

Afdeling Bestuursdienst
JZ/Bel
Steller A. Schuilings / H. v.d. Wal
Onderwerp Nota Lintdorpen en bestemmingsplan Lintdorpen en



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Telefoon (050) 367 81 04

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.3102073

Datum - 7 JUN 2012

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over ons besluit het voorontwerp-bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug en de Nota Lintdorpen gedurende vier weken ter inzage te leggen, overeenkomstig de Algemene inspraakverordening.

Ten behoeve van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor de dorpen is een analyse gemaakt van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen: de Nota Lintdorpen. Deze analyse was nodig om in beeld te krijgen wat het kader is waarbinnen ruimtelijke-functionele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de dorpen. In de verouderde bestemmingsplannen ontbreekt dit kader waardoor aanvragen, die op zich gewenst waren, soms moesten worden afgewezen. Hierbij moet gedacht worden aan het vergroten van woningen ter verbetering van het wooncomfort of het vestigen van bedrijvigheid aan huis. De ruimtelijk relevante zaken uit de analyse zijn vertaald in het nu voorliggend bestemmingsplan.

Nota en bestemmingsplan

De nota bevat een beschrijving van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen van de dorpen. Voor Noorderhoogebrug en Ruischerbrug is de gewenste structuur beschreven voor de middellange termijn aan de hand van kaartbeeld en toelichtende teksten. Voor Middelbert en Engelbert is de toekomst nauw verweven met de ontwikkeling van Meerstad. Daarom zijn voor deze linten schatkaarten opgenomen die de ruimtelijke waarden in en rond deze linten in beeld brengen als input bij de toekomstige verdere ontwikkelingen van Meerstad. Het bestemmingsplan voor de dorpen is voor het overgrote deel een bevestiging van de bestaande dorpsstructuur. De bestaande bebouwing en functies zijn met enige marge vastgelegd.

Bouwregels en functies

In de lintdorpen en Ruischerbrug is een uniek woonmilieu aanwezig. De ligging in het landschap maar op fietsafstand van de stad maakt de dorpen bijzonder aantrekkelijk. De bebouwing is veelal karakteristiek. Wel zijn de woningen, naar hedendaagse maatstaven, vaak aan de kleine kant terwijl de bijgebouwen vaak juist fors zijn en op



ruime kavels staan. Deze situatie leent zich uitstekend voor dientsverlenende en lichte vormen van bedrijvigheid aan huis. Aan deze wens komt het bestemmingsplan tegemoet. De verschillende typen bebouwing hebben, wat betreft de woning, enige uitbreidingsruimte gekregen. Ook de mogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis zijn ruimer dan in de stad.

De bebouwing anders dan ten behoeve van de woonfunctie is veelal conform de feitelijke situatie bestemd. Daar waar mogelijk is enige uitbreidingsruimte geboden.

Meerstadgronden

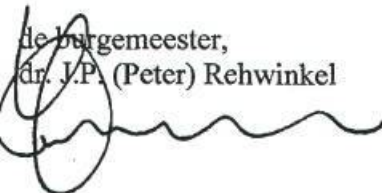
Op de gronden aan weerszijden van Middelbert en Engelbert, die in de toekomst voor Meerstad worden aangewend, is de nu vigerende bestemming overgenomen: de agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Ten tijde van een volgende ontwikkelfase is een nieuw bestemmingsplan nodig. Ook voor deze gronden geldt namelijk dat op 1 juli 2013 een recent bestemmingsplan moet vigeren. Dit rechtvaardigd het opnieuw vestigen van de agrarische bestemming. Op dit moment is dat het feitelijk gebruik van de gronden.

Participatie, inspraak en overleg

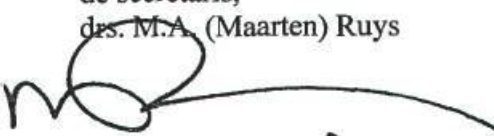
Overleg met de bewonersorganisaties in van de dorpen maakt deel uit van de voorbereiding van zowel de nota als het bestemmingsplan. Ook is de conceptnota met buro Meerstad afgestemd. De nota en het bestemmingsplan zijn door het college vrijgegeven om gedurende vier weken ter inzage te leggen, overeenkomstig de Algemene inspraakverordening. Daarnaast wordt het plan toegezonden aan de provincie, de betrokken rijksdiensten, het waterschap en de overige gebruikelijke overleginstanties. Dit is voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



NOTA LINTDORPEN CONCEPT

datum : 14 mei 2012

BUREAU O.C. VERG.
TER VISIE

HKB
Stedenbouw & Landschap

visieplan 1 25

1 INLEIDING

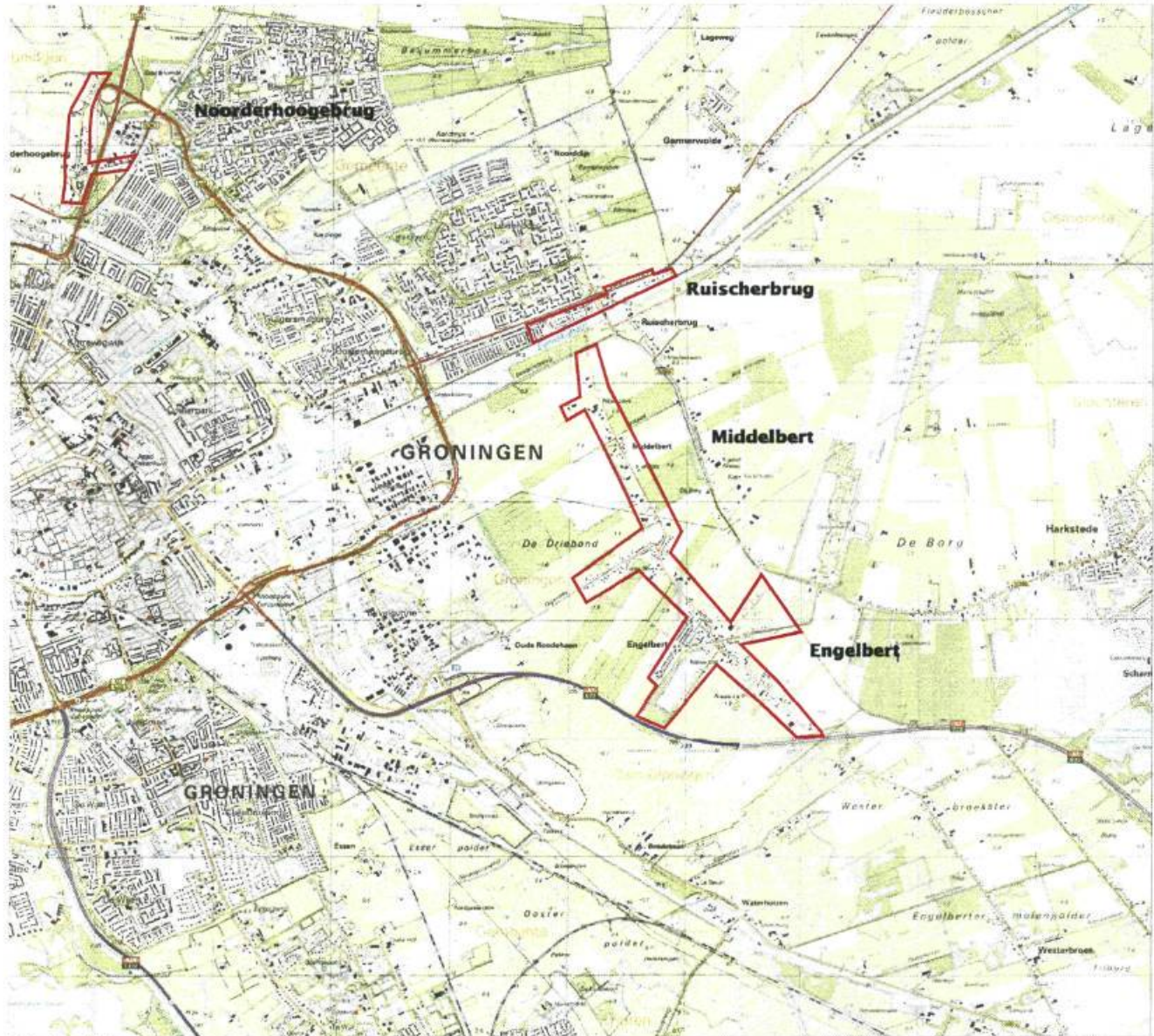
1.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een viertal lintdorpen aan de oostzijde van Groningen, namelijk (van noord naar zuid) Noorderhoogebrug, Ruischerbrug, Middelbert en Engelbert.

1.2 Opgave

Voor de lintdorpen wordt het bestemmingsplan geactualiseerd volgens de wettelijke regels. Het huidige bestemmingsplan is verouderd en biedt te weinig ontwikkelingsruimte voor de bewoners van de linten. Het gaat hierbij enerzijds om bouwinitiatieven op bestaande kavels, maar anderzijds ook om verzoeken voor invulling van open plekken in de lintdorpen.

In voorliggende stedenbouwkundige conceptstudie is van elk lintdorp een ruimtelijke analyse opgenomen met sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen. Voor Noorderhoogebrug en Ruischerbrug is de gewenste structuur beschreven voor de middellange termijn aan de hand van een kaartbeeld en toelichtende teksten. Voor Middelbert en Engelbert is de toekomst nauw verbonden met de ontwikkeling van Meerstad. Daarom zijn voor deze linten schatkaarten opgenomen die de ruimtelijke waarden in en rond deze linten in beeld brengen als input bij de toekomstige verdere ontwikkelingen van Meerstad. De studie als geheel dient onder andere als onderlegger voor het te actualiseren bestemmingsplan.



ligging plangebied

2 INVENTARISATIE

2.1 Groene pepers

- Naast de intense stad moet er ook een ontspannen stad zijn. Eigenlijk moet er in ieder stadsdeel ruimte zijn voor sporten, rusten, genieten van de ruimte. Hierbij is ook een rol weggelegd voor omringende landschappen en natuurontwikkelingsgebieden die door middel van goede recreatieve fiets- en wandelroutes toegankelijk worden gemaakt.
- Omdat in de structuurvisie 'Stad op scherp' wordt aangegeven dat de stad met Meerstad als een van de laatste toevoegingen naar verwachting niet verder uitbreidt in de toekomst kan aan de inrichting van de stadsranden een duurzaam perspectief worden geboden.
- Noorderhoogebrug ligt in het wierdenlandschap, Ruischerbrug ligt op de overgang van het wierdenlandschap met het laagveenlandschap, Middelbert en Engelbert liggen in het laagveenlandschap.
- Het landschap rondom Noorderhoogebrug-Bedumerweg, Ruischerwaard-Damsterdiep en de groenstructuur haaks op de dorpslinten van Middelbert en Engelbert maken onderdeel uit van de stedelijke, basisgroenstructuur.

2.2 Kwaliteit van wonen

- Er is een grote vraag naar wonen in een groene setting. Daarnaast is er een trend dat er door individuen een vraag is naar vrije kavels waar de stad nauwelijks aan kan voldoen door het gebrek hieraan. Stimuleren van vrije kavels is dan ook aan de orde.
- Het beleid is gericht op meer grote grondgebonden woningen, zowel in de bestaande stad als op uitleglocaties. In Meerstad ligt het accent op groenstedelijk wonen.



landschapstypen (Groene pepers)



ecologie (Groene pepers)



basisgroenstructuur (Groene pepers)

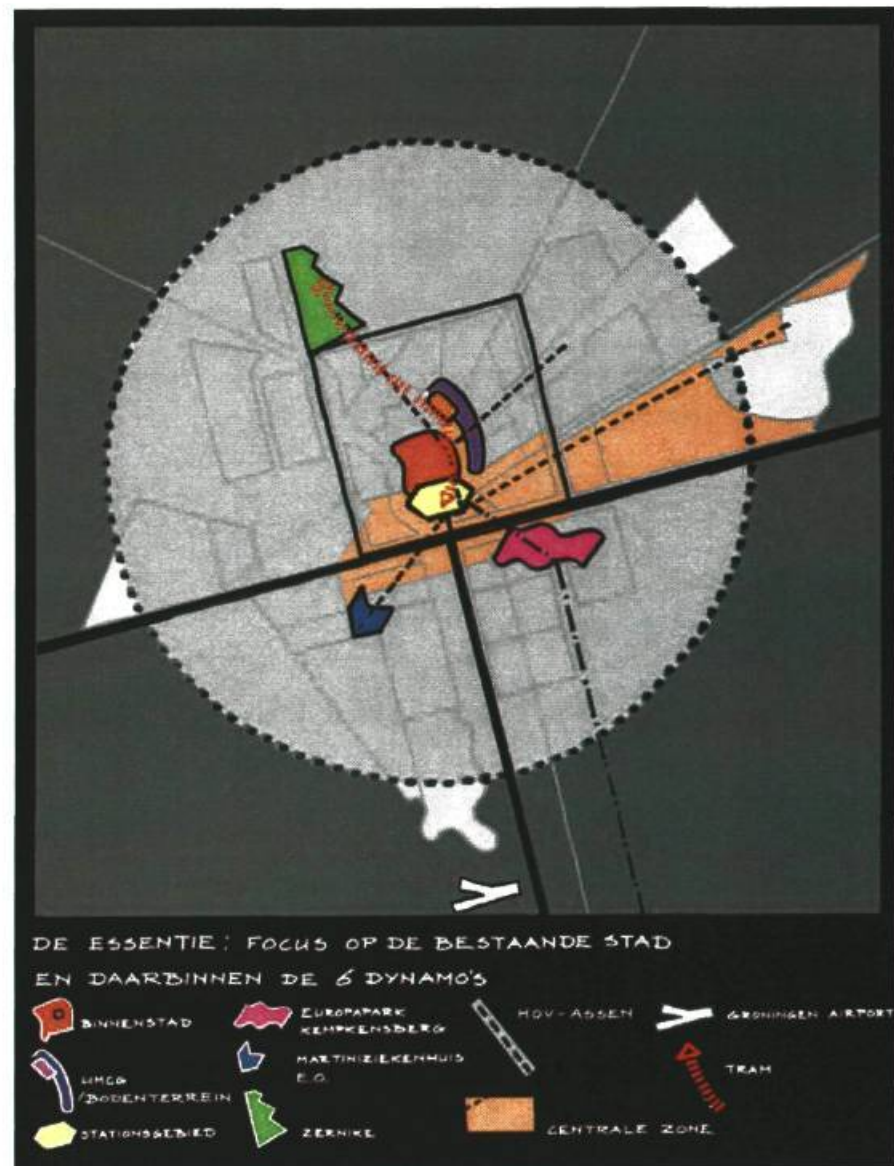


2.3 Groningen, Stad op Scherp

- De ambitie is een compacte, duurzame stad zonder verrommelde stadsranden, met karakteristieke woonwijken met opvallend veel groen. Het accent ligt bij het beleid op de bestaande stad en daarbinnen op de zes dynamo's.
- Inwoners letterlijk en figuurlijk de ruimte geven door te zorgen voor passende, niet knellende regelgeving.

2.4 Bestemmingsplan Buitengebied (herzien) 1998

- Noorderhoogebrug en Engelbert liggen in de bestemming agrarisch gebied. Middelbert ligt in de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Ruischerbrug maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied.
- Belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is het handhaven van de openheid van het landschap en behoud van de agrarische functie voor landbouwers. Dit betekent onder andere dat de ruimte tussen de dorpskernen Oude Roodehaan, Middelbert en Engelbert zoveel mogelijk open dient te worden gehouden. Kortom, behoud van het landelijke karakter staat voorop en er wordt ingezet op het handhaven van de lintbebouwing tussen de woonkernen in haar huidige status quo.
- Het beleid is verder gericht op het behoud en herstel van landschappen. Het gaat hierbij onder andere om de verkavelingspatronen (onregelmatige blokverkaveling, opstreckende verkaveling, enzovoorts), maar ook om de nederzettingstypen (kruispuntverdichting, streekdorp, enzovoorts). De openheid van het landschap is de laatste jaren sterk aangetast door de oprukkende stad en door gebruik van landbouwgrond voor houtteelt.
- Door veranderingsprocessen in de landbouw komen boerderijen vrij. Het beleid is erop gericht deze boerderijen een nieuw leven te geven door bedrijven met een geringe milieubelasting (milieucategorie 1 en 2) toe te staan. Bij bedrijfsfuncties, anders dan agrarische, mag maximaal 1 woning per bedrijf aanwezig zijn.
- In de voorschriften voor bedrijfswoningen staat een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,0 en 10,0 meter met een dakhelling van minimaal 25 tot maximaal 60 graden en een maximale inhoud van 600 kuub. Voor bijgebouwen geldt een maximaal oppervlak van 60 vierkante meter.
- In de voorschriften voor woonbebouwing staat eveneens een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,0 en 10,0 meter met een dakhelling van minimaal 25 tot maximaal 60 graden en een maximale inhoud van 600 kuub. Bovendien is een woonkavel minimaal 30 meter breed en bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5,0 meter.
- Hoofdgebouwen mogen met 15% van het bestaande oppervlak worden vergroot. Het oppervlak van bij- en aanbouwen kan met vrijstelling worden vergroot tot 100 vierkante meter.



dynamo's (Groningen, stad op Scherp)

3 ONTWIKKELINGEN

3.1 Algemeen

De van oorsprong agrarische linten kennen hun eigen dynamiek. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om functiewijzigingen (bijvoorbeeld naar detailhandel, recreatie, wonen en zorg), maar ook om het bijplaatsen van schuren/werkplaatsen, maneges, enzovoorts. Deze dynamiek is groter dan in de woonwijken dichter rond de stad. En ook groter dan in het buitengebied waar ontwikkelingen hoofdzakelijk op agrarisch gebruik en op landschapsontwikkelingen zijn gericht.

3.2 Noorderhoogebrug

In Noorderhoogebrug is de Buitenplaats Rietdiep van Het Groninger Landschap (bezoekerscentrum) in gebruik genomen. Daarnaast is er een bouwplan in ontwikkeling voor woningbouw op het molenerf. De uitkomsten van deze visie worden meegenomen bij dit bouwplan.

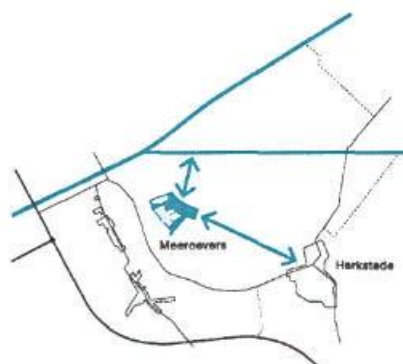
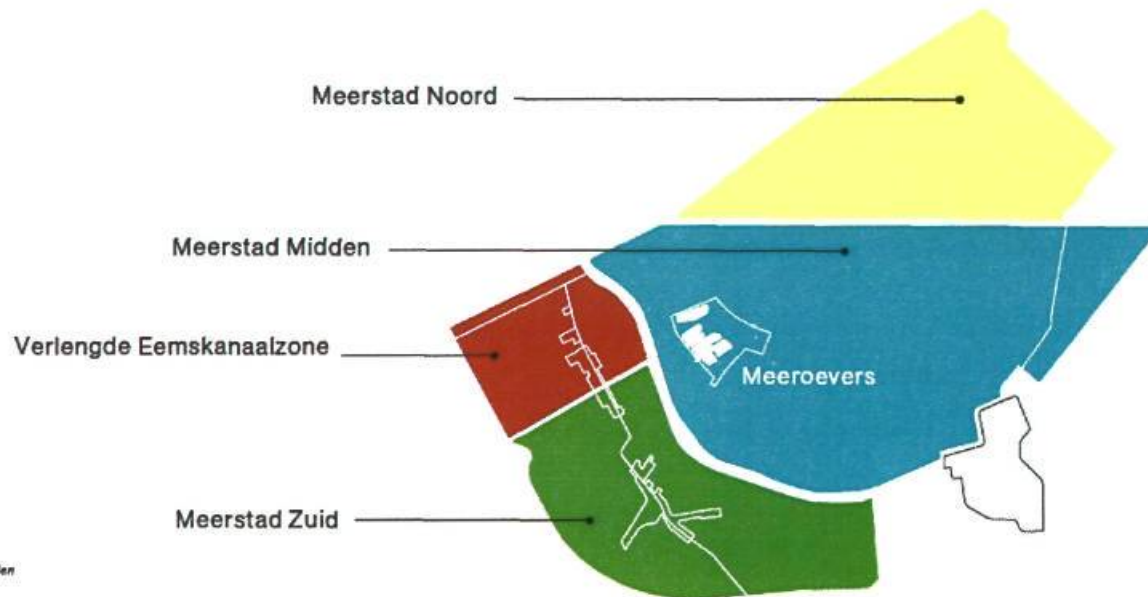
Een verkenning naar de mogelijkheden van het verkeersveilig maken van de N361 tussen Winsum en de stad Groningen is gestart.

3.3 Ruischerbrug

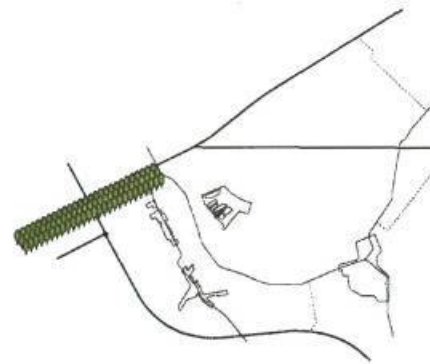
In Ruischerbrug speelt een tweetal ontwikkelingen. Ten eerste wordt gestudeerd op het verleggen van de N360 (Rijksweg) Groningen-Delfzijl. Er is voor het tracé tussen Groningen en Ten Post een aantal varianten. Mogelijk kan door verlegging van de N360 tussen de ringweg van Groningen tot Ten Post, de huidige weg worden afgewaardeerd.

Ten tweede is voor het braakliggende terrein tussen de basisschool De Driebond en Allesco een bouwplan ontwikkeld met woon-werkkavels. Inmiddels is een aantal woningen aan De Rollen op basis van dit plan gerealiseerd. Dit bouwplan is meegenomen in de visie.

Vier deelgebieden



Vaerverbinding Slochterdiep, Meerroevers, Harkstade



Robuuste verbinding met de stad Groningen



Natuurontwikkeling als kwaliteitsdrager

3.4 Middelbert, Engelbert

In Engelbert is voor het braakliggende terrein langs de Woldjerspoorweg (naast het voormalige station) een bouwplan met woningbouw ontwikkeld. De woningen zijn inmiddels gebouwd.

Op de lange termijn transformeert de omgeving van Middelbert en Engelbert sterk als gevolg van de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Meerstad. De context voor de ontwikkeling van Meerstad is door de huidige recessie geheel anders dan tien jaar geleden. Daarom is er een nieuwe ontwikkelstrategie voor Meerstad uitgewerkt. In deze nieuwe ontwikkelstrategie is geen sprake van een "eindplan" met een vaststaand eindbeeld. Er wordt nu gewerkt met een flexibele ontwikkeling. Er wordt geïnvesteerd in een stevige basis die zorgt voor aansluiting op vaarroutes, aansluiting op de stad en de verwezenlijking van leven in de natuur. Vervolgens kan, inspeliend daarop, een flexibele verkavelingstrategie worden uitgevoerd. De gepaste strategie is een open en flexibele ontwikkeling waarin gedacht wordt in kleine behapbare fasen. Na elke fase wordt bekeken wat de volgende verstandige stap is in de ontwikkeling. Het stroomdiagram laat meerdere mogelijkheden zien hoe het Meerstadgebied zich kan ontwikkelen tot een veelzijdig woonlandschap.

Het noordelijke deel van Middelbert is onderdeel van het gebied Verlengde Eemskanaalzone en het zuidelijke deel van Middelbert en Engelbert zijn onderdeel van het gebied Meerstad Zuid.

- In de Verlengde Eemskanaalzone wordt de Driebondsweg getransformeerd tot een robuuste laan waaraan gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt, met ten zuiden ervan een ruim opgezette groene woonbuurt.
- Meerstad Zuid wordt een aangename afwisseling tussen boomrijen en bosschages met open velden ertussen. Deze open velden zullen geleidelijk worden opgevuld met bedrijven en woningen. Langs de A7 zorgen de landschapskamers dat de bedrijven omzoomd worden door groen. De woonbuurten langs de Middelberter- en Engelberterweg worden zeer groen en ruim opgezet en sluiten aan op de bestaande bebouwing.



Stroomdiagram voor een dynamische ontwikkeling van Meerstad

4 ANALYSE

4.1 Noorderhoogebrug

Ontstaan (beknopt)

- Dorp bij de Noorderhoogebrug op de kruising van het Boterdiep, Hunze en Wolddijk. Ook is er lintbebouwing aan de oostkant van de Wolddijk aanwezig. In de haak van het Boterdiep staat de molen Wilhelmina.
- Het dorp breidt uit langs de noordkant van het Boterdiep (jaren '30) en de westkant van de Wolddijk (jaren '50).
- De stad rukt op. Het karakter van het dorp wijzigt sterk door de aanleg van het Van Starckenborghkanaal (jaren '70) en de sportvelden. Ook wordt het Boterdiep omgelegd, waardoor het diep in het dorp haar functie verliest en wordt omgevormd tot een groenstrook. De percelen aan de oostkant van de Groningerweg worden verdiept ten behoeve van bedrijvigheid.
- Het dorp wordt opgenomen in de stad. Door het dorp, ten oosten van de molen Wilhelmina, wordt de N370 (Noordzeeweg) aangelegd en verrijzen stadswijken zoals Beijum en De Hunze.



Molenstreek



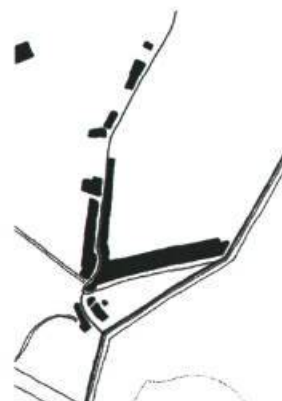
ligging plangebied



ca. 1908



ca. 1934



ca. 1970



ca. 2010

Bebouwing

- Landelijk, groen woonmilieu waarbij gewoond wordt aan een lint grenzend aan het landschap.
- Het dorp heeft een verdichte kern rondom de Molenstreek en het zuidelijk deel van de Wolddijk (tot aan de weer opgebouwde (afgebrande) boerderij aan de westkant van de Wolddijk).
- Het dorp wordt doorsneden door de N370 (Noordzeeweg) en de Groningerweg en heeft hierdoor een discontinue karakter (rooilijn).
- Grondgebonden typologie met voornamelijk kleine (half)vrijstaande woningen. Bouwhoogte voornamelijk 1 bouwlaag met (steile) kap, in het verdichte deel van het dorp komen ook woningen met 2 bouwlagen en een flauwe kap voor (zolder geen leeflaag).
- Het dorp heeft een aantal markante gebouwen zoals de molen Wilhelmina, 'Stad en Land' en Buitenplaats Reitdiep (bezoekerscentrum). De overige bebouwing is eenvoudig van aard.
- In het dorp komt aan de zuidoostkant van de Wolddijk niet-dorpse bebouwing voor (platte afdekking). Voorts komen op diverse plekken verpauperde (romney)loodsen voor. Deze bebouwing doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Er zijn veel vormen van dorps wonen en werken (concentratie langs de Groningerweg-oost als buffer met aangrenzend bedrijventerrein).
- In het dorp is een dorps huis aanwezig, de molen Wilhelmina wordt gebruikt voor detailhandel (verkoop meel en dergelijke). Buiten het dorp ligt de Buitenplaats Reitdiep (bezoekerscentrum) van Het Groninger Landschap.



Molen Wilhelmina



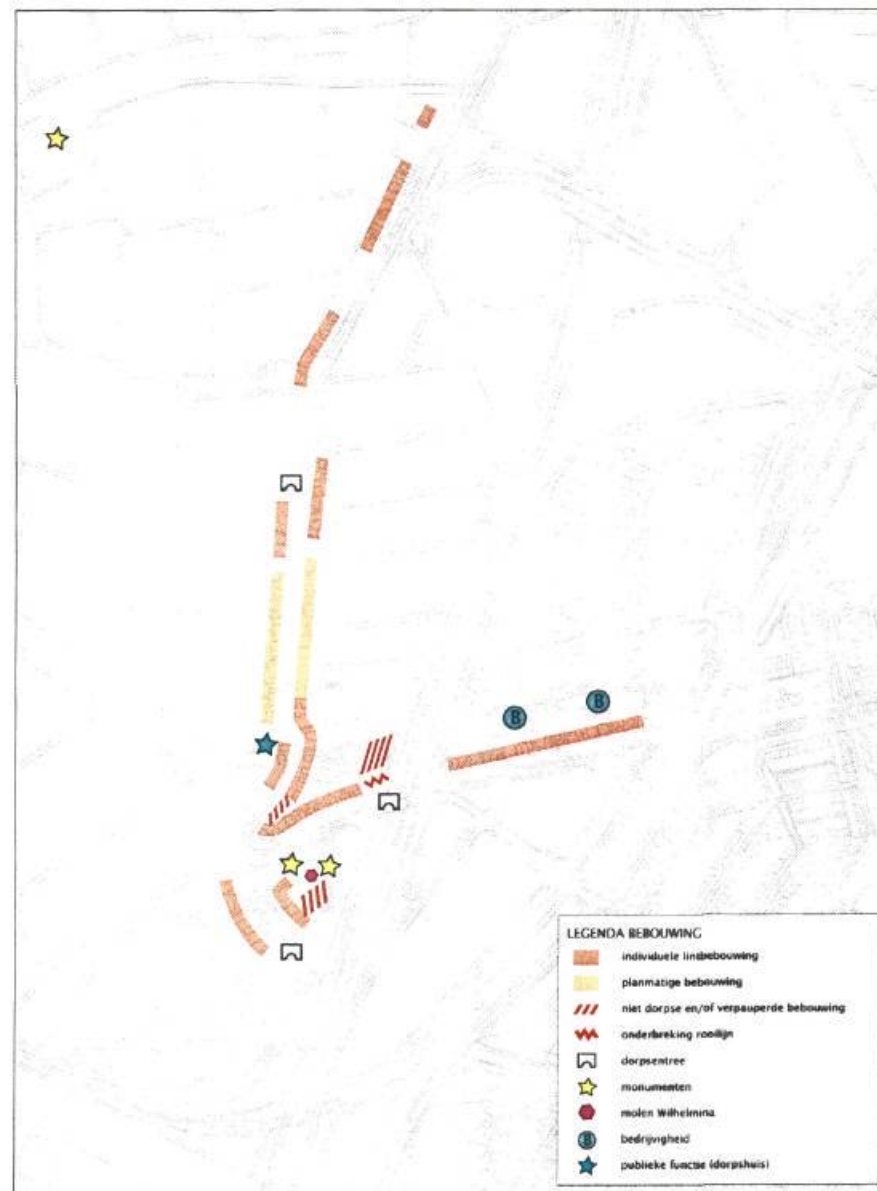
niet dorpse bebouwing Wolddijk (r.)



planmatige bebouwing Wolddijk



bedrijvigheid Groningerweg-oost



LEGENDA BEBOUWING	
	individuele lintbebouwing
	planmatige bebouwing
	niet dorpse en/of verpauperde bebouwing
	onderbreking rooilijn
	dorpsentree
	monumenten
	molen Wilhelmina
	bedrijvigheid
	publieke functie (dorps huis)

Groen en water

- Vanaf het lint zijn er ruime doorzichten naar het open wierdenlandschap (Koningslaagte). Het oostelijk deel van het dorp heeft zicht op een driehoekige weide (woonkwaliteit). Deze weide blijft behouden.
- De N370 (Noordzeeweg) wordt aan het zicht onttrokken door middel van stroken bosplantsoen. Aan de noordoostkant van het dorp ontbreekt deze beplanting, waardoor er zicht ontstaat op het bedrijventerrein Witte Lam aan de overzijde van de weg. Dit doet afbreuk aan het landelijke karakter van het dorp.
- Het dorp wordt doorsneden door de N370 (Noordzeeweg), waardoor de Groningerweg een discontinue karakter heeft (boombeplanting).
- Het molenerf wordt vanaf de Groningerweg aan het zicht onttrokken. Hierdoor wordt één van de grootste kwaliteiten van het dorp niet optimaal benut.
- Cultuurhistorisch waardevolle structuren, zoals het Boterdiep, de brug bij 'Stad en Land' en paden vervagen of zijn verdwenen.
- In het oostelijk deel van het dorp ligt aan de voet van de molen een trapveld. Aan de andere kant van de N370 (Noordzeeweg) ligt in de driehoekige weide een speeltuin. Op de driesprong Groningerweg-Wolddijk-Molenerf is een zitplek.
- Op diverse plekken is de overgang tussen de percelen en het landschap 'hard' door het ontbreken van een passende erfbeplanting.

Infrastructuur

- Het dorp wordt doorsneden door de N370 (Noordzeeweg).
- De verkeersstructuur op de knoop van de Groningerweg-oost met de afrit van de N370 is onduidelijk en leidt tot ruimtelijke versnippering.
- De Wolddijk is de doorgaande autoroute. De hoofdroute voor langzaam verkeer loopt via de Molenstreek en de Noordzeebrug naar de Groninger binnenstad.
- Diverse paden in de Koningslaagte zijn verdwenen, waaronder de Geuzenweg.



zicht op bedrijventerrein Witte Lam



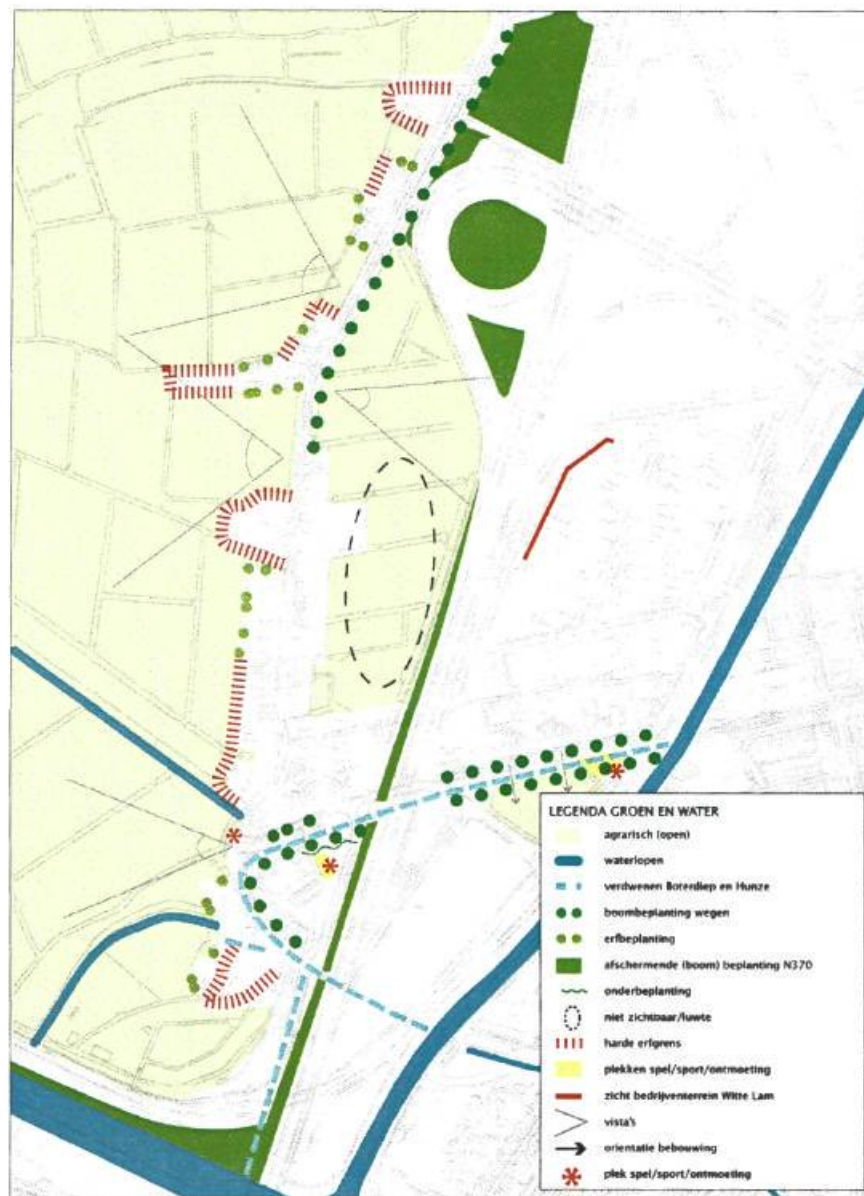
zicht Koningslaagte vanaf Groningerweg



zicht op buitenplaats Reisdiep/Koningslaagte



Groningerweg-oost



Sterke punten

- Groen, landelijk wonen in het landschap (de Koningslaagte) is de kwaliteit.
- Aanwezigheid van veel gegroeide lintbebouwing en karakteristieke bebouwing, zoals de molen Wilhelmina.
- Ruimte voor wonen, werken en hobby.
- Flexibiliteit door individuele korrelgrootte en/of diepe percelen.
- Goede verbindingen met de fiets naar bijvoorbeeld de Groninger binnenstad en voorzieningen.

Zwakke punten

- Wegverkeerslaaai N370 (Noordzeeweg).
- Doorsnijding van het dorp door N370 (Noordzeeweg) tast de continuïteit van de Groningerweg aan.
- Kwaliteit molenerf niet optimaal benut.
- Cultuurhistorische lijnen vervagen of zijn verdwenen.
- Huizen zijn naar hedendaagse maatstaven klein.
- Incidenteel niet-dorpse bebouwing/verpauperde bebouwing.
- Visuele hinder N370 (Noordzeeweg) en bedrijventerrein Witte Lam.
- Erfbeplanting ontbreekt soms.

Kansen

- Ligging aan het landschap benutten (toegankelijkheid, uitzicht). De gronden langs het lint zijn grotendeels in handen van Het Groninger Landschap.
- Met functies inspelen op aanwezigheid Buitenplaats Reitdiep (galerie, horeca).
- Ontwikkelingen molenerf benutten om een krachtige schakel van het molenerf te maken.
- Het weiland tussen de N370 en de bebouwing langs de Wolddijk wordt aan het zicht onttrokken. Hierdoor is verruiming van de bebouwingmogelijkheden op deze plek denkbaar.
- Cultuurhistorie (identiteit versterken).

Bedreigingen

- Beperkingen vanuit milieu (geluid, stank, straling).
- Aanleg nieuwe provinciale weg (N361) door de Koningslaagte.
- Bouw van nieuwe woningen tast uitzicht Koningslaagte aan.
- Ruimte voor werken aan huis mag niet leiden tot verdwijnen woonfunctie op percelen of tot problemen (bijvoorbeeld milieu, verkeersaantrekkende werking).



Wolddijk



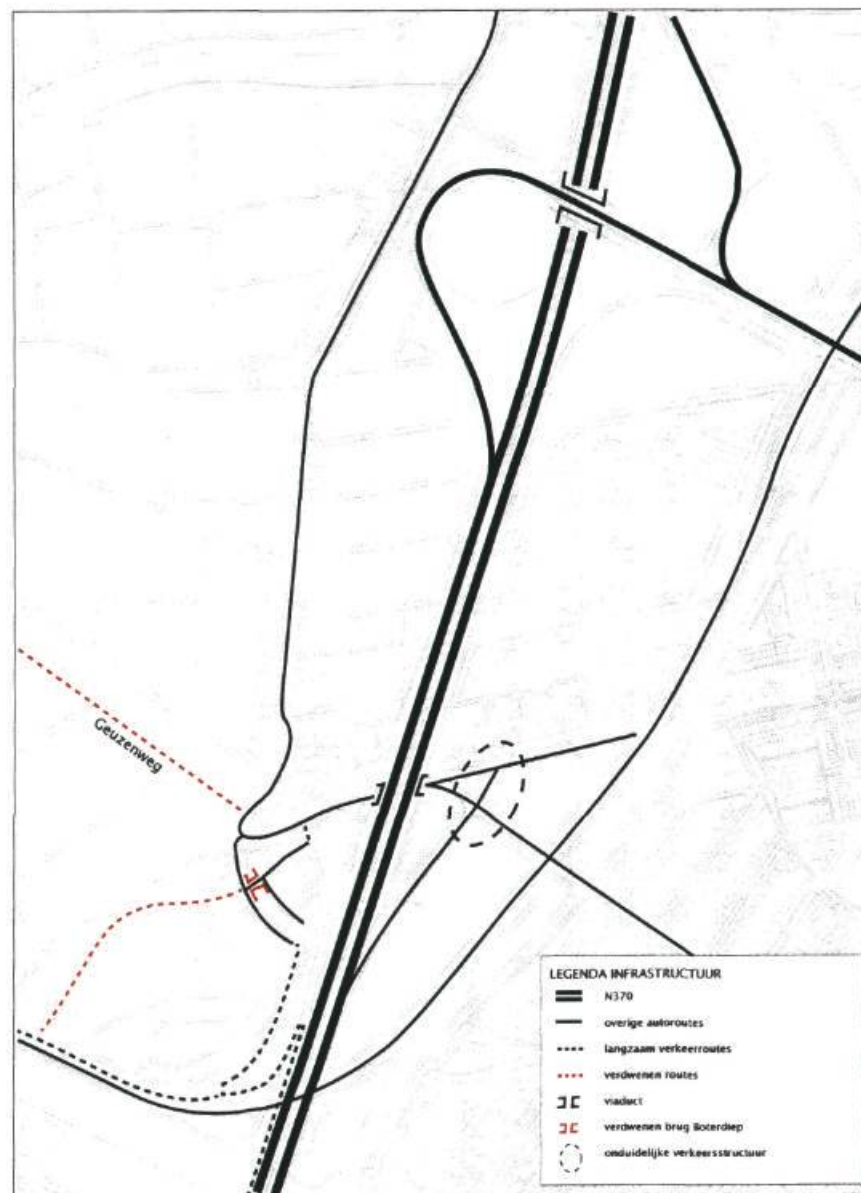
Wolddijk



watergang/verdwenen route Geuzenweg (I)



voormalige trace Boterdiep



4.2 Ruischerbrug

Ontstaan (beknopt)

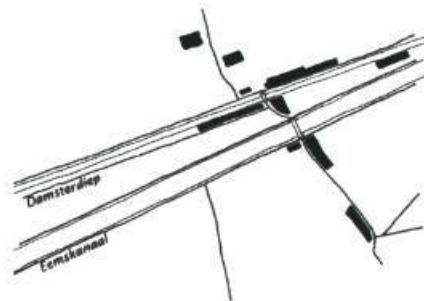
- Dorp langs het Damsterdiep, op de kruising met de Noorddijkerweg en de Harkstederweg. De bebouwing ligt in de vorm van twee linten aan de weg langs het Damsterdiep en de Woldweg.
- De groei is in eerste instantie opgevangen door de dorpslinten te verlengen (jaren '30).
- Het verstedelijkingsproces zet door en het dorp wordt een buurt in de stad. De ruimte tussen de Woldweg en het Eemskanaal wordt bebouwd (jaren '50-60). De bajonetaansluiting tussen de Noorddijkerweg en de Harkstederweg wordt recht getrokken. Tevens wordt de stadswijk Lewenberg aangelegd.
- Ten westen van de speeltuinvereniging is de buurt afgerond met een bouwblok (jaren '90). Het historische lint aan de Woldweg is de afgelopen decennia 'perceelsgewijs' omgevormd tot een strook met woonbebouwing uit diverse perioden.
- Ruischerbrug is eigenlijk geen dorp, maar een overzichtelijke buurt in de stad!



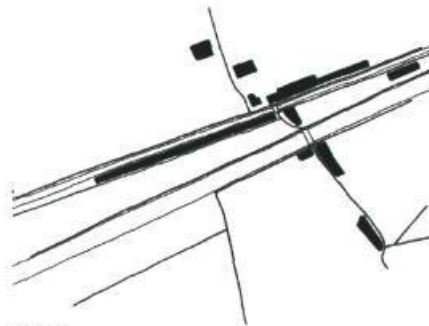
Damsterdiep



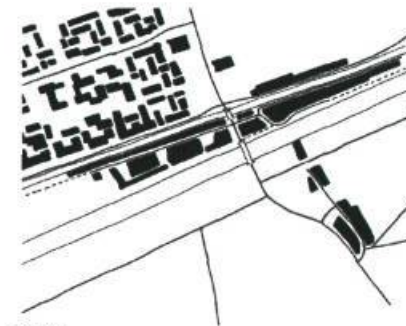
ligging plangebied



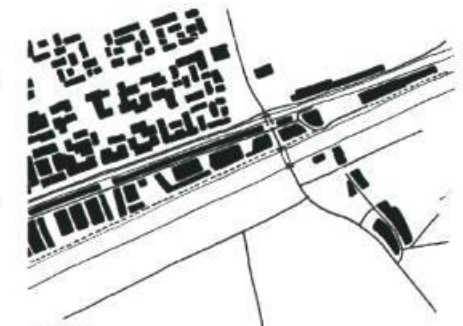
ca. 1908



ca. 1934



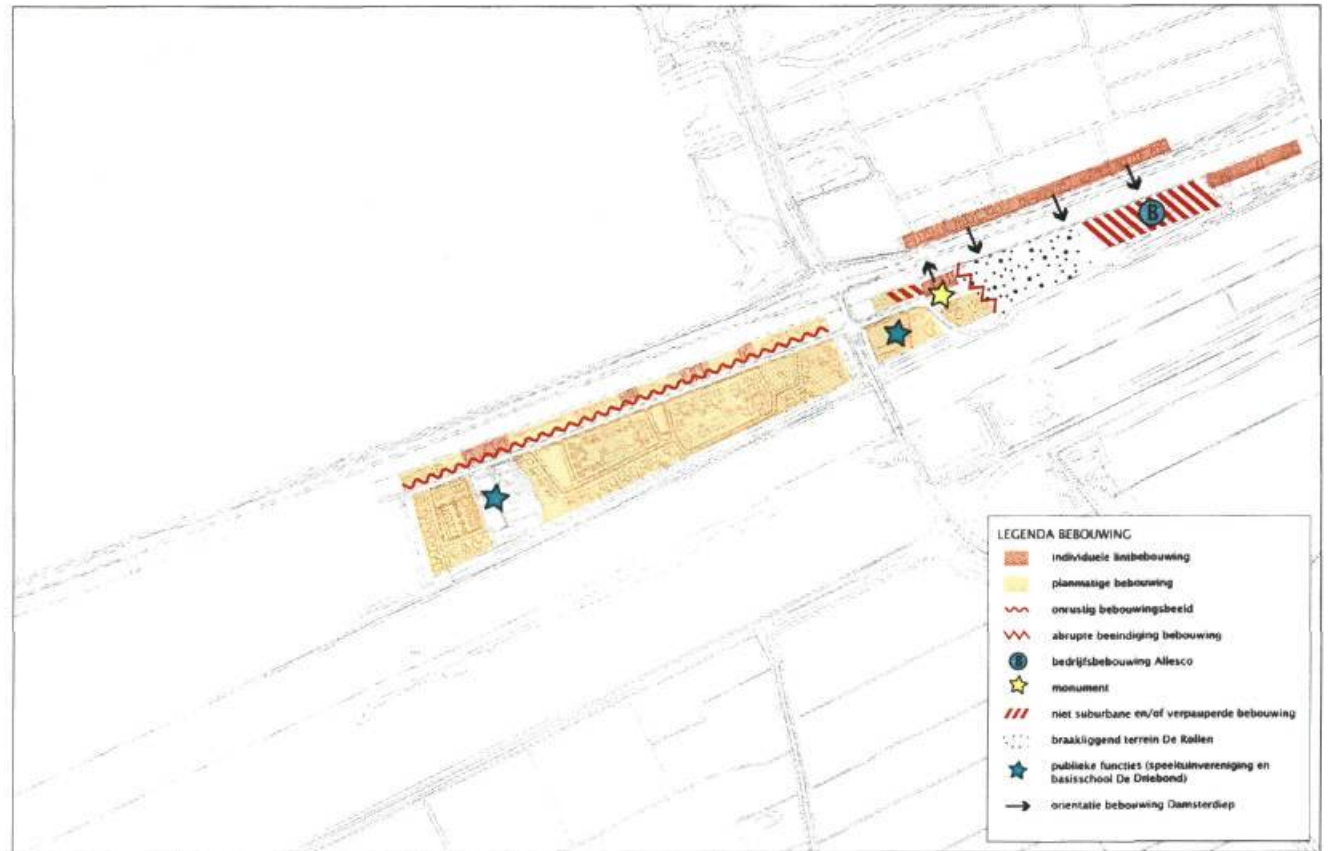
ca. 1982



ca. 2010

Bebouwing

- De buurt bestaat uit een historisch lint aan de noord- en zuidzijde van het Damsterdiep (ten oosten van de Borgweg). In het historisch lint aan de zuidzijde (kade) staat ook het oude stadhuis van Noorddijk (monument). De historische bebouwing is georiënteerd op het Damsterdiep. De bebouwing en de kade stoppen nogal abrupt en het geheel oogt 'onaf'. Het oorspronkelijke lint tussen de Woldweg en het Damsterdiep is grotendeels vernieuwd en heeft een suburbaan karakter. Deze bebouwing oriënteert zich met name op de Woldweg en grenst met de achtertuin aan het Damsterdiep. Het bebouwingsbeeld is nogal onrustig. Dit komt doordat er in deze strook zeer verschillende woningen (qua bouwperiode, uitstraling, woningtype) naast elkaar staan.
- De buurt bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en rijbebouwing). De bouwhoogte is gevarieerd en afhankelijk van de bouwperiode en het woningtype. De oorspronkelijke lintbebouwing is voornamelijk 1 bouwlaag met (steile) kap. De bebouwing die vanaf de jaren '60 aan weerszijden van de Woldweg is toegevoegd, bestaat voornamelijk uit 2 bouwlagen met een flauwe kap (zolder geen leeflaag). De meer recente toevoegingen bestaan uit 2 bouwlagen met een (steile) kap en 3 bouwlagen met een platte afdekking. Tussen de Woldweg en het Damsterdiep is recent een appartementengebouw gerealiseerd.
- Ruischerbrug is vooral een woonbuurt, met incidenteel werken aan huis (bijvoorbeeld bestrating, hovenier, kinderdagverblijf, enzovoorts).
- In de buurt zijn een basisschool (De Driebond) en een speeltuinvereniging aanwezig. De basisschool (De Driebond) ligt bij de brug en is bereikbaar met de auto (Borgweg) en fiets. De speeltuinvereniging ligt in de luwte aan de westkant van het dorp.
- Ten oosten van de buurt ligt een overlaadstation van Esso (Allesco Esso Center). Dit station is ruimtelijk en functioneel in de woonomgeving een vreemde eend in de bijt. Daarnaast is aan het Damsterdiep een houthandel gesitueerd. Deze houthandel heeft aan het Damsterdiep een rommelige uitstraling.



lintbebouwing N360



voormalig gemeentehuis Noorddijk



planmatige bebouwing 50-60' er jaren



nieuwbouw Woldweg



basisschool De Driebond



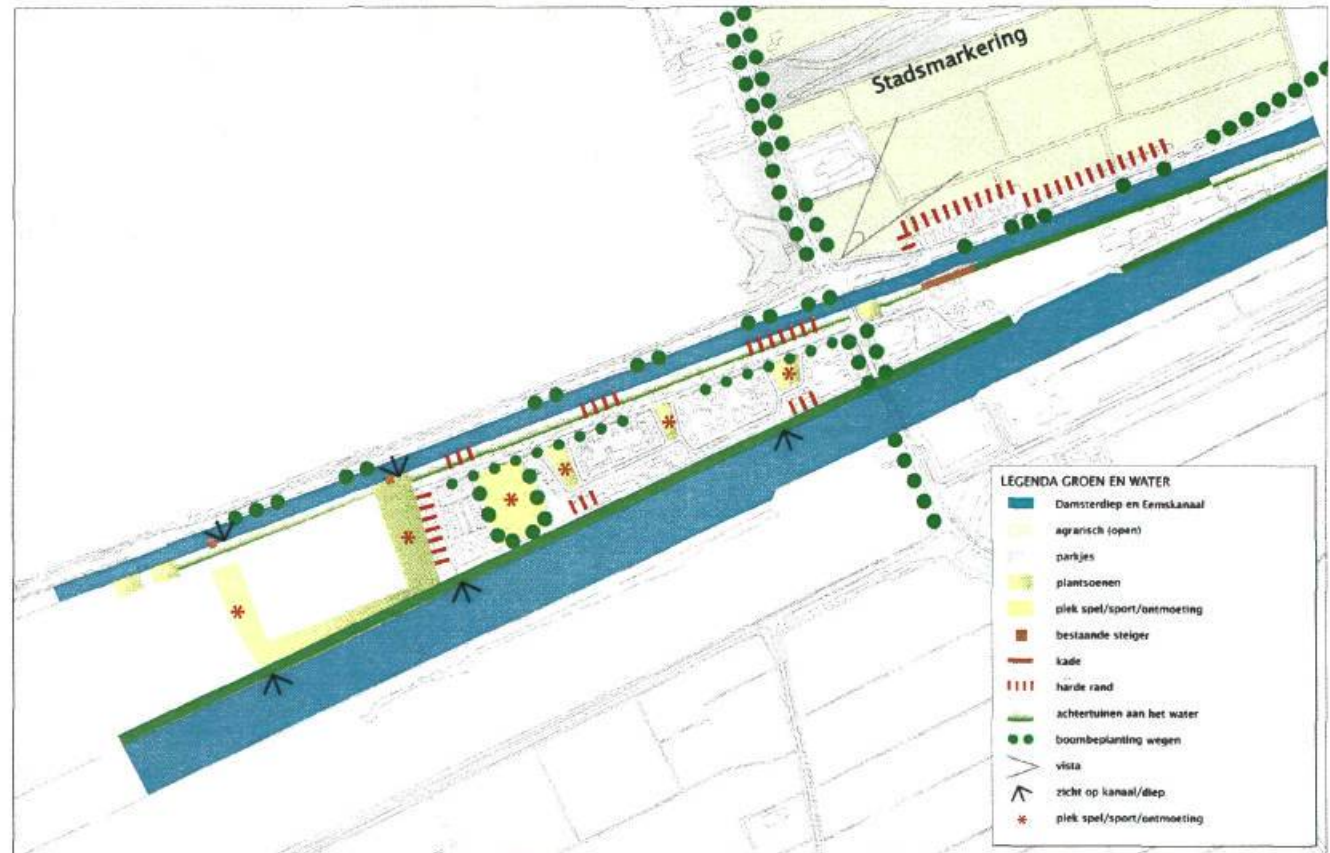
braakliggend terrein De Rollen

Groen en water

- De kruising van de N360 (Rijksstraatweg) met de Borgweg ligt op de grens van de stad en ommeland. De open ruimte met zicht op de stadsmarkering benadrukt deze overgang en dient onbebouwd te blijven.
- De N360 (Rijksstraatweg) wordt tussen de ring van Groningen en het oostpunt van het lint niet begeleid met bomen, terwijl de rest van de Rijksstraatweg wel begeleid wordt met bomen. Hierdoor oogt het profiel stenig.
- De buurt ligt tussen watergangen. Het Eemskanaal met het Roeierspad vormt de belangrijkste verblijfskwaliteit. Het Damsterdiep speelt in deze zeker ook een rol van betekenis, maar omdat de oevers geprivatiseerd zijn, fungeert het meer als 'kijkgroen'. Uitzondering hierop vormt het gedeelte ten oosten van de Borgweg, waar woningen zijn gesitueerd langs een kade langs het Damsterdiep.
- De Borgweg heeft een groen karakter. Bij de brug over het Damsterdiep ligt een plantsoen ('kijkgroen').
- Tussen de N360 (Rijksstraatweg) en het Damsterdiep staan korte rijen bomen. Deze beperken het zicht op de achtertuinen langs het water. Het binnenwerk van de buurt heeft een redelijk groen karakter. De Woldweg is grotendeels beplant met bomen en langs de weg ligt een aantal vrijliggende plantsoenen. De inrichting van de plantsoenen is sober. Vanuit het binnenwerk zijn de watergangen nauwelijks beleefbaar.
- De speeltuinvereniging herbergt ook een speel- en sportveld (waaronder tennis).
- Op sommige plekken ontbreekt een robuuste, groene erfbeplanting. Hierdoor ontstaan rommelige en 'harde' randen met de omgeving.

Infrastructuur

- De Woldweg is de ruggengraat van het zuidelijk deel van e buurt. Aan deze weg hangt een aantal lussen waarmee de woningen worden ontsloten. Het noordelijk deel van het dorp is direct ontsloten via de N360 (Rijksweg). Het profiel van de N360 heeft een stenig karakter (weinig woonkwaliteit).
- De buurt is op twee plekken verbonden met het Roeierspad langs het kanaal. Het Roeierspad is een belangrijke (recreatieve) langzaamverkeerroute naar de Groninger binnenstad en is tevens van betekenis voor de buurt als ommetje.



achterkant Boekweitstraat



Roggeplein



De Kollen



Damsterdiep

Sterke punten

- Heldere opzet van de buurt.
- Voorzieningen in de buurt (basisschool, speeltuinvereniging).
- Goede verbindingen met de fiets naar de Groninger binnenstad en voorzieningen.
- Goedkope woningvoorraad.
- Aanwezigheid voormalig gemeentehuis (monument) en kade (waterbeleving).

Zwakke punten

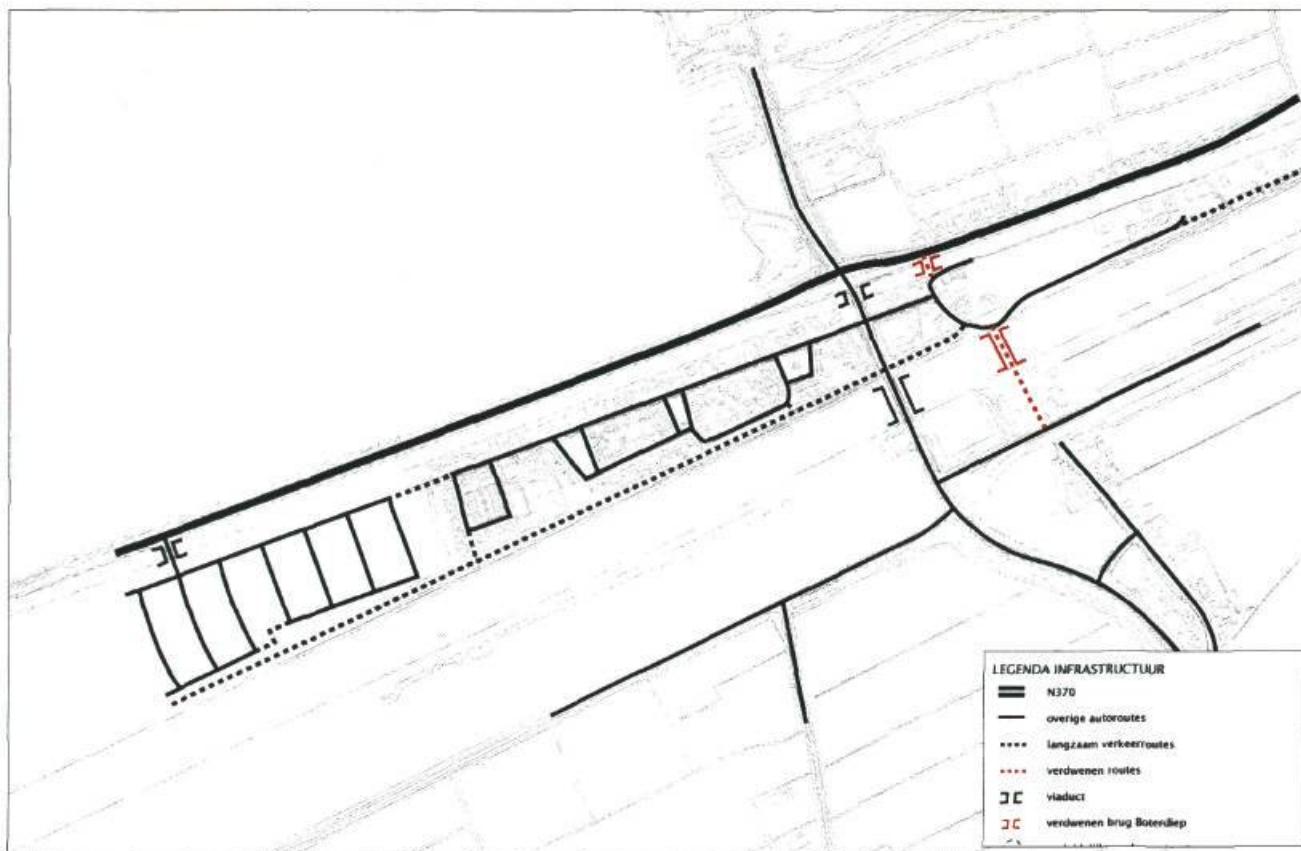
- Ligging aan het water wordt niet optimaal benut (routes, plekken, woningtypologie).
- Wegverkeerslawaaï/doorgaand karakter N360 (Rijksweg) doen afbreuk aan de woonkwaliteit.
- Opzet van de buurt is niet erg flexibel.
- Uniforme woningvoorraad met betrekkelijk kleine woningen.
- Vormgeving van bebouwing en openbare ruimte sober, smaakmakers zijn er behoudens het oude stadhuis eigenlijk niet.
- Erfbeplanting ontbreekt soms.

Kansen

- Ligging aan de watergangen benutten (kade, plekken, routes).
- Omlegging N360 (Rijksstraatweg) en verblijfskwaliteit geven.
- Meelliften op bouwplan woon-werkkavels: verlengen van de kade met bebouwing georiënteerd op het Damsterdiep.
- In de toekomst ligt de buurt dichtbij Meerstad (en de geplande voorzieningen, het meer en bossen). De buurt krijgt hierdoor een tweede oriëntatie.

Bedreigingen

- Handhaving N360 op huidige plek.
- Beperkingen vanuit milieu (hindercircels en bodemkwaliteit Allesco Center, geluid, enzovoorts).
- Verruiming van (vergunningsvrije) bebouwingmogelijkheden. Door de opzet met achtertuinen in de randen is de buurt en haar uitstraling 'naar buiten' kwetsbaar.



4.3 Middelbert

Ontstaan (beknopt)

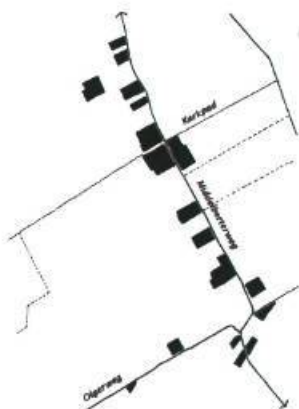
- Agrarische bebouwing langs de Middelberterweg met enige verdichting rondom de kerk en de kruising met het Kerkpad. Vanaf de Middelberterweg lopen paden naar de Hoofdweg en richting Groningen (1927).
- In de jaren '60 vindt er vooral uitbreiding plaats op de kruising Olgerweg-Middelberterweg. Ook langs de Olgerweg is bebouwing verrezen. Ten zuidwesten van de Middelberterweg is een bescheiden zandwinput gesitueerd. Oude paden verdwijnen. In de jaren '70 wordt de zandwinput vergroot.
- De afgelopen decennia is het bebouwingslint aan de Olgerweg verder verdicht. Het landschap is van karakter veranderd door de aanleg van bospercelen (houtproductie). Ook is de zandwinput in zuidelijke richting verder uitgebreid.



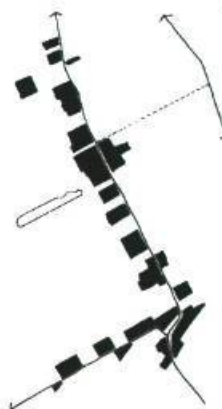
entree kerk aan de Middelberterweg



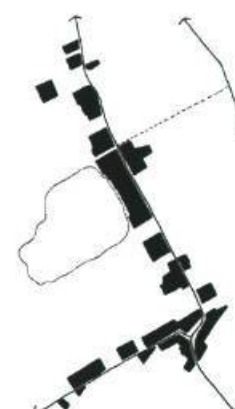
ligging plangebied



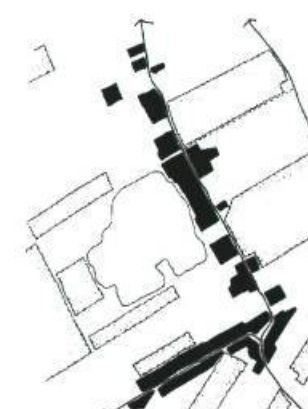
ca 1927



ca 1962



ca 1970



ca 2010

Bebauwing

- Landelijk, groen woonmilieu waarbij gewoond wordt aan linten (Middelberterweg, Olgerweg) grenzend aan het landschap. Uitzondering hierop vormt de bebouwing op de driesprong met een meer suburbane sfeer.
- Karakteristiek voor de linten is de afwisseling in dichtheid. Langs de Middelberterweg staan grote boerderijen op ruime afstand van het lint. Bij de kerk is sprake van een verdichting. Het overige deel van de Middelberterweg is steeds eenzijdig bebouwd. Langs de Olgerweg staan kleine landarbeiderswoningen, keuterijen en moderne burgerwoningen dicht op het lint en bij elkaar. De driesprong is het meest verdicht.
- De verschillende deelgebieden worden doorgaans van elkaar gescheiden door groen dat doordringt tot aan het lint.
- Alle woningen zijn grondgebonden. In de linten staan vrijstaande woningen. Op de driesprong komen halfvrijstaande en rijwoningen voor. De bouwhoogte is afhankelijk van de plek en de bouwperiode. De bebouwing in de linten is doorgaans 1 bouwlaag met een (steile) kap. Op de driesprong is de bebouwing afwisselend 1-2 bouwlagen met een (steile) kap.
- De bebouwing langs de Middelberterweg is individueel, maar met een collectieve uitstraling waarbij enkele panden extra opvallen. Langs de Olgerweg is de bebouwing eveneens individueel, maar ontbreekt door het gevarieerde materiaal en kleurgebruik de collectieve uitstraling. Hierdoor is het bebouwingsbeeld onrustig. De bebouwing op de driesprong heeft een eenvoudige, collectieve uitstraling.
- Langs de Middelberterweg komen agrarische functies en bedrijven met een zeer grote ruimtebehoefte (aannemer, verhardingsmaterialen, enzovoorts) voor. Langs de Olgerweg komen eveneens diverse functies voor, variërend van een autohandel tot kantoren aan huis. Ook worden de ruime kavels benut voor het uitoefenen van hobby's die veel ruimte vragen (bijvoorbeeld paarden). Op de driesprong bevindt zich een fietswinkel en een gezondheidscentrum.
- Het dorp kent een aantal monumenten, zoals de kerk, enkele fraaie Oldambtster boerderijen en een naoorlogs ensemble op de driesprong.



diepe kavels aan de Middelberterweg



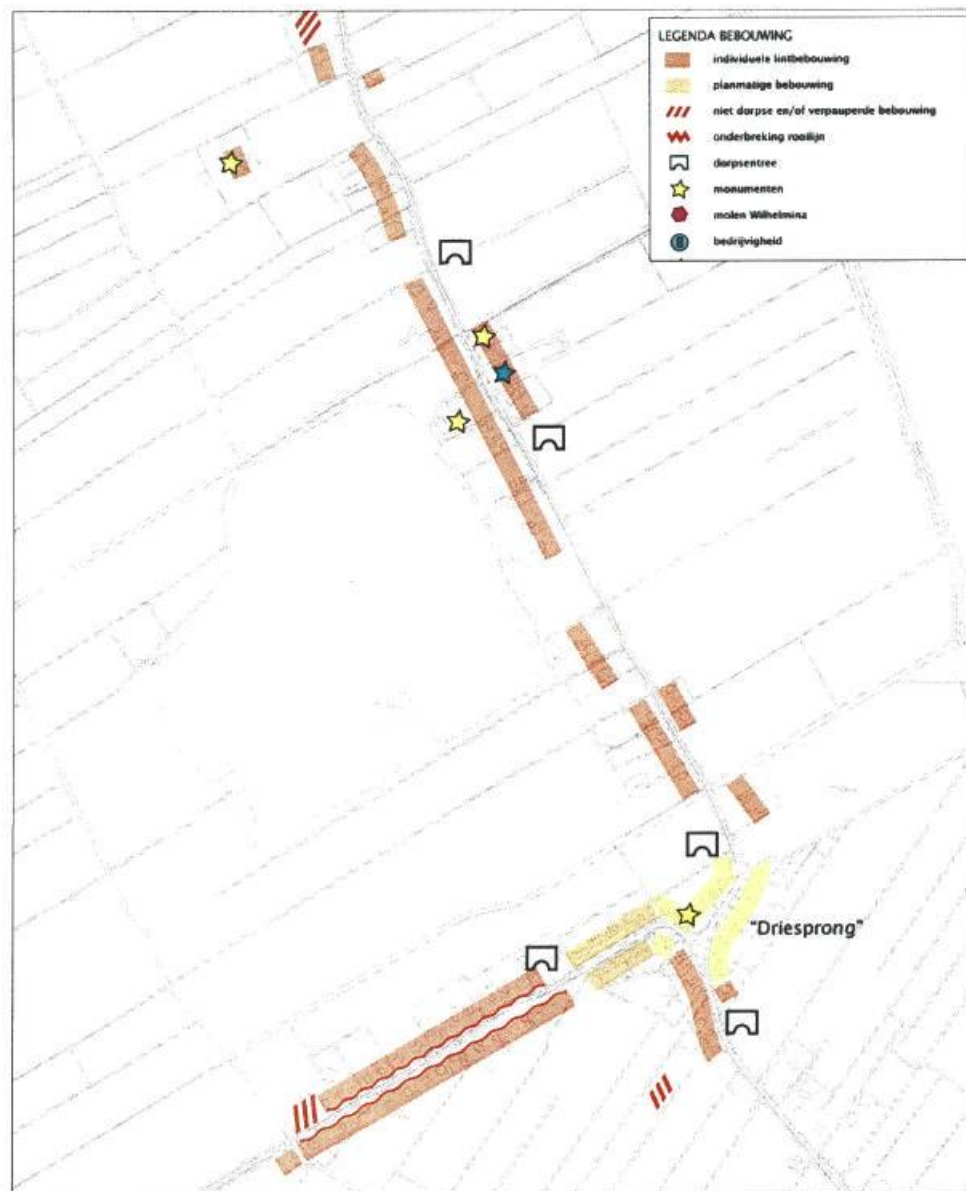
onrustig bebouwingsbeeld Olgerweg



na-oorlogse ensemble driesprong



entree kerk aan de Middelberterweg



Groen en water

- Het groenbeeld in de linten is gevarieerd en bestaat uit erfbeplanting in combinatie met landerijen/bossen die aan het lint grenzen. Begeleidende boombeplanting langs de linten komt nauwelijks voor.
- Het groenbeeld op de driesprong wordt bepaald door brede grasbermen en een plantsoen met zware boombeplanting. Langs de wegen komen hier boomrijen voor.
- Het profiel van de Olgerweg is discontinue en oogt daardoor rommelig (afwisseling van greppels, grasbermen, boombeplanting).
- Er bevindt zich een speeltuin in het plantsoen bij de driesprong.
- De zandwinput is door de erfbeplanting in beperkte mate zichtbaar vanaf de Middelberterweg.
- Op sommige plekken zijn buiten het beplante erf schuren enzovoorts geplaatst of zijn spullen opgeslagen (auto's, stenen) die het landschap ontsieren. Ook ontbreekt op sommige plekken erfbeplanting waar dit wel passend zou zijn.



Olgerweg verharde berm



stalling auto's in het zicht



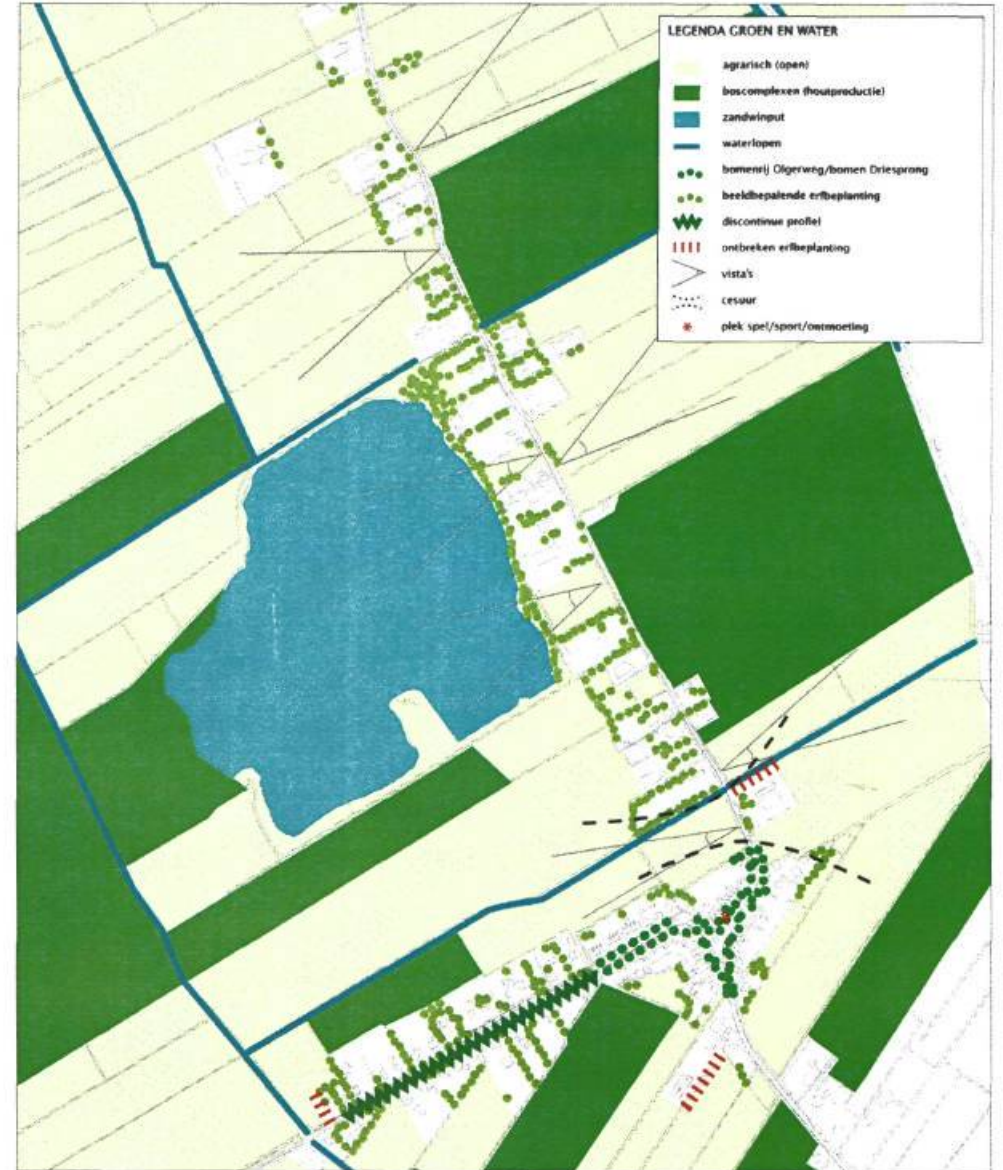
wielandje aan de Middelberterweg, met 'zicht' op de zandwinput



diepe erven Middelberterweg

Infrastructuur

- De Middelberterweg en Olgerweg hebben een doorgaand karakter en smalle, landelijke profielen.
- Langs de Olgerweg is een vrijliggend fietspad aangelegd. Dit is de hoofdroute naar de Groninger binnenstad (de Driebondsweg is een alternatief). Langs de kerk van Middelbert ligt tevens een vrijliggend fietspad naar de Borgweg en Meerstad.
- Diverse oude paden zijn verdwenen (agrarisch gebruik), waardoor de toegankelijkheid van het landschap is afgenomen.
- De oevers van de zandwinput zijn ontoegankelijk. Er liggen wel routes, maar die zijn privaat.



Sterke punten

- Verbinding met de stad (Olgerweg) en Meerstad zijn op orde (voorzieningen op fietsafstand).
- Royale afmetingen en groene inrichting van de erven. Doordat het landschap doorloopt tot aan de Middelberterweg ontstaat samen met de erven een gevarieerd, groen karakter.
- De aanwezigheid van de zandwinput en de bospercelen ter weerszijden van de Middelberterweg zorgt voor afwisseling/contrasten.
- Het lint van de Middelberterweg en de verdichting rondom de driesprong zijn niet aan elkaar gegroeid.
- Aanwezigheid van fraaie en markante bebouwing (monumenten en het naoorlogs ensemble op de driesprong).
- Ruimte in bestaande boerderijen/schuren, weides voor wonen, werken en hobby.
- Flexibiliteit door individuele korrelgrootte en/of diepe percelen.
- Zichtlijnen naar de kerk vanaf de Borgweg, zicht op de skyline van Groningen (Duo-gebouw, Stoker en Brander) verhelderden de oriëntatie en dragen bij aan de specifieke ligging van het dorp.

Zwakke punten

- Recreatieve mogelijkheden rondom het dorp worden niet benut, omdat het landschap ontoegankelijk is.
- Erfbeplanting is soms onderontwikkeld wat met name storend is bij bedrijven die buiten producten opslaan of presenteren.
- Olgerweg oogt onrustig door het discontinue profiel en de grote mate van variatie in bebouwing. Ook het vrijliggend fietspad heeft te weinig ruimte.

Kansen

- Nabijheid van Meerstad, een waterrijk landschap met bijbehorende voorzieningen en recreatieve mogelijkheden.
- Omgeving van het lint versterken door de verschillen in het landschap ter weerszijden van de Middelberterweg aan te zetten. Contrast tussen de boscomplexen en het open, waterrijke gebied rondom de zandwinput.
- Recreatief gebruik van het dorp en haar omgeving versterken.
- De ruimtelijke kwaliteit van de Olgerweg versterken en het onderscheid tussen de Middelberterweg en Olgerweg versterken (respectievelijk een hoofd- en dwarslint).
- Ruime kavels en dus ook ruime gebruiksmogelijkheden. Met functies inspelen op de ligging aan (recreatieve) fietsverbindingen (Meerstad), bijvoorbeeld door galeries, horeca, kinderdagverblijf, tuinrichting, enzovoorts.
- Veel ruimte langs het lint, waardoor er wellicht enkele nieuwe kavels ingepast kunnen worden.

Bedreigingen

- Beperkingen vanuit milieu (geluid, stank, straling - hoogspanning).
- Door het verdwijnen van de agrarische functie van bebouwing kan het behoud van karakteristieke boerderijen en schuren problematisch worden.
- Verdichten op de verkeerde plekken.



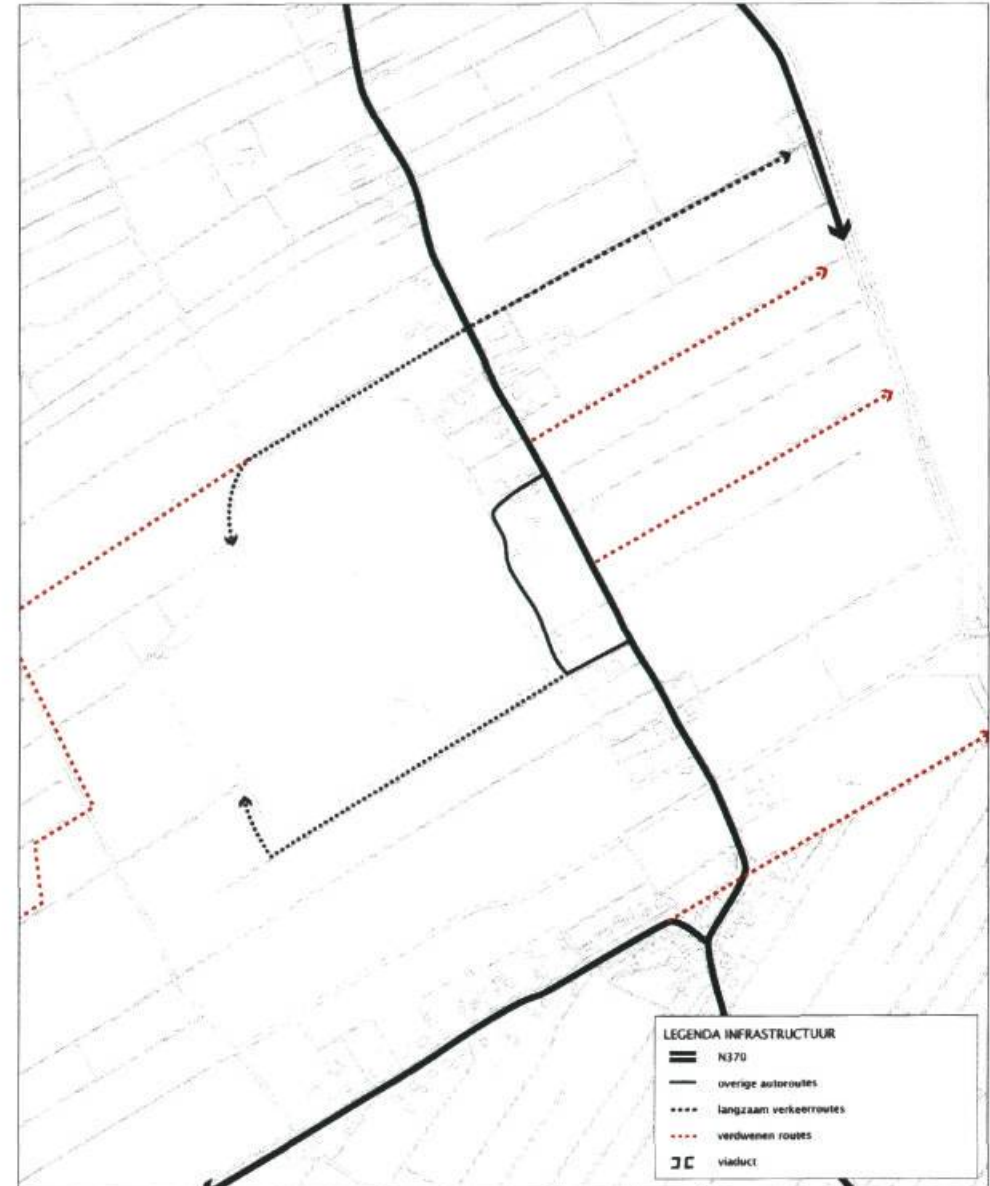
Olgerweg



fietspad naar Borgsloot (en Meerstad)



Middelberterweg



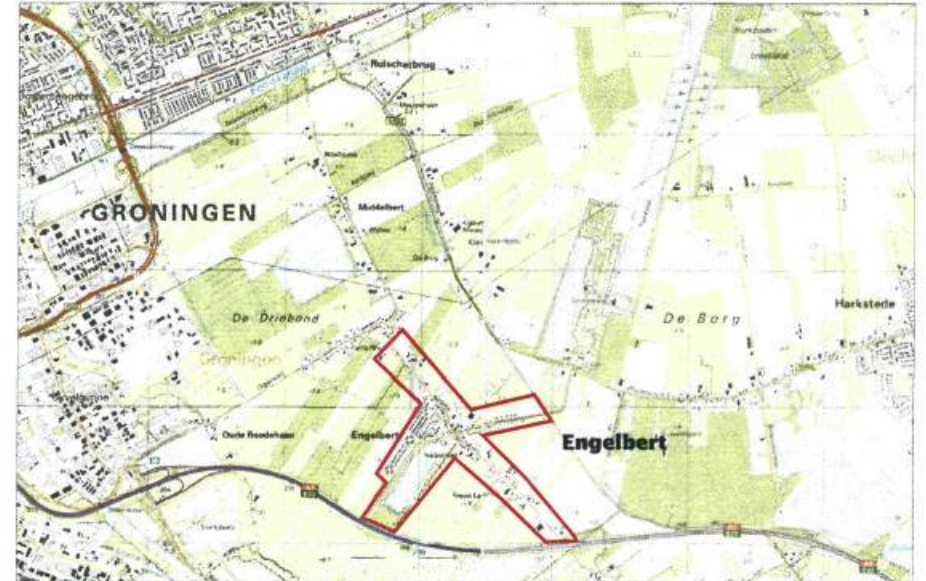
4.4 Engelbert

Ontstaan (beknopt)

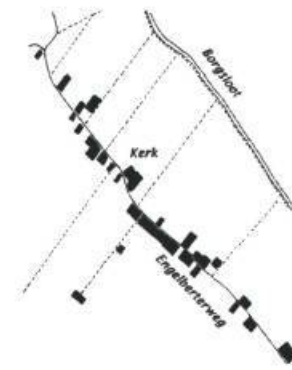
- Agrarische bebouwing langs de Engelberterweg met enige verdichting ten oosten van de kerk. Vanaf het lint lopen paden het land in, onder andere richting de Borgsloot.
- In de jaren '30 wordt Engelbert ontsloten per spoor. Het station ligt op een dijklichaam tussen de Engelberterweg en de Borgsloot, buiten het dorpslint. Op de kruising van spoor en lint verdicht het dorp. Aan de zuidkant van de kruising ligt een zandwinput (waarschijnlijk gebruikt om het dijklichaam te maken). Langs het spoor ligt op het dijklichaam tevens een weggetje.
- In de jaren '60 is het spoor opgeheven. Op het dijklichaam (spooremplacement) zijn woningen verrezen. Deze strook met woningen is teruggerooid ten opzichte van het lint, zodat op de kruising van de Engelberterweg met de Woldjerspoorweg een groene ruimte ontstaat. Langs de zandwinput (in gebruik als natuurbad) zijn recreatiewoningen gebouwd. Het lint aan de zuidkant van Engelbert is in deze periode ook verder verdicht.
- De afgelopen decennia is het dorp uitgebreid door middel van een woonwijk naast de zandwinput. Zeer recent zijn aan de voet van de voormalige spoordijk nog enkele vrije kavels ontwikkeld.



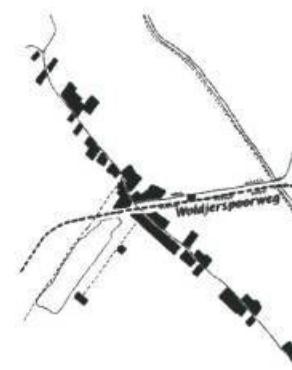
kerk aan de Engelberterweg



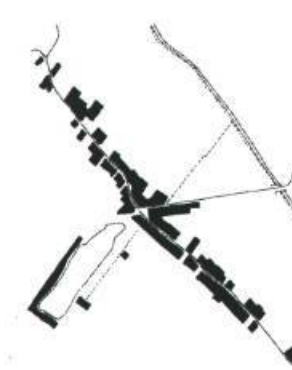
ligging plangebied



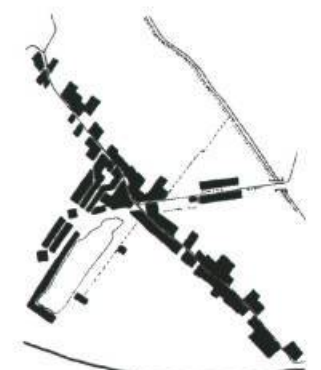
ca 1908



ca 1930



ca 1960



ca 2010

Bebauwing

- Landelijk en groen woonmilieu waarbij gewoonlijk wordt aan linten grenzend aan het landschap. Uitzonderingen hierop zijn de woonwijken en de recreatiewoningen rondom het natuurbad.
- Engelbert heeft een kruisvormige opbouw en bestaat uit linten met een verdichte kern. Het is een klein dorp, ter weerszijden van de kruising Engelberterweg-Woldjerspoorweg. Deze kern wordt gemarkeerd met 'groene' dorpsentrees.
- Kenmerkend voor de linten is dat het bebouwingsbeeld aan de zuidkant van de Engelberterweg meer gesloten is dan aan de noordkant. Aan de noordkant wisselen bebouwing en landschap elkaar in het lint af. De bebouwingsdichtheid van het lint neemt in de richting van de kern toe.
- De bebouwing heeft over het algemeen een individueel karakter met een collectieve uitstraling, waarbij enkele panden extra opvallen. De bebouwing in de woonwijk en de nieuwe woningen langs de Woldjerspoorweg hebben een collectieve uitstraling.
- De bebouwing bestaat doorgaans uit 1 bouwlaag met een (steile) kap. Uitzonderingen zijn de bebouwing aan het plantsoen op de kruising van de Engelberterweg-Woldjerspoorweg (2 bouwlagen met een flauwe kap) en de woonwijk (afwisselend woningen met 1-2 bouwlagen met een steile kap).
- In het dorp zijn enkele voorzieningen aanwezig, zoals een kerk, basisschool (De Driebond), café en een multifunctioneel centrum (MFC) met enkele sportvelden. Ook zijn er diverse bedrijfjes gevestigd (met een dorps maat en schaal). Aan de zuidkant van het dorp, tegen de A7, staat een grootschalig bedrijf (bandenhandel).
- In het dorp komen enkele bijzondere gebouwen voor (waaronder enkele monumenten). Voorbeelden zijn het station, het multifunctioneel centrum (zichtbaar vanaf Woldjerspoorweg), de kerk en de basisschool.
- De recent opgerichte bandenhandel heeft een niet-dorps uitstraling en is gericht op de A7.



multifunctioneel centrum



oude stationsgebouw Woldjerspoorweg

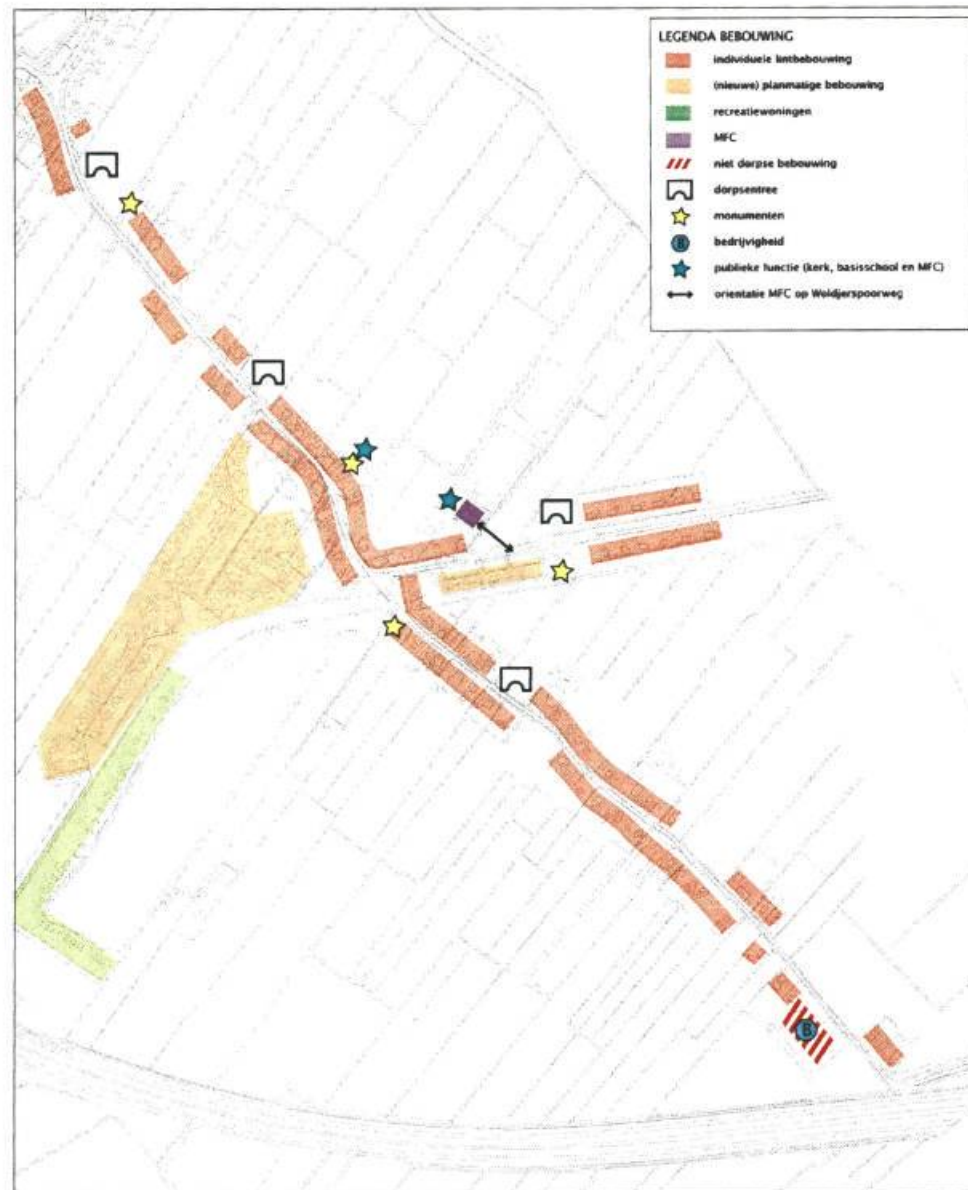


bebouwing aan weerszijden Engelberterweg



ondorps bebouwing bij A7

DORPSLINTEN - GEMEENTE GRONINGEN



LEGENDA BEBOUWING

- individuele lintbebouwing
- (nieuwe) planmatige bebouwing
- recreatiewoningen
- MFC
- niet dorps bebouwing
- dorpsentree
- monumenten
- bedrijvigheid
- publieke functie (kerk, basisschool en MFC)
- oriëntatie MFC op Woldjerspoorweg

Groen en water

- Evenals in Middelbert heeft de Engelberterweg een gevarieerd groenbeeld. Dit beeld ontstaat voornamelijk door de erfbeplanting (in verband met de ondiepe voortuinen, voornamelijk langs de zij- en achtererven) afgewisseld met enkele doorzichten naar het achterliggende landschap. Karakteristiek is het ontbreken van een continue boombeplanting langs de weg. De Woldjerspoorweg (eigenlijk een soort van dwarslint) wordt ten noorden van de Engelberterweg wel begeleid door boombeplanting. Dit contrast is waardevol.
- In de kern is de sfeer van het achterliggende landschap voelbaar door de in het dorp gelegen dorpsweides.
- Het natuurbad is niet beleefbaar vanaf het lint (wordt omsloten door beplanting). Het sportcomplex is wel zichtbaar vanaf de Woldjerspoorweg.
- In het dorp zijn twee driehoekige plantsoenen aanwezig ter weerszijden van de kruising Engelberterweg-Woldjerspoorweg. Het ontstaan hiervan is terug te voeren op de aanleg van het spoor onder een hoek ten opzichte van de opstrekende verkaveling. Ze zijn vanuit een cultuurhistorisch oogpunt waardevol, maar liggen er wat 'verloren' bij.
- Erfbeplanting is soms onderontwikkeld, bijvoorbeeld op plekken waar de erfbeplanting niet met het agrarisch bedrijf is meegegroeid.



bocht Engelberterweg richting Oigerweg-Middelberterweg



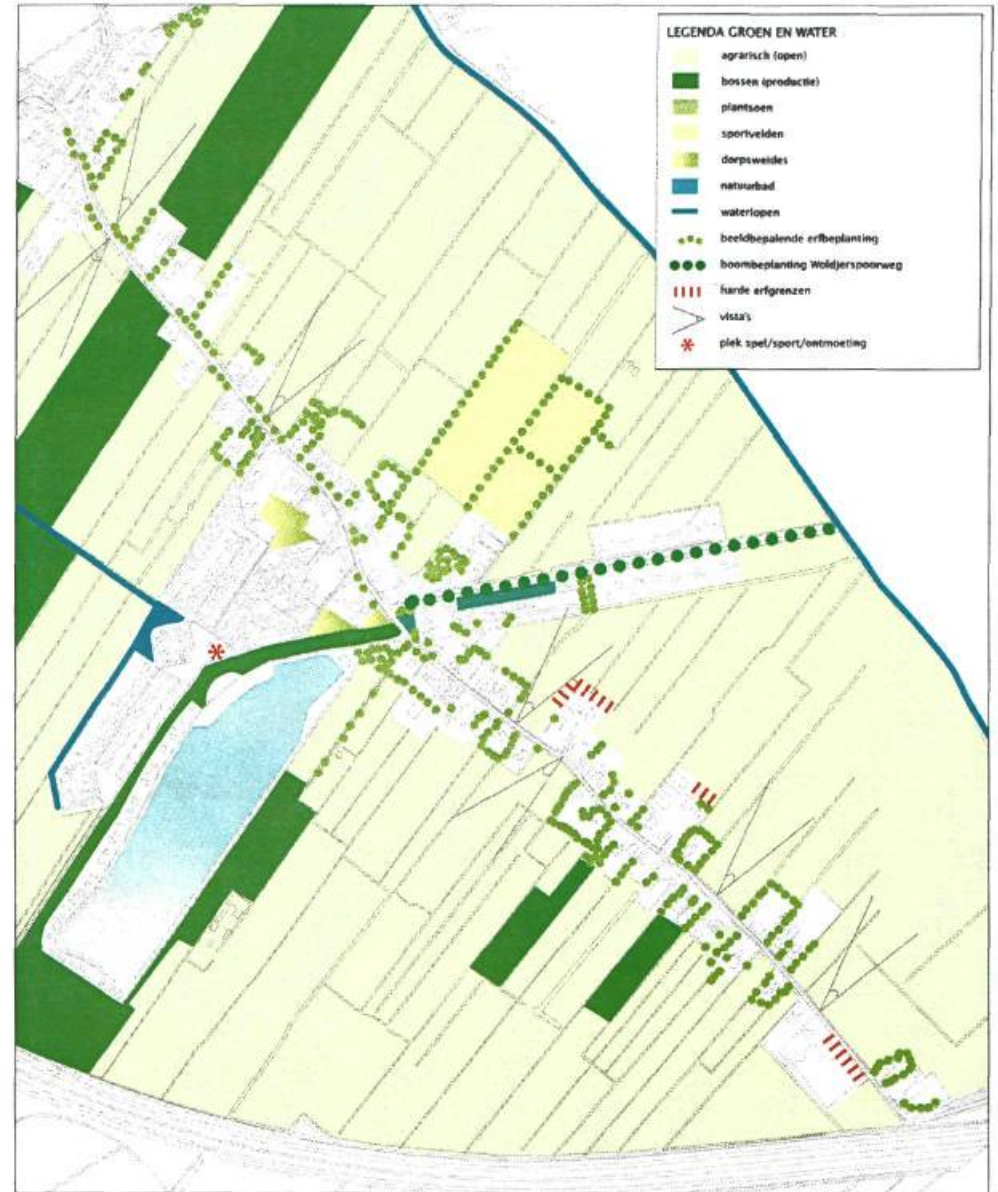
dorpsweides



'groene' dorpsentree



boombeplanting Woldjerspoorweg



Infrastructuur

- De Engelberterweg en de Woldjerspoorweg hebben een doorgaand karakter en smalle, landelijke profielen. De verhoogde ligging van de Woldjerspoorweg is bijzonder en heeft een cultuurhistorische betekenis.
- De Engelberterweg in de kern heeft ook een betekenis als langzaamverkeerroute (wandelen, fietsen). Deze betekenis komt in de inrichting van het profiel doelmatig tot uiting, maar is weinig aantrekkelijk vormgegeven.
- De hoofdroute voor langzaam verkeer loopt via de Olgerweg naar de Groninger binnenstad.
- Oude paden, zoals bijvoorbeeld tussen de Engelberterweg en de zuidelijke oever van de Borgsloot zijn verdwenen. Hierdoor is de toegankelijkheid van het landschap afgenomen.

Sterke punten

- Groen, landelijk woonmilieu. In de linten bestaat het groenbeeld uit erfbeplanting en het landschap tot aan het lint. In het dorp dragen de dorpsweides bij aan het gevarieerde groenbeeld en de landelijke sfeer.
- De linten van Engelbert en de verdichting rondom de driesprong zijn niet aan elkaar gegroeid.
- Aanwezigheid van diverse voorzieningen (natuurbad, sportcomplex, ijsbaan, basisonderwijs, horeca).
- Aanwezigheid van fraaie en markante bebouwing (monumenten, jaren '30 architectuur, MFC).
- Ruimte in bestaande boerderijen/schuren, weides voor wonen, werken, hobby.
- Zichtlijnen naar de kerk vanaf de Borgweg dragen bij aan de herkenbaarheid van het dorp.
- Flexibiliteit door individuele korrelgrootte en/of diepe percelen.

Zwakke punten

- De verbinding met Groningen (Olgerweg) is indirect. Fietsverbindingen met Meerstad (1^e fase) ontbreken.
- Doelmatige inrichting van de Engelberterweg en de driesprong in de kern.
- Recreatieve mogelijkheden rondom het dorp worden niet benut, omdat het landschap ontoegankelijk is. Veel oude paden zijn verdwenen.
- Erfbeplanting is soms onderontwikkeld wat met name storend is bij bedrijven die buiten producten opslaan of presenteren.

Kansen

- Fietsverbinding verbeteren met Meerstad (1^e fase).
- Nabijheid van Meerstad, waarin voorzien wordt in een jachthaventje en een meer met recreatieve paden (1^e fase) en vice versa (bijvoorbeeld lint als onderdeel van het 'rondje fietsen' voor bewoners van Meerstad).
- De omgeving van het lint versterken door het landschap door de verschillen ter weerszijden van de Engelberterweg aan te zetten.
- Recreatief gebruik van het dorp en haar omgeving versterken.
- Veel bijzondere gebouwen, interessante cultuurhistorie.
- De verblijfskwaliteit van het dorp versterken (lint, driesprong).
- Ruime kavels en dus ook ruime gebruiksmogelijkheden. Met functies inspelen op de ligging aan (recreatieve) fietsverbindingen (Meerstad), bijvoorbeeld door galleries, horeca, kinderdagverblijf, tuinrichting, enzovoorts.

Bedreigingen

- Beperkingen vanuit milieu (geluid, stank, straling).
- Verdwijnen van de agrarische functie - behoud boerderijen en schuren.
- Verdichten op de verkeerde plekken.



Woldjerspoorweg



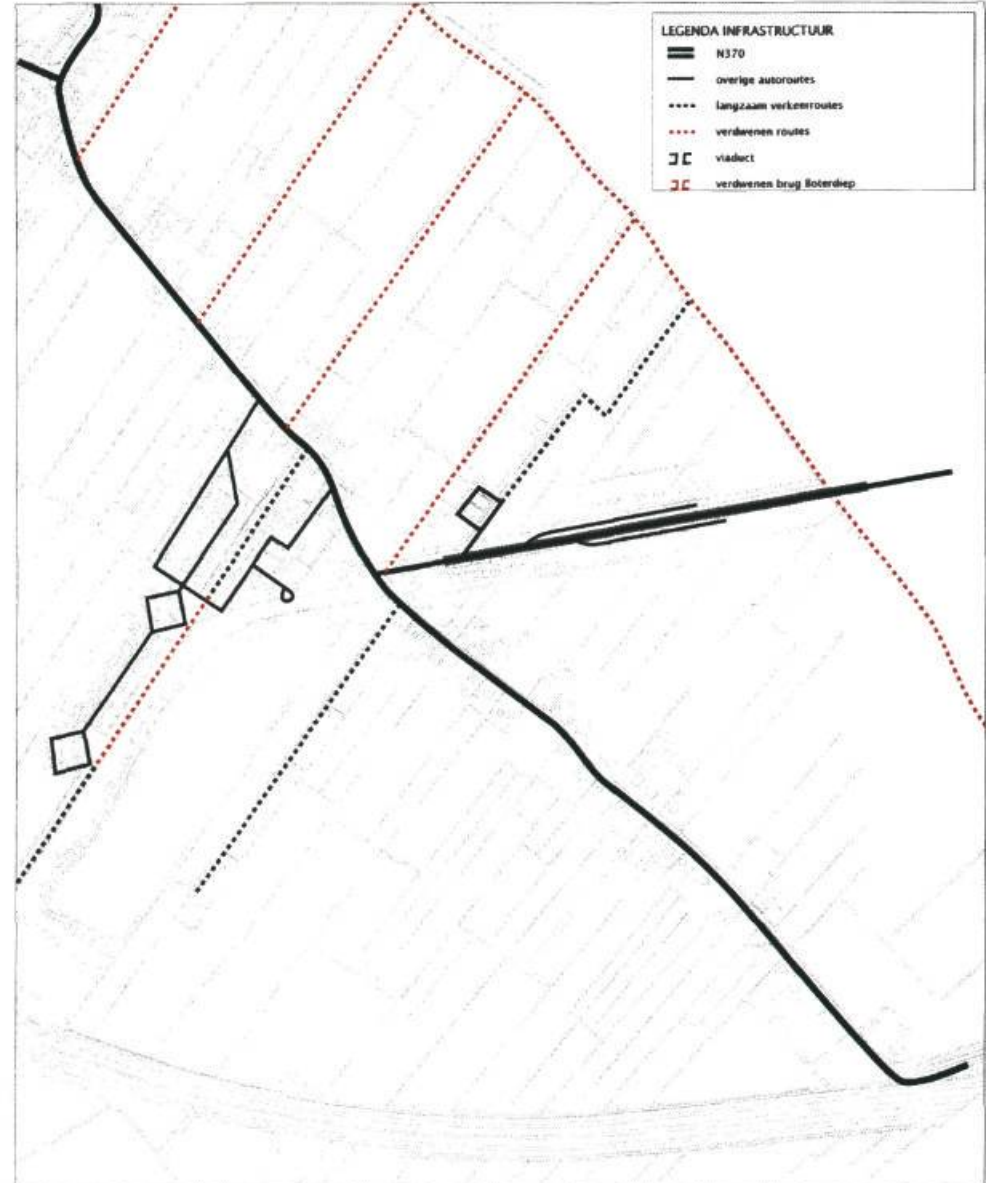
Engelberterweg (noordzijde)



profiel Engelberterweg in 'kern'



route aan voet dijkje Woldjerspoorweg



5 VISIE

5.1 Algemeen

De visie heeft als achterliggende gedachte dat de lintdorpen zich moeten kunnen blijven ontwikkelen. Dit hebben zij namelijk al eeuwen gedaan. Zoals eerder opgemerkt kennen de lintdorpen een grotere dynamiek dan de woongebieden dichterbij de stad, daar is niet voldoende ruimte, en ook een grotere dynamiek dan het buitengebied waar ontwikkeling hoofdzakelijk gericht is op agrarische gebruik en landschapontwikkeling. Juist in de lintdorpen is zowel ruimte aanwezig als functiemenging. De lintdorpen bieden dus een uitstekende context voor veranderingen. Randvoorwaarde is dat de ontwikkelingen passen bij de identiteit van het betreffende lint en dat de ontwikkelingen geleidelijk en kleinschalig van aard zijn.

5.2 Noorderhoogebrug: (historisch) lint in het landschap

In Noorderhoogebrug is gekozen voor het thema (historisch) lint in het landschap, vanwege de unieke ligging aan de Koningslaagte. Dit is het 'goud' van het dorp en dat wordt gekoesterd. Daarnaast kent het dorp een tot de verbeelding sprekende ontstaansgeschiedenis. De opgave is tweeledig. Enerzijds wordt de relatie met het landschap versterkt en anderzijds wordt de cultuurhistorie beleefbaar gemaakt. Hierdoor wint het dorp aan karakter.

- Geen nieuwbouw, zodat het landschap goed zichtbaar blijft. Dit geldt ook voor de driehoekige dorpsweide ten zuiden van de Groningerweg-oost.
- Bij erven die aan de Koningslaagte grenzen, zijn uitbreidingen van het achtererf (bijvoorbeeld met een paardenbak) ongewenst. Erven hebben een beperkte diepte en de randen zijn ingeplant.
- Het landschap is niet alleen om in te kijken, maar wordt ook recreatief benut. De toegankelijkheid van het landschap wordt verbeterd door het herstel van oude paden, zodat er diverse dorpsommetjes ontstaan.
- De continuïteit van het voormalig Boterdiep wordt versterkt. Bijvoorbeeld door middel van de herinrichting van de openbare ruimte en/of aanpak van de kruising Groningerweg-afrit N370 en/of herstel van de rooilijn met niet-woonfuncties.
- Het molenerf wordt opgewaarderd en wordt het 'dorpshart'. Bijvoorbeeld door de zichtbaarheid te vergroten en de aanpak van verpauperde bebouwing.
- Verruiming van bebouwingsmogelijkheden op de achtererven van percelen tussen de Wolddijk en de N370 is onder voorwaarden mogelijk, omdat deze achtererven in de luwte liggen.
- Stimuleren dat de onderpse en/of verpauperde bebouwing wordt aangepakt. Bijvoorbeeld door verruiming van bouwregels of het stimuleren van erfbeplanting.
- Behouden van voorzieningen.
- Koesteren van monumenten.



Legenda Noorderhoogebrug

GROEN EN WATER

- gebieds/huisvuurheide (open)
- gebieds/huisvuurheide/achtererven in de luwte
- gebied van de driehoekige weide
- versierde tracé van Boterdiep
- handbomen langsbeplanting van de wegen
- handbomen en versierde onbegraasd
- gebied en versterking afsluitende (boom) beplanting N370
- waterlopen (evt. natuurlijke oever)
- ★ plek voor/voorziening
- belangrijke velds Koningslaagte

INFRASTRUCTUUR

- historisch dorpslint
- overige routes
- bestaand pad over molenerf handbomen
- nieuwe (recreatieve) fiets-/wandelroutes
- aansluiting afrit N370 - Groningerweg verduidelijken
- ↓ eenmalige plek brug maken

BEBOUWING

- herstellen en versieren molenerf (schakel)
- herstellen opbouw Groningerweg met niet-woonfuncties
- ★ monumenten
- ★ evt. nieuwe publieke functies
- woonwijken
- evt. extra ruimte voor winkels/bedrijven
- versterken uitvalsweg bebouwing
- alternatieve bebouwing op molenerf



Zicht op midden erf (L), N170 en oostelijk deel Crommingsweg

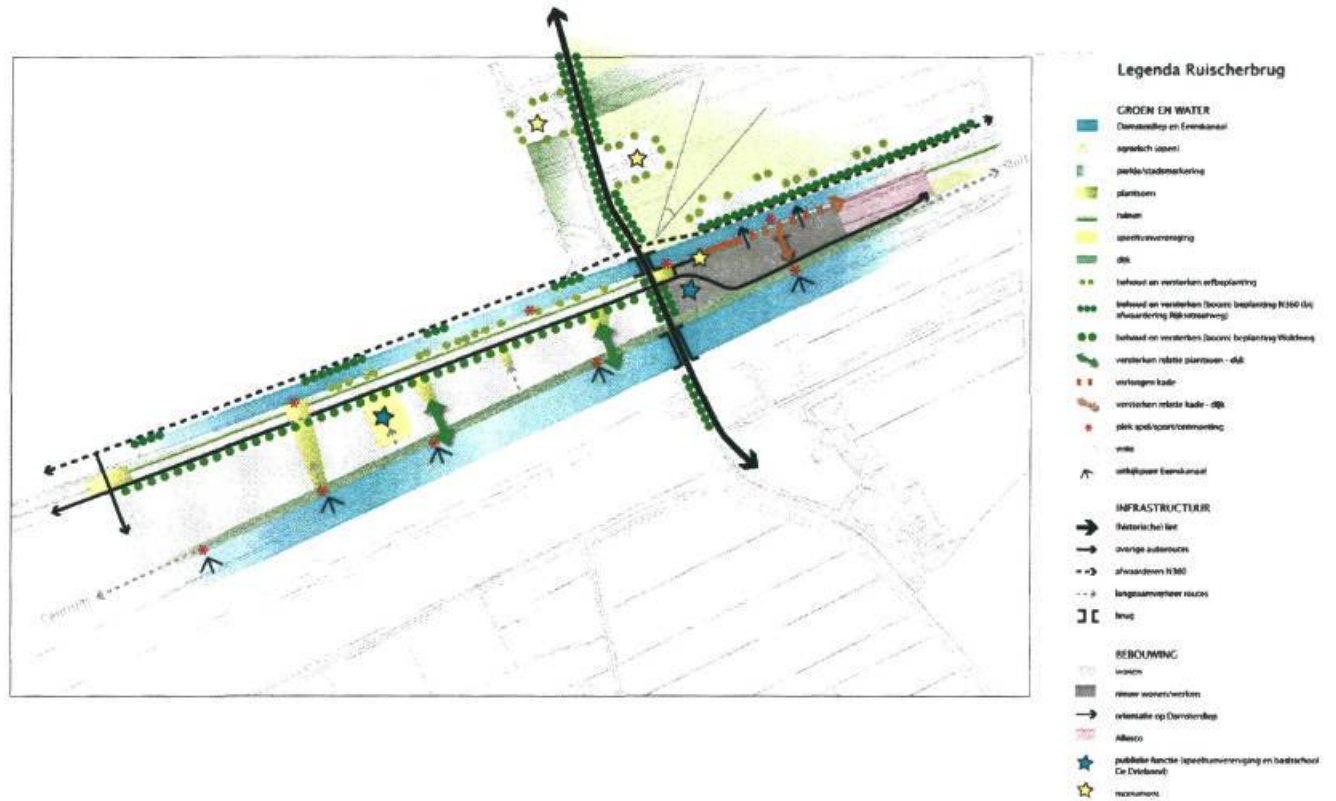
HBS STEENBOUWKUNDE

DOORSLUITEN - GEMENTE GEHOORZEN

5.3 Ruischerbrug: buurt tussen kanaal en diep

Ruischerbrug is geen dorp, maar een overzichtelijke suburbane buurt. De opzet van de buurt is helder en de woningen zijn betaalbaar. Deze kwaliteiten worden behouden en zonodig versterkt. De buurt ligt ingeklemd tussen het water: het Eemskanaal en het Damsterdiep. De ligging aan het water wordt momenteel nauwelijks benut. De opgave in deze buurt is dan ook het verbeteren van de relatie met het water.

- Versterken van de relatie tussen Ruischerbrug met het diep en het kanaal. Bijvoorbeeld door het aantal (recreatieve) routes tussen de buurt en het Eemskanaal te vergroten en/of het 'koppelen' van buurtgroen met het Damsterdiep en het Eemskanaal en het realiseren van plekken aan het water (vissen, schaatsen). Ten oosten van de Borgweg wordt de bestaande kade doorgetrokken langs de toekomstige woon-werkkavels en via een pad verbonden met De Rollen. De toekomstige woon-werkkavels staan met de voorkant gericht naar het Damsterdiep.
- De onbebouwde hoek op de kruising van de Noorddijkerweg met de N360 (Rijksstraatweg) blijft behouden. Deze plek vormt als het ware een 'groene' stadsentree.
- Maatregelen aan de N360 en de Rijksstraatweg zijn gewenst om de woonkwaliteit van het lint te verbeteren. Mogelijk kan dan ook het profiel een groener karakter krijgen, bijvoorbeeld door de elders aanwezige boombeplanting langs de Rijksstraatweg door te trekken.
- Handhaven en versterken van de bestaande buurtgroenstructuur. Aandachtspunt vormt de Woldweg. Hier is als tegenhanger van de gevarieerde bebouwing aan de noordkant van de weg een robuuste groene uitstraling gewenst.
- Stimuleren van groene erfafscheidingen (boombeplanting, haag) om rommelige, stenige randen te voorkomen. Indien deze maatregelen niet afdoende werken, onderzoeken of aanplant van (boom)beplanting in de openbare ruimte mogelijk is.
- In principe behouden van voorzieningen. In geval van verplaatsen van de basisschool De Driebond is een bijzonder gebouw met bijzondere functies op deze plek gewenst.
- Koesteren van het voormalige gemeentehuis van Noorddijk.





knoop Ruischerbrug

5.4 Middelbert: lint in lommerrijke omgeving

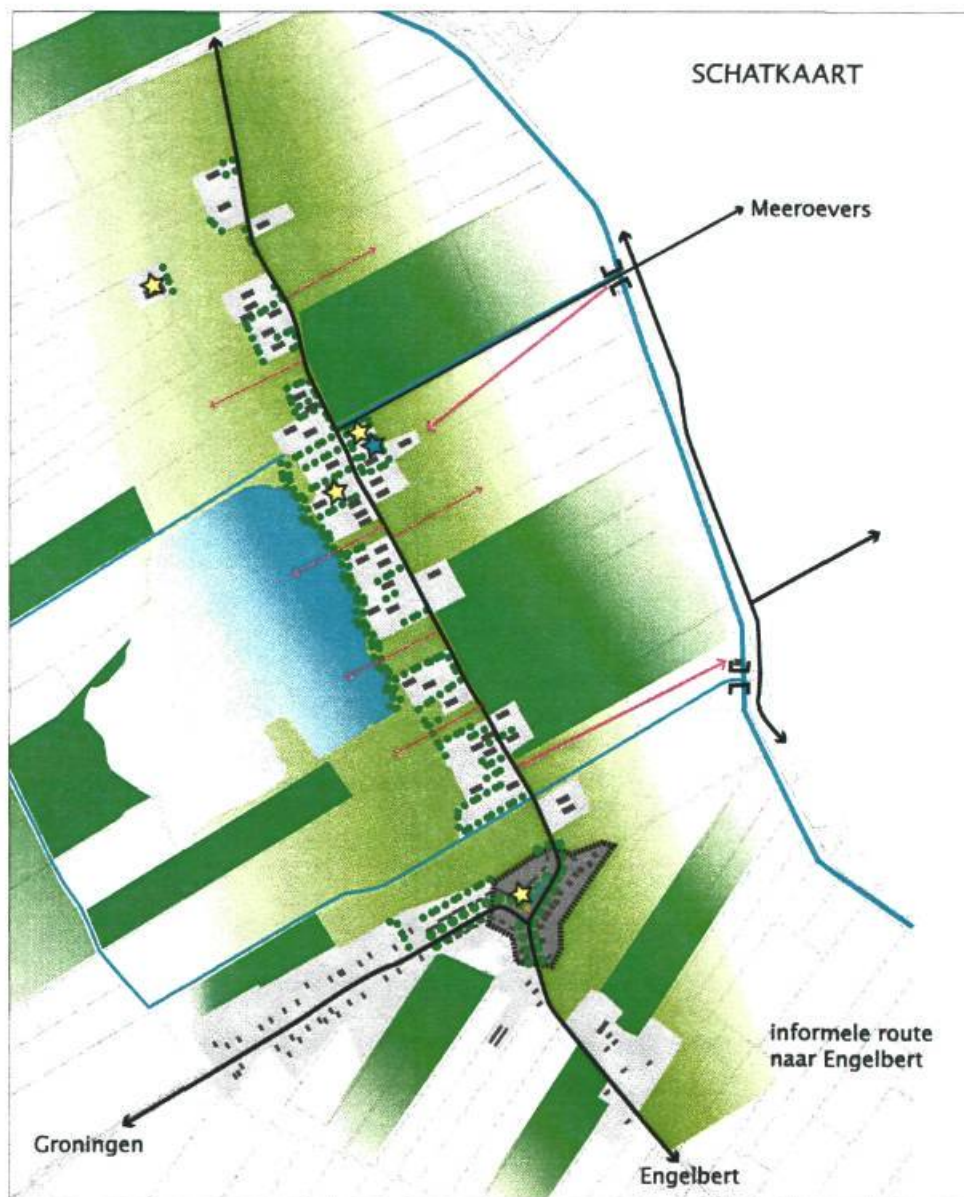
In de toekomst zal als gevolg van de ontwikkeling van Meerstad de positie van het lint en haar omgeving transformeren en een nieuwe betekenis moeten krijgen.

De ontwikkelingen in het kader van Meerstad rondom Middelbert zullen plaats vinden op de lange termijn. Er zijn echter ook deelprojecten die al in uitvoering zijn, zoals Meeroevers. Het lint kan van deze ontwikkelingen profiteren. Denk hierbij aan het aanleggen van (fiets)verbindingen (bereikbaarheid van werkgelegenheid, voorzieningen, recreatie, enzovoorts) tussen Meeroevers en de stad met als 'tussenstation' het lint. Een andere mogelijkheid is de ontwikkeling van het landschap en de recreatieve mogelijkheden die dit met zich meebrengt, zoals bijvoorbeeld het nieuwe Woldmeer. Bij het opstellen van deze visie kan nog niet geanticipeerd worden op de ontwikkelingen van Meerstad op de langere termijn, omdat deze nog onbekend zijn. Daarom is voor Middelbert gekozen voor een "schatkaart" die de ruimtelijke waarden in en rond de linten in beeld brengt als input bij de toekomstige verdere ontwikkelingen van Meerstad.

Bovenal wordt bij het opstellen van de visie gekeken naar de kwaliteiten en kansen van het lint zelf en de linten in hun onderlinge samenhang, zodat de leefbaarheid wordt gewaarborgd. Ontwikkelingen in Middelbert op de kortere termijn zijn in een aanvullend visiekaartje weergegeven.

Karakteristiek aan het lint in Middelbert is dat het lint extensief bebouwd is met erven met royale afmetingen. Er zijn ruime openingen tussen erven en met uitzondering van de verdichte kern is het lint slechts aan één zijde bebouwd, waardoor er veel contact is met het omliggende landschap. De erven zijn groen ingericht en het afwisselende landschap met bospercelen, weides en de zandwinput dragen bij aan het groene karakter van het lint. Middelbert is een lint in een lommerrijke omgeving. Het huidige karakter van Middelbert vormt het uitgangspunt voor de "schatkaart".

- **Typerende bebouwingsstructuur van de linten met verdichtingen rondom de kerk en de driesprong.** De verdichte kernen zijn duidelijk herkenbaar als zelfstandige elementen met groene ruimtes ertussen. Bijzondere functies (maatschappelijk, detailhandel) zijn bij de verdichtingen passend om het bijzondere karakter te benadrukken.
- **Monumenten worden gekoesterd.** Deze gebouwen versterken de identiteit van het lint en maken het lint uniek.
- **Het naoorlogs ensemble (bebouwing met collectieve uitstraling in combinatie met het 'brinkje') op de driesprong is stedenbouwkundig waardevol en wordt behouden.** Indien woningen te klein zijn, kunnen woningen bijvoorbeeld worden samengetrokken.
- **Bebouwingspercentages van bestaande kavels afstemmen op het behoud van het groene karakter van de erven met royale voereven en goed ontwikkelde streekeigen erfbeplanting op de perceelsgrenzen.**
- **Mogelijkheden verruimen voor functiewijziging van bestaande bebouwing, zodat boerderijen en schuren een 'tweede leven' krijgen en er thuis gewerkt kan worden (duurzaam) en/of ruimtevragende hobby's kunnen worden uitgeoefend.** Aandachtspunt is dat de nieuwe functie geen overlast geeft in omgeving. Voorbeelden zijn wonen (maximaal twee wooneenheden), lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) en functies, zoals expositieruimten, kinderboerderij, kamperen, manege.



Legenda Middelbert

GROEN EN WATER

- erven met erfbeplanting
- bossen (productie)
- open landschap (weides, rietvelden)
- zandwinplas
- hoofdiwaterloop
- plantsoen
- ontmoetings- en speelplek

INFRASTRUCTUUR/VERBINDINGEN

- (historische) linten auto/fiets
- vrijliggende fietsroute
- fietsbrug
- visuele relatie kerk/gemaal
- zicht op landschap vanuit lint

BEBOUWING

- bebouwing
- voorzieningen/monumenten
- monumenten
- ensemble driesprong

- Aangezien het lint extensief bebouwd is, zijn er een paar zoekgebieden voor nieuwe erven mogelijk zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het lint als geheel. Hierbij is gekozen voor het al iets dichtere deel van het lint richting de driesprong bij locaties waar nog enkelzijdig bebouwing kan worden toegevoegd tegenover open onderbrekingen in het lint. Deze erven worden qua afmetingen en bebouwingmogelijkheden afgestemd op de bestaande erven. Fietsverbindingen met Meeroevers en de stad zijn op orde. Op termijn heeft een afwaardering van de Olgerweg als autoverbinding de voorkeur, zodat de fietsroute wat meer ontspannen ingepast kan worden.
- Toegankelijk maken van het landschap ter weerszijden van het lint. Er zijn initiatieven door bewoners gestart om dorpsommetjes te realiseren.
- Visuele relaties met landmarks zijn aangegeven op de "schatkaart". Landmarks verbeteren de oriëntatie mogelijkheden in de omgeving en dragen bij aan het bestendigen van het imago van het lint. Zichtlijnen die bijzonder zijn: zicht op de kerk, zicht op het gemaal "De Borg" en zicht vanaf het lint op het silhouet van de stad (Duo-gebouw, Stoker en Brander). De doorzichten vanaf het lint naar de zandwinput dragen bij aan het afwisselende groenbeeld.
- Het landschap loopt door tot aan het lint. Bestaande contrasten tussen de zones Middelberterweg-Borgweg (met bosjes en weides) en rondom de zandwinput (waterrijk, riet) dragen bij aan de gevarieerde beleving. Het is nog niet bekend of de productiebossen gekapt zullen worden of zullen blijven bestaan.
- Groen ingerichte erven en perceelsgrenzen dragen sterk bij aan het lommerrijke beeld. Deze groeninrichting versterken waar het onbeplante beeld afbreuk doet aan het lint en landschapsbeeld. Met name bij een aantal bedrijven is een kwaliteitslag nodig.
- Groene kwaliteitsimpuls van het profiel Olgerweg is gewenst om het rommelige bebouwingsbeeld wat meer in te bedden. Bijvoorbeeld door de aanplant van een bomenrij en/of doortrekken van greppels. Randvoorwaarde is dat de functie als autoverbinding dan wordt afgewaardeerd.
- Behoud plantsoen, bomen, verblijfsplek op de driesprong.
- In verband met problemen op het gebied van verkeersveiligheid worden met het dorp snelheidsverlagende en veiligheidsbeterende ingrepen besproken. Een passende dorpsvormgeving is hierbij het uitgangspunt. Om de verkeersveiligheid te verbeteren wordt een 30 km gebied gerealiseerd.



verdichte kern Middelbert



Visiekaartje ontwikkelingen Middelbert

5.5 Engelbert: Engelbert-dorp

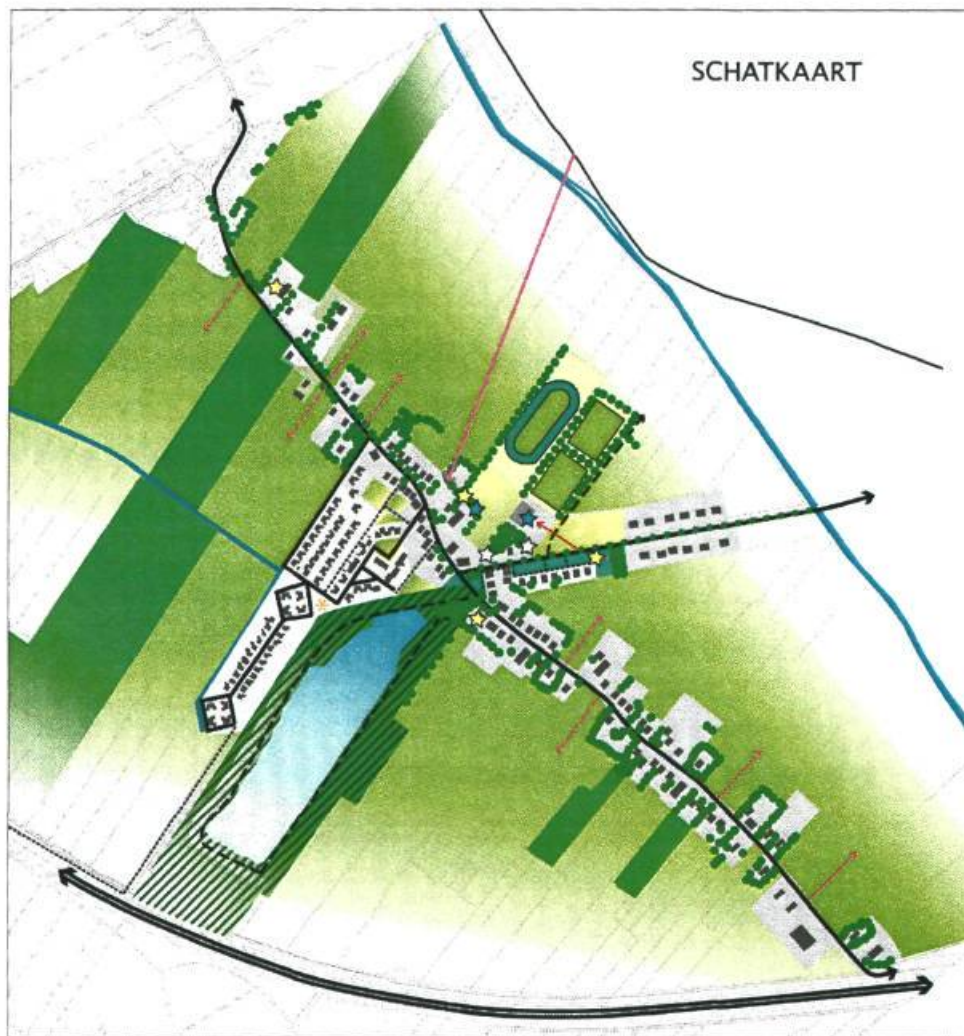
In de toekomst zal als gevolg van de ontwikkeling van Meerstad de positie van het lint en haar omgeving transformeren en een nieuwe betekenis moeten krijgen.

De ontwikkelingen in het kader van Meerstad rondom Engelbert zullen plaats vinden op de lange termijn. Er zijn echter ook deelprojecten die al in uitvoering zijn, zoals Meeroevers. Het lint kan van deze ontwikkelingen profiteren. Denk hierbij aan het aanleggen van (fiets)verbindingen (bereikbaarheid van werkgelegenheid, voorzieningen, recreatie, enzovoorts) tussen Meeroevers en de stad met als 'tussenstation' het lint. Een andere mogelijkheid is de ontwikkeling van het landschap en de recreatieve mogelijkheden die dit met zich meebrengt, zoals bijvoorbeeld het nieuwe Woldmeer. Bij het opstellen van deze visie kan nog niet geanticipeerd worden op de ontwikkelingen van Meerstad op de langere termijn, omdat deze nog onbekend zijn. Daarom is voor Engelbert gekozen voor een "schatkaart" die de ruimtelijke waarden in en rond de linten in beeld brengen als input bij de toekomstige verdere ontwikkelingen van Meerstad.

Bovenal wordt bij het opstellen van de visie gekeken naar de kwaliteiten en kansen van het lint zelf en de linten in hun onderlinge samenhang, zodat de leefbaarheid wordt gewaarborgd. Ontwikkelingen in Engelbert op de kortere termijn zijn in een aanvullend visiekaartje weergegeven.

Karakteristiek aan het lint in Engelbert is dat het lint een verdichte kern heeft op de kruising met de voormalige Woldjerspoorweg. Deze verdichte kern met enkele prachtige gebouwen (bijvoorbeeld de kerk, diverse woningen Amsterdamse School) is in de 90'er jaren van de vorige eeuw door een uitbreidingswijkje en sportvelden, respectievelijk ten zuiden en noorden van het historische lint, uitgegroeid tot een klein dorp. Bijzonder zijn de dorpsweides tussen het lint en het wijkje, waardoor het dorp haar landelijke karakter heeft behouden. Verder is het lint buiten de verdichte kern intensiever bebouwd dan het lint in Middelbert en komen er minder royale erven voor. Desondanks is het landschap vanaf het lint goed te ervaren, vanwege de vele openingen aan weerszijden. Het huidige karakter van Engelbert vormt het uitgangspunt voor de "schatkaart".

- De huidige bebouwingsstructuur is kruisvorming: de linten, het dwarslint, de Woldjerspoorweg en de woonwijk met een dorpskern in het midden. Engelbert en de bebouwing op de driesprong (Olgerweg) zijn duidelijk herkenbaar als zelfstandig elementen door de open groene ruimtes ertussen. Bijzondere functies (maatschappelijk, detailhandel) worden gesitueerd in de dorpskern.
- Monumenten en andere markante gebouwen, zoals het MFC en de jaren '30 panden (Amsterdamse school) worden gekoesterd. Deze gebouwen versterken de identiteit van Engelbert en maken het lint uniek.
- Bebouwingspercentages van bestaande kavels afstemmen op het behoud van het groene karakter van de erven met (royale) voorerven en goed ontwikkelde streekeigen erfbepanting op de perceelsgrenzen.
- Mogelijkheden verruimen voor functiewijziging van bestaande bebouwing, zodat boerderijen en schuren een 'tweede leven' krijgen en er thuis gewerkt kan worden (duurzaam) en/of ruimtevragende hobby's kunnen worden uitgeoefend. Aandachtspunt is dat de nieuwe functie geen overlast geeft in omgeving. Voorbeelden zijn wonen, lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) en functies, zoals expositieruimten, kinderboerderij, kamperen, manege.
- Er zijn geen verdichtingsmogelijkheden van Engelbert. Verdichten gaat ten koste van het contact met het landschap of is onmogelijk wegens bijvoorbeeld geluidhinder van de rijksweg A7.



Legenda Engelbert

GRDEN EN WATER

- erven met erfbepanting
- bossen (productie)
- sportvelden (voetbal, ijsbaan)
- bosje met natuurbad/camping
- open ruimtes in het dorp
- plantsoenen
- ontmoetings- en speelplek

INFRASTRUCTUUR/VERBINDINGEN

- (historische) linten auto/fiets
- straten
- langzaam verkeerroutes
- visuele relatie kerk / stadsmarkering
- zicht op landschap vanuit lint
- zicht op MFA

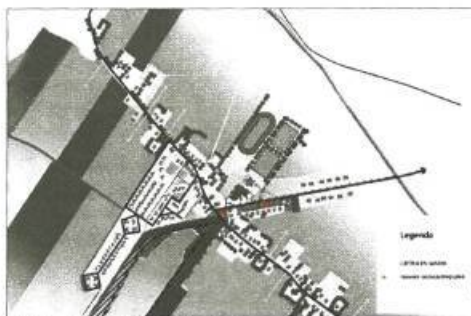
BEBOUWING

- bebouwing
- publieke functies
- monumenten
- karakteristieke woning

- Fietsverbindingen met Meeroevers en de stad vanuit Engelbert zijn indirect. Het is wenselijk deze verbindingen bij toekomstige ontwikkelingen in het kader van Meerstad te verbeteren.
- De inrichting van de Engelberterweg in de dorpskern oogt zeer doelmatig. Een 30 km gebied wordt ingesteld met snelheidsbeperkende maatregelen waardoor de verkeersveiligheid van het kwetsbare verkeer wordt verbeterd. In verband met problemen op het gebied van verkeersveiligheid worden met het dorp snelheidsverlagende en veiligheidsbeterende ingrepen besproken. Een passende dorps vormgeving is hierbij het uitgangspunt (bijvoorbeeld door toepassing van decoratieve vlakken met zwerfkeijtes).
- Toegankelijk maken van het landschap ter weerszijden van het lint. Er zijn initiatieven door bewoners gestart om dorpsommetjes te realiseren.
- Visuele relaties met landmarks zijn aangegeven op de "schatkaart". Landmarks verbeteren de oriëntatiemogelijkheden in de omgeving en dragen bij aan het bestendigen van het imago van het lint. Zichtlijnen die bijzonder zijn: zichtlijn op de kerk vanaf de Borgweg, het MFC vanaf de Woldjerspoorweg en de zichtlijn op de stadsmarkering langs de A7.
- Het landschap loopt door tot aan het lint. Bestaande contrasten tussen de zone Engelberterweg-Borgweg (met bosjes en weides) en de bufferzone ten zuiden van de Engelberterweg (waterrijk, riet, bosjes) dragen bij aan de gevarieerde beleving. Het is nog niet bekend of de productiebosjes gekapt zullen worden of zullen blijven bestaan.
- Groen ingerichte erven en perceelsgrenzen dragen sterk bij aan het lommerrijke beeld. Er zijn ook stukken van het lint waar het onbeplante beeld afbreuk doet aan het lint en landschapsbeeld. Met name bij een aantal bedrijven is een kwaliteitsslag gewenst.
- Het ontbreken van begeleidende boombeplanting langs de Engelberterweg is karakteristiek. Langs het noordelijk deel van de Woldjerspoorweg is begeleidende boombeplanting aanwezig (is een soort van dwarslint).
- Versterken van het verblijfsklimaat in de dorpskern, bijvoorbeeld door een dorps inrichting van de kruising Engelberterweg-Woldjerspoorweg als ontmoetingsplek.



Zicht op dorpsweides tussen woonwijk en lint Engelberterweg



Visiekaartje ontwikkelingen Engelbert