

LOCATIE- STUDIE KANTENS

EINDRAPPORTAGE EN
ADVIES D.D. 17 MEI 2023

In opdracht van
Gemeente Het Hogeland





0 SAMENVATTING VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW	3
1 INLEIDING & PROCES	8
2 WOONBEHOEFTE	12
3 LOCATIESTUDIE	14
4 TELMODELLEN	25
5 ADVIES INVULLING NIEUWBOUWLOCATIES	32
BIJLAGEN:	
- FEEDBACK BEWONERS	35
- KANSRIJKHEID LOCATIES	39



0

SAMENVATTING

**VOORKEURSLOCATIES
NIEUWBOUW**

VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW

Context

De studie naar mogelijke nieuwbouwlocaties in Kantens is geïnitieerd vanwege twee redenen. Ten eerste is dit de terugbouw van zes sociale huurwoningen die niet worden teruggebouwd in het sloop- en nieuwbouwplan voor de Kooistraat e.o. De tweede reden is dat het dorp ruimte wil bieden aan groei, zowel voor starters in de koop als voor mensen die willen bouwen op een vrije kavel.

Deze studie onderzoekt daarvoor in overleg met het dorp de kansen en mogelijkheden.

Overigens biedt het stedenbouwkundig plan voor de Kooistraat e.o. de mogelijkheid voor het realiseren van 3 stuks vrije kavels voor de verkoop.

Dit document bevat ons deeladvies over kansrijke nieuwbouwlocaties in Kantens.

Inbreng inwoners Kantens – 3 bijeenkomsten

In drie bijeenkomsten hebben wij met de inwoners van Kantens gezocht naar mogelijke nieuwbouwlocaties. De bijeenkomsten zijn in overleg met de dorpsvereniging VDK en de gemeente voorbereid.

Tijdens de eerste bijeenkomst heeft KAW eerst laten zien om hoeveel woningen en kavels het gaat en aan welke mogelijkheden gedacht kan worden.

Voorafgaand heeft KAW de aanwezige dorpsbewoners meegenomen in hoe Kantens historisch en ruimtelijk is opgebouwd en wat de specifieke kwaliteiten zijn van het dorp. Daarna is gevraagd naar de ideeën en suggesties van de inwoners zelf over de vraag wat de beste locaties zijn voor nieuwbouw.

In de tweede bijeenkomst heeft KAW een eerste voorlopige weging gedaan van alle mogelijke locaties om te komen tot een selectie van potentiële kansrijke locaties. Het dorp is meegenomen in de afweging van de locaties. In eerste instantie op basis van randvoorwaarden als gemeentegrens, eigendom,

bebouwing, gebruik en milieuzonering boerderijen. Dit resulteerde in een overzichtskaart met voorlopig haalbare locaties. De voorlopig haalbare locaties zijn verder besproken met de dorpsbewoners.

Als vervolg op de tweede dorpsbijeenkomst is een derde bijeenkomst gehouden waarin KAW de door de gemeente en KAW aangewezen kansrijke locaties presenteerden aan het dorp inclusief de afweging per locatie.

Daarnaast is de woonvraag op de locaties geprojecteerd inclusief onderzoek naar een mogelijke stedenbouwkundige invulling zodat duidelijk werd welk woningtype en in welke aantallen op de voorgestelde kansrijke locaties passen.

VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW

Resultaat

Uiteindelijk resulteerde dit in een voorlopig scenario voor de korte termijn waarin we de huidige woonvraag kunnen realiseren en een scenario voor de langere termijn voor aanvullende ontwikkelingen. Alle presentaties zijn gedeeld op: <https://hethogeland.nl/aardbevingen/versterking/versterking-kantens>.

Klankbordgroep

Gedurende het proces heeft een klankbordgroep bestaande uit leden van Vereniging Dorpsbelangen Kantens (VDK) feedback gegeven op het proces.

IJsbaanvereniging, grondeigenaren

Met het bestuur van de IJsbaanvereniging en diverse grondeigenaren van de potentiële locaties is verkennend gesproken over eventuele bereidheid tot verkoop en tegen welke aanvullende voorwaarden.

Hoe verder?

Dit rapport is een advies met een voorlopig voorstel voor de nader te onderzoeken kansrijke locaties. Daarbij worden deze locaties verder stedenbouwkundig uitgewerkt en nader onderzocht op haalbaarheid. Deze haalbaarheid wordt bepaald o.a. op basis van overleg met grondeigenaren, de Provincie, benodigde procedures en de aanwezigheid van infrastructuur.

Tevens is dit rapport de basis voor besluitvorming door het college en gemeenteraad. Daarna volgt een definitieve aanwijzing van de locaties en kunnen eventuele locaties worden aangekocht en kunnen ruimtelijke procedures en onderzoeken daarvoor worden opgestart.

Gedurende het vervolgproces wordt het dorp geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW

Voor de korte termijn adviseren wij de locatie "IJsbaan" (D) voor het realiseren van de 6 sociale huurwoningen en de 6 koopwoningen voor starters.

Voor de vrije kavels adviseren wij het uitbreiden van de dorpslinten aan de Bredeweg (A), Stitswerderlaan (B) en Oosterweg (C). Voor de komende 10 jaar zal sprake zijn van een vraag naar ongeveer 10 kavels. Hierin wordt deels al voorzien door ontwikkelingen aan de Bredeweg (3 kavels).

Voor de locaties Stitswerderlaan en Bredeweg moet een deel van het bos gerodid worden. Dit moet conform afspraken met Staatsbosbeheer deels gecompenseerd worden binnen Kantens. Wij wijzen een aantal zoekgebieden aan om deze compensatie te realiseren. Het zoekgebied ten westen van locatie B is overigens toegevoegd na de dorpsbijeenkomsten.

Legenda

- 10+ vrijstaande woningen
- 6 huurwoningen
- 6 starterswoningen
- zoekgebied compensatie bos



VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW (TOEKOMSTIG)

Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen adviseren wij voor de lange termijn de volgende locaties:

- Stitswerderlaan (in noordelijke of westelijke richting) (B' en B'')
- Verdere verlenging lint Bredeweg (A')
- Huidige sportlocatie aan de Bredeweg (F)
- Huidige locatie 't Schienvat (G)

Voor de twee locaties F en G geldt dat deze afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen pas in een later stadium actueel gaan worden.

Wonen in het bos (E) sluit op dit moment niet aan op de woonbehoefte, heeft beperkt draagvlak en is qua noodzakelijke boscompensatie niet realistisch.

Legenda

- kansrijke locatie
- ⊙ (nog) niet kansrijke locatie; voorwaardelijke locatie





1

INLEIDING & PROCES

VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW

Context

De studie naar mogelijke nieuwbouwlocaties in Kantens is geïnitieerd vanwege 2 redenen. Ten eerste is dat de terugbouw van zes sociale huurwoningen die niet worden teruggebouwd in het sloop- en nieuwbouwplan voor de Kooistraat e.o. De tweede reden is dat het dorp ruimte wil bieden aan groei, zowel voor starters in de koop als voor mensen die willen bouwen op een vrije kavel.

In 2021 is door KAW architecten en adviseurs het stedenbouwkundig plan Kooistraat e.o. opgesteld naar aanleiding van de noodzakelijke sloop en nieuwbouw vanwege de aardbevingsproblematiek. Voorafgaand aan het opstellen van dit plan is onderzoek gedaan op de grotere schaal van het dorp en is vervolgens gefocust op de ruimtelijke verbetering in het plangebied rondom de Kooistraat en de Meidoornstraat. Om in dit gebied een hogere ruimtelijke kwaliteit te realiseren, was het noodzakelijk om zes sociale huurwoningen minder te realiseren dan in de bestaande situatie. Er is daarom afgesproken om deze huurwoningen elders in het dorp te laten terugkeren. Deze studie onderzoekt in overleg met het

dorp daarvoor de kansen en mogelijkheden.

De vraag naar starterswoningen in de koop en vrije kavels komt deels uit het Woningmarkt- en het bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen inclusief de update in de Woonvisie (KAW) en deels uit het dorp zelf. Net als voor de zes sociale huurwoningen richt het onderzoek zich op kansrijke locaties voor dit type woningen.

Dit document bevat ons deeladvies over kansrijke nieuwbouwlocaties in Kantens.

Inbreng inwoners Kantens – 3 bijeenkomsten

In drie bijeenkomsten hebben wij met de inwoners van Kantens gezocht naar mogelijke nieuwbouwlocaties. De bijeenkomsten zijn in overleg met de dorpsvereniging VDK en de gemeente voorbereid.

Tijdens de eerste bijeenkomst heeft KAW eerst laten zien om hoeveel woningen en kavels het gaat en aan welke mogelijkheden gedacht kan worden.

Voorafgaand heeft KAW de aanwezige dorpsbewoners meegenomen in hoe Kantens historisch en ruimtelijk is opgebouwd en wat de specifieke kwaliteiten zijn van

Kantens. Een kader om naar het dorp te kijken en richting te geven aan mogelijke locaties.

Daarna is gevraagd naar ideeën en suggesties van de inwoners zelf over de vraag wat de beste locaties zijn voor nieuwbouw. Plenair en aan twee tafels is er met de inwoners gesproken en zijn mogelijkheden benoemd.

In de tweede bijeenkomst heeft KAW een eerste voorlopige wegging gedaan van alle mogelijke locaties om te komen tot een selectie van potentiële kansrijke locaties. Het dorp is meegenomen in de afweging van de locaties. In eerste instantie op basis van randvoorwaarden als gemeentegrens, eigendom, bebouwing, gebruik en milieuzonering boerderijen. Dit resulteerde in een overzichtskaart met voorlopig haalbare locaties. De voorlopig haalbare locaties zijn verder besproken aan twee tafels met de kaart van Kantens en een visualisering van het woonprogramma in 3D-huisjes op schaal.

Als vervolg op de tweede dorpsbijeenkomst is een derde bijeenkomst gehouden waarin KAW de door de gemeente en KAW aangewezen kansrijke locaties presenteerden aan het dorp.

VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW

Daarbij lieten we zien wat de afwegingscriteria zijn met daarbij de afweging per locatie.

Daarnaast werd de woonvraag op de locaties geprojecteerd. Ten slotte zijn per kansrijke locatie globale studies gedaan naar een mogelijke stedenbouwkundige invulling zodat duidelijk werd welk woningtype en in welke aantallen op de voorgestelde kansrijke locaties passen.

Uiteindelijk resulteerde dit in een voorlopig scenario voor de korte termijn waarin we de huidige woonvraag kunnen realiseren en een scenario voor de langere termijn voor aanvullende ontwikkelingen.

Alle presentaties zijn gedeeld op:

<https://hethogeland.nl/aardbevingen/versterking/versterking-kantens>

Klankbordgroep

Gedurende het proces heeft een klankbordgroep bestaande uit leden van Vereniging Dorpsbelangen Kantens (VDK) feedback gegeven op het proces.

IJsbaanvereniging, grondeigenaren

Met het bestuur van de IJsbaanvereniging en diverse grondeigenaren van de potentiële locaties is verkennend gesproken over eventuele bereidheid tot verkoop en tegen welke aanvullende voorwaarden. Deze gesprekken krijgen een vervolg waarbij de voorwaarden nader uitgewerkt worden.

Voorkeurslocaties nieuwbouw

Dit adviesrapport geeft een overzicht van de kansrijke locaties met een positionering van de woonvraag, eerst voor de korte termijn en daarnaast een overzicht met mogelijke scenario's voor de lange termijn.

Hoe verder?

Dit rapport is een advies met een voorlopig voorstel voor nader te onderzoeken kansrijke locaties. Daarbij worden deze locaties verder stedenbouwkundig uitgewerkt en nader onderzocht op haalbaarheid. Deze haalbaarheid wordt bepaald o.a. op basis van overleg met grondeigenaren, de Provincie, benodigde procedures en de aanwezigheid van infrastructuur. Tevens is dit rapport de basis voor besluitvorming door het college en gemeenteraad. Daarna volgt een definitieve aanwijzing van de locaties en kunnen eventuele locaties worden aangekocht en kunnen ruimtelijke procedures en onderzoeken daarvoor worden opgestart.

Bij de ruimtelijke procedures die gestart gaan worden behoren ook de mogelijkheden van bezwaar en beroep.

Gedurende het vervolgproces wordt het dorp geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

VOORKEURSLOCATIES NIEUWBOUW

Sessie 1 (10 november 2022)

- Redelijke opkomst, ongeveer 30-35 aanwezigen

Inbreng bewoners:

- IJsbaanlocatie ligt gevoelig in het dorp, zowel in positieve als in negatieve zijn als potentiële locatie
- Zorg direct omwonenden voor locaties aan linten
- Aandacht voor groen
- Woonvraag mag ambitieuzer
- Mogelijkheden nieuw MFA?
- Denk ruimer, denk breder
- Respect voor dorp en voor elkaar

Sessie 2 (23 januari 2023)

- Goede opkomst, ongeveer 45-50 aanwezigen
- Presentatie voorlopige kansrijke locaties met voorlopige wegging

Inbreng bewoners:

- Bos, IJsbaan, oorspronkelijke structuur blijven aandachtspunt
- Iedereen is voor nieuwbouw, maar wanneer dit in de directe nabijheid komt is men minder positief

Sessie 3 (27 februari 2023)

- Goede opkomst, ongeveer 45-50 aanwezigen
- Helderheid over voorkeurslocaties en woonbehoefte
- Afwegingskader en argumenten besproken
- Meer draagvlak onder aanwezigen voor aanwijzen locaties en het evenredig verdelen van 'pijn' voor direct omwonenden

Inbreng bewoners:

- IJsbaanlocatie, nieuw MFA en locatiesportvelden realistisch?
- Impact locaties op woongenot direct omwonenden
- Wens duidelijkheid tijdspad
- Cluster en beperk overlast
- Hoe verder?





2

**WOONBEHOEFTE
KANTENS**

WOONBEHOEFTE KANTENS

Woonbehoefte Kantens

De woonvraag in Kantens wordt bepaald door twee factoren:

- De terugbouw van 6 sociale huurwoningen die niet terug gebouwd konden worden in het sloop en nieuwbouwplan voor de Kooistraat e.o.
- De ruimte die het dorp wil bieden aan groei, zowel voor starters in de koop als voor mensen die willen bouwen op een vrije kavel.

De vraag naar starterswoningen en vrije kavels komt deels uit het Woningmarkt- en het bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen inclusief de update in de Woonvisie (KAW) en deels uit het dorp zelf.

Woonprogramma

De zes sociale huurwoningen worden gerealiseerd door Woningstichting Goud Wonen. Het type woning is een grondgebonden levensloopbestendige woning.

Voor de starters koopwoningen wordt gedacht aan zes twee-onder-één-kapwoningen op relatief kleine kavels. De vrije kavels zijn daarentegen groot.





3

LOCATIESTUDIE

STRUCTUUR KANTENS

GENOEMDE LOCATIES

WEGING LOCATIES

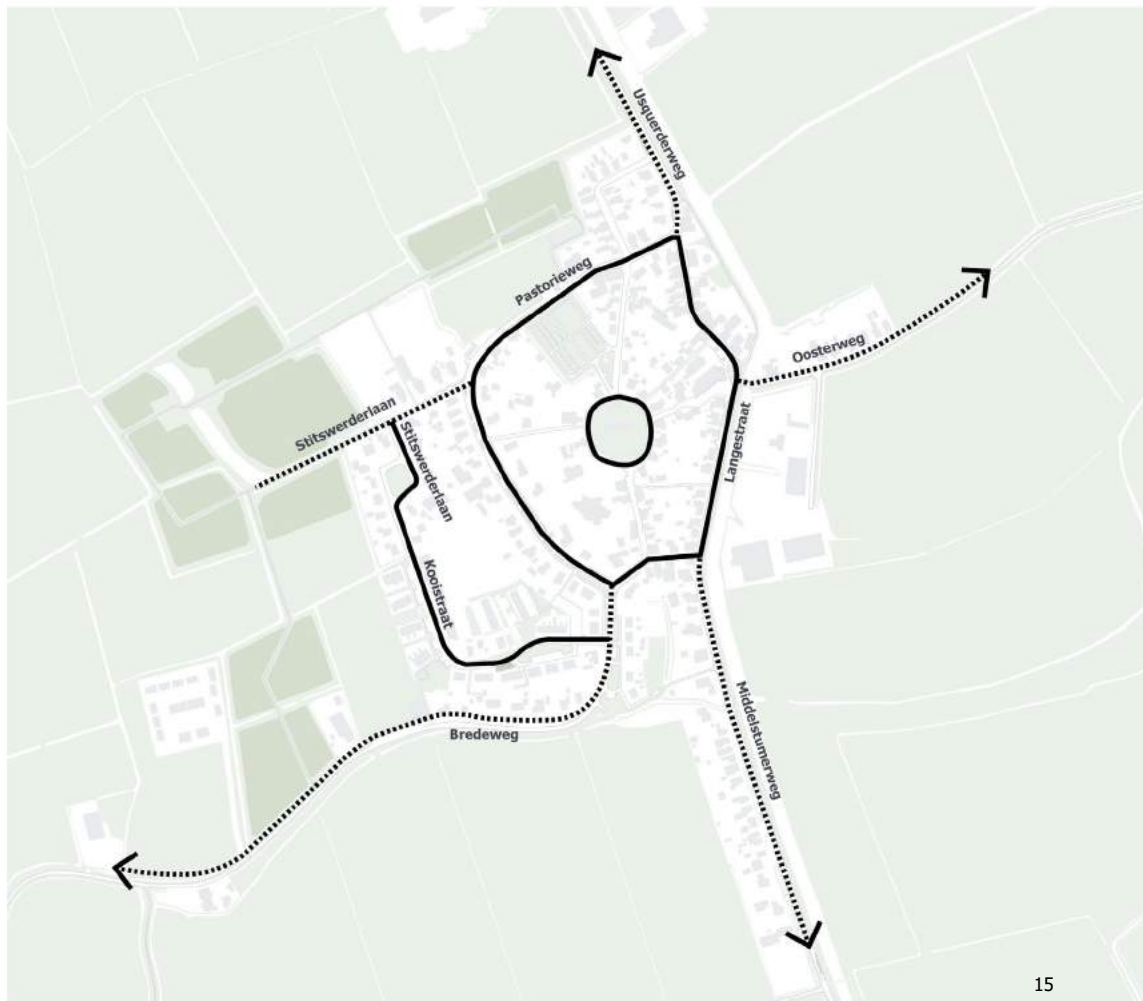
LOCATIESTUDIE

In dit hoofdstuk beschrijven we:

- De ruimtelijke analyse van Kantens
- Welke locaties vanuit het dorp zijn genoemd
- De afwegingen die van belang zijn bij het maken van een keuze

De keuzes die we vanuit stedenbouwkundig perspectief maken noemen we 'weging'. Andere onderwerpen hebben we 'aandachtspunten' genoemd omdat deze wél een rol spelen bij de totstandkoming van de voorkeurslocatie, maar voor ons stedenbouwkundig advies niet doorslaggevend zijn geweest.

Bij de keuze van locaties hebben we gelet op de vragen of de locatie geschikt is voor de woonvraag en op draagvlak en steun vanuit het dorp kan rekenen. Met onze stedenbouwkundige blik hebben we gelet op de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en verbetermogelijkheden. Overige aandachtspunten hebben we op hoofdlijnen meegenomen.



BEBOUWING




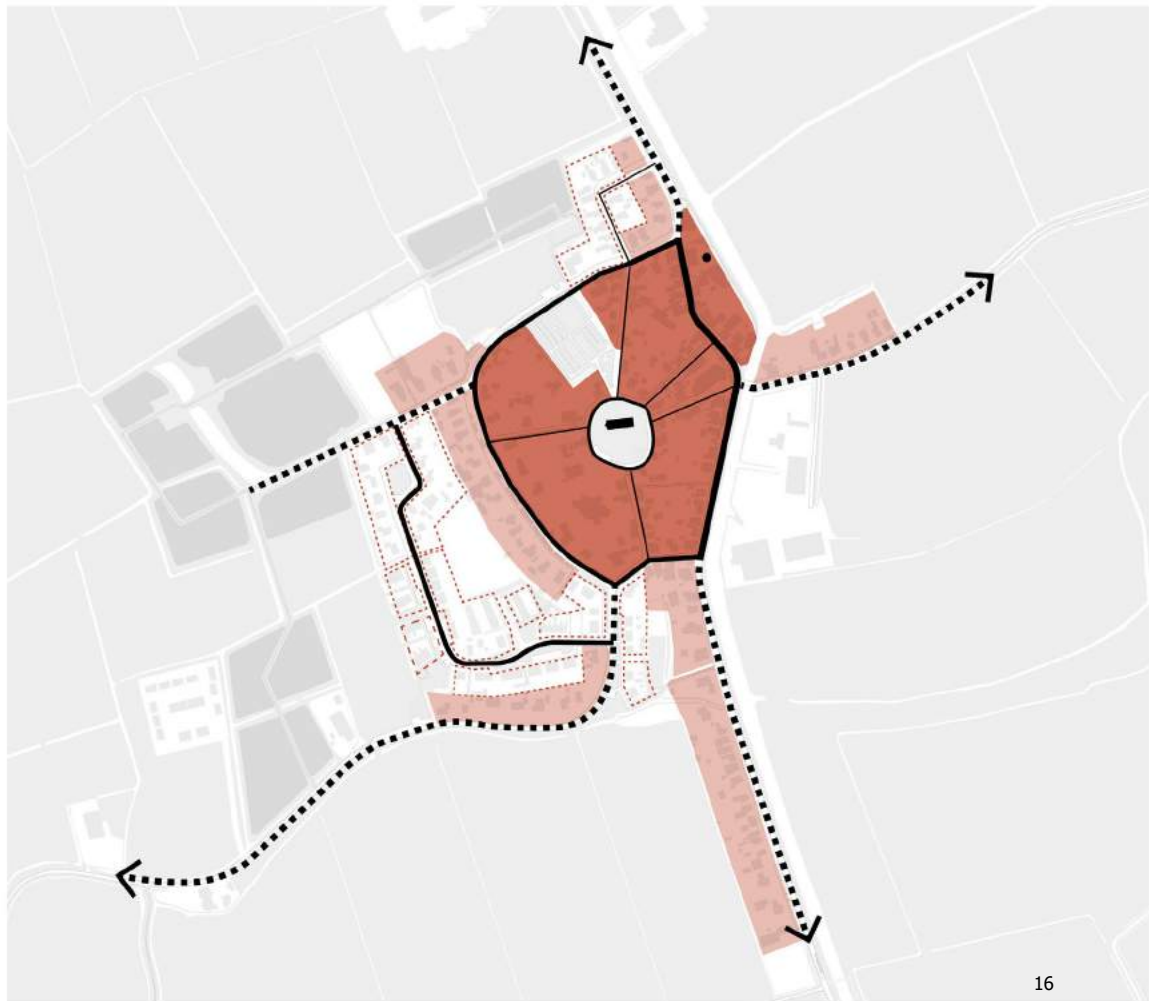
 kern



 lintbebouwing






 uitbreidingen vanaf 1950

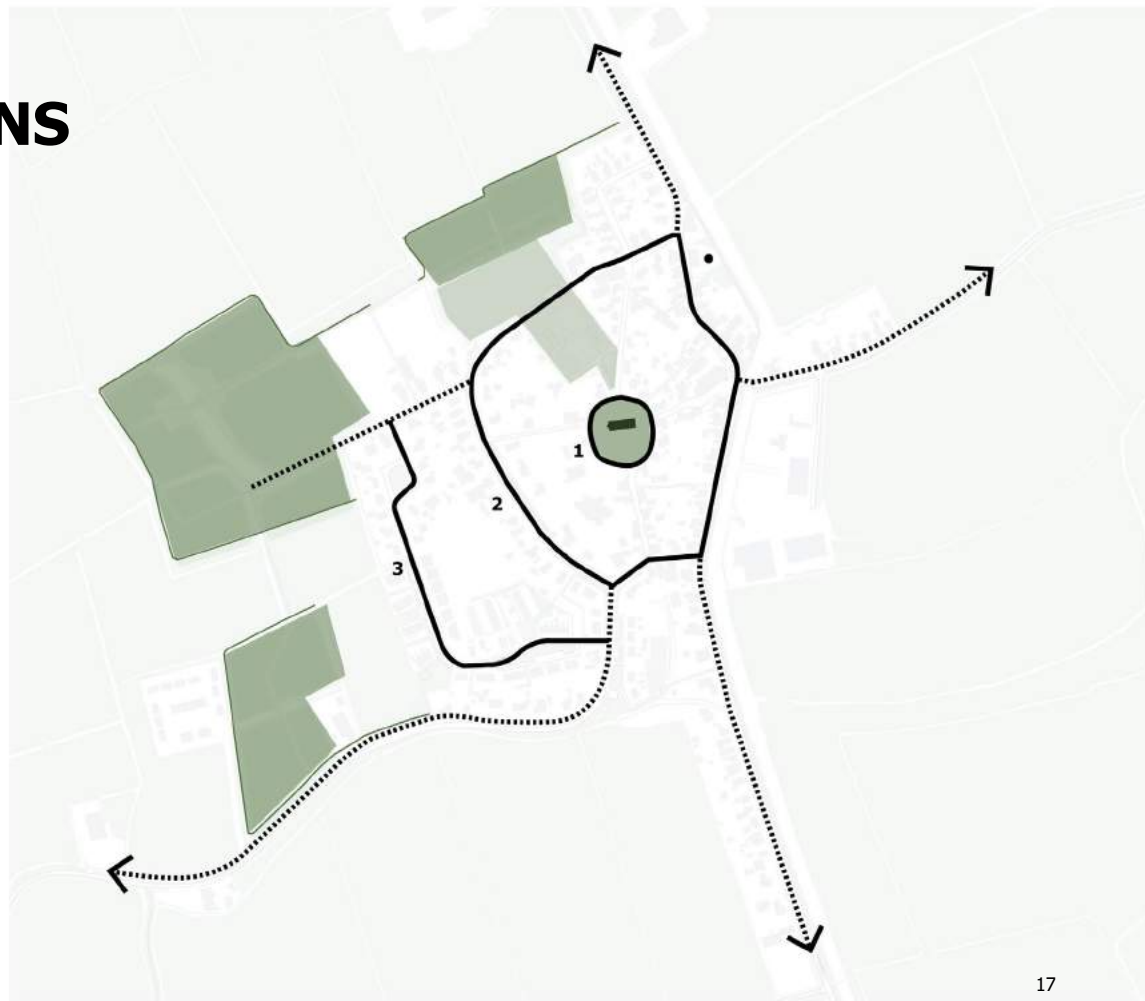


STRUCTUUR KANTENS

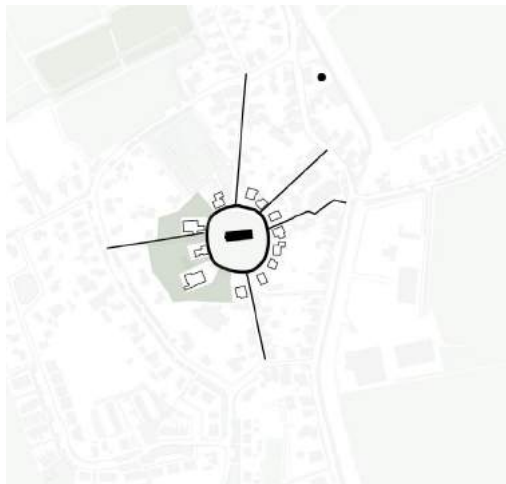
Het dorp Kantens is gebouwd op en rond de Kantsterwierde en de ringstructuur is sterk aanwezig. De binnenste ring (1) vormt hierbij de het oudste deel. Het dorp is vervolgens uitgebreid langs een 2^e ring, bestaande uit de Pastorieweg en de Langestraat. Aan diverse verbindingen met andere dorpen en langs het Boterdiep ontstond lintbebouwing. In de naoorlogse jaren is aan het dorp een aanzet tot een 3^e ring toegevoegd: de Kooistraat.

Aan de noord- en westzijde van het dorp bevinden zich enkele bospercelen in eigendom van Staatsbosbeheer. Deze zorgen voor een groene buffer met het landschap en omsluiten enkele zichtlijnen van en naar het dorp.

-  wierde: ringstructuur
-  linten
-  groene rand, bosachtig



RINGENSTRUCTUUR: RICHTLIJNEN



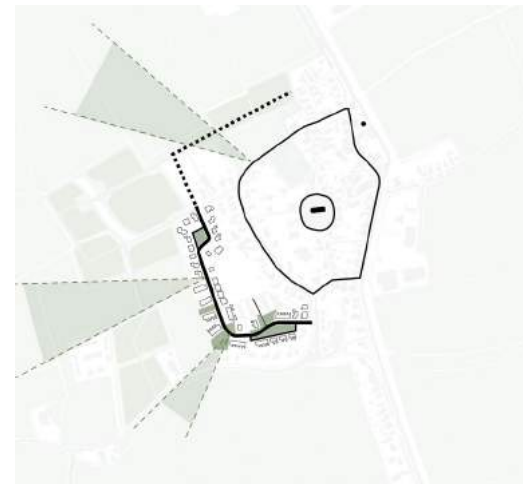
1^e ring (Kerkhofsweg)

- Kleinschalige bebouwing;
- Westzijde: ruime opzet met veel groen;
- Oostzijde: compacte opzet.



2^e ring (Pastorieweg & Langestraat)

- Variërende korrelgrootte: vrijstaand en 2-onder-1-kapwoningen;
- Aan westzijde open ruimte tussen de bebouwing;
- Zichtlijn over ijsbaan handhaven.



aanzet 3^e ring (Kooistraat)

- Veel groene onderbrekingen en zichtlijnen richting het landschap;
- Korrelgrootte voornamelijk kleinschalig;
- Rijwoningen gedraaid op weg, waardoor kleinere schaal ontstaat;
- Kans: doorzetting richting ijsbaan.

LINTBEBOUWING

Geleidelijk aan is er vanaf begin 20e eeuw bebouwing ontstaan aan de linten richting andere dorpen. Het gaat om kleinschalige, overwegend vrijstaande bebouwing. Door de jaren heen is er telkens een woning toegevoegd richting het landschap.

Belangrijke ruimtelijke kaders:

- Altijd enkelzijdig bebouwd: één zijde heeft open zicht richting het landschap.
- Lintbebouwing 1^e helft 20^e eeuw: kleine korrel, met weinig ruimte tussen de woningen.
- Lintbebouwing vanaf 2^e helft 20^e eeuw (Bredeweg): grotere kavels en meer ruimte tussen de woningen.



SESSIE 1: GENOEMDE LOCATIES

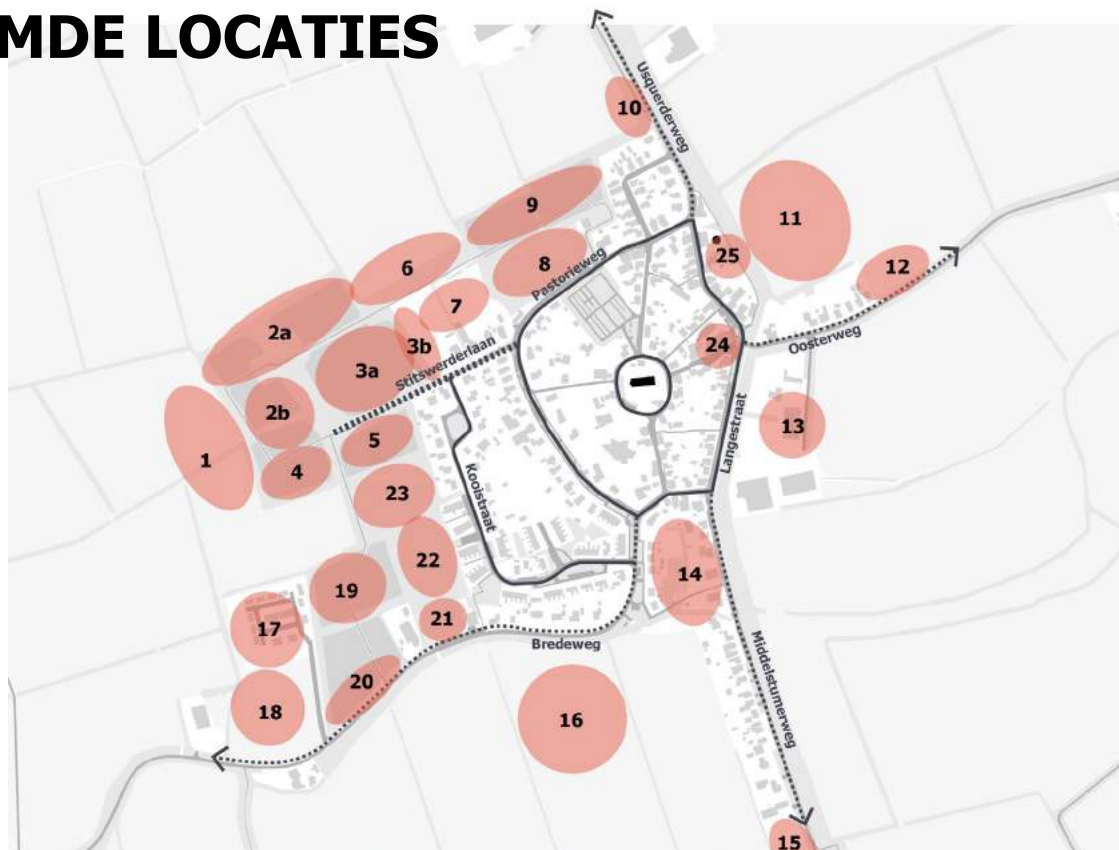
Inbreng vanuit KAW

- Wonen in het bos (1, 2a, 2b, 3a, 4, 5 & 19)
- Verlengen 3^e ring (3b, 6 & 7)
- IJsbaanlocatie (8 & 9)
- Verlengen linten (3a, 3b, 10, 12, 15, 18, 20)

(locatie 3a kan worden bebouwd als lint of wonen in het bos)

Inbreng door bewoners in 1^e sessie

- Locaties bij bos (4^e ring) (1, 2a, 2b, 4, 5 & 19)
- Oostzijde dorp (11)
- (Rondom) boerderij Theaterwerkplaats (13)
- Verdichten bij Bredeweg (14)
- Zuidzijde dorp (16)
- Locatie tijdelijke huisvesting (17)
- Sportlocatie (21, 22, 23)
- Huidige locatie 't Schievat (24)
- Nabij molen (25)



SESSIE 2: LOCATIES DIE AFVALLEN



Gemeentegrens

De opgave is om de woonvraag op te lossen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Het Hogeland.

Deze grens loopt langs de zuidzijde van het dorp Kantens. Hierdoor vallen locaties ten zuiden van het dorp af.

Het betreft de locaties:

- 15. Verlenging lint Middelstumerweg;
- 16. Uitbreiding dorp zuidzijde.



Huidig gebruik

Een aantal locaties zijn op dit moment in gebruik:

- 7. Achter Stitswerderlaan;
- 14. Bredewegstraat;
- 17. Tijdelijke huisvesting: huidige infrastructuur niet geschikt voor gebruik op langere termijn;
- 21-23. Sportlocatie: op dit moment niet beschikbaar voor woningbouw, afhankelijk van lopende planvorming;
- 24. Huidige locatie 't Schienvat;
- 25. Locatie nabij molen.



Milieucontouren

Binnen een contour van 100m van een in gebruik zijnde boerderij geldt een milieucontour en is woningbouw niet mogelijk. De locaties die afvallen zijn:

- 10. Lint Usquerderweg: milieucontour;
- 11. Oosterweg achter lint: huiskavel boerderij;
- 13. Boerderij Theaterwerkplaats: milieucontour.

SESSIE 2: HAALBARE LOCATIES

De locaties die na een eerste weging haalbaar lijken, zijn:
1, 2a, 2b, 3a, 3b, 4 & 5: bos noordwestelijke zijde dorp

Hiervoor geldt de verplichting dit bos te compenseren, waarbij richting het dorp is toegezegd dat dit in Kantens 1-op-1 zal plaatsvinden.

6, 8 & 9: locaties op en om de huidige ijsbaan

Daarbij geldt als voorwaarde dat er voor de ijsbaan een andere, gelijkwaardige locatie wordt gevonden.

12: verlengen lint Oosterweg

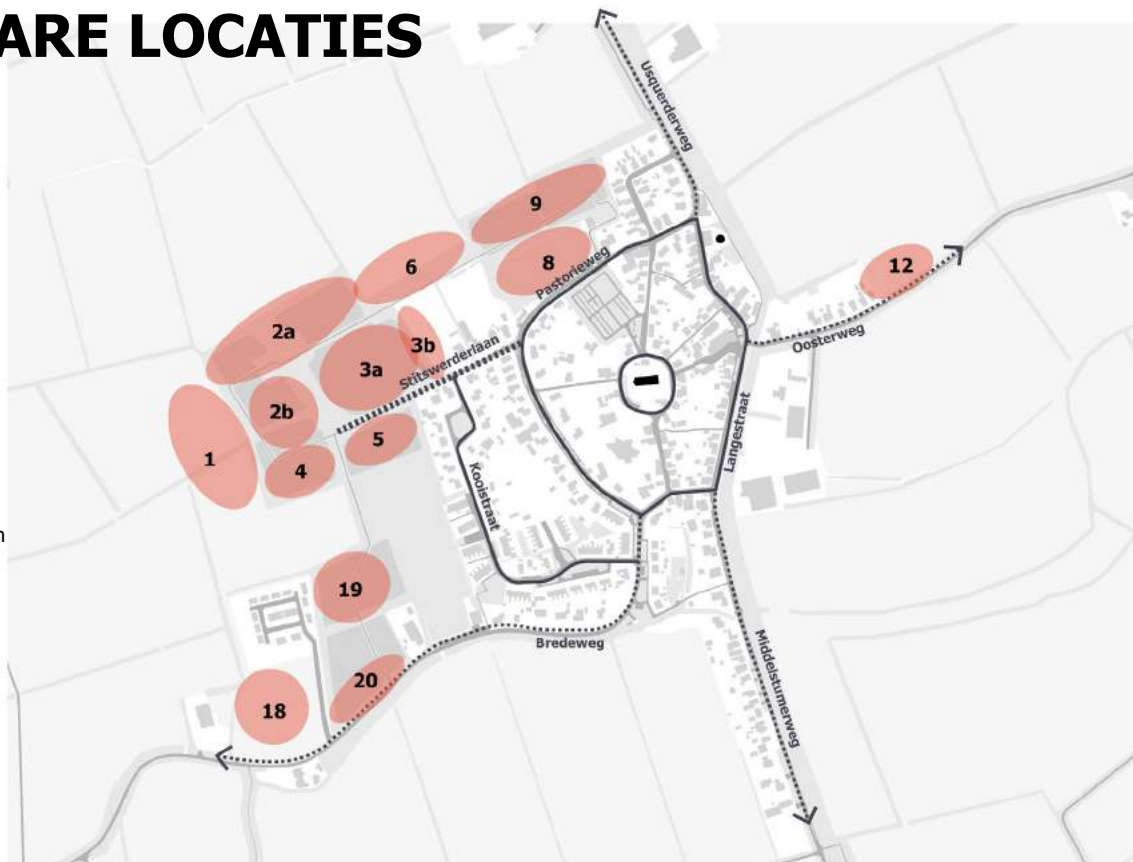
Het kleinschalig aanvullen van het bestaande lint richting het landschap.

18 & 19: ruimte rondom tijdelijke huisvesting

Compensatie bos is daarbij noodzakelijk. Mogelijke kansen voor ruimtelijke aansluiting op de tijdelijke huisvesting.

20. verlengen lint Bredeweg

Voor bovengenoemde locaties gelden mogelijk wel beperkingen vanuit het huidige bestemmingsplan, verkeers- en geluidsbelasting en archeologische waarden. Deze onderwerpen zullen in het vervolgtraject moeten worden onderzocht.

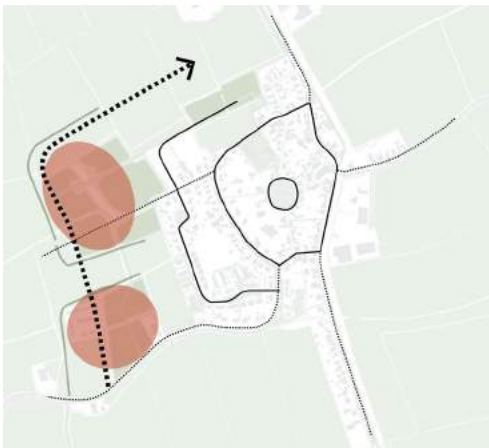


SESSIE 2: BENOEMDE KANSEN



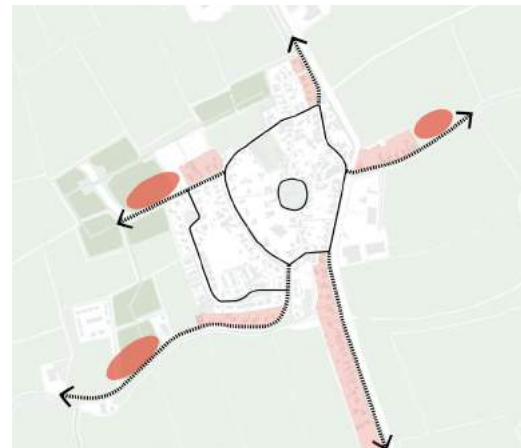
"Afmaken" 3^e ring

- Verlengen Kooistraat/Stiswerderlaan, middels het kruisen van de Stitswerderlaan;
- Bebouwen ijsbaan, met behoud van waardevolle zichtlijn;
- Ingepaste locatie is geschikt voor seriematige woningbouw, zoals huurwoningen.



Creëren "4^e ring"

- Kans om tijdelijke huisvesting en bospercelen aan de dorpsstructuur te koppelen;
- Groene opzet, meer open dan 2^e en 3^e ring;
- Omsluiten met groene buffer.



Verlengen linten

- Mogelijk aan de Bredeweg, Stitswerderlaan en Oosterweg;
- Individuele, kleinschalige bebouwing;
- Aanhouden schaal van het lint;
- Eén zijde van het lint open houden.

SESSIE 3: KANSRIJKHEID LOCATIES



Nu kansrijke locaties

- Voorstel om in te vullen voor concrete woonvraag;
- Woonvraag eerlijk en ruimtelijk passend verdelen over deze locaties.



Mogelijk toekomstig kansrijke locaties

- Benoemen voor de toekomst;
- Voorwaardelijk;
- Nu niet concreet invullen.

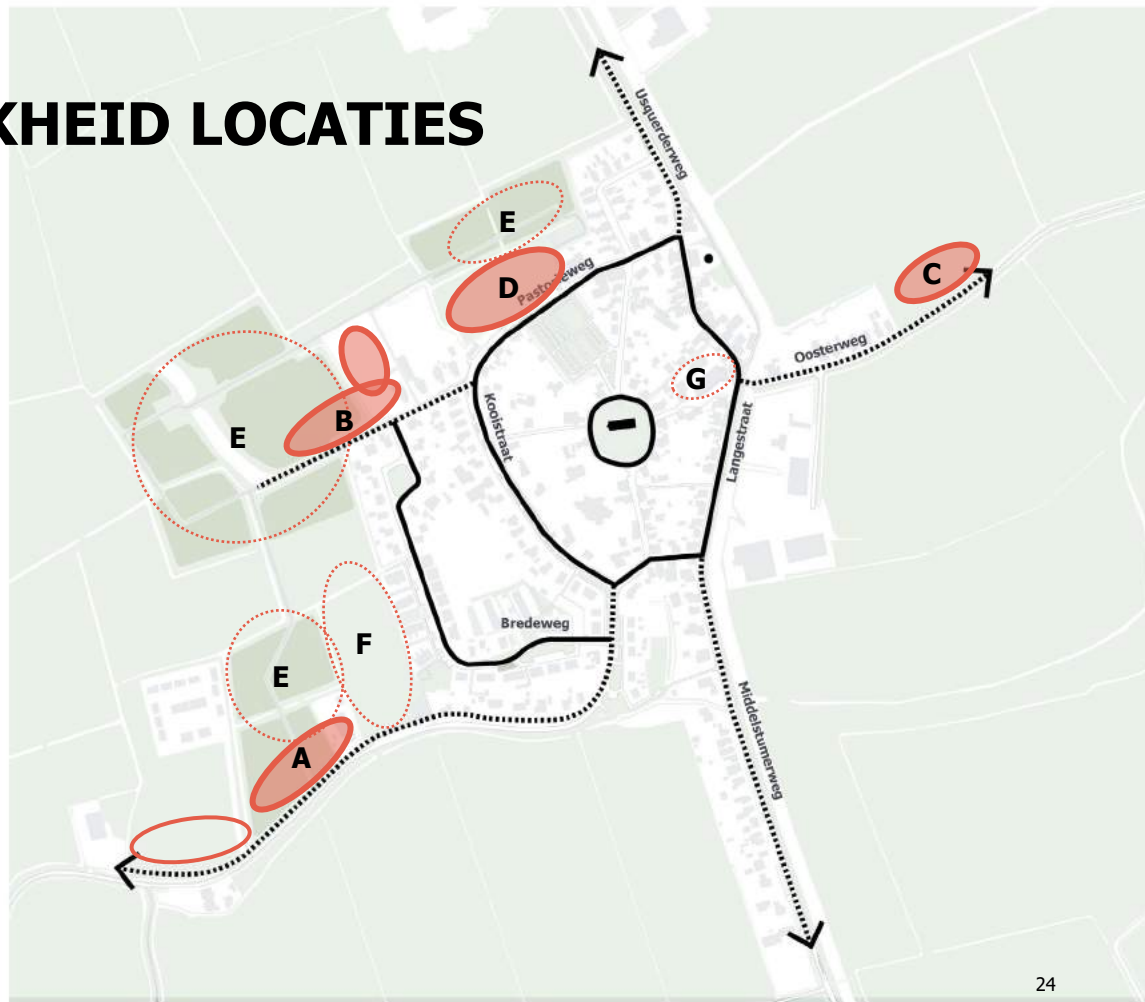


(nog) Niet kansrijke locaties

- Op dit moment niet beschikbaar en nog niet helder wanneer deze wel beschikbaar komen.

Criteria	A	B	C	D	E	F	G
Beschikbaarheid/actualiteit	Green	Green	Green	Green	Yellow	Red	Red
Ruimtelijke inpasbaarheid	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green
Draagvlak in het dorp	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green
Aansluiting woonvraag: huur en starters	Red	Green	Red	Green	Red	Green	Yellow
Aansluiting woonvraag: vrije kavels	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Red

*zie voor een toelichting op de deze criteria bijlage B





4

TELMODELLEN

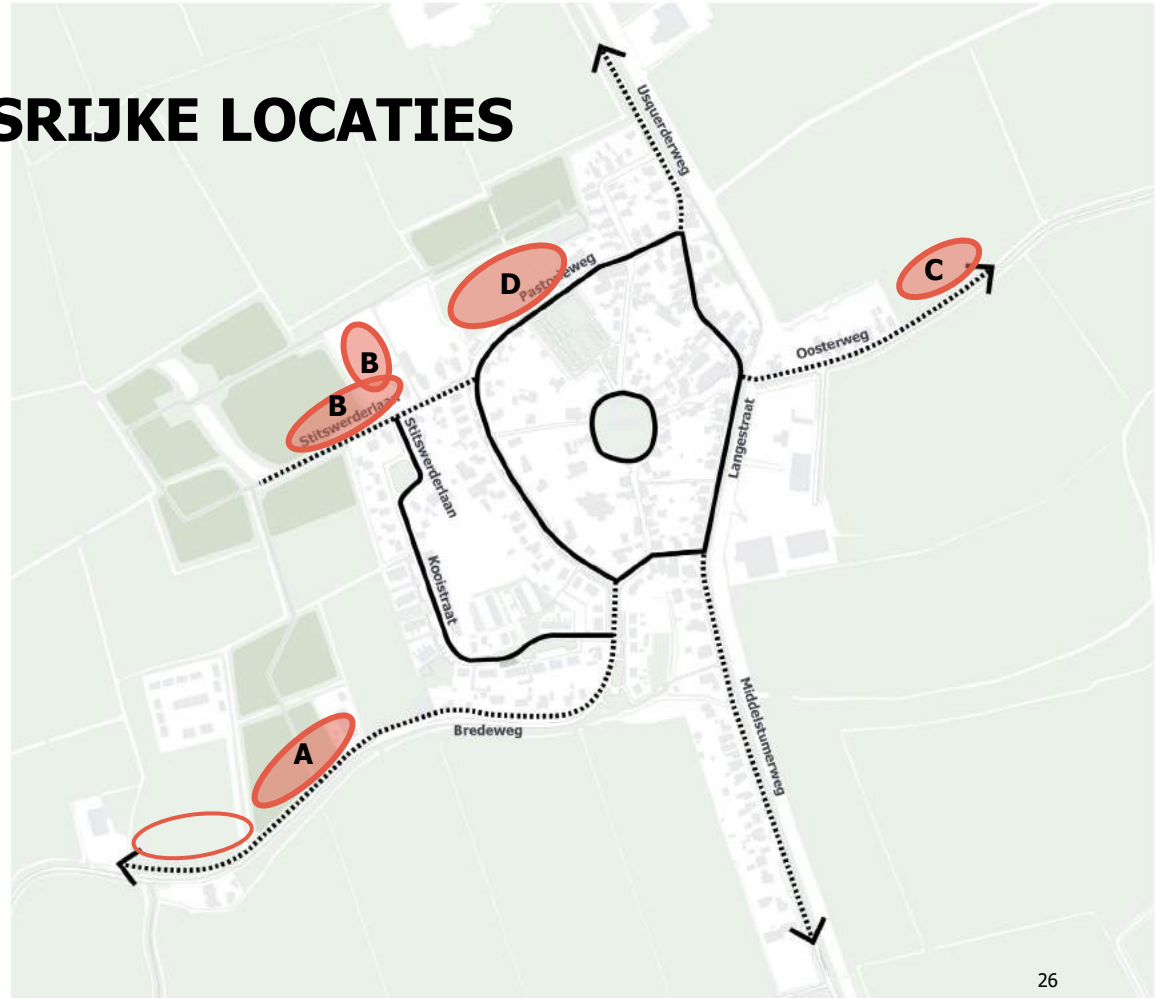
TELMODELLEN KANSRIJKE LOCATIES

Voor de nu kansrijke locaties zijn telmodellen opgesteld om te beoordelen hoeveel woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen worden ingepast. Per locatie wordt een invulling opgesteld, passend bij de woonvraag. Vervolgens worden de voorwaarden tot ontwikkeling benoemd en worden een aantal aandachtspunten gegeven voor de verdere ruimtelijke uitwerking.

De kansrijke locaties zijn:

- A: verlenging lint Bredeweg
- B: Stitswerderlaan (als lint of verlenging 3^e ring)
- C: verlenging lint Oosterweg
- D: bebouwen ijsbaan (als verlenging 3^e ring)

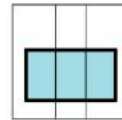
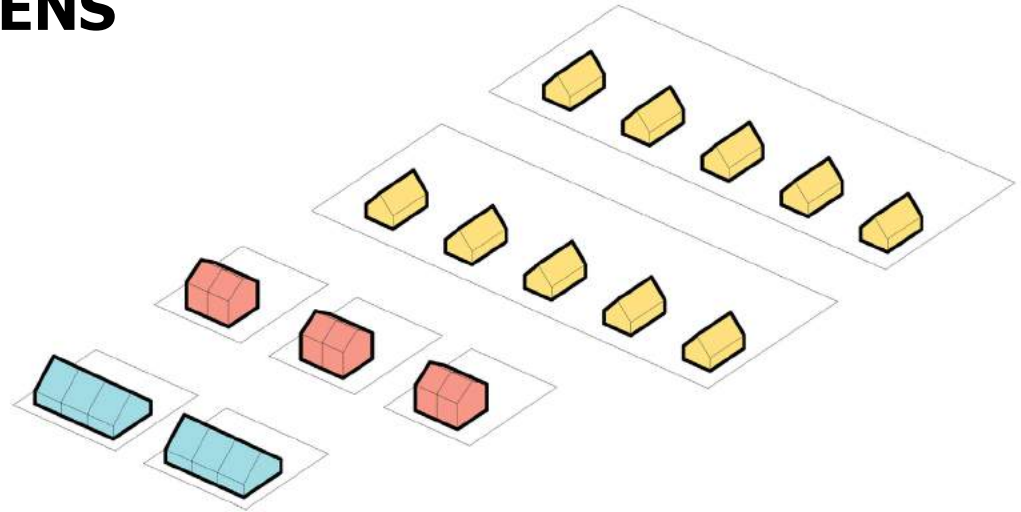
In bovenstaande opsomming is geen gradatie aanwezig, alle locaties zijn even kansrijk.



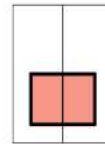
WOONBEHOEFTE KANTENS

Voor de telmodellen wordt uitgegaan voor de woonvraag voor de komende 10 jaar, zoals toegelicht in hoofdstuk 2:

- **10 vrije kavels:** in het telmodel wordt een kaveldmaat aangehouden van ongeveer 20x40m;
- **6 starterswoningen:** hierbij uitgaande van twee-onder-één-kapwoningen;
- **6 huurwoningen:** verdeeld in twee blokjes met een levensloopbestendige indeling.



huurwoningen (6x)



starterswoningen (6x)



vrije kavels (10x)

LOCATIE A: BREDEWEG

Invulling locatie



De bestaande lintbebouwing aan de Bredeweg wordt richting het westen verlengd met vrijstaande woningen. In eerste instantie gaat het om een geleidelijke en kleinschalige ontwikkeling met 3 woningen, maar in de verdere toekomst zouden hier richting het westen (de ontwikkelrichting) nog meer woningen aan kunnen worden toegevoegd.

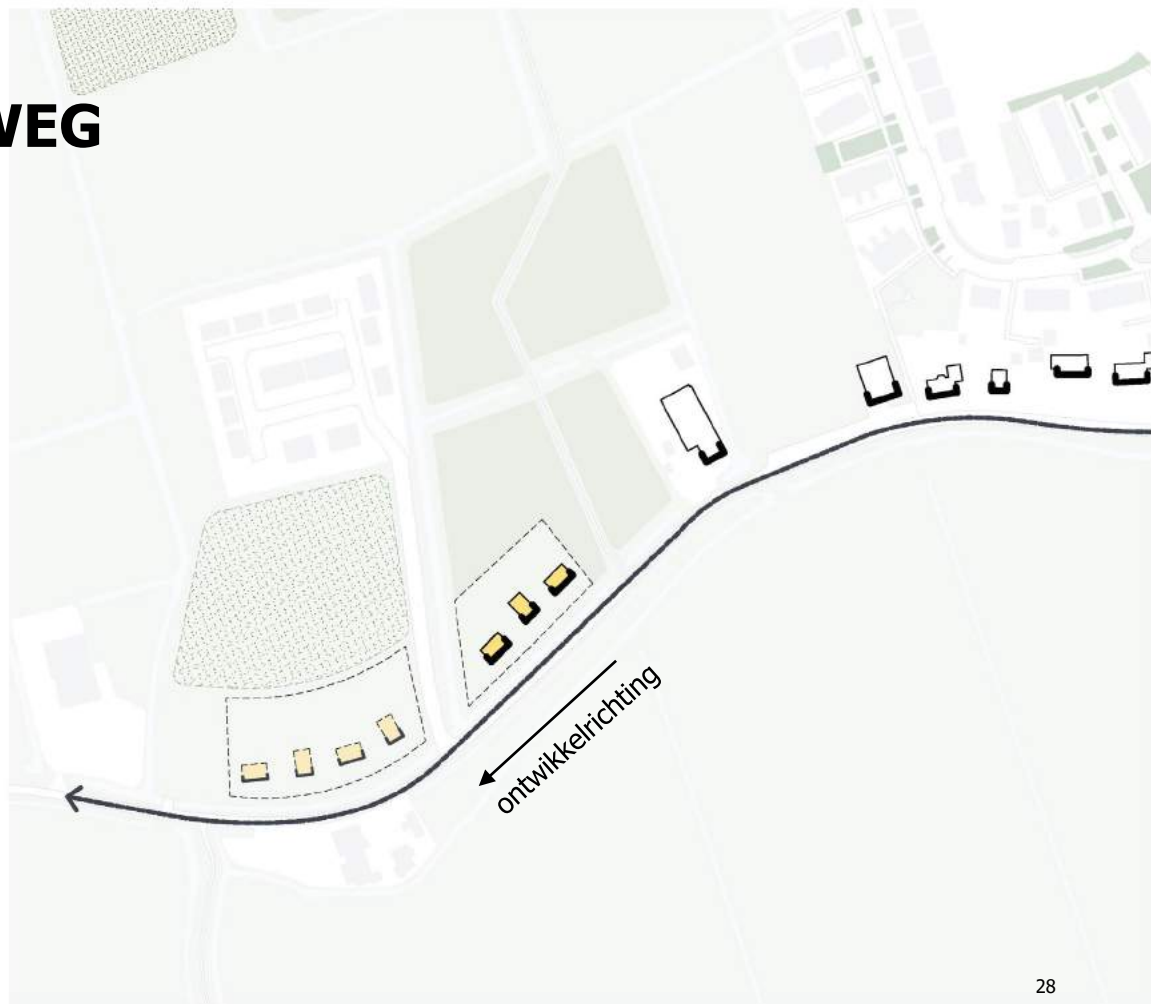
voorwaarden

- Zoekgebied voor compensatie bos
- Overeenstemming met grondeigenaren

Aandachtspunten ruimtelijke uitwerking

- Typologische aansluiting lint (schaal en onderlinge afstand)
- Uitspraak nodig over ontsluiting en parkeren, oplossen op een wijze die past bij het bestaande lint
- Aansluiting en doorzetting groenstructuur als buffer aan de noordzijde

-  3+ vrijstaande woningen
-  zoekgebied compensatie bos



LOCATIE B: STITSWERDERLAAN

Invulling locatie

Richting het westen wordt de Stitswerderlaan als lint verlengd met vrijstaande woningen. Deze sluiten qua schaal aan op de bestaande woningen aan dit vroegere lint richting Stitswerd. Hier is ruimte voor in ieder geval 5 woningen.

Richting het noorden wordt de bebouwingsstructuur van de Kooistraat (3^e ring) doorgezet: dwars geplaatste rijtjes met groene tussenruimte. Door de plaatsing dwars op de weg is de schaal vanaf de straat beperkt. Tussen de rijtjes is er een groene verbinding richting het bestaande bos.


Voorwaarden

- Zoekgebied voor compensatie bos

Aandachtspunten ruimtelijke uitwerking

- Richting het westen: typologische aansluiting op lint (schaal en onderlinge afstand)
- Richting het noorden: typologische aansluiting op kleinschalige bebouwing 3^e ring; oriëntatie, situering en schaal

 5+ vrijstaande woningen

 6 huurwoningen



LOCATIE C: OOSTERWEG

Invulling locatie

De bestaande bebouwing aan het lint Oosterweg wordt doorgezet richting het oosten met een kleinschalige ontwikkeling met vrijstaande woningen.

Voorwaarden

- Afstemming met omwonenden
- Overeenstemming met grondeigenaar

Aandachtspunten ruimtelijke uitwerking

- Voldoende ruimte houden tot de bestaande woning
- Bebouwing dient qua schaal en positionering aan te sluiten op de bestaande woningen aan de Oosterweg
- Geleidelijke ontwikkeling van west richting oost
- Aandacht voor een groene en zorgvuldige erfafscheiding rondom de woningen

 3 vrijstaande woningen



LOCATIE D: IJSBAAN

Invulling locatie

De huidige ijsbaan wordt deels bebouwd, waarbij zowel de 2^e als de 3^e ring worden aangevuld. Aan de 2^e ring, die ingepast in het dorp ligt, worden rijwoningen gerealiseerd. Aan de 3^e ring - meer richting het landschap - wordt een ruimere opzet gehanteerd met twee-onder-één-kapwoningen.

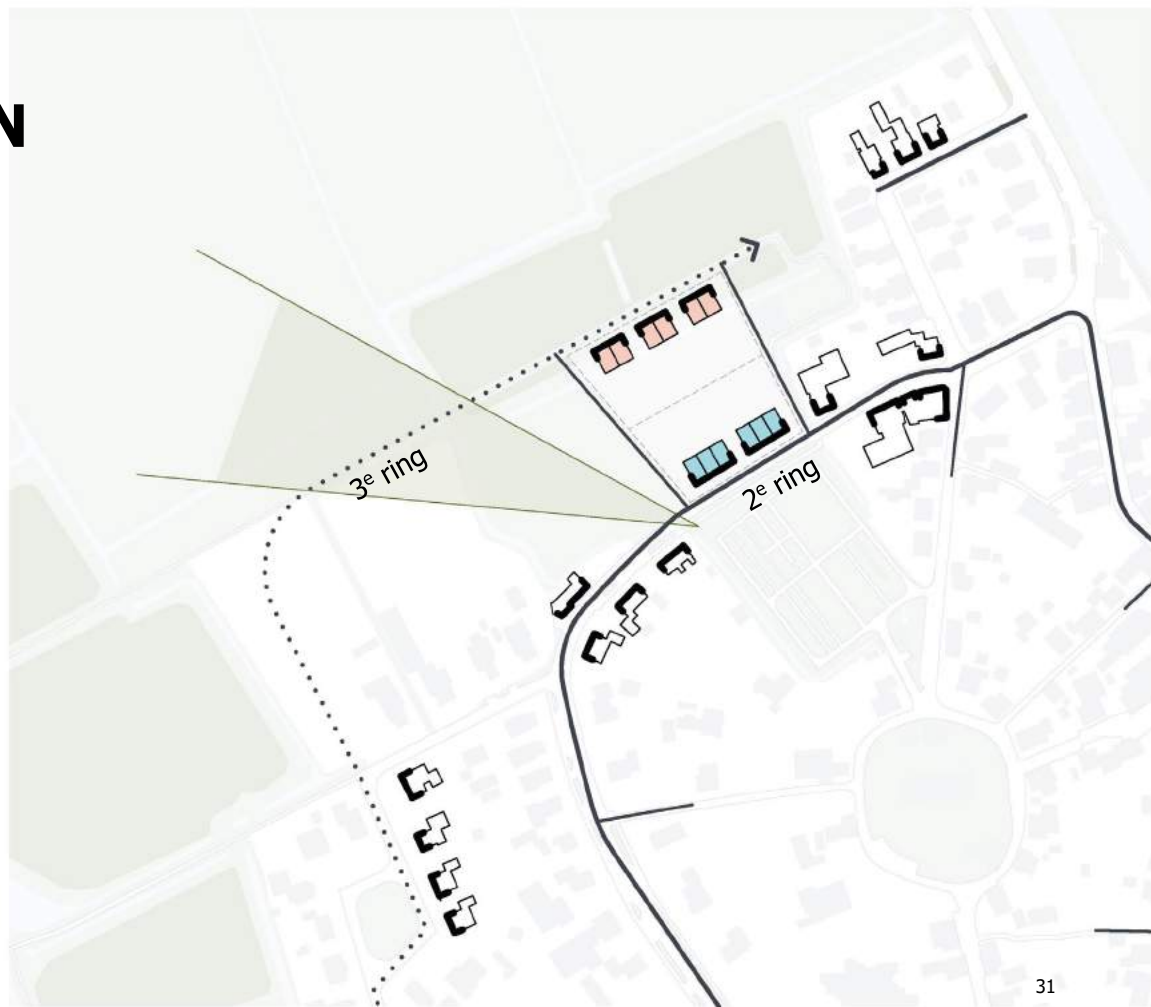
Voorwaarden

- Compensatie huidige ijsbaan op nieuwe locatie met gelijkwaardige afmetingen en kleedkamer-/verblijfvoorziening in Kantens.

Aandachtspunten ruimtelijke inpassing

- Ontsluiting vanaf Pastorieweg.
- 3^e ring vormgeven als wandelroute.
- Qua oriëntatie, schaal en maat aansluiten op de omliggende bebouwing.
- Handhaven zichtlijn vanaf 2^e ring richting landschap. Dit is een belangrijke verbinding tussen landschap en dorpskern en maakt de ringenstructuur afleesbaar.

-  6 huurwoningen
-  6 starterswoningen
-  zichtlijn





5





**ADVIES INVULLING
NIEUWBOUW-
LOCATIES**

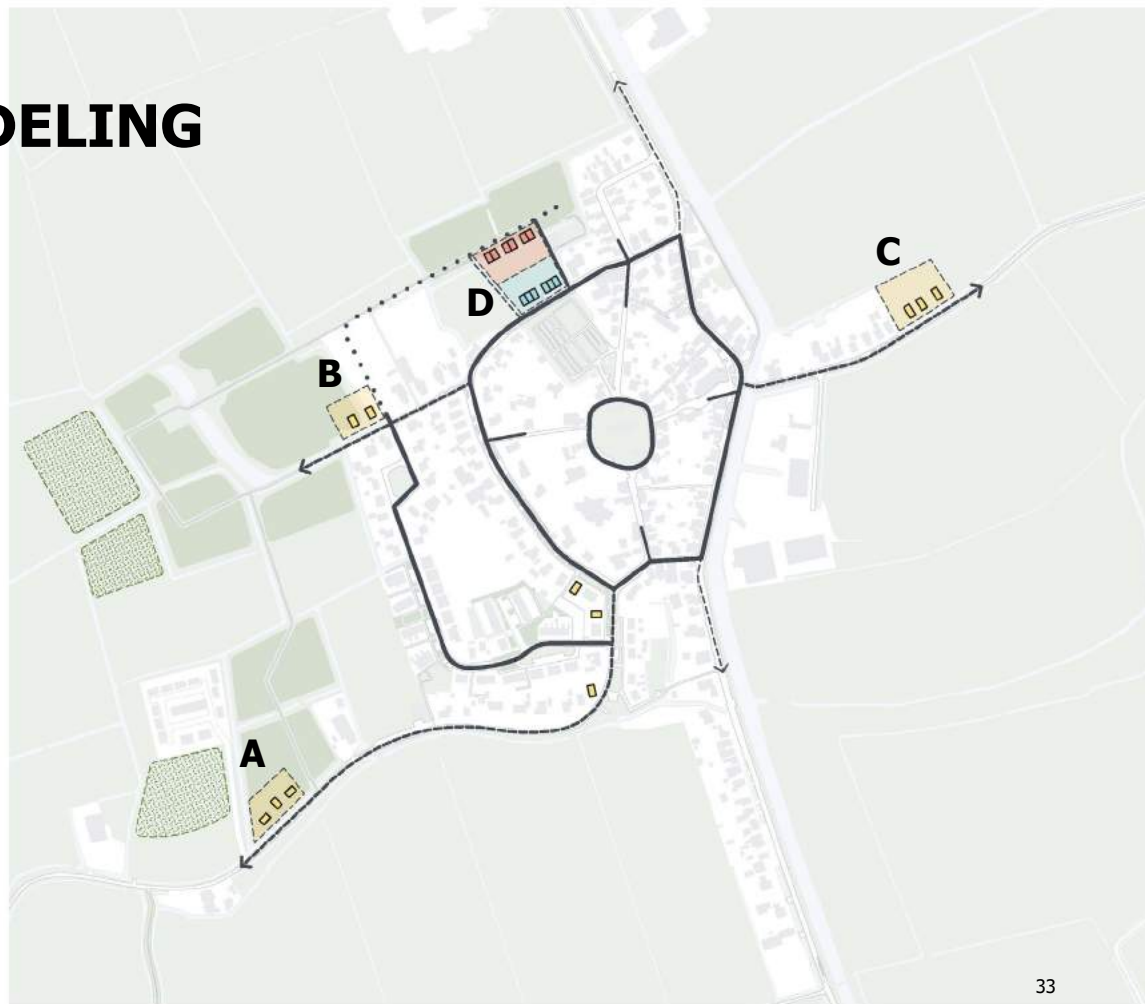
AANBEVELING VERDELING

Voor de korte termijn adviseren wij de locatie "ijsbaan" (D) voor het realiseren van de 6 sociale huurwoningen en de 6 koopwoningen voor starters.

Voor de vrije kavels adviseren wij het uitbreiden van de dorpslinten aan de Bredeweg (A), Stitswerderlaan (B) en Oosterweg (C). Voor de komende 10 jaar zal sprake zijn van een vraag naar ongeveer 10 kavels, hierin wordt deels al voorzien door ontwikkelingen aan de Bredeweg (3 kavels). Deze komen beschikbaar door de herstructurering van de Kooistraat e.o. ten gevolge van de versterkingsopgave in het dorp.

Voor de locaties Stitswerderlaan en Bredeweg moet een deel van het bos gerooid worden. Dit moet conform afspraken met Staatsbosbeheer deels gecompenseerd worden binnen Kantens. Een voorstel voor compensatie is meegenomen.

-  10+ vrijstaande woningen
-  6 huurwoningen
-  6 starterswoningen
-  zoekgebied compensatie bos



GROEIMODEL

Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen adviseren wij voor de lange termijn de volgende locaties:

Stitswerderlaan (in noordelijke of westelijke richting)

(B' en B'')

Verdere verlenging lint Bredeweg (A')


Huidige sportlocatie aan de Bredeweg (F)


Huidige locatie 't Schienvat (G)

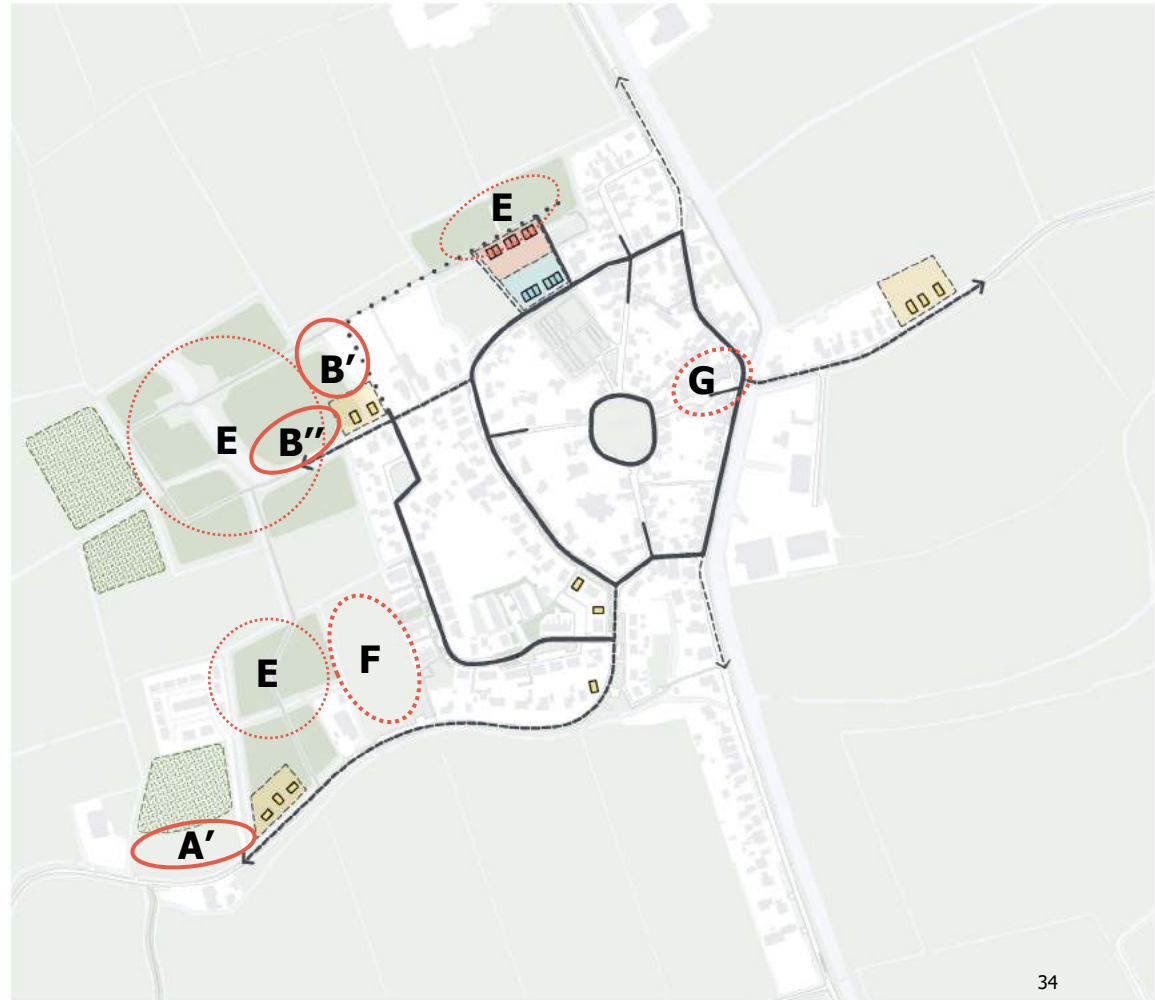
Voor de twee locaties F en G geldt dat deze afhankelijk van ontwikkelingen pas in de wat verder toekomst actueel worden.

Wonen in het bos (E) sluit op dit moment niet aan op de woonbehoefte, heeft beperkt draagvlak en is qua noodzakelijke boscompensatie niet realistisch.

Legenda

 kansrijke locatie

 (nog) niet kansrijke locatie; voorwaardelijke locatie



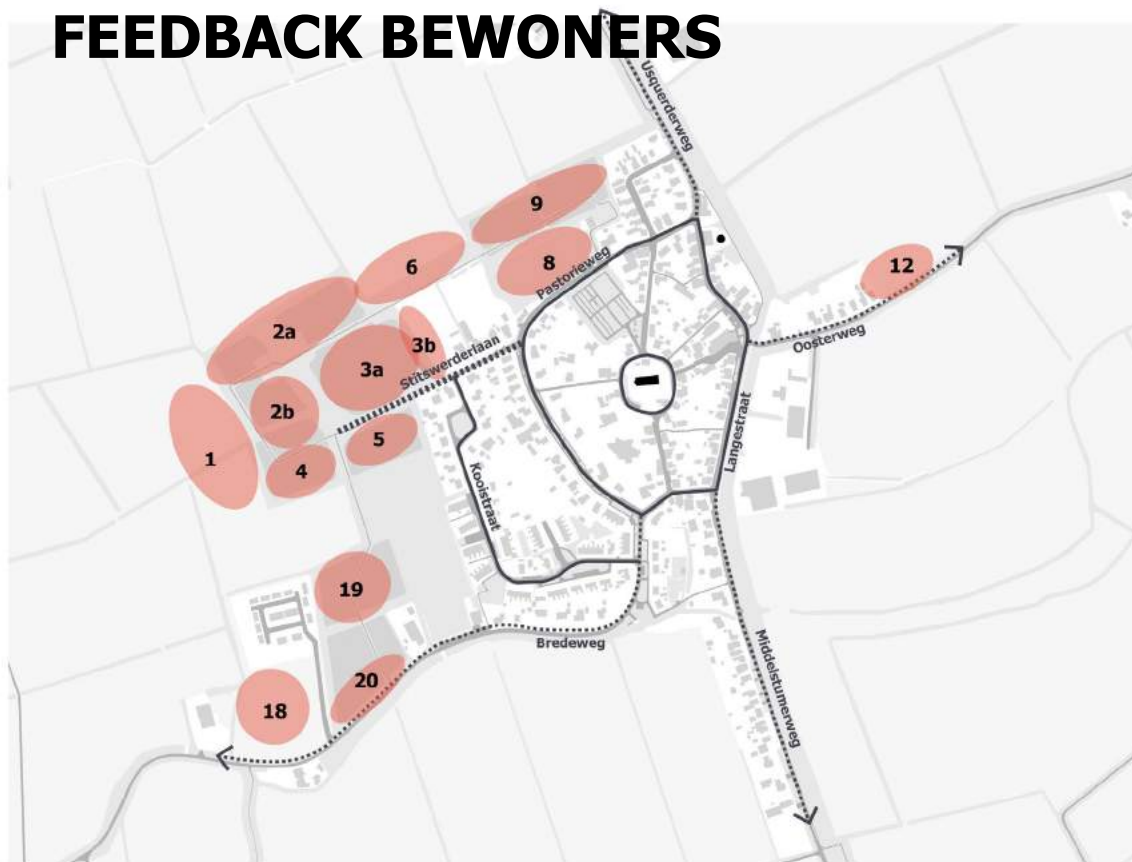


A

BIJLAGE: ARGUMENTEN INWONERS VOOR LOCATIES

In deze bijlage worden kort en bondig de feedback van de bewoners op de voorgestelde potentiële locaties weergegeven. Per locatie worden zowel de plus als de minpunten benoemd. Het betreft de feedback die gegeven is op de tweede dorpsbijeenkomst.

FEEDBACK BEWONERS



1. Westen van bos SBB

- + bos blijft behouden
- slecht bereikbaar

2/3 Bos SBB

- + bos is nu slecht: combinatie groen en bebouwing is kans
- + kans 4^e ring
- verlies van het bos

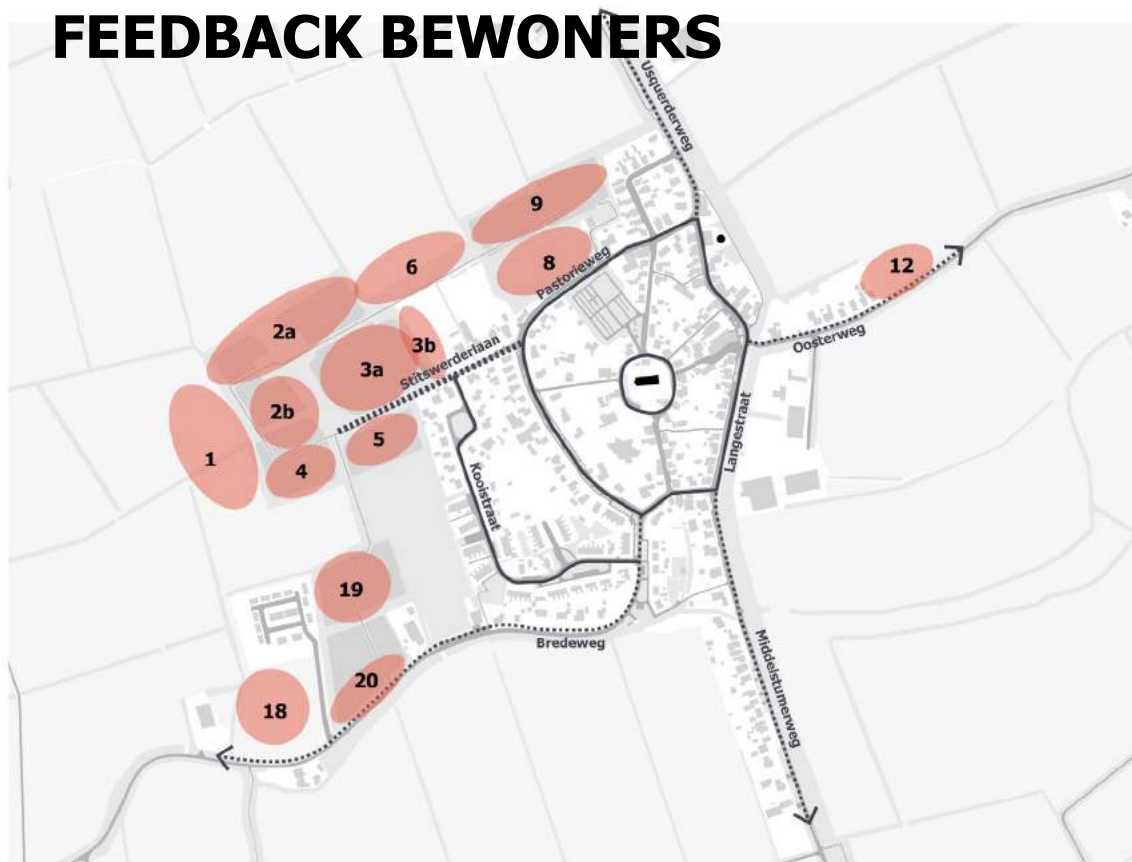
4 Stitswerderlaan

- + kans verlengen richting westen
- + mooie woningen in het groen
- + prachtig uitzicht
- + weinig hinder omwonende
- bos verdwijnt deels

5 Stitswerderlaan

- + mooie woningen in het groen
- hinder omwonenden
- bos verdwijnt deels

FEEDBACK BEWONERS



6 Tussen bossen

- + kans wonen tussen groen
- nu volkstuintjes (?)

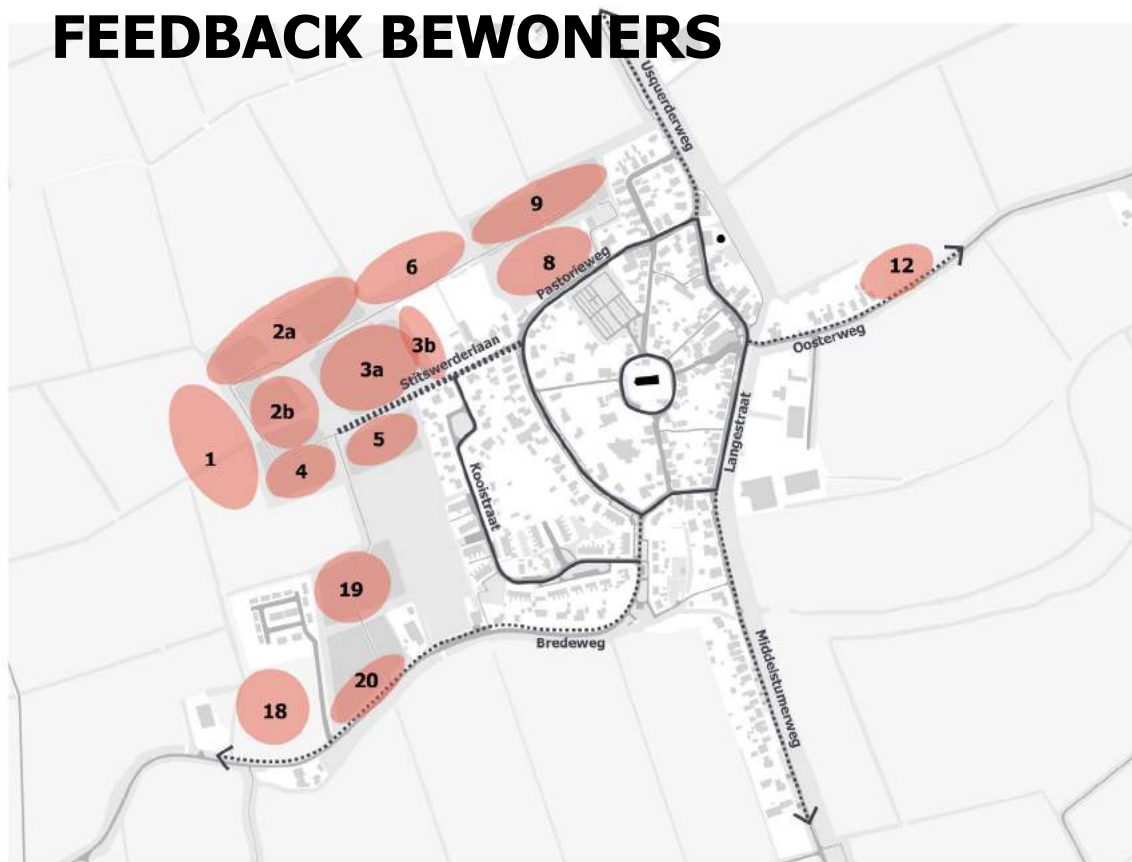
8 Ijsbaan

- + mooie aanvulling bestaande ring
- + past perfect in structuur
- + ijsbaan niet meer waardevol
- + ruimte kavel
- ijsbaan is historische plek
- inbreuk woongenot
- ijsbaan erg geliefd

9 Bos achter ijsbaan

- + sluit mooi aan op 8
- + past goed in structuur
- + uitzicht
- gevoelige locatie
- bos is juist mooi

FEEDBACK BEWONERS



12 Lint Oosterweg

- + mooie woningen aan dorpsrand
- + verlengen lint past goed in structuur
- zorgen bij direct omwonenden

18 Zuiden tijdelijke huisvesting

- + mooie uitbreiding huisvesting
- + infra ligt er al
- + mooi wonen in buitengebied
- tijdelijk is tijdelijk
- hoort niet echt bij Kantens

19 Bos naast huisvesting

- + mooie woningen mogelijk
- lastig bereikbaar
- bos is juist mooi

20 Lint Bredeweg

- + mooie woningen aan rand
- + verlengen lint past goed in structuur
- + connectie met tijdelijke huisvesting
- + aanzet 4^e ring Kantens
- bos moet intact blijven



B

BIJLAGE: WEL EN NIET KANSRIJKE LOCATIES

In deze bijlage wordt per locatie de weging weergegeven met daarbij de conclusie of de locatie wel of niet kansrijk is. De wegingsfactoren zijn:

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag

Ten slotte worden er per locatie de te realiseren woningtypes en eventuele aanvullende voorwaarden benoemd.

A. LINT BREDEWEG

NU KANSRIJKE LOCATIE

woningtype

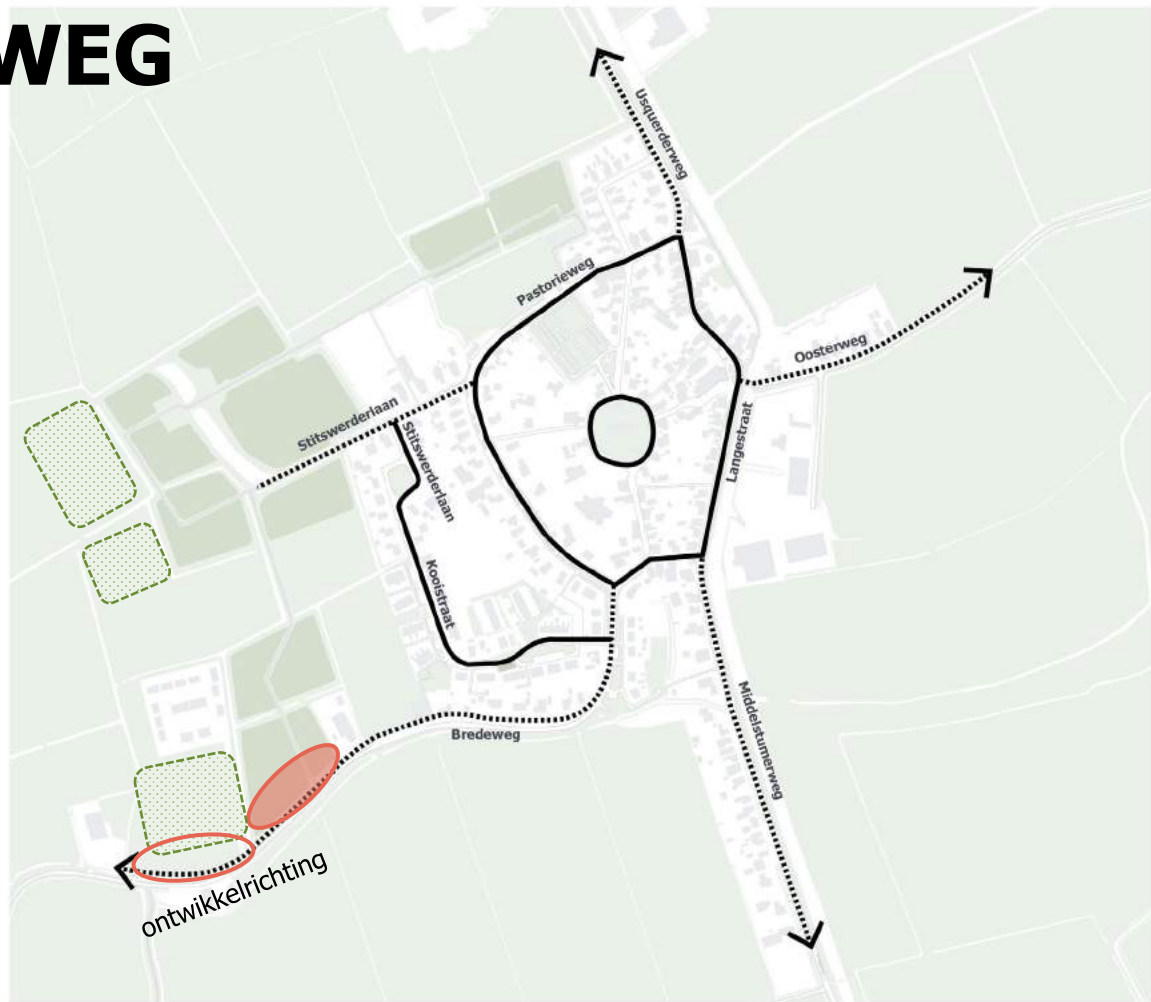
- vrije kavels

Voorwaarden

- compensatie bos

weging

- beschikbaar/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



B. STITSWERDERLAAN

NU KANSRIJKE LOCATIE

Woningtype

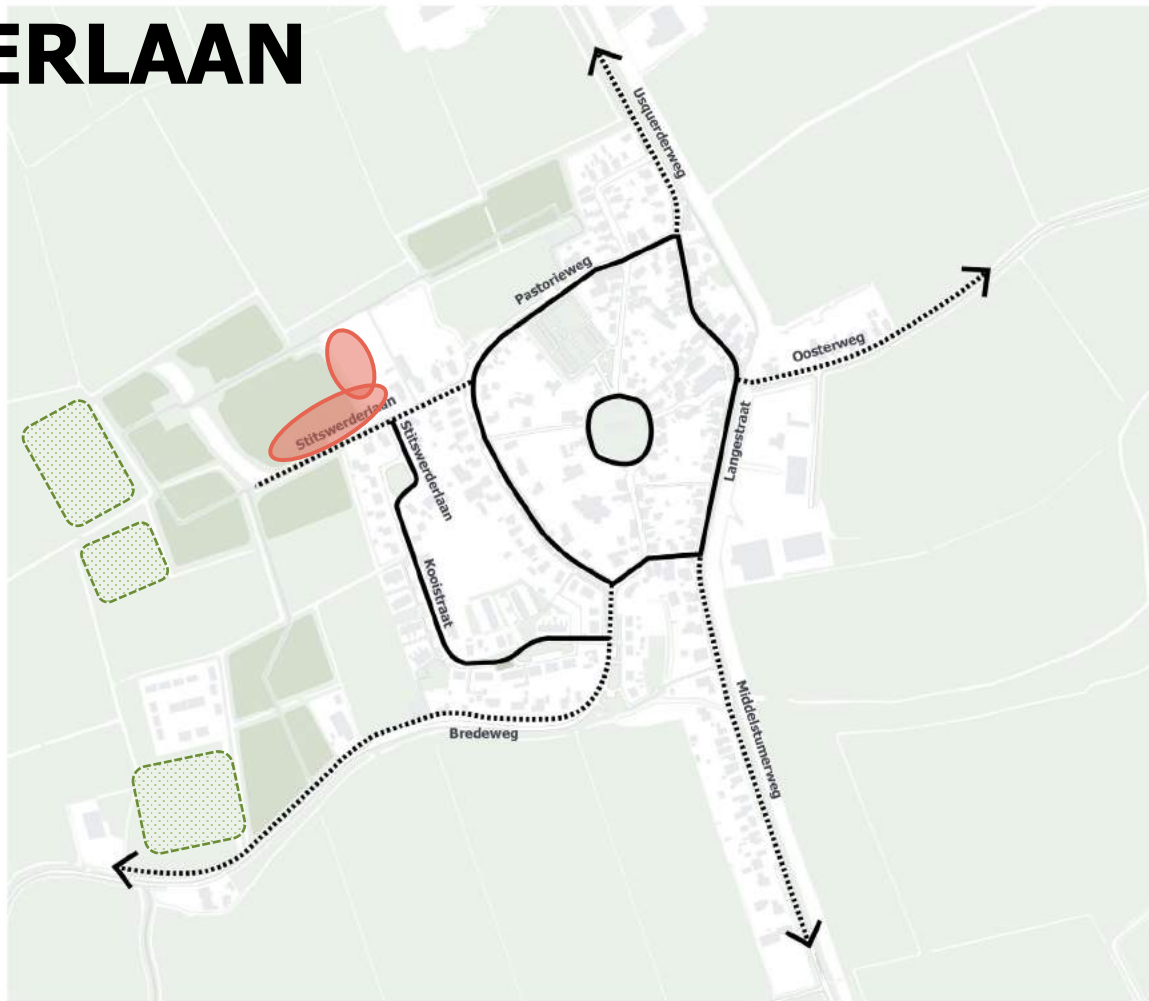
- lint: vrijstaande woningen
- 3^e ring: starters- en huurwoningen

Voorwaarden

- compensatie bos

Weging

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



C. LINT OOSTERWEG

NU KANSRIJKE LOCATIE

Woningtype

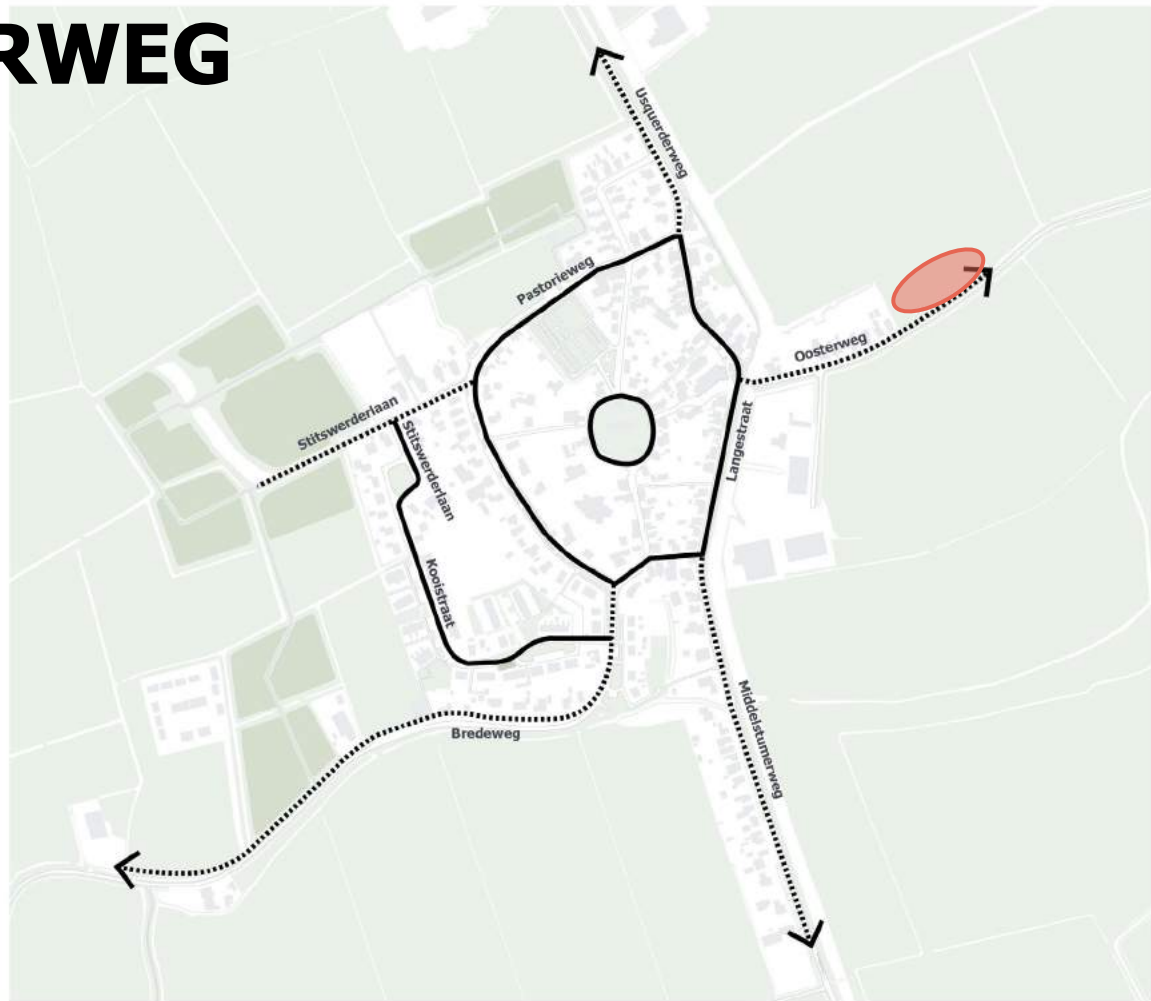
- vrije kavels

Voorwaarden

- overleg omwonenden
- landschappelijke inpassing

Criteria

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



D. IJSBAANLOCATIE

NU KANSRIJKE LOCATIE

woningtype

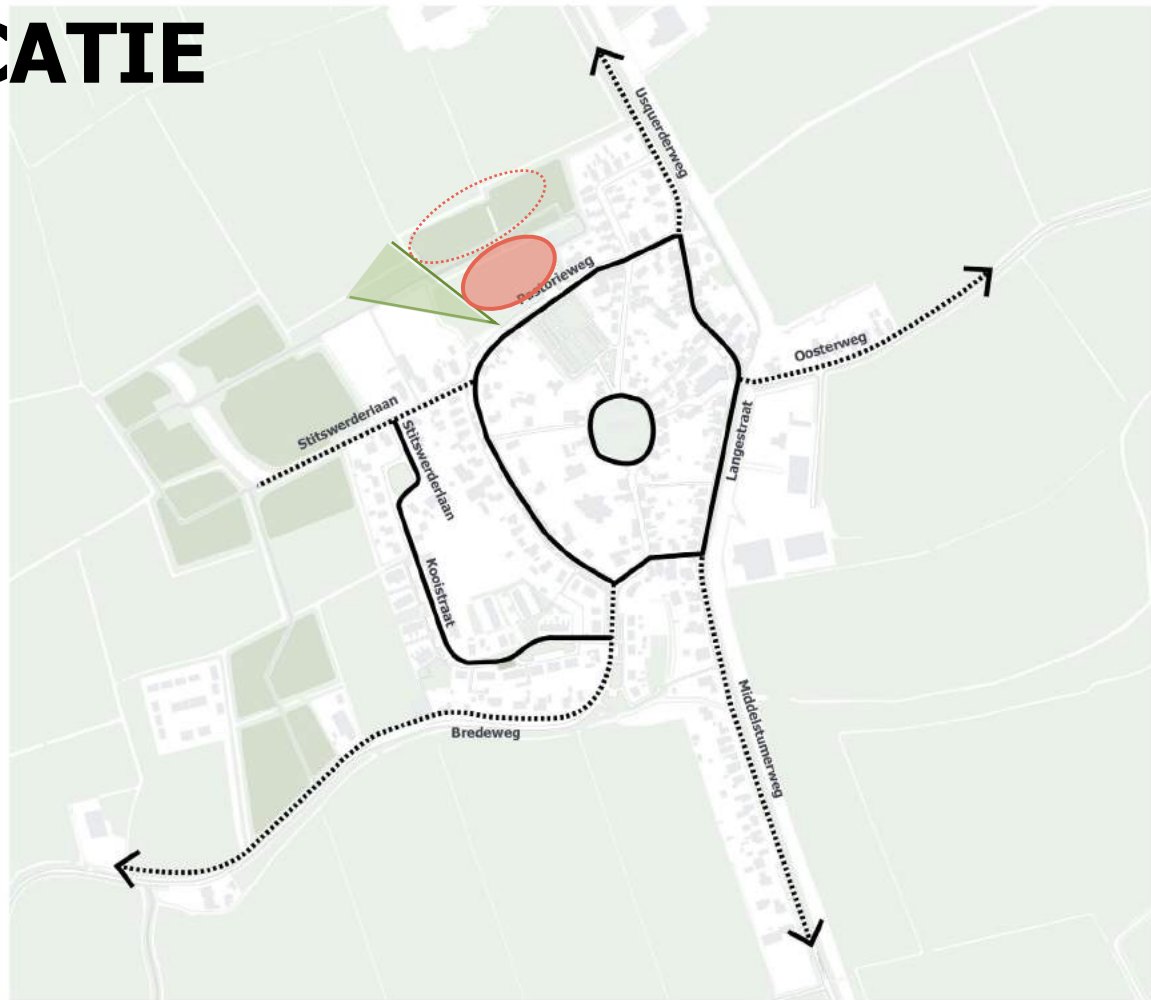
- 3^e ring: vrijstaand of 2[^]1-kap
- ijsbaan: starters- en huurwoningen

Voorwaarden

- realisatie gelijkwaardige ijsbaan
- handhaving zichtlijn

criteria

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



E. WONEN IN HET BOS

NIET KANSRIJKE LOCATIE

Woningtype

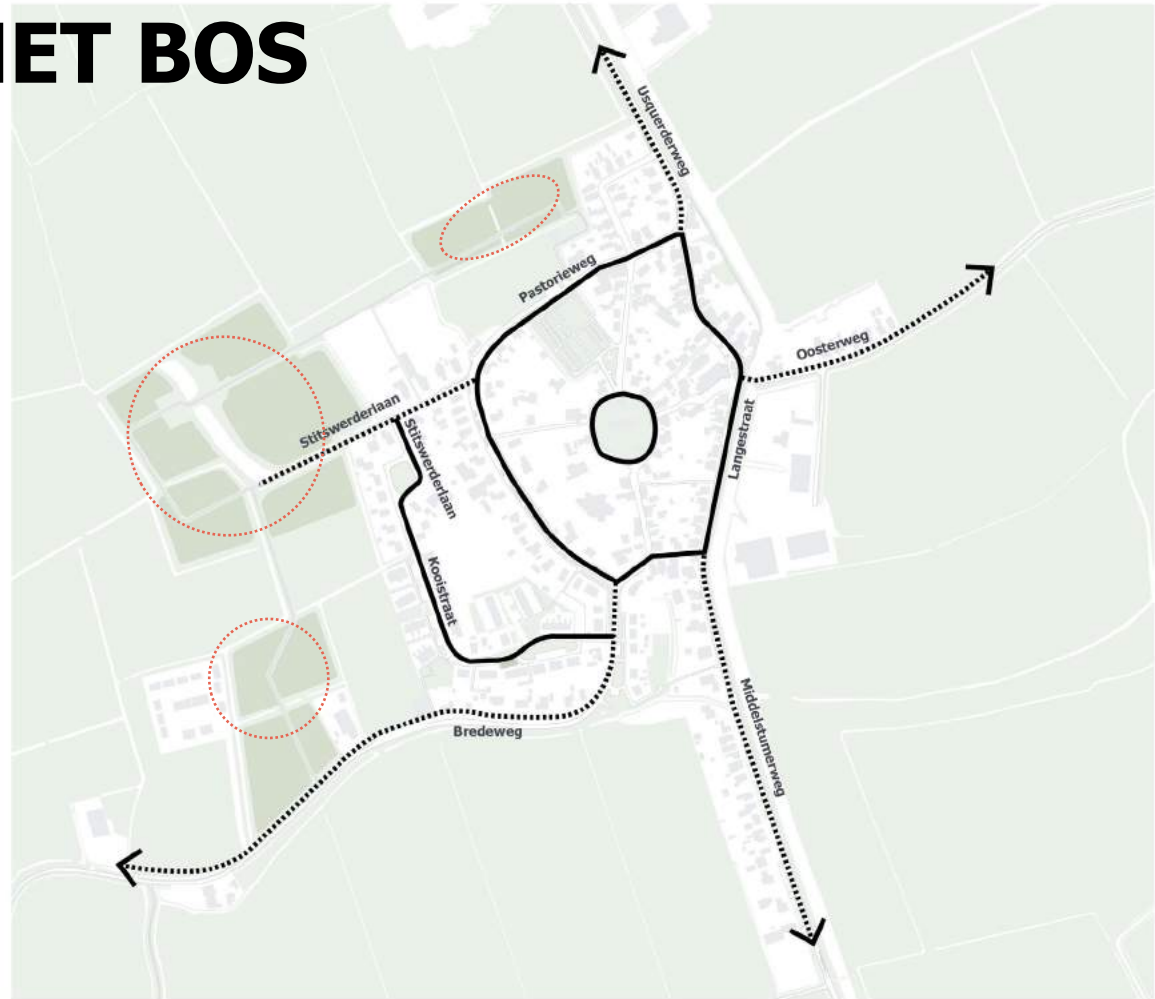
- vrije kavels

Voorwaarden

- handhaven groene rand dorp
- compensatie bos

criteria

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



F. HUIDIGE SPORTLOCATIE

(NOG) NIET KANSRIJKE LOCATIE

Woningtype

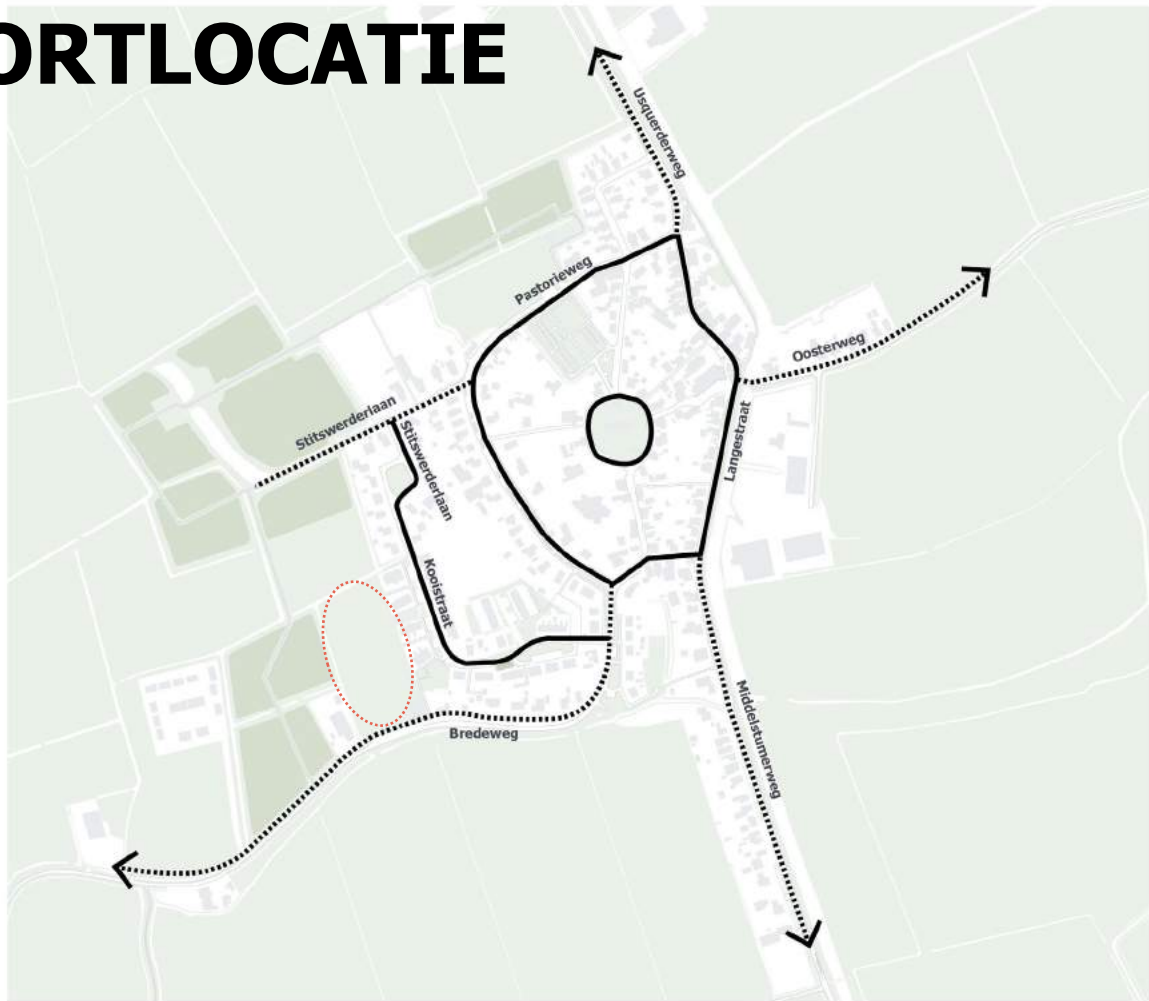
- Lint Bredeweg: vrijstaand of 2[^]1-kap
- sportvelden: starters- en huurwoningen

Voorwaarden

- verplaatsing sportvelden

Criteria

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



G. 'T SCHIENVAT

(NOG) NIET KANSRIJKE LOCATIE

Woningtype

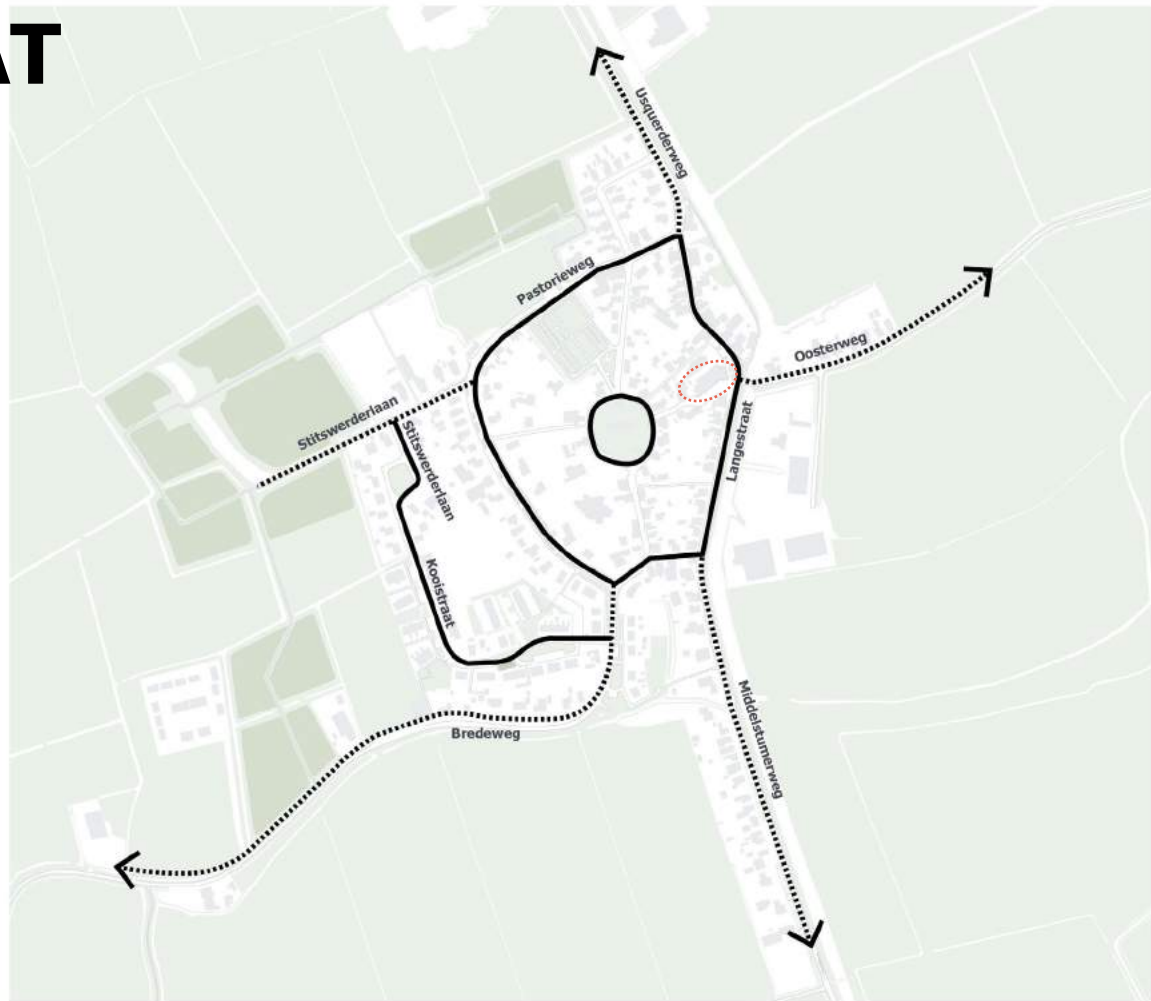
- appartementen
- huur-/ starterswoningen

Voorwaarden

- realisatie MFA

Criteria

- beschikbaarheid/actualiteit
- ruimtelijke inpassing
- draagvlak in het dorp
- aansluiting (toekomstige) woonvraag



PROJECTNAAM

Locatieonderzoek Kantens

OPDRACHTGEVER

Gemeente het Hogeland

PROJECTTEAM

Ivar ten Cate

Martin Waslander

STATUS

Onderzoek en advies

DATUM

17 mei 2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

