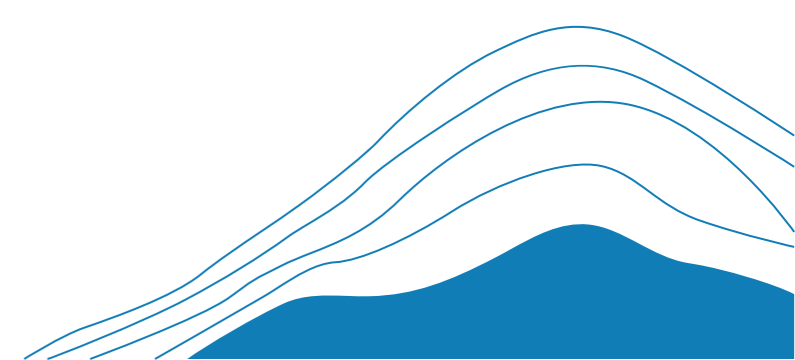
T: 0570-745605

E: emiel.oudewesselink@rho.nl

W: rho.nl

gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS





gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS

