

Aan:

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen,

Postbus 35

7720 AA Dalfsen



Betreft: zienswijze Ontwerp bestemmingsplan De Koele II

Hoonhorst, 31 oktober 2023

Geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o. op het ontwerp bestemmingsplan De Koele II.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o.

Namens deze

Judith Snepvangers, ~~voorzitter~~

Zienswijze Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o. op Ontwerp bestemmingsplan De Koele II

Hoonhorst, 31 oktober 2023

Inleiding

Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o. vertegenwoordigt haar leden, ruim 300 huishoudens in Hoonhorst en haar buitengebied. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze te geven op het ontwerp bestemmingsplan dat voorligt voor woningbouwlocatie De Koele II.

Op hoofdlijnen zijn wij tevreden met het plan dat voor ligt. De toekomstige kwaliteit van de wijk is goed, er is veel groen en met het CPO veld en het erf wordt betaalbare woningen toegevoegd. Bovendien wordt een mooie nieuwe, beleefbare dorpsrand toegevoegd aan Hoonhorst. Onze complimenten.

Zijn wij helemaal tevreden? Nee, daarom kiezen we er voor deze zienswijze te geven. Onze zienswijze spitst zich toe op de volgende punten:

- 1. Zorg om betaalbaarheid van de woningen door relatief grote tuinen**
- 2. Ruimtelijke kwaliteit vanuit perspectief nieuwe bewoners is goed, vanuit Koele I onvoldoende**
- 3. Verkeersveiligheid langzame verkeer te weinig geborgd**
- 4. Snelheid en participatie was in de eerste fase (2022) sterk, maar in 2023 beperkt**

Deze punten werken we hieronder uit.

Een deel van onze punten gaat over de aansluiting van het plan Koele II op de omgeving en niet over het plan zelf. Formeel zouden deze ter zijde kunnen worden gelegd in deze procedure. Wij rekenen er echter op dat u als gemeente bereid bent in de breedte te luisteren naar de behoeften van ons dorp in relatie tot de komst van deze prachtige nieuwe wijk. En verwachten daarmee heldere antwoorden te krijgen op onze zorgen en concrete voorstellen voor verbetering waar nodig en mogelijk.

Wij horen graag terug en gaan natuurlijk graag in gesprek om zaken nader toe te lichten.

1. Betaalbaarheid van woningen is van groot belang voor Hoonhorst

Toelichting

Al een flink aantal jaren vragen onze inwoners, en met name de jeugd en ouderen van Hoonhorst, om toevoeging van betaalbare woningen. Afgelopen jaar is Koele I 'vol gekomen', daardoor lijkt het dat de planning van Koele II redelijk aansluit bij het gereedkomen van Koele I. Maar dit is schijn, de laatste, vrijstaande kavels van Koele I hebben lang te koop gestaan, terwijl de betaalbaardere twee-onder-een-kap en rijtjes razendsnel verkocht werden, de laatste alweer zo'n 5 jaar geleden. Feitelijk is er al jaren geen passende nieuwbouw in dit segment en zien we dat jonge mensen 'zonder goed gevulde portemonnee' weinig mogelijkheden hebben om in Hoonhorst te blijven. Doorstroming werd door Koele I wel gestimuleerd, maar door de enorme stijging van woningprijzen bleken de woningen die doorstromers achter lieten vaak niet bereikbaar voor de doelgroep. Ook was er vrijwel geen doorstroming van senioren naar Koele I, omdat het type woningen niet aansloot bij hun behoefte.

Voor Koele II is het voor ons van groot belang dat er ingezet wordt op betaalbare (met name voor jongeren / jonge gezinnen) en passende (met name voor senioren) woningen. Niet alleen het type woning, maar ook de hoeveelheid grond per woning is bij betaalbaarheid van groot belang.

Tuinen van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen zijn ruim tot zeer ruim in het centrale woonveld en het langgerekte zuidelijke woonveld. Wij hebben zorg of met de huidige grondprijzen, deze woningen wel betaalbaar zullen zijn voor de beoogde doelgroep. Wij vinden dat deze tuinen ten behoeve van betaalbaarheid 10-20% kleiner zouden moeten zijn.

Onze concrete zienswijze in relatie tot voorliggend plan

Wij verzoeken de gemeente om de tuinen van de twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen in het centrale woonveld en het langgerekte zuidelijke woonveld te verkleinen met 10-20% ten behoeve van betaalbaarheid. Dit biedt ruimte voor het oplossen van andere knelpunten in voorliggend plan: parkeeroplossing centrale woonveld (zie hieronder punt 2.) en toevoeging stoep zuidzijde (zie hieronder punt 3.).

2. Ruimtelijke kwaliteit vanuit perspectief nieuwe bewoners is goed, vanuit Koele I onvoldoende

Toelichting

Het plan Koele II is qua uitstraling, verkeer en groen goed vormgegeven. De robuuste centrale groene as, en de beleefbare, groene zones richting noorden en langs de buitenranden zijn waardevol, voor de nieuwe bewoners en als aanvulling op het dorp voor alle bewoners. Onder andere, de eisen die in het bestemmingsplan gesteld worden aan de tuinen aan de zuidzijde van het plan (geen bebouwing), groene tuinafscheidingen richting openbare ruimte en de toevoeging van de wandelpaden in deze zone, spreken ons aan. De welstandsregels kunnen wij ondersteunen. Wij denken dat de nieuwe bewoners van Koele II een prettige, ontspannen en groene woonomgeving gaan krijgen.

Echter, voor de bewoners van Koele I biedt het plan **onvoldoende** kwaliteit. Meerdere keren is de afgelopen 10-15 jaar vastgesteld dat er in Koele I te weinig groen is, te weinig openbare ruimte en te veel steen en auto's op straat. Wij hadden verwacht (o.a. naar aanleiding van toezeggingen op de informatiebijeenkomsten) dat de aansluiting met Koele II ook voor verbetering van de groene beleving van Koele I zou zorgen. Dit is niet het geval. De oostelijke rand van het plan is stenig, en bevat nauwelijks groen. De toelichting bij het beeldkwaliteitsplan op pagina 50 is bovendien niet correct: er wordt namelijk **IN** het plan Koele II geen groene rand met sloot en dubbele bomenrij toegevoegd. Deze groene rand is onderdeel van (het al weinige) groen van Koele I.

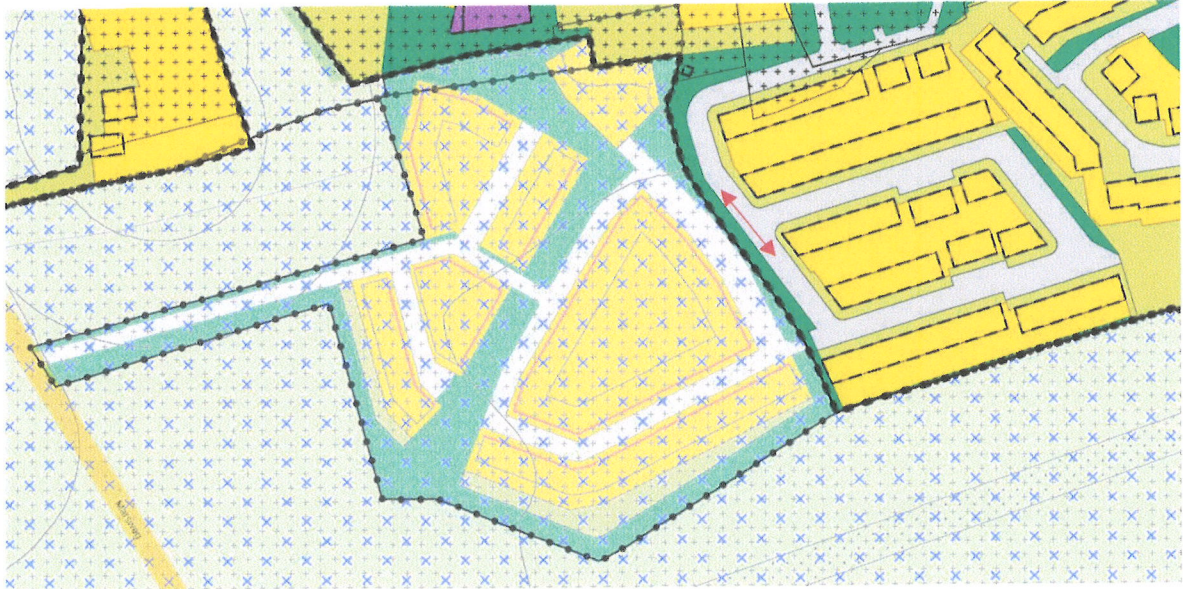
III. Aan de oostzijde grenst het plan aan de meest recente dorpsuitbreiding De Koele I. Er wordt aansluiting gezocht in de vorm van een *open groenrand* met een sloot en een dubbele bomenrij. De groene rand heeft een formele invulling met 2 rijen bomen van beperkte grootte, het doel is om de rand vrij te houden voor doorzichten. De woningen zijn met de voorgevel op de groenrand gericht, in deze zone wordt er tevens geparkeerd voor de woningen.

Citaat van pagina 50:

In de figuur hieronder zijn ter illustratie de beide bestemmingsplannen van Koele I en II weergegeven. De grote verschillen in beleefbaar groen tussen Koele I en Koele II zijn allereerst zichtbaar. Ook zie je hier goed dat vanuit het nieuwe plan van Koele II, maar zeer beperkt groen toegevoegd wordt in de

overgang naar Koele I. Ter hoogte van de rode pijlen, is er zelfs helemaal geen toevoeging van groen, daar grenst de straat van Koele II aan het groen van Koele I. Het feit dat er bovendien voor 'doorzichten' wordt gekozen (lees: je kijkt vanuit Koele I op de geparkeerde auto's van Koele II) in plaats van de beloofde 'parkeercoffers die visueel afgeschermd zijn door hagen' maakt dat de kwaliteit bezien vanuit Koele I onvoldoende aandacht heeft gekregen in voorliggend plan.

Overall in het nieuwe plan zijn parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken vanuit de groene ruimte, behalve vanuit de groenstrook tussen Koele I en II, daar waar het voor de bewoners van Koele I juist het meest cruciaal is. Bewoners hebben hier de afgelopen twee jaar meermaals op gewezen. Het is uitermate jammer dat hier nog steeds niets mee is gedaan.



Onze concrete zienswijze in relatie tot voorliggend plan

Wij verzoeken de gemeente het plan voor Koele II aan te passen, zodanig dat er over de volle lengte van de grens met Koele II groene zichtlijnen zijn vanuit Koele I zonder zicht op geparkeerde auto's of verkeer in Koele II.

Wij zien hiervoor verschillende mogelijkheden:

- Parkeren voor het grote woonveld oplossen binnen het grote woonveld, op die manier zijn er ook minder grote tuinen en daarmee beter betaalbare woningen. Bovendien gaat de kwaliteit van de gehele wijk er op vooruit als er uit het zicht geparkeerd wordt. (onze voorkeur)
- Parkeerplaatsen aan oostzijde deels herverdelen naar westzijde van het grote woonveld. Een deel van de parkeerplaatsen aan de oostkant is namelijk nodig voor de rijtjeswoningen aan de westkant van dit woonveld. En vervolgens de overblijvende parkeerplaatsen tegen groene zone Koele I aanleggen (dus overzijde straat) en deze met hagen omzomen.

Natuurlijk verzoeken wij ook de tekst op pagina 50 te corrigeren, zodat deze aansluit bij de feiten.

3. Verkeersveiligheid langzame verkeer te weinig geborgd

Toelichting

Het valt ons op dat de verkeerskundige analyse van het plan vooral gericht is op de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Dit terwijl wij graag zien dat in ons duurzame dorp de ontsluiting vanuit onze wijken voor het langzame verkeer centraal staat. Juist in deze tijd moeten we wandelen en fietsen aantrekkelijk maken, allereerst door hier bij de inrichting van de fysieke ruimte bewust aandacht aan te geven. Tussen de wijk De Koele I en school + sportvelden, zitten reeds een aantal informele en onduidelijke aansluitpunten van langzaam verkeer op wegen met gemotoriseerd verkeer (kruising met De Weitjes bij de speeltuin, kruising Kerkstraat bij Kappers en van dorpsplein naar Kerkstraat voor school; stoepen sluiten niet aan, waardoor onnodig oversteken nodig is; oversteekplaatsen in onoverzichtelijke bochten van straten; verkeer wordt niet gewaarschuwd voor overstekende (jonge) voetgangers en fietsers; onduidelijke routing). Ouders van schoolgaande kinderen geven aan deze plekken gevaarlijk te vinden en dit weegt mee in de keuze kinderen toch regelmatig met auto naar school of sport te brengen. Dat is niet wat wij willen in Hoonhorst. Wij hebben eerder aangegeven dat de aansluiting van van langzaam verkeer uit Koele II op De Koele ter hoogte van de dierenweide opnieuw zal zorgen voor een onduidelijk aansluitpunt van langzaam verkeer op een weg voor gemotoriseerd verkeer. Hier betreft het, met een open verkeersverbinding tussen Koele I en Koele II, bovendien een weg waar meer gemotoriseerd verkeer over zal rijden in de toekomst.

In de planuitwerking lezen we dat de verkeersstructuur tussen Koele I en Koele II er op gericht is om de verbinding voor sluipverkeer tussen Koele I en Koele II te voorkomen. Toch zal een relatief groot deel van het verkeer van Koele II via Koele I gaan; het verkeer richting Dalfsen. Zeker als het begin van de Marsweg niet verbreed wordt om het verkeer van Koele II goed af te kunnen handelen. De Marsweg is nu te smal voor goede afhandeling van het verkeer. En alle extra verkeer via Koele I zorgt voor een onveilige(r) situatie bij de aansluiting van het langzame verkeer uit Koele II op De Koele.

In een vooroverleg is ons overigens toegezegd dat tijdens de bouwfase de verbinding tussen Koele I en II niet open zal zijn, om te voorkomen dat bouwverkeer via Koele I wordt afgehandeld. Hierover lezen we niets terug.

Als laatste punt m.b.t. de verkeersveiligheid valt het ons op dat aan de zuidzijde van het nieuwe plan Koele II geen stoep langs de straat is getekend. Dit vinden wij heel onlogisch, omdat deze straat het verlengde is van de Esakkers (waar wel twee stoepen zijn). Bovendien vinden wij dat een stoep hier nodig is als logische en veilige looproute, zeker ook voor kinderen.

Onze concrete zienswijze in relatie tot voorliggend plan

Wij verzoeken de gemeente om concrete oplossingen uit te werken en te realiseren VOOR de start van de bouw van Koele II t.b.v.

- 1) Aanpassing van het eerste deel van de Marsweg, zodat verkeer elkaar daar kan passeren en de kruising met Koele II overzichtelijk is en vlotte verkeersafhandeling aan kan. Met als doel verkeer via Koele I te minimaliseren.
- 2) Een veilige aansluiting van het langzame verkeer op De Koele (hoek dierenweide) en te komen tot heldere, veilige routing (incl. nieuwe stoepen, oversteekplaatsen en bebording) voor langzaam verkeer tot De weitjes en bij voorkeur zelfs tot de Cyriacus school. Wij bieden aan wethouders of gemeenteraadsleden op korte termijn mee te nemen op een wandeling

samen met kinderen uit ons dorp die graag veilig te voet vanuit Koele I (en II) naar speeltuin, school en sportpark willen.

- 3) Voor de gehele bouwfase de verbinding tussen Koele I en Koele II fysiek onmogelijk te maken.

Verder vragen wij de gemeente om een stoep toe te voegen aan de zuidzijde van het plan, langs de straat in het verlengde van de Esakkers. .

4. Snelheid en participatie was in de eerste fase (2022) sterk, maar in 2023 beperkt

Toelichting

In 2022 zijn in het kader van de ontwikkeling van Koele II een drietal bijeenkomsten in het dorp georganiseerd. Deze bijeenkomsten werden goed bezocht en wij zagen dat input uit de bijeenkomsten ook een plek kreeg in de planvorming. Eind 2022 werd het echter stil en in 2023 is geen actieve communicatie geweest richting onze inwoners. Ook niet toen de planning aanzienlijke vertraging opliep (ca. 3/4 jaar). Dat is jammer. Zeker omdat er een aantal aandachtspunten blijven, waarvan wij het gevoel hebben dat deze niet vertaald worden in aanpassingen van het plan en niet vertaald zijn in concrete uitwerkingen van aan het plan grenzende opgaven. In het bijzonder met de door ons gevraagde aandacht voor een versterkingsplan Koele I m.b.t. de groene en verkeerskundige aansluitingen tussen Koele I en Koele II is niets gebeurd in 2023.

Snelheid om vanaf 2025 te kunnen starten met bouwen is voor ons nog steeds van groot belang. Vanuit dit belang en vanuit vertrouwen in ambtenaren en wethouder hebben we er op vertrouwd dat onze eerdere inbreng zou leiden tot (kleine) aanpassingen in het definitieve bestemmingsplan en/of parallel een aanvullend traject voor verbeteren kwaliteit Koele I zou worden opgestart. Wij stellen nu vast dat dit niet het geval is. Wij betreuren dit, omdat wij ons kunnen voorstellen dat bewoners van Koele I hierdoor hun belang via formele procedures kenbaar zullen maken, wat extra vertraging tot gevolg kan hebben. En nogmaals, deze vertraging is zeer ongewenst met het oog op het behouden van de jongere generatie voor ons dorp en hun actieve rol t.b.v. de leefbaarheid en het verenigingsleven.

Onze concrete zienswijze in relatie tot voorliggend plan

Wij rekenen op betere informatievoorziening en verwachttingsmanagement voor de inwoners van Hoonhorst in de volgende fase van de ontwikkeling van Koele II.

En, zoals hierboven in de punten 2 en 3 reeds geformuleerd, rekenen wij op een concreet plan dat zorgt voor betere aansluiting m.b.t. groen en langzaam verkeer vanuit Koele II op Koele I, met inbreng en betrokkenheid vanuit de bewoners van Koele I.