
HOONHORST - DE KOELE II

STEDENBOUWKUNDIG PLAN BEELDKWALITEITPLAN

DECEMBER 2024
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE DALFSEN
PROJECTNR 20211502

gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS



INHOUD

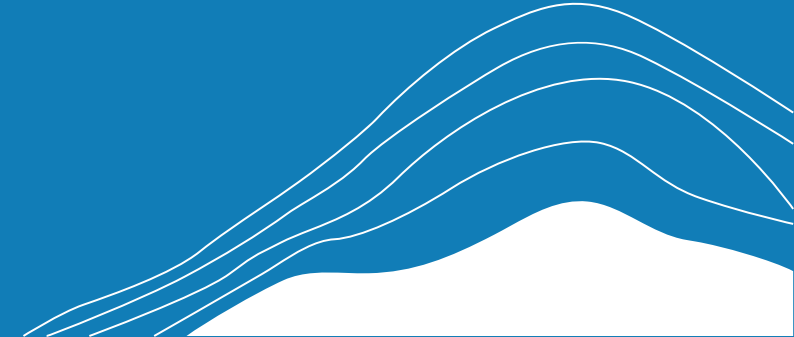
1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke analyse	7
3	Ruimtelijke uitgangspunten	20
4	Stedenbouwkundige schetsmodellen	23
5	Participatieproces	27
6	Stedenbouwkundig plan	31
7	Beeldkwaliteit	39

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.

Als onderdeel van de toelichting van het stedenbouwkundig plan, is het ontwerp- en participatieproces beschreven in dit document. De ruimtelijke keuzes en gemaakte afwegingen zijn daarmee te herleiden en in beeld gebracht.



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 begrenzings:

- 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 drie 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

Marsweg

PLANGEBIED IN BEELD



Houtwal aan de noordzijde van het plangebied



Het plangebied gezien vanaf De Koele I



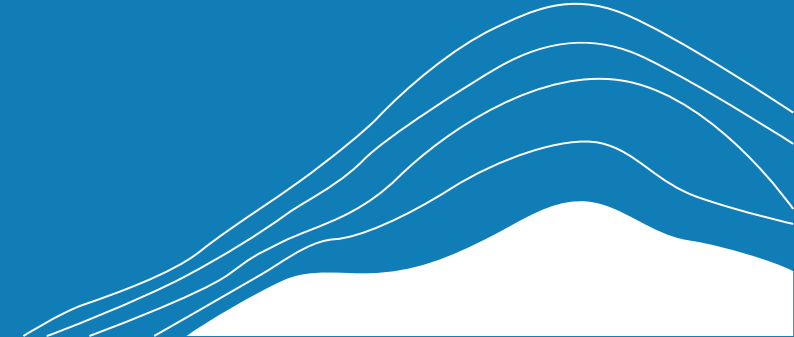
Het plangebied, met op de achtergrond De Koele I, gezien vanaf de Marsweg



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

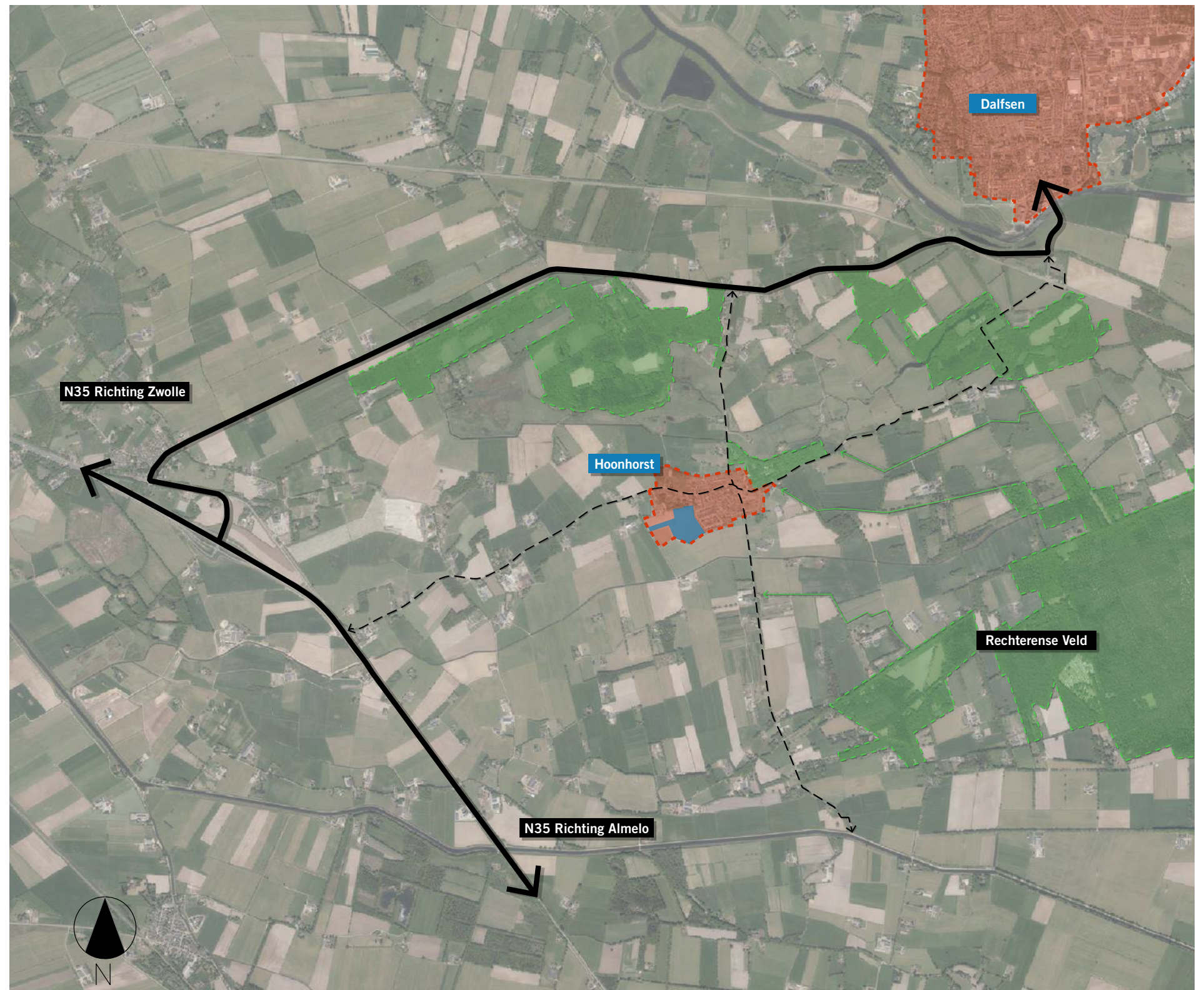
2 RUIMTELIJKE ANALYSE

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.



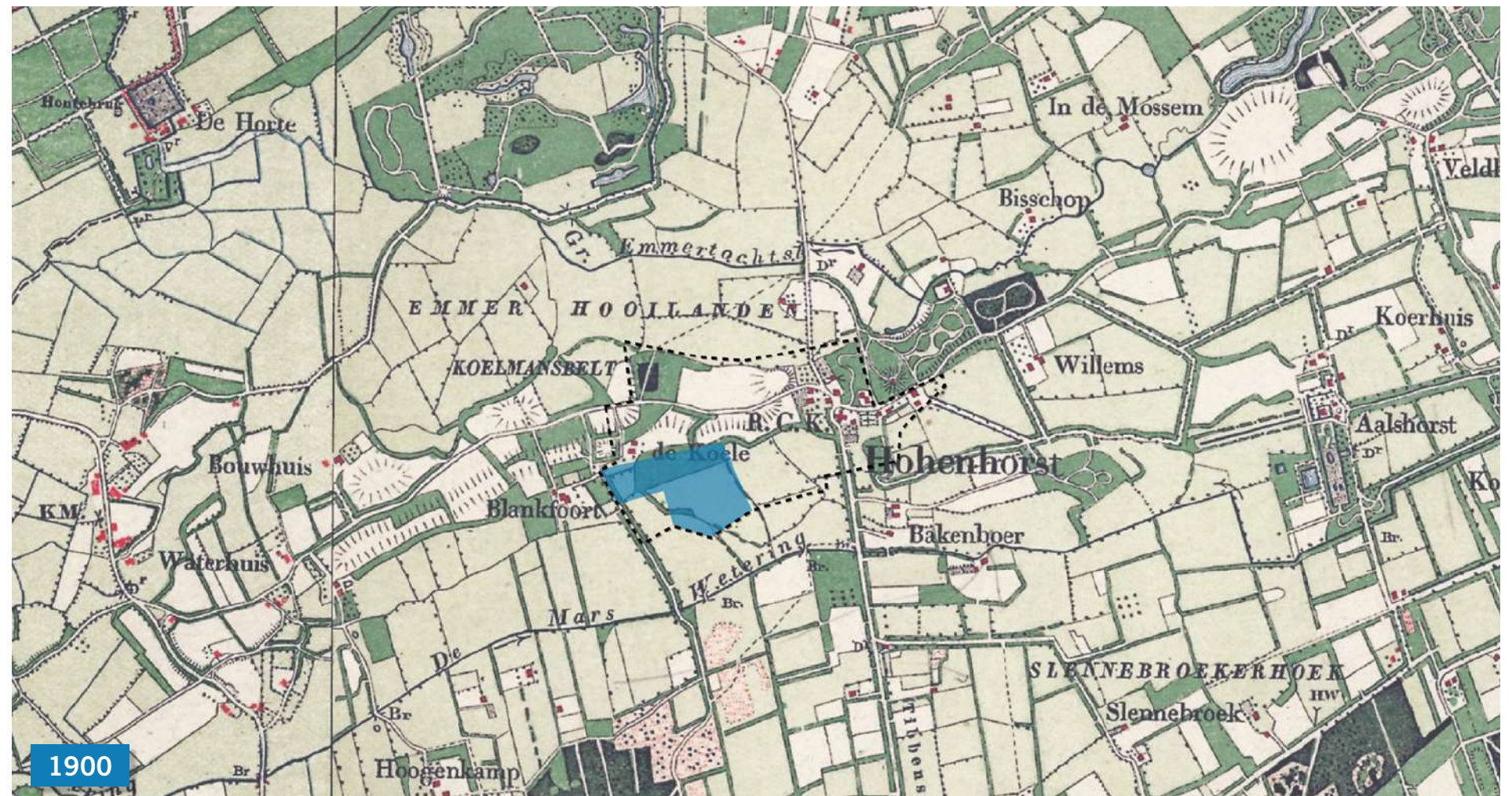
Ligging Hoonhorst

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.

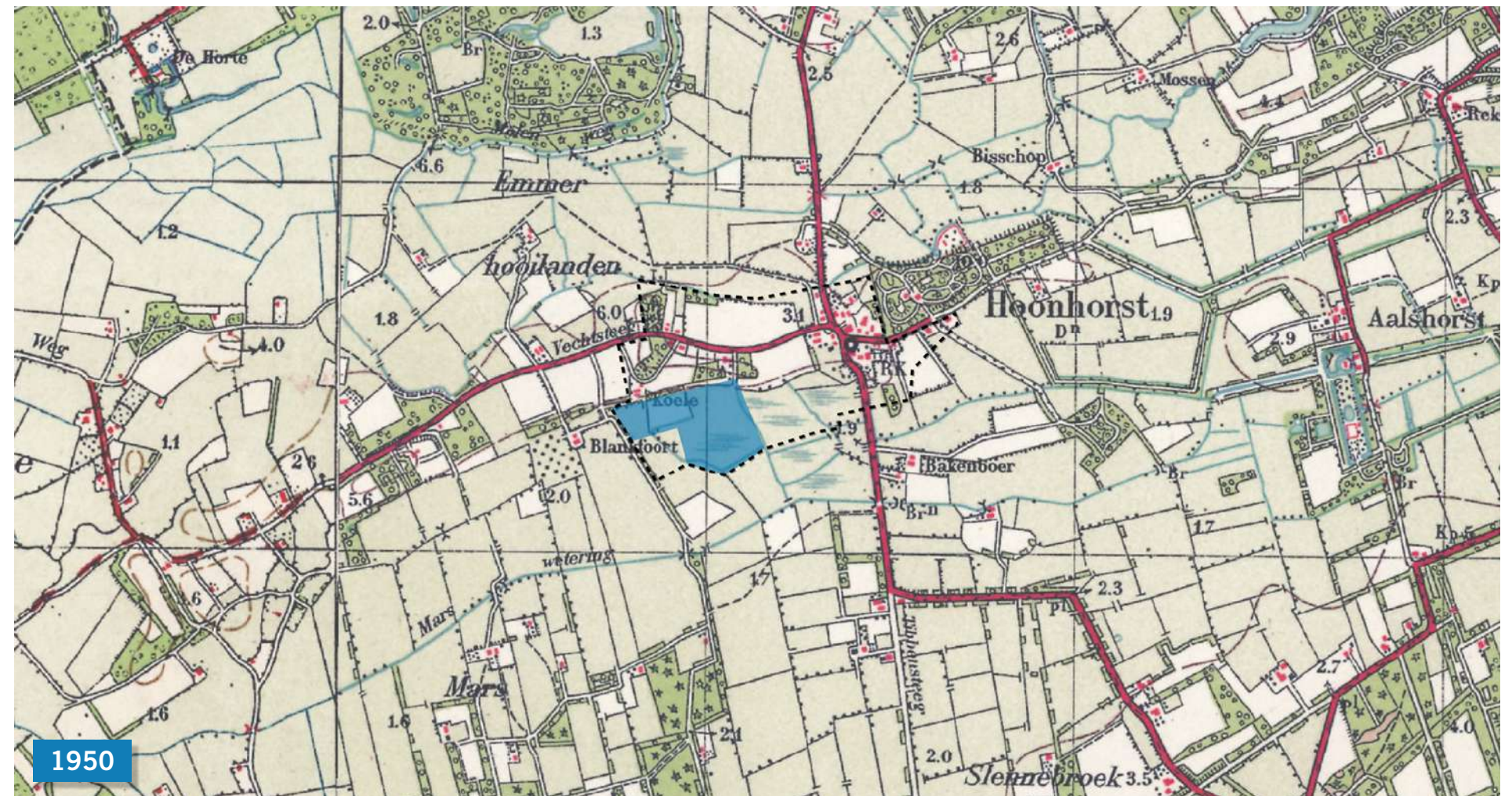


Topotijdreis kaarten.

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

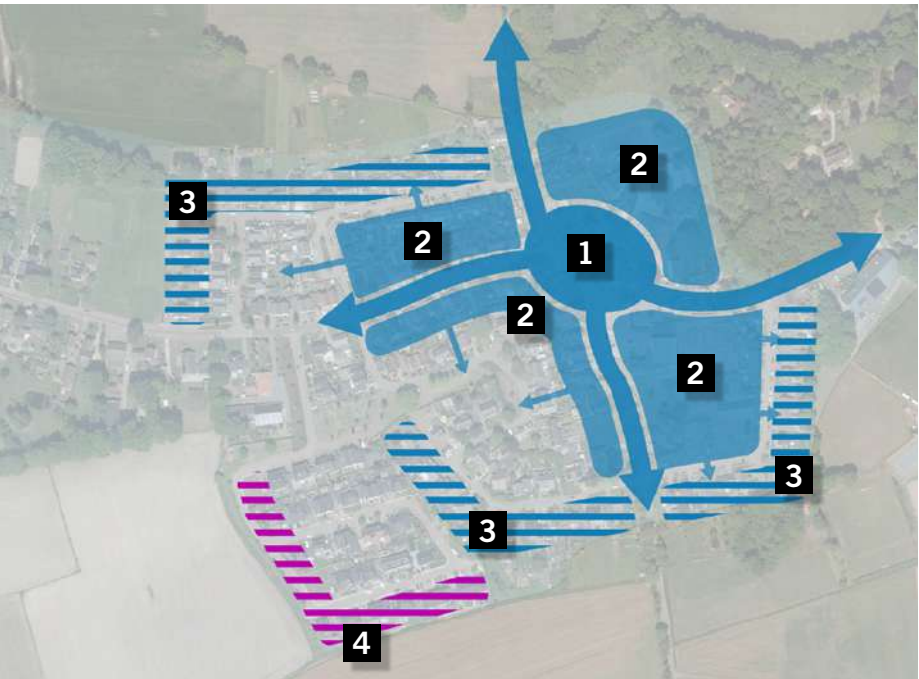
Hoonhorst ontstond rond 1750 op de kruising van de Koelmanstraat en de Tibbensteeg. Hoonhorst heeft zich daarna lange tijd hoofdzakelijk langs de linten verdicht, en rondom de historische kern gestaag uitgebreid. Na de jaren '60 vonden de eerste planmatige dorpsuitbreidingen plaats en begon Hoonhorst 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

2. Uitbereiding langs lint

3. Uitbereiding achter de linten, nieuwe dorpsrand

4. Nieuwe dorpsrand 2000



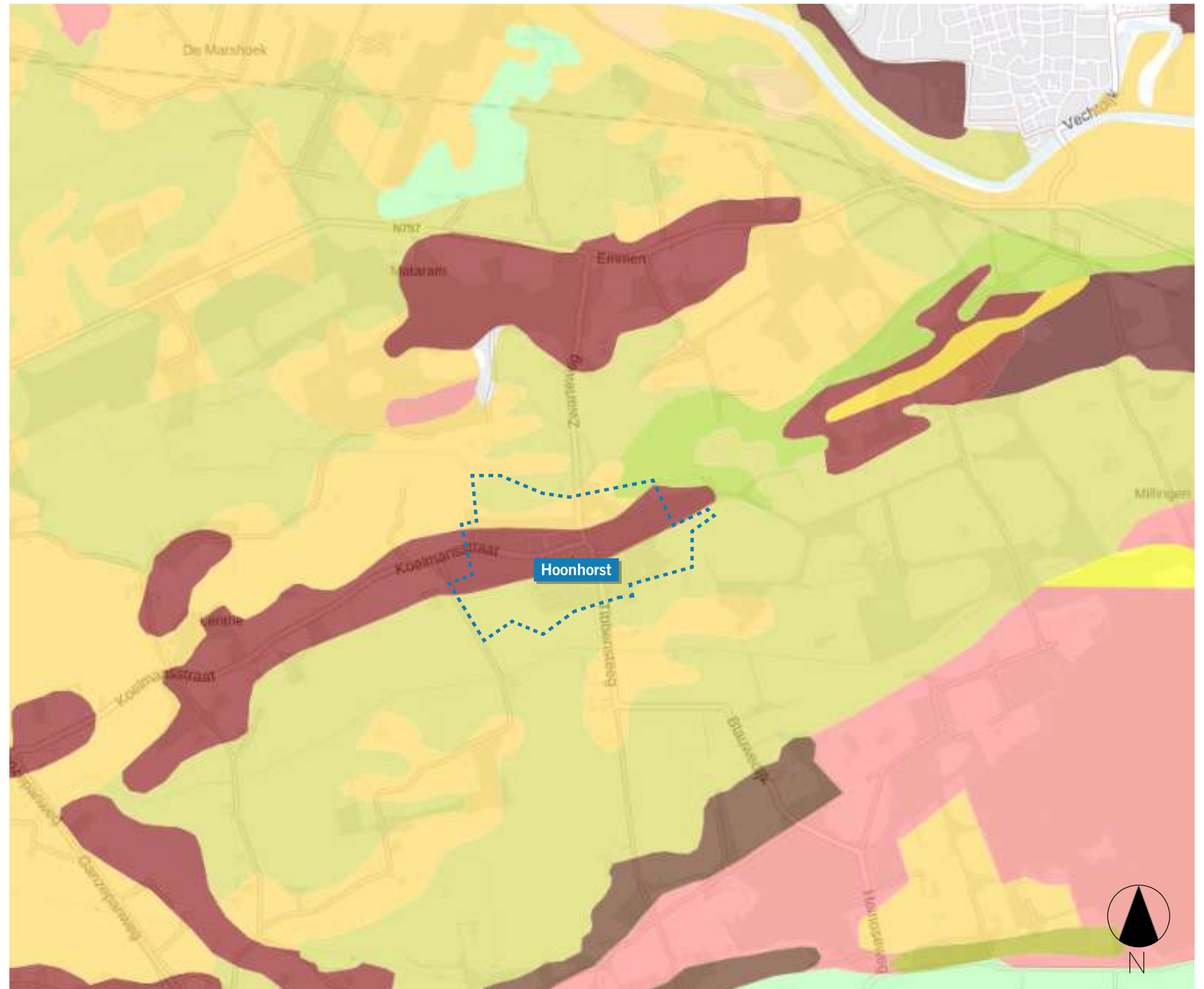
Ontwikkeling dorpsgrenzen.



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.

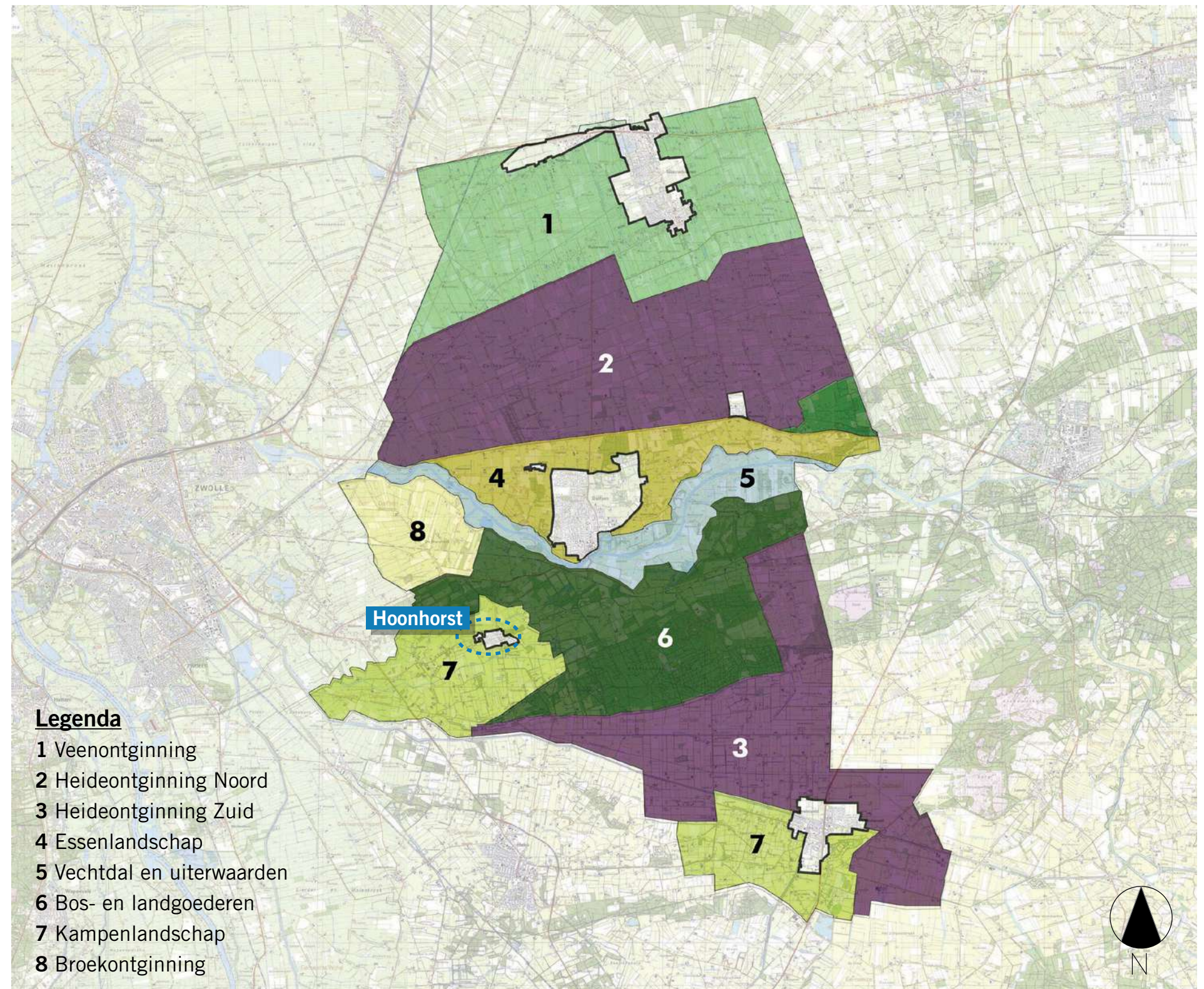
LANDSCHAPSTYPOLOGIE

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 blokverkeveling, 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.



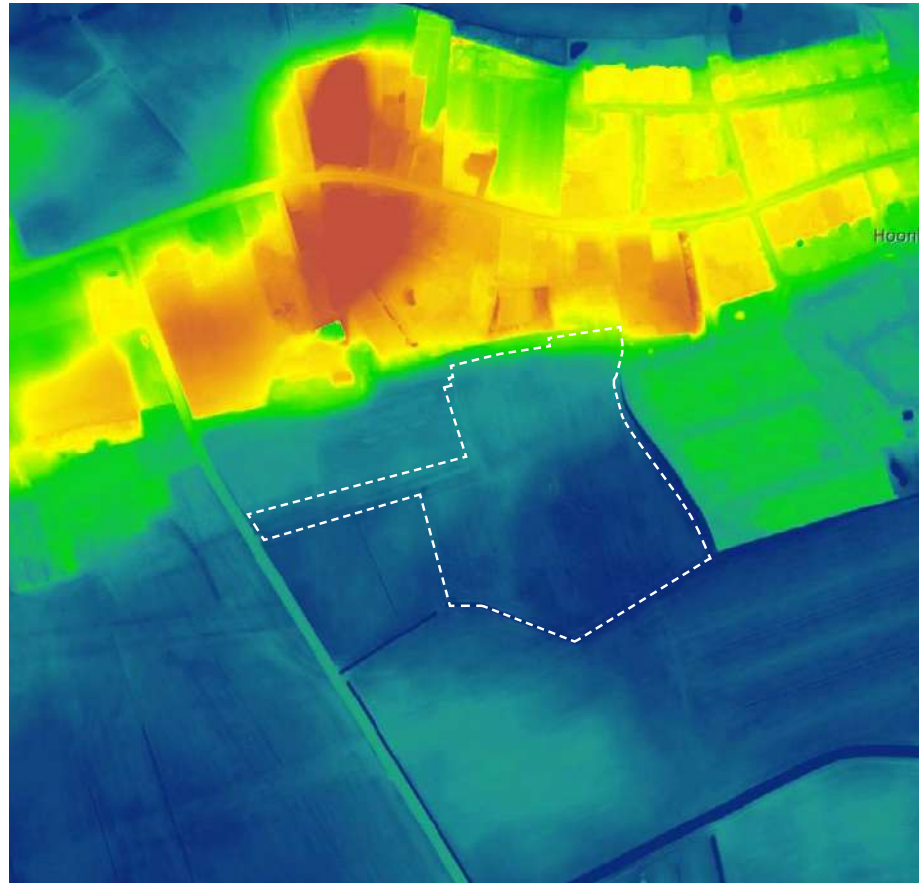
Landschapstypen Dalfsen.

HET KAMPENLANDSCHAP

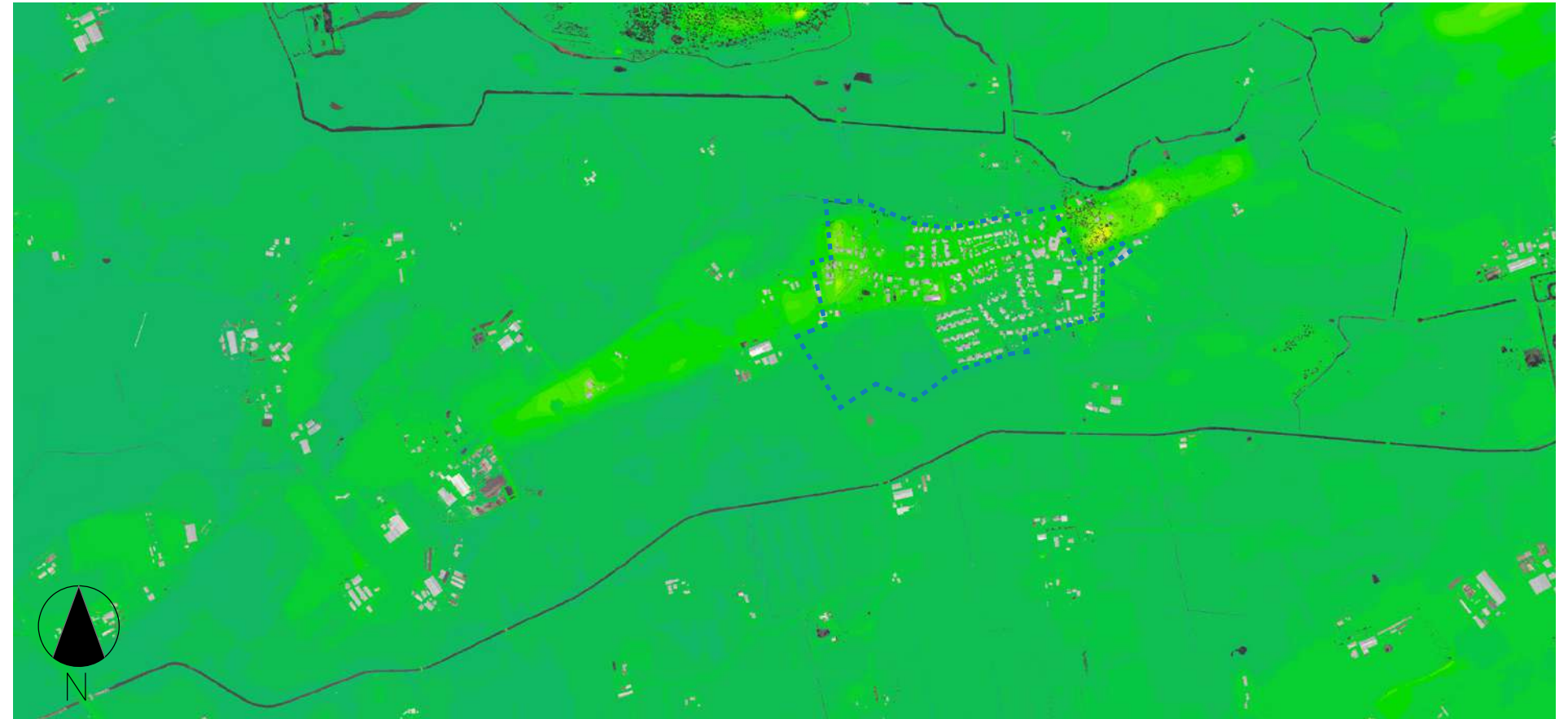


Impressie van het Kampenlandschap rondom het plangebied.

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.

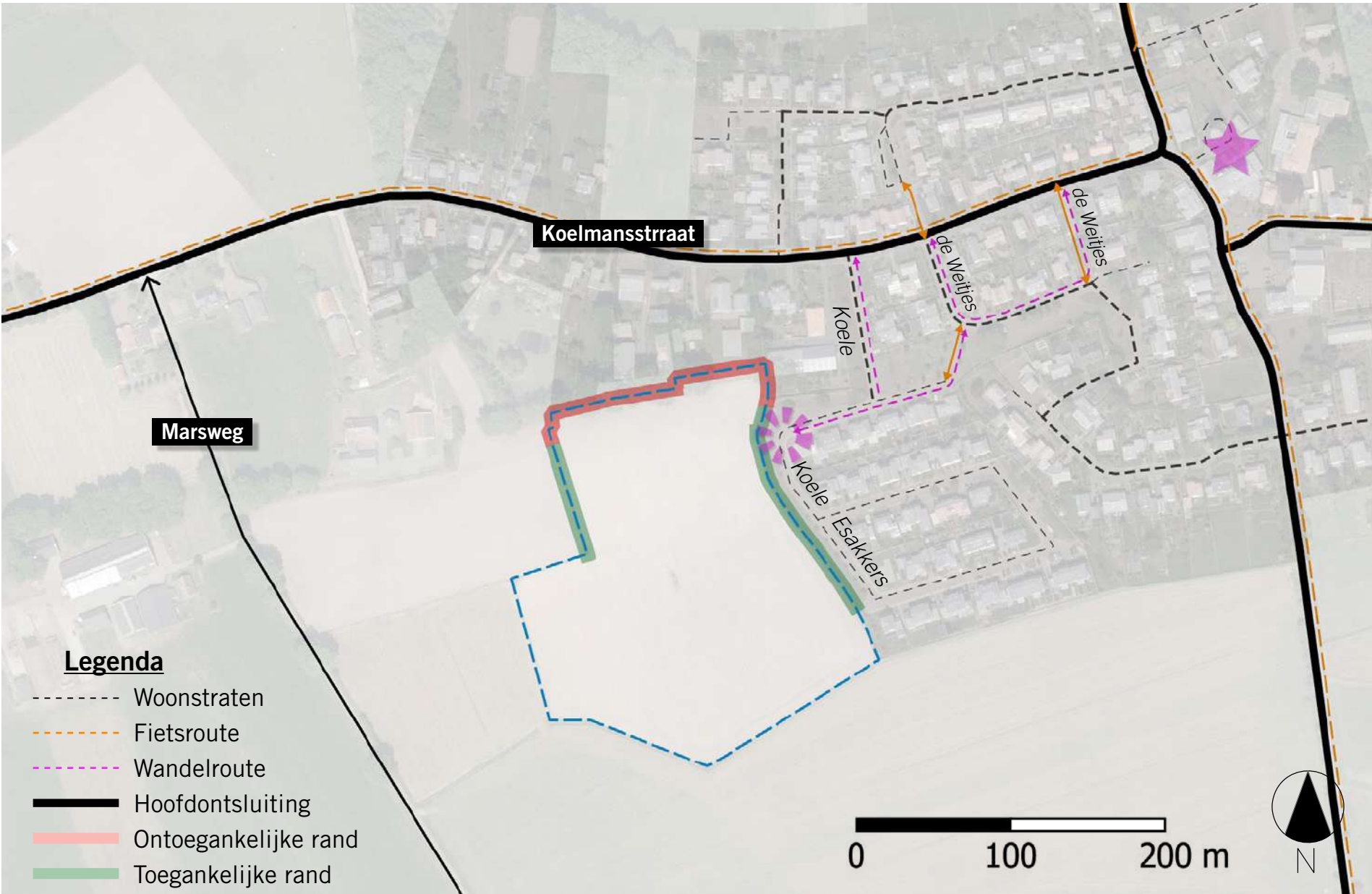
ONTSLUITING

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 Koelmansstraat 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. Fietzers 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 weitje 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

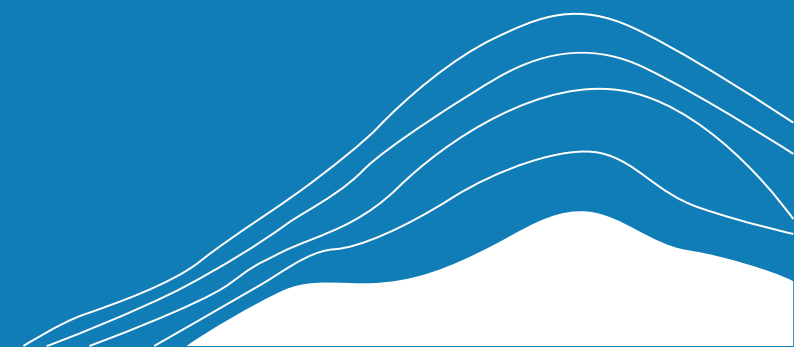
De woonstraten in De Koele I hebben weinig echte verblijfskwaliteit en zijn simpel van karakter. De sfeer wordt met name bepaald door de groene voortuinen van de woonkavels. De woonstraten zelf zijn breed opgezet met een rijbaan in twee richtingen en trottoirs aan beide zijden. Parkeren is opgelost op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

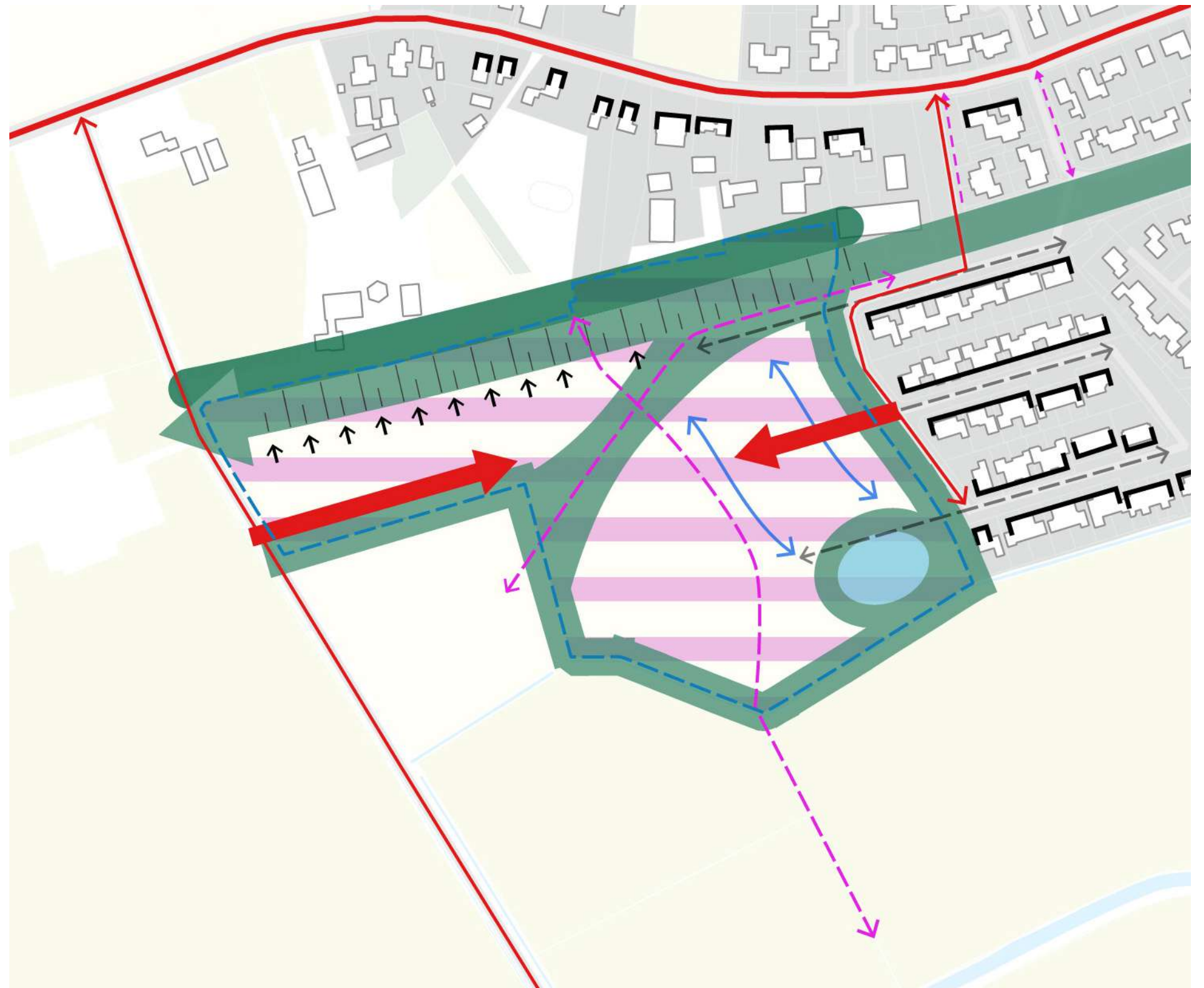
- Langzaamverkeer verbinding naar de Marsweg en de Koelmansstraat;
- Informele wegenstructuur Marsweg en de Koele bewaken;
- Hoofdontsluiting gebied verdelen over de Koele en de Marsweg.

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.

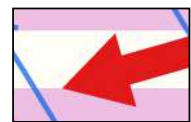
Bebouwing

- 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.

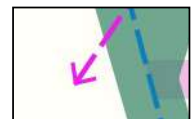


Ruimtelijke uitgangspunten schetsmatig verbeeld

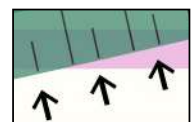
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Auto-ontsluiting



Wandelroute



Zicht op steilrand



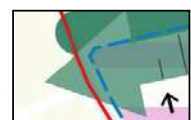
Wateropslag



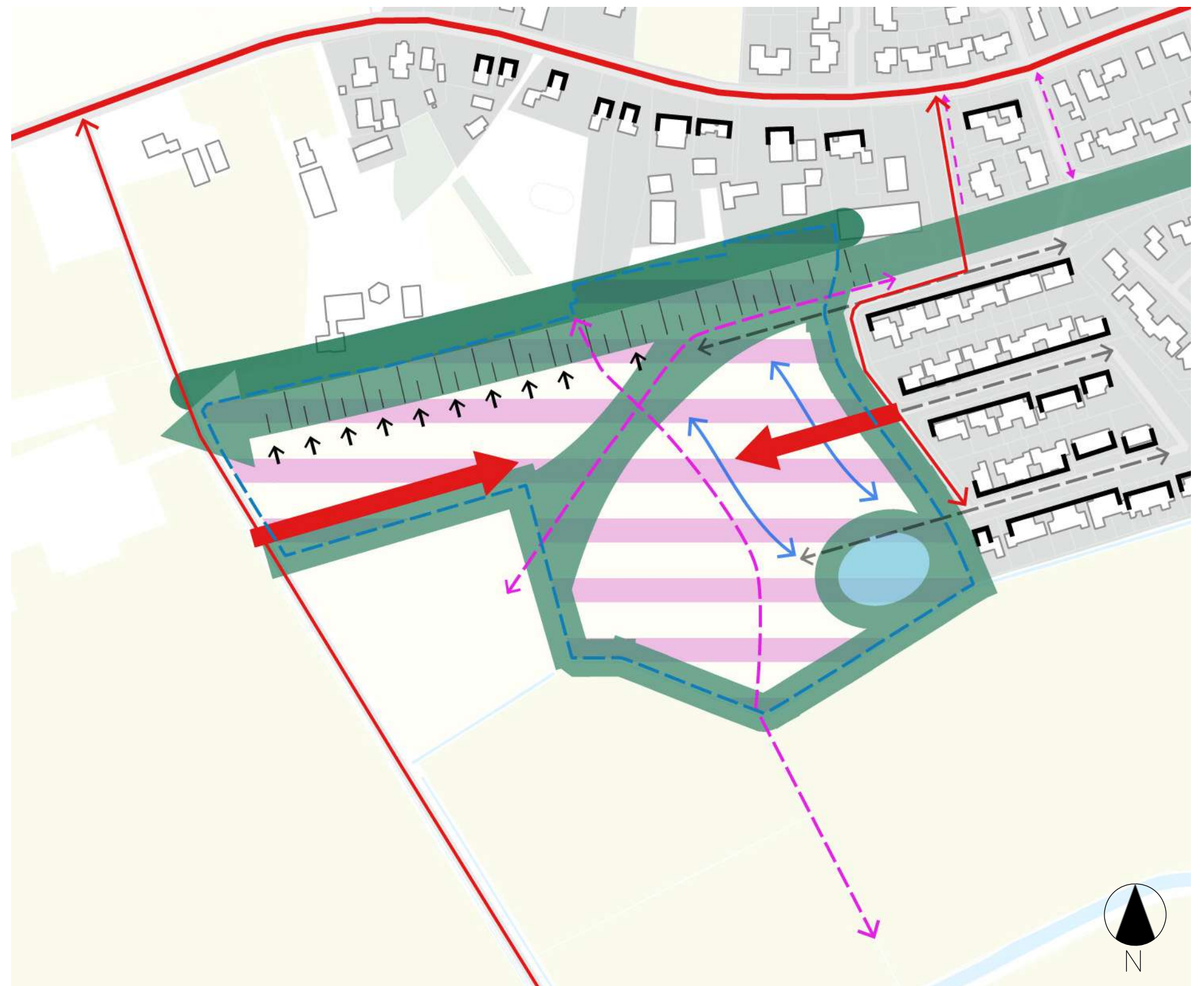
Ontwikkelvelden



Doorzetten woonstraten



Groenstructuren

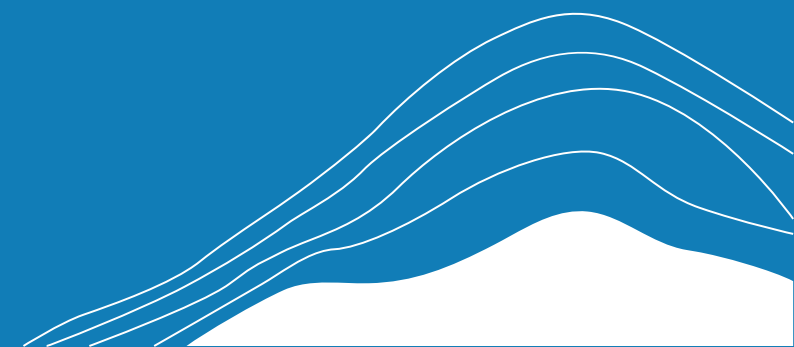


Ruimtelijke uitgangspunten schetsmatig verbeeld

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.

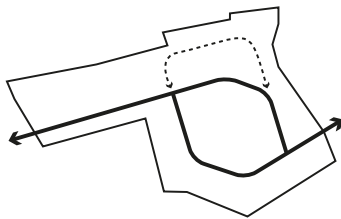
De schetsmodellen die worden getoond in dit hoofdstuk zijn meegenomen in een uitgebreid participatieproces, dit wordt in hoofdstuk 5 nader beschreven.



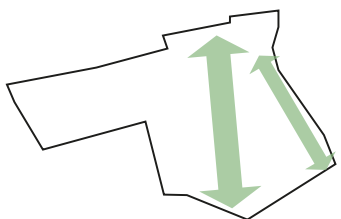
MODEL A - 'GROENE RAND'

ONTWERPPRINCIPES:

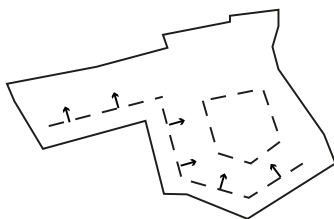
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



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.

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

De woningen worden ontsloten via een lus. Het gebied is opgedeeld in twee delen, waarbij in het zuidelijke deel binnen de bouwvelden ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. Parkeren gebeurt langs de straat en op eigen terrein.



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.

De waterstructuur bevindt zich tussen de Koele I en II.



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.



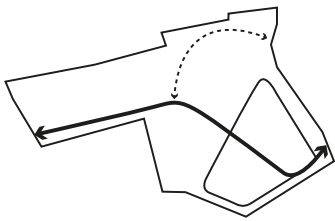
INDICATIE WONINGAANTALLEN:

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

MODEL B - 'GROENE AS'

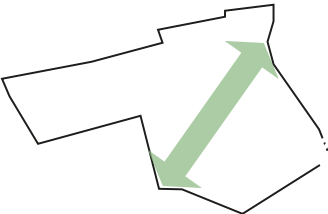
ONTWERPPRINCIPES:

VERKEER



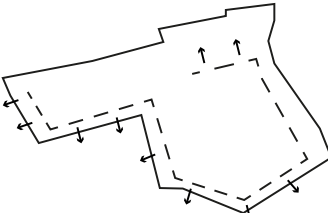
De groenstructuur aan de noordzijde wordt richting de westzijde doorgezet en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (de Koele I). De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan.

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.

SCHETSVARIANT 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.



INDICATIE WONINGAANTALLEN:

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



uitgangssituatie



na veel regen

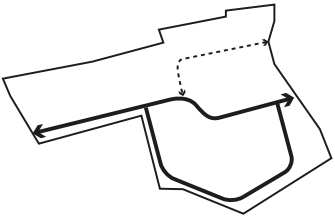


De woningen aan de zuidzijde grenzen met de voorkant naar het landschap, ontsloten door een weg voor de woningen. Parkeren gebeurt hier zo veel mogelijk op eigen terrein. Een wandelpad door het groen vormt een zachte overgang naar het omliggende landschap.

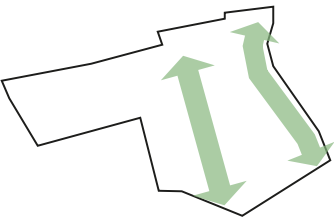
MODEL C - 'AAN HET LANDSCHAP'

ONTWERPPRINCIPES:

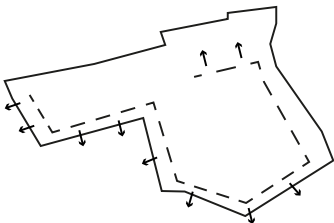
VERKEER



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.



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.

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.

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.



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 PARTICIPATIEPROCES

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 - inloopsessie. 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.

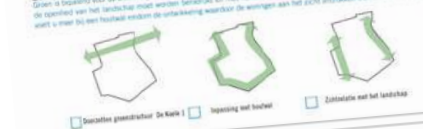
BEWONERSAVOND DE KOELE 2 HOONHORST 19-04-2022

Het doel van deze bewonersavond is te overtuigen van de noodzaak van de uitbreiding van Hoonhorst. Naast u de vragen stellen op de avond, zijn er ook vragenlijsten en kaarten om mee te werken. Het doel van de avond is om de bewoners te informeren over de uitbreiding van Hoonhorst en de kansen en bedreigingen die daarmee samenhangen. Het doel van de avond is om de bewoners te informeren over de uitbreiding van Hoonhorst en de kansen en bedreigingen die daarmee samenhangen.

VERKEER



GROEN



ORIENTATIE BEBOUWING



BEWONERSAVOND DE KOELE 2 HOONHORST 19-04-2022

Het doel van deze bewonersavond is te overtuigen van de noodzaak van de uitbreiding van Hoonhorst. Naast u de vragen stellen op de avond, zijn er ook vragenlijsten en kaarten om mee te werken. Het doel van de avond is om de bewoners te informeren over de uitbreiding van Hoonhorst en de kansen en bedreigingen die daarmee samenhangen. Het doel van de avond is om de bewoners te informeren over de uitbreiding van Hoonhorst en de kansen en bedreigingen die daarmee samenhangen.

Bij het opstellen van de ontwerpschetsen gelden een aantal programmatische uitgangspunten, die zijn als volgt:

- De ontwikkeling moet passen in de karakteristiek van het bestaande landschap en de omgeving, bij voorkeur is de ontwikkeling een verbodend zijn voor het dorp.
- Het totale bebouwing programma bestaat uit 80 woningen.
- Het plan wordt niet in de bestaande bebouwing, maar in verschillende fasen.
- Er is sprake van een mix in de volgende woningtypes (woningsoorten):
 - 30% sociale huur (woningen)
 - 20% goedkope koop (woningen)
 - 50% vrije sector (woningen)
- Het gebied moet langzaam zijn voor auto's.
- Naast het autoverkeer moet er ook worden ingesat op langzaamverkeer (fietsen, fietsen).
- Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, ga in de schets op van circa 3,5 parkeerplaats per woning, waarvan een deel openbaar kan worden opgesteld (bijvoorbeeld op een openbaar terrein).

Hieronder is ruimte om uw ontwerpschets te tekenen.



WOONSFEREN



UITSTRALING BEBOUWING



WONINGTYPE / WOONVORM



SPEELVOORZIENINGEN



DUURZAAMHEID



PARKEREN



STRAATBEELD



GROEN IN DE WIJK



GEBRUIK VAN OPENBARE RUIMTE



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.



RHO ADVISEURS | Stedenbouwkundig plan | De Koele 2 - Hoonhorst

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



(inrichting openbaar groen indicatief)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KOELE II HOONHORST

Het stedenbouwkundig plan De Koele II is een planmatige dorpsuitbreiding van Hoonhorst met 85 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 vijf bouwblokken met rijwoningen, als cluster in het groen. Een ontwikkeling in CPO is mogelijk. Daarnaast is ruimte voor levensloopbestendige woningen. 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 parkeercoffer 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 is ruimte voor een bijzondere woonvorm, waarmee wordt voorzien in de vraag naar betaalbare woningen. Op deze beeldbepalende plek, op de overgang van de Koele 1 en de Koele 2 wordt een rug-aan-rug boerderij gerealiseerd, passend in het Sallandse landschap. Binnen één bouwvolume zijn 10 rug-aan-rug woningen geclusterd. De woningen zijn met de achterzijde naar elkaar gericht. De privétuinen liggen rondom de boerderij. De bijgebouwen worden gecombineerd in een vrijstaand bijgebouw aan de noordzijde van het boerderijvolume. Het parkeren gebeurt in een cluster in het groen, omzoomd met hagen.

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 1. Qua stedenbouwkundige structuur en woningtypologie wordt er aansluiting gezocht

waardoreen 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 er op gericht om de verbinding voor sluipverkeer tussen De Koele I en II zo onaantrekkelijk mogelijk te maken.

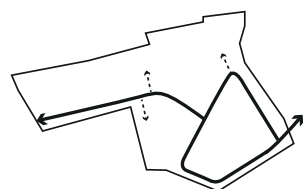
Met de realisatie van De Koele II wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd, waarbij een goede overgang van woongebied naar landschap essentieel is. De woningen aan de zuidwestrand van het plan zijn met de tuinen op het zuiden en westen georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste 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.

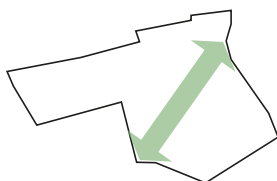
STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KOELE II - HOONHORST

ONTWERPPRINCIPES:

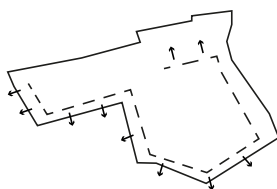
VERKEER



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 vijf bouwblokken als cluster in het groen. CPO is mogelijk. De woningen zijn met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht.



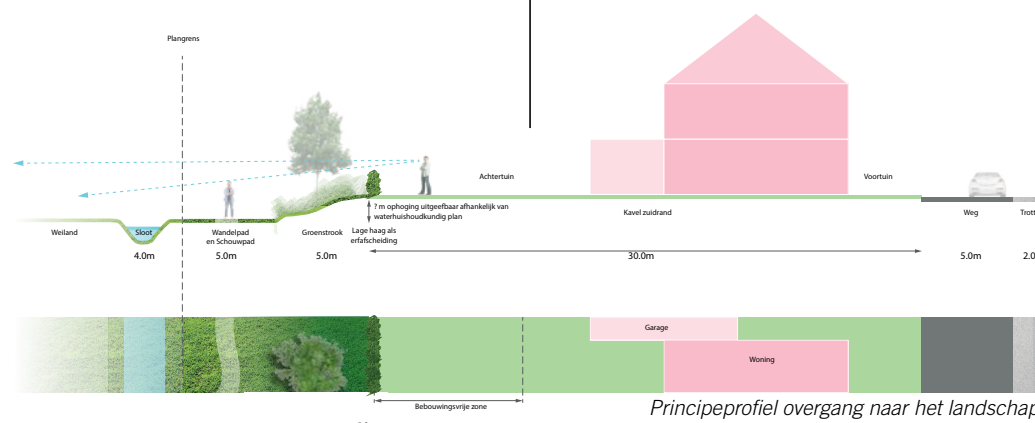
In de noordelijke groenzone worden 10 woningen geclusterd in een rug-aan-rug boerderij, op zo'n manier dat de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erf. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen. Het beeld van het erf sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het 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.

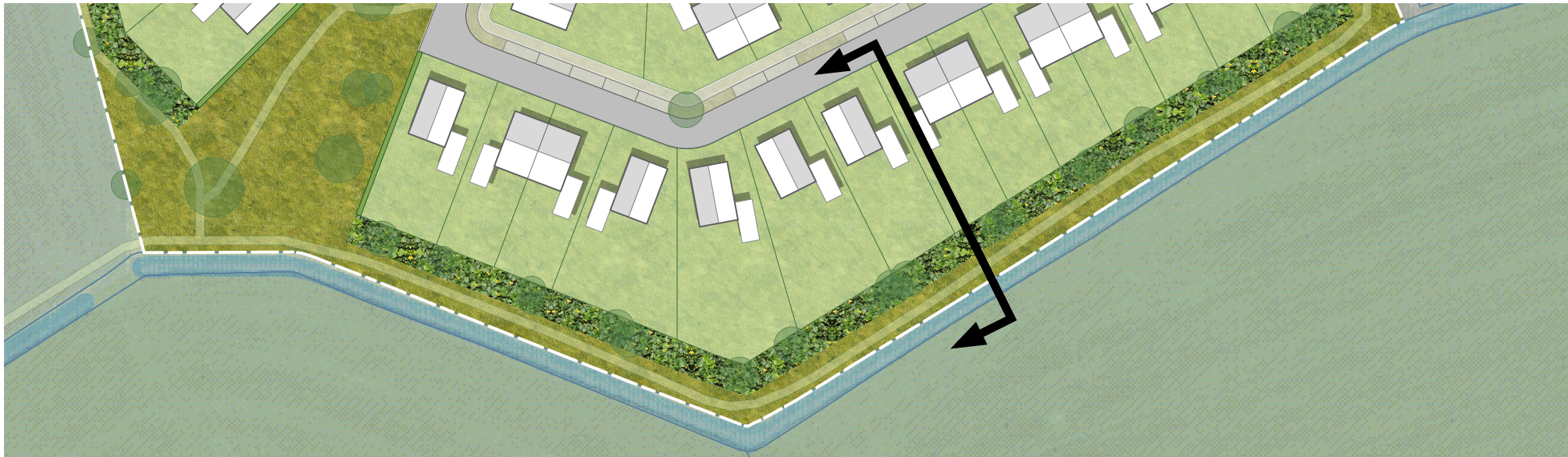
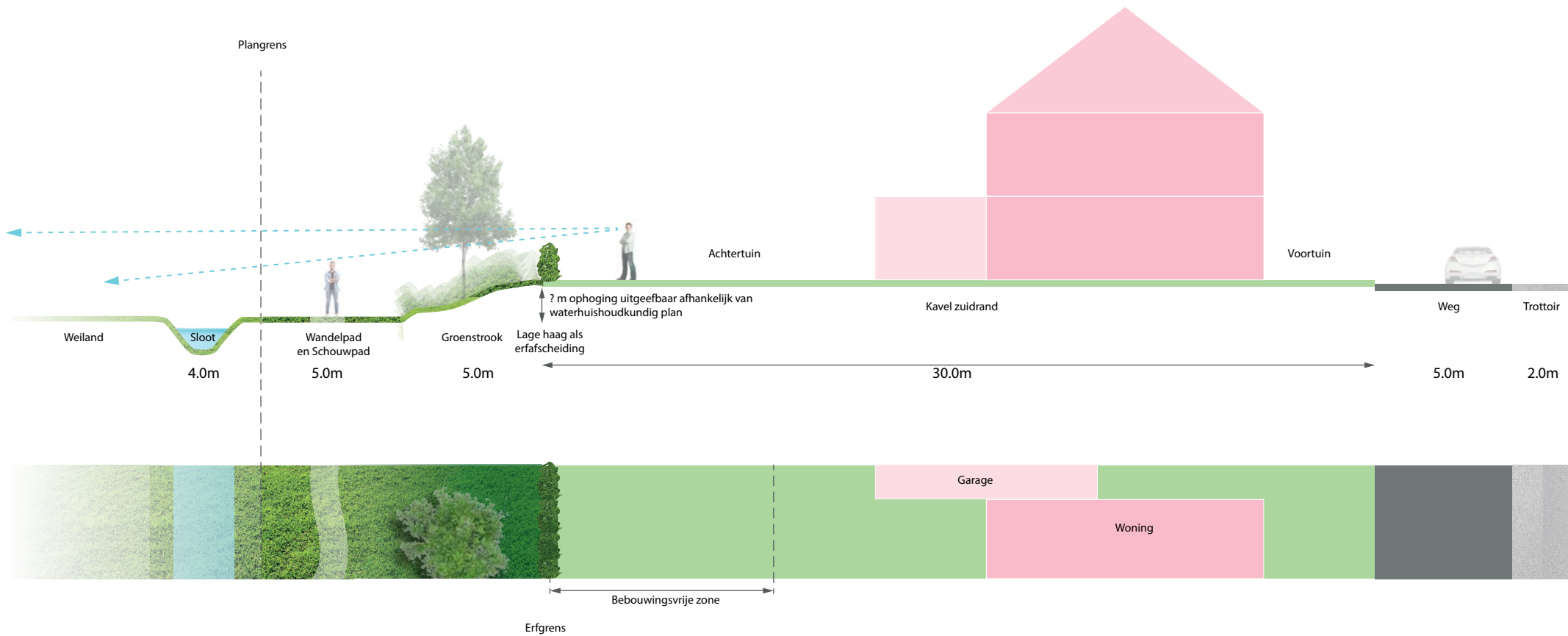
STEDENBOUWKUNDIG PLAN IN DE CONTEXT 1:2000



STEDENBOUWKUNDIG PLAN WONINGTYPOLOGIEN

Woningtype	aantal
rug-aan-rug	10
rijwoning 4.8	5
rijwoning 5.4	28
rijwoning levensloop	5
2^1 kap	20
vrijstaand	17
totaal	85

STEDENBOUWKUNDIG PLAN PRINCIPEPROFIEL ZUIDRAND



STEDENBOUWKUNDIG PLAN REFERENTIES PROFIEL ZUIDRAND



7 BEELDKWALITEIT

In hoofdstuk 6 is de stedenbouwkundige opzet voor De Koele II beschreven. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit, dit krijgt vorm in het beeldkwaliteitplan dat is opgenomen in dit hoofdstuk. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in het plangebied plaatsvinden.

Criteria

Het beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

BEELDKWALITEITSZONES

In het beeldkwaliteitsplan worden ten aanzien van de beoogde bebouwing drie verschillende beeldkwaliteitszones onderscheiden:

- Wonen A
- Wonen B
- Rug-aan-rug boerderij

Per zone gelden verschillende criteria ten aanzien van de bebouwingstypologie, beeldkwaliteit en de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Hiervoor zijn welstandscriteria beschreven.

Daarnaast worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte en de wijze waarop wordt omgegaan met de thema's klimaatadaptatie en duurzaamheid.



WELSTANDSCRITERIA WONEN A

In de overgang naar de recente dorpsuitbreiding De Koele I en het open landschap ten zuiden van het plangebied zijn de 'woonvelden' gelegen. Dit is een traditioneel bouwveld waar ruimte is voor een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kap, en rijwoningen. Kavels worden hier uitgegeven op basis van zelfbouw. Qua stedenbouwkundige structuur en woningtypologie wordt er aansluiting gezocht bij De Koele I waardoor een organische overgang tussen beide woongebieden ontstaat. De woningen grenzen met de achtertuinen aan elkaar en zijn met de voorgevel op de straat gericht. De overgang naar het landschap wordt gevormd door een 5 meter brede groenstrook met lage erfafscheiding aan de achterzijde van de woonkavel. Het parkeren gebeurt voor de deur en op eigen terrein.

Plaatsing en oriëntatie

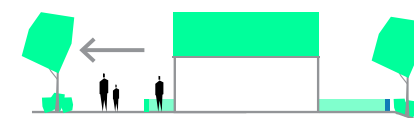
- Er is sprake van rijwoningen, twee onder één kap woningen, of vrijstaande woningen
- Woningen staan in een verplichte rooilijn.
- Woningen op de hoek staan óók met de zijgevel in een verplichte rooilijn; garages en bijgebouwen grenzen niet aan de zijde van de straat.
- Bouwblokken volgen de straatrichting.
- De woningen zijn georiënteerd op de straat en waar van toepassing op het landschap.
- Een woning op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd, bijvoorbeeld door extra gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing.

Hoofdvorm en kap

- Bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog met één laag in de kap, of één laag hoog met maximaal 2 lagen in een kap.
- Vrijstaande woningen hebben zadeldak haaks op de straat.
- Twee onder één kap woningen hebben een samengestelde kap waarbij de nokrichting de richting van de straat volgt.
- Rijwoningen hebben een kap in de langsrichting van de aangrenzende straat.
- Een dwarskap op de hoek van het bouwblok of straat die de beëindiging van het blok accentueert is mogelijk.
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren en zijn om deze reden identiek binnen het dakvlak.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een kopgevel gerealiseerd.
- Op de koppen mag geen uit-, of aanbouw geplaatst worden.

Gevelindeling en detaillering

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- Alle gevels van een woning of een bouwblok zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleding.



Woning georiënteerd op openbare ruimte, groenstrook met lage erfafscheiding aan achterzijde



Mix van vrijstaande, tweekappers en rijwoningen



Traditionele bouw in aansluiting op De Koele 1

REFERENTIEBEELDEN WONEN A



Referentie van verschillende woningen met een wisselende nokrichting



Referentie vrijstaande woning



Referentie twee-onder-een-kapwoning



Referentie mix van rijwoningen in samenhangende stijl



Referentie rijwoningen met een hoekaccent



Referentie materialisering en detaillering

WELSTANDSCRITERIA WONEN A

Kleur en materiaal gebruik

- Het kleur en materiaal gebruik sluit aan bij De Koele I. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig is en dat de materialen van hoogwaardige kwaliteit zijn.
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart en zijn ongeglazuurd (mat);
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Detaillering

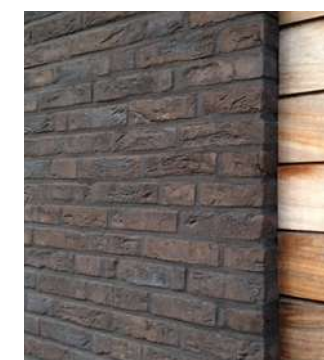
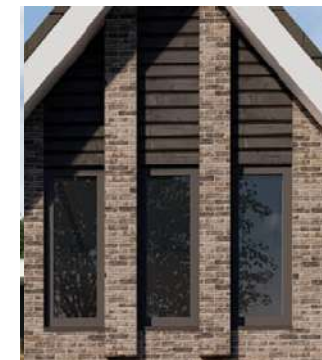
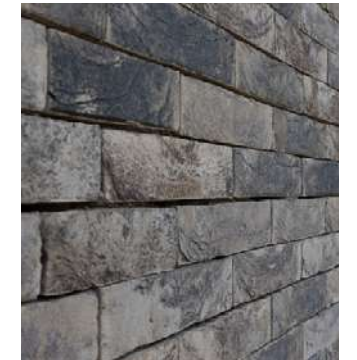
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel en ondergeschikt toegepast. Geveldetails zoals kozijnen, dakranden en deuren zijn in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, creme wit, en grijs tinten;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal.
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben.
- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout, stuc en keimwerk als tweede materiaal toegestaan.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80 cm hoog en groen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Zonnepanelen worden in een rechthoekig blok geplaatst met voldoende afstand tot de nok en dakranden, het kleurgebruik is zwart.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bestrating op de woonkavel is bij voorkeur uit stenen met een open voeg of andere waterdoorlatende bestrating.



WELSTANDSCRITERIA WONEN B

Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor vijf bouwblokken met rijwoningen (regulier en/of levensloopbestendig) als cluster in het groen. In dit deelgebied wordt de traditionele opvatting van *Wonen A* meer losgelaten. Er is ruimte voor bijzondere eigentijdse architectuur, waarbij elk bouwblok een eigen identiteit kan krijgen binnen het cluster als totaal. 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 parkeerkoffer vormgegeven. Door het ontbreken van een verkeersstructuur aan de voorzijde van de woningen, is de relatie met het openbaar groen zeer sterk aanwezig.

Plaatsing en oriëntatie

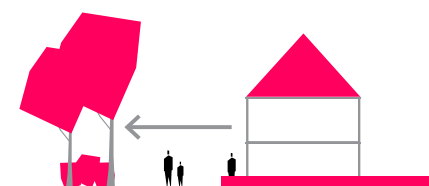
- Er is sprake van rijwoningen waarbij de vijf bouwblokken tezamen een alzijdig georiënteerd cluster vormen gelegen als eiland in het groen.
- De woningen zijn georiënteerd op het groen.
- De bebouwing is gericht op de openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen.
- De woningen staan in een verplichte rooilijn.

Hoofdvorm

- Het bouwblok bestaande uit meerdere rijwoningen heeft eenduidig bouwvolume zonder dat er sprake is van verbijzonderingen op woningniveau.
- Het bouwblok is maximaal twee bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is een zadeldak in de lengterichting van het bouwblok of het dak op zo'n manier samengesteld dat er visueel sprake is één dak dat het volume als totaal afdekt.
- Verbijzonderingen in de kapvorm zoals dakkappen, dakopbouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan aan de landschappelijk randen.
- Eventuele verbijzonderingen aan de zijde van het binnenterrein zijn in een gelijke vormgeving en materialisering als het hoofdvolume vormgegeven, als zijnde onderdeel van het hoofdvolume.
- Dakoverstekken zijn niet toegestaan.

Gevelindeling en detaillering

- Er is sprake van een samenhangend gevelbeeld binnen een bouwblok, de individuele woning is niet per definitie herkenbaar binnen het bouwblok; onderlinge aansluiting wordt gezocht in kleurfamilies en detaillering.
- Er is aandacht voor de architectonische uitwerking en verbijzonderingen als entrees, dak en de vormgeving van de dakrand.
- De woningen zijn gericht op de publieke ruimte.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.



Woning gericht op openbare ruimte



Een bouwblok bestaande uit meerdere rijwoningen draagt zich als één volume



bebouwing is maximaal 2 lagen met één laag in de kap

REFERENTIEBEELDEN WONEN B



Referentie rijwoningen waarbij gevel en dak qua materialisering gelijkwaardig en/of in afstemming op elkaar is uitgevoerd



Referentie rijwoning als samengestelde bouwmasa met een eenduidige uitstraling in directe relatie met het groen.

De voorzijde gericht op het groen.

Individuele woning niet herkenbaar binnen het bouwblok

WELSTANDSCRITERIA WONEN B

Kleur en materiaal gebruik

- De afweging qua kleur en materialisering wordt per bouwblok gemaakt, waardoor mogelijk vijf verschillende bouwblokken in één cluster worden gerealiseerd.
- Per bouwblok is er sprake van een eenduidige uitstraling van de gevel waarbij het gevelmateriaal, detaillering en de dakafdekking op elkaar zijn afgestemd.
- De gevels worden uitgevoerd in één materiaal per bouwblok, zoals baksteen, hout, zink, waarbij het materiaal zijn natuurlijke uitstraling heeft.
- Hout heeft de natuurlijke kleur of is zwart / antraciet gebeitst.
- Baksteen wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.

Detaillering

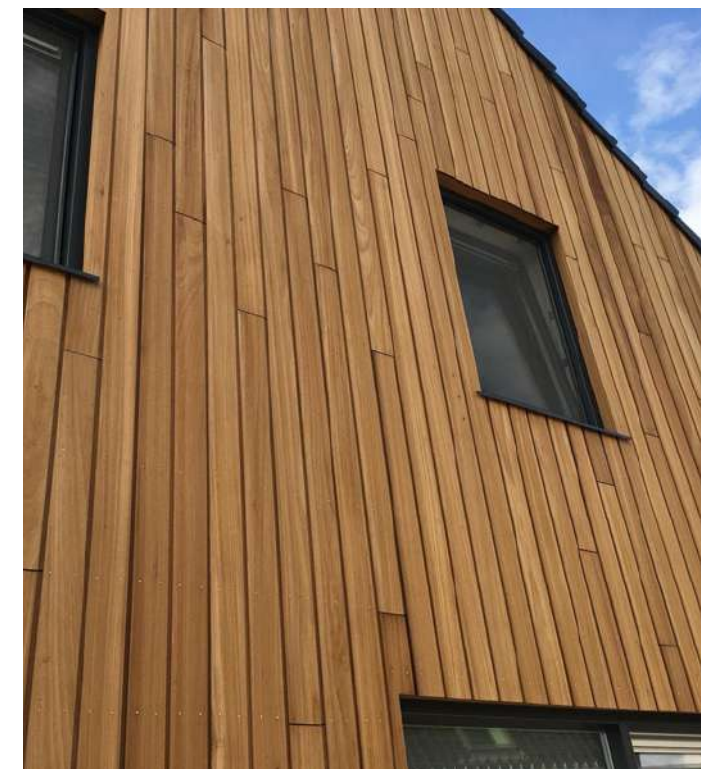
- Geveldetails zoals kozijnen, randen en deuren zijn qua kleurstelling afgestemd op het gevelmateriaal of worden uitgevoerd in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, en grijs tinten;
- Dakbedekking is qua kleur afgestemd op het gevelmateriaal.
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80cm hoog en groen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Zonnepanelen worden in een rechthoekig blok geplaatst met voldoende afstand tot de nok en dakranden, het kleurgebruik is zwart.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bestrating op de woonkavel is bij voorkeur uit stenen met een open voeg of andere waterdoorlatende bestrating.



RUG AAN RUG BOERDERIJ

In de noordhoek van het plan op de overgang van de Koele 1 en de Koele 2 bepaalt een rug-aan-rug boerderij het beeld, passend in het Sallandse landschap. Binnen één bouwvolume zijn 10 rug-aan-rug woningen geclusterd. De woningen zijn met de achterzijde naar elkaar gericht. De privétuinen liggen rondom de boerderij. De bijgebouwen worden gecombineerd in een vrijstaand bijgebouw aan de noordzijde van het boerderijvolume. Het parkeren gebeurt in een cluster in het groen, omzoomd met hagen. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven van bebouwing. 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.

Plaatsing en oriëntatie

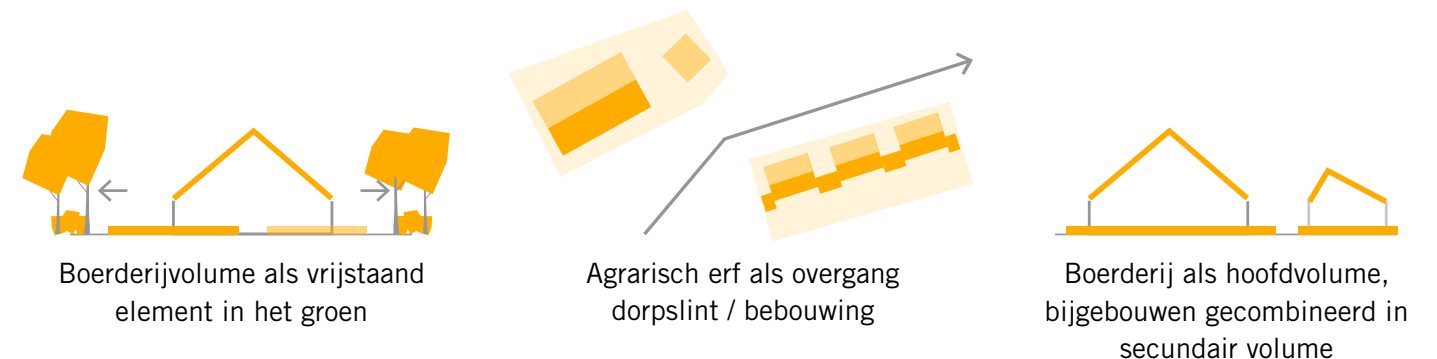
- De ontwikkeling bestaat uit één hoofdvolume dat refereert naar een boerderij en een tweede volume dat refereert naar de schuur.
- Woningen zijn geclusterd in één volume, met rondom privétuinen, grenzend aan de openbare ruimte.

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume heeft maximaal één laag, met twee lagen in de kap
- De kapvorm is een laagaflopend zadeldak, eventueel met wolfseinden, geïnspireerd door de agrarische architectuur uit de omgeving.
- Het tweede volume heeft de uitstraling van een (kap)schuur, de hoofdvorm en kap van het bouwblok sluit hier op aan, dit volume heeft één bouwlaag met een kap.
- De bebouwing als totaal heeft een bescheiden uitstraling richting het landschap en past bij de agrarische bouwstijl, waarbij moderne interpretaties binnen deze architectuurstijl mogelijk zijn.

Gevelindeling en detaillering

- De gevels zijn gericht op de openbare ruimte / privétuinen, er worden geen 'blinde' (kop)gevels toegepast;
- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig en hebben een agrarische uitstraling;
- Het hoofdvolume is qua architectonische uitwerking het meest in het oog springende volume; het bijgebouw in zijn detaillering ondergeschikt en heeft een ingetogen vormgeving.
- Gebouwen vormen een samenhang in architectuur.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleding.



REFERENTIEBEELDEN RUG AAN RUG BOERDERIJ



Referentie moderne rug-aan-rug boerderij met bergingen in bijgebouw



Referentie Sallandse boerderij



Referentie (modern) boerderijvolume in het groen



Referentie schuurwoning met rug aan rug woningen in één volume



Referentie (modern) boerderijvolume met rug-aan-rug woningen



Referentie (modern) boerderijvolume

WELSTANDSCRITERIA NIEUW ERF

Kleur en materiaal gebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik refereert aan een (agraris) erf, waarbij qua materialisering ook een moderne interpretatie toegestaan is. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig is en dat de materialen van hoogwaardige kwaliteit zijn.
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Indien hout wordt toegepast, heeft het hout de natuurlijke uitstraling of is gebeitst in zwart / antraciet.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in zink, riet of dakpannen, waarbij dakpannen worden uitgevoerd in antraciet / zwart en ongeglazuurd (mat) zijn.
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Detaillering

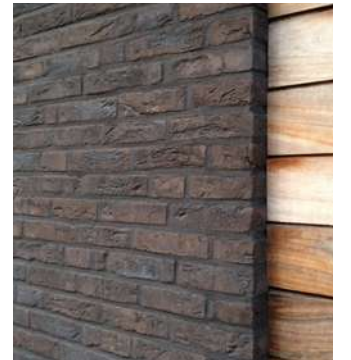
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel en ondergeschikt toegepast. Geveldetails zoals kozijnen, dakranden en deuren zijn in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, creme wit, en grijs-tinten;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal.
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben.
- Voor het hoofdvolume geldt dat mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, hout, stuc en keimwerk als tweede materiaal zijn toegestaan.
- Voor het tweede volume geldt dat een eenduidige vormgeving qua kleur- en materiaalgebruik wordt voorgesteld.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Zonnepanelen worden in een rechthoekig blok geplaatst met voldoende afstand tot de nok en dakranden, het kleurgebruik is zwart.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bestrating op de woonkavel is bij voorkeur uit stenen met een open voeg of andere waterdoorlatende bestrating.



RICHTLIJNEN INRICHTING BUITENRUIMTE

Landschapstypes

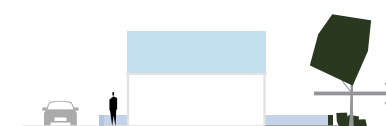
- I. De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit een *groene as* diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die de Weitjes met de Koele I verbindt. Deze groene as zorgt voor doorzichten en beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De woningen zijn zo veel mogelijk met de voorzijde op het groen gericht;
- II. De woningen aan de zuidwestrand van het plan liggen met de achterzijde aan het landschap en vormen daarmee de *overgang naar het landschap*. De achterste zone van de kavels dient volledig vrij van bouwwerken te zijn 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;
- III. Aan de oostzijde grenst het plan aan de meest recente dorpsuitbreiding De Koele 1. Er wordt aansluiting gezocht in de vorm van een *open groenrand* waarbij de bestaande sloot temidden van een dubbele bomenrij komt te liggen. Binnen het plangebied Koele 2 wordt een bomenrij gerealiseerd aan de westzijde van de sloot. Daarnaast verder richting de bebouwing nog een bomenrij, in de groenvakken tussen de parkeervakken. De groene rand heeft een formele invulling met 2 rijen bomen van beperkte grootte, het doel is om de rand vrij te houden voor doorzichten. De woningen zijn met de voorgevel op de groenrand gericht, in deze zone wordt er tevens geparkeerd voor de woningen.

Parkeren

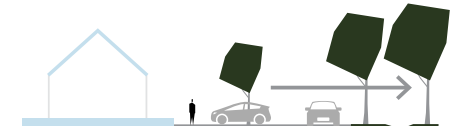
- Openbaar parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en gescheiden van de grotere groenstructuren;
- Qua materialisering van de parkeerplaatsen wordt een groen beeld nagestreefd, bijvoorbeeld met (een variant op) grastegels of halfverharding.
- De openbare ruimte rondom parkeerplaatsen of parkeerkoffers worden vergroend met jonge bomen en hagen.



I. De groene diagonaal is de drager van het gebied



II. Groene rand als overgang naar het open landschap



III. Open oostelijke groenrand richting De Koele I

REFERENTIEBEELDEN RELATIE BEBOUWING MET HET OPENBAAR GROEN



RICHTLIJNEN INRICHTING BUITENRUIMTE

Ambitie

De Koele II is een woonbuurt waarin een groen dorps woonmilieu leidend is voor de sfeer die wordt nagestreefd bij de inrichting van de openbare ruimte:

- accent op groen in openbare ruimte en kavelranden;
- ruimte voor andere waarden (ontmoeten, spelen);
- zowel in als aan de randen van de buurten een groene uitstraling;
- beperken hoeveelheid verharding;
- ruimte voor water (piekregenbuien).



RICHTLIJNEN ERFSCHIEDINGEN

Erfafscheidingen van de woonkavels doen mee in de groene en natuurlijke uitstraling van de buitenruimte. Daarom worden enkel groene erfafscheidingen toegepast in de vorm van hagen, daar waar de woonkavels grenzen aan de openbare ruimte.

Aan de voorzijden van de woonkavels zijn hagen verplicht van maximaal 1 meter. Aan zijkanten is een hogere haag toegestaan. De afbeelding rechts laat zien waar hagen verplicht zijn, op de overige plekken mag de erfafscheiding naar eigen inzicht ingevuld worden.

Verplichte erfafscheiding

-  Haag van maximaal 1 meter hoog
-  Haag hoger dan 1 meter toegestaan

IMPRESSIE EINDBEELD



IMPRESSIE GROENE RAND KOELE 1 - KOELE 2



Kijkrichting impressie tekening



COLOFON

DATUM: december 2024

PROJECT: Stedenbouwkundig Plan Hoonhorst De Koele 2

OPDRACHTGEVER: Gemeente Dalfsen

PROJECTNUMMER: 20211502

CONTACT

RHO ADVISEURS - Deventer

Keizerstraat 21

7411 HD Deventer

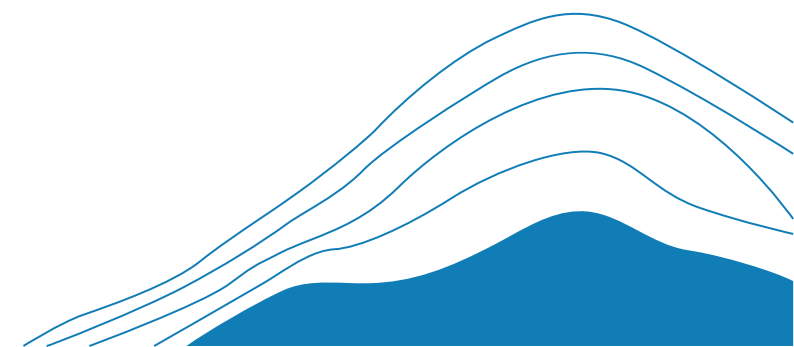
T: 0570-745605

E: emiel.oudewesselink@rho.nl

W: rho.nl

gemeente
Dalfsen 

RHO ADVISEURS
—



gemeente
Dalfsen 
RHO ADVISEURS

