

# KANTENS

STEDENBOUWKUNDIG PLAN  
KOOISTRAAT E.O.

3 november 2021  
in opdracht van  
Gemeente Het Hogeland





# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PROCES</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>KANTENS</b>	<b>7</b>
	3.1 Plangebied en begrenzingen	7
	3.2 De opgave	7
	3.3 Typisch Kantens	9
	3.4 Kansen	10
<b>4</b>	<b>STEDENBOUW</b>	<b>11</b>
	4.1 Uitgangspunten algemeen	11
	4.2 Uitgangspunten woonbebouwing	12
	4.3 Uitgangspunten groen en openbare ruimte	13
	4.4 Stedenbouwkundig plan	15
<b>5</b>	<b>BEELDKWALITEIT</b>	<b>17</b>
	5.1 algemene uitgangspunten	18
	5.2 specifieke randvoorwaarden per deelgebied	21



# 01

## INLEIDING

### INLEIDING

Kantens is een dorp waar het nodige staat te gebeuren in het kader van de aardbevingsproblematiek en bijbehorende aanpak. Voor de komende jaren staat namelijk tijdelijke huisvesting en uitvoering sloop-nieuwbouw van een groot aantal woningen op het programma. Het betreft huurwoningen van woningstichting De Delthe en woningen van particuliere eigenaren. De opgave concentreert zich, zover nu bekend, aan de Kooistraat, Meidoornstraat en een klein deel van de Pastorieweg en Bredeweg en daarvoor is dit stedenbouwkundige plan gemaakt. Elders in het dorp zijn ook individuele projecten gaande, maar in dit document ligt de focus op de eerder genoemde straten.

Dit document is opgesteld in opdracht van Gemeente Het Hogeland in samenspraak met de eigenaren (particuliere woningeigenaren en De Delthe), huurders en direct omwonenden van het gebied. Het gaat om een stedenbouwkundig plan inclusief herinrichting van de openbare ruimte voor dit deel van Kantens. Er is geprobeerd zoveel mogelijk input en wensen mee te nemen in het uiteindelijke plan. Altijd met oog voor het overstijgende belang en aandacht voor de kwaliteit van de ruimte. Daarnaast zijn uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan ook onderdeel van dit document. Hiermee worden de ruimtelijke criteria meegegeven voor de verdere stappen richting ontwerp, aanbesteding, uitvoering en realisatie. Alles met als doel om het gebied te voorzien van voldoende kwaliteit zodat toekomstige generaties er ook van kunnen profiteren en de unieke ruimtelijke kenmerken en eigen identiteit van Kantens wordt geborgd en versterkt.

#### **Relatie met welstandsnota**

In dit beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria kunnen worden gehanteerd door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als

onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan vormt de basis bij het nieuwe bestemmingsplan.

### **Leeswijzer**

In dit document wordt uitgelegd hoe we tot het stedenbouwkundige plan zijn gekomen dat voor ligt. In hoofdstuk twee wordt kort het proces weergegeven dat we afgelopen anderhalf jaar samen met betrokkenen hebben doorlopen. Daarna volgt, in hoofdstuk drie, de analyse die de basis vormt voor het plan en worden de verschillende ingrediënten in hoofdstuk vier uiteengezet. We sluiten het document met een advies af en met een beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de wijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels criteria. Deze criteria gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten zoals bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing. Daarnaast wordt er ook aandacht besteed aan kleurstelling, materiaalgebruik en erfafscheidingen.

### **Naar de letter of de geest**

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitsplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier benadrukt dat dit beeldkwaliteitsplan naar de geest ervan gelezen dient te worden. Wanneer daar niet aan kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag na advies van deskundigen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.



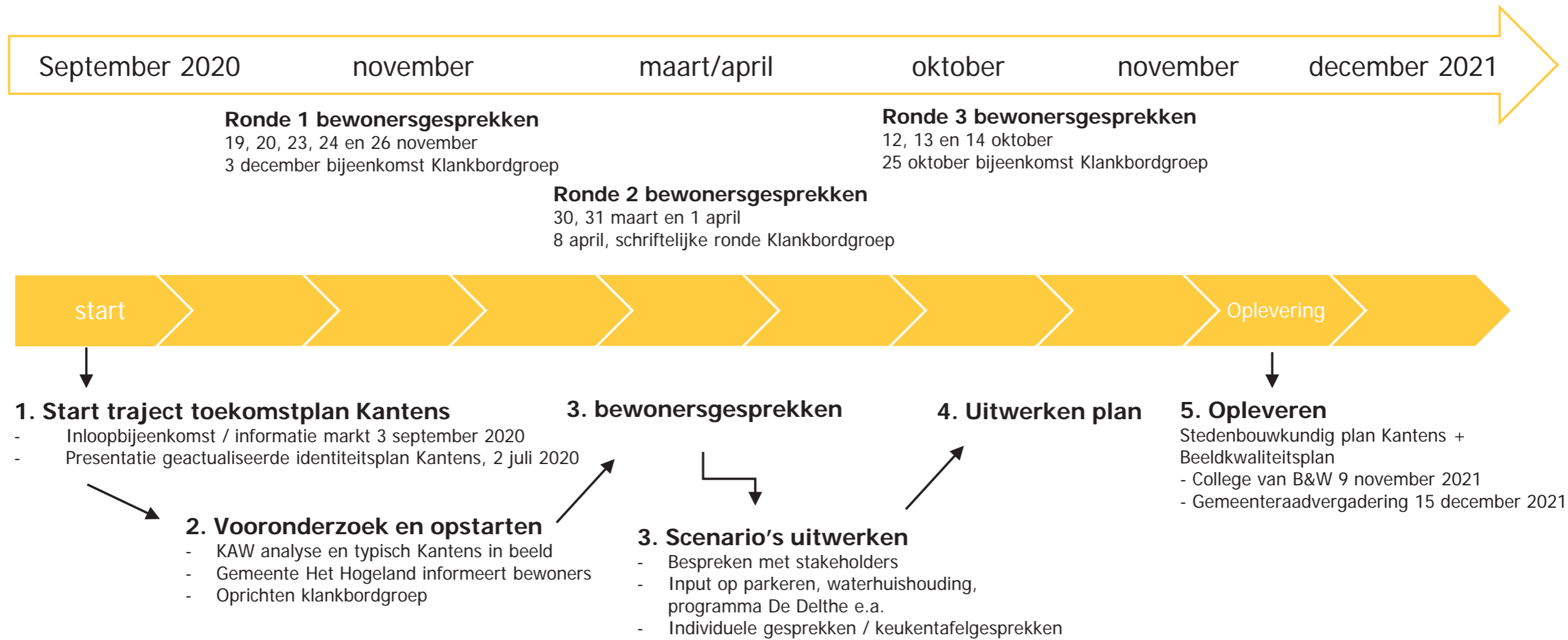
**KINTSUGI**, de sporen van de geschiedenis blijven zichtbaar, het herstel geeft schoonheid aan de nieuwe invulling.

# 02

## PROCES



Bijgevoegde tijdlijn geeft het proces weer wat is doorlopen afgelopen anderhalf jaar om te komen tot het stedenbouwkundig plan wat voorligt.



# 03

## KANTENS

### 3.1 PLANGEBIED EN BEGRENZINGEN

Kantens is een wierdedorp, met veel unieke kenmerken. In de geactualiseerde identiteitsstudie van 2 juli 2020 worden de kenmerken, historische opbouw, structuren en kwaliteiten uiteengezet. Het ontwikkelgebied bestaat uit de Kooistraat, Meidoornstraat en een klein stukje van de Bredeweg en Pastorieweg. Op bijgevoegde kaart staat dit aangegeven. De woningen die niet zijn gearceerd zijn geen onderdeel van het toekomstige sloop-nieuwbouwprogramma. Deze bewoners zijn wel onderdeel van het plangebied; zij zullen overlast ervaren en uiteindelijk te maken krijgen met de herinrichting van het gebied. Zij zijn in het voortraject betrokken en hebben meegedacht. Aandacht voor hun zorgen en de ervaren overlast is van blijvend belang.

### 3.2 DE OPGAVE

De opgave van dit traject was om samen met bewoners een stedenbouwkundig plan te maken dat bijdraagt aan een veilige en toekomstbestendige buurt die past bij het karakter van Kantens.

In het plangebied worden in totaal 66 woningen gesloopt: 46 huurwoningen en 20 woningen van particuliere eigenaren. Daarnaast betreft het een garageboxen-complex met vijf garages, eigendom van De Delthe, die niet terugkeren in het gebied. Op deze manier ontstaat er ruimte om de woningen beter te positioneren. In totaal zullen er zestig woningen in dit gebied terugkeren. De twintig woningen van de particulieren en veertig woningen van De Delthe. Voor de zes huurwoningen die niet terugkeren in dit plangebied moet een andere locatie in Kantens worden gezocht. Deze zoektocht is geen onderdeel van dit document. In dit gebied zal ook een aantal nieuwe vrije kavels worden toegevoegd. Dit op verzoek van de inwoners van Kantens.



Uit een studie naar het gebied met de opgave in het achterhoofd zijn we tot de volgende conclusies gekomen:

- Het is mogelijk om alle 66 woningen terug te bouwen op dezelfde plek, maar dit zal niet leiden tot hogere ruimtelijke kwaliteit, wat wel gewenst is.
- Veranderde regelgeving zoals het Bouwbesluit, NPR en Bestemmingsplan hebben invloed op de uitkomsten: woningen zullen iets hoger en dieper worden als ze dezelfde oppervlakte behouden (uitgangspunt functioneel vergelijkbaar).



Kantens met daarin het ontwikkelgebied



### 3.3 TYPISCH KANTENS

Om een goed beeld te krijgen wat er ruimtelijk van belang is voor Kantens en het ontwikkelgebied, moeten we een goed beeld krijgen van de dragers van de structuren in de ruimtelijke opzet. Dat is waar we op voort kunnen bouwen, dat wat typisch is voor Kantens. In de geactualiseerde identiteitsstudie van Kantens ligt hier een basis voor. Daarnaast heeft KAW aanvullend specifiek naar het plangebied gekeken en dit voor de eerste ronde bewonersgesprekken eind november / begin december 2020 in beeld gebracht. Tijdens deze bijeenkomsten is aan de aanwezige bewoners gevraagd of ze de analyse herkennen vanuit hun eigen observaties en woonervaringen in Kantens, wat ze ervan vonden en eventueel voorbeelden wilden aanleveren van panden die zij typisch voor Kantens vonden of nieuwbouwprojecten die als inspiratie dienen voor het nieuwe plan.

De bevindingen van wat typisch is voor Kantens zijn:

- Groen en landschappelijk; veel groen, open plekken, uitzicht vanuit de woning op groen, ruime opzet, speeltuin voor kinderen,

- Kleine schaal / richting van de woningen; Kantens heeft veel vrijstaande woningen of twee-onder-één kappers, de woningen of voorkant zijn gericht naar de straat, er is veel variatie te zien,
- Karakteristieke details van de woningen, met name in het oudere deel van het dorp, bijvoorbeeld metselverbanden en dwarskappen,
- Kleuren met materialen; we zien veel Groningse rode bakstenen, antraciet of rode dakpannen en karakteristiek kleurgebruik.

Aanvullend zijn door bewoners de volgende onderwerpen aangegeven:

- Niet alleen gaan voor één kleur baksteen (Groningerrood) het mag wel iets meer bont en gemixte roodtinten,
- Kleurgebruik kozijnen vrij laten en ook tuinafscheiding vrij laten,
- In de huidige woningen zitten hele grote ramen, deze mogen wel kleiner i.v.m. inkijk of lichtinval van koplampen van auto's.



Historische bebouwing en kleuren Kantens



Typisch Kantens - foto's aangeleverd door bewoners uit het gebied naar aanleiding van een informatieavond



### 3.4 KANSEN

Naast de karakteristieke eigenschappen en het in beeld hebben van de opgave en het plangebied zijn er een aantal kansen in beeld. Deze zijn in november/december 2020 ook besproken met bewoners en de betrokken partijen daarop volgend in januari 2021. De kansen die KAW ziet zijn:

- Gespikkeld bezit oplossen; dus particuliere eigenaren en huurders niet meer in aan elkaar vastzittende huizen i.v.m. onderhoud e.a.
- Kleine schaal hanteren van Kantens; dus geen massieve blokken met woningen, maar kleinschalige woonvormen, twee-onder-één-kap en maximaal rijen van vier,
- Herinrichting van de straat; overzichtelijke parkeerinrichting in de straten (parkeerplekken toevoegen), overzichtelijk en veilig spelen voor kinderen, minder tegels,
- Voorkomen van blinde kopgevels; dus geen wanden die naar de weg zijn gepositioneerd waar geen ramen of andere gevelopeningen inzitten,
- Toevoegen mix aan woningtypologieën; in huidige situatie zijn er gezinswoningen en seniorenwoningen, dit uitbreiden met gezinswoningen middel, gezinswoningen groot en levensloopbestendige woningen.

Aanvullend zijn uit de bewonersbijeenkomsten de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- Aandacht voor de waterhuishouding in het gebied: bewoners hebben aangegeven welke plekken vochtig zijn, waar de afwatering van de sloot niet goed gaat en waar wateroverlast ontstaat na regenachtige periodes,
- Onderhoud openbaar groen en sloten door gemeente Het Hogeland is matig, daar willen mensen in de nieuwe situatie meer aandacht voor,
- Ook aandacht voor duurzame uitgangspunten zoals klimaatadaptatie en elektrisch rijden e.a.,
- Overlast door aan de weg te parkeren, te hard rijden en onoverzichtelijke gevaarlijke situaties in de bocht van de Kooistraat en bij de entree van de Kooistraat vanaf de Pastorieweg.



Huidige situatie met gespikkeld bezit

# 04

## STEDENBOUW

In het stedenbouwkundig plan dat voorligt is een aantal uitgangspunten gehanteerd, deze worden hieronder beschreven. Deze zijn opgedeeld in algemeen, woonbebouwing, groen en openbare ruimte. Dit hoofdstuk sluiten we af met het totaaloverzicht, het stedenbouwkundige plan.

### 4.1 UITGANGSPUNTEN ALGEMEEN

#### **Aansluiting bestaande structuren**

In het binnengebied (Kooistraat en Meidoornstraat) hanteren we de eigenheid van de jaren '60 - '70-structuur, de periode waarin deze buurt is aangelegd,

Voor de randen van het ontwikkelgebied die grenzen aan de historische kern van Kantens (de Bredeweg en Pastorieweg) sluiten we aan bij het historische karakter van Kantens en de kenmerking die in het hoofdstukje over typisch Kantens zijn omschreven.

#### **Vrije kavels en verdunnen**

Een uitdrukkelijke wens van bewoners in Kantens is het toevoegen van vrije kavels zodat bewoners van het dorp de kans krijgen om hier te blijven wonen, doorstromen of terug te keren. In de stedenbouwkundige opzet is gekeken op welke locaties in het plangebied hier mogelijkheden toe zijn. Daar waar mogelijk zijn vrije kavels toegevoegd: twee aan de Pastorieweg en twee in de bocht van de Bredeweg.

Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen, de relatie met het groen en omliggende landschap te versterken is ons advies om hier een minder zwaar programma qua aantallen terug te laten keren. Als het ware te verdunnen en daarmee lucht te creëren, met name voor het binnengebied van de Kooistraat. Uitzondering is de Meidoornstraat, hier zijn twee woningen toegevoegd. In totaal komen er in dit plangebied daardoor zes huurwoningen minder terug.

## 4.2 UITGANGSPUNTEN WOONBEBOUWING

Het is van belang dat de nieuwbouw goed aansluit bij de bestaande bebouwing, zodat er een samenhangend geheel ontstaat. Deze aansluiting wordt vooral gezocht in de ruimtelijke opzet en materiaalgebruik.

De positionering van de woning op het perceel, de massaopbouw en bijbehorende bouwhoogtes zijn vastgelegd in de verbeelding en de planregels behorende bij het nieuwe bestemmingsplan en daardoor leidend.

### Hoekwoningen

Ten aanzien van hoekwoningen geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Blinde zijgevels dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Dit betekent een tweezijdige gerichtheid (voorkant) van de gebouwen naar de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toepassen van erkers, overhoekse raampartijen of het situeren van entrees in de zijgevel. Eventueel gecombineerd met een verbijzondering in de gevel (bloemkozijn, luifel).

### Accenten

Daar waar meer dan drie woningen onder één dak worden geplaatst is het advies om dwarskappen of dakkapellen toe te voegen en een aantal andere accenten aan te brengen. Dit om grote volumes te doorbreken en geveloppervlaktes te verlevendigen. In hoofdstuk vijf wordt dit nader toegelicht met een aantal voorbeelden en schetsen.



## 4.3 UITGANGSPUNTEN GROEN EN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt heringericht. Dit gaat om erfafscheidingen, parkeren, groen en waterhuishouding. Deze onderdelen worden nader toegelicht.

### Erfafscheidingen

Het advies is dat erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte een groene en uniforme uitstraling krijgen, passend bij het karakter van Kantens en specifiek dit deel van de wijk. Denk aan een hekwerk begroeid met hедера of een bladhoudende beukenhaag. Hierdoor wordt de verschutting tegengegaan grenzend aan de openbare ruimte. Belangrijk is dat het beoogde beeld ook op de langere termijn in stand gehouden wordt.

### Groen

Het advies is om bomen die beeldbepalend zijn te laten staan. Er moet een groenplan komen waarin verder wordt uitgewerkt waar eventueel nieuwe bomen en bosschages komen te staan. Met bewoners is afgesproken dat de exacte invulling van het openbare groen met direct betrokkenen en omwonenden nader wordt besproken en verder wordt uitgewerkt. Bijgevoegde kaart geeft aan om welke gebieden dit o.a. gaat.

### Parkeren

De parkeerbehoefte dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarvoor gebruikt de gemeente Het Hogeland de kencijfers van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Om van de theorie naar de praktijk te gaan en om de aangegeven zorgen van bewoners nader te bekijken, heeft de gemeente een parkeeronderzoek laten uitvoeren naar de parkeerdruk op gezette tijden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Roelofs uit Den Ham (opgeleverd 3 februari 2021). Dat heeft geresulteerd in een notitie met exacte getallen die gekoppeld zijn aan bepaalde deelgebieden in de



Groene openbare ruimte nader in te richten

Kooistraat en omgeving (Notitie Parkeren Kooistraat e.o. Kantens door gemeente Het Hogeland, 30 september 2021). Deze twee documenten hebben als input gediend voor de aanpassingen van het parkeren in het plangebied. De positionering van de parkeerplekken is een indicatieve uitwerking, definitieve uitwerking met exacte aantallen en locaties volgt.

Op verzoek van de bewoners is een afwijking gemaakt op de Notitie Parkeren. Dit geldt voor het parkeren in de bocht van de Kooistraat bij het groengebied grenzend aan het voetbalveld. Het gemeentelijk advies in dit stukje plangebied is zoveel mogelijk op de straat parkeren. Dit in verband met de verkeersveiligheid en vermindering van de snelheid. Op verzoek van de bewoners wordt hiervan afgeweken; er is gekozen om in de bocht ruimte te maken voor haaks parkeren. Dit is ingetekend in het plan. Het is aan het college van B&W om hier een definitieve uitspraak over te doen.

Tijdens de periode van sloop tot nieuwbouw zal er zich een tijdelijke situatie voordoen. De nieuwe parkeercoffer in de hoek achter de Kooistraat en Pastorieweg is dan nog niet gereed. Om de parkeerdruk in het gebied te ontlasten ten tijde van de bouw zullen er enkele tijdelijke parkeerplaatsen in het groengebied aan de Kooistraat aangelegd worden. Bij de inrichting met groenvoorziening wordt dit verder uitgewerkt. Het streven met betrekking tot de parkeersituatie is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te beperken waar mogelijk. Daarvoor zijn er ook enkele parkeerplekken op eigen terrein en aan de achterzijden van de bebouwing opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

### **Waterhuishouding**

In het gebied wordt de waterhuishouding als problematisch ervaren. Met extra drainage, extra duikers en het aanbrengen van een gescheiden rioolstelsel moet dit worden opgelost. De gemeente pakt dit verder op, deze opgave worden integraal meegenomen bij de herinrichting van het openbaar gebied. De sloten worden nauwkeurig ingemeten en deze gegevens zijn onderdeel van de nadere uitwerking richting uitvoering.



**Groene erfscheiding hekwerk met hedera**



**Groen omzoomde parkeercoffer**

### Klimaatadaptatie en natuurinclusief

Met de nieuwbouw kan een positieve stap gezet worden om een aantal effecten van het huidige klimaat te verzachten en in te spelen op de toekomst. Klimaatadaptatie kent een aantal hoofdonderwerpen. Sterke opwarming tijdens warme dagen (hittestress) voorkomen, het snel kunnen afvoeren van regenwater tijdens de toenemende hoosbuien en het vasthouden van water in tijden van droogte. Oplossingen voor deze onderwerpen helpen vaak meerdere doelen. Kort samengevat kiezen we ervoor verhard oppervlak te vervangen door verkoelend groen en het vertraagd afvoeren van regenwater.

Het vergroenen van de leefomgeving heeft tevens een aantal positieve bijeffecten zoals meer diversiteit in flora en fauna en een duurzamere woonomgeving.

Hieronder een aantal maatregelen die kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie op stedenbouwkundig niveau:

- Beperken van het oppervlak van de bestrating in de openbare ruimte,
- Ruimte opnemen voor tijdelijke wateropvang in de openbare ruimte, bijvoorbeeld een wadi,
- Planten van bomen, de schaduw brengt verkoeling,
- Privé tuinen overwegend groen inrichten,
- Het toepassen van een groendak.

Op gebouwniveau kan gedacht worden aan:

- PV-panelen op het dak,
- Het toepassen van een groendak op schuurtjes (waterberging),
- Plaatsen van (vaste) zonwering,

- Gebruik van regenwater,
- Ruimte voor flora en fauna in het gebouw (natuur inclusief bouwen). Denk hierbij aan de plaatsing van nestkasten, verlichting op de juiste posities.

## 4.4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

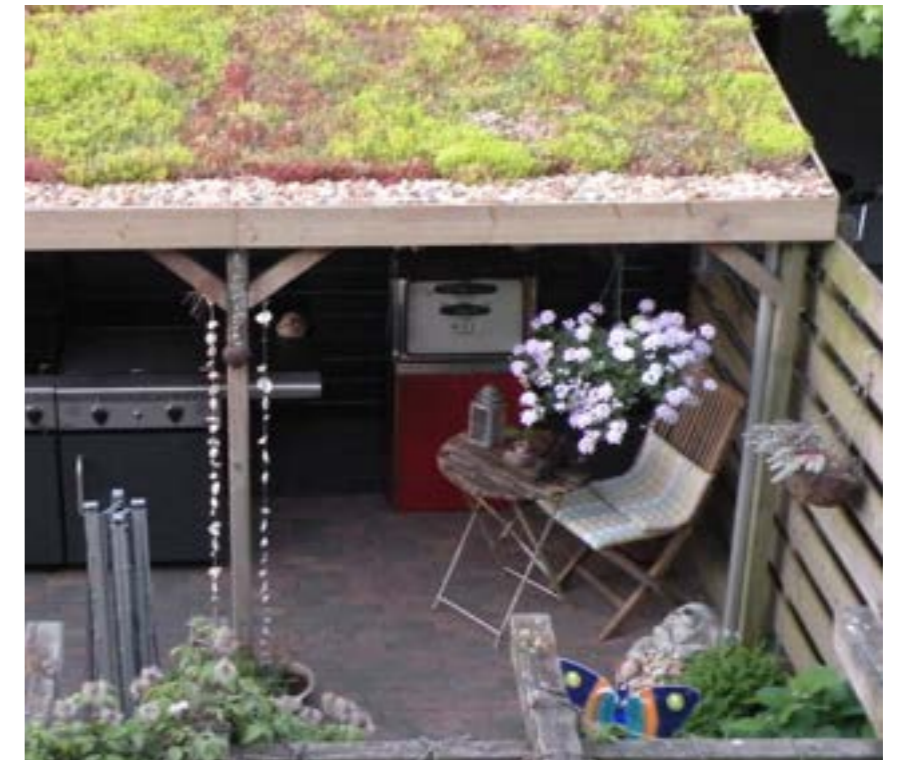
Bovenstaande ingrediënten, input en uitgangspunten hebben geleid tot bijgevoegd stedenbouwkundig plan. Hierbij zijn met name de positionering van de woningblokken de dragers voor het plan. In het plan zijn nadrukkelijk de bergingen en schuren niet ingetekend. Deze worden nader bepaald en uitgewerkt n.a.v. de keukentafelgesprekken die zowel met de huurders als particuliere eigenaren gevoerd worden. De afmeting en positie van deze volumes hebben geen impact op het stedenbouwkundige plan.



**Wadi, een natuurlijk waterbuffer**



**Vogelnestkasten in metselwerk**



**Groendak ten behoeve van waterbuffering op daken bergingen**





Stedenbouwkundig plan



# 05

## BEELDKWALITEIT

Binnen dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten en randvoorwaarden meegegeven, zowel geldend voor alle woningen als per deelgebied. Er zijn binnen het stedenbouwkundige plan drie deelgebieden te onderscheiden (A t/m C) waarin specifieke karakteristieken worden omschreven. Ter inspiratie gebruiken we referentiefoto's. De onderschriften benoemen naar welk onderdeel gekeken dient te worden.

Belangrijkste uitgangspunt voor het hele plan en specifiek het beeldkwaliteitsplan is een goede inpassing van de nieuwbouw in de bestaande buurt en aansluitend op de karakteristieke kern van het dorp Kantens. Door aan te sluiten op de ruimtelijke opzet (het binnengebied van de Kooistraat en Meidoornstraat op de jaren '60 – '70-structuur en aan de rand Pastorieweg en Bredeweg op de historische kern) en materiaalgebruik ontstaat er een samenhangend geheel.

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn beeldbepalend voor alle woningen:

- Positie bebouwing
- Materialenpalet, kleur en detaillering
- Accenten
- Duurzaamheid

De volgende randvoorwaarden komen per deelgebied aan bod:

- Karakteristiek
- Plaatsing
- Massa en vorm
- Gevelkarakteristiek
- Materialisatie en detaillering
- Parkeren

## 5.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

### Positie bebouwing

In het stedenbouwkundig plan ligt de positie van de bebouwing vast wat betreft de voorgevellijn. Mits anders omschreven bij een deelgebied.

Bij de rijwoningen in corporatiebezit kan een rij afhankelijk van de beukmaat, waar dat in het bestemmingsplan staat aangegeven, met één woning worden vergroot.

Bouwvlakken zullen ruim om de zij- en achterkant van de bebouwing worden getrokken in het bestemmingsplan. Breedte of diepte van woningen dient niet afhankelijk te zijn van het getekende volume in het stedenbouwkundig plan.

### Materialenpalet, kleur en detaillering

Om samenhang binnen het plan te waarborgen, is gekozen voor een op elkaar afgestemde bonte mix aan kleuren voor alle woningen. Om de keuze in gevel- en dakmaterialen, de kleuren van gevelopeningen en dakranden enigszins te limiteren moeten zij enerzijds aansluiten bij de omliggende bebouwing en anderzijds een frisse nieuwe toevoeging zijn binnen het aangegeven kleurenpalet; het is mogelijk gebruik te maken van meerdere steen- of voegkleuren in een blok, zolang er geen sprake is van grote contrasten in een gevel(vlak).

antraciet dakpan



zwarte dakpan



oranje - rood



rood - paars



paars - bruin

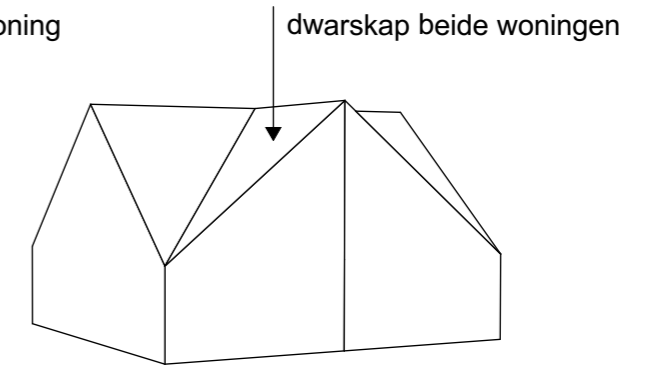
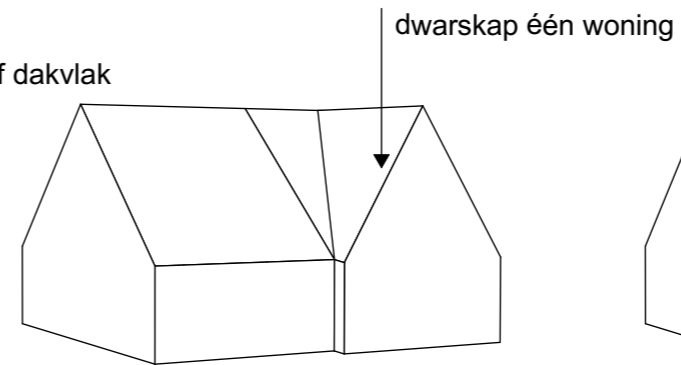
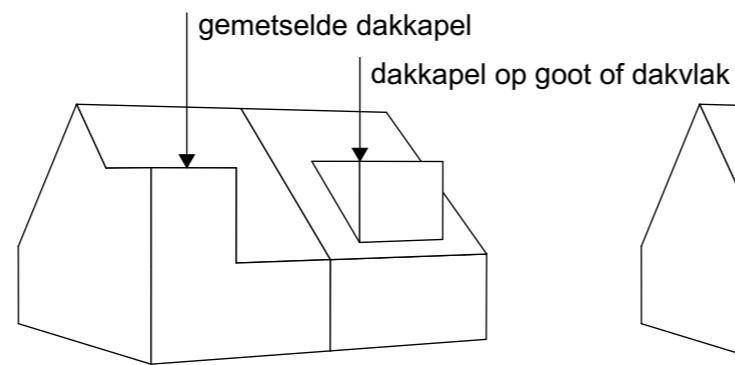
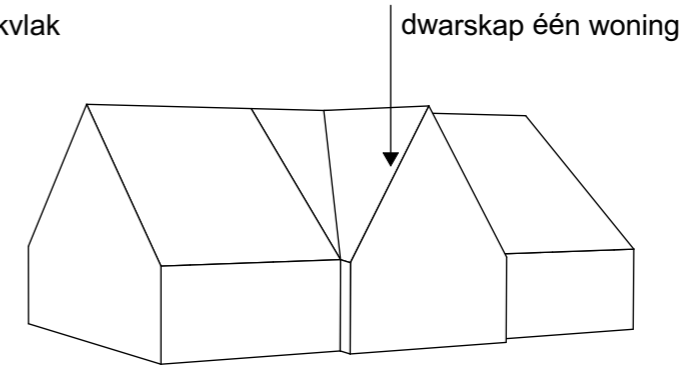
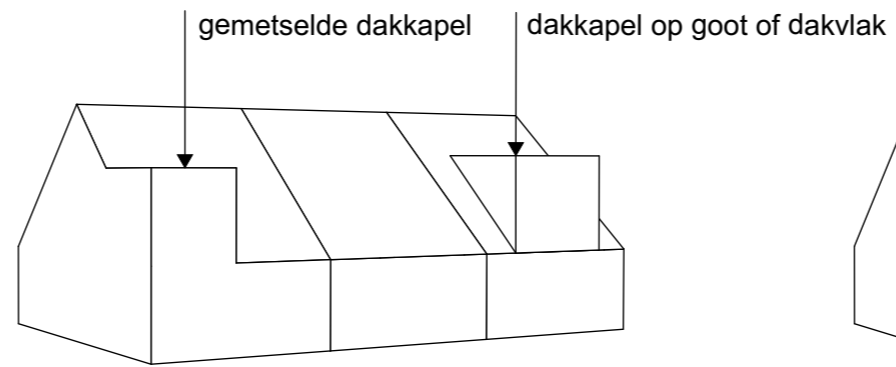
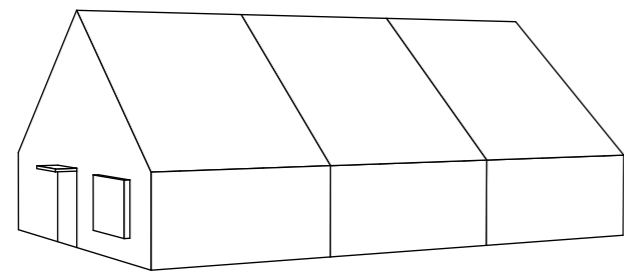
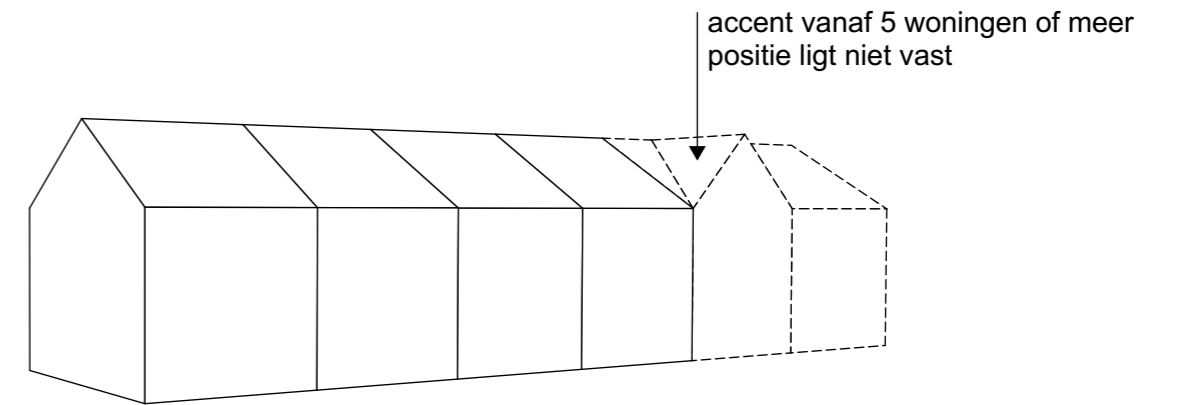


bruin - rood



## Accenten

Om het plan te verrijken, passend te maken bij het dorpse karakter van Kantens of lengtes van blokken te breken wordt voorgesteld om de woningen te voorzien van accenten. Dit kan op vele manieren als geïntegreerd onderdeel van het volume, maar ook onderschikt aan het hoofdvolume. Hierbij enkele schematische weergaven van een accent. Hier kan een andere interpretatie aan worden gegeven, mits goed onderbouwd en mits het eenzelfde effect heeft.





Antraciet zonnepanelen op een antraciet dak in patroon tussen de dakopeningen.

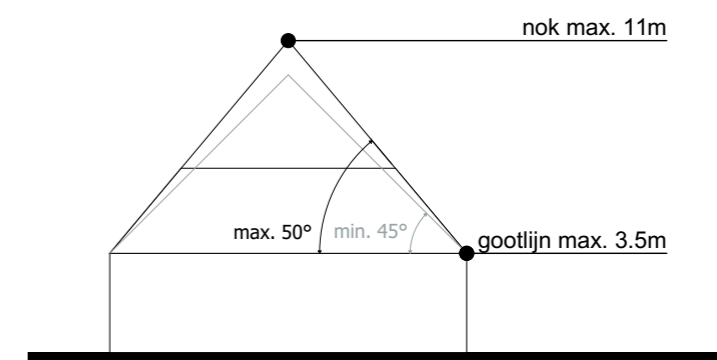


Antraciet zonnepanelen op een rood dakvlak en geen patroon

### Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijv. zonnepanelen). Voor de materialisering van zowel de bebouwing als de openbare ruimte zal een weloverwogen keuze gemaakt moeten worden ten aanzien van de duurzaamheid. Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer, uitstraling en kwaliteit van het plangebied.

- Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en collectoren en installaties die buiten moeten worden geplaatst dient rekening gehouden te worden met:
- Ontwerp de zonnepanelen/-collectoren/ installaties mee in het woningontwerp. Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen),
- Plaats waar mogelijk zonnepanelen en collectoren altijd zo dat er één vlak ontstaat (zonder happen eruit). Wanneer er meerder vlakken gemaakt moeten worden, plaats deze dan in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend.



## 5.2 SPECIFIEKE RAND- VOORWAARDEN PER DEELGEBIED

### DEELGEBIED A

#### Karakteristiek

In dit deelgebied sluit de nieuwbouw aan op de kleinschalige korrel van de Bredeweg en Pastorieweg. Het gebied kenmerkt zich door vrijstaande woningen en tweekappers met wisselende kaprichtingen. De nieuwbouw kenmerkt zich met oog voor detail passend bij het dorps karakter van Kantens.

#### Plaatsing

- Plaatsing in de gevellijn, waarin kleine sprongen naar voren of achteren het dorps karakter versterken,

- Typologieën zijn divers en grondgebonden,
- De woningen worden straatgericht georiënteerd (Pastorieweg of Bredeweg). Dit zegt niets over de indeling van de plattegrond,
- Kaprichting en kaphelling zijn divers.

#### Massa en vorm

- De goothoogte is maximaal 3,5 meter,
- De bouwhoogte maximaal 11,0 meter,
- De woningen krijgen een symmetrisch zadeldak
- Kaphelling minimaal 45 en maximaal 50 graden,
- De hoofdvorm van de bouwmasa is eenvoudig,
- Accenten, bij- en/of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume maar wel passend bij het dorps karakter van Kantens.

#### Gevelkarakteristiek

- De bebouwing krijgt een vormgeving passend bij het karakter van Kantens,

- Bij de kopgevels is het wenselijk dat er extra aandacht wordt geschonken aan de uitwerking als het gaat om uitstraling en woonbeleving. Vooral daar waar kopgevels grenzen aan het openbaar gebied is het gewenst dat vanuit de woning de oriëntatie richting het openbare gebied plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld door raamkozijnen in de zijgevel en/of de entree in de zijgevel te plaatsen.

#### Materialisatie en detaillering

- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit metselwerk in een rood-paars-bruine kleur passend bij de omliggende bebouwing,
- Kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak,
- Kozijnen, dakranden e.d. hebben een lichte eenduidige kleur die in het hele gebied gebruikt wordt (bijv. wit of beige). Dakranden mogen ook



Hoogwaardige uitstraling in kleur en detailniveau. Accenten geven een dorps karakter



Openingen in de zijgevel geven extra kwaliteit aan de woning en de omgeving. Accenten geven een dorps karakter

- afgedekt worden met zink of metaal (grijs). Voordeur krijgt accentkleur,
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling in kleur-/ materiaalgebruik en detailniveau, passend bij de directe omgeving.

### Parkeren

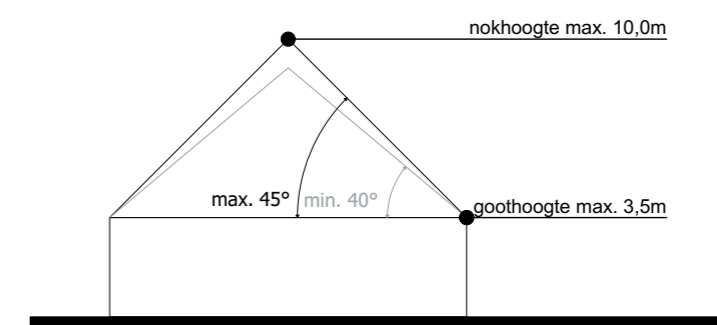
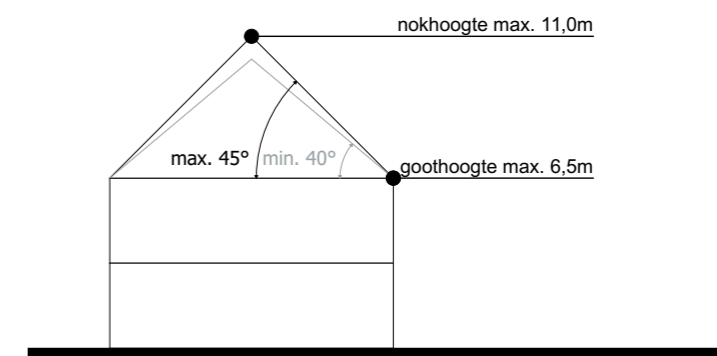
Parkeren gebeurt op eigen terrein. Iedere woning krijgt twee plekken. Het parkeren in dit deelgebied gebeurt naast of aan de achterzijde van de woning.



Openingen in de zijgevel geven extra kwaliteit aan de woning en de omgeving



Accenten geven de woning een dorps karakter (rode pan is geen onderdeel van de beeldkwaliteit)



## DEELGEBIED B

### Karakteristiek

Het deelgebied kenmerkt zich door de grootschalige korrel waar gezinswoningen terug komen. Het betreft overwegend twee lagen met een flauwe langskap. Uitzondering zijn drie blauwe blokjes, welke in één bouwlaag met kap uitgevoerd mogen worden (stedenbouwkundige opbouw van klein naar groot richting de gezinswoningen). De nieuwbouw krijgt een eigentijdse uitstraling. De lengte van een blok langer dan of gelijk aan vier woningen, wordt onderbroken door een accent.

### Plaatsing

- Gevellig ligt vast in het stedenbouwkundige plan,
- De woningen worden straatgericht georiënteerd. Dit zegt niets over de indeling van de plattegrond.

### Massa en vorm

- De blauwe blokjes krijgen een gothoogte van minimaal 3,5m en maximaal 6,5m. De minimale nokhoogte is 10,0m bij een lage gothoogte en maximaal 11,0m bij een hoge gothoogte,
- De rode blokjes krijgen een gothoogte van minimaal 6,0m en maximaal 6,5m. De maximale nokhoogte is 11,0m,
- De woningen krijgen een symmetrisch zadeldak,
- Kaphelling minimaal 40 en maximaal 45 graden,
- De hoofdvorm van de bouwmasa is eenvoudig,
- Accenten mogen een geïntegreerd onderdeel zijn van het ontwerp, hierbij valt te denken aan een dwarskap of een gemetselde dakkapel,
- Bij- en/of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

### Gevelkarakteristiek

- De bebouwing krijgt een eigentijdse vormgeving,
- Bij de kopgevels is het wenselijk dat er extra aandacht wordt geschonken aan de uitwerking als het gaat om uitstraling en woonbeleving. Vooral daar waar kopgevels grenzen aan het openbaar gebied is het gewenst dat vanuit de woning de oriëntatie richting het openbare gebied plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld door raamkozijnen in de zijgevel en/of de entree in de zijgevel te plaatsen.





Eigentijdse vormgeving



Details in de uitwerking geven de woningen karakter



Details in de uitwerking geven de woningen karakter

### Materialisatie en detaillering

- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk,
- Kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak,
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling in kleur-/ materiaalgebruik en detailniveau met een eigentijdse vormgeving.

### Parkeren

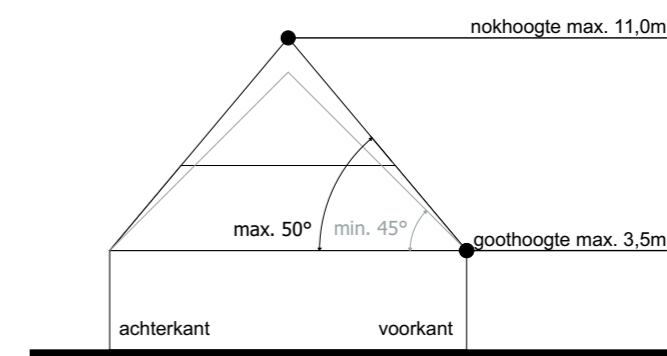
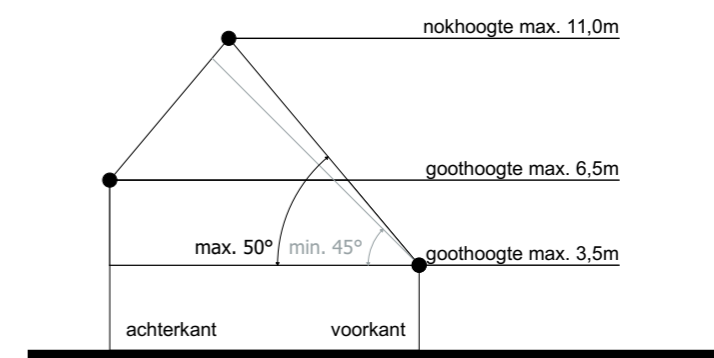
Parkeren in dit deelgebied gebeurt deels op eigen terrein deels in de openbare ruimte. Het parkeren op eigen terrein gebeurt naast de woning.



Openingen in de zijgevel geven extra kwaliteit aan de woning en de omgeving



Langskap met een dwarskap als accent



## DEELGEBIED C

### Karakteristiek

Het deelgebied kenmerkt zich door de middelmatige korrelgrootte van de volumes. De volumes hebben een lage gootlijn aan de voorzijde en eventueel een hogere gootlijn aan de achterzijde van de woning. De nieuwbouw krijgt een eigentijdse uitstraling en kan worden voorzien van accenten om aan te sluiten bij het karakter van het dorp.

### Plaatsing

- Gevellijn ligt vast in het stedenbouwkundige plan,
- De woningen worden of straatgericht of naar openbaar gebied georiënteerd. Dit zegt niets over de indeling van de plattegrond.

### Massa en vorm

- Woningen met een symmetrisch zadeldak hebben een maximale goothoogte van 3,5m en een maximale nokhoogte van 11,0m,
- Woningen met een asymmetrisch zadeldak hebben aan de voorzijde van de woning een lage goothoogte van maximaal 3,5m. Aan de achterzijde van de woning is een maximale goothoogte van 6,5m toegestaan. De woningen hebben een maximale nokhoogte van 11,0m
- Kaphelling minimaal 45 en maximaal 50 graden,
- De hoofdvorm van de bouwmasa is eenvoudig,
- Accenten mogen een geïntegreerd onderdeel zijn van het ontwerp, hierbij valt te denken aan een dwarskap of een gemetselde dakkapel,
- Bij- en/of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

### Gevelkarakteristiek

- De bebouwing krijgt een eigentijdse vormgeving,
- Bij de kopgevels is het wenselijk dat er extra aandacht wordt geschonken aan de uitwerking als het gaat om uitstraling en woonbeleving. Vooral daar waar kopgevels grenzen aan het openbaar gebied is het gewenst dat vanuit de woning de oriëntatie richting het openbare gebied plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld door raamkozijnen in de zijgevel en/of de entree in de zijgevel te plaatsen.



Asymmetrisch zadeldak



Eigentijdse uitstraling met aandacht voor de kopgevels

**Materialisatie en detaillering**

- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk,
- Kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak,
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling in kleur- en materiaalgebruik en detailniveau met eigentijdse vormgeving.

**Parkeren**

Parkeren in dit deelgebied gebeurt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte.



Aandacht voor materiaal en detail



Langskap met een dwarskap als accent





Eigentijdse uitstraling met gemetselde dakkapellen



Krachtige uitstraling door sterk ritme (rode pan is geen onderdeel van de beeldkwaliteit)



Asymmetrisch zadeldak



Eigentijdse uitstraling met een verhoogde gootlijn

**"De nieuwbouw wordt een verlengde van de bestaande buurt"**

**PROJECTNAAM**

Stedenbouwkundig plan Kooistraat e.o. Kantens

**OPDRACHTGEVER**

Gemeente Het Hogeland

**PROJECTTEAM**

Leonie Wenker

Beatrice Montesano

Karlijn Keppel

**STATUS**

Definitief Ontwerp

**DATUM**

3 november 2021

**KAW**

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

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) | +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)



Koöperatieve  
Architekten  
Werkplaats