



NIEUWVEENSE LANDEN

ACTUALISATIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

7 NOVEMBER 2017



INHOUDSOPGAVE



1. Inleiding	5		
1.1 Aanleiding	5		
1.2 Doelstelling actualisatie	6		
1.3 Leeswijzer	7		
2. Scenario West	8		
2.1 Het westelijk plangebied	9		
2.2 Stedenbouwkundige visie	10		
2.3 Verkeersstructuur	12		
2.4 Groen- en waterstructuur	14		
2.5 Woonmilieus West	16		
2.6 Voorzieningen	21		
2.7 Scenario West totaal	22		
3. Scenario Oost	24		
3.1 Het oostelijk plangebied	25		
3.2 Stedenbouwkundige visie	26		
3.3 Verkeersstructuur	28		
3.4 Groen- en waterstructuur	30		
3.5 Woonmilieus Oost	32		
3.6 Voorzieningen	37		
3.7 Scenario Oost totaal	38		
4. Vergelijking scenario West en Oost	40		
4.1 Stedenbouwkundige kwaliteit	41		
4.2 De infrastructurele opgave	42		
4.3 Een duurzame groen- en waterstructuur	43		
4.4 Woonmilieus en voorzieningen	44		
4.5 Programma, grondgebruik en fasering	45		
4.6 Vergelijkingsmatrix scenario West en Oost	50		
5 Voorkeursscenario actualisatie Nieuwveense Landen	52		
5.1 Optimalisatie	53		
5.2 Stedenbouwkundige visie	54		
5.3 Voorkeursscenario totaal	58		
6. Uitvoeringsaspecten actualisatie Nieuwveense Landen	60		
6.1 De infrastructurele opgave	61		
6.2 De groen-blauwe structuur	61		
6.3 Planologie	62		
6.4 Milieu	62		
6.5 MER	62		
6.6 Klimaatneutrale energievoorziening Nieuwveense Landen	63		
Bijlage 1	Grondexploitatie op hoofdlijnen	66	
Bijlage 2	Evaluatie 'Nieuwveense Landen aangenaam duurzaam' en duurzame uitgangspunten structuurvisie	68	
Colofon		77	





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen is door de raad van de gemeente Meppel vastgesteld in juni 2011. Het heeft onder andere gediend als ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan Nieuwveense Landen. Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten de ontwikkeling van Nieuwveense Landen te flexibiliseren. Momenteel zijn er verschillende andere ontwikkelingen gaande waardoor het stedenbouwkundig plan niet meer aansluit op de feitelijke situatie. De verschillende aanleidingen voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan zijn benoemd in de startnotitie "Uitgangspunten actualisatie

Nieuwveense Landen" en door de raad vastgesteld op 20 april 2017. De aanleidingen zijn:

- De planvorming is begonnen in 2002 met als eindbeeld circa 5300 woningen. In 2009 heeft er een bijstelling plaatsgevonden naar 3400 woningen. Bij het afwaarderen van fase 2 in 2013 is gerekend met 2100 woningen en met de bijstelling van de grondexploitatie in 2016, op basis van de nieuwe bevolkingsprognose, 1960 woningen. Voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan is het niet realistisch om langer uit te gaan van de woningaantallen van 2009. Temeer, omdat ook naar inbreiding in de bestaande stad wordt gekeken.

- De meest recente provinciale bevolkingsprognose uit 2015 en de daarop gebaseerde Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe (Companen, 23 januari 2016) laten een dalende tendens zien ten opzichte van de prognoses uit 2012. Op basis van deze bevolkingsprognoses is het niet langer realistisch om de ambitie overeind te houden om op de afgewaardeerde gronden in fase 2 woningen te bouwen.
- De periode waarin eigen grond kon worden uitgegeven is eindig; andere grondeigenaren komen meer in beeld om Nieuwveense Landen te ontwikkelen. Deze partijen hebben belang bij een robuust, herkenbaar en gewenst eindbeeld van Nieuwveense Landen.
- De laatste jaren is de woningmarkt steeds meer een kopersmarkt geworden, waarbij kopers mondiger en veeleisender zijn geworden. Voor de afzetbaarheid van gronden is het nodig goed aan te (blijven) sluiten bij de wensen van kopers en passende woningtypologieën aan te bieden.
- Het nieuwe Detailhandelsbeleid Meppel 2016 gaat uit van een concentratie van detailhandel in het centrum van Meppel. Hierdoor vervalt de onderbouwing voor detailhandelsvoorzieningen in Nieuwveense Landen.
- De toekomstige ontsluiting van de wijk is onderdeel van de actualisatie. Er worden verschillende alternatieven vergeleken en onderzocht hoe deze zowel op korte als op lange termijn optimaal kunnen functioneren. Het uitgangspunt is een infrastructuur te ontwerpen die volgend is aan een flexibele ontwikkeling

van de wijk en er niet op vooruit loopt. Door de ontwikkeling van de eerste buurten in Centrumwonen en Broeklanden volgt de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Hierbij wordt de huidige Nieuwe Nijeveenseweg zo lang mogelijk open gehouden. Afhankelijk van het tempo van de wijk en het voorkeursscenario in deze actualisatie wordt onderzocht óf een oostelijke ontsluitingsweg nodig is en wanneer. Vooralsnog wordt uitgegaan van twee volwaardige ontsluitingen in het eindbeeld van Nieuwveense Landen met 1960 woningen.

- De actualisatie van het stedenbouwkundig plan geeft de ruimtelijke onderbouwing voor toekomstige globale bestemmingsplannen.
- De actualisatie van het stedenbouwkundig plan en de daaruit volgende wijzigingen in het grondgebruik (het oppervlakte water, groen, infrastructuur en uitgeefbare grond) heeft tot gevolg dat de grondexploitatie aangepast moet worden.

1.2 Doelstelling actualisatie

De actualisatie van het stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen heeft als doel de ontwikkelrichting van Nieuwveense Landen vraaggericht en marktconform te faciliteren. De genoemde ruimtelijke en programmatische aspecten in de aanleiding vormt de basis voor een beleidsmatige aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Er is geen sprake van een nieuw stedenbouwkundig plan. De kwalitatieve uitgangspunten en ambities van het plan uit 2011 blijven overeind. In de actualisatie van

het stedenbouwkundig plan wordt op hoofdlijnen beschreven hoe de wijk met de aanpassing van het programma naar 1960 woningen en de overige hierboven beschreven aanleidingen eruit zal komen te zien. Het uitgangspunt is en blijft dat de wijk een eigen, typisch Meppeler identiteit krijgt waarbij eigenwijs, eigentijds en duurzaam de kernwoorden zijn. De wijk Nieuwveense Landen biedt een afwisselende en inspirerende woonomgeving voor haar bewoners. Zoals beschreven in de Uitgangspunten actualisatie Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen, zijn er in hoofdlijn twee ontwikkelingsrichtingen voor de actualisatie: Nieuwveense Landen ontwikkelt zich hoofdzakelijk westelijk in de richting van de Bremenbergpas (hier scenario West genoemd) of Nieuwveense Landen ontwikkelt zich zowel westelijk als oostelijk rondom de Nijeveensebuurt (hier scenario Oost genoemd). In beide ontwikkelingsrichtingen moet de wijk fasegewijs aangelegd kunnen worden, waarbij iedere fase een afgerond geheel moet zijn indien de ontwikkeling stagneert. De ontsluiting van de wijk past in de fasering en in het eindbeeld. In de actualisatie worden beide scenario's beschreven op de belangrijkste kenmerken zoals deze ook beschreven zijn in het stedenbouwkundig plan maar dan aangepast en genuanceerd naar beide ontwikkelscenario's. De keuze voor een voorkeursscenario wordt gewogen op basis van een integrale beoordeling aan de hand van de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de Uitgangspunten actualisatie Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen en eventueel aanvullende functionele, ruimtelijke en financiële beleidsdoelstellingen van de gemeente Meppel.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ontwikkelscenario West en in hoofdstuk 3 ontwikkelscenario Oost beschreven. Beide hoofdstukken beginnen met een beschrijving van de kenmerken van het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op de stedenbouwkundige visie voor een ontwikkeling in respectievelijk de westelijke of oostelijke richting. Daarop aansluitend worden de kenmerken van de scenario's beschreven ten aanzien van de verkeerstructuur, de water- en groenstructuur en de woonmilieus en voorzieningen die ontwikkeld kunnen worden in het betreffende scenario.

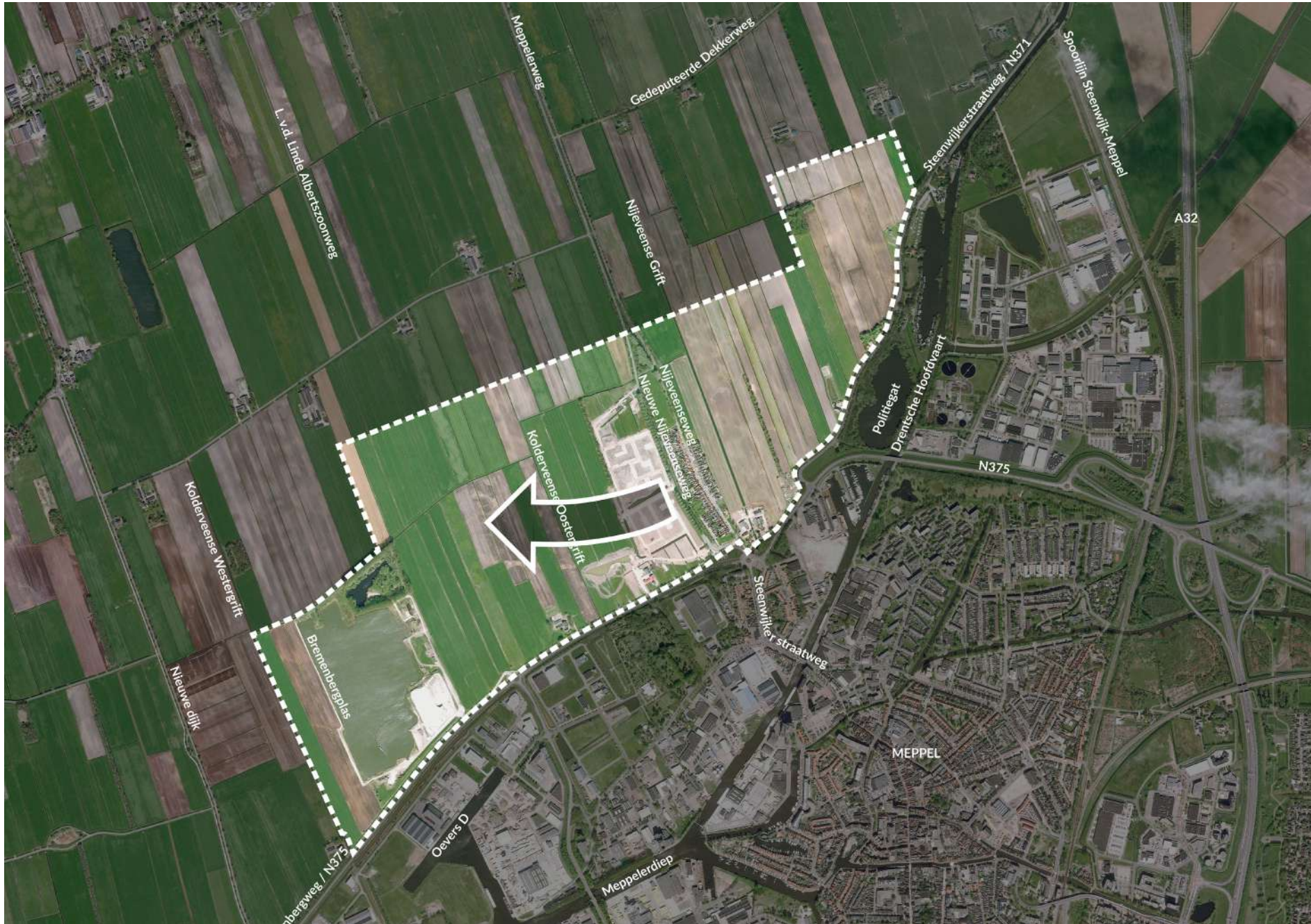
In hoofdstuk 4 worden beide scenario's onderling vergeleken op basis van stedenbouwkundige kwaliteit, de infrastructurele opgave, de groen- blauwe kwaliteit, de woonmilieus en voorzieningen en tenslotte het programma en grondgebruik. Per aspect wordt een conclusie getrokken. Voor een integrale vergelijking van de scenario's West en Oost is vervolgens gebruik gemaakt van een matrix. De matrix is een kwalitatief instrument die inzichtelijk maakt welk scenario het beste bijdraagt aan de ambitie voor Nieuwveense Landen.

In hoofdstuk 5 wordt het best scorende scenario aangepast; onderdelen van scenario West kunnen in Oost worden ingepast en vice versa voor een optimaler plan. Dit 'voorkeursscenario' is ten slotte het geactualiseerde en samenhangende stedenbouwkundig plan wat dient als raamwerk voor de verdere planvorming van Nieuwveense Landen. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan worden essentiële planonderdelen benoemd als randvoorwaarde en weergegeven op een randvoorwaarden kaart die een vertaling moet

krijgen in de herziening van bestemmingsplannen in Nieuwveense Landen.

Aan het einde van het document worden in hoofdstuk 6 de uitvoeringsaspecten beschreven vanuit verschillende disciplines inclusief de toekomstige energievoorziening voor de nog te bouwen woningen. Bijlage 1 beschrijft de grondexploitatie. Bijlage 2 bevat de evaluatie en vooruitblik op de ambities van "Aangenaam Duurzaam" en de uitgangspunten uit de structuurvisie.

2 SCENARIO WEST



2.1 HET WESTELIJK PLANGEBIED

Het plangebied voor scenario West ligt tussen de Nijeveense Grift in het oosten en de Bremenbergpas in het westen. In scenario West is Nieuwveense Landen onderdeel van het landschap ten zuiden van Kolderveen. Dit veenweidegebied is ontstaan op een zandlandschap wat zich uitstrekte van de Havelterberg in het oosten tot Vollenhove in het westen. In dit landschap variëren de maaiveldhoogtes; bij Nijeveen ligt het maaiveld wat hoger en is de ondergrond wat zandiger, terwijl het gebied verder naar het westen bij Wanneperveen laag ligt en het karakter van een rietmoeras heeft. Het plangebied voor Scenario West ligt hier precies tussenin; het ligt hoog genoeg voor de ontwikkeling van woningbouw maar ook laag waardoor een fijn netwerk van watergangen nodig is om het gebied te beheren.

De ontwikkeling van Nieuwveense Landen in het westelijk plangebied wordt sterk bepaald door de

ligging achter de N375 en industriegebied Oevers. Deze vormen samen een sterke grens die de relatie met de bestaande stad niet vanzelfsprekend maakt. Goede en aantrekkelijke verkeersverbindingen zijn daarom belangrijk. Daarbij kan een programma dat betekenis heeft voor de hele stad, zoals herinrichting van de Bremenbergpas tot recreatieplas, bijdragen aan een goede verbinding tussen de nieuwe wijk en de bestaande stad Meppel. Door de milieucontouren van de N375 en bedrijventerrein Oevers ligt de wijk op ruime afstand van de N375. De brede open en continue groene ruimte vanaf de Meppeler watertoren tot aan de Bremenbergpas biedt echter ook ruimte voor allerlei recreatieve functies voor de wijk en is een 'podium' die zorgt voor zichtbaarheid van Nieuwveense Landen vanaf de N375.

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



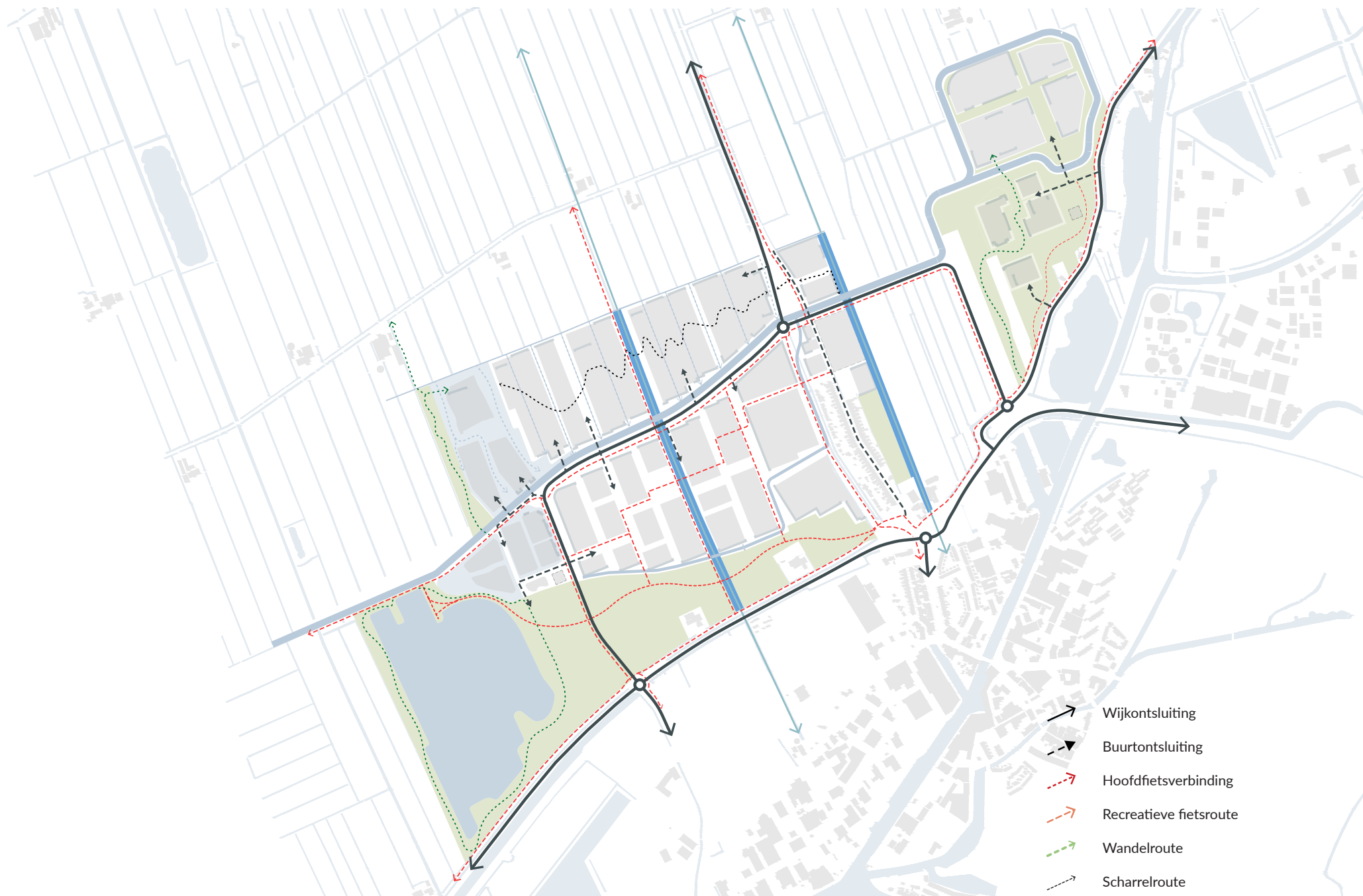
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

In scenario West ontleent Nieuwveense Landen zijn identiteit voor een belangrijk deel aan het veenweidelandschap onder Kolderveen. De wijk voegt zich in de grote lege ruimte en vertaalt de ruimtelijke hoofdkenmerken van het gebied in een helder concept. Allereerst is dat de begrenzing van die ruimte. Op de oostelijke, wat hoger gelegen Nijeveenseweg ligt de lintbebouwing van de Nijeveenseweg en daar tegenaan de nieuwe Centrubuurt. Deze vormen samen een eigenstandig dorps woonmilieu. De Bremenbergpas vormt de westgrens op het knooppunt van de N375, de westelijke ontsluitingsweg en de Handelsweg. De verschijningsvorm en het programma van de pas vormen een duidelijke begrenzing van het plangebied maar, anders dan de Nijeveense buurt, is de pas ook vooral een landschappelijke 'tussenstap' richting de Wieden. Een tweede hoofdkenmerk van het plangebied zijn de lange zichtlijnen. Van verre af is de Meppeler watertoren zichtbaar en ligt er over de Kolderveense Oostergrift een zichtlijn naar Agrifirm. Deze lijnen worden zo goed mogelijk geïntegreerd in het plan. Dit geldt ook voor de zichtlijn naar de Kolderveense kerk; deze wordt opgenomen in het ontwerp voor het

wegtracé van de nieuwe westelijke ontsluitingsweg. Een derde kenmerk zijn de bestaande sloten en watergangen in het gebied. Deze vormen de basis voor de woonkwaliteit in de nieuwe woonbuurten. De verkavelingstypologieën in de buurten zijn geïnspireerd op wonen op-, aan- en langs het water en er worden plekken aan het water en routes langs het water gemaakt. De stedenbouwkundige maatvoering is hierin steeds een afgeleide van de aanwezige landschappelijke. Binnen het westelijke scenario is de oostelijke woonbuurt aan de Steenwijkerstraatweg ter hoogte van de Kalkovens te zien als een zelfstandige ontwikkeling. Zodra de behoefte er is, kan een compacte parkachtige buurt ontwikkeld worden die aansluit op de landschappelijke kenmerken van het gebied. De slingerende Steenwijkerstraatweg biedt verschillende doorkijkjes naar bijvoorbeeld de begraafplaats, kalkovens en het sluizencomplex. De toekomstige oostelijke ontsluitingsweg is onderdeel van deze parkachtige opzet.



2.3 VERKEERSSTRUCTUUR



2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

Autoverkeer

De Nieuwe Nijeveense weg wordt uiterlijk voor autoverkeer afgesloten als 800 woningen gebouwd zijn. Om scenario West te voorzien van een verkeersontsluiting wordt de westelijke ontsluitingsweg aangelegd. Ten noorden van de Nijeveense buurt wordt hiervoor een aftakking gemaakt vanaf de nieuwe rotonde in de Nieuwe Nijeveenseweg in de richting van de Bremenberglas. Ruim voor de plas buigt de weg naar het zuiden af en sluit aan op de N375 en Handelsweg. Om het verkeerssysteem in scenario West niet te zwaar te belasten en de westelijke ontsluitingsweg oversteekbaar te houden is op termijn een oostelijke ontsluitingsweg nodig. Het kantelpunt voor de aanleg van de oostelijke ontsluiting ligt rond de 1200-1300 woningen. Recente verkeersmodellen laten zien dat een redelijk evenwichtige verkeersafwikkeling plaatsvindt wanneer de oostelijke ontsluitingsweg net ten noorden van de Nijeveense buurt naar het oosten afbuigt en ter hoogte van het Politiegat aansluit op de N371. De verkeersstromen verdelen zich dan redelijk evenwichtig over de westelijke en oostelijke ontsluiting. Hierbij moet worden vermeld dat, hoewel

de woningbouwontwikkeling voornamelijk in het westen plaatsvindt, de verkeersaantallen hoger zijn op de oostelijke ontsluiting.

Hoofdfietsroutes

Nieuwveense Landen wordt ontsloten op de omgeving met comfortabele, snelle en veilige fietsroutes. Langs de Nijeveenseweg ligt de belangrijkste noord-zuid fietsroute. Deze volgt het tracé van de huidige Nieuwe Nijeveenseweg tot aan de Meppeler watertoren. Via een ongelijkvloerse fietsverbinding met de N375 vervolgt de route in de richting van de binnenstad van Meppel. Haaks op deze route ligt bij de watertoren een belangrijke oost-west fietsroute. Deze verbindt de Bremenberglas (en de Wieden) via de Bremenberglas met de bestaande fietsroutes langs de Steenwijkerstraatweg en de Drentsche Hoofdvaart. Een nieuwe fietsroute is gepland ten noorden van de Nijeveense buurt langs de westelijke ontsluitingsweg in de richting van de Wieden met een tussenstop bij de Bremenberglas. Een andere nieuwe fietsroute ligt ter hoogte van de bocht in de westelijke ontsluitingsweg. Hier wordt Kolderveen bereikbaar via een nieuwe fietsverbinding met de Lambert van der

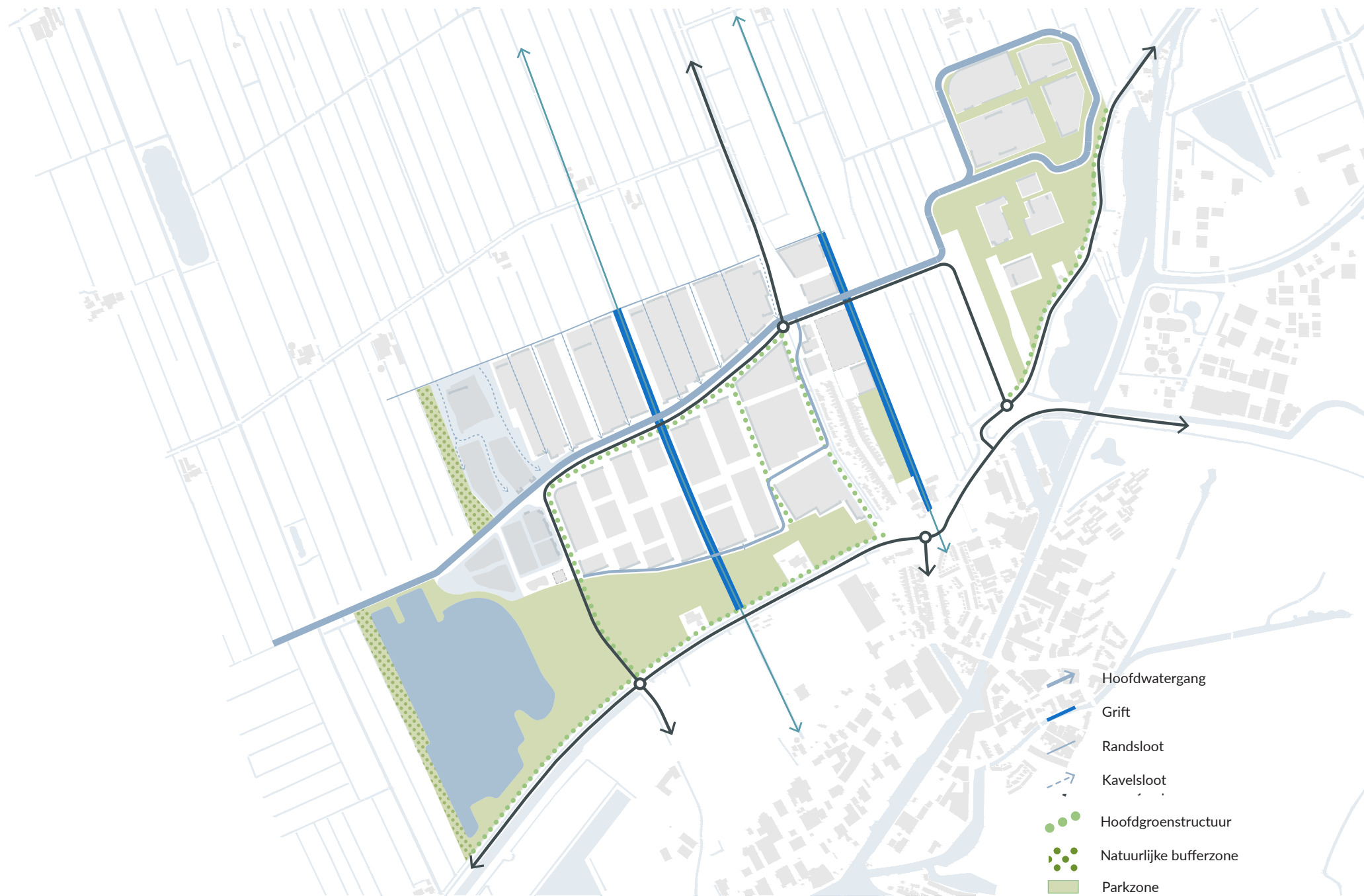
Linde Albertzoonweg.

Recreatieve fiets- en wandelroutes

Naast de hoofdfietsroutes ligt er in scenario West een belangrijke recreatieve route in de westelijke Parkzone. Deze heeft een recreatief karakter gericht op de beleving van de omgeving, de ontsluiting van de aanliggende woonbuurten en de functies in het groen. De route sluit aan op het informele netwerk van fietsverbindingen (woonstraten) binnen de woonbuurten.



2.4 GROEN EN WATERSTRUCTUUR



2.4 GROEN EN WATERSTRUCTUUR

De hoofdwater- en groenstructuur in scenario West spant zich op tussen de Nijeveense Grift en de Bremenberglas. Hierbinnen vormen de hoofdwatergang in het noorden en de westelijke Parkzone in het zuiden de ruimtelijke dragers voor de verschillende woonbuurten van Nieuwveense Landen. In de woonbuurten bepalen kavelsloten het beeld. Deze worden zo veel mogelijk gehandhaafd of omgevormd tot bijvoorbeeld wadi's.

Bij de Bremenberglas krijgen de sloten meer maat en een grilliger vormgeving. Hierdoor ontstaan (half) open- en (half) verscholen eilanden, broekbosjes, rietvelden, plassen en kolken waarop en waaraan gerecreëerd of, in het Waterwonenmilieu, gewoond wordt. Ten westen van de plas ligt een onbebouwde 'bufferzone' die de overgang vormt naar het foerageergebied van de purperreiger. De Wieden zijn bereikbaar via een fiets- en wandelpad langs de hoofdwatergang. Bij de vormgeving en maatvoering van de hoofdwatergang wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige aansluiting op een vaarroute richting de Wieden.

Langs de hoofdwatergang ligt de westelijke wijkontsluiting. Deze heeft een breed profiel en is voorzien van een bomenrij langs de weg

De westelijke Parkzone

In scenario West bepaalt de westelijke Parkzone in belangrijke mate het beeld en de identiteit van de wijk. De Meppeler watertoren markeert het begin van de Parkzone en vanaf dit punt waaiert het park naar het westen breed uit. In dit perspectivische beeld is de Bremenberglas letterlijk het brandpunt. Fiets- en wandelpaden leiden hier naar toe. De landschappelijke onderlegger van sloten en kavels is het uitgangspunt voor de vormgeving en functies van de Parkzone. Het begin van de inrichting is al gemaakt ter plaatse van de Centrumbuurt en in de toekomst zullen meer speel- en trapvelden, volkstuintjes maar bijvoorbeeld ook een hondenlosloopterrein ingepast worden. De westelijke Parkzone heeft bovendien een belangrijke functie voor waterberging en ecologie.

De Bremenberglas is een integraal onderdeel van de wijk en wordt ingericht als recreatieplas met zandstrand, (seizoens) horeca, lig- en speelweides en wandelpaden rondom de plas. Tussen de plas en de N375 geeft een grote aarden wal beschutting tegen de wind en verkeer geluid. De wal is tevens uitzichtpunt naar de Wieden.

Compensatiebos

Binnen het westelijke scenario is er een zelfstandige woningbouwontwikkeling mogelijk nabij de Kalkovens aan de Steenwijkerstraatweg. Vooruitlopend hierop wordt een groenstructuur aangelegd die op termijn kan voorzien in de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De basis voor die groenstructuur wordt gevormd door het 'compensatiebos'. Dit bos van circa 3 hectare dient ter vervanging van de bomen die gekapt zijn en de bomen die zullen afsterven door de veranderende waterstanden bij de aanpassing van de Wold Aa. De vormgeving en de soortenkeuze van het nieuwe bos sluit aan bij de landschappelijke kenmerken van het gebied.



2.5 WOONMILIEUS WEST



CENTRUMBUURT

**Centrumbuurt**

De bestaande Nijeveensebuurt vormt de kern van een intiem dorps woonmilieu met een menging van woningtypes en aanvullende functies. De Centrumbuurt is bijna gereed maar er zijn nog enkele woningbouwlocaties die verder vorm moeten geven aan de integratie van de nieuwe en bestaande buurt. Vooral aan de noordoostzijde van het bestaande lint is nieuwe bebouwing passend om het lint sterker te maken. De Nijeveensebuurt is een buurt met meer functies dan alleen wonen; de watertoren en enkele bedrijven maken ook onderdeel uit van deze kenmerkende plek in Nieuwveense Landen. Om de identiteit van de buurt te versterken is grond

gereserveerd voor voorzieningen als een school, een kinderopvang, zorgfuncties et cetera. De werkboerderij aan de Bremenbergweg en de woonwerkkavels zorgen ten slotte voor verdere diversiteit in de nieuwe Centrumbuurt. Achter de bebouwing van de Nijeveensebuurt liggen diepe tuinen. Aan de oostzijde wordt tussen die tuinen en de Nijeveense Grift een openbare groene rand gevormd die langs de gehele oostgrens van de wijk loopt en daarmee ook het historisch sluiscomplex aan de Steenwijkerstraatweg ontsluit. Aan de westzijde wordt de achterzijde van de Nijeveense buurt afgeschermd door een watergang met begroeide oevers. Dit beeld wordt

verder versterkt in het nieuwe profiel van de Nieuwe Nijeveenseweg wanneer deze omgevormd wordt tot fietsroute. De bestaande bomen langs de Nieuwe Nijeveenseweg kunnen behouden blijven en zorgen voor een groene binnenwereld.

BROEKLANDEN



Broeklanden

Het Broeklandenmilieu is een groen en waterrijk woonmilieu en vormt de overgang tussen de Centrubuurt en de Bremenberglas. Het beeld van de Broeklanden wordt ook bepaald door de westelijke ontsluitingsweg. Deze deelt de buurt in twee afzonderlijke delen. Het gevolg hiervan is dat de zuidelijke Broeklanden meer relatie hebben met de Parkzone en de Centrubuurt en de noordelijke Broeklanden zich meer richten op het weidelandschap ten noorden van Nieuwveense Landen en de Bremenberglas. Dit verschil wordt benadrukt in de vormgeving van de beide buurten. In

de noordelijke Broeklanden wordt het slotenpatroon letterlijk gehandhaafd. Vanaf de randsloot die de scheiding vormt tussen Nieuwveense Landen en het weidegebied steken verschillende sloten de wijk in tot aan de hoofdwatgang. Hiertussen liggen 'eilanden' waarop iedere woning een tuin aan het water heeft. De maatvoering van de eilanden kan verschillen. Alle eilanden zijn onderling verbonden met een informele wandelroute. De vormgeving van de zuidelijke Broeklanden is meer een afgeleide van het patroon van de kavels die in de regio veel voorkomt. De bebouwing ligt in de vorm van 'eilanden'

in een groen kavellandschap bestaande uit sloten, gras en boomsingels. De bebouwing van de zuidelijke Broeklanden vormt een duidelijke rooilijn naar de hoofdontsluiting.

WATERWONEN



Waterwonen

Aan de noordzijde van de Bremenberglas ligt een waterrijk woonmilieu. Dit woonmilieu staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een watermilieu waarvan ook recreatie, natuurontwikkeling en voorzieningen deel uitmaken. Een natuurlijke bufferzone ten westen van het woonmilieu beschermt de natuurwaarden van het weidegebied. Het onderliggende slotenpatroon is uitgangspunt bij de vormgeving van de buurt en het strakke patroon van de kavelsloten wordt hierbij losgelaten. Het water krijgt veel ruimte en de wooneilanden komen vrij in een waterrijke omgeving te liggen. De woningen

kunnen op afstand of dichtbij het water met steigers en vlonders gebouwd worden. Tussen het watermilieu en de Broeklanden wordt ruimte vrij gehouden voor de zichtlijn naar de kerk van Kolderveen. De eilanden zijn openbaar toegankelijk via een wandelroute. Deze route is onderdeel van een serie routes rond de Bremenberglas.

BOSHOF

**Boshof**

Rond het 'compensatiebos' bij de Steenwijkerstraatweg is er ruimte voor een compacte woonbuurt. De 'Boshof' is een opzichzelfstaande ontspannen groene buurt die opgaat in het compensatiebos en het omliggende weidelandschap en daar aansluit op de coulissewerking in het gebied. Bestaande bosschages, singels en woningen met hun erfbeplanting vormen de aanleiding om het bos en de nieuwe buurt naadloos in het landschap te voegen. Vanuit het landschap, onttrekt de Boshof zich enigszins aan het beeld en daarmee kan de buurt ook langzaam in de tijd ontwikkelen. Binnen de Boshof is er ruimte

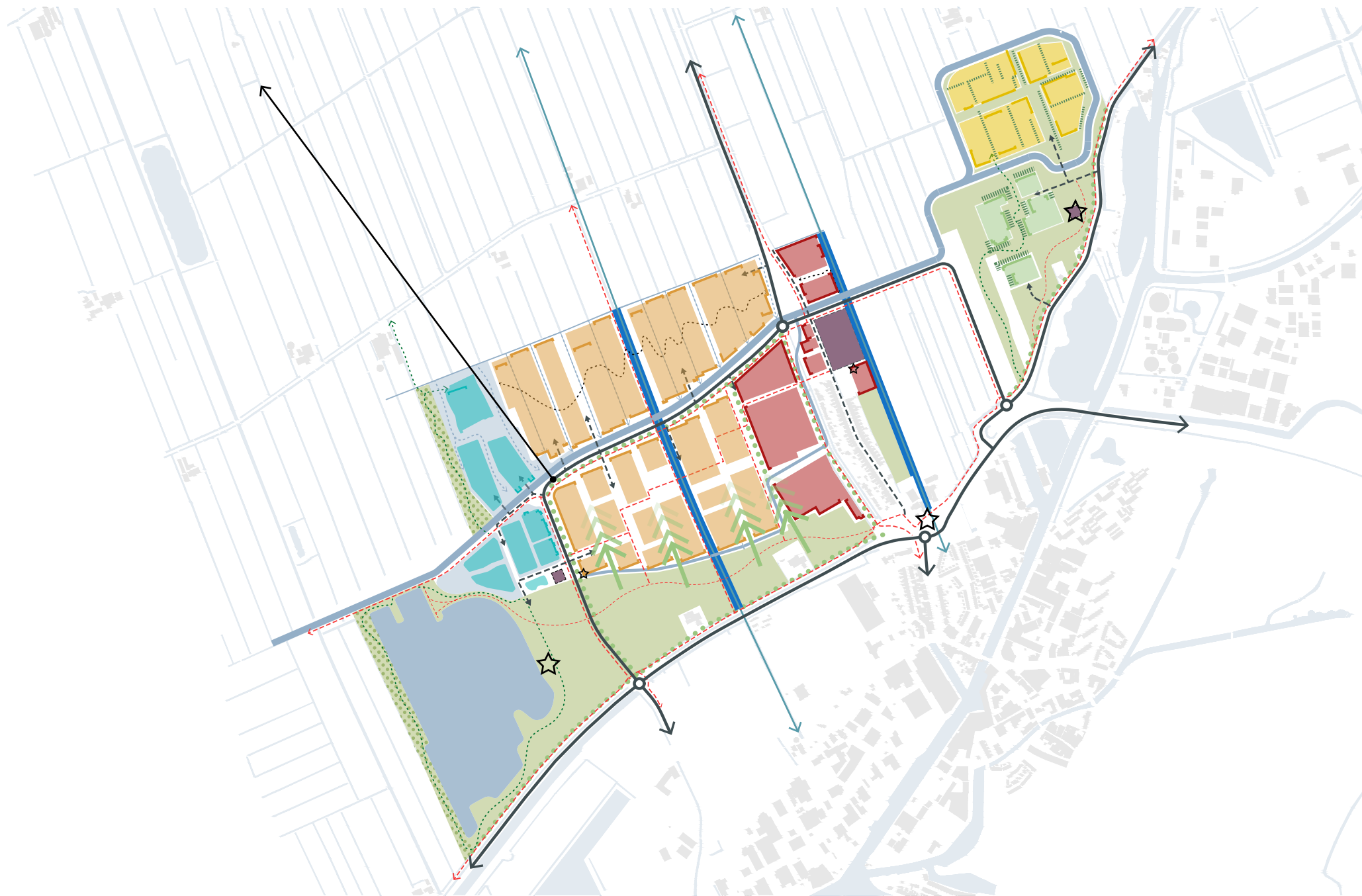
voor verschillende architectuurstijlen en afwijkende maatvoering van bebouwing. Enkele recreatieve wandelroutes ontsluiten de buurt op de Parkzone. Langs de Boshof loopt de hoofdwatgang. Daar waar de hoofdwatgang een wandelroute kruist is er ruimte voor een kleine beschutte verblijfsplek.

2.6 VOORZIENINGEN

Er is een bescheiden reservering voor voorzieningen in het scenario opgenomen. Voor detailhandel is geen onderbouwing. Hoe bescheiden ook, voorzieningen zijn belangrijk. Zij zorgen voor een duurzame ontwikkeling van Nieuwveense Landen en hechting met de omgeving. De reservering in het scenario biedt enige flexibiliteit om te voorzien in de behoefte die nu nodig is, maar ook over 10, 20- en meer jaar. In de buurten is er ruimte voor bijvoorbeeld werken aan huis en de inpassing van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De woonwerkkavels in de Centrumbuurt zijn hier een voorbeeld van. Voor de grotere voorzieningen is er ruimte gereserveerd aan de oude Nijeveenseweg, aansluitend aan de Nijeveense buurt en naast de historische Nijeveense Grift. De reservering is een randvoorwaarde of eerste aanzet voor een natuurlijk groeiscenario/ strategie voor gedragen voorzieningen aan de rand van de wijk maar goed verbonden met de stad. Hierbij kan gedacht worden aan een school, kinderopvang en/ of een kleine horeca voorziening.

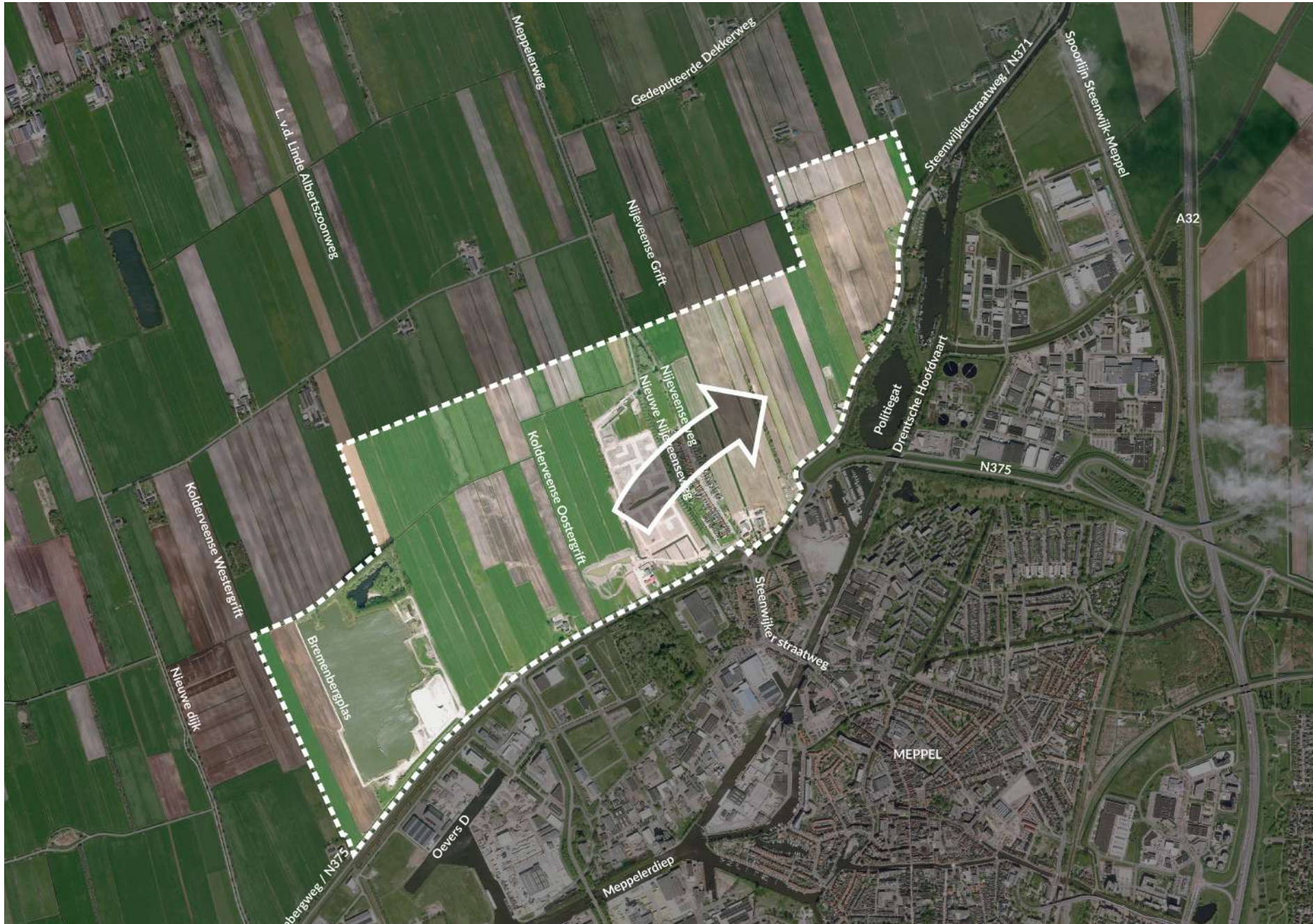


2.7 SCENARIO WEST TOTAAL



-  Wijkontsluiting
-  Buurtontsluiting
-  Hoofd fietsverbinding
-  Recreatieve fietsroute
-  Wandelroute
-  Scharrelroute
-  Hoofdwatergang
-  Grift
-  Randsloot
-  Kavelsloot
-  Overgang landschap - Broeklanden: op blokniveau
-  Overgang landschap - Boshoven: op blokniveau
-  Overgang landschap - Parkwonen: op woningniveau
-  Parkzone
-  Rooilijn Centrumwonen
-  Rooilijn Broeklanden
-  Indicatieve rooilijn Parkwonen
-  Indicatief groen kader Boshoven
-  Indicatie Waterwonen
-  Strategische reservering voorzieningen
-  Stedenbouwkundig icoon Nieuwveense Landen
-  Stedenbouwkundig accent buurt
-  Zichtlijn op de kerk van Kolderveen
-  Hoofdgroenstructuur
-  Natuurlijke bufferzone

3 SCENARIO OOST



3.1 HET OOSTELIJK PLANGEBIED

Voor het programma van 1960 woningen is in scenario Oost een plangebied nodig wat zich uitstrekt van de westelijke ontsluitingsweg tot het gebied bij de Kalkovens. Nieuwveense Landen ontwikkelt zich in dit scenario evenwichtig rond de Nijeveense buurt. Het oostelijk plangebied is zowel onderdeel van het lagere veenweidegebied ten zuiden van Kolderveen als het wat hoger gelegen gebied onder Nijeveen. Ook in het oostelijk plangebied vormen de N375 en industriegebied Oevers samen een sterke grens door de milieucontouren. De brede open groene ruimte die hierdoor ontstaat vanaf de Steenwijkerstraatweg via de Meppeler watertoren tot aan de westelijke ontsluitingsweg zorgt voor een landschappelijke continuïteit langs de weg en een goede zichtbaarheid van de nieuwe wijk. De Bremenbergpas ligt buiten het

woongebied maar nog wel binnen het bereik van de wijk. Vanaf de Nijeveensebuurt naar het oosten bieden de milieucontouren meer ruimte om de wijk naar het zuiden te ontwikkelen. Er is daardoor een sterkere relatie met de historische Steenwijkerstraatweg en, in het verlengde daarvan, het transformatiegebied en de Meppeler binnenstad. De bestaande functies en bijzondere plekken langs de Steenwijkerstraatweg zoals de Kalkovens, het Politiegat, de oude Joodse begraafplaats en de Paradijssluis dragen bij aan de verbinding van de bestaande stad en Nieuwveense Landen.

3.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



3.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Scenario Oost voorziet in een compacte en ononderbroken ontwikkeling van Nieuwveense Landen vanaf de westelijke ontsluitingsweg tot aan de Kalkovens. De westelijke en oostelijke ontsluitingsweg verdelen zich hierdoor evenwichtig door de wijk. De Nijeveensebuurt ligt in dit scenario centraal en vormt daarmee een natuurlijk verdeelpunt voor de belangrijkste verkeersroutes. Het belangrijkste kenmerk van scenario Oost is het herkenbare en duidelijke middelpunt. In het hart van Nieuwveense Landen ligt daarmee de reservering voor een voorzieningenprogramma die ruimte biedt voor een eigen, typische Meppeler identiteit. Om de herkenbaarheid en levendigheid van dit middelpunt te versterken worden aan de bestaande lintbebouwing van de Nijeveensebuurt nieuwe 'centrumbuurt' toegevoegd. Aan beide zijden van de samengestelde Centrumbuurt worden woonmilieus ontwikkeld die hun identiteit ontleenen aan zowel het veenweidelandschap van Kolderveen als het coulisselandschap ten zuiden van Nijeveen. De verschillen zijn subtiel maar voldoende aanwezig om benut te worden. De westelijke ontsluitingsweg vormt de westgrens van het woongebied maar verbonden

door de Parkzone (tussen de wijk en de N375) is de Bremenbergplas beleefbaar en bereikbaar. Naar het oosten transformeert de Centrumbuurt langzaam in het Parkwonenmilieu en vormt zo een zachte overgang naar de landschappelijke begrenzing van de wijk. Hier ligt een compacte parkachtige buurt die aansluit op de landschappelijke kenmerken van het gebied met de slingerende Steenwijkerstraatweg en bijzondere plekken als de begraafplaats, de Kalkovens en het sluizencomplex.



3.3 VERKEERSSTRUCTUUR



3.3 VERKEERSSTRUCTUUR

Autoverkeer

Ook voor scenario Oost geldt, net als scenario West, dat de Nieuwe Nijeveense weg uiterlijk wordt afgesloten voor autoverkeer als 800 woningen gebouwd zijn. Om te voorzien in de ontsluiting van de wijk wordt binnen scenario Oost eerst de oostelijke ontsluitingsweg aangelegd. Ten noorden van de Nijeveense buurt wordt een aftakking vanaf de nieuwe rotonde in de Nieuwe Nijeveenseweg gemaakt in de richting van de Kalkovens. De weg loopt enige tijd richting het oosten en buigt dan af naar het zuiden en sluit aan op de N371 ter hoogte van het Politiegeb. Wanneer het oostelijk deel van de wijk ontwikkeld is volgt het westelijk deel en dan is ook een westelijke ontsluitingsweg nodig. Het kantelpunt voor de aanleg van de westelijke ontsluiting ligt dan rond de 1200-1300 woningen. Recente verkeersmodellen laten zien dat een acceptabele verkeersafwikkeling plaatsvindt wanneer de oostelijke ontsluitingsweg aansluit op de N371 en niet direct op de N375. De oostelijke ontsluitingsweg heeft in het verkeerssysteem van Meppel de neiging autoverkeer 'aan te trekken', waardoor deze moeilijker oversteekbaar (want drukker) is dan de westelijke ontsluitingsweg. Vanuit het oogpunt van de gewenste sociale interactie tussen de buurten aan weerszijden van de weg vraagt

dit om aandacht bij de verdere uitwerking van het wegtracé. De oostelijke route functioneert bijna 'te goed' en verkeersberekeningen laten bijvoorbeeld zien dat bij een uitvoering van de weg als 'Verkorte Oost' (met een directe aansluiting op de N375) de verkeersaantallen dusdanig toenemen dat de grens van oversteekbaarheid wordt overschreden.

Hoofdfietsroutes

De fietspaden vormen de snelste verbindingen binnen de wijk en tussen de wijk en de aanliggende Meppeler stadsdelen. Nieuwveense Landen wordt daarom aangesloten op de omgeving met comfortabele, snelle en veilige fietsroutes. Langs de Nijeveenseweg ligt de belangrijkste noord-zuid fietsroute. Deze volgt het tracé van de huidige Nieuwe Nijeveenseweg tot aan de watertoren. Via een ongelijkvloerse fietsverbinding met de N375 vervolgt de route in de richting van de binnenstad van Meppel. Haaks op deze route ligt bij de watertoren een belangrijke oost-west fietsroute. Deze verbindt de Bremenberglas (en de Wieden) met de fietsroutes langs en parallel aan de Steenwijkerstraatweg en de Drentsche Hoofdvaart. Een nieuwe fietsroute is gepland ten noorden van de Nijeveense buurt langs de Oostelijke en Westelijke ontsluitingsweg vanaf de Steenwijkerstraatweg in de

richting van de Wieden met een tussenstop bij de Bremenberglas. Een andere nieuwe fietsroute ligt ter hoogte van de bocht in de westelijke ontsluitingsweg. Hier wordt Kolderveen bereikbaar via een nieuwe fietsverbinding met de Lambert van der Linde Albertzoonweg.

Recreatieve fiets- en wandelroutes

Naast de hoofd fietsroutes ligt er in scenario Oost een belangrijke recreatieve route in de westelijke Parkzone die via de watertoren doorloopt in de Parkzone in het oostelijk deel van de wijk. Deze route heeft een recreatief karakter gericht op de beleving van de omgeving, de ontsluiting van de aanliggende woonbuurten en de functies in het groen. De route sluit aan op het informele netwerk van fietsverbindingen (woonstraten) binnen de woonbuurten.



3.4 GROEN EN WATERSTRUCTUUR



3.4 GROEN EN WATERSTRUCTUUR

In scenario Oost is er sprake van een aaneensluitende water- en groenstructuur vanaf de Kalkovens in het oosten tot en met de Bremenbergpas in het westen. De verschillende woonbuurten van Nieuwveense Landen zijn daardoor een integraal onderdeel van een langgerekte en continue groenstructuur. De hoofdwatgang in het noorden en de parkzone langs de N375 en Steenwijkerstraatweg vormen de ruimtelijke dragers voor de verschillende woonmilieus van Nieuwveense Landen. In het westelijk deel van de wijk bepalen kavelsloten het beeld. Deze worden zo veel mogelijk gehandhaafd of omgevormd tot bijvoorbeeld wadi's. De westelijke ontsluitingsweg vormt de grens van de wijk maar door de westelijke Parkzone aan te sluiten op de Bremenbergpas wordt deze laatste onderdeel van de wijk. De Wieden zijn hier vandaan bereikbaar via een fiets- en wandelpad langs de hoofdwatgang. Bij de vormgeving en maatvoering van de hoofdwatgang wordt geen rekening gehouden met een eventuele toekomstige aansluiting op een vaarroute richting de Wieden. In het oostelijk deel van de wijk wordt de loop en het profiel van de hoofdwatgang slingerend en vloeiend.

Langs de hoofdwatgang ligt ook de wijkontsluiting. Deze heeft een breed profiel en sluit in vormgeving en beplanting aan bij het landschap.

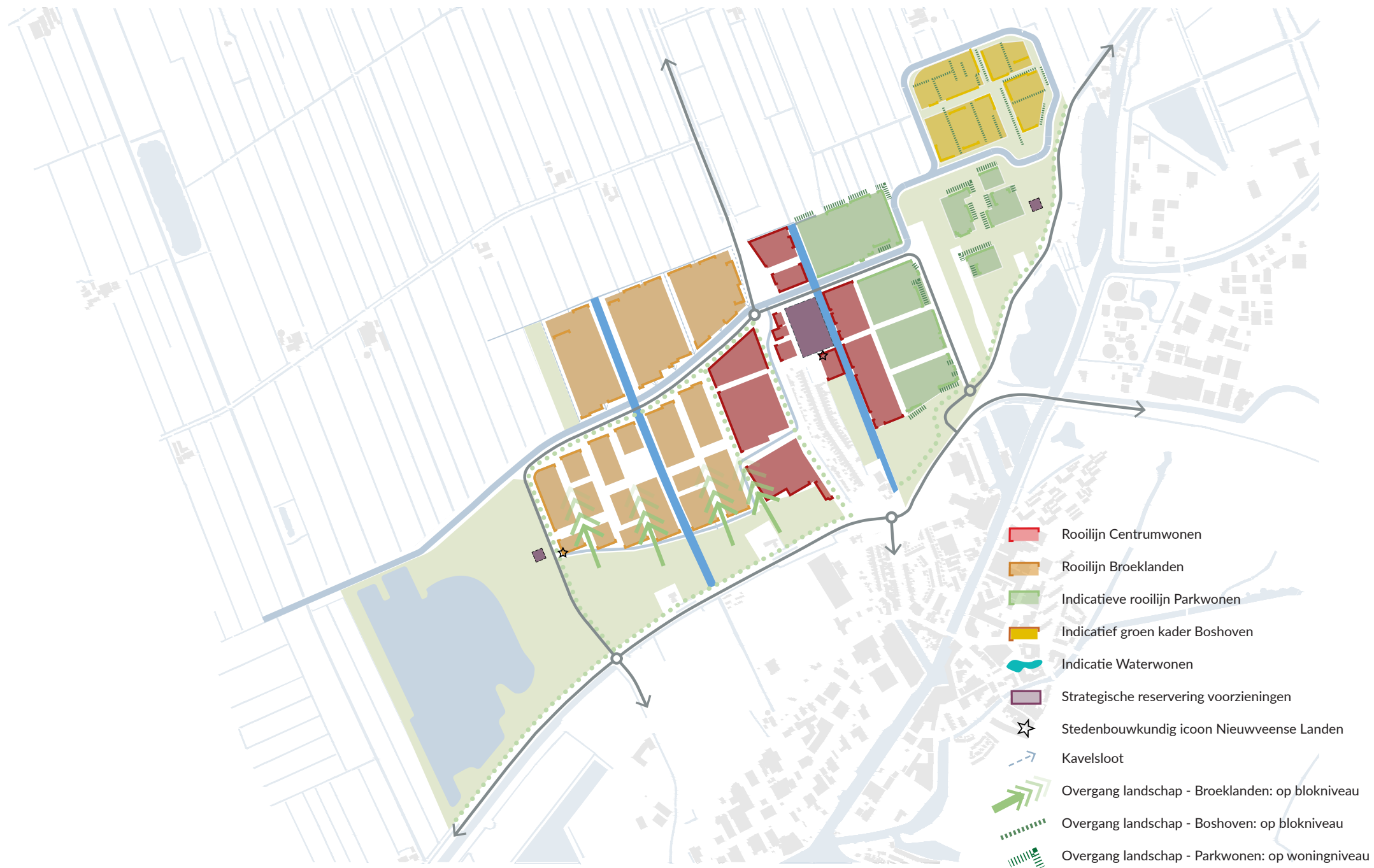
De Parkzone

Het beeld en de identiteit van de wijk wordt in belangrijke mate bepaald door de Parkzone langs de N375 en Steenwijkerstraatweg. In het westelijk deel van de Parkzone is het bestaande kavel- en slotenpatroon de ruimtelijke drager voor functies zoals speel- en trapvelden, volkstuintjes, maar bijvoorbeeld ook een hondenlosloopterrein. Deze functies zijn afgestemd op de behoeften van de wijk. Bij de Bremenbergpas wordt de parkzone extensief ingericht met broekbosjes, rietvelden, plassen en kolken en is er veel ruimte voor natuur en ecologie. De plas wordt ook in scenario Oost ingericht als recreatieplas.

Ten westen van de plas ligt een (onbebouwde) 'bufferzone', die de overgang vormt naar het foerageergebied van de purperreiger. Vanaf de plas naar de Meppeler watertoren wordt de Parkzone steeds smaller om vervolgens naar het oosten weer breed uit te waaieren. Langs en parallel aan de Steenwijkerstraatweg leiden fiets- en wandelpaden naar groen omkaderde buurtjes in een parkachtig landschap. De beplanting vormt hier onder andere de compensatie van de drie hectare groen wat verdwenen is rond de herinrichting van de Wold Aa.



3.5 WOONMILIEUS OOST



CENTRUMBUURT

**Centrumbuurt**

De bestaande Nijeveensebuurt vormt de kern van een intiem dorps woonmilieu met een menging van woningtypes en aanvullende functies. Het woonmilieu Centrumwonen integreert de nieuwe en de bestaande buurt. Vooral aan de noordoostzijde van het bestaande lint is nieuwe bebouwing passend om het lint sterker te maken. De Nijeveensebuurt is een buurt met meer functies dan alleen wonen; de watertoren en enkele bedrijven maken ook onderdeel uit van deze kenmerkende plek in Nieuwveense Landen. Om de identiteit van de buurt te versterken is in het hart van de wijk grond gereserveerd voor

voorzieningen als een school, een kinderopvang, zorgfuncties et cetera. De werkboerderij aan de Bremenbergweg, de woonwerkkavels maar ook de Meppeler watertoren zorgen voor verdere diversiteit in de nieuwe Centrumbuurt. Een belangrijke kwaliteit van met name het oostelijk deel van de Centrumbuurt is de ligging aan de Nijeveense Grift en de hoofdwatergang. De beide waterstructuren worden herkenbaar vormgegeven met een passend kademilieu respectievelijk een singelmilieu. Achter de bebouwing van de Nijeveensebuurt liggen diepe tuinen. Aan de oostzijde wordt achter die tuinen een openbaar

toegankelijke groene plek gemaakt, bijvoorbeeld een boomgaard, die ook het historisch sluiscomplex aan de Steenwijkerstraatweg beter bereikbaar maakt. Aan de westzijde wordt de achterzijde van de Nijeveense buurt afgeschermd door een watergang met begroeide oevers. In het nieuwe (fiets)profiel van de Nieuwe Nijeveenseweg blijven de bestaande bomen langs de Nieuwe Nijeveenseweg behouden.

BROEKLANDEN



Broeklanden

De Broeklanden vormen een ontspannen groen woonmilieu tussen de Centrumbuurt en het natuur- en recreatiegebied rond de Bremenbergpas. De westelijke ontsluitingsweg deelt de buurt in twee afzonderlijke delen. Hierdoor heeft de zuidelijke Broeklanden meer relatie met de Parkzone en de Centrumbuurt en de noordelijke Broeklanden meer relatie met het weidelandschap ten noorden van Nieuwveense Landen. Dit verschil wordt benadrukt in de vormgeving van de beide buurten. De overeenkomst is het onderliggende slotenpatroon, het verschil is de wijze waarop dit wordt vormgegeven in de beide

buurten. In de noordelijke Broeklanden wordt het slotenpatroon zoveel mogelijk letterlijk gehandhaafd. Vanaf de randsloot die de scheiding vormt tussen Nieuwveense Landen en het weidegebied steken verschillende sloten de wijk in tot aan de hoofdwatgang. Hiertussen liggen verschillende onregelmatig gevormde 'eilanden' waar de woningen een tuin aan het water hebben. De eilanden zijn onderling verbonden met een informele wandelroute. De vormgeving van de zuidelijke Broeklanden is meer een afgeleide van het patroon van opstreckende kavels die in de regio veel voorkomt. De bebouwing ligt in de

vorm van regelmatig gevormde 'eilanden' in het groene kavellandschap. De bebouwing van de zuidelijke Broeklanden vormt een duidelijke rooilijn naar de westelijke ontsluitingsweg.

PARKWONEN



Parkwonen

Het woonmilieu Parkwonen vormt de overgang van de Centrubuurt naar de oostelijke Parkzone. Het woonmilieu bestaat uit meerdere kleine herkenbare buurtjes die in maat en omvang verschillen. De buurtjes dragen samen met het water en het groen bij aan de vormgeving van het park en bepalen de sfeer van de parkachtige ruimte. De overgang naar de openbare ruimte is zo direct mogelijk en vormt een belangrijke ontwerpogave. De buurtjes hebben een open karakter en worden strategisch gesitueerd op belangrijke routes zodat deze interessanter en spannender worden. De ontsluiting van de buurtjes kan in de vorm van een 'oprijlaan' mee-ontworpen

worden met de Parkzone. Het water is een belangrijk gegeven in de Parkzone doordat de hoofdwatgang een aantal slingers maakt. De bochten geven aanleiding door de 'watergang' meer te benaderen als een 'waterplek' waaraan een woonbuurt gekoppeld kan worden. Het Parkwonen kan ook op andere plekken interessante relaties aan gaan met het water en het groen. Het woonmilieu draagt op die manier bij aan een integrale beleving van de Parkzone waarin wonen, recreatie, en leisure elkaar afwisselen. De Steenwijkerstraatweg is hierin de verbindende route en, anders dan de N375, niet de grens.

BOSHOF

**Boshof**

Het woonmilieu 'de Boshof' is een ontspannen groene buurt en vormt een onderdeel van het compensatiebos en het omliggende weidelandschap. De bestaande bosschages, singels en boerderijen met hun erfbeplanting vormen de aanleiding om het bos en de nieuwe buurt naadloos in de coulissewerking van het landschap te voegen. Vanuit het landschap, onttrekt de Boshof zich enigszins aan het beeld waarmee er enige flexibiliteit is voor een rustige ontwikkeling van het woonmilieu. Binnen de Boshof is er ruimte voor verschillende architectuurstijlen en afwijkende maatvoering van bebouwing. Enkele recreatieve

wandelroutes ontsluiten de buurt op de Parkzone. Langs de Boshof loopt de hoofdwatergang en daar waar de hoofdwatergang een wandelroute kruist is er ruimte voor een kleine beschutte verblijfsplek.

3.6 VOORZIENINGEN

Er is een bescheiden reservering voor voorzieningen in het scenario opgenomen. Voor detailhandel is geen onderbouwing. Hoe bescheiden ook, voorzieningen zijn belangrijk. Zij zorgen voor een duurzame ontwikkeling van Nieuwveense Landen en hechting met de omgeving. De reservering in het scenario biedt enige flexibiliteit om te voorzien in de behoefte die nu nodig is, maar ook over 10, 20- en meer jaar. In de buurten is er ruimte voor bijvoorbeeld werken aan huis en de inpassing van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De woonwerkkavels in de Centrumbuurt zijn hier een voorbeeld van. Voor de grotere voorzieningen is er ruimte gereserveerd aan de oude Nijeveenseweg, aansluitend aan de Nijeveense buurt en naast de historische Nijeveense Grift. De reservering ligt strategisch in het midden van de wijk op een knooppunt van auto, fiets en/of wandelroutes. De reservering is een randvoorwaarde of eerste aanzet voor een natuurlijk groeiscenario/strategie voor gedragen voorzieningen in het hart van de wijk en goed verbonden met de randen van de wijk en de stad. Hierbij kan gedacht worden aan een school en kinderopvang.



3.7 SCENARIO OOST TOTAAL



-  Wijkontsluiting
-  Buurtontsluiting
-  Hoofd fietsverbinding
-  Recreatieve fietsroute
-  Wandelroute
-  Scharrelroute
-  Hoofdwatergang
-  Grift
-  Randsloot
-  Kavelsloot
-  Overgang landschap - Broeklanden: op blokniveau
-  Overgang landschap - Boshoven: op blokniveau
-  Overgang landschap - Parkwonen: op woningniveau
-  Parkzone
-  Rooilijn Centrumwonen
-  Rooilijn Broeklanden
-  Indicatieve rooilijn Parkwonen
-  Indicatief groen kader Boshoven
-  Indicatie Waterwonen
-  Strategische reservering voorzieningen
-  Stedenbouwkundig icoon Nieuwveense Landen
-  Stedenbouwkundig accent buurt
-  Zichtlijn op de kerk van Kolderveen
-  Hoofdgroenstructuur
-  Natuurlijke bufferzone

4 VERGELIJKING

SCENARIO WEST EN OOST



4.1 STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT

In het stedenbouwkundig plan uit 2011 is de ambitie geformuleerd om Nieuwveense Landen een eigen, typisch Meppeler identiteit te geven; waarbij 'eigenwijs, eigentijds en duurzaam' de kernwoorden zijn. De actualisatie geeft geen aanleiding om hier van af te wijken. In de vergelijking van beide scenario's biedt scenario Oost de beste voorwaarden voor de ambitie doordat ze letterlijk het meest verbonden is met Meppel. Er is sprake van een lange en evenwichtige contactzone met de bestaande stad vanaf de westelijke ontsluitingsweg tot aan de Kalkovens. Met het doorzetten van de Parkzone over de westelijke ontsluitingsweg is er contact met de Bremenbergpas. Daarmee voorziet het scenario de wijk én de stad Meppel van een duidelijke zichtbare contour. Belangrijk voor de relatie met de bestaande stad is het benutten van het karakter en de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de Nijeveensebuurt. Deze buurt is in scenario Oost het natuurlijke middelpunt van Nieuwveense landen en organiseert en positioneert op een vanzelfsprekende manier de verschillende routes en woonmilieus in de context van de wijk en het landschap.

Het scenario houdt rekening met de ontwikkelingen in de bestaande stad en met name in het Transformatiegebied. Waar in scenario West de hele wijk op afstand achter de N375 ligt, is in scenario Oost ter plaatse van de Steenwijkerstraatweg de bestaande stad dichtbij. De Steenwijkerstraatweg is daardoor veel minder een harde grens maar meer een overgangsgebied waar, in de tijd en naar behoefte, vanuit Nieuwveense Landen en de bestaande stad op aangesloten kan worden.



4.2 DE INFRASTRUCTURELE OPGAVE

In beide scenario's moet de huidige Nieuwe Nijeveenseweg bij de rotonde watertoren afgesloten worden voor autoverkeer wanneer het aantal van 800 woningen in Nieuwveense Landen bereikt is. Op dat moment moet de westelijke of oostelijke ontsluitingsweg (afhankelijk van het scenario) gereed zijn. In het eindbeeld van Nieuwveense Landen met een programma van 1960 woningen wordt de meest evenwichtige verkeersafwikkeling bereikt met twee volwaardige ontsluitingen. Het kantelpunt voor de tweede ontsluiting ligt rond de 1200 tot 1300 woningen. Naast functionaliteit en veiligheid draagt de verkeersstructuur ook bij aan de ervaring en de herkenning van de wijk. In scenario Oost is de verkeersstructuur het meest afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van de wijk en zorgt voor een efficiënte, functionele en veilige ontsluiting van de verschillende buurten onderling en met de stad. Vanuit het oogpunt van 'oversteekbaarheid' vraagt het wegtracé van de oostelijke ontsluitingsweg de nodige aandacht en is een directe aansluiting op de N375 ongewenst. In scenario West is de 'verkeer aantrekkende' werking van de oostelijke ontsluitingsweg een minder probleem omdat de wijk daar geen aansluitende woonbuurten heeft.

Nieuwveense Landen wordt aangesloten op de omgeving met comfortabele, snelle en veilige fietsroutes. Door de langere contactzone van Scenario Oost met de stad en het landschap zijn er in dit scenario meer mogelijkheden voor nieuwe fietsroutes. Langs de Nijeveenseweg ligt de belangrijkste noord-zuid fietsroute. Deze volgt het tracé van de huidige Nieuwe Nijeveenseweg tot aan de Meppeler watertoren. Via een ongelijkvloerse fietsverbinding met de N375 vervolgt de route in de richting van de binnenstad van Meppel.



4.3 EEN DUURZAME GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

In beide scenario's vormen het water en groen de dragers van het plan en worden bestaande watergangen en boomsingels zo veel mogelijk ingepast. In het huidige landschap zijn er twee peilvakken; een hoger peil ten oosten van de Nijeveense Grift en een lager peil ten westen van de grift. Door de gelijkmatige ontwikkeling van zowel het westelijk als het oostelijk deel in scenario Oost worden beide peilvlakken met elkaar verbonden door aansluitende woonmilieus. De waterscheiding die bij de Nijeveense Grift ligt, maakt deze historische watergang tot een integraal en centraal onderdeel van het plan. Daaraan gekoppeld krijgt ook het historische sluiscomplex aan de Steenwijkerstraatweg een betere positie in de nieuwe wijk. Het ruimtelijk gedifferentieerde watersysteem is goed toegerust op de toekomstige klimaatopgave.

De Parkzone in scenario Oost biedt door haar langgerektheid de meeste mogelijkheden voor wonen, recreatie, sport en spel, natuur en water. In scenario Oost is het tevens mogelijk de scheiding die de provinciale weg veroorzaakt minder hard te maken (met name bij de N371). Door de kenmerken van het landschap langs de Steenwijkerstraatweg kunnen beeld en programma van wijk en bestaande stad geïntegreerd worden. De Bremenbergpas is in scenario West een integraal onderdeel van de wijk waar gerecreëerd wordt maar waar ook gewoond kan worden. In scenario Oost wordt de Bremenbergpas met de wijk verbonden door de Parkzone maar wordt er niet gewoond en ligt een eventuele toekomstige vaarverbinding met de Wieden niet voor de hand.



4.4 WOONMILIEUS EN VOORZIENINGEN

De woonmilieus in beide scenario's zijn afgestemd op de regionale behoefte en bestaande woonmilieus in Meppel. De woonmilieus zijn in vorm een afgeleide van de ruimtelijke kenmerken van de specifieke locatie. Deze kenmerken geven wel aanleiding om in de dichtheid en het programma van de woonmilieu te variëren. De Centrumbuurt kent de hoogste dichtheid door relatief veel rijenwoningen. De buurt is echter beperkt van omvang en de overige woonmilieus laten een lagere dichtheid zien. In Scenario West hebben twee duurdere woonmilieus een 'exclusieve' ligging aan de randen van de wijk.. De vraag is of de woningbehoefte in Meppel groot genoeg is voor beide woonmilieus. Scenario Oost heeft een meer geleidelijke overgang in woonmilieus, waarbij ook het woningprogramma geleidelijker verloopt van goedkoper naar duurder. Scenario Oost biedt daarmee meer flexibiliteit om veranderingen in de woningmarkt op te vangen. Er is in scenario Oost echter wel minder gelegenheid om wonen aan het water te ontwikkelen.

In beide scenario's is een bescheiden reservering voor voorzieningen opgenomen. Voor detailhandel is geen onderbouwing. De reservering biedt flexibiliteit in de behoefte aan voorzieningen die nu nodig is, maar ook in de toekomst. In de buurten is er ruimte voor werken aan huis en kunnen sociaal-maatschappelijke voorzieningen ingepast worden. Net ten noorden van de huidige Nijeveensebuurt is een reservering gemaakt voor een basisschool. Dit is een belangrijke en betekenisvolle voorziening voor de wijk. Naar verwachting zal het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd snel toenemen... In scenario Oost ligt de locatie voor voorzieningen het meest centraal in de wijk en is het beste verbonden met de bestaande stad en de toekomstige buurten. Deze ligging en verbondenheid zijn een belangrijke voorwaarde voor goede toekomstbestendige en betekenisvolle voorzieningen.



4.5 PROGRAMMA, GRONDGEBRUIK EN FASERING

Algemene uitgangspunten

Het grondgebruik van beide scenario's is afgestemd op een woonwijk met 1.960 woningen als eindbeeld. Hierop is bepaald hoeveel ruimte nodig is voor functies zoals hoofdinfrastructuur, (sport)voorzieningen, groen en water. Voor de hoofdinfrastructuur (hoofdwatergangen, griften, hoofdwegen, fietspaden) is uitgegaan van basisprofielen, inclusief noodzakelijke kunstwerken. De overige functies zijn voor een groot deel geconcentreerd in de Parkzone met speel- en sportvoorzieningen.

Het woningbouwprogramma van totaal 1.960 woningen beweegt zich in beide scenario's binnen de beleidsmatig vastgestelde bandbreedtes voor wat betreft de woningbouw-categorieën, de verhouding koop/huur en de verhouding sociaal/vrije sector. Wel worden in beide scenario's andere accenten gelegd, gebaseerd op de te realiseren woonmilieus (als omschreven in de paragrafen 2.5 en 3.5). Deze woonmilieus kennen namelijk ieder hun eigen onderscheidende woningbouwprogramma. In Scenario West ligt het accent iets meer op de duurdere en middeldure woningbouw, in Scenario Oost iets meer op middeldure en goedkope woningbouwcategorieën.

Het plangebied is in beide scenario's opgedeeld in twee planperiodes. De eerste planperiode omvat de ontwikkeltermijn van een bestemmingsplanperiode (10 jaar) met circa 1.300 woningen en sluit daarmee aan op de vast te stellen grondexploitatie. Deze mag, volgens wettelijke richtlijnen, namelijk geen langere termijn dan 10 jaar beslaan conform de wettelijke richtlijn. De tweede planperiode omvat het overig plangebied. Beide planperiodes zijn onderverdeeld in meerdere bouwfasen, waarmee maximale flexibiliteit

wordt verkregen en meerdere marktsegmenten tegelijkertijd worden bediend.

Vergelijking

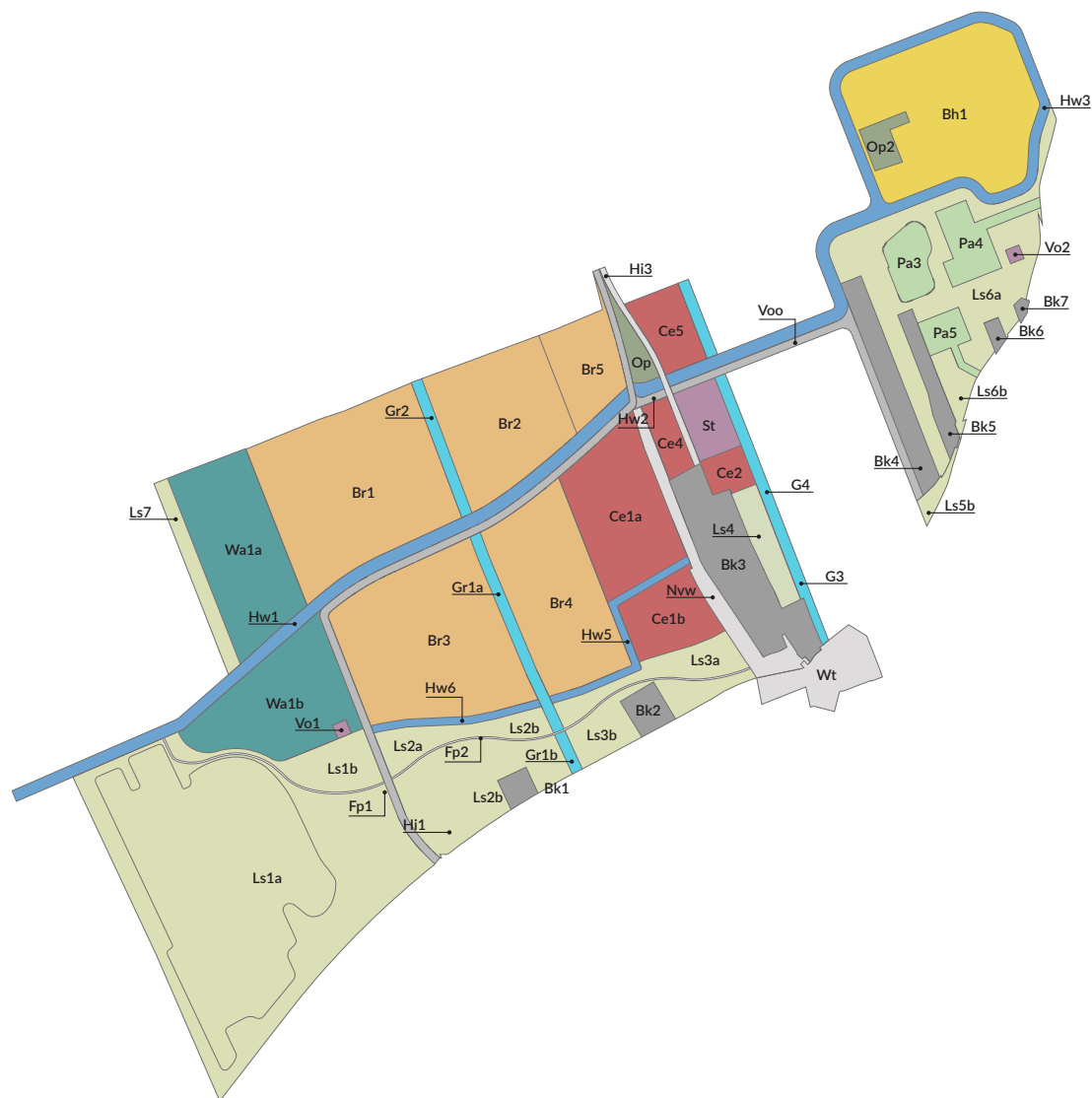
Beide scenario's zijn qua grondgebruik optimaal afgestemd op het eindbeeld met 1.960 woningen. Het oostelijke scenario legt aan de westzijde wel een verbinding met de Bremenbergpas, maar daar is geen woningbouwontwikkeling gepland. Het oostelijk scenario kent daarmee een groter bruto plangebied, zonder dat daar extra grondopbrengsten tegenover staan.

Het plangebied is in beide scenario's opgedeeld in twee planperiodes. Binnen de eerste planperiode van circa 1.300 woningen wordt één ontsluitingsweg gerealiseerd. In scenario West is dat de westelijke ontsluitingsweg en in scenario Oost de oostelijke ontsluitingsweg. Daarnaast onderscheidt scenario West zich in de eerste planperiode door de aansluiting met de Bremenbergpas, inclusief het daar te ontwikkelen waterwonenmilieu. Scenario Oost gaat uit van een compacte ontwikkeling rond de Nijeveensebuurt, de aansluiting met de Bremenbergpas volgt in dit scenario in de tweede planperiode.

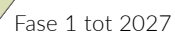
De gehanteerde uitgangspunten voor grondgebruik, programma en fasering leiden in beide scenario's tot een gebiedsontwikkeling met een financieel positief resultaat. De uitgangspunten leiden tot een gunstiger exploitatieresultaat voor het eindbeeld van scenario West, vanwege het kleinere bruto plangebied en de iets duurdere woonmilieus. Binnen de eerste planperiode is scenario Oost financieel iets gunstiger, vanwege het compactere ontwikkelgebied binnen deze

periode. Uiteindelijk wordt de grondexploitatie, op basis van de wettelijke (BBV-)richtlijnen, vastgesteld voor de eerste planperiode. De resultaten van de globale grondexploitaties per scenario en per planperiode zijn opgenomen in bijlage 1.

SCENARIO WEST GRONDGEBRUIK EN PROGRAMMA



Gebied	Scenario A (m2)	Woningen
Ce1a - Centrumwonen	67.733 m2	259
Ce1b - Centrumwonen	30.567	
Ce2 - Centrumwonen	9.080	25
Ce3 - Centrumwonen	-	-
Ce4 - Centrumwonen	11.271	32
Ce5 - Centrumwonen	20.838	58
Br1 - Broeklanden	138.384	318
Br2 - Broeklanden	82.437	190
Br3 - Broeklanden	128.992	297
Br4 - Broeklanden	89.809	163
Br5 - Broeklanden	33.178	76
Wa1a - Waterwonen	74.658	112
Wa1b - Waterwonen	71.756	108
Pa1 - Parkwonen	-	
Pa2 - Parkwonen	-	
Pa3 - Parkwonen	14.879	30
Pa4 - Parkwonen	20.040	40
Pa5 - Parkwonen	9.540	10
Bh1 - Boshoven	131.881	198
Ls1a - Leisure	336.525	
Ls1b - Leisure	26.967	
Ls2a - Leisure	22.465	
Ls2b - Leisure	60.545	
Ls3a - Leisure	23.838	
Ls3b - Leisure	27.547	
Ls4 - Leisure	12.474	
Ls5a - Leisure	-	
Ls5b - Leisure	4.256	
Ls6a - Leisure	98.386	
Ls6b - Leisure	9.150	
Ls7 - Leisure	20.204	
Op1 - Openbaar gebied	7.798	
Op2 - Openbaar gebied	7.848	
Vo1 - Voorzieningen	1.079	
Vo2 - Voorzieningen	1.079	
St - Strategische reserve	11.271	20
Hi1 - Hoofdinfrastructuur	31.398	
Hi3 - Hoofdinfrastructuur	6.855	
Voo1 -Vk Oostelijke ontsluiting	1.383	
Voo2 -Vk Oostelijke ontsluiting	16.060	
Nvw - Nijeveenseweg	24.997	25
Fp1 - Fietspad	1.927	
Fp2 - Fietspad	3.089	
Hw1 - Hoofdwatgang	47.183	
Hw2 - Hoofdwatgang	1.998	
Hw3 - Hoofdwatgang	57.449	
Hw5 - Hoofdwatgang	9.893	
Hw6 - Hoofdwatgang	6.781	
Gr1a - Grift	12.402	
Gr1b - Grift	2.484	
Gr2 - Grift	8.263	
Gr3 - Grift	15.857	
Gr4 - Grift	4.675	
Bs1 - Bestaande kavels	4.934	
Bs2 - Bestaande kavels	8.428	
Bs3 - Bestaande Kavels	54.737	
Bs4 - Bestaande kavels	25.201	
Bs5 - Bestaande kavels	12.260	
Bk6 - Bestaande kavels	2.230	
Bk7 - Bestaande kavels	1.169	
Totaal	1.968.128	1.961



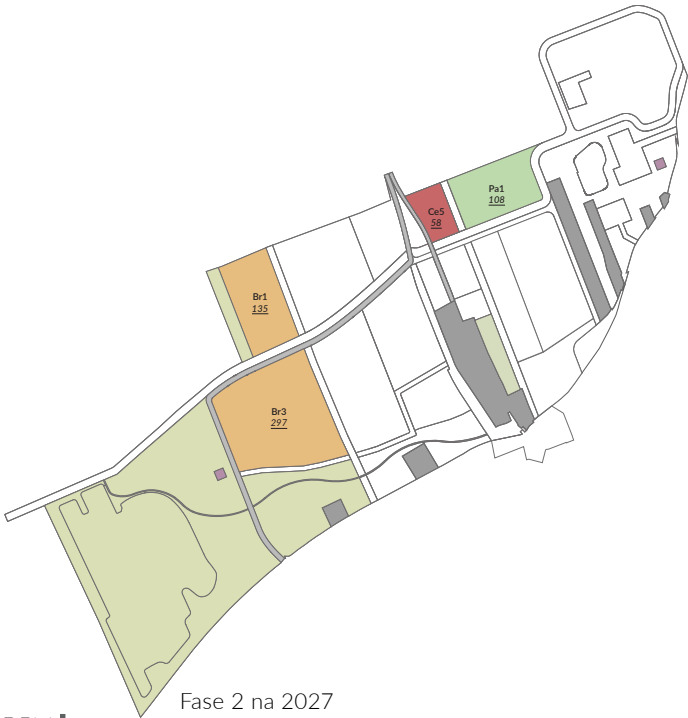
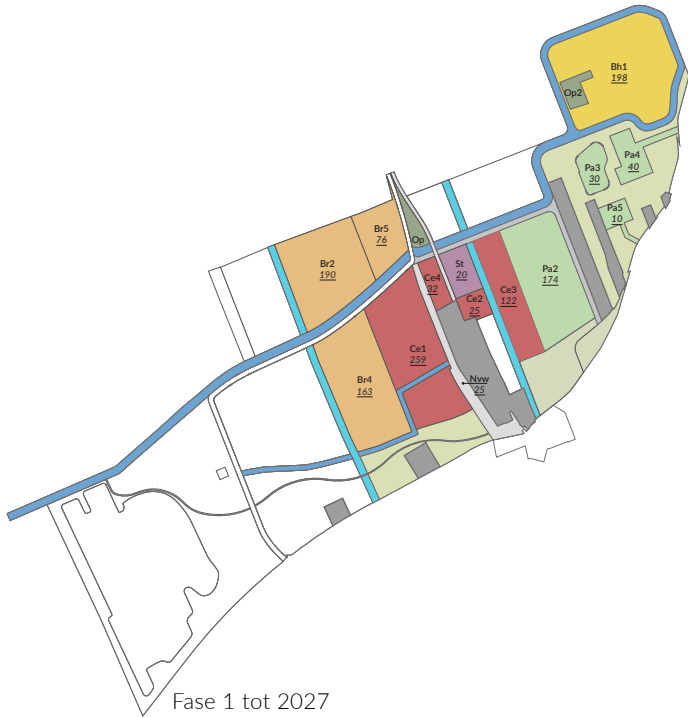
Westelijke Ontsluiting										Oostelijke Ontsluiting																	
jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
gerealiseerd aantal woningen	30	95	165	235	345	455	565	675	800	920	1040	1140	1240	1300	1360	1420	1480	1540	1600	1660	1720	1780	1840	1900	1940	1960	0
Ce1- Centrumwonen	259																										
Br4 - Broeklanden	163																										
Br2 - Broeklanden	190																										
Br5 - Broeklanden + Op1	76																										
Ce4 - Centrumwonen	32																										
Ce2 - Centrumwonen	25																										
Ce5 - Centrumwonen	58																										
Pa3 - Parkwonen	30																										
Pa4 - Parkwonen	40																										
Pa5 - Parkwonen	10																										
St - Strategische Reservering	20																										
Nvw - Nijeveenseweg	20																										
Wa1b - Waterwonen	108																										
Br3 - Broeklanden	297																										
Wa1a - Waterwonen	117																										
Br1 - Broeklanden	318																										
Bh1 - Boshoven 1 + Op2	198																										

SCENARIO OOST GRONDGEBRUIK EN PROGRAMMA

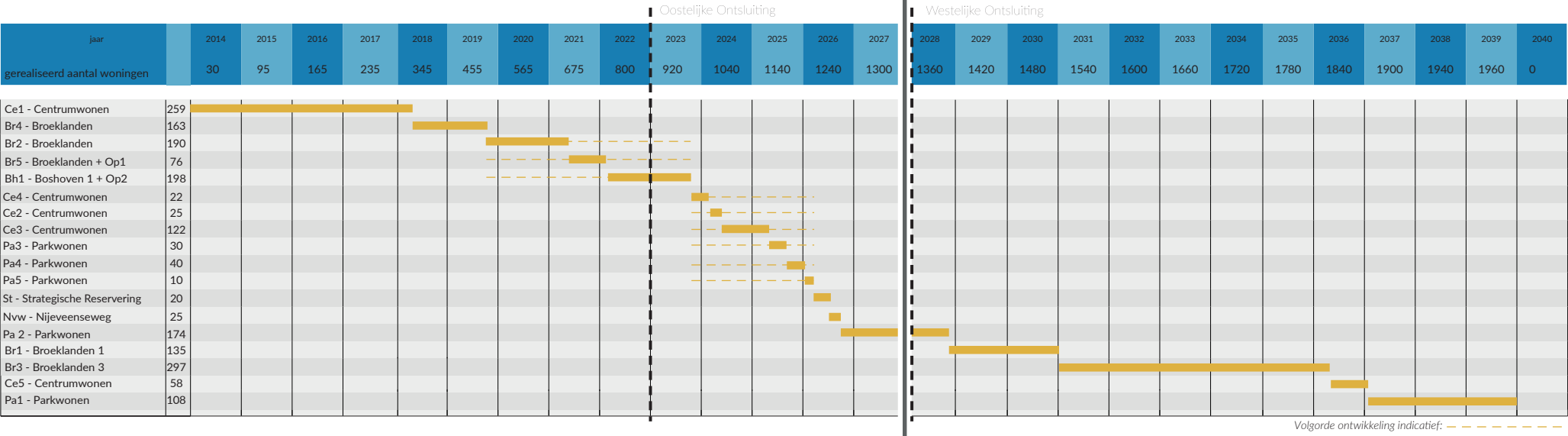


Gebied	Scenario B (m2)	Woningen
Ce1a - Centrumwonen	67.733	259
Ce1b - Centrumwonen	30.567	
Ce2 - Centrumwonen	9.080	25
Ce3 - Centrumwonen	43.553	122
Ce4 - Centrumwonen	11.271	32
Ce5 - Centrumwonen	20.838	58
Br1 - Broeklanden	58.728	135
Br2 - Broeklanden	82.437	190
Br3 - Broeklanden	128.992	297
Br4 - Broeklanden	89.809	163
Br5 - Broeklanden	33.178	76
Wa1a - Waterwonen	-	
Wa1b - Waterwonen	-	
Pa1 - Parkwonen	54.105	108
Pa2 - Parkwonen	86.773	174
Pa3 - Parkwonen	14.879	30
Pa4 - Parkwonen	20.040	40
Pa5 - Parkwonen	9.540	10
Bh1 - Boshoven	131.881	198
Ls1a - Leisure	336.525	
Ls1b - Leisure	99.905	
Ls2a - Leisure	22.465	
Ls2b - Leisure	60.545	
Ls3a - Leisure	23.838	
Ls3b - Leisure	27.547	
Ls4 - Leisure	12.474	
Ls5a - Leisure	37.035	
Ls5b - Leisure	13.112	
Ls6a - Leisure	98.386	
Ls6b - Leisure	9.150	
Ls7 - Leisure	14.424	
Op1 - Openbaar gebied	7.798	
Op2 - Openbaar gebied	7.848	
Vo1 - Voorzieningen	1.079	
Vo2 - Voorzieningen	1.079	
St - Strategische Locatie	11.271	20
Hi1 - Hoofdinfrastructuur	31.398	
Hi3 - Hoofdinfrastructuur	6.855	
Voo1 -Vk Oostelijke ontsluiting	1.383	
Voo2 -Vk Oostelijke ontsluiting	16.060	
Nvw - Nijeveenseweg	24.997	25
Fp1 - Fietspad	1.927	
Fp2 - Fietspad	3.089	
Hw1 - Hoofdwatgang	47.183	
Hw2 - Hoofdwatgang	1.998	
Hw3 - Hoofdwatgang	57.449	
Hw5 - Hoofdwatgang	9.893	
Hw6 - Hoofdwatgang	6.781	
Gr1a - Grift	12.402	
Gr1b - Grift	2.484	
Gr2 - Grift	8.263	
Gr3 - Grift	15.857	
Gr4 - Grift	4.675	
Bs1 - Bestaande kavels	4.934	
Bs2 - Bestaande kavels	8.428	
Bs3 - Bestaande Kavels	54.737	
Bs4 - Bestaande kavels	25.201	
Bs5 - Bestaande kavels	12.260	
Bk6 - Bestaande kavels	2.230	
Bk7 - Bestaande kavels	1.169	
Totaal	2.039.538	1.962

SCENARIO OOST FASERING



BBV



4.6 VERGELIJKINGSMATRIX SCENARIO WEST EN OOST

Voor een integrale vergelijking van de scenario's West en Oost is gebruik gemaakt van onderstaande matrix. De matrix is een kwalitatief instrument en maakt inzichtelijk welk scenario het beste bijdraagt aan de ambitie een wijk te ontwikkelen met een eigen, typische Meppeler identiteit, die goed verbonden is met de bestaande stad en waar bewoners een afwisselende en inspirerende woonomgeving wordt geboden. In de integrale vergelijking komen ruimtelijke, ecologische en economische aspecten gelijkmatig aan bod. De matrix is voor de beide scenario's ingevuld op basis van de conclusies in de voorgaande paragrafen.. De combinatie van het woningaantal wat voor iedere scenario hetzelfde is maar met de keuze voor een meer westelijke of oostelijke ontwikkeling geeft het volgende beeld:

Scenario Oost komt in de vergelijking als meest gewenst naar voren. De onderscheidende kwaliteit ligt met name in de ruimtelijke opzet van de wijk die maximaal gebruik maakt van de bestaande kwaliteiten van het landschap en deze bewerkt tot een nieuwe, gevarieerde en onderscheidende woon- en leefkwaliteit. Dit landschap biedt tevens de randvoorwaarden voor een optimale relatie met de bestaande stad; Nieuwveense Landen moet immers een typisch Meppeler stadsdeel worden. In het scenario is een belangrijke rol weggelegd voor de bestaande Nijeveensebuurt. Door haar centrale ligging en karakter organiseert ze de routing voor het auto- en langzaamverkeer gelijkwaardig door de wijk en brengt ze tevens balans in woonmilieus ten westen en ten oosten van de buurt. De woonmilieus kennen

hierdoor een natuurlijk verloop van een intieme dorpskern in het midden naar de extensievere woonmilieus aan de randen. Ten slotte levert deze opzet een vanzelfsprekend centrum op waar voorzieningen ontwikkeld kunnen worden die goed en gelijkwaardig bereikbaar zijn vanuit de wijk en de stad.

Financiële gevolgen

Zowel in scenario West als Oost is een minimaal sluitende grondexploitatie mogelijk binnen de eerste planperiode. In scenario West is grond, wat in gemeentelijk eigendom is, eerder in uitgifte waardoor het resultaat iets positiever is.

	Stedenbouwkundige kwaliteit	Groene, duurzame kwaliteit	Infrastructuurle oplossing/opgave	Woningbouwprogramma markt/ woonmilieu	Eigendomsverhoudingen fasering uitgifte	Financiële gevolgen
SCENARIO WEST	Opzet tussen Nijeveense buurt en Bremenberglas met zwaartepunt en oriëntatie naar het landschap in het westen.	Beleving en beeld van water en groen in het 'natte' milieu. Parkzone op scheidingsvlak met N375 en stad.	2 ontsluitingen met nadruk op West voor ontsluiting wijk. West wordt eerst aangelegd: kantelpunt ligt rond 1200 – 1300 plus*	Binnen bandbreedte grotere verschillen tussen woonmilieus in ligging en programma. Risicovoller woningprogramma	Zowel op eigen grond als grond van derden ontwikkelen. Flexibele fasering is mogelijk	Sluitende GREX voor de 1e planperiode (na beperkte afboeking grond).
SCENARIO OOST	Opzet over brede contactzone met de stad met Nijeveense buurt als middelpunt. het zwaartepunt en oriëntatie is gericht naar de stad gebruikmakend van het landschap rondom	Beleving en beeld van water en groen in het 'natte' en 'park' milieu. Parkzone zowel op scheidingsvlak met N375 en stad als verbindend langs Steenwijkerstraatweg.	2 ontsluitingen gelijkmatig verdeeld over de wijk. Oost wordt eerst aangelegd: kantelpunt wordt eerder bereikt bij 1200 – 1300 min*	Binnen bandbreedte geleidelijke opbouw van woonmilieus in ligging en programma. Beter aansluitend op Meppeler woningmarkt.	Zowel op eigen grond als grond van derden ontwikkelen. Flexibele fasering is mogelijk.	Licht positief GREX voor de 1e planperiode (na beperkte afboeking)

*Noot infrastructuur: 'plus' en 'min' staan voor de verwachting op basis van huidige verkeersmodellen dat kantelpunt respectievelijk eerder rond 1300 of eerder rond 1200 bereikt wordt. Hier zal in de toekomst meer onderzoek naar verricht moeten worden.



scenario West



scenario Oost



5.1 OPTIMALISATIE

De actualisatie van het stedenbouwkundig plan NVL heeft als doel de ontwikkelrichting van Nieuwveense Landen vraaggericht en marktconform te faciliteren. De actualisatie betreft de beleidsmatige wijziging/-aanpassing van het stedenbouwkundig plan uit 2011. Bij de integrale kwalitatieve vergelijking op basis van ruimtelijke, ecologische en economische aspecten komt scenario Oost als meest gewenst naar voren. Echter niet op alle punten scoort dit scenario beter. Ten aanzien van met name de fasering, in dit geval de ontsluitingsstructuur, is een optimalisatie wenselijk. Ten behoeve van de ontsluiting van scenario Oost wordt de oostelijke ontsluitingsweg in de eerste planperiode (BBV termijn) aangelegd. Het kantelpunt voor de aanleg voor de tweede ontsluiting ligt rond de 1200 - 1300 woningen. Uit verkeersonderzoek blijkt echter dat de oostelijke ontsluitingsweg binnen het verkeerssysteem van Meppel een verkeer aantrekkende werking heeft en dat naar verwachting de maximaal toelaatbare intensiteit op de weg vroeg bereikt wordt in het gestelde aantal van 1200 tot 1300 woningen. Om het risico te vermijden dat binnen de eerste planperiode de tweede ontsluiting ook aangelegd moeten worden wordt de wijk zo gefaseerd dat eerst de meest westelijke delen ontwikkeld worden. Aansluitend daaraan zal eerst de westelijke ontsluitingsweg aangelegd worden zodat er veel minder sprake is van een verkeer aantrekkende werking. De maximale toelaatbare intensiteit van de weg wordt later bereikt en wel op het moment dat, buiten de eerste planperiode, de echte ontwikkeling in het oostelijk deel van de wijk gaat plaatsvinden. De oostelijke ontsluitingsweg wordt dan bij aanvang van de tweede planperiode gerealiseerd. In het oostelijk scenario is al wel sprake van een geringe ontwikkeling in de eerste planperiode maar deze kan met een

(tijdelijke) rechtstreekse ontsluiting op de N371 aangesloten worden.

Naast de fasering en ontwikkeling van de infrastructuur is er een optimalisatie wenselijk in de variatie aan woonmilieus en de uitgifte. Allereerst is de benutting van wonen aan het water in scenario Oost minder goed ingevuld. Door een beperkte aanpassing van het plan en programma kan deze kwaliteit ook beter tot zijn recht komen in scenario Oost. Door de ontwikkeling van een beperkte buurt in het Waterwonenmilieu nabij de Bremenberglas ontstaat er een gevarieerd en levendig waterwoon- en recreatiemilieu aan de westzijde van de wijk. De verschuiving in het woningbouwprogramma ontstaat door aan de noordzijde van de Broeklanden de uitgiftegrens bij de Kolderveense Grift te leggen. Ten behoeve van de balans in de uitgifte is er tenslotte voor gekozen het Centrumwonenmilieu aan de oostzijde iets te vergroten. Het voorkeursscenario heeft hiermee geen goedkoper programma. Het totale woningbouwprogramma is in het voorkeursscenario een gemiddelde van de beleidsmatig vastgestelde bandbreedtes voor wat betreft de woningbouwcategorieën, de verhouding koop/huur en de verhouding sociaal/vrije sector

In de eerste planperiode wordt in het voorkeursscenario het westelijk plandeel ontwikkeld, exclusief het Waterwonenmilieu. Parallel hieraan worden in de eerste planperiode ook het Boshofmilieu en de kleine Parkwonenmilieus aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Het Waterwonenmilieu en de rest van het Parkwonenmilieu komen in deze variant in de tweede planperiode tot ontwikkeling. Binnen de eerste planperiode wordt alleen de

westelijke ontsluitingsweg aangelegd, de oostelijke volgt aan het begin van de tweede periode. Ook de recreatieve ontwikkelingen rond de Bremenberglas worden in de tweede planperiode gerealiseerd. Het voorkeursscenario kent voor de eerste planperiode het meest positieve financieel resultaat, vanwege de combinatie van de iets duurdere woonmilieus met een compact ontwikkelgebied binnen deze periode. Bovendien wordt optimaal gebruik gemaakt van de gemeentelijke grondposities. Het grondexploitatieresultaat bij het eindbeeld, inclusief de tweede planperiode, bevindt zich tussen de positieve resultaten van scenario West en scenario Oost.

5.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



5.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Het 'voorkeursscenario' dat ontstaat na optimalisatie van scenario Oost geldt als het geactualiseerde en samenhangende stedenbouwkundig plan. Dit dient als raamwerk voor de verdere planvorming van Nieuwveense Landen. Het voorkeursscenario heeft tot gevolg dat:

- Een realistischer en kleiner woningprogramma is ontwikkeld wat voldoet aan de regionale behoefte en aanvullend is aan de bestaande woonmilieus in Meppel en waar tevens het wonen aan het water voldoende is benut;
- Er is sprake van een 'No-regret' voorkeursscenario: de ruimtelijke opzet is flexibel en het scenario houdt nadrukkelijk rekening met de ontwikkelingen in de bestaande stad. Er aansluiting is op de koerswijziging 'Focus op de bestaande stad'. In het voorkeursscenario vormt de Steenwijkerstraatweg een overgangsgebied waar, in de tijd en naar behoefte, vanuit de bestaande stad op aangesloten kan worden;
- Een infrastructuur wordt voorzien die aansluit op het tempo van de ontwikkeling en de ruimtelijke kenmerken van de wijk. Hierbij wordt in het eindbeeld van Nieuwveense Landen met een programma van 1960 woningen de meest evenwichtige verkeersafwikkeling bereikt met twee volwaardige ontsluitingen. De westelijke ontsluitingsweg wordt gerealiseerd in de eerste planperiode en is gereed wanneer 800 woningen gebouwd zijn (en de Nieuwe Nijeveenseweg afgesloten wordt). De oostelijke ontsluitingsweg wordt aangelegd bij aanvang van de tweede planperiode. Er zijn dan ongeveer 1200-1300 woningen gebouwd.

- De ontwikkeling van een beperkt voorzieningenprogramma zonder detailhandel maar met een brede basisschool met aanvullende functies in het hart van de wijk.
- Er een afwisselende en gevarieerde wijk kan worden ontwikkeld met 5 woonmilieus waarbij er steeds aandacht is voor de landschappelijke afronding van iedere buurt;
- Een realistische GREX met een positief resultaat die de financiële risico's van de ontwikkeling naar verwachting kan afdekken, en een kortere looptijd heeft (max. 10 jaar) conform de wettelijke (BBV-) richtlijnen;
- De generieke ambities op het gebied van water, natuur, verkeer en leefbaarheid van 'Aangenaam Duurzaam' zijn verwerkt in het voorkeursscenario en de ambities voor Duurzame Energie verder zijn verdiept (zie Uitvoeringssaspecten in hoofdstuk 6).

Het voorkeursscenario wordt gevisualiseerd op de afbeeldingen op de volgende pagina's. De beeldende onderdelen van het stedenbouwkundig plan zijn geen harde uitgangspunten maar ondersteunend en bedoeld om een beeld te geven van de samenhang in bebouwing en openbare ruimte en het na te streven kwaliteitsniveau. De essentiële planonderdelen worden benoemd als randvoorwaarde en vertaald in het bestemmingsplan. Het betreft, zowel voor het oorspronkelijke als voor het nieuwe SP, een integrale ruimtelijke onderbouwing voor toekomstige bestemmingsplannen.



VOORKEURSSCENARIO GRONDGEBRUIK EN PROGRAMMA



Gebied	Scenario C (m2)	Woningen
Ce1a - Centrumwonen	67.733	259
Ce1b - Centrumwonen	30.567	
Ce2 - Centrumwonen	9.080	25
Ce3 - Centrumwonen	78.905	221
Ce4 - Centrumwonen	11.271	32
Ce5 - Centrumwonen	20.838	58
Br1 - Broeklanden	-	
Br2 - Broeklanden	82.437	190
Br3 - Broeklanden	128.992	297
Br4 - Broeklanden	89.809	163
Br5 - Broeklanden	33.178	76
Wa1a - Waterwonen	-	
Wa1b - Waterwonen	71.756	108
Pa1 - Parkwonen	54.105	108
Pa2 - Parkwonen	51.469	103
Pa3 - Parkwonen	14.879	30
Pa4 - Parkwonen	20.040	40
Pa5 - Parkwonen	9.540	10
Bh1 - Boshoven	131.881	198
Ls1a - Leisure	336.525	
Ls1b - Leisure	27.004	
Ls2a - Leisure	22.465	
Ls2b - Leisure	60.545	
Ls3a - Leisure	23.838	
Ls3b - Leisure	27.547	
Ls4 - Leisure	12.474	
Ls5a - Leisure	37.035	
Ls5b - Leisure	13.112	
Ls6a - Leisure	98.386	
Ls6b - Leisure	9.150	
Ls7 - Leisure	-	
Op1 - Openbaar gebied	7.798	
Op2 - Openbaar gebied	7.848	
Vo1 - Voorzieningen	1.079	
Vo2 - Voorzieningen	1.079	
St - Strategische Locatie	11.271	20
Hi1 - Hoofdinfrastructuur	31.398	
Hi3 - Hoofdinfrastructuur	6.855	
Voo1 -Vk Oostelijke ontsluiting	1.383	
Voo2 -Vk Oostelijke ontsluiting	16.060	
Nvw - Nijeveenseweg	24.997	25
Fp1 - Fietspad	1.927	
Fp2 - Fietspad	3.089	
Hw1 - Hoofdwatergang	47.183	
Hw2 - Hoofdwatergang	1.998	
Hw3 - Hoofdwatergang	57.449	
Hw5 - Hoofdwatergang	9.893	
Hw6 - Hoofdwatergang	6.781	
Gr1a - Grift	12.402	
Gr1b - Grift	2.484	
Gr2 - Grift	8.263	
Gr3 - Grift	15.857	
Gr4 - Grift	4.675	
Bs1 - Bestaande kavels	4.934	
Bs2 - Bestaande kavels	8.428	
Bs3 - Bestaande Kavels	54.737	
Bs4 - Bestaande kavels	25.201	
Bs5 - Bestaande kavels	12.260	
Bk6 - Bestaande kavels	2.230	
Bk7 - Bestaande kavels	1.169	
Totaal	1.965.289	1.963



										Westelijke Ontsluiting						Oostelijke Ontsluiting											
jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
gerealiseerd aantal woningen	30	95	165	235	345	455	565	675	800	920	1040	1140	1240	1300	1360	1420	1480	1540	1600	1660	1720	1780	1840	1900	1940	1960	0
Ce1 - Centrumwonen	259																										
Br4 - Broeklanden	163																										
Br2 - Broeklanden	190																										
Br5 - Broeklanden + Op1	76																										
Ce4 - Centrumwonen	22																										
Ce2 - Centrumwonen	25																										
St - Strategische Reservering	20																										
Nvw - Nijeveenseweg	25																										
Pa3 - Parkwonen	30																										
Pa4 - Parkwonen	40																										
Pa5 - Parkwonen	10																										
Bh1 - Boshoven 1 + Op2	198																										
Br3 - Broeklanden 3	297																										
Wa1b - Waterwonen	108																										
Ce5 - Centrumwonen	58																										
Ce3 - Centrumwonen	221																										
Pa 2 - Parkwonen	103																										
Pa1 - Parkwonen	108																										

5.3 VOORKEURSSCENARIO TOTAAL



-  Wijkontsluiting
-  Buurtontsluiting
-  Hoofd fietsverbinding
-  Recreatieve fietsroute
-  Wandelroute
-  Scharrelroute
-  Hoofdwatergang
-  Grift
-  Randsloot
-  Kavelsloot
-  Overgang landschap - Broeklanden: op blokniveau
-  Overgang landschap - Boshoven: op blokniveau
-  Overgang landschap - Parkwonen: op woningniveau
-  Parkzone
-  Rooilijn Centrumwonen
-  Rooilijn Broeklanden
-  Indicatieve rooilijn Parkwonen
-  Indicatief groen kader Boshoven
-  Indicatie Waterwonen
-  Strategische reservering voorzieningen
-  Stedenbouwkundig icoon Nieuwveense Landen
-  Stedenbouwkundig accent buurt
-  Zichtlijn op de kerk van Kolderveen
-  Hoofdgroenstructuur
-  Natuurlijke bufferzone

6 UITVOERINGSASPECTEN

ACTUALISATIE NIEUWVEENSE LANDEN

6 UITVOERINGSASPECTEN ACTUALISATIE NIEUWVEENSE LANDEN

6.1 De infrastructurele opgave

Voor het tracé van de nieuwe noordelijke stadsentree is planologisch ruimte gereserveerd. Maar de raad heeft hierbij onder meer aangegeven dat de financiën integraal afgewogen moeten worden met andere projecten/investeringen. Het uitgangspunt is daarbij dat nog zolang mogelijk gebruik gemaakt wordt van de bestaande rotonde.

Idealiter worden de nieuwe stadsentree en de oostelijke ontsluiting van Nieuwveense Landen indirect via de N371 via hetzelfde nieuw te realiseren kruispunt (turborotonde) aangesloten op de N375.

Uitgangspunt bij het bepalen van het tracé voor de oostelijke ontsluiting is dat deze wordt aangesloten op de N371 door middel van een VRI/ rotonde. De wijze waarop is onderdeel van een onderzoeksvraag. Daarnaast is het uitgangspunt voor de aansluiting van de N371 op N375 dat deze aanpassing ten laste komt van de grondexploitatie van Nieuwveense Landen.

6.2 De groen-blauwe structuur

Een robuust watersysteem dat klaar is voor klimaatverandering

In Nieuwveense Landen wordt een robuuste waterhuishouding gerealiseerd die rekening houdt met verwachte klimaatverandering. Uitgangspunt is dat hevige intensieve buien die gemiddeld eens per 100 jaar (60 mm regen in 1 uur) kunnen vallen zonder problemen kunnen worden verwerkt. De ambities voor een robuuste waterhuishouding gaan verder dan dat. Nieuwveense Landen moet ook een extreme bui aankunnen die eens in de 250 jaar kan vallen (70 mm

regen in 1 uur). Een vereiste bij hevige neerslag is dat woningen, de belangrijkste wegen en de cruciale infrastructuur gevrijwaard zijn wateroverlast. Bij extreme buien betekent dit overigens niet dat er gedurende korte tijd nergens water op straat staat. Bij deze extreme buien mag gecontroleerd tijdelijk water staan in groenzones, parkeerplaatsen, en bepaalde wegen zodat wateroverlast voor woningen en cruciale infrastructuur wordt voorkomen.

De groen-blauwe structuur die wordt aangelegd in Nieuwveense Landen zorgt er niet alleen voor dat het watersysteem extreme buien kan verwerken, het draagt tevens bij aan het voorkomen van hittestress en verdroging. Meer hittegolven en perioden van droogte zijn andere consequenties van klimaatverandering.

Watersysteem Nieuwveense Landen wordt losgekoppeld van de omliggende polder

Nieuwveense Landen krijgt een eigen watersysteem met flexibele waterpeilen. Daarmee kan beter worden ingespeeld op hevige neerslag en droogte, kan een betere waterkwaliteit worden gerealiseerd en zijn er meer kansen voor de water-en oevernatuur. Dit draagt ook bij aan de beleving van water in de wijk. Hiervoor is het nodig dat het watersysteem wordt losgekoppeld van de omringende landbouwpolder Nijenveen/Kolderbeen.

Een nieuw aan te leggen oost-west gerichte hoofdwatgang vormt de ruggengraat van het watersysteem. Alle deelgebieden van de nieuwe wijk wateren af op de watgang.

Flexibel peilbeheer en voldoende waterberging

Ter hoogte van de Nijeveense Grift wordt een peilscheiding (vispasseerbare stuw) in het watersysteem aangebracht. Deze valt samen met

het natuurlijke hoogteverschil in het gebied. In het hoger gelegen oostelijk deel wordt een waterpeil van NAP -0,50 m nagestreefd. In het westelijk deel is het waterpeil 50 cm lager. Deze waterpeilen zorgen voor de gewenste ontwatering van 80 cm. Deze is nodig om de kruipruimtes van woningen droog te houden. Lokaal zijn er enkele plekken aanwezig die moeten worden opgehoogd voor de gewenste ontwatering. Vanuit een robuuste waterhuishouding heeft het de voorkeur dat deze natuurlijke laagten worden benut voor het realiseren van groen en water. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden.

In natte perioden mag het waterpeil tot 30 cm stijgen, waarmee het water langer wordt vastgehouden. Als het langdurig droog is mag het peil 20 cm uitzakken, voordat water wordt ingelaten. Met dit meer natuurlijke flexibele peilbeheer wordt overtollig water langer vastgehouden en hoeft minder gebiedsvreemd water te worden ingelaten.

Dit principe gecombineerd met gemiddeld 10% open water in de woongebieden zorgt ervoor dat extreme buien zonder wateroverlast kunnen worden verwerkt. Door het toegepaste principe van vasthouden, bergen en daarna pas afvoeren, wordt tevens voldaan aan de door het Waterschap gestelde afvoernorm (max 1,3 l/s/ha). Uit onderzoek blijkt dat het voorgestelde peilbeheer geen negatieve effecten heeft voor het natuurgebieden De Wieden.

Regenwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd

In Nieuwveense Landen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat er een riool komt waarmee vuilwater naar de zuivering wordt afgevoerd en een apart riool voor regenwater wordt aangelegd. Via het riool wordt het regenwater

afgevoerd naar het oppervlaktewater afgevoerd, waar mogelijk via groenzones.

Bij veel nieuwbouwwijken wordt ervoor gekozen dat regenwater op daken door de woningeigenaar zelf moet worden opgevangen. In Nieuwveense Landen wordt ervoor gekozen om alle regenwater op daken en verharding op te vangen in het regenwaterriool. In de eerste plaatst zijn er door de hoge grondwaterstanden weinig mogelijkheden voor woningeigenaren om het water zelf te bergen. Daarnaast is het onwenselijk bij een robuuste waterhuishouding afhankelijk te zijn van waterberging op particuliere percelen. Bewoners moeten wel het regenwater in de eigen tuin opvangen. Daarom worden tuinen met beperkte verharding en veel groen, regentonnen, groene daken et cetera gestimuleerd. Samen met het waterschap worden bewoners geïnformeerd over de mogelijkheden.

6.3 Planologie

Globaal bestemmingsplan

Er wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in het geldende bestemmingsplan omdat deze niet passen bij de flexibiliseringsgedachte van Nieuwveense Landen en omdat deze gekoppeld zijn aan het huidige stedenbouwkundig plan. De actualisatie van het stedenbouwkundig plan geldt als basis voor toekomstige bestemmingsplannen in Nieuwveense Landen. Afhankelijk van de ontwikkelrichting wordt bepaald voor welk gebied als eerste een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Er wordt gekozen voor globale bestemmingsplannen waarin de belangrijkste ruimtelijke structuren zijn

vastgelegd. Per deelgebied en ontwikkelingsfase zal gekeken worden naar een passende regeling in het aan de orde zijnde bestemmingsplan, mede afhankelijk van de eigendomspositie van de gemeente. Onderzocht moet worden in hoeverre de bestaande onderzoeken volstaan voor deze bestemmingsplannen.

6.4 Milieu

Op dit moment liggen er milieucontouren van 'geluidgezoneerd industrieterrein Meppel - Staphorst' en 'geluidgezoneerd industrieterrein Meppel Noord' over het plangebied van Nieuwveense Landen heen. Het is de bedoeling dat met een nieuw bestemmingsplan voor het Transformatiegebied (Noordpoort) de huidige contour van 'geluidgezoneerd industrieterrein Meppel – Staphorst' wordt verkleind (het Transformatiegebied stapt uit het geluidgezoneerde industrieterrein). Gelet op de fasering en het uitgifte tempo in Nieuwveense Landen, is er geen beperking voor de ontwikkeling van woningbouw in het oostelijk deel van Nieuwveense Landen.

De geluidcontouren van de N375 en N371 zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

6.5 MER

Beoordeling Mer-plicht Nieuwveense Landen

1. Er is geen plan-MER nodig voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan, omdat dit geen MER-(beoordelings)plichtig plan is. Het stedenbouwkundig plan kan wel input leveren.

2. Voor nieuwe (deel)bestemmingsplannen of wijzigingsplannen is geen verplichte plan-MER meer nodig, nu na de herijking niet meer dan 2.000 woningen (=drempelwaarde voor plan-MER) zijn voorzien.
3. Voor het vervolgtraject is het van belang dat bij elk (deel)bestemmingsplan of wijzigingsplan, dat nu wordt gemaakt, een "vormvrije" MER-beoordeling moet plaatsvinden. Een dergelijke MER-beoordeling vraagt niet om totaal nieuwe onderzoeken.
 - a. Bij ambtshalve planvorming zal deze MER-beoordelingsbeslissing door het bevoegd gezag (bij wijzigingsplannen het college en bij bestemmingsplannen de gemeenteraad) moeten zijn genomen voordat het plan als ontwerp ter inzage gaat.
 - b. Bij plannen op aanvraag (bij zelfrealisatie) moet de aanvrager een aanmeldnotitie aanleveren, waarop dan door het bevoegd gezag binnen 6 weken moet worden aangegeven of er wel of geen (project-) MER nodig is.
4. In de MER (2009) is geconcludeerd dat significante effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van de gehele toekomstige ontwikkeling zijn uitgesloten. Aangezien er nu minder woningen worden voorzien, en de omvang van het plangebied wordt verkleind, zal dit waarschijnlijk ook niet zo zijn voor de uitwerking van deelplannen.
5. Geadviseerd wordt om bij de MER-beoordeling een (cumulatieve) voorttoets inzake stikstofdepositie uit te laten voeren i.v.m. aangescherpte regelgeving. Dit om significante

effecten in dit opzicht en dus een passende beoordeling (en daarmee ook een planmer) uit te sluiten.

6.6 Klimaatneutrale energievoorziening Nieuwveense Landen

Aardgasloze en minimaal energieneutrale wijk

Voor Nieuwveense Landen wordt minimaal een aardgasloze en energieneutrale wijk nagestreefd. De verdergaande ambitie is dat de wijk energieleverend wordt.

Een energieneutrale wijk is een ambitieuze doelstelling. Hiervoor is het nodig dat de woningen en de voorzieningen in de openbare ruimte energiezuinig worden uitgevoerd. Dit vraagt onder meer om goede isolatie, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en een vloerverwarming. Daarnaast zullen de woningen moeten worden voorzien van een duurzame warmtevoorzieningen. Een volledig elektrische oplossing met gebruik van individuele warmtepompen lijkt met de huidige stand van de techniek op dit moment de beste optie. Als sluitstuk moet voor energieneutraliteit, binnen Nieuwveense Landen net zo veel energie duurzaam worden opgewekt als door de woningen en in de openbare ruimte wordt gebruikt. Gemiddeld zijn per woning 21 zonnepanelen nodig. 12 panelen voor het stroomverbruik van huishoudelijke apparaten en ca. 9 panelen voor stroomgebruik van de warmtepomp.

Zonnepark is nodig voor energieneutraliteit en biedt mogelijkheden voor de wijk

Door alle nieuwe (en bestaande) woningen te voorzien van zonnepanelen kan meer dan de helft van het elektriciteitsgebruik lokaal worden opgewekt. Dit is

echter onvoldoende voor energieneutraliteit. Om dit te bereiken is binnen Nieuwveense Landen een zonnepark van ca. 6 ha nodig (18.000 panelen). Daarmee kunnen tevens de bestaande woningen in Centrum en Broeklanden en de algemene voorzieningen in de openbare ruimte energieneutraal worden gemaakt. Er zijn steeds meer voorbeelden waarbij zonnepanelen integraal onderdeel zijn van de openbare ruimte en zijn ingepast in een parkachtige inrichting. Daarvoor zijn ook in Nieuwveense Landen goede mogelijkheden.

Het realiseren van een dergelijk zonnepark vraagt een investering van ca. €5 mln. Er zijn commerciële ontwikkelaars die een zonnepark voor eigen risico en rekening realiseren en jaarlijks een vergoeding voor de grond betalen. Een participatieve opzet waarbij bewoners zelf mede-eigenaar kunnen worden van het zonnepark heeft echter de voorkeur. Bewoners kunnen meefinancieren en financieel meeprofiteren en/of voor een aantrekkelijk tarief duurzame stroom uit eigen wijk afnemen. Wanneer gekozen wordt voor een coöperatieve vorm biedt de business case veelal ook ruimte voor een jaarlijkse storting in een gebiedsfond voor maatschappelijke doeleinden.

Bij een initiatief voor het opwekken van zonne-energie wordt gekeken naar de Zonneladder. De Zonneladder brengt hiërarchie aan in het beoordelen van de geschiktheid van locaties en initiatieven: Bij zonne-energie gaat de voorkeur uit naar gebouwgebonden winning op het dak. Een lagere trede van de Zonneladder, zoals bijvoorbeeld een zonnepark, komt pas in beeld als dit niet mogelijk of haalbaar blijkt te zijn.



De hogere ambitie van energieleverende wijk is haalbaar

Het zonnepark van 6 ha is berekend op de eindsituaties van Nieuwveense Landen met 1960 woningen. Wanneer het zonnepark vroegtijdig en in zijn geheel wordt gerealiseerd heeft het park een overcapaciteit tot het moment dat alle woningen zijn gebouwd. Tot de eindsituatie is Nieuwveense Landen daarmee energieleverend (er wordt netto meer duurzame energie opgewekt dan gebruikt). De markt voorspelt dat energie-installaties in de toekomst zuiniger en efficiënter worden en dat er nieuwe technologie beschikbaar komt. Bij de berekening van de omvang van het zonnepark is hier geen rekening mee gehouden. Als deze efficiëntiewinst daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is Nieuwveense Landen ook in de eindsituatie energieleverend.

Er zijn verschillende warmtevoorzieningen verkend

Voor een duurzame warmtevoorziening zijn collectieve en individuele oplossingen mogelijk. Bij grootschalige collectieve oplossingen gaat het om de aanleg van een warmtenet. Daarbij kan gekozen worden voor

een hoog temperatuur warmtenet. De warmte is dan afkomstig van biomassa (zoals bij de huidige warmtevoorziening van Meppel Energie) of van geothermie. Of voor een bronnet dat wordt gevoed met warmte uit een warmte- en koudeopslag in de bodem. Daarbij wordt water met een temperatuur van circa 18 graden Celsius naar de woningen gebracht. Per woning wordt het water met een warmtepomp verwarmd tot 45 graden Celsius.

Hier tegenover staat een individuele warmtepomp. Deze maakt gebruik van warmte uit de bodem of de lucht om de woning te verwarmen.

Een warmtenet heeft een aantal nadelen:

- Bewoners hebben geen keuzevrijheid en de tarieven voor warmtelevering zijn hoog.
- Een warmtenet vraagt een hoge investering voor de infrastructuur. Daarnaast moet de infrastructuur grootschalig worden aangelegd terwijl de bouw van de woningen gefaseerd plaatsvindt.
- Een warmtenet vraagt om veel organisatie en wordt voor een lange periode aangelegd. Daarmee heeft een warmtenet zeer beperkte flexibiliteit ten aanzien van technologische ontwikkeling.
- Bij een warmtenet krijgt de bewoner maandelijks een factuur voor warmtelevering. Daarmee kan bewoner geen gebruik maken van €27.000,- extra hypotheekruimte voor Nul-op-de-meter-woningen.
- Specifiek voor een hoog temperatuur warmtenet geldt bovendien dat deze niet efficiënt is gezien de lage warmtevraag van de energiezuinige woningen.

De individuele warmtepomp kent deze nadelen niet. Daarnaast zijn de totale kosten (investering en gebruikskosten) voor een warmtepomp lager dan

voor een collectieve voorziening. De individuele warmtepomp is met de huidige stand van de techniek op dit moment de beste optie. Eventueel kan de woningbouwcorporaties kiezen voor een kleinschalige collectieve voorziening op blokniveau.

Beleid en wetgeving

De wetgeving en het beleid op gebied van de energietransitie is sterk in ontwikkeling. Met de huidige wetgeving kan energieneutraliteit niet worden afgedwongen bij de ontwikkelaars van de woningen. Vanaf 2021 is Europese wetgeving van kracht die energie neutrale nieuwbouw voorschrijft. Naar verwachting mogen gemeenten vanaf 1-1-2018 gebieden aanwijzen waar de aansluitplicht voor aardgas vervalt.

In de periode totdat energieneutraliteit afdwingbaar is, is het van belang dat met ontwikkelaars en bij de uitgifte van gronden afspraken worden gemaakt over de duurzame ambities.

Algemene noot: Paragraaf 6.6 betreft een vooruitblik voor het thema energie. Voor overige duurzaamheidsthema's is sprake van een bestendiging van het beleid. De terugblik, en de vooruitblik van de duurzaamheidsambities is in bijlage 2 opgenomen.

BIJLAGE 1

GRONDEXPLOITATIE OP HOOFDLIJNEN

Voor de grondexploitatie-berekeningen op hoofdlijnen (per scenario) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ruimtegebruik voor totale plan (eindbeeld) is geoptimaliseerd naar een woonwijk voor 1.960 woningen
- Plangebied is opgedeeld in 2 planperiodes:
 - Fase 1: 2017 t/m 2027 (ca. 1.300 woningen)
 - Fase 2: 2028 t/m 2039 (ca. 660 woningen)
- Alle investeringen zijn opnieuw bepaald o.b.v. actuele kostprijzen:
 - Voor hoofdinfra is gerekend met eenheidsprijzen per profiel
 - Leisure-gebied gaat uit van parkachtige inrichting, incl. speel- en sportvoorzieningen
- Er zijn geen bovenwijkse kosten opgenomen (bijv. fietsverbinding Meppel-Centrum)
- Gehanteerde grondprijzen zijn gelijk aan de huidige grondexploitatie

De grondexploitatie zal uiteindelijk alleen betrekking hebben op de eerste planperiode tot en met 2027, welke gelijk ligt aan de geldende BBV-richtlijn (max. 10 jaar). In onderstaande tabel zijn de belangrijkste verschillen per scenario weergegeven:

Fase 1	West	Oost	Voorkeur
Plangebied	116,3 ha.	96,1 ha.	90,3 ha.
Inbreng eigen grond	64,1 ha.	54,8 ha.	71,8 ha.
Aantal woningen	1.300	1.300	1.300
Woningen/ha. (bruto)	12	14	15
Hoofdontsluiting (1x)	West	Oost	West

Dit leidt tot de volgende resultaten per scenario:

	West	Oost	Voorkeur
Resultaat grex (NCW)			
- totale plan	€ 9,2 mln.	€ 7,9 mln.	€ 8,7 mln.
- fase 1	€ 0 mln.	€ 0,5 mln.	€ 3,7 mln.
Afboeking			
- buiten plangebied	€ 0,2 mln.	€ 0,2 mln.	€ 0,2 mln.
- buiten fase 1	€ 1,8 mln.	€ 2,2 mln.	€ 1,2 mln.

De uitkomsten van de globale doorrekeningen laten zien dat alle scenario's leiden tot een positiever resultaat dan de huidige grondexploitatie voor het totale plangebied. Ook binnen de voorgeschreven BBV-periode van 10 jaar zijn alle grondexploitaties tenminste sluitend.

Het voorkeursscenario is zowel wat betreft exploitatieresultaat, als de noodzakelijke afboeking op eigen grondpositie, het meest positief.

BIJLAGE 2

EVALUATIE 'NIEUWVEENSE LANDEN AANGENAAM
DUURZAAM' EN DUURZAME UITGANGSPUNTEN
STRUCTUURVISIE

Nieuwveense Landen aangenaam duurzaam

In “Nieuwveense Landen aangenaam duurzaam” zijn duurzaamheidsambities opgenomen ten aanzien van:

1. water;
2. energie;
3. natuur- en groen;
4. openbare ruimte;
5. verkeer, vervoer en infrastructuur;
6. materialen;
7. sociaal.

1. Water

- a. Ambitie: Natuurlijk hoogteligging is leidend
Natuurlijke hoogteligging is leidend voor de indeling van de peilvakken.

Evaluatie:

Dit is als uitgangspunt gehanteerd voor het totale plan. Het gerealiseerde deel maakt onderdeel uit van het peilvak van 1,00m- NAP. Dit peilvak is nog niet in volledige omvang gerealiseerd, maar wordt tijdelijk door middel van een stuw met gemaal op peil gehouden.

- b. Ambitie: Natuurlijke en flexibel peilbeheer
Het peilbeheer is flexibel en natuurlijk.

Evaluatie:

In de eindsituatie is het peilbeheer gericht op het mogen uitzakken van 20 cm en een peilstijging van 30 cm voor extreme situaties. Omdat de tijdelijke stuw en het gemaal is ingesteld op een vaste afvoernorm en er geen sprake is van inlaat van water, vind nu ook al uitzakking en peilstijging plaats.

- c. Ambitie: De afvoernorm
De huidige landbouwkundige afvoernorm (1,3 l/ha/s) is de basis.

Evaluatie:

De tijdelijke stuw en gemaal zijn zodanig ingesteld dat de afvoer niet hoger is dan de landbouwkundige norm.

- d. Ambitie: Waterberging
Minimaal 10% van het oppervlak van de wijk is waterberging.

Evaluatie:

Het gaat dan om 10% van het verhard oppervlak. Dit geldt voor de gehele wijk, dat hoeft per deelplan nog niet gerealiseerd te zijn. Bij het verkavelingsplan van deelplan 1 is deze norm behaald.

- e. Ambitie: Vasthouden, bergen, afvoeren
Vasthouden – bergen – afvoeren is de toegepaste volgorde.

Evaluatie:

Dit ligt aan de basis van het watersysteem in Nieuwveense Landen. Per fase is voldoende ruimte voor waterberging, zodat niet afgewenteld wordt op het naastgelegen gebied.

- f. Ambitie: Waterkwaliteit
De Waterkwaliteit wordt verbeterd door: het voorkomen van stilstaand water, beperken van inlaat van (gebiedsvreemd) water, natuurlijke zuivering van water met (beleefbare) - natuurvriendelijk oevers.

Evaluatie:

De sloten zijn zoveel mogelijk op elkaar aangesloten. Er is in het gerealiseerde deel geen sprake van inlaat van gebiedsvreemd water. Het hoofdwatersysteem heeft minimaal aan één zijde een natuurlijke oever. De secundaire watergangen hebben deels een flauwer talud.

- g. Ambitie: Afkoppelen hemelwater
Hemelwater wordt afgekoppeld en (zichtbaar) afgevoerd via het oppervlak.

Evaluatie:

Het hemelwater is afgekoppeld. Vanwege de negatieve ervaringen in Berggierslanden is er sprake van terughoudendheid bij hemelwaterafvoer via het oppervlakte. Het hemelwater wordt nu ondergronds apart ingezameld en indien nodig afgevoerd naar open water.

- h. Ambitie: Ecologische potenties
De ecologische potenties zoals (potentiële) kwel in het gebied wordt benut voor de natuur en het groen.

Extra aanbeveling: Vispasseerbaarheid

Evaluatie:

Het nieuwe peil ligt dichtbij het oorspronkelijke peil. Kwelsituaties zijn daarmee zoveel mogelijk behouden. Kwel vindt vooral langs de slootjes plaats, zodat het ook ten goede komt aan de ecologische oevers.

Uitgangspunt is dat stuwen en gemalen passeerbaar zijn voor vissen en andere waterorganismen. Naast de tijdelijke

stuw ligt een duiker, waardoor vissen de stuw kunnen passeren.

i. Ambitie: Beleving Water

De woningbouw wordt gecombineerd met waterberging en waterbeleving.

Evaluatie:

Woningen zijn onder andere gericht op het water en het water is openbaar toegankelijk.

Water is beleefbaar gemaakt door oevers zichtbaar te maken en betreedbaar in de parkzone.

Vooruitblik:

Vrijwel alle ambities voor water zijn behaald.

Alleen een permanent gemaal/ stuw vraagt nader onderzoek.

2. Energie

a. Ambitie: Energieneutraal bouwen

De wettelijke EPC-norm (Energie Prestatie coëfficiënt) is minimaal de maatstaf.

Extra aanbeveling: Energieneutraal is het minimum; EPC-norm van 0,0.

Evaluatie:

De EPC norm ligt vast in het bouwbesluit. Sinds 2015 geldt een EPC-norm voor nieuw te bouwen woningen van 0,4. Hieraan wordt voldaan. EPC 0,0 is niet afdwingbaar maar in gesprekken met ontwikkelaars/ eigenaren wordt gestimuleerd om energiezuiniger te bouwen dan vigerende EPC-norm.

b. Ambitie: Fossielvrije duurzame warmtevoorziening Warmte-Koude-Opslag (WKO) op woningniveau via een gesloten (bij voorkeur horizontaal)

systeem.

Extra aanbeveling: Maak gebruik van duurzame brandstoffen (in plaats van fossiele brandstoffen). Delen van de wijk (sociale woningbouw) verwarmen via een Warmte-Koude-Opslagcentrale. Inzetten op biogastoepassingen in relatie tot sanitatie (vacuümtoiletten) en vergisting van (koeien) mest gecombineerd met vrijkomende organische (afval)stoffen.

Evaluatie:

Centrumwonen en Broeklanden zijn ontwikkeld zonder aansluiting op aardgas. Dit warmtenet is berekend op ca. 400 aansluitingen en wordt geëxploiteerd door MeppelEnergie. De tijdelijke energievoorziening is aangepast naar een definitieve warmte/koudevoorziening, die gebruik maakt van biomassa (inclusief houtpellets). Het bijbehorende bouwwerk zal in 2018 worden opgeleverd op de locatie achter het Leerwerk centrum. WKO op woningniveau is niet gerealiseerd. Evenals het inzetten van biogastoepassingen.

c. Ambitie: Zongericht bouwen en toepassen zonne-energie

Het stimuleren van zongericht bouwen en gebruik van zonnepanelen en zonneboilers.

Extra aanbeveling: Voorschrijven van zongericht bouwen.

Evaluatie:

Bij de gerealiseerde woningen in Centrumwonen en Broeklanden zijn op beperkte schaal zonnepanelen toegepast om aan de EPC-norm van 0,4 te voldoen.

Voor zongericht bouwen biedt het

stedenbouwkundig plan ruimte voor bouwen op het zuiden, oosten en westen; het gebruik van alle zonnestanden is belangrijk voor de balanssering van het totale energiesysteem.

d. Ambitie: Cradle to Cradle

Extra aanbeveling: Stimuleren van de toepassing van C2C daken, zoals vegetatiedaken en rietdaken

Evaluatie: Bij de gerealiseerde woningen in Centrumwonen en Broeklanden zijn vegetatiedaken en rietdaken niet mogelijk gebleken. Vooralsnog lijkt dit type dak beter toepasbaar in Waterwonen.

e. Ambitie: Gelijkstroomnet

Extra aanbeveling: Op woningniveau aanbrengen van zowel een wisselstroomnet (230 V) als een gelijkstroomnet (24 V).

Evaluatie:

Tot nu toe zijn in Nederland slecht enkele pilots uitgevoerd met toepassing van gelijkstroom in woningen. Niet in Meppel. Deze techniek en gebruiksgemak voor bewoners is nog in ontwikkeling, maar vergt investeringen ook aan de kant van de eindgebruikers. Met betrokken partijen wordt in Nederland samengewerkt om de mogelijkheden te onderzoeken.

f. Ambitie: Samenwerken

Met betrokken partijen wordt samengewerkt

Evaluatie:

In samenspraak met de lokaal netbeheerder Rendo

is Meppel Energie opgericht, verantwoordelijk voor opwekking en levering van duurzame warmte en koude.

Vooruitblik:

De energieambitie is nog niet volledig gerealiseerd. In paragraaf 6.6 is beschreven hoe een nieuwe impuls gegeven kan worden aan de ambitie.

3. Natuur en groen

- a. Ambitie: Benutten van natuurlijke potenties
Het benutten van natuurlijke potenties (bijvoorbeeld lokale kwel) met als resultaat een diversiteit aan gradiënten als nat-droog, voedselrijk-voedselarm, hoog-laag, bos-open.

Evaluatie:

Op klein schaalniveau zijn gradiënten gerealiseerd door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verschil tussen open zones, kruidenrijk en opgaande beplanting.

Verskil van natuurlijke potentie is op het niveau van het gerealiseerde deel nog beperkt (meer op schaal niveau van de gehele wijk)

- b. Ambitie: Toegankelijk en beleefbaar groen
Natuur en groen zijn in het plangebied toegankelijk en beleefbaar.

Extra ambitie: Bewoners betrokkenheid

Evaluatie:

De woonbuurten zijn ingebed in het omliggende groen en natuur. Dat is één van de kwaliteiten van Nieuwveense Landen.

Er is een bewonersgroep actief, die ook aan de slag wil in het beheer van groen. Dat hoeft niet in

de vorm van een stichting of vereniging. Verspreid door de buurt zijn openbare speelplekken gerealiseerd. In de parkzone hebben bewoners meegedacht over de inrichting.

- c. Ambitie: Eindbeeld groen afgestemd op locatie en wensen
Er is een maatschappelijk acceptabel eindbeeld met natuurlijk landschappelijk groen en cultuurgroen, afgestemd op locatie en wens.

Evaluatie:

Ultiem voorbeeld is de parkzone, waarvoor het ontwerp is gemaakt door de bewoners zelf. Ook het ontwerp voor het overige groen is afgestemd met de wijk. Het wijkplatform speelt hierbij een belangrijke rol.

- d. Ambitie: Onderhoud
Het onderhoud is volledig duurzaam afgestemd op het eindbeeld.

Evaluatie:

Het onderhoud ligt nog bij de aannemer, die het heeft aangelegd. Eerste jaren ligt focus op het goed aanslaan. Plantsoenen hebben snel het eindbeeld bereikt. De ontwikkeling richting het eindbeeld speelt vooral in parkzone, waar meer natuurlijke vegetatie is voorzien.

- e. Ambitie: Uitbesteding werkzaamheden
Bij uitbesteden van werkzaamheden worden alleen bedrijven ingeschakeld die een milieumanagement systeem gebruiken (bijvoorbeeld ISO 14001).

Evaluatie:

Dat gebeurt in alle gevallen.

- f. Ambitie: Groen in de wijk is verbonden met

omgeving

Natuur en groen in de wijk staan in verbinding met de directe omgeving.

Evaluatie:

In het gerealiseerde deel staan de hoofdwatgang en de oude houtsingel in verbinding met de omgeving. Omdat er sprake is van een wijk in ontwikkeling, kan niet op elk niveau het groen in verbinding staan met de omgeving.

- g. Ambitie: Toepassing meststoffen en bestrijdingsmiddelen
Het selectief toepassen van meststoffen (bij voorkeur organisch).
Extra ambitie: geen chemische onkruidbestrijding

Evaluatie:

Er wordt geen (kunst)mest toegepast.
Er worden geen (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen gebruikt.

- h. Ambitie: Inheems plantmateriaal
Toepassen van alleen inheems plantmateriaal, gekweekt volgens het Nederlandse Algemene Kwaliteitsdienst Tuinbouw (Naktuinbouw) Plus systeem.

Evaluatie:

Er wordt hoofdzakelijk inheems materiaal gebruikt. Op verzoek van de bewoners zijn enkele exoten aangeplant in de parkzone. Er is niet specifiek op het NAK keurmerk gestuurd bij de aanleg.

- i. Ambitie: Voorkomen snippergroen
Openbaar snippergroen en mogelijke onduidelijkheid over openbaar- en privaat groen is

niet aanwezig.

Evaluatie:

Zo goed mogelijk is snippergroen voorkomen. Niet altijd zijn situaties te vermijden, waarbij snippergroen ontstaat.

Vooruitblik:

Vrijwel alle ambities voor natuur en groen zijn behaald. De uitvoering van de ambities en het bijbehorende beleid wordt voortgezet en daar waar nodig geïntensiveerd.

4. Openbare ruimte

a. Ambitie: Long life verlichting

Toepassing van Long Life Verlichting, die gemiddeld 2,5 keer langer meegaat dan de traditionele verlichtingsbronnen

De extra aangenaam duurzame aanbevelingen:

Toepassing van LED verlichting waarbij de benodigde energie duurzaam is opgewekt, bij voorkeur actief dimbaar.

Evaluatie:

Er is LED verlichting toegepast.

b. Ambitie: Gescheiden afval inzameling

Met containers voor GFT, kunststof, papier, glas en restafval wordt afval gescheiden ingezameld. Tevens worden 'blikvangers' langs de fietspaden geplaatst

De extra aangenaam duurzame aanbevelingen:

Ondergronds afval inzamelen, alleen toepasbaar bij clusters vanaf 30 woningen en

afhankelijk van de doelgroep.

Evaluatie:

Voor restafval zijn ondergrondse containers geplaatst waarmee gescheiden wordt ingezameld.

c. Ambitie: Bestaande bodemhoogte en (natuurlijke) waterpeilen.

Bouwen en infrastructuur voegt zich naar bestaande bodemhoogten en (natuurlijke) waterpeilen

Evaluatie:

Het terrein is verhoogd, teneinde te kunnen voldoen aan de droogleggingseis van kruipruimtes.

d) Ambitie: Gesloten Grondbalans

Ingezet wordt op een gesloten grondbalans (geen aan- of afvoer van grond naar het plangebied).

Evaluatie:

Tot nu toe lukt het om met een gesloten grondbalans te werken.

e. Ambitie: Stank- en geluidsoverlast

Bronnen van stank- en geluidsoverlast worden voorkomen.

Evaluatie:

De afdeling Handhaving treedt op zodra zich meldingen van overlast voordoen.

f. Ambitie: Benutten groen voor zuivering lucht

De extra aangenaam duurzame aanbevelingen: Benutten van het vele groen voor zuivering van de lucht waarvan een (gemeentelijke) CO2 boekhouding wordt bijgehouden

Evaluatie:

Dit is niet gerealiseerd en dient nader onderzocht moet worden.

g. Ambitie: Voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

De extra aangenaam duurzame aanbevelingen: Voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw en de inrichting van de wijk daarop afstemmen.

Evaluatie:

Dit is niet gebeurt en dient nader onderzocht te worden.

h. Ambitie: Ruimte voor toekomstige ontwikkelingen

De extra aangenaam duurzame aanbevelingen: Voldoende ruimte vrijhouden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen

Evaluatie:

Gerealiseerd: Flexibiliteit zit in de fasering en de grondgebruiksnormen van het plan.

Vooruitblik:

Vrijwel alle ambities voor de openbare ruimte zijn behaald. De uitvoering van de ambities en het bijbehorende beleid wordt voortgezet en daar waar nodig geïntensiveerd. De ambities die nog niet zijn gerealiseerd worden onderzocht op implementatie.

5. Verkeer, vervoer- en infrastructuur

a. Ambitie: Stimuleren van de combinatie van wonen en werken (werken aan huis).

Evaluatie:

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk thuis te werken en bijvoorbeeld een klein kantoor aan huis in te richten.

b. Ambitie: Het stimuleren van duurzaam vervoer

Evaluatie:

Het stimuleren van duurzaam vervoer vindt plaats door de fietser centraal te stellen. De verbindingen naar Meppel zijn voor fietsers korter dan voor de auto. Als voorbeeld geldt de te realiseren ongelijkvloerse fietsverbinding in de nabijheid van de watertoren als directe en veilige route naar Meppel. Ook verbindingen tussen de buurten onderling zijn voor fietsers korter dan voor autoverkeer. Er komt een belangrijke recreatieve route in de Parkzone. Deze route heeft een recreatief karakter gericht op de beleving van de omgeving, de ontsluiting van de aanliggende woonbuurten en de functies in het groen. De route sluit aan op het informele netwerk van fietsverbindingen (woonstraten) binnen de woonbuurten. Ook vormt deze route een schakel in de verbinding naar de omliggende plaatsen en gebieden.

Wegen met een ontsluitingsfunctie hebben vrij liggende fietspaden.

Met betrekking tot elektrisch rijden geldt voor de gemeente in zijn geheel dat voor het plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte beleidsregels zijn vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is een faciliterende rol voor de gemeente. Gezocht wordt naar innovatieve manieren van transport.

In grote delen van de Nieuwveense Landen

zal geen onderscheid worden gemaakt in de infrastructuur voor verschillende modaliteiten. Alle gebruiken dezelfde ruimte (shared space). Parkeren gebeurt voor een groot gedeelte in parkeerkoffers "buiten beeld".

Uit overleg met het OV-Bureau Groningen Drenthe blijkt extra openbaar vervoer in de wijk niet mogelijk. Het reguliere openbaar vervoer maakt gebruik van de ontsluitingsstructuur van de wijk.

c. Ambitie: Autowassen op straat

De extra aangenaam duurzame aanbevelingen: Autowassen op straat is alleen op een duurzame manier mogelijk.

Evaluatie:

Hier zijn geen speciale maatregelen of acties voor ondernomen.

Vooruitblik:

Vrijwel alle ambities voor Verkeer, vervoer- en infrastructuur zijn behaald. De uitvoering van de ambities en het bijbehorende beleid wordt voortgezet en daar waar nodig geïntensiveerd. Voor de ambities die nog niet zijn gerealiseerd wordt, waar nodig, onderzocht of implementatie mogelijk is.

6. Materialen

Ambitie: Materiaaleisen

Voor particuliere en projectmatige woningbouw in NVL zijn geen specifieke materiaaleisen opgelegd maar moet voldaan worden aan het Bouwbesluit, stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Evaluatie:

In de openbare ruimte is gebruik gemaakt van deels gebakken bestratingsmateriaal. Dit materiaal heeft een zeer lange levensduur en kan vele malen opnieuw worden toegepast. Aan het eind van de levensduur wordt het materiaal afgevoerd naar een breker en verwerkt tot granulaat voor funderingen of toepassing in beton. De inzet is om optimaal gebruik te maken van beschikbare informatie, waaronder de databank van Materia en bestaande tools als bijvoorbeeld 'Integraal Ketenbeheer, Afwegen of afschuiven' van de CROW. Bij de afwegingen om optimaal gebruik te maken van materiaal is nog geen gebruik gemaakt van deze tool.

Vooruitblik:

De markt is momenteel sterk in ontwikkeling en er worden verschillende initiatieven en samenwerkingsverbanden ontplooid om geheel volgens de Cradle to Cradle gedachte te gaan produceren. Kunst is om via de voorgestelde organisatievorm (CoP) deze ontwikkelingen actief te blijven volgen zodat de afweging kan worden gemaakt om de nieuwste, duurzaamste materialen ook voor Nieuwveense Landen toe te kunnen passen. Een Community of Practice zou ook voor een bredere invulling van duurzaamheid binnen de gemeente ingezet kunnen worden. Zo kan duurzame inkoop, uitvoering van het Energieakkoord Noord Nederland in Meppel en implementatie van duurzaamheid in alle projecten worden geborgd binnen deze organisatievorm.

CoP (Community of Practice)

Inmiddels is de cradle to cradle-ambitie landelijke en internationaal zich aan het doorontwikkelen en wordt inmiddels gesproken over thema "circulaire economie". In dit thema herkennen we ook uitgangspunten zoals die zijn vervat in de 10 duurzame uitgangspunten van

onze Structuurvisie 'duurzaam verbinden'.

De gemeente Meppel trekt samen op met het in Meppel gevestigde N.I.C.E. (Noordelijk Innovatielab Circulaire Economie), in een netwerk met ondernemers, onderwijs en onderzoek. N.I.C.E. is een vorm van een CoP. Circulaire opdrachten worden uitgezet bij N.I.C.E. met voor de gemeente Meppel en voor de samenleving tastbare acties, pilots, projecten en resultaten als doel. Zo kan de gemeente Meppel leren en verkennen vanuit een stimulerende rol. We zetten in op bewustwording (in de organisatie en in de samenleving) en daarbij het bieden van kansen op uitvoeringsniveau om daarmee onze prioriteiten en ambities te ondersteunen. Zo zijn alle bouw-gerelateerde partijen die gevestigd zijn in Meppel dan wel hier actief zijn, uitgenodigd voor een bijeenkomst "circulair bouwen". Hierbij waren ook diverse partijen aanwezig die betrokken zijn bij Nieuwveense Landen. De kwartiermaker van het kennislab N.I.C.E. is gestart op 1 mei 2017. Momenteel worden de opgaven verkend samen met (en bij) de partners en de samenleving. Ondertussen worden ook, mede naar aanleiding van de bijeenkomst over 'circulair bouwen' al diverse gesprekken gevoerd met partijen die betrokken zijn bij Nieuwveense Landen om te verkennen welke circulaire (onder andere materialenambities) waar kunnen worden gemaakt in NVL. Ook wordt ingezet op kennisontwikkeling ten aanzien van de mogelijkheden en ervaringen met circulaire (materialen)ambities in de openbare ruimte.

7. Sociaal

Evaluatie:

Tot nu toe is conform de bandbreedte in het woningbouwprogramma een coherente wijk ontstaan waarbij de bewoners onderling actief en betrokken zijn. Dat blijkt uit een goed functionerend wijkplatform,

het gebruik maken van het jaarlijkse wijkbudget van € 5000,- ter stimulering van de leefbaarheid in NVL en uit het feit dat de inrichting van de parkzone door de bewoners zelf is gedaan. Ook de nationale boomplantdag is een initiatief dat breed werd gewaardeerd.

Vooruitblik:

Het sociale weefsel van bewoners zal verder worden verstrekt door het verder uitrollen van een passende sociale infrastructuur. Daar maakt onder andere een brede school deel van uit, wat naast een onderwijsvoorziening ook een ontmoetingsfunctie heeft waardoor de participatie zal toenemen. Voor het leerwerk centrum zal worden onderzocht of daar welzijnsactiviteiten kunnen worden georganiseerd. Tenslotte wordt door het aanbieden van woon/werk woningen Nieuwveense Landen geen forensen-wijk, maar een levendige wijk waar wonen, werken, recreëren, ontmoeten en onderwijs samengaan.

10 duurzame uitgangspunten structuurvisie

1. Het optimaal benutten van water voor waterbeheer, de historische identiteit, wonen en erkegelegenheid

Dit is als uitgangspunt gehanteerd voor het totale plan. Het gerealiseerde deel maakt onderdeel uit van het peilvlak van 1.00- NAP. Dit peilvlak is nog niet in volledige omvang gerealiseerd, maar wordt tijdelijk in volledige omvang door middel van een stuw met gemaal op peil gehouden. In de eindsituatie is het peilbeheer gericht op het mogen uitzakken van 20 cm en ene peilstijging van 30 cm voor extreme situaties.

2. De gemeente Meppel minimaliseert haar bijdrage aan het versterkte broeikas effect door de komende jaren

(2040) CO2-neutraal te worden

Centrumwonen en Broeklanden zijn ontwikkeld zonder aansluiting op aardgas. Dit warmte net is berekend op circa 400 aansluitingen en wordt geëxploiteerd door Meppel Energie. De tijdelijke energievoorziening is aangepast naar een definitieve warmte/koudevoorziening, die gebruik maakt van biomassa. In paragraaf 6.6 wordt nader ingegaan op de toekomstige energieneutraliteit, en energieleverende potentie van heel NVL.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij optimaal gebruik van de bestaande gebouwde omgeving en gebouwen voorop staat en groene waarden zoveel mogelijk worden beschermd

De woonbuurten zijn ingebed in het omliggende groen en in de natuur. Dat is een van de kwaliteiten van Nieuwveense Landen. Verspreid door NVL zijn/komen openbare groene speelplekken, waarbij bewoners worden uitgenodigd mee te denken over de inrichting en het beheer.

4. Een gezonde en veilige omgeving voor mens en natuur

Door de groene en waterrijke opzet van NVL, en het zicht op de wijdse omgeving aan de noordzijde van NVL, wordt een gezonde en veilige omgeving gecreëerd.

5. Zelfwerkzaamheid van inwoners, bedrijven en organisaties, zodat zij zelf de uitvoering van duurzame maatregelen in de gemeente Meppel ter hand te nemen
Bewoners in NVL hebben met elkaar een wijkplatform opgericht dat als volwaardig gesprekspartner van de gemeente fungeert. Zij denken actief en positief mee met de wijk in ontwikkeling. Bewoners hebben bij de Parkzone meegedacht over de inrichting van het groen en over het bewoners-gebruik van de Parkzone.

6. Een sterke Meppeler identiteit door het benutten van haar speciale kwaliteiten als water, historische gebouwen, knooppunt van verbindingen, stad in het open land, de maakindustrie en het respecteren van het waardevolle culturele erfgoed in de gemeente

De speciale kwaliteiten van de Meppeler identiteit, zoals het water, is optimaal als drager in NVL meegenomen. Zowel voor de waterberging als ook voor het ervaren van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is met NVL de stad in het open land benadrukt. De overige speciale kwaliteiten, zoals bijv. historische gebouwen hebben geen plek ingenomen in NVL. De Watertoren daarentegen is een markant gebouw bij de entree van NVL waar wel rekening mee is gehouden.

7. Wijken en buurten met een hoge leefbaarheid

Door verschillende woonmilieus te positioneren in NVL is/wordt de leefbaarheid van, en in, de deelbuurten geaccentueerd evenals de bijbehorende sociale cohesie.

8. Bovenregionale verbindingen over water, spoor en weg optimaal benutten; een intensief gebruik van de knooppunten voor voorzieningen en werkgelegenheid

De bovenregionale verbindingen als de N375, en N371 worden optimaal benut bij de toegankelijkheid en ontsluiting van NVL. In het SP van NVL is voorzien in een knooppunt van voorzieningen van algemene belang (onderwijs). Voor werkgelegenheid is rekening gehouden met woon/werk woningbouw.

9. Duurzame werkgelegenheid die past bij de identiteit van Meppel in brede zin

Voor het bouwen van NVL wordt o.a. gebruik gemaakt van regionale bedrijven. De afgeleide werkgelegenheid bij nieuwbouw woningen is ook navenant. Door de hoge energie eisen in het Bouwbesluit zal er steeds

meer gebouwd worden volgens het concept "0 op de meter" (minimaal energieneutraal).

10. Regionale samenwerking gericht op het plaatsen van bedrijven en bevorderen van recreatie met andere gemeenten en provincies

NVL is met name gericht op een prettige woonwijk met veel ruimte voor water, groen en leefbaarheid. In delen zoals de Parkzone kan worden gerecreëerd. Dit leent zicht echter niet voor regionale samenwerking gericht op het plaatsen van bedrijven.

COLOFON

NIEUWVEENSE LANDEN

ACTUALISATIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

07 november 2017

buro MA.AN

Zwolle

Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
038 - 423 44 82

Rotterdam

Prins Hendrikkade 12G
3071KB Rotterdam
010 - 413 30 25

www.buromaan.nl
info@buromaan.nl



In opdracht van de Gemeente Meppel

