

## **Stedenbouwkundig plan Kooistraat e.o. Kantens**

### **Verslag van openstaande vragen**

## **Inleiding**

Zijn inwoners niet blij met de beoogde nieuwe leefomgeving? Zeker wel, herstel van woningen en realisatie van een wijk met nieuwe woningen geeft een stuk vooruitgang, echter er zijn kansen (nog?) niet benut en dat is jammer....

Is het aangeboden stedenbouwkundig plan voor Kantens als dorp nu wel zo'n goed plan? Het resultaat na twee jaren van overleg lijkt mager.... Wat er overblijft is vooral herlocatie van woningen en herinrichting van de openbare ruimte, waarbij 6 huurwoningen dreigen te verdwijnen. Ofwel, in hoofdlijn is er weinig verandering in de woonomgeving.

### **Er had kunnen meer bereikt kunnen worden, maar dat kan nog steeds.**

In dit verslag zijn de belangrijkste verzamelde punten van "opgevangen geluiden" vanuit de bevolking van Kantens inzake het stedenbouwkundige plan weergegeven.

Bij het VDK ontbreekt de kennis om deze geluiden te etiketteren als een stedenbouwkundig element of dat het in een latere fase van het plan op te lossen element betreft, bijvoorbeeld bij het plan van invulling van de openbare ruimte. Een element kan aanpassing van het stedenbouwkundig plan vragen of de oplossing kan in het natraject (bij de uitvoering) van het plan worden gevonden.

### **Volledigheid opmerkingen**

Het verslag zal niet volledig zijn, niet alle geluiden zullen zijn gehoord en zijn weergegeven. Er zullen door de inwoners van het dorp vast en zeker meer vragen zijn gesteld waarvan het antwoord ontbreekt. De projectleiding van het plan heeft deze vragen waarschijnlijk afgehandeld en zal van deze vragen op de hoogte zijn. Mogelijk kan het college deze informatie bij de projectleiding opvragen zodat de raad zo goed- en volledig mogelijk geïnformeerd tot een goede besluitvorming kan komen.

### **Vertraging in de uitvoering voorkomen**

Aanpassing van het plan kan leiden tot vertraging. De bewoners willen erg graag antwoord op ingebrachte elementen, maar willen vooral snelheid in het proces van versterking houden.

Snelheid in besluitvorming mag echter niet leiden tot een vaststelling van een plan met weinig draagvlak en ongedragen invulling van de toekomstige woonomgeving. Het verslag kan bijdragen om de resterende kernproblemen onder de aandacht te brengen en af te wegen of elementen binnen het plan aanpassing vragen en het plan zonodig aanpassen volgens de middelen die daartoe ter beschikking staan.

### **Opbouw van het verslag**

Naast dit verslag van de VDK is er ook een verslag van punten vanuit de bewoners zelf ingebracht om het college en de raad te informeren, waarnaar wij graag verwijzen. Een aantal van de aldaar vermelde punten verdienen extra toelichting. In dit verslag wordt deze toelichting gegeven.

### **Benoemen van risico's en financiële gevolgen**

Afwijkende afwikkeling van knelpunten en weerstanden kunnen overigens leiden tot afwijkende uitgaven. Deze risico's dienen te worden benoemd in het raadsvoorstel. Onduidelijk is of de aldaar opgenomen risico's wel volledig zijn.

In de bijlagen is een toelichting gegeven op de volgende vragen / punten

1. Bekendheid geven aan de verwachting van aanleg van een tijdelijk weg richting de bouwomgeving om de woonomgeving veiliger te houden;
2. Het realiseren van een veilige verbinding tijdelijke woningen – bebouwde kom Kantens;
3. Wens tot realisatie van een Multi Functionele Accomodatie;
4. Onvoldoende parkeerruimte binnen de woonomgeving;
5. De inrichting van de woningen Pastorieweg-Bredeweg (seniorenwoningen) terugbrengen naar het plan versie april 2021;
6. Realisatie van gezinswoningen in plaats van levensloop bestendige woningen betreffende de blokken Kooistraat 1 t/m 11;
7. Herpositionering van het woningblok Kooistraat 21/23/25;
8. Een serieuze overweging maken voor realisatie van een garage / carport naast Kooistraat 39;
9. Verbeteren van de communicatie met bewoners omtrent de inrichting van de openbare ruimte;
10. Potentiële locaties van nieuwbouw reeds onderzocht;

## **1 Verwachte aanleg van een tijdelijke weg.**

Er wordt door bewoners aanleg van een alternatieve weg als voorwaarde gesteld gedurende de uitvoering van de versterking. De voorwaarde is bij de projectleiding bekend maar wordt in het rapport nergens benoemd en is richting de bewoners afgedaan als een te onderzoeken optie;

*Deze afwerking is te zwak en wordt door bewoners niet geaccepteerd, bewoners verwachten opname van een tijdelijke weg in het bestek. Om deze eis kracht bij te zetten zijn de bewoners bezig een petitie op te stellen om deze aan te bieden aan het college.*

*Door dit voorstel expliciet te vermelden willen bewoners dit onderwerp onder de aandacht brengen.*

Door het gebied rijdt geen doorgaand verkeer, de wegen worden voornamelijk gebruikt door bewoners van de Kooistraat en Meidoornstraat. Er is sprake van een kinderrijke buurt. Bewoners weten dat er beste veel kinderen in de straat spelen en rijden stapvoets. Het gebied leent zich ook niet voor hoge snelheden, door langs de weg geparkeerde auto's is er beperkt zicht op wat er naast deze auto's gebeurt en is voorzichtigheid geboden. Hardrijders worden in het kader van sociale controle door overige bewoners op hun rijgedrag aangesproken en passen zich aan.

Bij uitvoering van het versterkingsplan ontstaat een geheel andere situatie. Gedurende de uitvoering van de bouwactiviteiten zal er enige jaren sprake zijn van veel (zwaar) bouwverkeer voor aanvoer van materialen een aanvoer van personeel.

Het huidige wegennet biedt enkel gelegenheid voor dit vervoer door vanuit de Bredeweg de Kooistraat in te rijden. Er zijn zorgen om de veiligheid van spelende kinderen. Ook is de structuur van de straat (klinkerbestrating) niet berekend op zwaar verkeer. Het zware verkeer zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor het wegdek waardoor woningen slechter bereikbaar zullen worden. Ook parkeren aan het begin van de Kooistraat (langs de weg) kan een probleem gaan opleveren, omdat de resterende wegruimte naast de geparkeerde auto's voor zwaar bouwverkeer beperkt zal zijn. De situatie geldt ook voor de Bredeweg, het zware bouwverkeer zal ook aan het wegdek van deze straat schade gaan veroorzaken en mogelijk ontstaat er ook trilling schade aan de woningen.

### **Alternatieve / tijdelijke weg**

*Één van de grote zorgen in de woonomgeving is dan ook de veiligheid van kinderen gedurende de bouwfase. Door de projectleiding wordt aangegeven dat een aannemer een plan van aanpak moet schrijven en dat daarin ook het veiligheidsaspect moet worden beschreven. Mede op basis van een goede beschrijving zal een aannemer de opdracht kunnen krijgen.*

*Er is door inwoners de mogelijkheid voor een alternatieve route aangedragen. Door een tijdelijke weg aan te leggen vanaf de Bredeweg (ter hoogte van het voetbalveld) naar de Kooistraat (ter hoogte van nummer 20) kan een groot gedeelte van de Kooistraat en Bredeweg ontlast worden en kan een groot gedeelte van de verwachte problemen voorkomen worden.*

*De projectleiding geeft aan de mogelijkheden te willen onderzoeken, maar dit niet als eis richting aannemers te willen opnemen. Een aantal inwoners vindt dit te vrijblijvend. Zij verwachten dat de aanleg van een **tijdelijke weg** als voorwaarde in het bestek van de opdracht voor het versterkingsplan wordt opgenomen. Zij verwachten dan ook dat deze aanleg **wel als eis** wel in het plan van de aannemers moet worden opgenomen.*

Er is weinig vertrouwen in een serieus / objectief onderzoek naar de optie van een alternatieve weg. Van de projectleiding zijn al uitspraken bekend dat een alternatieve weg te kostbaar zou zijn en dat

overlast voor de omgeving er nu eenmaal bij hoort. Van overlast zijn inwoners zich bewust, maar belangrijk is deze overlast tot een minimum te beperken. Dat kan door aanleg van een alternatieve weg. En veiligheid mag best wat kosten....

## **2 Verbeteren verkeersveiligheid traject bebouwde kom-tijdelijke woningen**

Het traject bebouwde kom Kantens -begin toegangsweg tijdelijke woningen heeft voor voetgangers en fietsers de kwalificatie **gevaarlijk**, zeker 's morgen en 's avonds in het donker.

*Er is geen voet- of fietspad aangelegd vanaf de toegangsweg vanaf het complex van tijdelijke woningen naar het dorp. Er is ook geen verlichting aangelegd.*

Dat maakt de rit naar het dorp (en OBS de Klinkenborg) voor volwassenen en kinderen gevaarlijk. Ook minder validen en ouderen hebben geen mogelijkheden om de bebouwde kom veilig te bereiken in een rolstoel of met een rollator, er is sprake van een gevaarlijke situatie, zeker in combinatie met toekomstig zwaar bouwverkeer!!

Er zijn geen uitwijkmogelijkheden bij tegemoet- en achteropkomend verkeer anders dan de berm. De berm eindigt aan weerszijden in een (redelijk diepe) sloot.

*Verwachte oplossingen:*

- *Realisatie van wegverlichting;*
- *Realisatie van een voetpad/ fietspad;*

## **3 Realisatie van een gewenste Multi Functionele Accommodatie (MFA).**

De VDK denkt dat er meer kansen liggen voor het dorp als geheel. Wij zijn geen experts op het gebied van al deze mogelijkheden en niet bekend met kansen die er liggen op het gebied van ontwikkeling van het dorp en financiering ervan.

*Binnen de overheid zullen er vast experts op dit gebied beschikbaar zijn die mogelijk ondersteuning kunnen bieden op realisatie van faciliteiten en het aanboren van financieringsbronnen daartoe. Graag gaan wij het gesprek aan met deze experts.*

In kleine dorpen is vaak sprake van verouderde gebouwen die worden ingezet binnen de gemeenschap. Voorbeelden zijn Usquert en Zandweer, waar achterstanden hebben geleid tot vernieuwing van deze gebouwen.

Voor Kantens geldt dat het CSCW gebouw 't Schienvat ook een sterk verouderd gebouw is met hoge exploitatiekosten. Door dit gebouw in te brengen in een MFA komt de huidige locatie vrij voor realisatie van woningbouw. Te denken valt aan realisatie van een aantal levensloop bestendige woningen

Ook het verplaatsen van de voetbalvereniging biedt mogelijkheden voor realisatie van woningbouw aan de Bredewegzijde, te combineren met woningbouw op het stukje bosgrond naast de Bredeweg 32.

Voor de herinrichting zijn mogelijk subsidiebronnen te benutten en kan kavelopbrengst van nieuwbouw gebruikt worden om de financiering van een MFA.

*Voordeel van een MFA is dat uit de opbrengsten ervan arbeid gefinancierd kan worden inzake de openstelling van het pand gedurende de week. Openstelling is nu lastig te realiseren door het ontbreken van voldoende inkomsten.*

*Graag gaan we in nader overleg om de opties voor realisatie van een MFA te bespreken en mogelijk nader uit te werken.*

#### **4 Realisatie van voldoende parkeergelegenheid**

Een opgenomen doel in het stedenbouwkundige plan is dat de parkeerbehoefte “dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm”. De bewoners zijn van mening dat het plan voldoende parkeergelegenheid moet bieden om aan de (totale) parkeerbehoefte in de nabijheid van de woning moet voldoen. Dat kan afwijken van de parkeernorm, maar is wel bepalend voor een realistisch aantal parkeerplaatsen.

Er is onvoldoende parkeerruimte gerealiseerd in het achterste gedeelte Kooistraat (en mogelijk binnen het gehele plan). Intern onderzoek wijst uit dat er in het achterste gedeelte van de Kooistraat meer autobezit is dan er aan parkeerplaatsen wordt aangeboden. Er bestaat een hoog risico op parkeerproblemen in de toekomst;

Belangrijkste knelpunt in het plan is intern onderzocht en betreft onvoldoende parkeergelegenheid in het gedeelte Kooistraat 26 t/m 73;

*Vanuit de inwoners lijkt er geen inspraak mogelijk op de invulling van parkeerplaatsen. De huidige positionering en het te lage aanbod komt dan ook geheel voor rekening van de projectleiding.*

*Bewoners verwachten in het vervolgtraject inspraak van het aantal parkeerplaatsen en de positie ervan*

#### **5 Inrichting Pastorieweg-Bredeweg; onnodige reductie aantal terug te bouwen woningen**

Het op peil houden van het aantal inwoners is van groot belang voor het behoud van voorzieningen binnen het dorp. Bijvoorbeeld behoud van de basisschool door realisatie van voldoende gezinswoningen, behoud van inwoners voor realisatie van activiteiten in het verenigingsleven etc. Het is een reden waarom Kantens al jarenlang (zonder resultaat!) smeekt om uitbreiding van het woningen bestand door uitgifte van kavels. Ideeën daaromtrent zijn weergegeven in de identiteitsstudie KAW 2005.

In het plan versie november wordt vermeld dat er volgens 6 woningen minder worden teruggebouwd en dat deze woningen ergens anders worden teruggebouwd. De grootste mutatie inzake niet teruggebouwde woningen ontstaat in de omgeving Pastorieweg-Bredeweg.

##### **Inrichting Pastorieweg-Bredeweg**

Dit gedeelte van de omgeving bestaat nu uit 8 seniorenwoningen.

##### **Planversie april 2021**

Er is sprake van geplande herbouw van levensloop bestendige woningen, een blok van vier, een blok van drie en nog een blok van drie woningen waarvan de voorgevel aan de Kooistraat is ingetekend, totaal 10 woningen, een uitbreiding van 2 woningen!

*Een mogelijk knelpunt is deze uitvoering is een terug te plaatsen blok van drie woningen aan de Kooistraat zijde. Mogelijk vraagt dit om toestemming van de bewoners van de Bredeweg 12. Voor deze verandert het uitzicht, van een kopgevel naar een blok woningen.*

### Planversie november 2021

In deze versie is er een tweetal gezinswoningen ingepland en vier levensloopbestendige woning, een afname van het aantal woningen met twee!!

Er is voldoende ruimte (zie planversie april) om het huidige aantal woningen terug te bouwen, echter, optische en niet ruimtelijke argumenten lijken leidend voor reductie van het aantal woningen. De bewoners van het gebied geven de voorkeur voor de uitwerking volgens april. Als de uitwerking april wordt aangehouden wordt de reductie in woningen beperkt.

Deze aanpassing in het plan is ingrijpend. Een niet beantwoorde vraag is: Op wiens initiatief en met welke argumenten is deze aanpassing van het plan doorgevoerd? Vanuit optiek van de bewoners is de versie april een prima versie, er is meer draagvlak voor dan de november versie. De november versie daarentegen stuit op weerstand:

- Ongewenste herbouw van minder woningen;
- Aantasting van de privacy van omwonenden;

*Probleem is dat het plan volgens de makers van het plan niet meer aanpasbaar lijkt te zijn, ook niet op basis van weerstand vanuit de bevolking. Op basis van deze weerstand zien wij graag aanpassing van het plan. Aanpassing lost ook een probleem, het beperkt de zoektocht naar een locatie voor 6 elders terug te bouwen woningen.*

*Volgens een uitspraak van de wethouder kan er worden teruggedaan naar de versie van april 2021. In dat geval zouden wij graag zien dat dit wordt opgenomen in de besluitvorming per 15 december, zodat duidelijk is dat de wens van inrichting de versie van april 2021 is.*

## **6 Gezinswoningen terugbouwen in plaats van levensloop bestendige woningen**

De woningen gelegen aan de Kooistraat 1 tm 11 zijn nu gezinswoningen, bewoonbaar voor minimaal 4 personen. Als herbouw voor deze woningen zijn in het plan levensloop bestendige woningen opgenomen.

Ongewenst gevolg van deze herbouw is dat de wooncapaciteit (en het potentiële aantal inwoners van het dorp) daalt met 2 bewoners per woning. Voor dit gedeelte van het plan geldt een daling van 6 woningen en 4 bewoners naar 6 woningen met 2 bewoners, een daling van 12 potentiële bewoners.

*Opmerking:*

*Als daarnaast de woningstichting in haar toewijzingsbeleid meer aandacht zou hebben voor optimale invulling van haar woningcontingent zou dit het aantal inwoners ten goede komen. Oneigenlijk gebruik van huurwoningen (door toewijzing van gezinnen met minder personen dan waarvoor de woning is ingericht) leidt tot een lager inwonersaantal dan mogelijk. Gezinswoningen kennen aanmerkelijk nu minder inwoners dan waarvoor de woningen bestemd zijn.*

## **7 Herpositionering van Kooistraat 21 tm 25.**

Een blok van 5 woningen (nr 21 tm 29) aan de Kooistraat zijn in het plan opgenomen als terugbouw in een 2 onder 1 kap blok van 2 woningen en een blok van 3 koopwoningen. In deze nieuwe opzet resteert één tussenwoning, de andere vier woningen worden hoekwoning. Het blok van drie (hoge) koopwoningen is in het plan teruggeplaatst op de plaats van de huidige (lage) garageboxen.

Gevolg: is dat de bewoonster van de Bredeweg 24 een blok van drie woningen achter haar woning gerealiseerd ziet, met een hoogte die haar privacy aantast, zowel in haar achtertuin als in haar woning zelf.

Oplossingen waardoor het probleem met de bewoonster van Bredeweg 24 kan worden opgelost:

- Herpositionering van de woningen richting groenzone is de beste optie eenvoudig te realiseren;
- Realisatie van lagere woningen, vergelijkbaar met de levensloopbestendige woningen Pastorieweg – Kooistraat 1 t/m 11);
- Een andere invulling van de achterzijde van de terug te bouwen (koop)woningen door een asymmetrisch dak met de lage zijde aan de achterzijde;

De vrijgekomen ruimte tussen de huidige panden Kooistraat 21 en 19 kan vervolgens worden gebruikt voor realisatie van parkeerruimte of realisatie van groen.

*Opmerking:*

*In vergelijking met de planversie april is de positie van het blok van 3 (koop) woningen geruild met het (huur) blok van 2 woningen.*

*Deze verplaatsing wekt verbazing. De reden is niet bekend. Gevolg, in plaats van een aansluitend geheel van huurwoningen gevolgd door een geheel van koopwoningen wordt nu het blok huurwoningen door het blok van 3 koopwoningen onderbroken....*

## **8      Garageboxen- realisatie carport**

Er zijn 6 garageboxen gelegen aan de Kooistraat (1x particulier eigendom, 5x huur, eigendom de Delthe).

De garagebox van woning eigenaar Kooistraat 25 wordt herbouwd aan de Bredeweg 16, de overige garageboxen keren niet terug.

*Opmerking:*

*Het is een vreemde keuze om deze garagebox op het perceel aan de Bredeweg 16 terug te bouwen, omdat het best mogelijk zou zijn om de garagebox naast de woning te herbouwen. Voorwaarde is wel dat deze eigenaar op een hoeklocatie in plaats van een tussenlocatie wordt geplaatst.*

### **Garageboxen (huur) tussen Kooistraat 19 en 21 worden niet herbouwd**

Vijf (huur) garageboxen aan de Kooistraat keren niet terug in het plan om daarmee ruimte te creëren voor positionering van woningen. Eigenaar van de (huur) garageboxen is de Delthe. De woningstichting de Delthe ziet deze garageboxen niet als Core Business.

Er zijn meerdere opties aangeboden om de garageboxen te behouden in de omgeving. De aangeboden opties voor herbouw van garageboxen zijn niet aan andere bewoners van het gebied voorgelegd en zonder (bekende) argumenten (en inspraak van de bewoners inzake deze opties) afgewezen.

*Opmerking: Een ruimtelijke argument (ontbreken van ruimte) inzake het niet terugkeren van de garageboxen lijkt niet juist. Zo is er best ruimte om de boxen terug te bouwen in het groenstuk naast Kooistraat 29. Positionering van woningen wordt door herbouw aldaar niet beïnvloed.*



Één verhuurder, een woning eigenaar, wil graag een garagebox behouden en verwacht herbouw. Als compromis zou deze woningeigenaar ook kunnen instemmen met realisatie van een carport naast zijn woning.

*Deze optie is onbesproken en afgewezen en zonder (bij de woningeigenaar bekende) argumenten niet opgenomen in het plan.*

*Opmerking:*

*Deze optie lijkt met wat inspanning prima realiseerbaar maar vergt een andere indeling (er is realisatie van een toegangsweg voor nodig) van de omgeving dan weergegeven. Door tegemoet te komen aan de carport wens kan een probleem opgelost worden.*

#### **Conclusie:**

Bewoners kunnen voorstander zijn van de (niet bij hen bekende) alternatieven van herbouw van de garageboxen.

Alternatieven zijn in dat geval ten onterechte niet verwerkt in het Stedenbouwkundige plan.

Gevolg: Een (gewenste?) voorziening (garageboxen) keert niet terug in de omgeving.

### **9 Verbeteren communicatie met bewoners en het geven van inspraak**

Opmerkingen in het stedenbouwkundige rapport suggereren dat er een goede communicatie over spelende- en in het rapport uitgewerkte zaken tussen bewoners en opstellers van het rapport is geweest. Het vermelde “meedenken over het stedenbouwkundige plan” beperkt zich helaas vooral tot het geven van feed back over de aangeboden inrichting samengesteld door KAW.

Het gevoel over een goede communicatie wordt dan ook niet gedeeld door bewoners, zij ervaren dit toch echt anders. Ontbrekende informatie omtrent gemaakte keuzes door de projectleiding geeft het gevoel dat oplossende alternatieven niet volwaardig zijn behandelt en dat de projectleiding (en niet de bewoners van het gebied) bepalend zijn in de uitkering van het stedenbouwkundige plan.

Het voelt alsof een serieus luisterend oor bij de projectleiding ontbreekt bij de afhandeling en verwerking van aangedragen punten in het plan. Als de communicatie hierover beter zou zijn verlopen, zou er waarschijnlijk meer begrip zijn geweest voor de huidige uitwerking van het plan en zou er meer draagvlak zijn ontstaan dan nu het geval.

*COVID 19 is een element wat mogelijk zal worden gebruikt als argument voor de handelswijze van informeren. De inwoners van het gebied vinden COVID 19 inzake het informeren over afwikkeling van alternatieve- inbreng geen issue. Er zijn voldoende andere manieren om inwoners te informeren over alternatieven en gemaakte keuzes die benut kunnen worden.*

#### **Onvoldoende verwerking van inbreng en meningen van bewoners**

Een aantal bewoners is met elkaar in overleg gegaan, omdat door bewoners aangedragen planelementen en meningen onvoldoende tot uiting komen in het plan, zowel in de tekeningen als de beschrijvingen. Daarnaast vinden zij de uitwerking van bepaalde elementen in het plan, bijvoorbeeld invulling van parkeerruimte, niet logisch.

*Het is maar de vraag of het stedenbouwkundige plan een gezamenlijk gedragen product is. Veel aangedragen input komt niet terug in het stedenbouwkundige rapport en aangedragen opties zijn niet in overlegsessies gedeeld met alle bewoners, waardoor er geen inzicht bestaat in alle te maken keuzes.*

### **Gewenste inspraak van bewoners bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte heeft volgens de opstellers van het plan de status van indicatief en is nog aanpasbaar. Gezien de reacties vanuit de bewoners van de omgeving is er over de inrichting van de openbare ruimte nog veel overleg nodig.

*Bewoners denken anders over de inrichting van deze ruimte dan weergegeven in het plan. Invulling is meer volgens de inzichten van de planmakers, de positionering van bepaalde elementen is in het plan anders opgenomen dan de voorkeur van bewoners.*

#### Oplossing:

Bewoners vragen om meer inbreng bij inrichting van de openbare ruimte dan nu het geval is geweest, zodat er rekening wordt gehouden met hun voorkeuren en wensen. Door hen die inspraakmogelijkheid te geven resulteert dat in een inrichting van de woonomgeving die door bewoners wordt gedragen en ontstaat er meer draagvlak voor de inrichting dan nu het geval.

### **Belangen huurders**

Er is weinig inbreng van huurders omtrent hun ervaringen met de versterkingsplannen. Onduidelijk is of huurders voldoende eigen inbreng hebben in de inrichting van hun nieuwe woning of dat de woningstichting daarin bepalend is geweest en in hoeverre dat tot onvrede leidt.

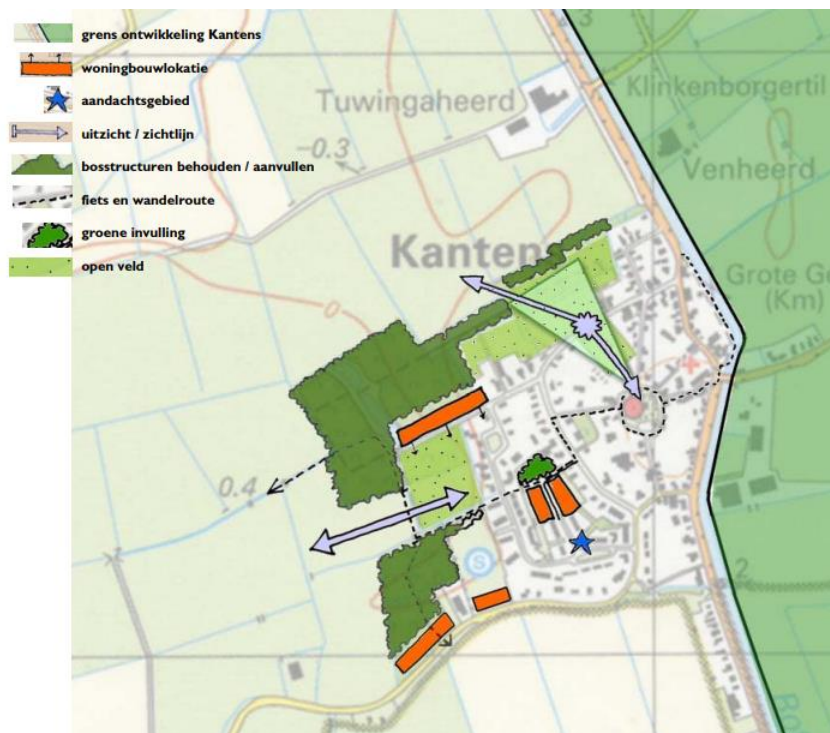
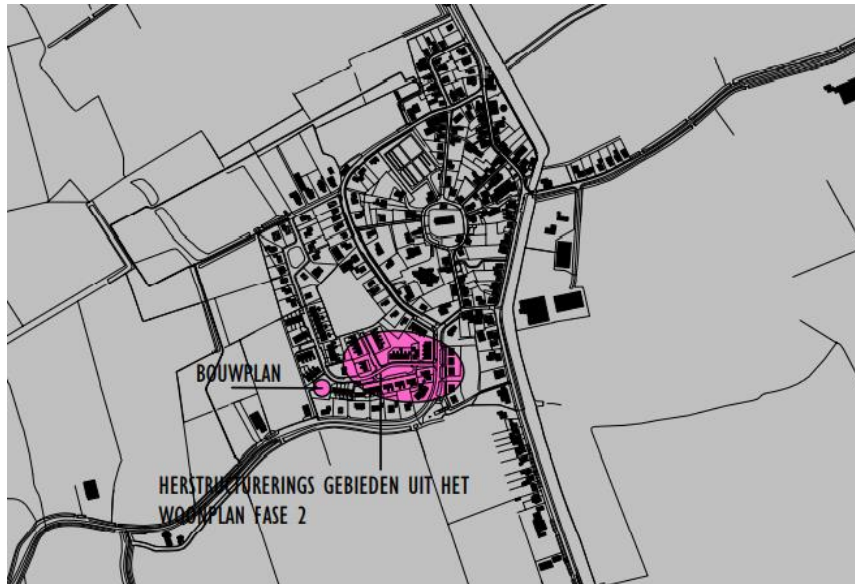
## **10 Potentiële locaties voor nieuwbouw**

Inzake de mogelijkheden voor realisatie- en uitbreiding van het aantal woningen in Kantens is een voorstel beschikbaar, opgesteld door bewoners van Kantens.

Mogelijk kan dit voorstel als handvat dienen bij de voorgenomen zoektocht van de gemeente in realisatie van de gewenste uitbreiding van woningen in Kantens.

**Bijlage:** Overzicht van het gebied en de in 2005 als potentiële kavels aangedragen opties:

*Deze in 2005 vermelde informatie is vreemd genoeg niet overgenomen in de geactualiseerde identiteitsstudie, terwijl de situatie nog steeds als een actueel aan te merken situatie betreft. Om volledig te zijn is deze informatie in deze bijlage opgenomen.*



## De tekst in de identiteitsstudie 2005 is de volgende:

### 5.0 visie

De toekomstvisie voor Kantens is erop gericht de kernkwaliteiten van het landschap, de randen en de historische wierde te behouden. Uitbreiding aan de westzijde van het Boterdiep is hiermee uitgesloten, terwijl het gewenste woningbouwprogramma ook een uitbreiding aan de andere zijden niet nodig maakt. De kwaliteit van de randen kan dus worden behouden. Daarmee is het ontwikkelen van Kantens een aangelegenheid geworden die zich afspeelt binnen de huidige contouren van het dorp. Hierbij zal de uitbreidingsrichting hoofdzakelijk ingezet worden door lintvormige structuren die in de basis reeds aanwezig zijn. Deze uitbreidingsvorm biedt de mogelijkheid om te profiteren van de ruimtelijke kwaliteiten van het dorp. Er wordt niet voorzien in het verdichten van de wierde.

#### De volgende ingrepen worden voorgesteld:

Het verlengen van de lintbebouwing aan de Stitswerderlaan, waarbij een stuk bos dient te worden opgeofferd. Het lint geeft een open einde en staat verdere verlenging in de toekomst toe.

Het doorzetten en versterken van de lintvormige randbebouwing aan de zuidkant van Kantens. De nieuwe woningen vormen een ritme en zijn gericht op het wijde uitzicht van het marenlandschap.

De groene open ruimte in het dorp deels in te vullen met geschakelde woningbouw, waarbij het andere deel van de binnenruimte als openbaar groengebied kan functioneren. Het nieuwe groengebied wordt een onderdeel van een wandel/fietsroute die het hart van Kantens verbindt met het fraaie landschap in het westen, waar een verloren geraakt historisch pad naar Stitswerd in ere kan worden hersteld.

De herstructureringsopgave van Kantens geeft de mogelijkheid om de problematische restructuimtes te verbeteren door meer zorg te besteden aan de hoekoplossingen van de vervangende nieuwbouw.

Voor alle nieuwe bebouwingen geldt dat een zorgvuldige fasering van de nieuwe bebouwing wenselijk is, zodat een nieuwe buurt zich niet nadrukkelijk aftekent. Bij alle nieuwbouw dient er buitengewone zorg te zijn voor de beeldkwaliteit, waarbij de stedenbouwkundige regels ontleend dienen te worden aan de woningen in de nabijheid.

#### terugkoppeling woonplan

Het aantal nieuwbouwwoningen die volgens het woonplan tot 2010 gerealiseerd moeten worden is 31. Hiervan wordt de locatie Pastorieweg (ijsbaan) genoemd met een mogelijkheid tot het bouwen van 15 woningen. Deze locatie past niet binnen deze visie.

In het woonplan is voor de herstructurering aan de Bredeweg/Kooistraat een aantal van 16 woningen opgenomen. Groeimogelijkheden op de aangegeven locaties in deze visie zijn:

- Stitswerderlaan 8 woningen
- Bredeweg 7 woningen
- Meidoornstraat (groen binnengebied) 12 woningen

Dit houdt in een mogelijke groei van 27 woningen naast de genoemde 16 in het woonplan. Bedacht dient te worden dat het hier gaat om een visie, waarbij nader onderzoek naar de verschillende locaties noodzakelijk is om de verwerfbaarheid en de haalbaarheid te onderzoeken.