BEELDKWALITEITSPLAN
DE TIP VAN NORG

Concept

CONCEPT

Voor dit beeldkwaliteitsplan hebben wij ons laten inspireren door het Groot Apeldoorns Landschaps Kookboek (Buro Harro en Uitgeverij Blauwdruk, juli 2011) en aan het Klein Apeldoorns Dorpen Kookboek (gemeente Apeldoorn en uitgeverij Blauwdruk, september 2012). Met dank aan: bewoners van de Tip, eigen archief, JG Norg en Google Maps voor foto's en informatie. Kaarten: Ruimtelijke Plannen.nl, Historisch Archief, Historische Vereniging Norg, Jans Stevens, JG Norg, Pieter Veen, Vista landscape architecture and urban planning en eigen archief.

CONCEPT

INHOUD

1. Inleiding
2. Ruimtelijke bouwstenen
3. Gewenste beeldkwaliteit
4. Samenvatting handreikingen
5. Welstandskader

PLANGEBIED DE TIP



1. INLEIDING

1.1 WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

We willen allemaal graag wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke omgeving. Maar mooie landschappen, fijne gebouwen en sfeervolle openbare ruimte ontstaan niet van zelf. Dat vraagt om een samenleving die zelf de verantwoordelijkheid wil nemen voor de ruimtelijke kwaliteit van zijn eigen omgeving. De bewoners van de Tip willen dit ondersteunen door het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan als hulpmiddel voor het maken van plannen voor het plangebied De Tip.

1.2 WAT IS EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied De Tip in woord en beeld en beoogt de ruimtelijke kwaliteit van de Tip te versterken, zodat het er niet alleen mooier wordt maar ook de eigenheid van het gebied blijft bestaan. Het geeft informatie over de wijze waarop kavels in het bosgebied vorm krijgen en/of behouden en duidelijkheid over wat wel en niet wenselijk is. De meerwaarde van de transformatie van De Tip is voornamelijk gelegen in de goede ruimtelijke ordening en consistente planologie, waarmee een transitie die reeds in de jaren 90 van de vorige eeuw werd ingezet door de toenmalige gemeente Norg, wordt voltooid.

UNCERT

1.3 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is de helpende hand bij het maken van plannen. Daarin wordt niet voorgeschreven wat concreet gedaan moet worden. Het geeft wél handreikingen om te helpen bij de planontwikkeling zodat die aansluit op de gebiedskarakteristiek.
Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de verschillende ruimtelijke bouwstenen van het dorp Norg/de Tip.
De Handreikingen in hoofdstuk 3 geven inspiratie, aanbevelingen en ideeën om voor iedereen die aan de slag gaat in De Tip tot mooie en haalbare plannen te komen.
In hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan vinddt u een handreiking voor bewoners om de gewenste beeldkwaliteit in stand te houden danwel te bereiken.
Tenslotte bevat hoofdstuk 5 een formeel welstandskader. Dit zijn de regels die de Woningwet vraagt om derden-belanghebbenden voldoende zekerheid te bieden dat het gebied niet verrommelt. Omdat de gemeente Noordenveld een groot vertrouwen heeft in de eigen verantwoordelijkheid van de samenleving is het aantal regels beperkt. Het welstandskader in hoofdstuk 4 zijn de regels op grond van de Woningwet waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst.

1.4 RELATIE BEELDKWALITEITSPLAN MET BESTEMMINGSPLAN

In het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan voor de Tip wordt een juridische regeling opgenomen over de wijze waarop gronden mogen worden gebruikt en in welke mate ze mogen worden bebouwd. Daarnaast wordt dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast het officiële welstandskader (dit zijn de regels op grond van de Woningwet waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst) worden in het beeldkwaliteitsplan handreikingen gegeven over de wijze waarop de gebiedseigen kwaliteiten versterkt kunnen worden. Deze handreikingen worden niet alleen voor bebouwing gegeven maar ze hebben ook betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en aspecten als bijvoorbeeld erfscheidingen en groenstructuren.

1.5 DEFINITIE VAN HET GEBIED

Het plangebied wordt begrensd door de Postmaatseweg 2 tot en met 18 (even zijde) en 1 tot en met 17 (oneven zijde), en de percelen Langeloërweg van nr. 32 tot en met nr. 58 (even zijde). In de volksmond en wordt dit gebied de “Tip Postmaatseweg / Langeloërweg” of kortweg “De Tip” genoemd. Op de volgende pagina wordt het plangebied op een luchtfoto en op een kaart weergegeven.



GOOGLE MAPS

CONCEPT

2. RUIMTELIJKE BOUWSTENEN

In dit hoofdstuk wordt besproken hoe de Tip is ontstaan en waaruit het gebied bestaat. Wat karakteriseert het gebied?

2.1 GESCHIEDENIS

Al in de middeleeuwen was Norg het centrale kerkdorp van de regio. Hier deden inwoners van omringende buurschappen hun inkopen op de markt, bij lokale ambachtslieden en neringdoenden. Hier huisde ook de schulte (politiecommissaris) en zegevierde het recht naar de normen van die tijd tijdens de 'goorspraken' die er regulier plaatsvonden. Ten zuiden van het dorp lag de zeer uitgestrekte Norger Esch, waarvan het oudste deel – tussen Norg en Norgerholt – nu waarschijnlijk al meer dan duizend jaar oud is. Op het moment van ruilverkaveling in de jaren zestig lagen hier meer dan zeshonderd kleine akkers.

GRAZENDE KUDDES

Middeleeuwse herders verzamelden de kuddes runderen en schapen op de brinken. Onder het uitbundige gezang van veldleeuweriken leidden zij hun dieren over een netwerk van veedriften naar de rijke bosweiden, groenlanden en heidegebieden ten noorden, oosten en westen van Norg om daar te grazen. Twee grote houtwallen aan weerszijden van deze veedriften zorgden dat de kuddes niet de erven langs de weg of de es opliepen. Overblijfselen hiervan zijn tegenwoordig nog te zien langs enkele uitvalswegen van Norg. In de lente en herfst vonden er op de brinken jaarmarkten plaats, met name voor de handel in vee met omliggende streken.

HET ONTSTAAN VAN DE DUINEN

Na de Middeleeuwen gingen de boeren uit Norg steeds meer produceren voor de markt in de stad Groningen. Uitbreiding van productie bracht sterke vergroting van de schaapskuddes, toenemend plaggen van de heide en groeiend handelsverkeer met zich mee. In de negentiende eeuw verschenen aan weerszijden van het dorp twee molens. Dit alles was van grote invloed op het landschap. Het groene en afwisselende landschap van de woeste gronden en heidevelden werd aangetast, waardoor de onderliggende bodem ging verstuiven. Hierdoor ontstonden de stuifduingebieden de Molenduinen, de Langeloërduinen en de Oosterduinen.

HET DENNENBOS

Om de stuifduinen in de Langeloërduinen werd in de 19e eeuw een wal gelegd om te voorkomen dat noordwesterwinden het zand richting het dorp Norg bliezen en het stuifzandgebied te ver zou uitbreiden. Om de zandverstuiving verder tegen te gaan werden er rond Norg in de loop van die eeuw stukken dennenbos aangeplant. Op de kaart uit 1830 is duidelijk te zien hoe klein het bosgebied dan nog is.



STAFKAART 1830 EN 1823: HET BOS TEN NOORDEN VAN NORG WAS NOG ZEER BEPERK

CONCEPT

De dennen hadden het gewenste effect. Maar ondanks de begroeiing met dit inmiddels volwassen uitheemse bos is aan het hobbelige reliëf nog altijd heel goed te zien dat dit vroeger een woestijn met talrijke zandduinen was. Zo werden pas in 1917 door Hendrik Freerk Tillema de eerste bomen gezaaid in de Molenduinen en ontstond het Tillemabos.

2.2 TOERISTISCH LANDSCHAP

Vanaf de jaren 20 van de vorige eeuw ontwikkelde Norg zich tot een recreatieve trekpleister. Dat kwam door de hoge belevingswaardering van het landschap en de natuur. Destijds zocht de passieve recreant hier naar ontspanning, rust, ruimte, schone lucht, het ongerepte en het woeste. Deze populariteit resulteerde in een groot aantal recreatieve voorzieningen in en om het dorp, zoals pensions, hotels, zomerhuisjes. De Langeloërduinen hebben een lange geschiedenis als speelbos. Van motorcrosses tot militairy, van mountainbike tot canicross, in heden en verleden wordt het bos intensief gebruikt.



Een fraai parcours is door de Lelie-ruiters te Norg in de Langeloër Duinen uitgezet en Zaterdag met een cross country officiëel in gebruik genomen.

Opening van de springtuin te Norg

Eerste cross country werd een dubbel succes voor de Groninger Politie-ruiters

Weinig fraais bij Leeuwarden-Sneek

Deze ontmoeting tussen de beide Friese volksclubs werd door een talrijk publiek bijgewoond. De kijkers kregen

2.3 ARCHITECTUUR

In de Tip herinnert de architectuur aan deze recreatief gouden tijden. Zoals huizen in het 'Vacantieoord' Den en Duin, opgericht door Roelof Polling, en waar, net als De Fles aan Langeloërweg 56, Sonnevanck op nummer 50 en op Langeloërweg 44 voorbeelden van de Amsterdamse School worden aangetroffen, zoals huis De Witte Hoek.



Ook andere bebouwing in het gebied is een duidelijk historisch voorbeeld van recreatiewoningen. Er waren gemeubileerde landhuizen bij, van alle gemakken voorzien, zoals electrisch koken en een dienstbode.

Uitspanning de Norgerberg, uitkijktoren De Belverdère, Dierenpark en Kinderboerderij de Vluchtheuvel, het natuurbad uit 1936: Norg was een levendige plaats waar uitbundig werd gerecreëerd naar de toenmalige maatstaven. Zelfs hotel Karsten had een thee- en speeltuin. Maar in de jaren 90 van de vorige eeuw veranderden de maatstaven voor recreatie. Het parkje Bos en Duin raakte in moeilijkheden en werd in 2014 overgenomen door camping de Norgerberg, die door forse investeringen een kwaliteitsslag maakte voor de camping en het huisjespark. De recreatiewoningen Dennen I en II werden samengevoegd als beheerdershuis. De meeste recreatiewoningen aan de Langeloërweg werden in de jaren 50 en 80 reeds herbestemd tot permanente bewoning. De woningen aan de westzijde van de Postmaatseweg volgden in de jaren 90 en 10.



VRIJWEL ALLE WONINGEN AAN DE POSTMAATSEWEG EN DE LANGELOËRWEG WAREN RECREATIEWONINGEN, BLIJKENS DIT KAARTJE UIT DE JAREN 30.


Langelo
School
Schelingveen
Oosterveenschestille
Grootveen
Langelo-
Duinen
Oosterveen
Oosterveen-
Duinen
Oosterveenschedijk
Eem
Oldehof
Molendijk
Molenveen
Molendijk
Eemsmastraatweg
Zwembad
Zuiver-Fabriek
Schimmer
Gemeentehuis
Noorderveen
Noorderveen
Noorderveen

bouwrijp maken van nieuwbouwplan Oosterveld, aan de oostkant van het dorp. Na jaren van discussies en onderzoeken (het plan loopt al vanaf 1968) mag er nu (2019) gebouwd worden. In eerste instantie zal er een aantal vrijstaande woningen worden gebouwd, later gevolgd door gefaseerde nieuwbouw.

2.6 GROENSTRUCTUREN

Norg beschikt over doorgaande groenstructuren, doorsneden door de Langeloërweg en de Donderseweg. Langs deze doorgaande wegen is een begeleidende groenstructuur zoals boomsingels en houtwallen aanwezig. De Langeloërweg heeft begeleidende beplanting in de vorm van een berm met eiken tussen de hoofdrijbaan en het fietspad. Langs de Postmaatseweg liggen door (hout-)wallen en bossages. Deze vormen de natuurlijke afscheiding tussen de percelen en de weg.

Ook worden de diverse kavels aan beide wegen vaak gescheiden door houtsingels, vaak haaks op de weg. De lange houtwal die loopt van de voormalige portierswoning van Boscamping Langeloerduinen tot en met de villa Langeloërweg 44 vormt de eeuwenoude achterbegrenzing van de bebouwing van de Tip naar de Langeloërduinen.

2.7 WEGENSTRUCTUREN

In het dorp komen vijf doorgaande wegen uit andere dingspelen samen: vanuit Eelde (Donderen), vanuit Vries (Peest), vanuit Assen (Westervelde), vanuit Een en vanuit Roden (Langelo).
De Tip van Norg ligt historisch gezien aan twee doorgaande wegen; de weg van Roden/Langelo naar Norg (Langeloërweg) en de weg van Norg naar Een (Postmaatseweg). Net als alle andere wegen in Norg waren dit zandpaden. In … werd de Langeloërweg als provinciale weg verhard en uitgebreid met een fietspad. De voormalige berm met eiken werd een groenstrook die de rijbaan van het fietspad scheidde. De gronden van het fietspad werden opgekocht van de grondeigenaren. Dat dat op sommige plekken niet gelukt is, verklaart de slingering die het fietspad maakt ter hoogte van Langeloërweg 32 en 44.



LANGELOËRWEG MET LINKS HET FIETSPAD

CONCEPT

2.8 EEN GEBIED MET DRIE SFEREN

De verschillende wegen en hun karakteristieken brengen drie sferen met zich mee. De doorgaande weg Langeloërweg is een 60- en 50-kilometerzone, het verharde gedeelte van de Postmaatseweg (die tevens de toegang vormt tot de ijsbaan) is een laan met villa-bebouwing en het onverharde gedeelte van de Postmaatseweg heeft meer de uitstraling van een bospad.

2.9 DE HUIDIGE BEELDKWALITEIT: MIX VAN BESTEMMINGEN

De Tip wordt in 2019 gekenmerkt door een mix van permanente bewoning, recreatiewoningen die permanent bewoond worden. Aan het gebied grenzen een recreatiepark en een camping. Daarnaast vormt het gebied de overgang naar het bosgebied Molenduinen (westzijde) en Langeloërduinen (oostzijde). Aan de zuidzijde ligt een meetstation van de NAM/Shell en sluit het aan op de kernbebouwing van het dorp Norg. Aan de noordzijde vormt het de overgang naar het buitengebied.



LANGELOËRWEG (N331)



POSTMAATSEWEG (VERHARD)



POSTMAATSEWEG (ZANDWEG)

CONCEPT

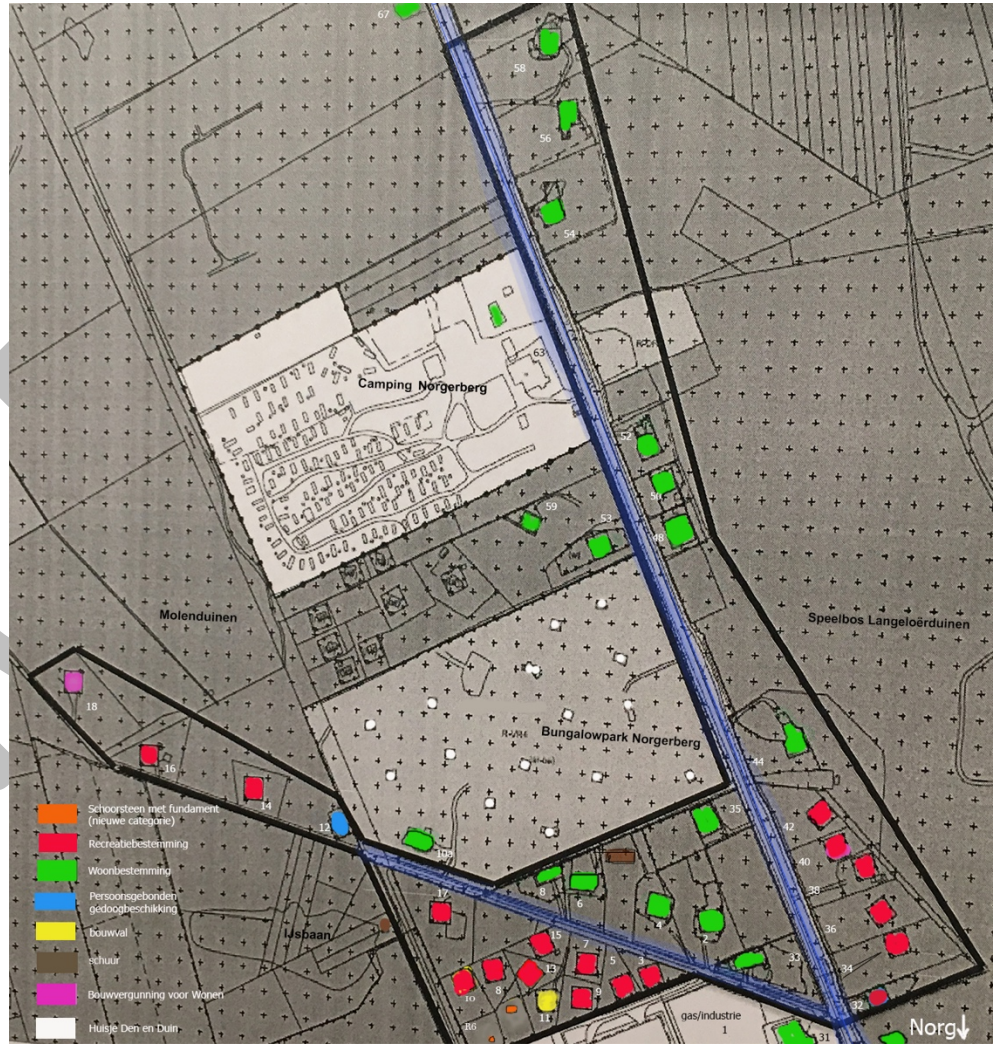
2.9 DE HUIDIGE BEELDKWALITEIT: MIX VAN BESTEMMINGEN

De Tip wordt in 2019 gekenmerkt door een mix van permanente bewoning, recreatiewoningen die permanent bewoond worden. Aan het gebied grenzen een recreatiepark en een camping. Daarnaast vormt het gebied de overgang naar het bosgebied Molenduinen (westzijde) en Langeloërduinen (oostzijde). Aan de zuidzijde ligt een meetstation van de NAM/Shell en sluit het aan op de kernbebouwing van het dorp Norg. Aan de noordzijde vormt het de overgang naar het buitengebied.

Als we inzoomen op de twee deelgebieden, laat de huidige stedenbouwkundige situatie van het plangebied de Tip zich als volgt omschrijven. Het gebied ten noorden van de Postmaatseweg (even nummering) betreft een gebied met een aantal vrijstaande woningen (aan het begin van de Postmaatseweg) en een aantal voormalige recreatiekavels.

Op een van deze voormalige recreatieve kavels die grenzen aan de woonkavels is een royale vrijstaande woning gebouwd en dit deel van de Postmaatseweg heeft de uitstraling van een gebied waar permanent wordt gewoond.

Het gebied ten zuiden van de Postmaatseweg (oneven zijde) is een driehoek gelegen tussen de Molenveenweg, de Postmaatseweg, het bedrijventerrein Ordel (waar zo'n 10 ondernemers zijn gevestigd in een pand met een eigen woning) en de NAM/Shell-meetlocatie, en is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien een "eiland" met een aantal recreatiewoningen. Qua grootte en materiaalgebruik is hier voor percelen 5 en 17, alsmede Molenveenweg 6 sprake van recreatiewoningen. Percelen nummer 3, 7, 13 en 15 hebben door hun stenen bouw de uitstraling van permanente woningen. Zichtbaar is dat hier permanent wordt gewoond.



CONCEPT

In dit deelgebied zijn enkele percelen met onduidelijke bebouwing. Op het perceel Postmaatseweg 11 staan de resten van een woning. Op Molenveenweg 10 staat een dichtgetimmerd huis. Op Molenveenweg 6 en 4 staan schoorstenen met een fundament.

Voor wat betreft het deel van het deelgebied langs de Langeloërweg (gelegen ten oosten van de weg, met even nummering) heeft het merendeel van de woningen die direct aan deze weg zijn gelegen een gewone woonbestemming. Zes recreatiewoningen in deze strook (nummers 32 t/m 42) vormen een uitzondering. Deze woningen liggen deels binnen de bebouwde kom van Norg. De woningen die verder van het dorp liggen, hebben een woonbestemming.

2.10 AARD VAN DE KAVELS

Alle woningen in het gebied zijn solitair gelegen en met uitzondering van de woningen aan de Molenveenweg en Postmaatseweg 14 t/m 18 liggen zij aan de verharde weg, met een afstand tot maximaal 100 meter. De percelen beschikken over een eigen oprit, met uizondering van Langeloerweg 38 en 36, die recht van overpad verleend krijgen van nummer 40.

De kavels zijn lommerrijk, met een bosachtige uitstraling. Aan de weg-zijde wordt de begrenzing in sommige gevallen middels een houtwal bekrachtigd. De bebouwing ligt vrijwel zonder uitzondering op het midden van de kavels.

2.11 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE

De infrastructuur van de Postmaatseweg behoort aan de Boermarke. Voor het overige heeft de gemeente het beheer van de openbare ruimte van het gebied. Wegen, paden, grond, parkeerplaatsen, bodem, planten en overige begroeiing, leidingen en aansluitingen voor water, elektra, gas, riool, telefoon en glasvezel, openbare verlichting, rioolputten en –pompen, gasleidingen, wekelijks gescheiden afvalinzameling, beschoeiingen, brandveiligheid en gladheidsbestrijding. Het gebied voldoet aan de gemeentelijke normen en richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte.



AFVALCONTAINERS AAN DE POSTMAATSEWEG

CONCEPT

2.12 RECREATIE EN VRIJETIJDSECONOMIE

Omdat De Tip bestaat uit openbare weg en bebouwing, is er in De Tip zelf geen ruimte voor recreatie en vrijetijdseconomie. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de omliggende campings, het aangrenzende bungalowpark, het aangrenzende sport- en speelbos Langeloërduinen, het nabijgelegen zwembad, de natuurijsbaan en de wandelpaden in de Molenduinen.



De Postmaatseweg is de weg naar de Molenduinen en wordt veel bewandeld. De Molenduinen is aantrekkelijk voor de dagrecreant maar wordt vooral bezocht door bewoners van Norg en bezoekers/recreanten van de Norgerberg. Beide wegen zijn voorzien van fietspaden die veel worden gebruikt door recreanten, en in het geval van de Langeloërweg ook voor doorgaand fietsverkeer.

In de Langeloërduinen is een natuurbeleefpad. De militairy (samengestelde wedstrijd voor paarden) wordt er nog steeds jaarlijks gehouden. Ook zijn er jaarlijks diverse fiets-, mountainbike en wielren-gerelateerde evenementen. Er gaan stemmen op om de Bèlvédère te herbouwen.

CONCEPT

3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk komen concrete maatregelen en voorstellen aan bod om de plaatselijke kernkwaliteiten te versterken en de beeldkwaliteit te verbeteren.

De Tip van Norg krijgt een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitsimpuls door de recreatiewoningen, die nog niet een gewone woonbestemming hebben een gewone woonbestemming te geven. De bestaande lappendeken aan bestemmingen wordt vervangen door een enkele bestemming voor het gehele gebied. De noodzakelijke integratieslag met de naastgelegen (permanent bewoonde) kern levert daarmee een duurzame ruimtelijke kwaliteitsslag op. De woningen die niet de bij of krachtens de Woningwet aan de bestaande woning gestelde eisen voldoen (bouwbesluit 2012), worden hieraan aangepast. De kwaliteitsverbetering kan gestimuleerd worden middels hypotheek- en financieringsmogelijkheid o.b.v. functiewijziging en te verwachten meerwaarde. Bewoners weten waar ze aan toe zijn en kunnen investeren in hun woonomgeving. Verkrotting wordt daarmee tegengegaan.

De bouw van levensloopbestendige woningen wordt gestimuleerd. Bewoners die aanpassingen aan hun woning moeten verwezenlijken om daar gezien hun leeftijd te blijven wonen kunnen dat bij een bestemmingswijziging doen.

De openbare ruimte van de Tip heeft een Drentse landelijke identiteit. Deze wordt zo veel mogelijk behouden. In het gebied wordt terughoudend omgegaan met (extra) straatverlichting.

In overleg met de Boermarke wordt gestreefd naar verbetering van het onderhoud van het onverharde deel van de Postmaatseweg.

STREEFBEELD

- Boskarakter behouden
- Bebouwing overgang in bosrand
- aaneengesloten Tip zonder hekken
- kavelgrenzen d.m.v. houtwallen

* behouden van het landelijke en informele karakter van de openbare ruimte

- behouden en onderhouden van het onverharde wegdeel
- behouden van de duisternis van het buitengebied

3.1 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR

De uitgangspunten van de boswoonsfeer De Tip vormen ook de input voor het beeldkwaliteitsplan. De kavels van beide deelgebieden liggen in een bosrijke omgeving aan de rand van en deels in het dorp Norg. De randen van beide deelgebieden hebben een nauwe relatie met het bosgebied en vormen ook de overgang hier naartoe. De Tip geeft door die voelbare relatie met het bos een argeloos en niet-ontworpen gevoel met voldoende ruimte en lucht. De bebouwing in de Tip wordt van oudsher gekarakteriseerd door drie kenmerken: de recreatie-oorsprong, landelijke uitstraling en eigenwijze, vooruitstrevende architectuur.

CONCEPT

De woningen staan vrij in het groen, met beperking van verharding en hekwerken en waarborgen een bosachtige inrichting. Voor de bewoning zijn de steekwoorden: ruimte, privacy en een informeel uitzicht. Zo is variatie in de bosbuurt heel erg belangrijk, waarbij niet alle woningen op dezelfde rooilijn staan.

In de twee deelgebieden kunnen door de drie verschillende sferen verschillende eisen aan de beeldkwaliteit worden toegekend. De Postmaatseweg biedt kavels van beperkte(re) omvang, waarbij de bebouwing vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Een gevarieerd beeld van woningen in combinatie met niet al te expressieve architectuur sluit op de omgevingskenmerken van het bos aan. Veel huizen zijn rietgekapt en doen landelijk aan.

Ook aan de Langeloërweg zien we traditionele 30-er jaren recreatie-architectuur: gekenmerkt door rode baksteen, glas-in-lood-ruiten en rietgedekte kappen. De Langeloërweg heeft grotere kavels en de bebouwing is minder goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Daarom biedt dit deelgebied van oudsher meer ruimte en vrijheid voor bouwoppervlak en diversiteit in architectuur en kleur.

Aan beide wegen staan tevens grote woningen uit de jaren 30 met typerende scherpe daklijnen, opgetrokken uit rode baksteen en met een dakbedekking van dakpannen.
De eenheid binnen deze diversiteit van bebouwing zou een kwaliteitsslag betekenen voor het gebied. Dat kan bereikt worden door bij nieuwe bebouwing de bestaande bebouwing in het gebied als uitgangspunt te nemen. Door deze uitgangspunten een eigentijdse, architectonische toets mee te geven, wordt ook recht gedaan aan de speelsheid van de architectonisch interessante bebouwing in het gebied.





WONINGEN AAN DE POSTMAATSEWEG

CONCEPT







LANGELOËRWEG 44 EN POSTMAATSEWEG 10



WONINGEN AAN DE LANGELOËRWEG





VEEL KAVELS WORDEN BEGRENSD DOOR (HOUT-)WALLEN

3.2 DUURZAAMHEID

De gemeente Noordenveld wil in 2014 klimaatneutraal zijn. Duurzame bouw draagt daaraan bij.

Daarom wordt bij de aan te passen woningen gestreefd naar energiezuinige oplossingen, door onder andere het gebruik van een warmtepompinstallatie of andere gas-vervangende techniek, extra isolatie,
en een ingebouwd accusysteem voor energieopslag. Het gebruik van duurzame materialen met oog voor hergebruik heeft de voorkeur. Zonnepanelen zijn vanwege het boskarakter en de bijkomende schaduw helaas niet effectief in het gebied. Dit kan ondervangen worden door deelname aan een postcoderoos.

3.3 ERFBEPLANTING EN AFSCHEIDINGEN

Van oudsher bestaat de erfafscheiding in het bos niet uit hoge schuttingen om het private af te schermen van de omgeving. Waar mogelijk bleven erfafscheidingen beperkt tot een kleinschalige markering van het ‘mijn en dijn’ door middel van lage (hout-)wallen. Het is daarom belangrijk hierin te voorzien op een manier die toch goed aansluit bij de karaktertrekken van de Tip. Daarnaast liggen de kavels in de bosrand. Gazonnetjes, stoepen en grootschaligbetegeling zijn hier niet passend.

CONCEPT

3.4 WEGEN EN OPENBARE RUIMTE

Het boskarakter wordt niet alleen gedragen door de kavels en de gebouwen maar ook door de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte in de Tip wordt gekenmerkt door twee openbare wegen, waarvan een de drukke Langeloërweg. Hoewel de weg van asfalt is, zorgen de bermen voor een relatie met het bos. Trottoirs, afgebakende parkeervakken en andere stadse oplossingen ontbreken en de parkeerplekken d ie er zijn bestaan uit zandvlaktes. De bewoners parkeren op privéterrein en hebben daar ook voldoende ruimte voor. De Postmaatseweg is vanaf de Langeloërweg geasfalteerd. Het asfalt gaat over in straatstenen ter hoogte van de ingang naar het gasmeetstation. Vanaf de Molenveenweg is de weg onverhard.



Aan de Postmaatseweg is geen straatverlichting. Aan de Langeloërweg begint de straatverlichting pas bij het bebouwde-kom-bord.

CONCEPT

4. HANDREIKINGEN

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan voor de gewenste beeldkwaliteit van het gebied.

4.1 ALGEMEEN BEELD

* Houd De Tip geïntegreerd in de bosrand
* Koester en handhaaf het bos
* Behoud doorzichten naar het bos
* Koester het kleinschalige, besloten karakter van de Tip
* Respecteer de drie verschillende sferen
* Gebruik en benadruk het reliëf van de duinen en houdt het zichtbaar
* Koester het lommerrijke, losse en groene beeld (dus geen trottoirs en uitgebreide bestrating en behekking)
* Zorg ervoor dat de verschillen tussen de drie sfeergebieden waaruit de Tip bestaat zichtbaar blijven
* Houd het bos toegankelijk door informele in de loop der tijd ontstane padenstructuren
* Zet geen hekwerk aan de rand van de kavel aan de weg
* Integreer noodzakelijke hekwerken of afrasteringen in de bosrand of groenstructuren
* Kies hekwerken en rasters passend bij het boskarakter en zorg dat ze zo laag mogelijk zijn en zo veel mogelijk van een natuurlijk materiaal
* Behoud de onverharde weg
* Gebruik gebiedseigen beplanting



LOMMERRIJK EN GEÏNTEGREERD IN DE BOSRAND

CONCEPT

4.2 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR





BIJGEBOUWEN HEBBEN EEN (BEELD-)RELATIE MET HET HOOFDGEBOUW

* Zorg er voor dat de bebouwing een groene achtergrond van beplanting heeft
* Zorg voor voldoende open ruimte op de voorgrond
* Sluit aan bij maat en schaal van de bestaande permanente bebouwing in de Tip
* Gebruik de bestaande bebouwing in het gebied als uitgangspunt en inspiratie (dit versterkt eenheid)
* Probeer nieuwe woonvormen gebaseerd op traditionele types te ontwikkelen (geeft eenheid maar ook speelsheid, eigentijdsheid, passend in het huidige landschap)
* Eigentijdse vertalingen van oude voorbeelden leveren nieuwe kwaliteiten voor het gebied
* Behoud de hiërarchie op het erf en de kavel
* Zet bijgebouwen los van het hoofdgebouw
* Gebruik waar mogelijk vergelijkbare kappen op hoofd- en bijgebouwen

CONCEPT

4.3 ERFBEPLANTING EN AFSCHEIDINGEN

• Respecteer het bos en gebruik bijvoorbeeld bestaande waardevolle bomen als onderdeel van de erfinrichting, of behoud - wanneer het erf of de tuin een kleine ‘enclave’ in het bos vormt - de randen van de kavel ‘bossig’, grillig en natuurlijk.
• Maak geen gazonnetjes, stoepen en strakke goten
* Wees zuinig op bestaand opgaand groen en gebruik dat als kapstok voor inpassing van nieuwe bebouwing
* Maak een groene erfafscheiding met gebiedseigen beplanting
* Werk met het landschap
* Gebruik gebiedseigen beplanting
* Beplant kavelgrenzen in de met houtwallen en houd ze toegankelijk voor wild
* Zorg ervoor dat de randen van de terreinen groen blijven en van voldoende volume



4.4 WEGEN EN OPENBARE RUIMTE

* Zorg er voor dat noodzakelijke voorzieningen als parkeren en opslag op eigen terrein ingepast worden
* Wees terughoudend met verlichting, op erf en aan de openbare weg
* Behoud het onverharde wegdeel Postmaatseweg
* Houd de openbare ruimte in de Tip informeel, dus geen extra bestrating, trottoirs, verlichting, zebrapaden etc.

CONCEPT

5. WELSTANDSKADER

In de voorgaande hoofdstukken heeft u kunnen lezen wat de kwaliteiten van de Tip zijn en hoe die kwaliteiten het beste tot zijn recht kunnen komen.

In de woningwet staat dat elke gemeente ook verplicht is om ruimtelijke eisen aan te geven waaraan bouwwerken tenminste moeten voldoen. De minimale kwaliteit die de leefomgeving nodig wordt vastgelegd in eisen. Die eisen zijn te vinden in de welstandsnota
en ze worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandscommissie). De welstandsnota geeft de burger dus duidelijkheid op basis waarvan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit haar afwegingen maakt.

In het beeldkwaliteitsplan, wordt naast het inspiratiekader, beschreven in de handreikingen van hoofdstuk 4, de welstandsnota, die voor de hele gemeente geldt, toegespitst op dit specifieke gebied. Dit hoofdstuk uit het beeldkwaliteitsplan geeft het formele welstandskader voor de Tip, het kader waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst. Dit hoofdstuk vervangt dus voor de Tip de welstandsnota. Omdat de gemeente Noordenveld een groot vertrouwen heeft in de verantwoordelijkheid de samenleving voor de kwaliteit van de leefomgeving blijft het aantal formele regels beperkt.

CONCEPT

BEHEERCRITERIA

Situering (bestemmingsplan is maatgevend)

Verkavelingtype:	Vrijstaand
Positie onderling:	Gevarieerd
Afstand onderling:	Grote onderlinge afstand
Plaatsing op de kavel:	Gevarieerd
Bouwrichting:	Gevarieerd
Herhaling/ritmiek:	Door sterke individualiteit en gebrek aan ordening geen herhaling en ritmiek

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

MASSA EN VORM (BESTEMMINGSPLAN IS MAATGEVEND)

Opbouw hoofdmassa:	Overwegend één of twee lagen met kelder en kap
Profiel ruimte:	Gevarieerd
Samenstelling en massa:	Gevarieerd
Kapvorm en -richting:	Gevarieerd
Relatieve omvang:	Gevarieerd
Vormbehandeling:	Gevarieerd

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

GEVELKARAKETRISTIEK

Bouwstijl:	Gevarieerd, afhankelijk van bouwperiode
Geveltypering:	Gevarieerd
Gerichtheid en oriëntatie:	Eén- of meerzijdig
Geleding:	Gevarieerd, zowel verticaal, neutraal als horizontaal
Indeling:	Gevarieerd
Plasticiteit:	Gevarieerd

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAAL

Gaaf-/oorspronkelijkheid:	In hoge mate gaaf /oorspronkelijk
Materiaalgebruik:	Gevarieerd. Baksteen, stuc, houtbouw, houten geveldelen en houten kozijnen
Kleurtoon en toepassing:	Gevarieerd, van roodbruin metselwerk, soms in een lichte kleur gepleisterd tot stuc- of schilderwerk
	Houtbouw varieert van groen/rood/geel geschilderd tot onbewerkt
	Daken bedekt met rode of (gesmoorde) grijze dakpannen of riet
Decoraties en ornamenten:	Vrijwel afwezig

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

CONCEPT

CONCEPT



Dit beeldkwaliteitsplan werd in juni 2019 gedeeld met alle bewoners/eigenaren van het Plangebied De Tip en kan op hun draagvlak rekenen.

Norg, juli 2019