

# HOONHORST DE KOELE 2

## VERSLAG BEWONERSAVOND 28 JUNI 2022

gemeente

**Dalfsen**

**RHO ADVISEURS**





---

# INLEIDING

Op 28 juni 2022 vond de tweede bewonersbijeenkomst plaats over de uitbreiding van De Koele 2 in Hoonhorst. Deze avond was een vervolg op de eerste bewonersavond, waar de bewoners in groepen hebben nagedacht over de ruimtelijke uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan. Op basis van de opgehaalde ideeën van deze eerste avond zijn drie stedenbouwkundige varianten opgesteld. Deze zijn tijdens de tweede bewonersavond gepresenteerd. De bewoners is gevraagd om per model een reactie te geven, wat er volgens hen goed is aan het model en wat beter zou kunnen. Er was ruimte voor vragen en gesprek tussen de bewoners onderling.

## Resultaten

In dit verslag van de tweede bewonersavond wordt per model inzicht gegeven in de reacties van de bewoners. De getoonde posters zijn opgenomen in dit verslag, gevolgd door de reacties van de bewoners daarop. Na de stedenbouwkundige modellen en de reacties daarop, volgt een paragraaf met algemene feedback. In deze paragraaf wordt de feedback omschreven die niet specifiek is gericht op één van de ontwerpen. Sommige antwoorden zijn meerdere keren gegeven, deze zijn samengevoegd tot één antwoord. Wanneer antwoorden meerdere keren zijn gegeven, dan is dit vermeld tussen haakjes. Het verslag wordt afgesloten met een algemene conclusie met de meest belangrijke en veel genoemde feedbackpunten vanuit de bewoners van Hoonhorst. De opgehaalde reacties worden meegenomen bij het opstellen van het voorkeursmodel.

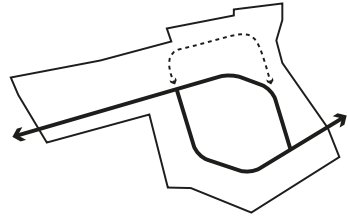


# MODEL A - 'GROENE RAND'

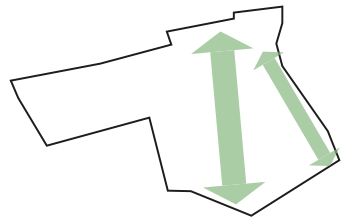
## SCHETSONTWERP

### ONTWERPPRINCIPES:

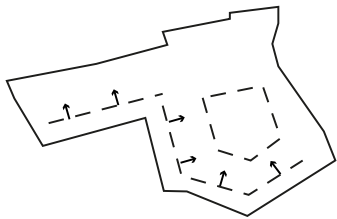
#### VERKEER



#### 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**



---

# REACTIES OP MODEL A - GROENE RAND

## WAT VINDT U GOED?

- De positie van de tuinen: deze zijn gericht op het open landschap (4x)
- Speelse opzet (3x)
- Geen weg langs de rand die het uitzicht belemmert (2x)
- Veel mogelijkheden voor sociale bouw
- Veel variatie in woningtypes
- Levendig straatbeeld
- Kans op behoud van ruimtelijke zichtlijn vanuit Esakkers (gezien vanuit de kruising Esakkers en Koele)
- Mogelijkheid tot het plaatsen van tinyhouses
- Ligging van de vrije kavels (tuin op het zuiden)
- Ruime opzet
- De ruimte wordt goed benut
- Veel/genoeg woningen
- De groene rand

## WAT KAN BETER?

- Parkeren CPO op dezelfde manier als Model B (in driehoeken bouwen)
- De wal aan de buitenkant is zonde van het uitzicht
- Parkeerplaatsen tegenover vrije sector/kavels
- De blokken moeten meer betrokken worden bij de wijk
- Groenstrook voor de huizen i.p.v. achter
- Koelmansstraat 15B inrit van schuur vanaf dierenweide (wel bij B en C, maar niet bij A)
- Geen aaneengesloten bebouwing bij de buitenrand
- Liever geen sociale koopwoningen en parkeerplaatsen plaatsen tegenover de dure vrijstaande kavels
- Veel blik op straat met parkeervoorzieningen aan de straat, afbreuk aan de beeldkwaliteit
- Beeldkwaliteit haaksparkeren, langsparkeren, en uitritten: geen ruimte voor groen en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte

### Conclusie

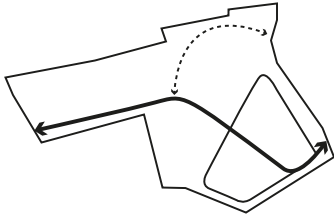
Model A wordt door de bewoners gezien als een uitbreiding met een prettige / 'speelse' opzet, er bestaat een goede interactie tussen het openbaar groen, wonen en de relatie met het landschap. Bewoners vinden de opzet erg ruim en geven aan dat er voldoende groen aanwezig is. Daarnaast is men enthousiast over de positionering van de achtertuinen aan de rand, deze zijn gelegen met zicht op het landschap, en op het zuiden gelegen. Wel is het belangrijk dat er sprake is van een vrij uitzicht en dit niet wordt geblokkeerd. Een aandachtspunt is het parkeren in de straat en de inrichting van de openbare ruimte in de bouwvelden.



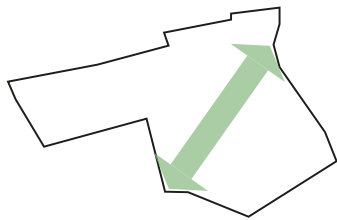
# MODEL B - 'GROENE AS'

## ONTWERPPRINCIPES:

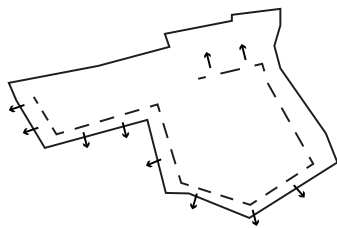
### VERKEER



### 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 Mars mogelijk te maken.

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.

SCHETSVARIANT 2

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**



zomer



winter



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.



---

# REACTIES OP MODEL B - GROENE AS

## WAT VINDT U GOED?

- Groene aansluiting tussen koele 1 en 2: houdt hierdoor verbinding met de kern (3x)
- Veel groen
- Bijna iedere woning heeft uitzicht op groen
- De lijn van het aansluiten van bestaande groene as is mooi gedaan
- Groenstrook in de nieuwe woonwijk (de groene as) ziet er goed uit
- Waterpartij tussen Koele 1 en 2
- Veel zichtlijnen voor veel huizen
- Ruime opzet
- Speelse opzet
- Parkeerplaatsen niet bij de vrije kavels
- CPO-projecten aan de rand en niet alleen maar vrije sector
- Starten met starterswoningen en CPO-projecten
- Als omwonende Koelmansstraat heeft plan B onze voorkeur. Wij willen zoveel mogelijk groen / uitzicht behouden

## WAT KAN BETER?

- Tuinen van de kavels op de rand moeten gericht zijn op het open landschap en niet naar de woonwijk (5x)
- Voorkeur voor de weg aan de voorzijde zodat er een natuurlijke verbinding met de tuin en grasland ontstaat (3x)
- Geen rijtjeswoningen aan de rand van de woonwijk (2x)
- Vrijstaande kavels hebben het geluid van de parkeerplaatsen in de tuin
- Parkeren als cluster, alles moet door de achtertuin heen
- Te veel wandelpaden
- Te weinig privacy in de tuinen; deze liggen te dicht op elkaar
- Verkeersstructuur zorgt ervoor dat het een racebaan wordt

### Conclusie

De bewoners zijn erg positief over de aansluiting van het plan op de bestaande wijk. Er is een mooie groene overgang tussen de Koele 1 en 2, de groenstructuur is een logisch vervolg op het al aanwezige groen. Daarnaast wordt ook met de opzet van de bebouwingsstructuur aangelosten op de Koele 1. De meeste woningen kijken uit op groen wat positief is. Er is een goede mix tussen vrije kavels en betaalbare kavels en er zijn veel verschillende woningtypes mogelijk in één plan. Plan B is de enige variant met de mogelijkheid van CPO op de rand van De Koele 2, dit werd gewaardeerd door de bewoners die graag deze woningen willen realiseren. Aan de andere kant waren er ook bewoners die vinden dat CPO hier niet thuishoort en enkel vrije kavels willen op de rand.

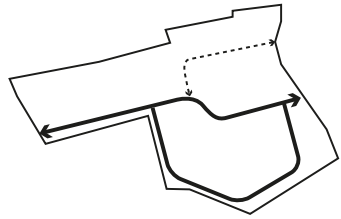
Wat bewoners graag anders zien is de ligging van de achtertuinen aan de rand. Zij hebben liever de tuin gericht op het zuiden, met uitzicht op het landschap. Mensen zijn voor de rest gesteld op hun privacy, de tuinen liggen dicht op elkaar en er zijn te veel wandelpaden rondom de woningen aanwezig wat mogelijk van invloed is op de privacy.



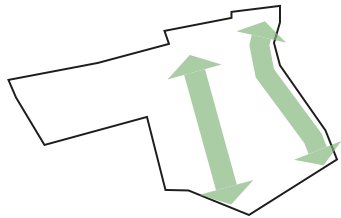
# MODEL C - 'AAN HET LANDSCHAP'

## ONTWERPPRINCIPES:

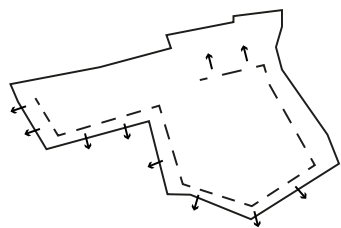
### VERKEER



### 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 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 Mars 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



---

# REACTIES OP MODEL C - AAN HET LANDSCHAP

## WAT VINDT U GOED?

- Het parkeren volstaat
- Veel groen aanwezig
- Dit model is het meest helder / praktisch
- Aandacht voor kwaliteit van het binnenterrein

## WAT KAN BETER?

- Te rechthoekig en een te statisch ontwerp (6x)
- Er is sprake van een recht doorgaande weg van de Koele 1 richting de Marsweg. Dit zorgt ervoor dat het een racebaan wordt wat kan zorgen voor gevaarlijke verkeerssituaties (2x)
- Parkeerplaatsen in het midden niet mooi; het is te gebundeld (2x)
- Aansluiting Koele 1 en Koele 2 levert een gevaarlijke kruising op.
- Verbinding doorsnijdt groenstructuur
- De weg langs de rand van de woonwijk; die belemmert het uitzicht
- Parkeerkoffers: plek met weinig kwaliteit, veel blik, bestrating en erfafscheiding, vraagt om aandacht voor kwaliteit -> groen
- De parkeerplekken tegenover vrije kavels
- Gebouw aangrenzend bij de woningen van Koelmanstraat is ongewenst i.v.m. uitzicht.
- De boerderij (van de sfeerplaatjes) is een leuk idee; maar is daar behoefte aan?

### Conclusie

Model C wordt als minst positief beoordeeld. Het parkeren wordt opgelost in parkeerkoffers achter de woningen, wat veel mensen niet als wenselijk ervaren. Ondanks dat de auto hierdoor uit het straatbeeld verdwijnt, bestaat het gevaar voor een onbehaaglijke plek met veel auto's en verharding. Bewoners vonden model C qua opzet een erg statisch ontwerp, ondanks de relatie met het groen. Een belangrijk aandachtspunt is de verkeerssituatie, bewoners vrezen gevaarlijke verkeerssituaties door de recht doorgaande weg. Ze verwachtten dat mensen hier te hard overheen gaan rijden.



## ALGEMENE OPMERKINGEN VAN TOEPASSING OP ALLE MODELLEN

- Ontsluiting naar Esakkers alleen voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten. Het is gewenst om een verzinkbaar paaltje te plaatsen, zodat noodhulpdiensten wel gebruik kunnen maken van deze ontsluiting (12x)
- Fiets/voetbrug toevoegen aan de noordoostelijk kant van de Koele 2 (6x)
- Ontbreken van een hondenspeelweide (3x)
- Groene buffer aanleggen voor bouwrijp maken van de Koele 2 (2x)
- Het (ver)stuiven van zand tegengaan (2x)
- Geen starterswoning aan de buitenrand i.v.m. mindere snelle doorstroming (2x)
- Ruimte voor woon-werkkavels
- Goede windsingel is noodzakelijk! Het waait erg hard vanuit het zuidwesten.
- Eisen stellen aan erfafscheiding opnemen in beeldkwaliteitsplan/vergunning
- Parkeerbundelingen voorzien van een solar panels
- Voor Koele 1 en 2 een wijkbatterij.
- Aanleggen elektra-nutsvoorziening
- Graag een groene zone op de zuidkant
- Ontbreken zon-schaduwberekening van bomen
- Geen onnatuurlijke rand ontwerpen. Alternatief: meidoornhaagplaatsen i.v.m. uitzicht en aanzicht.
- De rand van Koele 2 (naast koele 1) benutten voor water en groen.
- Uitsluiting aanleggen bij de dierenweide (noordoost van de plankkaart)
- CPO is een goed idee; dit zullen vooral lokale kopers worden.
- Stop-principe: lopen, fietsen auto op de laatste plek.
- Wadi's met speelvoorzieningen aanleggen
- Liever groter perceel huis dan te grote percelen groen en speelweiden (er is voldoende groen in Hoonhorst + er is een speeltuin in de buurt)
- Geef bewoners uit Hoonhorst een voorrangpositie i.p.v. mensen van buitenaf. Zeker wanneer het doorschuiven ook weer woningen vrijkomen in Hoonhorst.
- Aanvullend plan maken om voor groen in Koele 1 om aansluiting te maken in Koele 2
- Geen hoog gebouw op de plek waar omwonende nu uitzicht hebben (Koelmansstraat)
- Gasleiding; gevolgen voor boren voor warmtepomp?
- Geen uitzicht op auto's vanaf de Tibbensteeg.



---

## ALGEMENE CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN VOOR HET VOORKEURSMODEL

- Meerdere bewoners willen geen gemotoriseerd verkeer tussen De Koele 1 en De Koele 2. Wel zijn ze enthousiast om tussen de wijk een verbinding te leggen voor voetgangers en fietsers. Daarnaast willen enkele bewoners dat het mogelijk is voor hulpdiensten om van De Koele 1 naar De Koele 2 te gaan. Dit door een bijvoorbeeld een zinkend paaltje te plaatsen op het voet/fietspand. Deze gewenste verbinding kan worden aangesloten op de Koele 1.
- Meerdere bewoners geven aan bang te zijn dat de weg in de Koele 2 een racebaan wordt. De wens is om ervoor te zorgen dat het geen sluiproute wordt waar mensen te hard gaan rijden richting de Marsweg.
- Er is een duidelijke voorkeur om de tuin in De Koele 2 te richten op het open landschap, zodat men een vrij uitzicht heeft over de landerijen, daarbij is het uitgangspunt dat er een eenduidige groene rand wordt gerealiseerd zodat er een fraaie nieuwe dorpsrand ontstaat.
- De meeste bewoners kijken liever niet uit op parkeerplaatsen.
- De verbinding tussen De Koele 1 en 2 is erg belangrijk. De wens is om ervoor te zorgen dat dit een mooie overgangszone wordt met de toepassing van groen en wadi's/waterpartijen.
- Over welke type kavels thuishoren aan het randgebied wisselen de meningen. Er is vooral aangegeven dat op de rand van het projectgebied vrije kavels zouden moeten komen. Een van de redenen die genoemd wordt is dat bewoners minder snel doorstromen in starterswoningen wanneer deze op de rand worden gepositioneerd, in verband met de fasering. Aan de andere kant zijn er meerdere bewoners van Hoonhorst die hier graag CPO te willen realiseren op de rand.
- Bewoners geven aan veel waarde te hechten aan een vrij uitzicht en privacy en groen. Bij het ontwikkelen van de woonwijk wil men niet bij elkaar in de tuinen kunnen kijken of hinder ondervinden van wegen die grenzen aan de tuin. Groen levert hier o.a. een bijdrage aan en wordt gezien als een meerwaarde in het gebied.
- In de Koele 1 is er sprake van een harde wind vanuit het zuidwesten. De kans is aanwezig dat in de Koele 2 men ook last gaat krijgen van harde windvlagen en bijbehorend het opstuiven van zand. Bewoners zien graag een oplossing voor het probleem.



gemeente  
**Dalfsen**  
**RHO ADVISEURS**

