



Raadsvoorstel

Onderwerp: Stedenbouwkundig Plan Kooistraat e.o. Kantens
Datum: 15 december 2021
Agendapunt: 10
Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Martine Naber m.naber@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.043983

1. Samenvatting

In de zomer van 2022 wordt er in Kantens gestart met de sloop van de eerste woningen aan de Kooistraat. Hiermee gaat de versterkingsopgave voor dit gebied van start. Een groot aantal woningen in het dorp heeft schade opgelopen door de aardbevingen. Bovendien moet van een groot aantal woningen beoordeeld worden of versterking nodig is. In Kantens staan ongeveer 275 woningen, waarvan 186 nu onderdeel zijn van de versterkingsopgave.

Het stedenbouwkundig plan gaat over het gebied Kooistraat, Meidoornstraat en een deel van de Bredeweg en de Pastorieweg. In dat gebied staan in totaal 74 woningen, waarvan 66 zullen worden gesloopt. Van de andere 8 woningen worden 3 woningen versterkt en 5 woningen zijn al eerder versterkt. Van de 66 woningen die gesloopt worden zijn 20 woningen in particulier bezit en 46 in bezit van Woningstichting De Delthe. In de nieuwe situatie worden de 20 woningen in particulier bezit teruggebouwd. En er worden 40 huurwoningen van De Delthe teruggebouwd. De andere 6 huurwoningen zullen ergens anders in Kantens gebouwd worden. Hiervoor wordt na de goedkeuring van het stedenbouwkundig plan een onderzoek naar mogelijke plekken gestart. In de nieuwe situatie komen er aan de Pastorieweg en aan de Bredeweg 3 vrije kavels bij. Er wordt verwacht dat de sloop van de eerste fase van dit project gaat starten in de zomer van 2022. Fase 2 zal dan starten in de zomer van 2023. En fase 3 in de zomer van 2024. In 2025 moet de nieuwbouw volgens de planning klaar zijn.

Sinds de herfst van 2020 wordt gewerkt aan de versterkingsaanpak in Kantens. Via bewonersbijeenkomsten hebben bewoners meegedacht over het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan heeft als belangrijk punt om de nieuwbouw aan de rand van het gebied (Pastorieweg en Bredeweg) zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande gebouwen en huizen van het dorp. En in de Kooistraat en de Meidoornstraat wordt met de nieuwbouw aangesloten bij de jaren '60/'70 stijl zoals die nu is.

Naast het slopen en nieuwbouwen van woningen geeft de gemeente ook aandacht aan de openbare ruimte. Denk hierbij aan vervangen van het riool, het opnieuw inrichten van de straten, de aanleg van genoeg parkeergelegenheid, de verbetering van de afwatering, de inrichting van het groen, het vervangen van de straatverlichting, enzovoort. Door de goedkeuring van het stedenbouwkundig plan kunnen de voorbereidingen voor de

uitvoering van de sloop en nieuwbouw verder gaan. Door de versterkingsopgave worden de woningen veilig, duurzaam, aardbevingsbestendig, energiezuinig en prettig om in te wonen. Ons doel is een veilig en vitaal Het Hogeland in 2030. En dat komt op deze manier weer een stap dichterbij.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor de Kooistraat en directe omgeving in Kantens.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

In het dorp Kantens gaat de versterkingsopgave van start. Een groot aantal woningen in het dorp heeft schade opgelopen door de aardbevingen. Bovendien moet van een groot aantal woningen beoordeeld worden of versterking nodig is. In Kantens staan ongeveer 275 woningen, waarvan 186 nu onderdeel zijn van de versterkingsopgave.

Het stedenbouwkundig plan (zie bijlage) gaat over het gebied Kooistraat, Meidoornstraat en een deel van de Bredeweg en de Pastorieweg. Het betreft in totaal 74 woningen, waarvan 66 zullen worden gesloopt en herbouwd. Van deze 66 woningen zijn 20 koopwoningen in particulier bezit, en 46 huurwoningen van De Delthe. Van de andere 8 woningen worden 3 woningen versterkt en 5 woningen van De Delthe zijn al eerder versterkt.

In de nieuwe situatie worden de 20 woningen in particulier bezit teruggebouwd. En er worden 40 huurwoningen van De Delthe teruggebouwd. De andere 6 huurwoningen zullen ergens anders in Kantens gebouwd worden. Hiervoor wordt na de goedkeuring van het stedenbouwkundig plan een onderzoek naar mogelijke locaties gestart. In de nieuwe situatie komen er aan de Pastorieweg en aan de Bredeweg 3 vrije kavels bij.

Naar verwachting zal de eerste fase van dit project starten in de zomer van 2022, gevolgd door fase 2 in de zomer van 2023 en fase 3 in de zomer van 2024. De afronding zal volgens deze planning in de zomer van 2025 plaatsvinden.

In 2020 is de gebiedsgerichte versterkingsaanpak in Kantens gestart met bouwen van tijdelijke woningen aan de Bredeweg, het actualiseren van de Identiteitsstudie Kantens (zie bijlage) en met een informatiebijeenkomst voor alle inwoners van Kantens (september 2020).

Sinds het najaar van 2020 werken we aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor dit gebied. In november en december 2020 zijn de eerste rondes met (fysieke) bewonersbijeenkomsten georganiseerd en in maart/april 2021 zijn de tweede rondes bewonersbijeenkomsten online gehouden. In deze tweede rondes is een concept van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Op dit concept kwam een groot aantal opmerkingen.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is in juni 2020 een werksessie georganiseerd. Geadviseerd is om voor stedenbouwkundige kwaliteit te gaan, maar daarbij wel zoveel mogelijk rekening te houden met draagvlak en de wensen van de huidige bewoners. We willen immers dat bewoners erop vooruit gaan, in een betere (veilige) woning wonen, in een mooiere wijk, meer ruimte en vrijheid krijgen, en meedenken over het ontwerp en betrokken zijn bij de keuzes die gemaakt moeten worden. Tot slot, en niet onbelangrijk, willen we in het gebied een woonwijk realiseren die 'van Kantens' en 'des Kantens' is.

De eindversie van het stedenbouwkundig plan is op 11, 12 en 14 oktober voorgelegd aan de huurders, particuliere eigenaren en omwonenden van het gebied. Voor twee deelgebieden (2 en 5) heeft de input van de bewonersbijeenkomsten nadien geleid tot een aanpassing van het voorgelegde stedenbouwkundig plan.

Tijdens de bijeenkomsten kwamen vooral veel vragen en opmerkingen over onderwerpen zoals inrichting van het groen, inrichting van de straten, de parkeersituatie, verwachte overlast tijdens sloop en nieuwbouw en over het doorlopen proces. Een samenvatting van de bijeenkomsten is bijgevoegd als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel. De opmerkingen worden zoveel mogelijk meegenomen in de vervolgstappen richting de uitvoering van de werkzaamheden.

Het stedenbouwkundig plan heeft als uitgangspunten om de rand van het gebied (Pastorieweg en Bredeweg) zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing van Kantens. In de Kooistraat en in de Meidoornstraat wordt met de nieuwbouw aangesloten bij de structuur zoals die nu is, in jaren '60/'70 stijl.

Toelichting van het stedenbouwkundig plan per deelgebied:

- Deelgebied 1: De haakse blokken aan de Kooistraat komen zo veel mogelijk terug overeenkomstig de huidige situatie.
- Deelgebied 2: In de nieuwe situatie wordt op deze locatie 2 keer een twee-onder-één-kapper teruggebouwd.
- Deelgebied 3: In de Meidoornstraat worden, in plaats van de rijen van 5 woningen in de huidige situatie, rijen van 6 woningen gerealiseerd. Hiervoor is genoeg ruimte beschikbaar. Om bij te dragen aan beeldkwaliteit kunnen er dwarskappen worden toegevoegd.
- Deelgebied 4: De woningen aan de zuidkant van de Kooistraat worden teruggebouwd overeenkomstig de huidige situatie.
- Deelgebied 5: In de nieuwe situatie wordt hier 1 twee-onder-één-kapper en 1 drie-onder-één-kapper teruggebouwd.
- Deelgebied 6: In de nieuwe situatie komen hier 2 vrijstaande kavels, en 2 twee-onder-één-kapwoningen, zodat het qua bebouwingsstructuur meer aansluit bij de structuur van Kantens.
- Deelgebied 7: Op de kavel aan de Bredeweg 16 is in dit plan ruimte voor 2 kavels en een garagebox.
- Deelgebied 8: De woningen in dit gebied zullen worden teruggebouwd overeenkomstig de huidige situatie. Voor een alternatieve inrichting van het gebied bleek te weinig draagvlak te zijn. In het stedenbouwkundig plan is voor deelgebied 8 dan ook gekozen voor het terugbouwen in lijn met de huidige situatie.

In totaal worden 6 huurwoningen van De Delthe niet in het plangebied teruggebouwd. Bovendien bestaat er voor Kantens, op basis van de vastgestelde Woonvisie, de mogelijkheid om enkele woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Hiervoor wordt na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan een locatieonderzoek gestart.



Het stedenbouwkundig plan is integraal tot stand gekomen. Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is het beeldkwaliteitsplan, waarin zaken als materiaalgebruik, kleur, hoogte, massa van de gebouwen worden vastgelegd. Er is op verschillende momenten contact geweest met de verschillende afdelingen binnen de gemeente, met bewoners en betrokken organisaties, om het plan ook zo goed mogelijk te laten aansluiten op ieders wensen. Het voorliggende stedenbouwkundig plan, zoals ontworpen door KAW, is het eindproduct van het doorlopen proces. Het plan dient als basis voor de verdere voorbereiding van de herontwikkeling van projectgebied Kooistraat en omgeving in Kantens, zoals het opstellen van een herzien bestemmingsplan, en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en de infrastructuur.

3.2 Bevoegdheid raad

Het is een bevoegdheid van de raad om het kader voor de uitvoering van de versterking in Kooistraat en omgeving in Kantens, in de vorm van het stedenbouwkundig plan, vast te stellen.

3.3 Wettelijk of beleidskader

De uitvoering van de versterking in Kantens wordt uitgevoerd binnen het kader van het Lokaal Plan Van Aanpak Versterking 2021/2022.

3.4 Historische context

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking op basis van het Lokaal Plan Van Aanpak Versterking 2021/2022.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan kunnen de voorbereidingen voor de uitvoering van het sloop/nieuwbouwtraject vervolgd worden. De eerder met bewoners gecommuniceerde planning wordt hierdoor gehaald. Naast het slopen en nieuwbouwen van woningen wordt met de gebiedsgerichte aanpak ook de openbare ruimte aangepakt. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op het aanpassing van het rioolstelsel, herinrichting van de straten, inrichting van het groen en aanpassing van de straatverlichting etc. Door de versterkingsopgave worden de woningen in het versterkingsgebied veilig, aardbevingsbestendig, comfortabel, duurzamer en toekomstbestendig. Zo komt ons eindbeeld, een veilig en vitaal Het Hogeland in 2030, weer een stap dichterbij.

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, als bijlage bijgevoegd, wordt er aan de Pastorieweg en de Bredeweg qua bebouwing aangesloten bij de uitstraling van de overige bebouwing in Kantens en daardoor past de nieuwbouw meer bij Kantens dan de huidige bebouwing. In de Kooistraat en in de Meidoornstraat wordt met de nieuwbouw aangesloten bij de structuur zoals die nu is, in jaren '60/'70 stijl.

Met het instemmen van het voorgesteld stedenbouwkundig plan worden er in het totale plan minder woningen teruggebouwd dan in de huidige situatie. Daarvoor moet een alternatieve locatie worden gevonden. Een verkennend onderzoek brengt geschikte locaties in Kantens in beeld. Dit onderzoek wordt in een later stadium aan het college voorgelegd.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Bij de terugbouw van woningen staat veiligheid van de bewoners voorop. Dat betekent dat de versterkingsopgave snel op gang moet komen. De nieuwe woningen worden aardbevingsbestendig gebouwd. Het totale plan is toekomstbestendig en duurzaam, in die zin dat we kansen benutten om de kwaliteit in het gebied te vergroten, zowel qua bouw en uitstraling van de nieuwbouw als ook qua inrichting van de openbare ruimte (wegen, parkeren, trottoirs, groen, waterhuishouding, verlichting). Het uitgangspunt bij de voorbereiding van de nieuwbouw is zorgvuldigheid, vooral wat betreft de betrokkenheid van bewoners bij de planvorming. Verder worden de plannen volgens de vastgestelde plannen uitgevoerd.

Het stedenbouwkundig plan is integraal tot stand gekomen en alle relevante aspecten en belangen zijn hierin afgewogen en zoveel mogelijk verwerkt in het voorliggende ontwerp. In- en externe beleidsdisciplines zijn in het ontwerpproces betrokken. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is hiermee het eindresultaat van een afweging van relevante beleidsaspecten en belangen.

5.2 Risico's

In de praktijk blijkt dat, ondanks tijdig aanvragen van af te koppelen en nieuw te maken aansluitingen, de nutsbedrijven niet de toegezegde planning kunnen halen met risico op vertraging van de projecten met mogelijke gevolgen voor prijsstijging, extragebruik tijdelijke huisvesting etc. Door vroegtijdig overleg op strategisch en operationeel niveau wordt geprobeerd dit te voorkomen, maar als gemeente hebben we hier geen invloed op; het risico is daarmee slecht beheersbaar.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Voor het bekostigen van de versterkingsopgave zijn middelen beschikbaar gesteld door het rijk, de inpassingskosten of wel het gebiedsfonds. Deze middelen zijn beschikbaar voor de aanpak van de openbare ruimte bij versterkingsprojecten. De middelen bieden kansen voor de versterking en de gebiedsgerichte aanpak. Naast de verandering van de stedenbouwkundige setting in Kantens biedt het ook mogelijkheden tot het vervangen van het riool, de bestrating, het groen, de straatverlichting etc. Ook wordt eventuele aan- en verkoop van onroerend goed ten laste van de inpassingskosten gebracht. Door dit soort ingrepen wordt het versterkingsgebied en de woningen veilig, aardbevingsbestendig, comfortabeler, duurzamer en toekomstbestendig.

7. Inbreng belanghebbenden

De versterkingsopgave wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met bewoners en eigenaren. Bij de gebiedsgerichte aanpak en de herinrichting van de openbare ruimte worden bewoners en omwonenden betrokken.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

In de zomer van 2022 zal volgens planning de eerste fase van het project Kantens in uitvoering gaan. De uitvoering vindt plaats in 3 fasen, die achtereenvolgend gedurende 1 jaar per fase zullen worden uitgevoerd. Het afronden van het project Kantens zal dus volgens planning in 2025 plaatsvinden.

8.2 Tijdsplan

Na bespreking in het college, kan het stedenbouwkundig plan ter vaststelling naar de raad. In de zomer van 2022 zal volgens planning de eerste fase van het project Kantens in uitvoering gaan. De uitvoering vindt plaats in 3 fasen, die achtereenvolgend gedurende 1 jaar per fase zullen worden uitgevoerd. Het afronden van het project Kantens zal dus volgens planning in 2025 plaatsvinden. De komende tijd worden inrichtingsplannen voor het groengebied opgesteld en een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied. Daarnaast zal er een herverkavelingsplan moeten worden opgesteld waarin de overdracht van onderlinge eigendommen van De Delthe, gemeente Het Hogeland en de particulieren wordt vastgelegd.

8.3 Communicatie

Als de raad het stedenbouwkundig plan vaststelt, zullen we een persbericht publiceren.

8.4 Evaluatie

Tussentijds zal bij ieder project na de planvorming voor aanpak van het openbaar gebied een kostenraming worden gemaakt. Uitgangspunt is dat dit passend moet zijn binnen het berekend budget. Onder- of overschrijding wordt vereffend via de post onvoorzien. Bewaakt wordt dat het totaal niet wordt overschreden. Na afronding van de versterking en de herinrichting is het resultaat veilige en duurzame woningen in een toekomstbestendige omgeving.

Bijlage(n):

1. Stedenbouwkundig Plan Kooistraat en directe omgeving in Kantens (3 november 2021)
2. Identiteitsstudie Kantens (2 juli 2020)
3. Samenvatting bewonersbijeenkomsten Kantens op 11, 12, 14 en 25 oktober 2020

Achterliggende documenten:

Winsum, 09 november 2021.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding