



Stuifduinen Norg

Stedenbouwkundig plan

1 oktober 2021

Ziegler | Branderhorst

heijmans



Beeld ter inspiratie, een heide middenin het bos te Norg



Colofon

Stuifduinen Norg,
Stedenbouwkundig plan
1 oktober 2021

Heijmans Vastgoed
heijmans.nl
Graafsebaan 65
5248 JT Rosmalen

De Norgerberg
norgerberg.nl
Langeloërweg 63
9331 VA Norg

Ziegler Branderhorst
zieglerbranderhorst.nl
Coolhaven 96a
3024 AG Rotterdam

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	8
2.	Historie	10
3.	Locatie en context	14
4.	Participatie	18
5.	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	20
	5.1 Ambitie	20
	5.2 Centrale gedachte	22
	5.3 Natuur	24
	5.4 Doelgroepen	30
	5.5 Stuifduinen t.o.v. recreatief gemeentelijk beleid	32
6.	Toelichting op het plan	38
	6.1 De hoofdlijnen	38
	6.2 Zicht vanuit de omgeving	46
	6.3 Ontsluiting / bereikbaarheid	52
	6.4 Parkeren	54
	6.5 Fasering	56
	6.6 Water	56
	6.7 Voorzieningen	56
	6.8 Karrespoor	56
7.	Toelichting op het ontwerp voor de woningen	58
	7.1 Programmering	58
	7.2 Grootte woningen	58
	7.3 Eenlaagse heidewoning	60
	7.4 Tweelaagse heidewoning	62
	7.5 Tweelaagse boswoning	64
8.	Duurzaamheid	66
9.	Organisatie en exploitatie	68



Dronebeeld, Huidige situatie projectgebied



1. Inleiding

In het noorden van Drenthe ligt het es- en kerkdorp Norg, geliefd bij toeristen door de vele wandel- en fietsroutes, de rust en de natuur. De noordrand van het dorp grenst aan dichte bossen en dichtbegroeide restanten heideveengebiedjes. Direct tegen dit gebied aan werken Heijmans Vastgoed en De Norgerberg aan de ontwikkeling van het plan Stuifduinen: 30 high-end recreatiewoningen, opgenomen in de natuur, maximaal duurzaam en exclusief.

Dit document geeft achtergrond bij en toelichting op het plan. De opbouw is als volgt:

- Historie
- Locatie en context
- Uitgangspunten voor de ontwikkeling
- Toelichting op het plan
- Toelichting op het ontwerp voor de woningen
- Duurzaamheid
- Organisatie en exploitatie



Ligging van het plan Stuifduinen in Norg

Ziegler | Branderhorst is betrokken als stedenbouwkundig en architectonisch ontwerpbureau voor het project Stuifduinen. Dit bureau is in een vroeg stadium gevraagd om een landschapsonwerp te maken waarin recreatiewoningen maximaal geïntegreerd zijn in de natuurlijke bosrijke context.

Ziegler | Branderhorst is gespecialiseerd in het ontwerpen van landschappelijke projecten met een ruraal architectonisch idioom. In opdracht van Natuurmonumenten realiseerde

het bureau 15 gebouwen voor de Nederzetting op de Marker Wadden; een vogeleiland in het Markermeer. Het nieuwe duurzame bezoekerscentrum van het Waterloopbos wordt momenteel door het bureau ontworpen. Ziegler | Branderhorst is tevens vaste stedenbouwkundige adviseur van de gemeente Het Hoge Land (Groningen) en werkt sinds 2016 aan de integrale vernieuwing van het Centrum van het voorzieningendorp Uithuizen.

2. Historie

Norg ligt in de driehoek Groningen-Assen-Drachten en is van oudsher een belangrijk dorp waarvan de geschiedenis te herleiden is tot voor de middeleeuwen. De omgeving van Norg maakt deel uit van het esdorpenlandschap. De dorpen liggen over het algemeen langs de esranden en in de nabijheid van de beekdalen, in de gunstige overgangszone van hoog, droog en voedselarm naar laag, vochtig en voedselrijk. De essen bij Norg liggen met name ten zuiden van het dorp. De noordkant bleef lange tijd een open en onontgonnen heidegebied. De huidige bossen zijn dus van latere datum.

Door de toename van het aantal schapen breidden de heidevelden zich ten koste van de nog aanwezige bossen steeds verder uit, tot ze omstreeks 1800 hun grootste omvang hadden bereikt. Ze waren bepalend voor het totale landschapsbeeld. De dorpen met de essen en de beekdalen lagen als groene massa te midden van de uitgestrekte, vrijwel boomloze heidevelden. Op plaatsen waar de heidegronden uit lichte, zeer arme zanden bestonden, zijn door afplagging en overbeweiding zandverstuivingen ontstaan. Het grootste complex lag ten noorden van Norg (Langeloërduinen en Oosterduinen). Voor de heideplaggen gebruikte men bij voorkeur de vochtige, venige dopheidevelden, die meer humeus materiaal bevatten. Waar geen turf voorhanden was, werd de dopheide ook als brandstof en als dakbedekking voor bijgebouwtjes gebruikt. Aangenomen wordt dat de oorspronkelijk uitgestrekte wouden al tegen het eind van de vroege Middeleeuwen waren verdwenen. Op de moeilijk te bewerken gronden en langs de randen van het dorpstoebehoren zijn de bosresten nog het langst in stand gebleven. Ook de elzenbroekbossen in de natte beekdalen waren aanvankelijk moeilijk ontginbaar, waardoor

restanten hiervan nog lang in stand bleven. Hoe minimaal de oppervlakte bos en hoe dominant de heide in het landschap was, blijkt wel uit het grondgebruik van een kenmerkende marke als Norg: omstreeks 1830 bestond slechts 1% van de rondoppervlakte uit bos, tegen 72% heide, 17% groenland (weide- en hooiland) en 10% bouwland. Naast de ontginning van de hoogvenen vormde de bebossing van de stuifduincomplexen een tweede grote verandering in het landschap. Aan het einde van de 19de eeuw heeft men, om de dorpen en akkers tegen overstuiving te beschermen, op de stuifduinen bos aangelegd. Dit is onder meer gebeurd op de Molenduinen, Langeloërduinen en Oosterduinen. Omdat deze bossen werden aangelegd op het kale stuifzand, was men bij de aanleg aangewezen op pionier houtsoorten als Grove Den en ontwikkelde het bos zich aanvankelijk uiterst moeizaam. Pas in de twintigste eeuw kwam de bosontwikkeling hier goed op gang.

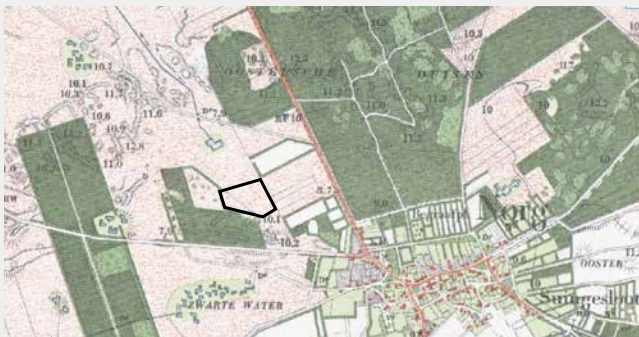
Molenduinbad historie

Idyllisch zwemmen in de Natuur. Net zoals veel dorpen in Drenthe had ook Norg een prachtig natuurbad. Daar het Natuurbad Norg niet meer aan de steeds hoger gestelde eisen voldeed, heeft de vereniging, als eigenaresse, plannen doen ontwikkelen voor een geheel nieuw bad. Een openlucht zwembad kwam voor het natuurbad in de plaats. Toen het nieuwe bad niet rendabel bleek te exploiteren, heeft de vereniging het bad aan de gemeente overgedragen. Sedert 1972 heeft Norg nu een overdekt gemeentebad. Als nieuwe naam werd gekozen het Molenduinbad, omdat het in het gebied van de Molenduinen ligt.

Bron: Toelichting Bestemmingsplan
Norgerduinen, dec 2011



Noordzijde van Norg wordt gekenmerkt door beboste zandverstuiving en een aangrenzend Beekdal van de Aa. Deze landschappelijke kwaliteiten zijn een grote trekker voor mening recreant en inwoners van Norg



1920 Hoofdzakelijk heide in het Molenduingebied begin vorige eeuw.



1940 Uitbreiding bosbouw om zandverstuiving tegen te gaan en productie van hout.

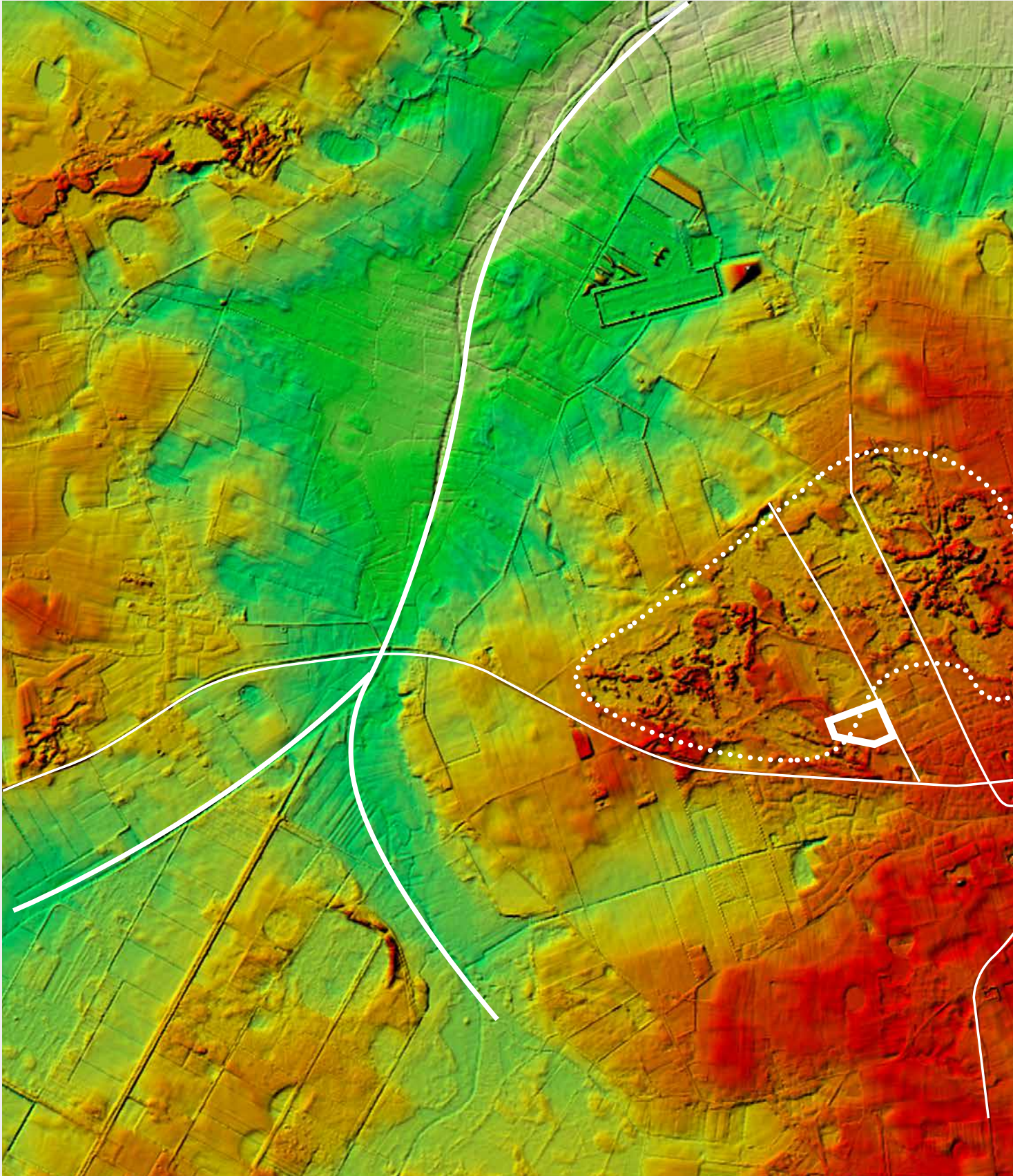


1960 Vennetjes als laatste open plekken in het bos.

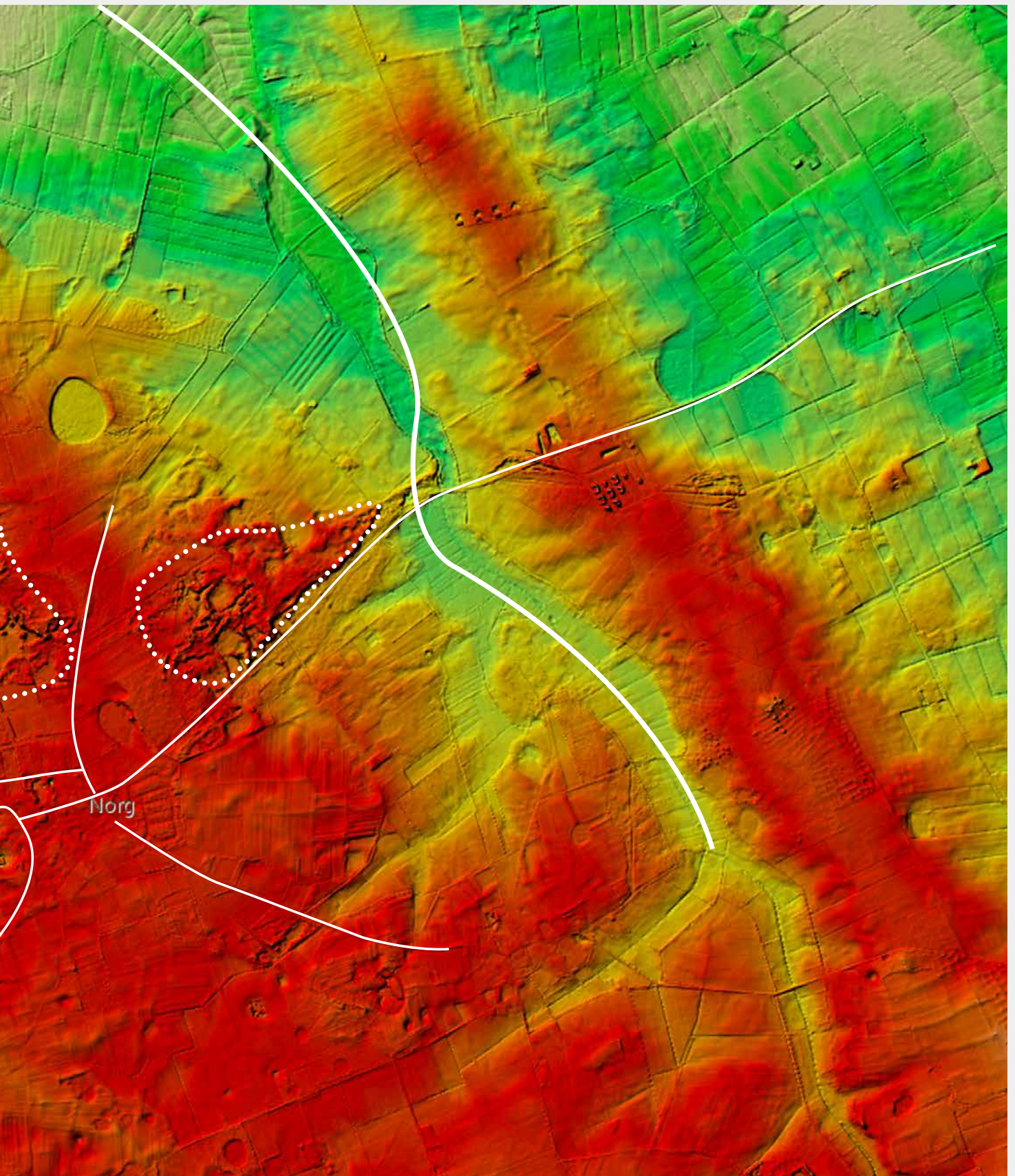


1980 Natuurbad wordt zwembad

Ligging van de locatie



Hoogtekaart toont microrelief van zandverstuivingen een de noordrand van Norg; bron: AHN.nl



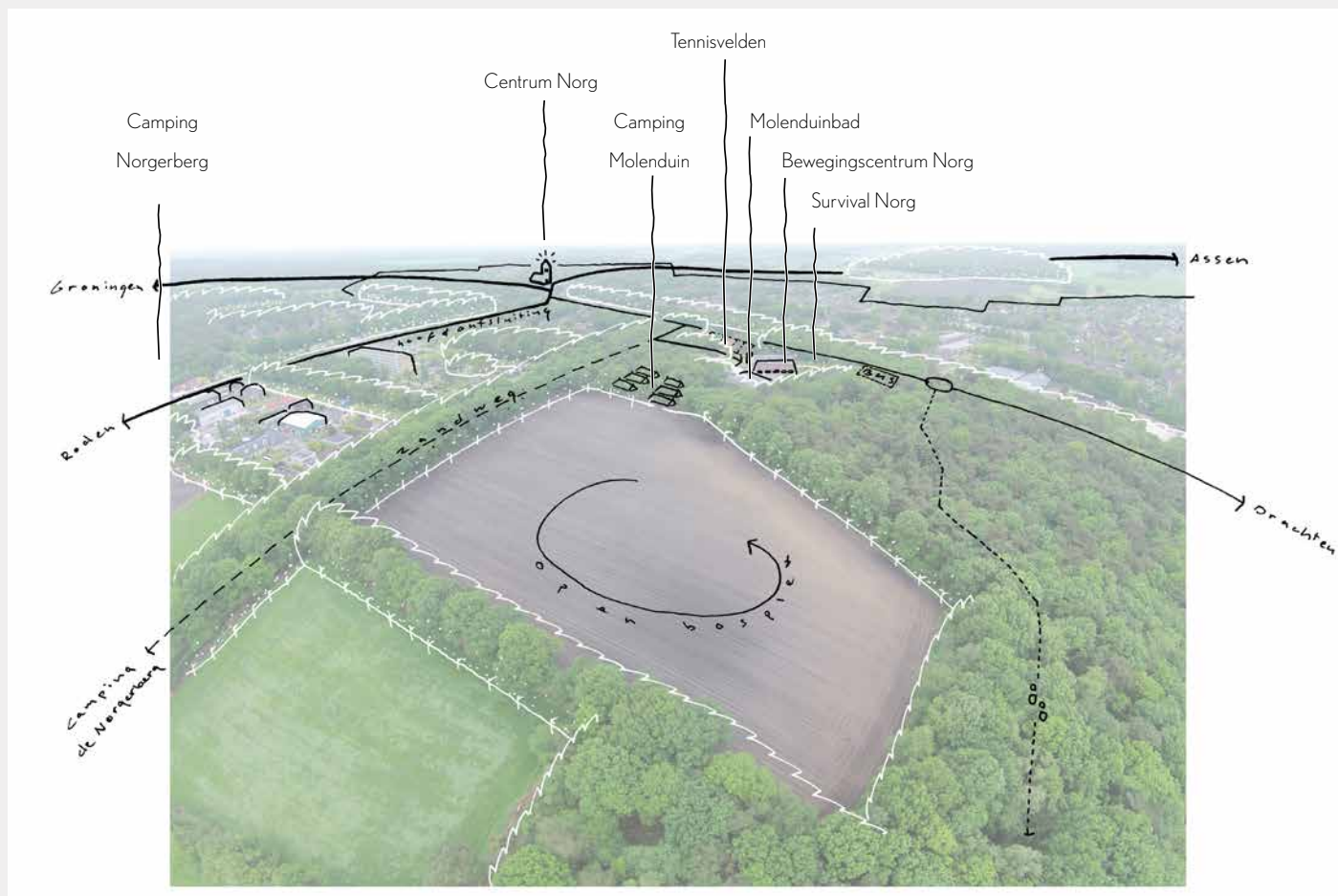
3. Locatie en context

Norg is ongetwijfeld één van de mooiste en oudste dorpen van Drenthe. De bosrijke omgeving is gevarieerd en de traditionele landbouw is in het fraaie esdorpenlandschap zeer goed herkenbaar. De directe omgeving van Norg is middels talrijke wandel-, fiets-/mountainbikepaden zeer goed ontsloten en wordt daardoor druk bezocht. (zie strava Kaart)

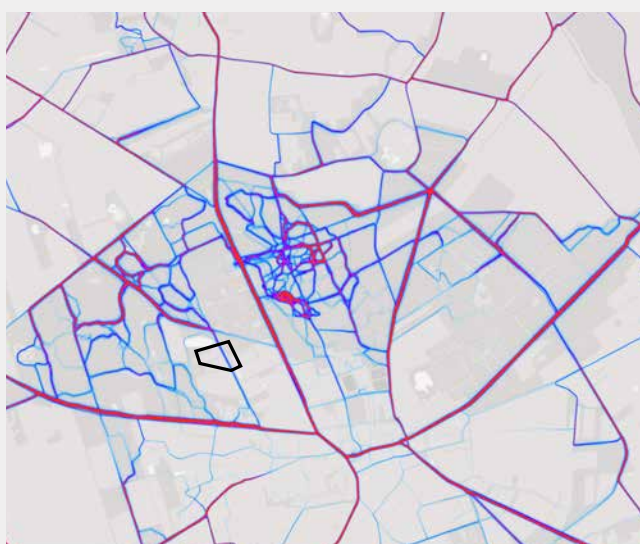
De westelijke bosgebieden zijn het meest soortenrijk en daardoor het meest waardevol. Dit zijn de Molenduinen ten noorden van de Eenerstraat. Deze bossen bestaan voor een groot deel uit Grove Den. Op de dichtbegroeide heiderestanten zijn ook enkele Eiken- en Berkenbossen te vinden. De bossen worden afgewisseld door stuifduinen en veentjes. Langs de veentjes groeien onder meer verschillende zonnedauwsoorten, het Grasklokje en de Gelderse roos. In de Molenduinen zijn ook eiken-berkenbossen aan te treffen bijvoorbeeld op de dichtgroeïende heiderestanten.

Dat Norg een bijzonder dorp was (en is) is onder andere te zien aan de maar liefst 5 brinken die het dorp rijk is. Het dorp houdt vast aan oude tradities, de brinken worden nog steeds gebruikt waarvoor zij bedoelt zijn zoals de (paarden-) markten.

Langs de brinken zijn belangrijke historische gebouwen gesitueerd en de brinken worden omgeven door gezellige terrasjes en bijzondere winkels. Hierdoor heeft Norg een levendige sfeervolle dorpskern. Daarnaast is een deel van het dorp beschermd. Hier bevinden zich de kenmerkende klinkerpaadjes en rietgedekte boerderijen en lijkt de tijd even stil te staan.



Analyse van de locatie



Strava (sportapp registratie voor hardloop- en fietsprestaties) kaart toont gebruikersintensiteit op paden

In Norg is het met zijn bosrijke omgeving en het afwisselende landschap goed wonen. De leefomgeving is aantrekkelijk en er is veel dat bindt en het leven veraangenaamt. Dat beseffen veel mensen uit alle delen van ons land. Opvallend is dat veel oudere, gepensioneerde echtparen, zich in Norg vestigen.

In de bossen aan de weg naar Donderen en in de Langoërduinen staan vele verspreide recreatiewoningen. Ook zijn er diverse campings te vinden. De combinatie van het rijke culturele leven, de aantrekkelijke omgeving en recreatieve voorzieningen maakt Norg geliefd bij zowel verblijfsrecreanten én dagrecreanten. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het toeristisch product op peil blijft en qua aanbod diversifieert om onderscheidend te zijn.

In afwachting van een mogelijke ontwikkeling is het gebied de laatste 2 jaar in gebruik als maisakker. Direct aangrenzend liggen respectievelijk de Camping Molenduin, het Bewegingscentrum Norg, Survival Norg, het Molenduinbad en de Norger Tennisvereniging. Dit cluster deelt een gezamenlijk parkeerterrein dat natuurlijk is ingepast. De berken en halfverharding verhullen de grote capaciteit van het parkeerterrein. De Molenveenweg, een zo voor Norg kenmerkend zandpad, begrensd het plangebied aan de oostzijde. Het centrum van Norg ligt op slechts enkele minuten lopen.



Camping Norgerberg met bijzondere accommodatie



Huidig overdekt Molenduinbad



Natuurcamping Molenduin; inmiddels in eigendom van Camping Norgerberg



Buitenactiviteiten bij naastgelegen Survival Norg



Ijsbaan Molenveen in een van de open bosplekken

4. Participatie

In de planuitwerking van Stuifduinen is de afgelopen jaren op diverse momenten contact geweest met de inwoners van Norg over de ideeën voor het plangebied.

Werkatelier 2016

In 2016 zijn gesprekken gevoerd met stakeholders en geïnteresseerden in de locatie. De ideeën die hieruit naar voren kwamen zijn als mogelijke ontwikkelrichtingen geïnventariseerd. Op uitnodiging van Heijmans Vastgoed is er vervolgens in juni 2016 in het Bewegingscentrum Norg een werkatelier georganiseerd. In dit werkatelier zijn de verschillende richtingen met de aanwezigen schetsenderwijs verkend. In twee groepen werd met veel enthousiasme ideeën geopperd en gekoppeld aan belangen van de verschillende partijen. De resultaten van het werkatelier zijn uitgewerkt in een aantal scenario's. Bij het werkatelier waren onder andere vertegenwoordigers aanwezig van Natuurmonumenten, Dorpsbelangen, het Bewegingscentrum Norg, het Molenduinbad, de Zakenkring Norg en Survival Norg.

Informatiebijeenkomst mei 2019

Na het werkatelier in 2016 hebben Norgerberg en Heijmans de handen ineen geslagen om het plan met recreatiewoningen verder uit te werken. Zeker nadat Norgerberg eigenaar was geworden van natuurcamping Molenduin. In mei 2019 zijn de plannen voor de uitwerking met recreatiewoningen toegelicht aan geïnteresseerden in de Brinkhof in Norg.

Informatieavond april 2021

Recent is het plan zoals opgenomen in dit document toegelicht aan een aantal Norgenaren die ook bij de informatiebijeenkomst in mei 2019 aanwezig waren. Dit betrof als gevolg van de corona-maatregelen individuele gesprekken.

Vervolg

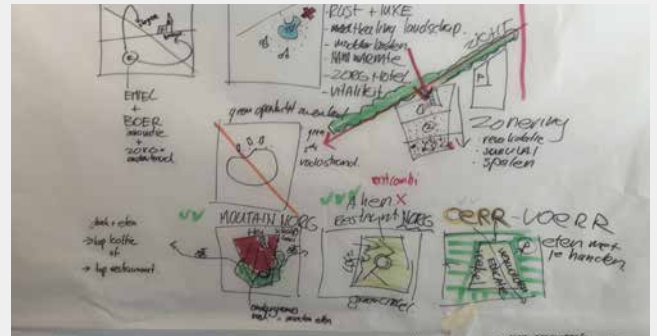
De Norgerberg en Heijmans zullen in de komende periode waarin de plannen voor Stuifduinen verder worden uitgewerkt geregeld de geïnteresseerden uitnodigen om een nadere toelichting op te plannen te geven en reacties te inventariseren.



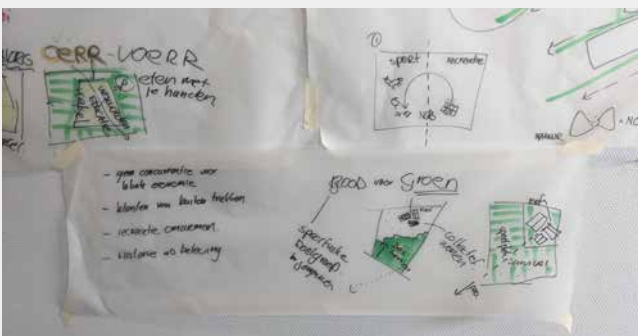
Foto werkatelier 2016



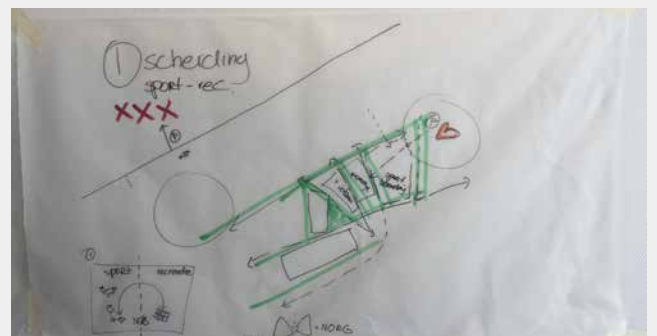
Presentatie van de resultaten



Resultaten van het werkatelier



Na de presentatie worden verbeteringen aangebracht



Na stemming worden voorkeuren aangegeven

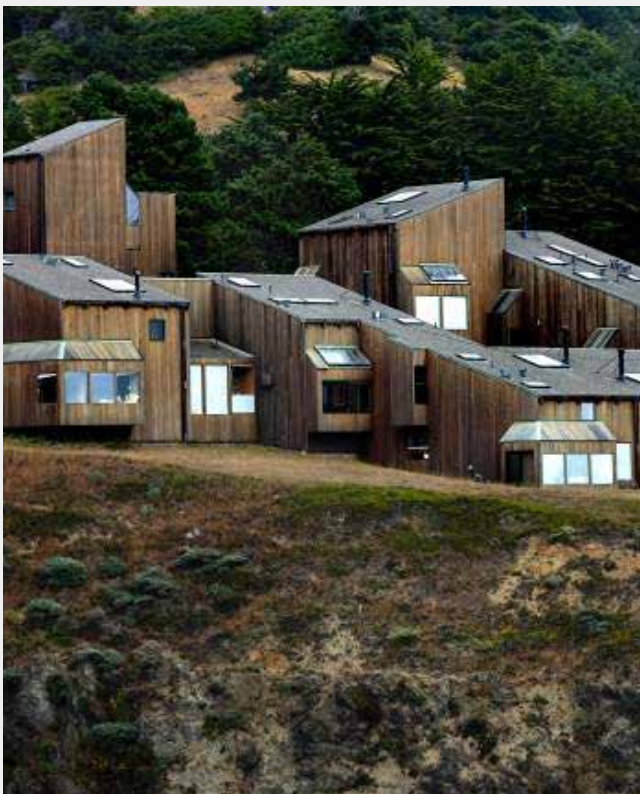
5. Uitgangspunten

5.1 Ambitie

Het meest duurzame plan voor recreatiewoningen dat tot nu toe gemaakt is in Nederland. Dat was en is de ambitie van de partijen betrokken bij Stuifduinen. Dit betekent dat het plan maximaal aansluit op bestaande lokale waarden - zowel ecologisch, hydrologisch, bodem technisch als cultuurhistorisch - maar ook qua materialisatie van de openbare ruimte en de woningen, het energetisch concept, toekomstbestendigheid, sociaaleconomisch, etc. De lat ligt hoog, maar dat maakt het nog niet onmogelijk. Een duurzaam plan betekent niet per definitie een duurder plan. Een duurzaam plan vraagt om een andere manier van ontwikkeling waarbij de lokale waarden en gegevens uitgangspunt zijn en op een positieve manier beïnvloed worden door het plan.



Versterken lokale natuurwaarden



Recreatiewoningen inpassen in het landschap



Natuur beleefbaar maken



Inzetten op overgangszones tussen bos en heide

5.2 Centrale gedachte:

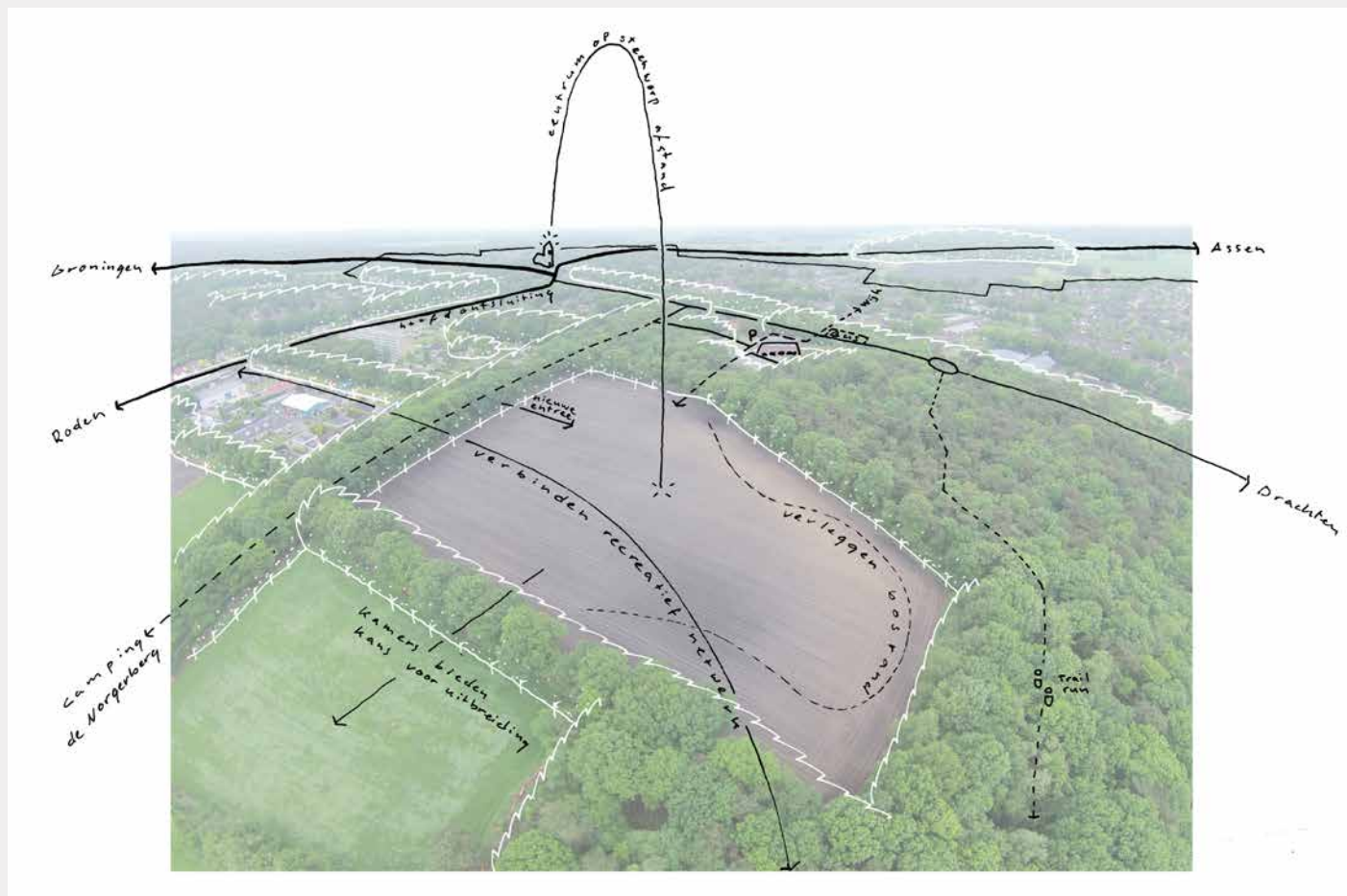
Natuur naar Norg toetrekken en in deze natuur recreatiewoningen plaatsen

5.2 Centrale gedachte

De ambities zijn vertaald naar een plan dat niet doorsnee is. Een plan dat inspeelt op haar omgeving en een positief effect heeft op de ecologie en bodemkwaliteit. Een plan dat aantoonbaar de biodiversiteit versterkt, maar ook een meerwaarde vormt voor de recreatiesector in Nederland én voor de recreatieve economische structuur van Norg.

De basis voor de transformatie van de akkerkavel waar Stuifduinen is gesitueerd, is de ambitie om het gebied met natuurontwikkeling te versterken. De ontwikkeling is gebaseerd op het realiseren van een landschap van stuifduinen. De ontwikkeling brengt daarmee historische aspecten terug het gebied in. Voor het akkerland rond de jaren 20 van de 20e eeuw in cultuur gebracht werd, bestond dit terrein uit duinen en heide. Het landschap van stuifduinen versterkt naast de cultuurhistorie ook het veelzijdige landschap met meerwaarde voor de natuur. Waar nu een akkerland ligt, wat niet tot nauwelijks waarde heeft voor de ecologische hoofdstructuur, ontstaat een gebiedseigen en meer divers landschap van heide, gebiedseigen bomen en bosschages.

Het landschap van Stuifduinen wordt gerealiseerd door het centrale deel van de kavel af te graven. Hier ontstaat een heideveld, dat goed gedijt op de voedselarme grond van het centrale deel. De afgegraven grond wordt vervolgens ingezet om rondom het heideveld stuifduinen te realiseren die ingeplant worden met boomsoorten en beplanting uit het gebied. Tussen de stuifduinen worden de recreatiewoningen geplaatst. Bij iedere woning ontstaat zo de indruk dat deze als het ware “alleen in de natuur” staat. De stuifduinen blokkeren de zichtlijnen tussen de woningen, maar zorgen er ook voor dat de woningen ingepast worden in de natuur en nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsroute.



Ambitie-tekening uit 2018



Principe afgraven en ophogen

5.3 Natuur

Voor de planvorming van Stuifduinen is uitgebreid veld- en bureauonderzoek gedaan naar de bestaande waarden in het gebied. De diersoorten en beplantingstypen in het gebied zijn geïnventariseerd en nagegaan is hoe Stuifduinen een plek kan krijgen in het ecosysteem van de Norgerduinen. Dit in samenspraak met Natuurmonumenten, zij zijn eigenaar en beheerder van meerdere grondgebieden rondom de locatie Stuifduinen. Natuurmonumenten heeft geadviseerd over de natuur en hoe deze natuur als “stepping stone” qua ecologie een plek kan krijgen in de Norgerduinen. Bijvoorbeeld op het natuurcompensatieproject rondom de Tip dat ten noorden van Stuifduinen gerealiseerd wordt.

Ook hier wordt ingestoken op een gebiedseigen inrichting van heide met stuifduinen en bosschages. Dit zal samen met Stuifduinen gaan functioneren als een toevoeging op de lokale biodiversiteit en ecologische structuur. Stuifduinen ligt op hoge zandgronden, welke van oudsher voedselarm en zuur zijn. De bijbehorende natuurtypen van het droge zandlandschap zijn droge heide, heischraal grasland en droge bossen. Delen bestonden uit kaal zand (zandverstuiving of stuifduinen). Het gebied is dus vrij droog, maar door hoogteverschillen te creëren gaan lokaal ook vochtiger biotopen ontstaan die in de omgeving thuishoren maar schaars zijn.



Droge heide, heischraal grasland



Vochtige biotoop



Zandverstuiving of stuifduinen



Landschappelijke inpassing

Legenda

- Duinen, opgehoogd
- Heide, afgegraven
- Boskamer, handhaven
- Overgang Molenveenweg
- Overgang bosrand
- Dichte bebossing
- Bosrand
- Houtwal
- Dichte groene rand

Bomeneffectanalyse

Rondom de akker en in het zuidelijke deel van het plangebied bevinden zich een kleine 500 bomen. Voor het plan is een landmeetkundige inmeting van de bomen en een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of de bomen duurzaam behouden kunnen blijven en wat de invloed op de bomen zal zijn tijdens en na het realiseren van de recreatiewoningen.

Van de 487 beoordeelde bomen zijn er 326 visueel beoordeeld als gezond, met een daarbij horende toekomstverwachting van in ieder geval 10 jaar. Het streven is om bij de plaatsing van de woningen en de werkzaamheden deze gezonde bomen te handhaven.

In de tabel is een overzicht weergegeven van de conditie van alle bomen, met de daarbij behorende toekomstverwachting. De afbeelding geeft de locatie en conditie van de bomen.



Conditie	Toekomstverwachting	Aantal Boomnrs
 Goed	> 15 jaar	43
 Voldoende	> 15 jaar, 10 tot 15 jaar	283
 Matig	5 tot 10 jaar, 10 tot 15 jaar	110
 Slecht	< 1 jaar, 1 tot 5 jaar, 5 tot 10 jaar	24
 Dood	-	28

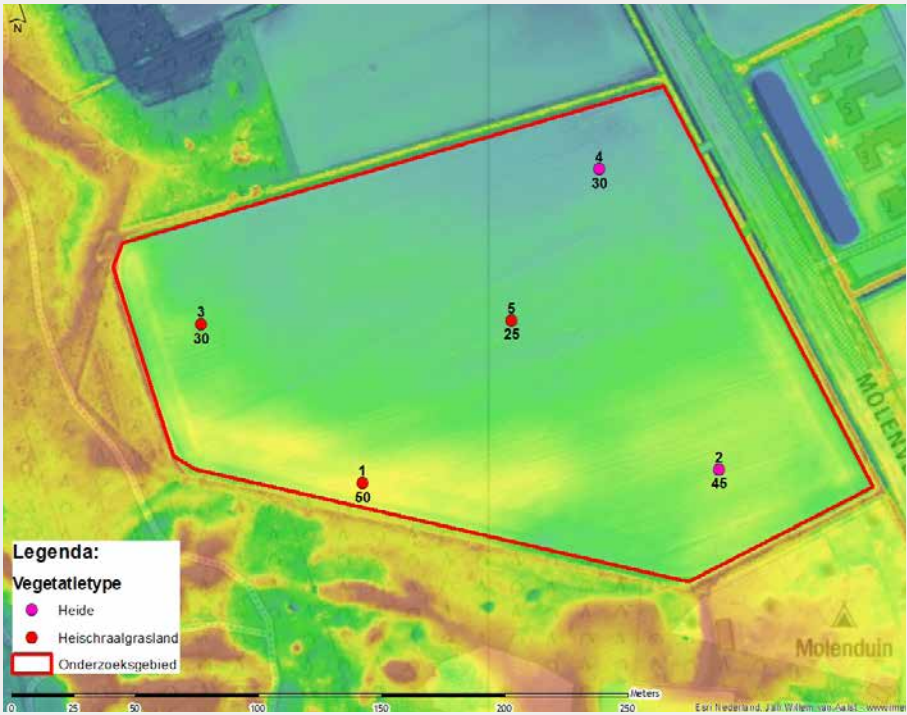
Resultaten conditie en
toekomstverwachting bomen

Bron: Bomeneffectanalyse
Stuifduinen Norg
idverde Bomendienst,
23-02-2021

Nutriëntenonderzoek

De natuurontwikkeling in Stuifduinen moet aansluiten op de natuur in het omliggende gebied. Deze kenmerkt zich deels door relatief voedselarme condities. Het plangebied is de afgelopen decennia agrarisch in gebruik geweest, hetgeen geleid heeft tot juist een voedselrijke situatie. Overigens is het agrarisch gebruik in 2020 en 2021 gericht geweest op het terugbrengen van de voedselrijkheid van de bodem.

Middels een zogenaamd nutriëntenonderzoek is nagegaan waar in het plangebied de omstandigheden het gunstigst zijn om de gewenste voedselarme situatie te realiseren. Deze blijken zich vooral aan de noordzijde van het plangebied te bevinden. Daar is de voedselrijke toplaag het dunst. In de opzet van het plan gaat daar op ingespeeld worden. De afbeelding geeft de conclusies uit het nutriëntenonderzoek weer.



Locatie	Vegetatietype	Afgraven
1	Heideschraal grasland	50 cm
2	Heide	45 cm
3	Heideschraal grasland	30 cm
4	Heide	30 cm
5	Heideschraal grasland	25 cm

Overzicht van de benodigde ontgrondingsdiepte (in cm) voor de ontwikkeling van P-arme bodemcondities ten behoeve van de ontwikkeling van soortenrijke, P-arme natuurtypen.

Bron: Bodemchemisch onderzoek natuurontwikkeling Norg
Onderzoekcentrum B-WARE,
22-06-2020

Flora en fauna

Het te ontwikkelen heischraal grasland en natte heide met een ven kan een geschikte biotoop vormen voor kamsalamander, ringslang en gevlekte witsnuitlibel. In de heide worden open plekken gecreëerd voor de zandhagedis. Broeihopen voor ringslang worden gemaakt van blad en snoeiafval. Hoogteverschillen en overgangen tussen ven, heide en struweel zorgen voor variatie en zijn belangrijk voor verschillende diersoorten. Het terreindeel waar de woningen komen krijgen een halfopen bosachtig karakter, dat een geleidelijke overgang vormt tussen heide en het omringende dichtere bos. Juist dit overgangstype is in de directe omgeving schaars. Het kan een waardevol leefgebied vormen voor bijvoorbeeld hazelworm, kamsalamander en vogels zoals boompieper, bonte vliegenvanger en groene specht. Het behouden van oude bomen en het laten staan en liggen van dood hout biedt nestgelegenheid voor bijvoorbeeld de groene en grote bonte specht en voedsel aan insecten.

Typische bomen en struiken van de natuurtypen van droge zandgronden zijn jeneverbes, zomereik, grove den en lijsterbes, Grassen en kruiden zijn bochtige smele, pijpenstrootje, gewone dophei, borstelgras, pilzegge, grasklokje, struikheide en kraaiheide.

Stuifduinen of zandverstuivingen worden gekenmerkt door een groot aandeel mossen en korstmossen en buntgras. Op overgangen naar iets voedselrijker situaties, zoals vaak in wegbermen, groeien soorten zoals hengel en schermhavikskruid. Daarnaast komt ook het wat nattere natuurtype voor op de zandgronden van Drenthe, zoals vochtige heide en zuur ven. Typische kruiden zijn gewone dophei, blauwe bosbes, moeraswolfsklauw, rond zonnedaauw en veenmos.

De herkomst van de kruidachtige beplanting komt zoveel mogelijk uit de omgeving. In de zones rond de huisjes is ook het opbrengen van maaisel van schrale bermen geschikt. Desgewenst kan ook worden ingezaaid met een mengsel van wilde inheemse kruiden. Voor de erfafscheidingen van struweel zijn de soorten beuk, hazelaar, Amerikaans krentenboompje, vuilboom, (gewone) vogelkers of wilde lijsterbes geschikt en worden toegepast. Lokaal wordt gebruik gemaakt van de wat voedselrijkere grond die die bij andere werkzaamheden verwijderd wordt.

Om aan te sluiten bij de bestaande natuurwaarden in de omgeving is het gedeelte voor natuurontwikkeling zo ontworpen dat het in de toekomst mogelijk is om een natuurverbinding te maken met het heideterrein van natuurmonumenten in het noordwesten.



Grove den, boomtype droge zandgronden



Hengel, overgang naar voedselrijke grond



Jeneverbes, boomtype droge zandgronden



Hazelaar, erfafscheidingen struweel



Struikheide, grastype droge zandgronden



Groene specht, in geleidelijke overgang heide-bos



Pijpenstrootje, grastype droge zandgronden



Zandhagedis, in open plekken heide

5.4. Recreatieve doelgroepen voor Stuifduinen

Stuifduinen is geen doorsnee project. Het bedient een niche in de recreatieve markt. Dat vraagt positionering. Stuifduinen moet zich richten op een specifieke doelgroep. De essentie van Stuifduinen moet passen op deze doelgroep. Deze essentie laat zich samenvatten in de vier begrippen:

Natuur, Exclusief, High-End en Duurzaam.

Een confrontatie van deze essentie met de potentiële doelgroepen in de recreatieve markt resulteerde in de conclusie dat Stuifduinen het beste aansluit bij de doelgroepen “Stijlvol en luxe Blauw” en “Ingetogen Aqua”.



Ingetogen Aqua

Rustige en ruimdenkende vakantiegangers. Dat zijn de ingetogen aqua gasten. Ruimdenkend, dus deze gasten staan voor veel inspirerende en culturele zaken open, maar toch met name hun eigen hobby's en interesses.



Deze groep gaat gericht op vakantie. Op vakantie gaan met een partner in het voor- en naseizoen met culturele,- sportieve- en inspirerende activiteiten. Daar hebben de ingetogen aqua gasten ook best wat geld voor over.



Stijlvol en luxe Blauw

Zelfverzekerd, kritisch, intelligent, stijl, luxe en comfort. Dat is de comfortabele en luxe blauwe vakantieganger. Ze zijn zakelijk in de omgang en zijn erg carrièregericht. Succes en hard werken is belangrijk, net als een goede vakantie.



Ze vinden dat ze het verdiend hebben om na het harde werken in luxe stijlvol te ontspannen. Dat mag dus ook best wel wat kosten. Het mag ook een bijzondere, speciale en luxe accommodatie zijn.

5.5. Stuifduinen en het gemeentelijke recreatieve beleid

Stuifduinen biedt een mooie kans invulling te geven aan het gemeentelijk recreatieve beleid zoals dat is weergegeven in de Recreatie beleidsnota en de Expeditie Norgerduinen.

Recreatie beleidsnota (2013-2018)

Stuifduinen geeft invulling aan de omschreven ambitie het aanbod aan verblijfsrecreatie uit te breiden voor de doelgroepen die passend zijn bij het dorp én een aanvulling vormen op het huidige aanbod. Daarbij worden met name duurzame luxe woningen voor o.a. de ingetogen Aqua doelgroep genoemd. Stuifduinen, met relatief grote woningen (8 persoons) met een duurzaam karakter in combinatie met de inpassing in de natuur sluit zeer goed aan bij de waardes van de beoogde doelgroep.

Stuifduinen sluit maximaal aan bij de kansen als genoemd in de Beleidsnota. Stuifduinen is innovatief, duurzaam en verzilverd kansen qua verblijfsgelegenheid in Noordenveld voor de doelgroep. Tevens kan het plan ingezet worden om, zoals genoemd, de tromroffel te bespelen in de communicatie en Noordenveld nog beter op de kaart te zetten in de recreatiesector.

Verder staat er in de recreatiebeleidsnota vermeld dat de recreatiewoningen maximaal 100 m² groot mogen worden. Echter staat er ook vermeld dat initiatiefnemers ook de mogelijkheid wordt geboden om producten te realiseren die passen bij de steeds veranderende vraag vanuit de markt. De markt en de gekozen doelgroep vraagt om grotere woningen. Op de volgende pagina volgt een uiteenzetting waarom hiervan afgeweken dient te worden in Stuifduinen.



In Uitvoeringsagenda recreatie en toerisme 2021 Noordenveld staat het volgende vermeld. Stuifduinen past perfect binnen deze ambitie:

"Een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en een gezamenlijke inspanning; samen op weg naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie of passende herbestemming."

Vanuit deze invalshoek willen wij de komende jaren, samen met de met eigenaren en VvE's van de Noordenveldse recreatieparken/ zomerhuisjesterreinen, aan de slag gaan voor vitale vakantieparken in Noordenveld. We gaan hierbij uit van de kracht van de ondernemers en/of VvE's om voor hun recreatiepark een toekomstperspectief te schetsen, ambitie en doelen te formuleren en aan de slag te gaan. De gemeente ondersteunt en is wanneer nodig actief betrokken.

Omvang van de recreatiewoningen

- De woningen in Stuifduinen wijken qua omvang af van de in de Recreatie Beleidsnota opgestelde maximale omvang van 100 m².
- De initiatiefnemers zien in de markante ligging en zeer specifieke omstandigheden van Stuifduinen argumenten om juist in dit gebied af te wijken van dit beleid. Deze argumenten zijn de volgende:
 - Stuifduinen ligt in een gebied dat van oudsher bestond uit stuifduinen die daarna grotendeels bebost zijn. De agrarische akker, die het grootste deel van het plangebied bestrijkt, vormt in dit gebied de enige uitzondering wat betreft ruimtegebruik. Er is alle aanleiding om deze akker terug te transformeren naar de situatie waarin het een aantal stappen terug in de tijd in verkeerde en waarbij het weer aansluit bij haar omgeving.
 - Voornaamste doel is om de stuifduinen en bos weer te herstellen waar de bebouwing als begeleiding van dit landschap wordt ingepast. Wanneer traditionele recreatiewoningen (en bijbehorende maatvoering) in het gebied worden gebouwd, zou dit te veel nadruk leggen op de bebouwing. Het doel van voorliggend plan is om de woningen en omgeving in elkaar op te laten gaan zodat het oorspronkelijke landschap als een eenheid met de bebouwing wordt ervaren.
 - Norg heeft een traditie op het gebied van toerisme en recreatie. Het zwaartepunt ligt daarbij juist in de zone noordelijk van het dorp waar de locatie deel van uitmaakt. Bovendien heeft het gebied waarin Stuifduinen ligt met het natuurbad en camping Molenduinen al langere tijd een recreatief-toeristische invulling.

De combinatie van hoogwaardige recreatieve woningen in een landschap van stuifduinen sluit daarmee naadloos aan op de historie van de locatie.

- De locatie van Stuifduinen is voor een ontwikkeling met recreatieve woningen feitelijk aan de kleine kant met zijn ongeveer 5 hectare. Ontwikkelingen met nieuwe recreatiewoningen zijn in het algemeen substantieel groter en bieden daarmee draagvlak voor een traditioneel park met recreatiewoningen met een centrale voorziening met bijvoorbeeld winkel, zwembad en horeca. Dat kan in Stuifduinen niet aan de orde zijn. Dat betekent dat de woningen zelf en de directe omgeving van de woning voor de aantrekkingskracht moeten zorgen, niet de centrale faciliteiten. Om de woningen voldoende aantrekkingskracht te geven, bijvoorbeeld om de auto's uit het zicht te houden, moeten deze wat groter uitgevoerd kunnen worden.
- De locatie kent de uitzonderlijke situatie dat het aan de zuid- en oostzijde grenst aan de bebouwing van Norg maar aan de noord- en westzijde juist aan de natuur die Norg omringd. Dat biedt de kans om de natuur naar Norg toe te trekken en in deze natuur de recreatiewoningen te realiseren. Dat vraagt wel dat de woningdichtheid betrekkelijk laag moet blijven om de gewenste natuur te kunnen realiseren, maar ook om passend te zijn bij de aangrenzende bebouwing van Norg. Om toch voldoende financiële haalbaarheid te realiseren vraagt dat om relatief hoge opbrengsten per woning. Met woningen van maximaal 100 m² is dat niet realiseren.

- De initiatiefnemers hebben de ambitie van Stuifduinen in meerdere opzichten een bijzonder plan te maken. Zowel qua duurzaamheid, als qua natuurontwikkeling, maar ook het marktsegment dat aangesproken wordt en momenteel feitelijk niet bediend wordt in Norg en wat werkelijk iets zou toevoegen aan het economisch recreatieve structuur van Norg: Het exclusieve segment. Dat exclusieve segment is niet te bedienen met woningen van maximaal 100 m².
- Een optimale inpassing in de natuur, waarbij andere woningen elkaar niet ervaren, maar er toch vanuit alle woningen voldoende zicht is op de omringende natuur leidt tot de keuze om te werken met twee type 8 persoonswoningen; een 1-laagse en 2-laagse variant. De 2-laagse kijkt daarbij over de 1-laagse variant heen. Deze 1-laagse variant heeft qua grootte en vormgeving uiteraard dezelfde eisen als de 2-laagse variant. Om dit te kunnen bereiken, wordt bij de 1-laagse variant qua vloeroppervlakte de gestelde 100 m² norm overschreden.

Expeditie Norgerduinen (2017)

Expeditie Norgerduinen (2017) In dit document worden de uitgangspunten omschreven voor het de ontwikkeling van het recreatieve gebied ten noorden van Norg. De essentie laat zich als volgt samenvatten:

- Het recreatieve aanbod in de Norgerduinen is onmisbaar voor het economisch rendement van heel Norg. De Norgerduinen zijn beschikbaar voor hoogwaardige verblijfsrecreatie. In de Norgerduinen en omgeving zijn mooie, uitdagende routes voor verschillende gebruikersgroepen, zoals sporters, dagrecreanten en verblijfsrecreanten.
- Camping en recreatiepark De Norgerberg is binnen de Molenduinen het recreatief kloppend hart. Dit park krijgt ruimte om te excelleren, door product- en conceptontwikkeling, innovatie en herontwikkeling te stimuleren binnen de bestaande mogelijkheden en wetgeving.
- Nieuwvestiging recreatief toeristisch aanbod alleen toestaan als het werkelijk iets toevoegt.
- Specifiek voor Molenduinen wordt ingezet op het creëren en vergroten van onderlinge verbindingen zoals heide-terreinen om de diversiteit in flora en fauna te versterken en deze robuuster te maken.

Stuifduinen geeft invulling aan de doelstellingen zoals omschreven in Expeditie Norgerduinen. Ten eerste geeft Camping De Norgerberg middels Stuifduinen invulling aan de ruimte die haar geboden wordt om te excelleren en te innoveren.



Ten tweede bedient Stuifduinen door de duurzaamheidsambities en type woningen, die bovengemiddeld groot zijn, een deel van de recreatieve markt waar op dit moment geen of beperkt aanbod voor is in Norg en omgeving. Dit versterkt de recreatieve economische basis van Norg. Ten derde geeft de transformatie van de agrarische akker naar natuur invulling aan het doel de flora en fauna in Molenduinen te versterken.

Norg Stuifduinen

Legenda

- Ondergrond, gras / vegetatie
- Talud duin, opgehoogd
- Lage begroeiing, struweel / struikgewas
- Heideschraal grasland, afgegraven
- Heide, afgegraven
- Natte heide ven, afgegraven
- Halfverharding, Riterplaat
- Karrespoor
- Bijzondere plekken

0 5 10 25 m

Datum: 09-06-2021



6. Toelichting op het plan

6.1. De hoofdlijnen

Rond het heideveld en tussen de nieuwe stuifduinen zullen 30 recreatiewoningen landschappelijk worden ingepast. Het betreft 12 éénlaagse bungalows en 12 dubbellaagse recreatiewoningen en 6 boswoningen. De ontsluiting van de kavel loopt via de parkeerplaats aan de zuidzijde van de kavel. Een weg in de vorm van een landelijk karrespoor vertakt in twee delen bij de uitloper van het heideveld. Beide wegen lopen dood en ontsluiten aan weerszijde een beperkt aantal woningen.

Het plangebied voor Stuifduinen is 5,2 hectare groot. De woningdichtheid is daarmee laag, namelijk 5,7 woning per hectare. Ter vergelijking: Twee goed vergelijkbare projecten in Drenthe die momenteel in ontwikkeling zijn, Zeegserduin en Puur Exloo hebben een woningdichtheid van respectievelijk 12 en 8,5 woningen per hectare.

Twee gebieden: Heide en bestaand bos
De stuifduinen rondom het heideveld worden gemaakt met grond die vrijkomt uit het af te graven heideveld. In de flanken van de stuifduinen worden de recreatiewoningen genesteld. Keermuren van natuur inclusieve schanskorven markeren de compacte plekken waar de recreatiewoningen verankerd worden. De stuifduinen en de bosbeplanting schermen de recreatiewoningen af en zorgen voor privacy tussen de verschillende adressen. In het zuidelijke deel van de kavel bij de entree is nu een stuk bos. Hier zullen 6 compactere boswoningen zorgvuldig tussen de bestaande bomen worden ingepast. De footprint van dit type woning is geminimaliseerd.



Zeegserduin (12 wo/ha)



Puur Exloo (8,5 wo/ha)



Stuifduinen Norg (5,7 wo/ha)



Landschappelijke inpassing

Legenda

-  Duinen, opgehoogd
-  Heide, afgegraven
-  Boskamer, handhaven
-  Overgang Molenveenweg
-  Overgang bosrand
-  Dichte bebossing
-  Bosrand
-  Houtwal
-  Dichte groene rand





Beleving van alleen zijn in de natuur

De recreatiewoningen worden ontworpen als architectonische familie met een warme natuurlijke verschijning. Alle recreatiewoningen hebben een gevelbekleding van inlands hout. De gevels zijn uitgevoerd met verticale latten van onbehandeld hout die een natuurlijke uitstraling borgen. De recreatiewoningen hebben allemaal een houten terras of vlonder op het zuiden of westen. De schuine lessenaarsdaken op het zuiden en het westen, worden bekleed met zonnepanelen. Het type zonnepaneel is standaard all-black met een matte uitvoering. De recreatiewoningen hebben een 'gebroken kap', dat wil zeggen dat er onder de nok een glasstrook is voorzien waar licht uit het noorden binnenkomt (atelierlicht). De grote pui in de woonkamer opent het uitzicht vanuit de woning op het vrije uitzicht. De woningen zijn zodanig ten opzichte van elkaar gepositioneerd, dat de zichtlijnen vanuit de woning gericht zijn op de hei of het bos. De beleving van alleen zijn in de natuur is heel zorgvuldig geënceneerd. In heidegebied: uitzicht over de natuur. Daarom twee types.

Het nieuwe heidegebied is gesitueerd midden in de locatie met een open verbinding naar de noordwesthoek. Dit heidegebied heeft twee randzones (oostzijde en zuidwestzijde) met recreatiewoningen die zich oriënteren op het heidegebied. Er zijn twee verschillende woningtypes ontwikkeld om een geschikte plancompositie te realiseren. Ten eerste komt er een 1-laags woningtype met alle woonfuncties gelijkvloers. Deze woning is laag en verstopt zich tussen de stuifduinen. Ten tweede komt er een 2-laags woningtype met de hoofd woonfuncties op de verdieping. Dit woningtype nestelt zich in de flanken van de stuifduinen en versmelt daarmee ook in het landschap. Beide woningtypes worden in een slimme verkaveling

gecombineerd waardoor alle woningen mooi uitzicht hebben. In sommige gevallen oriënteren de 2-laages woningen zich op de heide met zichtlijnen over de 1-laagse woningen heen.

Toepassen van stuifduinen in combinatie met beplanting

De nieuwe stuifduinen in het gebied worden ingeplant met gebiedseigen beplanting. In nauwe samenspraak met ecologen zal een selectie van boomsoorten en onderbegroeiing worden opgesteld. Iedere woning wordt op een unieke manier ingepast door rondom een specifiek beplantingsplan te ontwikkelen. De beplanting komt op zeer korte afstand van gevels zodat de massa's van de woningen visueel versmelten met het landschap. Bij de benadering van de woning begeleidt de beplanting de route naar de woningen. Woningen hebben ten opzichte van elkaar een buffer van beplanting zodat zichtrelaties tussen de woningen zeer beperkt zijn.

In het bosgebied verblijven tussen de toppen van de bomen

In het bestaande bosgebied in de zuidoosthoek van de locatie zijn 6 woningen ontworpen met een compacte plattegrond. Hierdoor hoeven er niet tot nauwelijks bomen plaats hoeven te maken en worden de woningen tussen de bomen ingepast. Op de verdieping hebben deze woningen uitkragende terrassen die in vorm aangepast zijn aan de stammen van de bomen rond de woning. In de kap op de tweede verdieping is een unieke kamer gecreëerd met uitzicht op de boomtoppen. Deze woningen zijn verticaal georganiseerd en versmelten met het bos eromheen.



Omgeving

Legenda

- Boszoom (5 m)
- Boom ingemeten (offset straal 10 m)
- Maten t.o.v. omgeving

Bospercelen

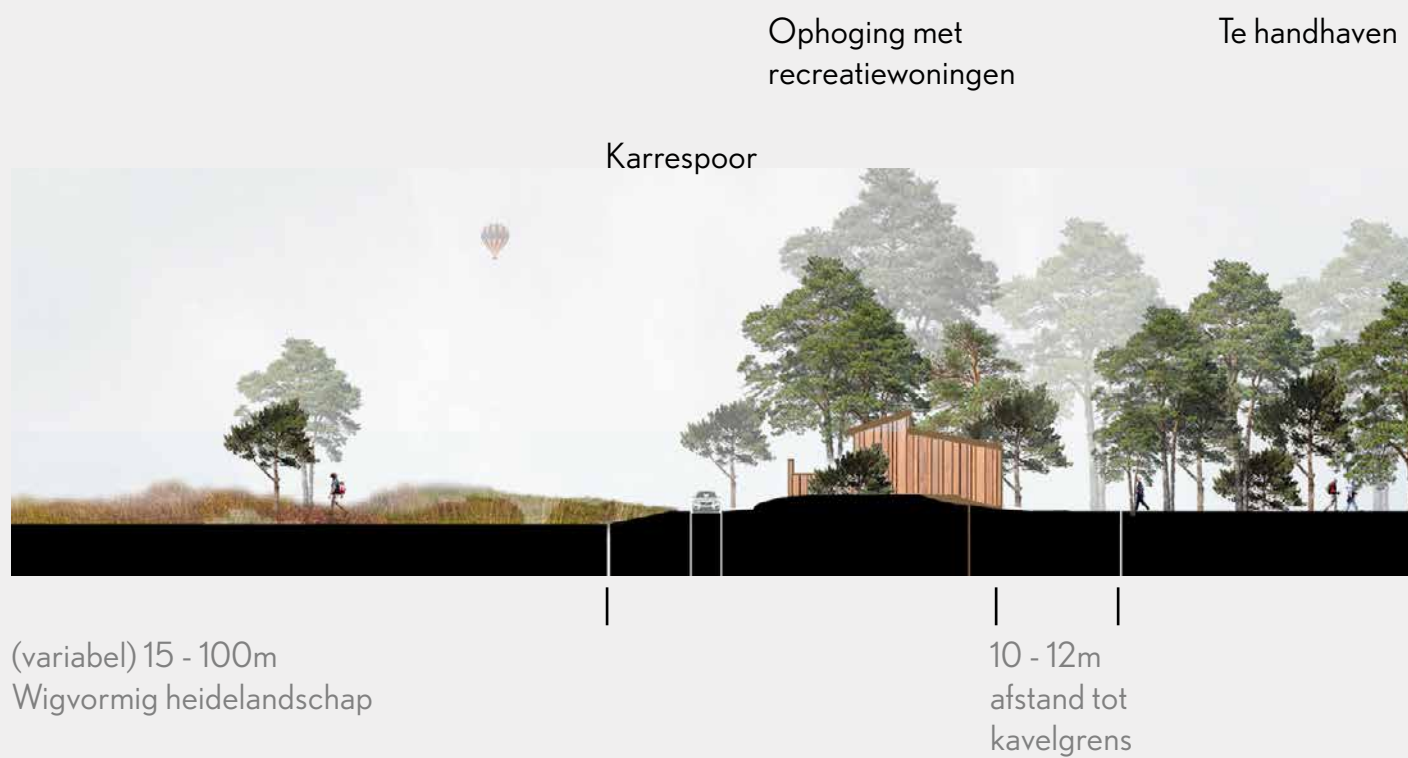
Ophoging met
recreatiewoningen

Afgegraven
Heidelandschap

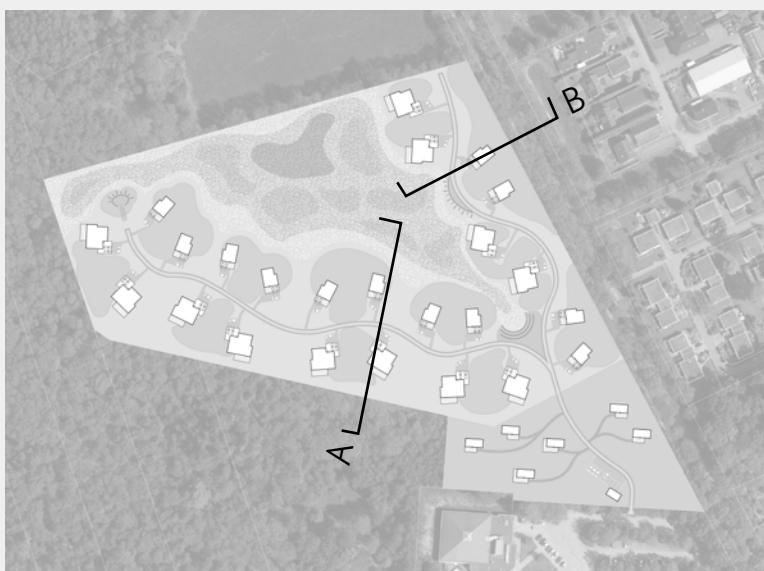
Karrespoor



Doorsnede A, principe Stuifduinen

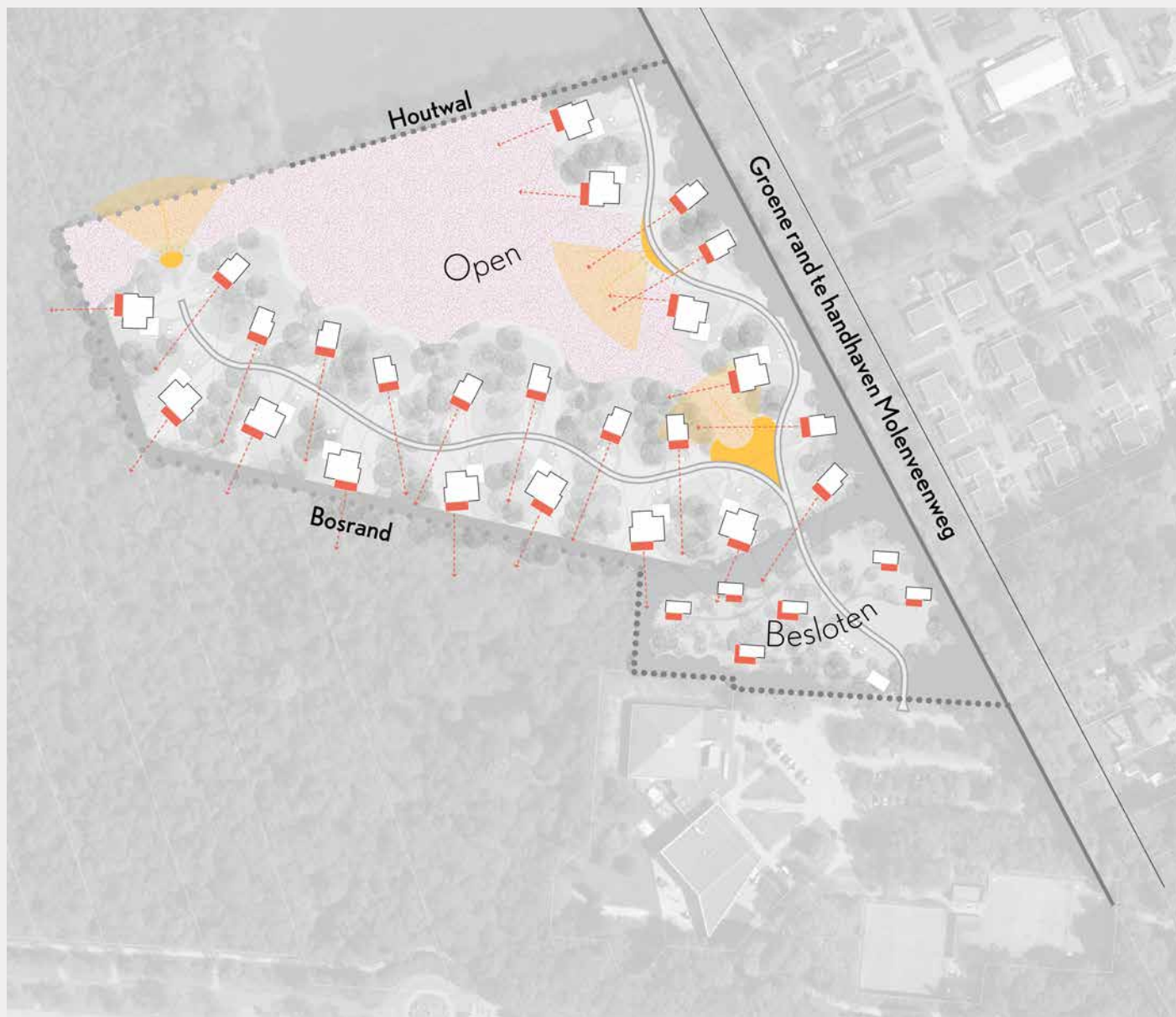


Doorsnede B, principe Stuifduinen



6.2. Zicht vanuit de omgeving op Stuifduinen

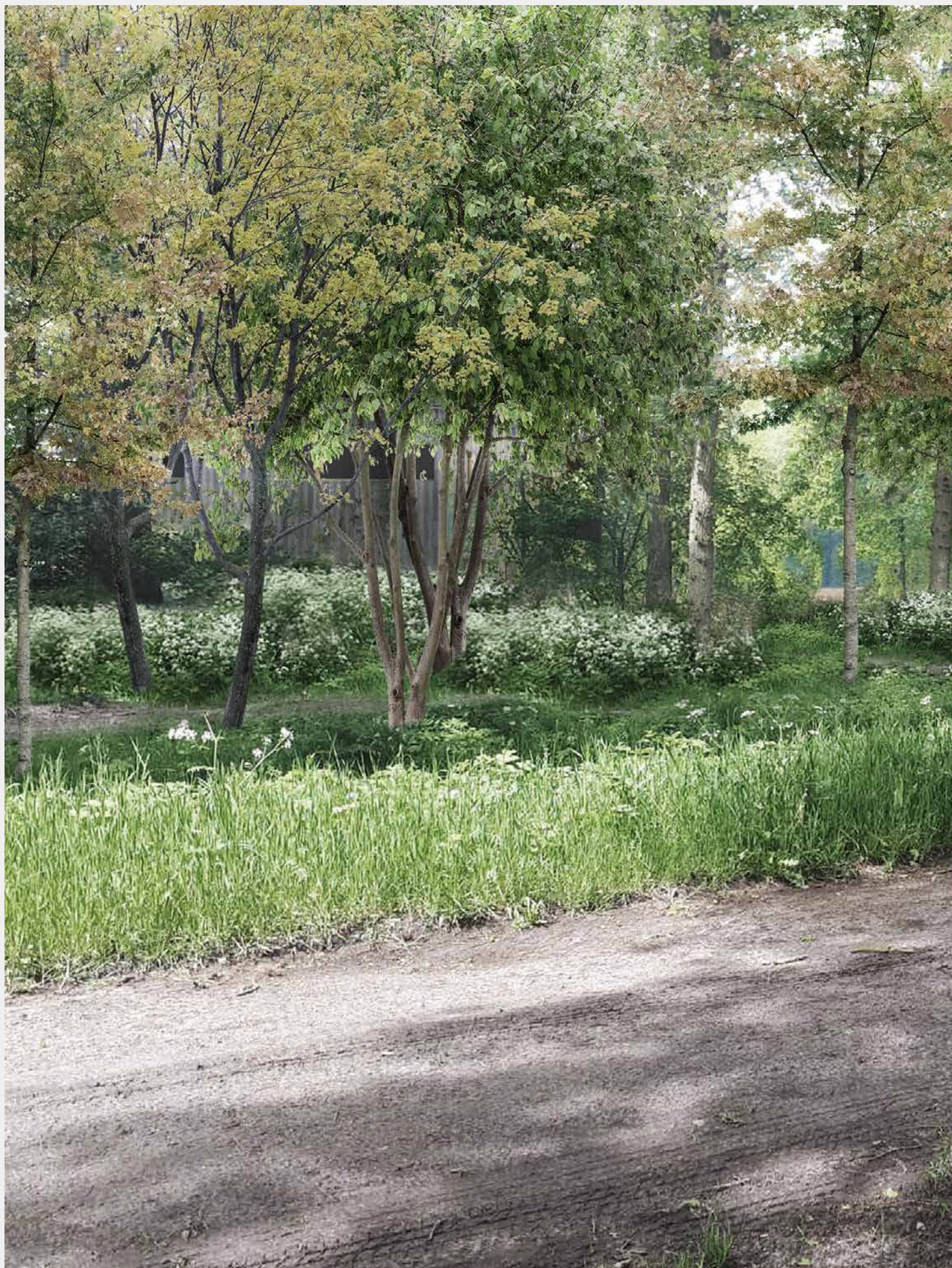
Het projectgebied van Stuifduinen is aan de oostzijde begrenst door de Molenveenweg, die in de huidige vorm als zandpad gehandhaafd blijft. Naast de Molenveenweg zal onder begroeiing en extra bomen worden geplant om de groenstructuur langs de Molenveenweg te versterken. Tevens zal zicht op de woningen van Stuifduinen vanaf de Molenveenweg worden beperkt met groen.



Zichten

Legenda

- Buitenruimte, balkon / terras
- ← Oriëntatie woning
- Openbare plek aan Heide
- ← Oriëntatie openbare plek



Zomerbeeld: Zicht vanaf de te handhaven Molenveenweg





Winterbeeld: Zicht vanaf de te handhaven Molenveenweg



6.3. Ontsluiting/bereikbaarheid

Stuifduinen wordt ontsloten via de weg naar het Molenduinbad. Aan de noordzijde van de bestaande parkeerplaats bij het zwembad zal de toegang tot Stuifduinen worden vormgegeven op de locatie waar momenteel de ingang van natuurcamping de Molenduin is gesitueerd. Vanaf de toegang wordt de ontsluitingsroute van Stuifduinen vormgegeven als 'karrespoor.' De ontsluitingsroute splitst in twee takken, naar het noordoosten en het westen. De Molenveenweg zal in zijn huidige vorm als zandpad gehandhaafd blijven en niet gebruikt worden voor het plan.

Auto's

De hoofdontsluiting via het 'karrespoor' is zo ontworpen dat de auto er met een snelheid van maximaal 10 km/uur alle woningen kan bereiken. De route wordt smal opgezet. Tegemoet komende auto's kunnen elkaar bij de opritten naar de woningen passeren. Elke woning heeft een eigen oprit van karrespoor naar opstelplek naast de woning. De beide takken van de ontsluitingsroute lopen door voor de auto. Aan het einde van het karrespoor is er een informele plek om te kunnen keren.

Voetgangers

Voetgangers zijn de hoofdgebruikers van het karrespoor. Verder worden er geen formele voetpaden aangelegd. Het projectgebied Stuifduinen bevat wel een netwerk van 'struinpaden' die het heideveld en de twee karresporen met elkaar verbindt. Avontuurlijke wandelaars kunnen gebruik maken van de struinpaden en Stuifduinen doorkruisen.



Ontsluiting

Legenda

-  Karrespoor, autoontsluiting
-  Struipad
-  Handhaven Molenveenweg
-  Bestaande autoontsluiting
-  Afvalinzameling
-  Slagboom

6.4. Parkeren

Voor de 8 persoonswoningen in het heidegebied geldt dat iedere woning 2 opstelplaatsen voor auto's direct naast de woning krijgt op eigen terrein. Deze opstelplaatsen zijn duidelijk aangegeven en ingepast direct bij de woning en bij de 2-laagse 8 persoons onder het terras. Daarnaast is er een bezoekersparkeerplaats mogelijk langs de oprit naar de woning. Deze plek is informeel aangegeven omdat deze plek relatief weinig in gebruik zal zijn. De norm van 3 parkeerplaatsen per 8-persoonswoning wordt daarmee altijd gehaald: 2 formele opstelplekken en 1 informele.

De 6 6-persoonswoningen in het bosgebied krijgen geen parkeerplaatsen bij de woning. Op een centrale plaats in het bosgebied worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat er per woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.



Parkeren

Legenda

84 Parkeerplaatsen

12x Parkeerplaats boswoningen

48x Parkeerplaats carport

24x Parkeerplaats bezoeker

Fietsenberging in pandig

6.5. Fasering

Stuifduinen bevat de ontwikkeling van 30 woningen die grotendeels prefab gemaakt kunnen worden. Daarbij is het bij recreatiewoningen in een dergelijke setting niet wenselijk een deel van de woningen eerder te realiseren en in gebruik te nemen. Daarom is gekozen om het volledig project in 1 keer te realiseren.

6.6. Water

Stuifduinen zorgt binnen haar grenzen voor opvang en infiltratie van het regenwater. De regen die valt op de woningen en de verharding wordt oppervlakkig afgevoerd naar greppeltjes langs het karrespoor. In deze greppels infiltreert de reguliere neerslag in de ondergrond. In geval van extreme neerslag vindt via de greppeltjes afvoer plaats naar het lager gelegen heidegebied. De buffercapaciteit is gezien de omvang van het heidegebied in verhouding tot het verhard oppervlak zo groot dat ook de meest extreme buien binnen de grenzen van Stuifduinen opgevangen kunnen worden. Het vuilwater van de woningen wordt middels een reguliere riolering aangesloten op het gemeentelijk stelsel.

6.7. Voorzieningen

Ten aanzien van de benodigde voorzieningen voor de recreatiewoningen is het volgende op te merken:

Beheerdersfaciliteit

Stuifduinen krijgt geen centrale faciliteiten ten behoeve van de gebruikers van de woningen zoals een zwembad of winkel. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de woningen wordt bij de entree van het gebied een kleine beheerdersfaciliteit gerealiseerd voor onder andere opslag van materiaal en materieel.

Afvalinzameling

Bij de entree van het gebied bij de parkeerplaats komt een punt voor gescheiden afvalinzameling waar de gebruikers van de woningen hun afval kunnen achterlaten. De exploitant van de woningen organiseert met een afvalverwerker het ophalen van het afval.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op de waterleiding, data en elektriciteit. Omdat de buitenruimte van Stuifduinen niet in eigendom komt bij de gemeente wordt er van uitgegaan dat bij de entree van het gebied de aansluitingen worden gerealiseerd op het openbare net. Vanaf daar komt onder of naast het karrespoor een leidingentracé te liggen dat zorgt voor aansluiting van de woningen.

Openbare verlichting

De hoeveelheid openbare verlichting en met name ook de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd. Langs het karrenspoor wordt een beperkte hoeveelheid orientieverlichting geplaatst in combinatie met de aanduiding van de opritten naar de woningen. Het gaat om verlichting dicht bij de grond en ook georiënteerd op de grond.



Referentie armatuur openbare verlichting



Openbare verlichting langs karrenspoor

6.8. Profiel en materialisatie karrenspoor

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via het karrenspoor. Voor de beleving van de natuur wordt dit karrenspoor zo eenvoudig mogelijk uitgevoerd. Daarom wordt ten eerste een halfverharding toegepast en geen verhardingsmateriaal. Ten tweede wordt karrenspoor smal uitgevoerd. Auto's kunnen elkaar passeren bij de opritten naar de woningen.

Onder of naast de halfverharding worden de diverse leidingen (riool, data, drinkwater en elektriciteit) geplaatst. Het beoogde profiel is hieronder weergegeven.



Karrenspoor met bosrand



Halfverhard karrenspoor

7. Ontwerp woningen

Ontwerp van de woningen:

De 30 recreatiewoningen bestaan uit drie typen. Ze zijn ontworpen als een architectonische en typologische 'familie'. Dat wil zeggen dat ze goed bij elkaar passen qua materialisatie en massa. Ze vormen een ruimtelijk ensemble. Ze zijn zeer geschikt voor verhuur, en zijn voor de huurders vergelijkbaar en goed uitwisselbaar.

7.1. Programmering

Er is gekozen voor een programma van 1-laagse, 2-laagse en 3-laagse woningen.

Door te spelen met de ruimtelijke compositie op de kavel en daklijnen ontstaat een wisselend landschappelijke silhouet. In de woningen rondom het heideveld is het vloeroppervlak vrijwel gelijk. Alle woningen hebben een vergelijkbaar programma: een ruime woonkamer met een privéterras, daaromheen zijn de slaapkamers gesitueerd met de ondersteunende functies.

De boswoningen in het zuidoosten van de locatie hebben een kleine footprint om zo de bestaande bomen zo min mogelijk verstoren. Ze zijn kleiner dan de heidewoningen en verticaal georganiseerd.

7.2. Grootte van de woning

De woningen zijn voor recreatiewoningen relatief groot, dit komt omdat er een behoefte is aan vakantiewoningen met 3 tot 4 slaapkamers. Hieronder staat per woningtype het 'bruto vloeroppervlakte' opgesomd:

- Eenlaagse heidewoning: 154 m² BVO
- Tweelaagse heidewoning: 164 m² BVO
- Drielaagse boswoning: 128 m² BVO

	aantal woningen	bruto vloeroppervlak (BVO m ²)	footprint woning
Eenlaagse woning Heide	12	154 m ²	154 m ²
Tweelaagse woning Heide	12	164 m ²	82 m ²
Drielaagse woning Bos	6	128 m ²	49 m ²
TOTAAL	30	4.584 m ²	3.126 m ²



Woningtypes

Legenda

30 recreatiewoningen

 12x Eenlaagse heidewoning

 12x Tweelaagse heidewoning

 6x Drielaagse boswoning

 Entree

 Beheerdersfaciliteit

7.3. Eenlaagse heidewoning

Dit woningtype is een ruime en luxe recreatiewoning met 4 slaapkamers, 2 badkamers én een terras georiënteerd op de zon. Deze woning bestaat uit 1 verdieping met een gebroken zadeldak inclusief daklicht. De master bedroom (grote slaapkamer) heeft een badkamer en suite. De overige slaapkamers hebben een eigen badkamer. Verder is er een mogelijkheid om 2 auto's te parkeren en op te laden, een ruim fietsenhok, aparte technische ruimte en bergruimte. De woonkamer heeft een volledig glazen gevel op het zuiden en oriënteert zich op de natuur, waardoor de natuur de woning in getrokken wordt.

Overzicht

Personen:	8
BVO:	154 m ²
Footprint woning:	154 m ²
Parkeerplaatsen carport:	2
Parkeerplaatsen oprit:	1



Perspectief eenlaagse heidewoning

7.4. Tweelaagse heidewoning

Dit woningtype is een 2-laagse recreatiewoningen met 4 slaapkamers. De master bedroom (grote slaapkamer), met eigen badkamer, keuken en woonkamer liggen op de 1e verdieping. Hierdoor ontstaat een weids uitzicht op de omliggende natuur. De 3 ruime slaapkamers op de begane grond hebben een eigen badkamer en entree. Het terras, bovenop de parkeerplaatsen voor 2 auto's en het ruime fietsenhok, is georiënteerd op het zuiden en kijkt over de omliggende woningen heen het landschap in.

Overzicht

Personen:	8
BVO:	164 m ²
Footprint woning:	82 m ²
Parkeerplaatsen carport:	2
Parkeerplaatsen oprit:	1



Perspectief tweelaagse heidewoning

7.5. Drielaagse boswoning

Dit woningtype is een 3-slaapkamer woning midden in het bos, geïnspireerd door boomhutten. De entree van de woning bevindt zich zowel op de begane grond als op de 1e verdieping via het terras. Er zijn 2 slaapkamers op de benedenverdieping met een eigen badkamer. Op de 1e verdieping is een woonkamer en een keuken, inclusief het terras tussen de bomen. Het meest opzienbarende aan deze woning is de 2e etage, waar een speciale zolderkamer gecreëerd is tussen de boomtoppen, inclusief panorama-uitzicht richting de natuur. Slapen en wakker tussen de vogels en eekhoorns!

Overzicht

Personen:	4 + 2
BVO:	128 m ²
Footprint woning:	49 m ²
Parkeerplaatsen:	2 op loopafstand



Perspectief drielaagse boswoning

8. Duurzaamheid

De ambities rondom duurzaamheid voor Stuifduinen liggen hoog. Niet eens zo zeer omdat het de marktaantrekkelijkheid van het plan zou vergroten, het is eenvoudigweg onze eigen ambitie om Stuifduinen een landelijk voorbeeld te laten zijn voor de invulling van duurzaamheid. Dat komt op meerdere vlakken tot uiting. Wij denken dat dit duurzame karakter een bijdrage levert aan de positionering van Stuifduinen.

Om de duurzame ambitie aantoonbaar en toekomstbestendig te maken wordt er door middel van een NL Terreinlabel van NL GreenLabel een onafhankelijk keuring gedaan op duurzaamheid. De experts van GreenLabel controleren het ontwerp en de materialisatie, bodem en water, biodiversiteit, energie en klimaatbestendigheid, relatie mens en omgeving en de borging. Uit deze controle volgt een beoordeling van A t/m F. Stuifduinen heeft als ambitie om voor dit plan een NL Terreinlabel A te halen. Dat is het hoogst haalbare label.



Bodem en water

- Gebruik regenwater voor grijswater-systeem
- Afvalwater ter plaatse zuiveren en infiltreren in de bodem



Biodiversiteit

- Bewuste keuzes voor inrichting natuur in aansluiting op de omliggende natuur
- Toepassen natuurdaken



Circulariteit

- Zoveel als mogelijk toepassen hernieuwbare materialen.
- Maximale toepassing hout. Bij voorkeur lokaal hout



Energie en klimaat

- Zonnepanelen voor energie
- Natuurdaken tegen hittestress



Beheer en onderhoud

- Duurzaam beheer- en onderhoudsplan
- Borging concept in overeenkomsten



Gezondheid

- Mentale gezondheid
- Buiten verblijven en bewegen

9. Exploitatie en organisatie

De Norgerberg en Heijmans vinden het cruciaal dat de kwaliteiten die het fundament vormen voor het concept voor Stuifduinen ook op de lange termijn gehandhaafd blijven en met name de eenheid van het plan bewaard blijft; De woningen moeten gelijk blijven zowel aan de binnen- als buitenzijde, evenals de buitenruimte. Bovendien moet permanente bewoning voor alles voorkomen worden.

Dat vraagt dat verzekerd is dat verhuur, beheer en onderhoud van de woningen collectief plaatsvindt, evenals beheer en onderhoud van de collectieve voorzieningen en de natuur. Tevens is het cruciaal dat de financiële middelen gewaarborgd zijn om de collectieve ruimte en de natuur te kunnen blijven beheren en onderhouden.

Daartoe is de juridische structuur en de opzet van de exploitatie als volgt.

- De woningen worden weliswaar gekocht door particulieren, maar Stuifduinen krijgt een bedrijfsmatige exploitatie.
- De collectieve ruimte rondom de woningen (wegen, parkeerplaatsen, collectieve voorzieningen) wordt eigendom van Norgerberg.
- De woningeigenaren en Norgerberg vormen een Vereniging van Eigenaren (VvE) die gezamenlijk eigenaar is van het centrale natuurgebied. Zie afbeelding.
- De woningeigenaren zijn dus slechts eigenaar van de woning zelf en de grond direct onder de woning. Het uitbreiden van de woning op eigen initiatief van de woningeigenaar is daarmee niet mogelijk want moet plaatsvinden op het eigendom van Norgerberg. Bovendien is in het bestemmingsplan publiekrechtelijk het bebouwingsvlak beperkt tot de woningen zelf.

In de splitsingakte van de VvE wordt het volgende vastgelegd

- De woningkopers zijn verplicht beheer, onderhoud en verhuur collectief te organiseren. Het is een woningeigenaar dus verboden om solitair de woning te laten onderhouden of verhuren.
- De woningeigenaar mag de woning maximaal 12 weken per jaar zelf gebruiken.
- De uitstraling van de zowel de binnen- als de buitenzijde van de woning wordt omschreven
- De inrichting van de collectieve ruimte en de natuur wordt omschreven.
- Norgerberg verleent een erfdienstbaarheid aan de woningeigenaren voor het gebruik van de collectieve voorzieningen. De woningeigenaren betalen hiervoor een vergoeding die Norgerberg de middelen verschaft de collectieve voorzieningen te onderhouden.
- De VvE beslist gezamenlijk over de partijen die ze verhuur, beheer en onderhoud laat verrichten. In de VvE heeft Norgerberg een substantieel deel van de stemmen, maar er is de instemming van een substantieel deel van de woningeigenaren nodig om een meerderheid van stemmen te verkrijgen.
- Er zal een externe partij gezocht worden voor de verhuur. Norgerberg gaat deze rol niet vervullen.



Juridische structuur

Legenda

- Appartementsrecht Norgerberg
(collectieve voorzieningen en groen
rondom woningen)
- Gezamenlijk eigendom Vve
(natuur)
- 30 appartementsrechten woningeigenaren
(de woningen)

Samenvattend hier nog de wijze waarop beheer en onderhoud van de buitenruimte en de financiële middelen daarvoor is verankerd en georganiseerd:

- Voor de collectieve ruimte: Norgerberg verricht hier het beheer en onderhoud. De financiële bijdrage van de woningeigenaren is vastgelegd middels de erfdienstbaarheid die de woningeigenaren hebben om de collectieve voorzieningen te mogen gebruiken en de vergoeding die daar in de leveringsakte voor vastgelegd is.
- Voor de natuur: Middels de servicekosten die de leden van de VvE betalen voor beheer en onderhoud van hun gezamenlijk eigendom. De VvE benoemt een partij die dit beheer en onderhoud gaat verrichten.

Norgerberg en Heijmans hebben de stellige overtuiging dat middels de omschreven structuur het behoud van het concept voor Stuifduinen ook voor de lange termijn is verzekerd.

heijmans

Ziegler | Branderhorst