
HOONHORST - KOELE 2

BEWONERSAVOND 04-10-2022

gemeente

Dalfsen



RHO ADVISEURS



HOONHORST - KOELE 2

Uitgangspunten Koele 2

Terugblik Participatie

Stedenbouwkundig plan (voorkeursmodel)

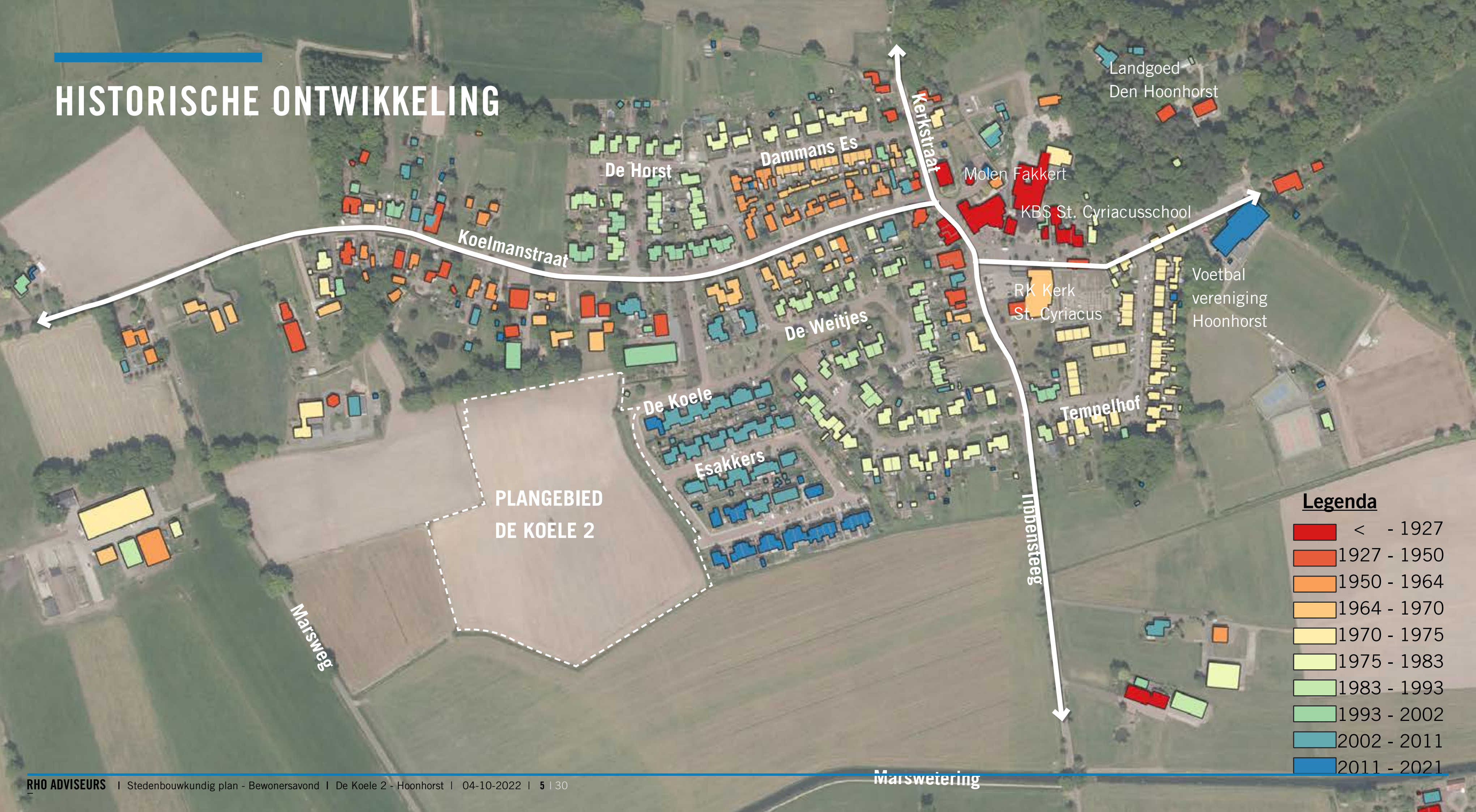
Vervolg: Ruimtelijke procedure

PLANGEBIED

PLANGEBIED





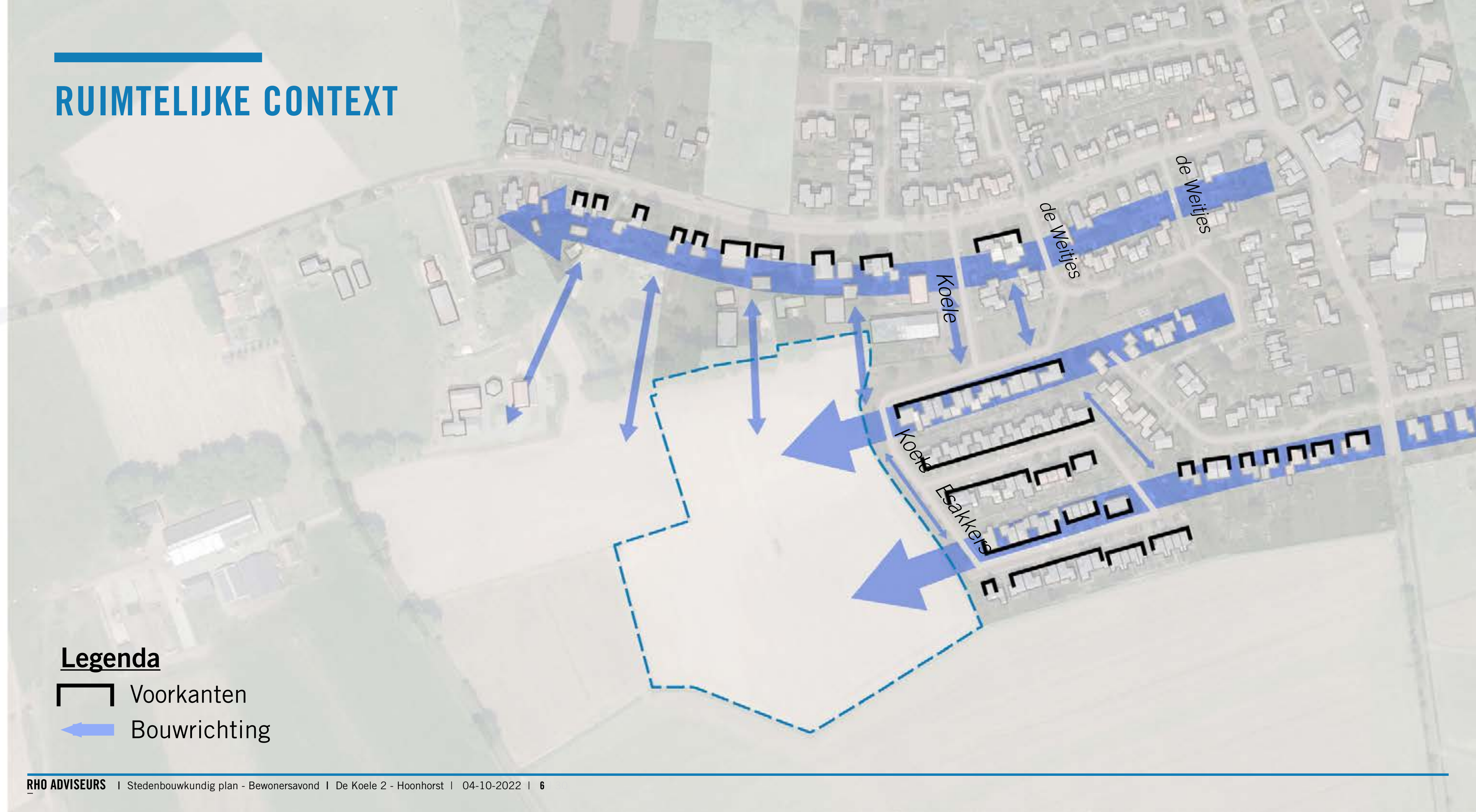
HISTORISCHE ONTWIKKELING



RUIMTELIJKE CONTEXT



Legenda

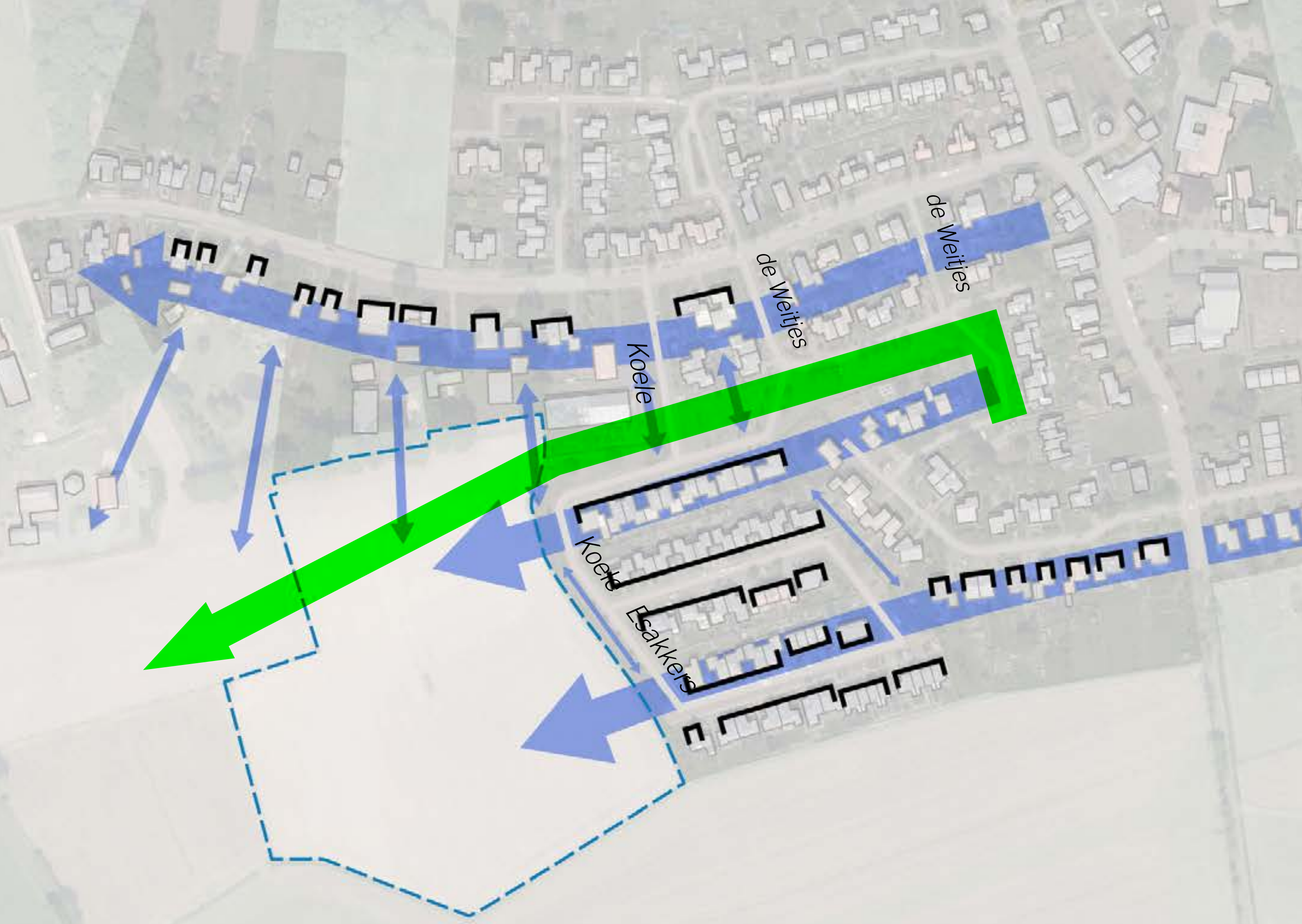
-  Voorkanten
-  Bouwrichting



RUIMTELIJKE CONTEXT



Legenda

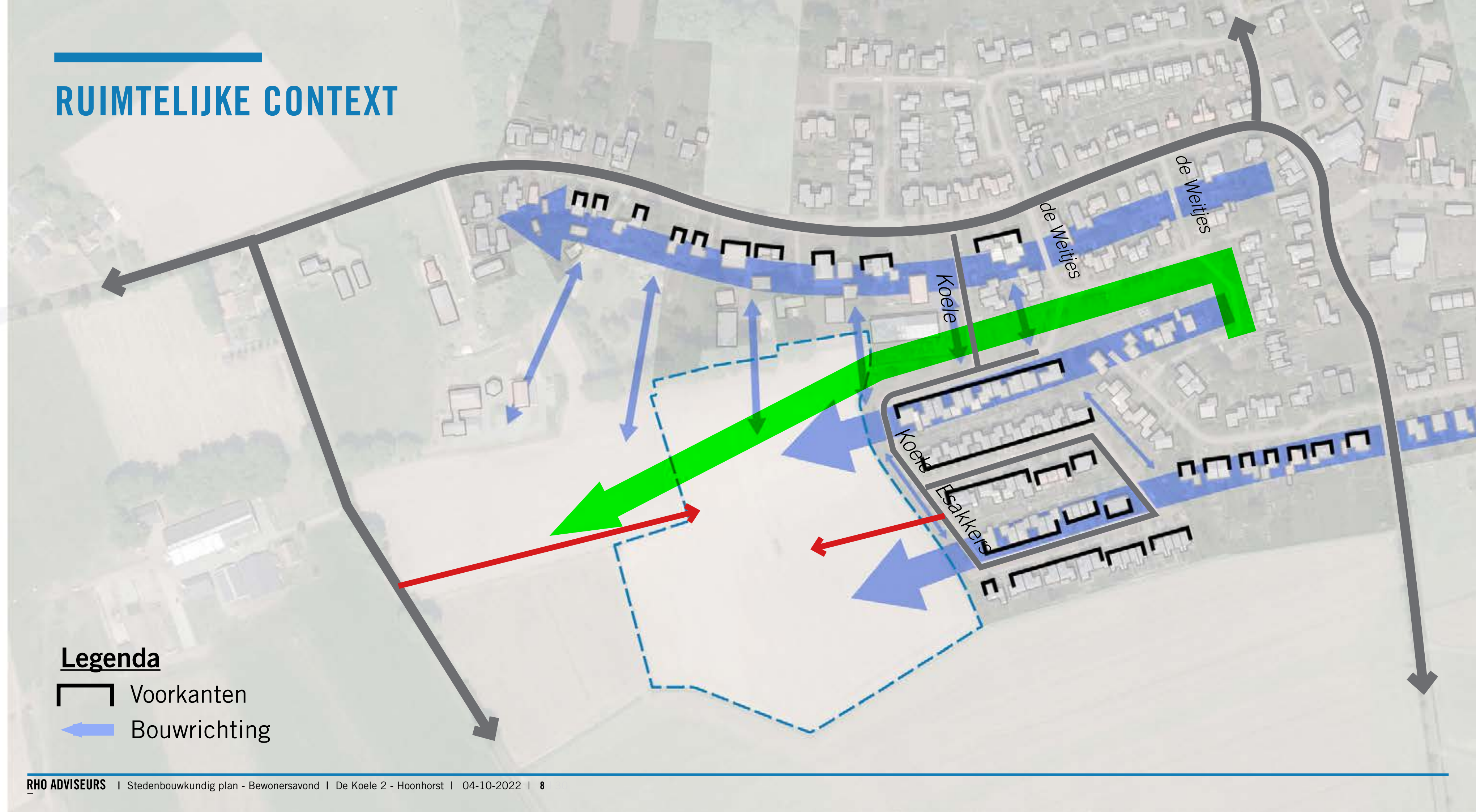
-  Voorkanten
-  Bouwrichting



RUIMTELIJKE CONTEXT

Legenda

-  Voorkanten
-  Bouwrichting



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Landschap

- Nieuwe woonwijk passend in het kleinschalige kampenlandschap
- Groene buffer tussen lint en woonwijken doorzetten
- Behouden en benadrukken relief in het gebied
- Houtwal als groene rand voor de ontwikkeling

Verkeer:

- Auto aansluiting op de Marsweg én Koele 1
- Verkeersveilig met een informeel karakter

Bebouwing:

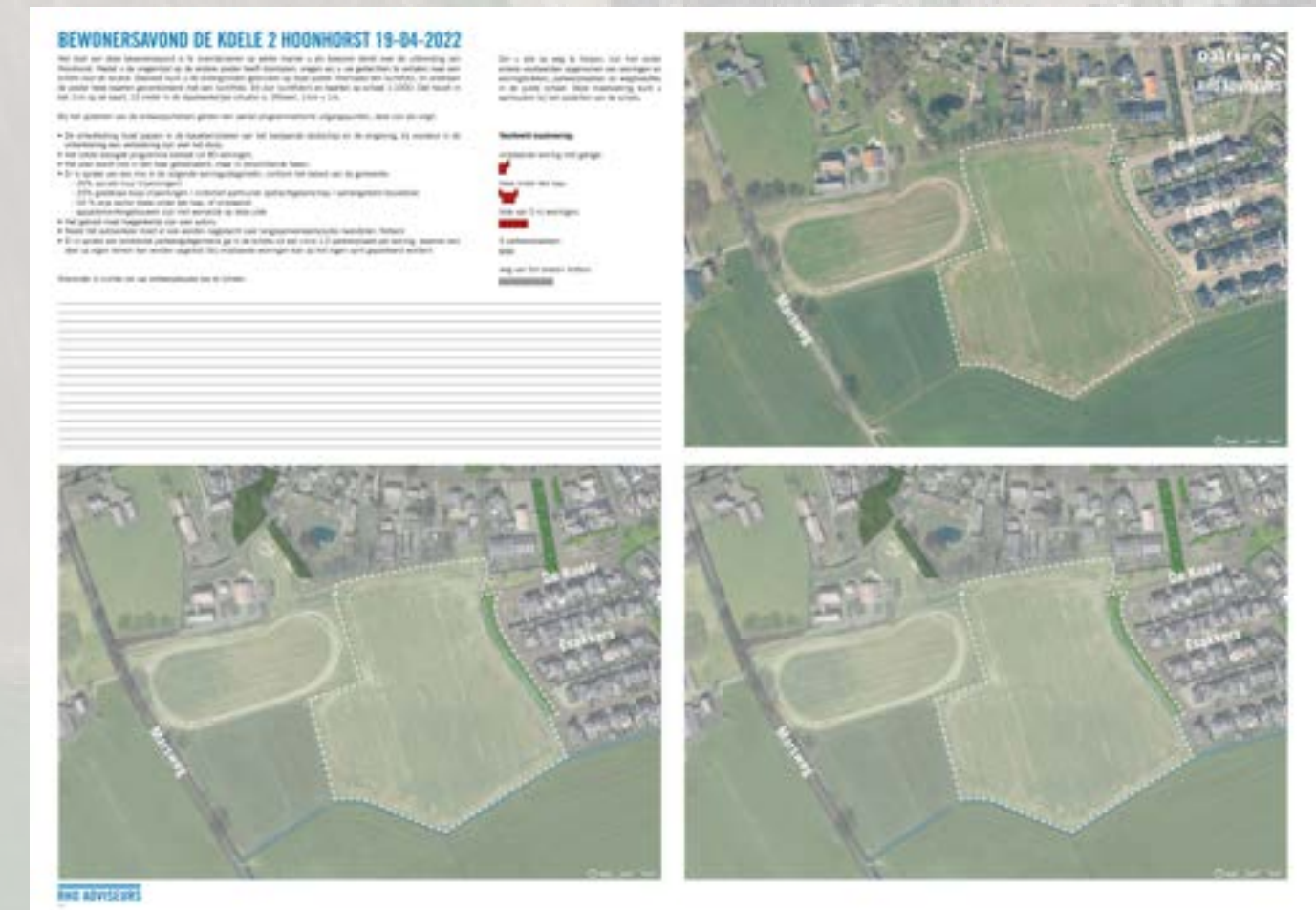
- Onregelmatig verkavelingspatroon
- Bebouwing als clusters in het groen
- Aansluiten op Koele 1 en tussenzone lint
- Goede landschappelijke overgang

PARTICIPATIE

1E BEWONERSAVOND 19 APRIL

SCHETSSSESSIE

- Het totale programma is 80 woningen;
- In verschillende fasen realiseerbaar
- Mix van woningen
 - 30% sociale huur (rijwoningen)
 - 20% goedkope koop (rijwoningen)
 - 50 % vrije sector (tweekapper, vrijstaand)
- Verkeersveilig, scheiding autoverkeer en langzaamverkeer
- Voldoende parkeergelegenheid
- Passend in het bestaande landschap en van meerwaarde voor het dorp;
- Goede aansluiting op de bestaande dorpsrand én een goede nieuwe dorpsrand
- Functies in de openbare ruimte
- Prettige woonomgeving



BEWONERSAVOND DE KOELE 2 HOONHORST 19-04-2022

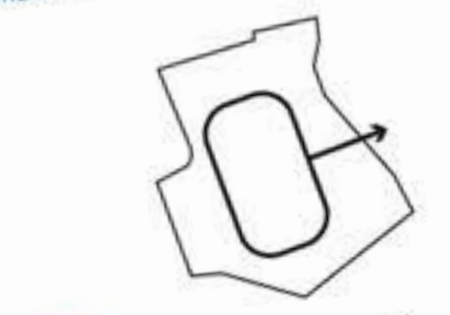
Het doel van deze bewonersavond, is om te horen op welke manier u als bewoner denkt over de uitbreiding van Hoonhorst. Om deze informatie te kunnen ophalen, is deze poster samengesteld. Bekijk samen met uw groep onderstaande figuren en afbeeldingen en ga hierover in gesprek. Per onderwerp worden een aantal scenario's voorgesteld. In de kolom hieronder treft u de overkoepelende wijkthema's, rechts meer specifieke onderwerpen. Geef per onderwerp aan welk scenario u het meeste aanspreekt; welke elementen zou u willen terugzien in De Koele 2? Geef uw voorkeur aan in het keuzevak, eventueel kunt u ook uw voorkeur aangeven door 1, 2 en 3 te noteren. We zijn uiteraard erg geïnteresseerd in uw toelichting, beschrijf daarom kort en bondig uw keuze. Nadat u met elkaar van gedachten heeft gewisseld, vragen wij u uw gedachten te vertalen naar een schets voor de locatie op het andere vel.

VERKEER

De Koele 2 betekent een uitbreiding van Hoonhorst, het autoverkeer zal op een goede manier ontsloten moeten worden. Geef bij onderstaande schema's aan welke wijze van verkeersontsluiting volgens u het best passend is en licht toe waarom.



Aansluiting op de Marsweg



Aansluiting op de Koele 1



Aansluiting op de Marsweg en de Koele 1

GROEN

Groen is bepalend voor de uitstraling van de wijk, maar ook voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Vindt u dat de openheid van het landschap moet worden benadrukt en met name ingezet moet worden op zichtrelaties met het landschap, of voelt u meer bij een houtwal rondom de ontwikkeling waardoor de woningen aan het zicht onttrokken worden? Licht uw keuze toe.



Doorzetten groenstructuur De Koele 1



Inpassing met houtwal



Zichtrelatie met het landschap

ORIENTATIE BEBOUWING

Nieuwe woningen zullen zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Op welke manier kan dit netjes worden vormgegeven? Woningen worden geplaatst op het landschap, op zo'n manier dat de straat langs de plangrens loopt. Achtertuinen aan het landschap. Licht uw keuze toe.

WOONSFEREN

Welk karakter is volgens u wenselijk in de Koele 2. Zou de nieuwe situatie sterk gericht moeten zijn op de bestaande situatie? Er bijvoorbeeld kansen om duurzaamheidsaspecten te integreren in het plan? Welke woonsfeer / karakter ziet u voor zich?



WATERRIJK WONEN



DORPS WONEN



ECOLOGISCHE WIJK



LANDSCHAPPELIJK

IETS ANDERS: _____

UITSTRALING BEBOUWING

De uitstraling van de wijk als geheel kan zich doorvertalen naar de vormgeving en bouwwijze van de te realiseren woningen. Hoe kijkt u hier tegenaan? Moet het aansluiten op het bestaande beeld van Hoonhorst of zijn er nieuwe woonvormen denkbaar?



KLASSIEK DORPS



DUURZAME MATERIALEN



TINY HOUSES



ECOLOGISCH

WONINGTYPE / WOONVORM

Wonen kan in verschillende vormen. Bijvoorbeeld door als dorpsbewoners zelf een bouwblok te organiseren in collectief particulier opdrachtgeverschap, of door samen te wonen op een nieuw erf waarbij de relatie met het landschap belangrijk is. Hoe ziet u dit?



CPO collectief particulier opdrachtgeverschap (samen bouwen)



VRIJE KAVELS bewoners laten hun eigen huis bouwen



ZELFVOORZIENEND



WONEN OP NIEUWE ERVEN

2E BEWONERSAVOND 28 JUNI

PRESENTATIE 3 MODELLEN

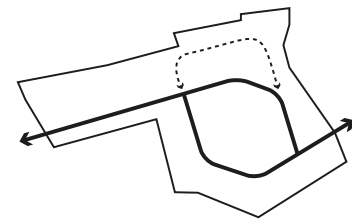


MODEL A - 'GROENE RAND'

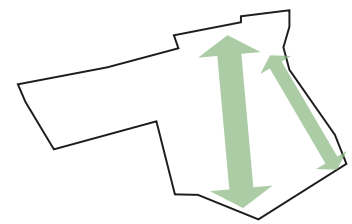
SCHETSONTWERP

ONTWERPPRINCIPES:

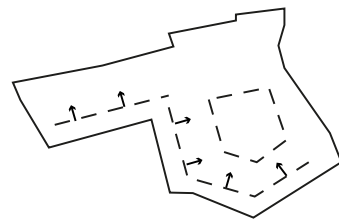
VERKEER



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 1 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.

De waterstructuur bevindt zich tussen de Koele I en II.



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

SCHETSvariant 1



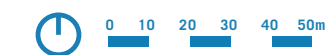
De woningen aan de zuidzijde grenzen met de achterzijde aan het landschap, waarbij de rand wordt ingepast met een groene opgaande beplanting op de kavels. Tussen deze rand en de sloot aan de zuidzijde van het plan is een wandelpad aanwezig die het plan verbindt met de omgeving.



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:

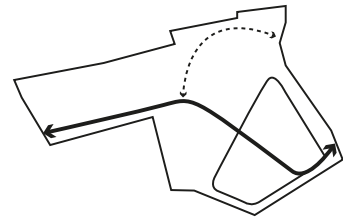
- 24 sociale sector, rijwoningen
- 20 koopwoningen, tussen-/hoek
- 20 2-onder-1-kap-woningen
- 16 vrijstaande woningen
- totaal 80 woningen

MODEL B - 'GROENE AS'

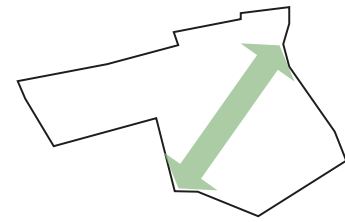
SCHETSONTWERP

ONTWERPPRINCIPES:

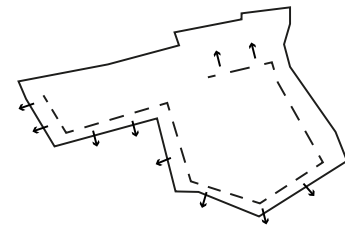
VERKEER



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 1). De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan.

Naast de aansluiting op de Koele 1 bestaat de wens om een tweede ontsluiting op de Marsweg mogelijk te maken.

Marsweg



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

De woningen worden ontsloten door middel van één doorgaande verbinding van de Koele 1 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 1. 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.

De wadi/waterstructuur maakt zowel onderdeel uit van de centrale as als het gebied tussen de Koele 1 en 2. 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



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.

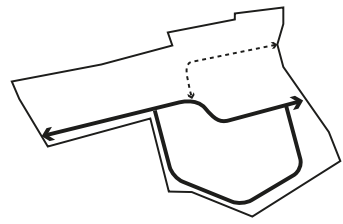
Variante B wordt gekenmerkt door een centrale groene as diagonaal door het plangebied. Deze ruimte wordt tevens ingezet voor waterberging en ingericht als wadi. Voorkanten van woningen liggen direct met de voordeur aan het groen en worden ontsloten door een wandelpad. De ontsluiting van de kavels, en het parkeren, gebeurt via het achterliggende gebied.

MODEL C - 'AAN HET LANDSCHAP'

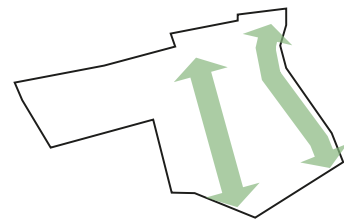
SCHETSONTWERP

ONTWERPPRINCIPES:

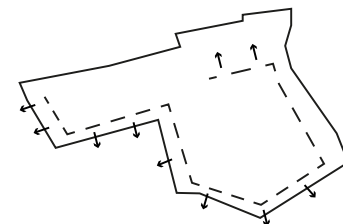
VERKEER



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 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 1 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 1 gescheiden.



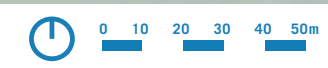
De woningen binnen de bouwblokken zijn rondom gericht op het groen en het omliggende landschap. Om een zo groen mogelijk karakter te waarborgen, wordt het parkeren geclusterd binnen het bouwblok, aan de achterzijde van de woningen. Aan de voorzijde van de woningen wordt enkel op eigen terrein geparkeerd.



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**

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Nieuw erf

- Bebouwingscluster in het groen
- Agrarisch erf als overgang dorpslint / bebouwing
- 6 levensloop bestendige woningen
- Hoofdgebouw en bijgebouw
- Parkeren op het erf



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Cluster in het groen CPO rijwoningen

- 5 blokken rijwoningen als cluster in het groen
- Woningen gericht op de openbare ruimte
- Parkeren achter de woning
- Verschillende bouwstijlen mogelijk per blok



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

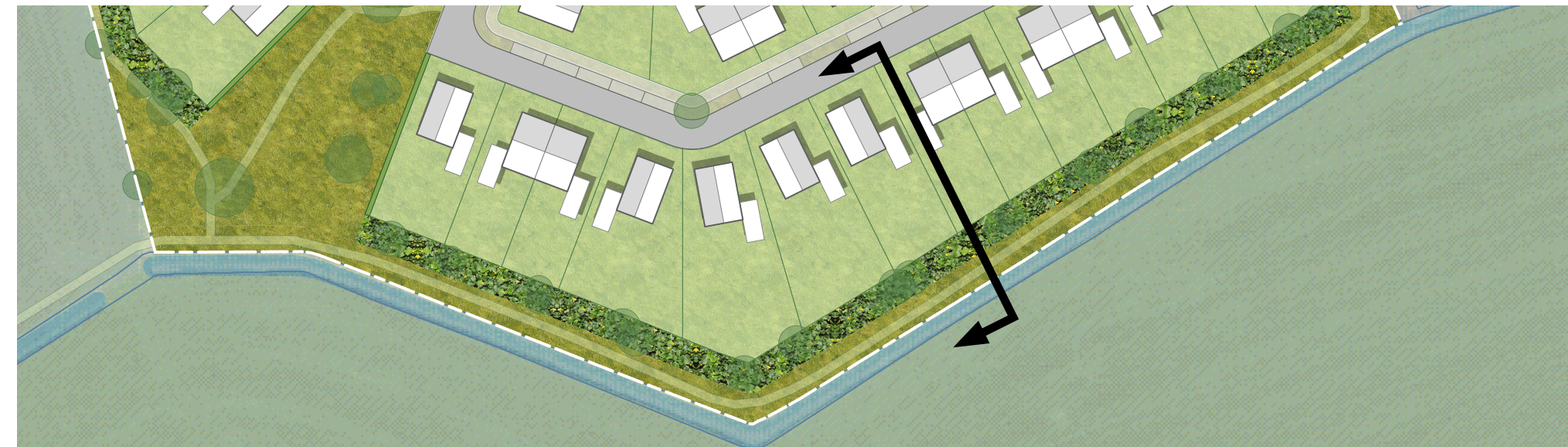
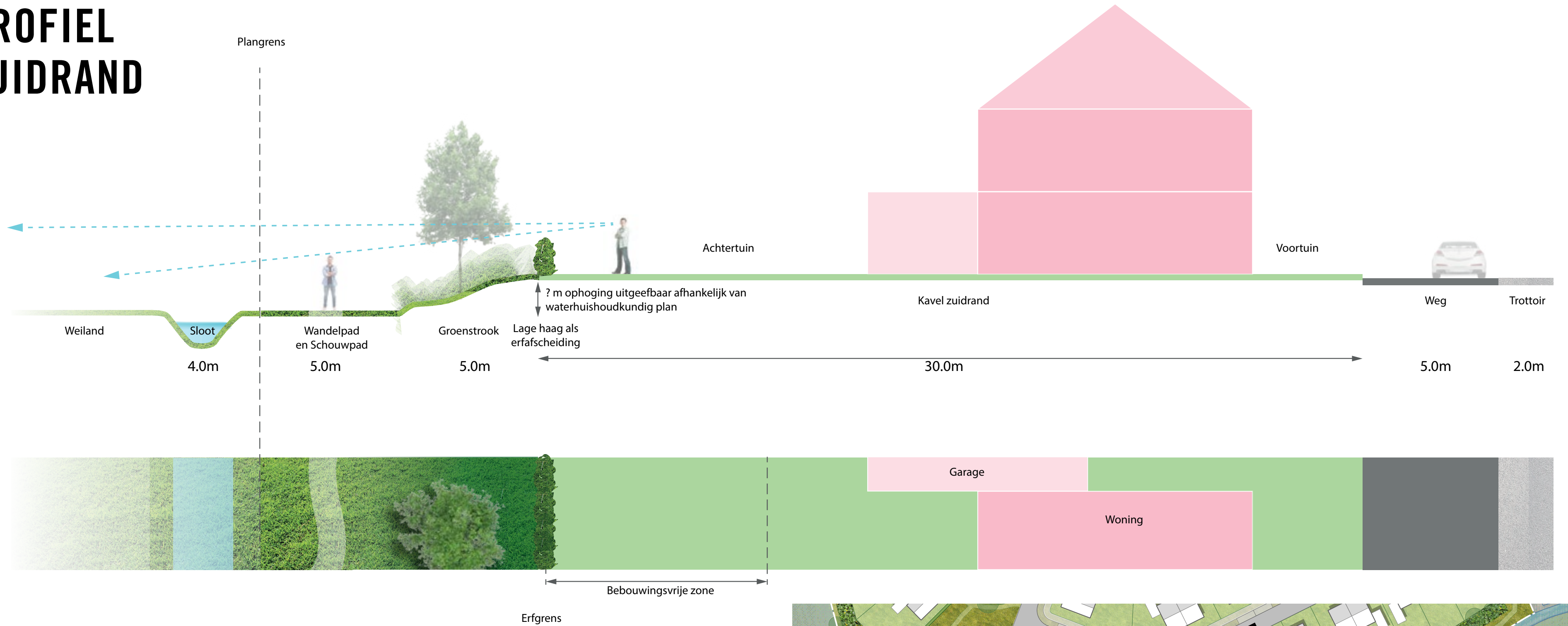


Centraal bouwveld

- Mix van vrijstaande, tweekappers en rijwoningen
- Kaveluitgifte, zelfbouw
- Traditionele bouw in aansluiting op Koele 1
- Woningen gericht op de straat en het groen



PROFIEL ZUIDRAND



REFERENTIES ZUIDRAND



WONINGTYPOLOGIEN

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

VERVOLG

VERVOLG

Ontwerpproces:

1. Mogelijkheden en beperkingen vanuit milieu in beeld
2. Analyse van het landschap
3. Schetsontwerp locatie
4. Schetsontwerp locatie ----- bewonersavond 19 april
5. Vertaling naar ontwerpvarianten ----- bewonersavond 14 juni
- 6. Uitwerking in stedenbouwkundig plan ----- bewonersavond 4 oktober
7. Definitief stedenbouwkundig plan
8. Beeldkwaliteitsplan
9. Vaststelling door gemeenteraad ----- december 2022

VERVOLG (Globale planning)

Ruimtelijke procedure:

- 1. Start ruimtelijke procedure (opstellen bestemmingsplan) ----- najaar 2022
- 2. Uitvoeren milieuonderzoeken
- 3. Betrekken provincie en omgevingsdienst
- 4. Vaststellen ontwerpplan door College en gemeenteraad ----- december 2022
- 5. Ontwerp bestemmingsplan in procedure ----- december 2022
Inspraak in procedure mogelijk ----- jan / feb 2023
- 6. Definitief bestemmingsplan in procedure ----- voorjaar 2023
Inspraak in procedure mogelijk ----- voorjaar / zomer 2023
- 7. Vastgesteld bestemmingsplan ----- zomer / najaar 2023

VERVOLG (Globale planning)

Bouwfase:

1. **Bouwrijp maken grond** ----- **najaar 2023**
2. **Uitgifte kavels en vergunning aanvraag** ----- **voorjaar 2024**
3. **Start bouw** ----- **najaar 2024**

PLAN IN DE CONTEXT



