

Geachte leden van de raad,

de gang van zaken rond het tot stand komen van het Stedebouwkundig plan Kooistraat eo. Kantens is door veel betrokken bewoners als niet bijzonder positief ervaren. De twee belangrijkste probleempunten:

- Het hele proces heeft bijna een jaar langer geduurd dan in de oorspronkelijke planning werd aangegeven. Over de redenen en de duur van de vertragingen werd, naar de mening van veel betrokkenen, buitengewoon slecht gecommuniceerd.
- Veel betrokkenen voelden zich overvallen door de presentatie van "de definitieve versie" van het plan. Weliswaar waren veel van de kritische opmerkingen die waren gemaakt naar aanleiding van het conceptplan in de definitieve versie meegenomen, maar het was niet duidelijk waarom het ene punt wel, en het andere niet was gehonoreerd.
- Wat de vertragingen betreft: in september 2015 kregen de bewoners van de Meidoornstraat de mededeling dat hun huizen in januari zouden worden versterkt. Er gebeurde echter niets concreets. In december 2016 werd een nieuwe aanpak aangekondigd. Er gebeurde echter niets concreets. In de daarop volgende jaren werd er van alles beweerd. Er gebeurde echter niets concreets.
Als burgers hun verplichtingen naar de overheid niet nakomen kunnen ze onmiddellijk zeer aanzienlijke financiële consequenties verwachten. Het lijkt me niet meer dan redelijk om ook het omgekeerde principe in te voeren. De betrokkenen zouden automatisch recht moeten hebben op een vergoeding wanneer een instantie een gestelde termijn niet haalt.
Verder ben ik van mening dat de getroffen huurders zouden moeten worden gecompenseerd voor het verstoorde woongenot, de overlast en de onzekerheid die nu al meer dan zes jaar duren. Een bedrag ter hoogte van 20% van de over deze periode betaalde huur lijkt me zeker niet te hoog.
- De ook in dit geval gehanteerde werkwijze, namelijk: concept presenteren - kritiek verzamelen - definitieve versie presenteren, is in het verleden steeds een probaat recept voor onvrede gebleken. Een betere werkwijze werd in de jaren '90 bij de ontwikkeling van het recreatiegebied Kardinga toegepast, namelijk: concept presenteren - kritiek verzamelen - betrokkenen aan de tekentafel uitnodigen - definitieve versie presenteren.
Aangezien er tussen het vaststellen van het Stedebouwkundig plan en het daadwerkelijke begin van de werkzaamheden nog veel moet gebeuren, wil ik dit model van harte en zeer nadrukkelijk aanbevelen.
- In het Stedebouwkundig plan, punt 3.4, is sprake van "maximale lengte rijen van vier". Toch zijn in de Meidoornstraat bouwblokken van 6 huizen ingetekend. Dit lijkt met elkaar in tegenspraak.
- Bij het Stedebouwkundig plan, punt 5.1 wordt gesteld: "in het Stedebouwkundig plan ligt de positie van de bebouwing vast wat betreft de voorgevellijn. Mits anders omschreven bij een deelgebied."
(Waarschijnlijk wordt hier niet "mits" maar "tenzij" bedoeld). Een dergelijke categorische vaststelling lijkt mij niet te stroken met het nogal globale karakter van het plan, en het is ook in tegenspraak met datgene dat gezegd wordt in de inleiding van het plan, bladzijde 4, onder het kopje "Naar de letter of de geest". Mijns inziens kan het voorliggende plan niet worden vastgesteld vóórdat duidelijk is gemaakt welke onderdelen bindend, en welke onderdelen vrij te interpreteren zijn.
- Naar mijn mening is het een gemiste kans dat er in dit plan zo weinig aandacht wordt besteed aan de problemen die samenhangen met de klimaatverandering, met name wat betreft de waterhuishouding. Het plan lijkt zich voornamelijk te beperken tot "het voorkomen van natte plekken". Ook is er geen enkele aandacht voor het feit dat deze wijk gebouwd is op een bijzonder zware vorm van rivierklei. Verbeteren van de waterafvoer kan tot grote problemen leiden gedurende periodes van grote droogte. Een effectief

beheer van gebiedseigen water zou hier het doel moeten zijn, niet het zo snel mogelijk afvoeren.

-Parkeerplaatsen en verdere inrichting Meidoornstraat



-  verharde weg
-  parkeerplaats
-  (privé-)tuin
-  openbaar groen

Concept Stedebouwkundig plan:

Alle parkeergelegenheid in de huidige voortuinen van nrs. 2-10. In deze opzet is een voetpad tussen parkeerplaats en restant van de voortuinen nodig.

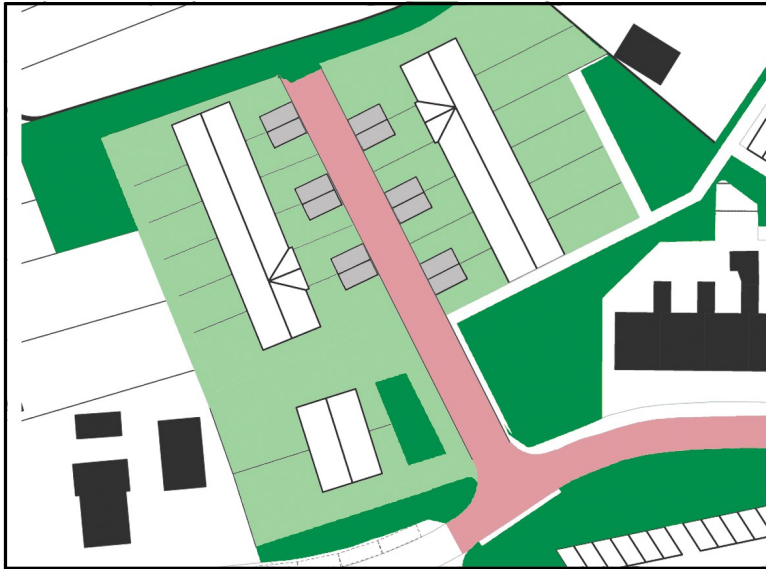
Ook de voortuinen van nrs. 5-13 worden drastisch verkleind voor een tweede voetpad en een paar strookjes openbaar groen.

Voordelen: ...?

- er is gesuggereerd dat het verkleinen van de voortuinen is gedaan op verzoek van De Delthe, omdat het onderhoud van de voortuinen te wensen zou overlaten.

Nadelen:

- veel meer verharding dan in de huidige opzet;
- verlies van privacy door paden op korte afstand van de gevel;
- omdat de minieme voortuintjes geen praktische bruikbaarheid hebben is te verwachten dat het onderhoud eerder zal verslechteren dan verbeteren;
- lange rij geparkeerde auto's is nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig;
- verspreide kleine stukjes openbaar groen zijn lastig te onderhouden en hebben geen ander praktisch nut dan dat van openbaar hondentoilet;
- slechts 10 parkeerplaatsen voor 12 huizen



Alternatief:

Bestaand trottoir vervalt, rijbaan wordt 1,50 m. opgeschoven tot aan de grens van de huidige voortuinen van nrs. 2-10. De straat wordt woonerf.

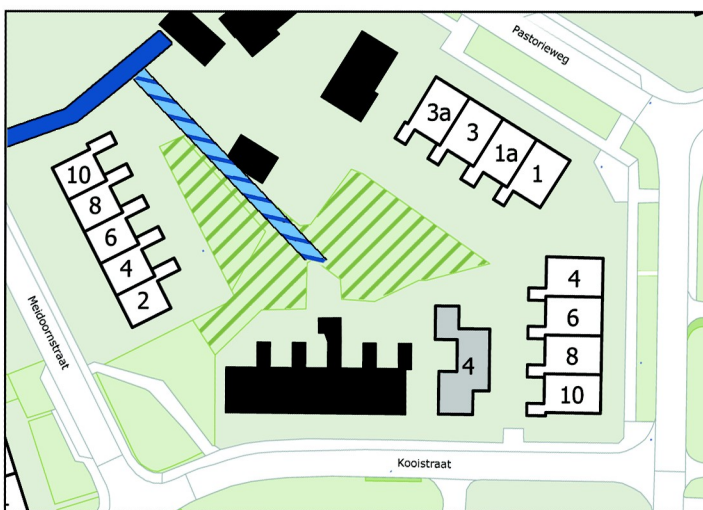
Parkeerplaatsen twee aan twee in de voortuinen.

Voordelen:

- minder verharding dan in de huidige opzet;
- geen verlies van privacy;
- ieder huis heeft z'n eigen parkeerplaats;
- geen aaneengesloten lange rij geparkeerde auto's
- voortuinen blijven voldoende groot voor diverse manieren van gebruik.

Nadelen: ...?

-Waterhuishouding van het gebied tussen Meidoornstraat, Kooistraat en Pastorieweg



Het groen-gearceerde gebied wordt ook wel "het moeras" genoemd.

De nummers 2-10 van de Meidoornstraat hebben veel last van vocht. Om dit te verhelpen wordt voorgesteld een sloot te graven van die aansluit op de hoofdontwateringsgang die langs de tuin van Meidoornstraat nr. 10 en nr.13 loopt.

Maar ook de tuin van nr. 10, onmiddellijk grenzend aan de bestaande sloot, wordt bij een beetje regen al snel een onbegaanbare modderpoel. Dit komt omdat de plaatselijke klei vrijwel ondoordringbaar is voor water. Dit is het type klei dat wordt gebruikt om grote vijvers van een waterdichte bodem te voorzien.

Er is dus geen reden om aan te nemen dat de voorgestelde sloot (aangegeven in blauw-gearceerd) het vochtprobleem in de huizen oplost. De enige oplossing daarvoor is een goed drainagesysteem in de onmiddellijke nabijheid van de huizen.

De voorgestelde sloot zou wel de drassigheid in het groen-gearceerde gebied verminderen. De vraag is echter of dit wenselijk is. In de huidige situatie vormt dit gebied een vochtbuffer: bij regenval wordt hier water opgeslagen, wat voorkomt dat tijdens periodes van grote droogte zoals we die de laatste jaren een paar keer hebben gehad, de kleilaag zover uitdroogt dat hij gaat krimpen en barsten. Ook is een afwisseling van natte en droge plekken goed voor de biodiversiteit.

P.J. Rodenburg