

WEIDEBLICK

Stedenbouwkundig plan
Nieuwveense Landen, Meppel

COLOFON

Titel: **Stedenbouwkundig plan Weideblick**
Nieuwveense Landen, Meppel

In opdracht van: BPD Ontwikkeling BV
Rotij Grondontwikkeling Oost

Opgesteld door: buro MA.AN Zwolle
Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE

www.buromaan.nl

Datum: 7 mei 2020



INHOUDSOPGAVE

Context	5
Stedenbouwkundig plan	9
Facetkaarten	21



CONTEXT

Noordwestelijke rand

Aan noordwestzijde van Meppel ligt de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen. In 2011 is hiervoor het *Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen* vastgesteld, dat in 2017 is geactualiseerd. In dat plan is de hoofdstructuur van de wijk vastgelegd, op basis waarvan verschillende deelplannen worden uitgewerkt. Broeklanden 2 en Broeklanden 5 worden samen als één van deze gebieden opgepakt. Dit gebied ligt aan de noordzijde van het geactualiseerde plan, ten westen van de Meppelerweg, ten noorden van de geplande Westelijke Ontsluitingsweg (WOW) en ten oosten van de Kolderveense Oostergrift. Op de aan de rechterkant getoonde plankaart van het Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen uit 2017 is de locatie met een kader aangegeven.



Relatie stad en landschap

Het plangebied ligt in het open veenweide-gebied ten zuiden van het lintdorp Kolderveen en het dorp Nijeveen. Het kenmerkt zich door landerijen in het patroon van kleine sloten en langere griften, met uitzicht op een aantal begroeide erven en de kerktoren van Kolderveen. Voor deze ontwikkeling prominent aan de noordzijde van Meppel stelt het Stedenbouwkundig Plan duidelijk de opgave Meppel te voorzien van een nieuwe stadscontour waardoor contact ontstaat met deze bijzondere landschappen. Deze identiteit geeft de buurt de naam Weideblick mee en wordt met het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan maximaal versterkt.

Impressie Broeklanden
uit Actualisatie Stedenbouwkundig plan (november 2017)



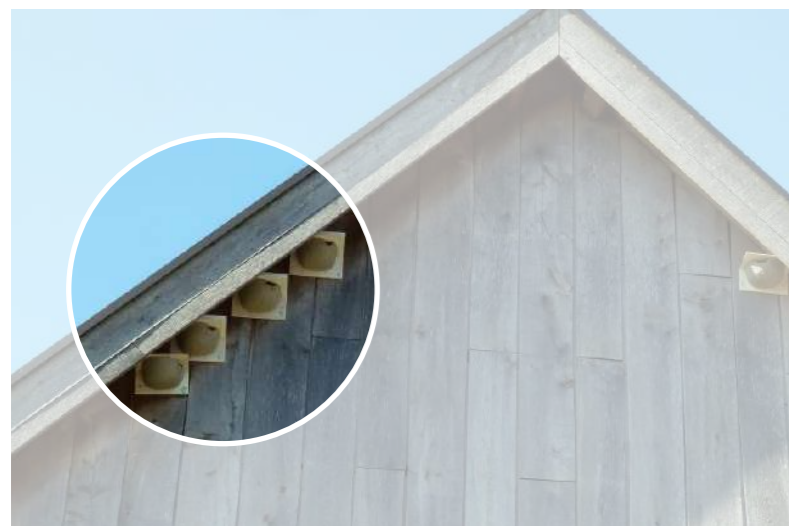




STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Toepassingen in de buurt

De relatie van Weideblick met de omgeving kan terugkomen in de toepassing van verschillende losse elementen aan de woningen en in de openbare ruimte. Deze elementen kunnen functioneel worden ingezet zoals hekwerken gebaseerd op boerenhekken, als speelaanleidingen bijvoorbeeld in de vorm van boerderijdieren of als zoals nestkasten onder dakoverstekken.



Overstek met nestkasten.



Wit hekwerk



Houten gevelafwerking



Objecten in de vorm van boerderijdieren

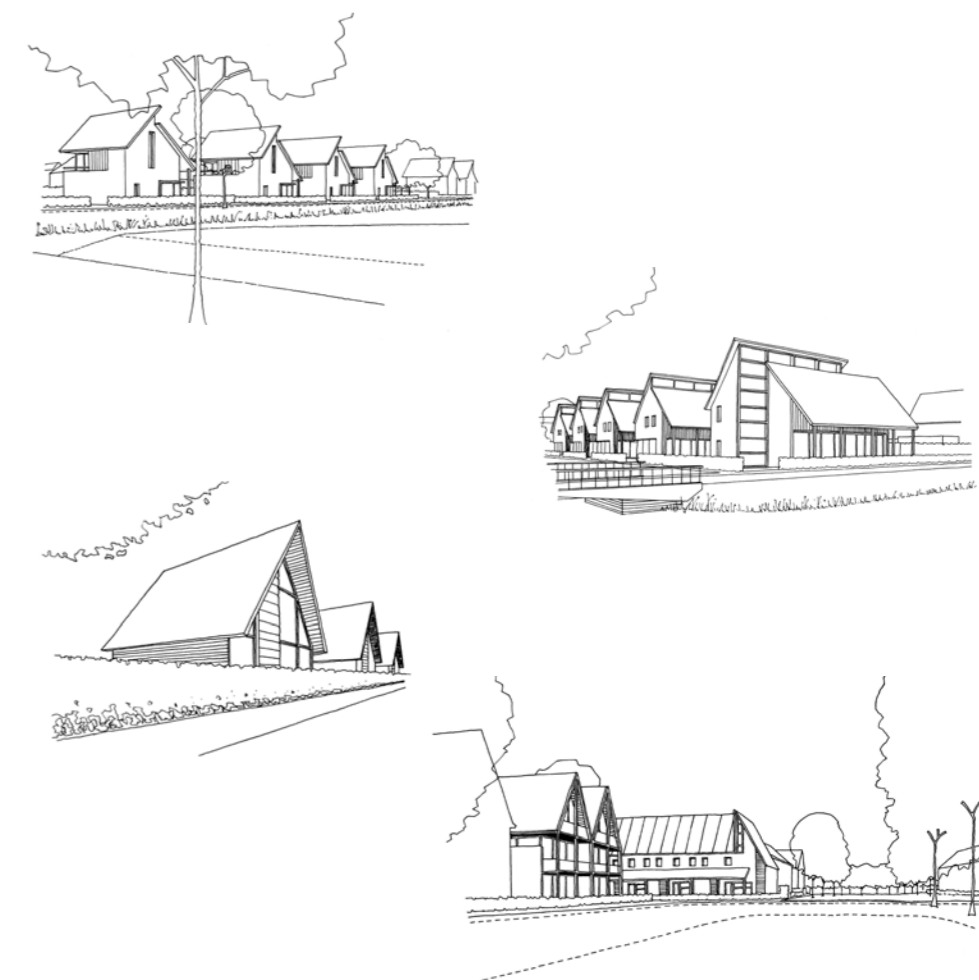
Onderdeel van Broeklanden

Weideblick is in het Stedenbouwkundig plan voor Nieuwveense Landen onderdeel van 'Broeklanden'. Voor Weideblick wordt hierom aansluiting gezocht op de vormgeving van het zuidelijk gelegen Broeklanden 4 dat zich momenteel in de bouwfase bevindt. Dit is een ontspannen groene woonbuurt waarin de bebouwing op eilanden in het voormalige weilandschap ligt. Het onderliggende landschap is herkenbaar in de maatvoering van de woonblokken en de richting en oriëntatie van de verkaveling. Hierdoor ontstaan lange doorzichten.

Weideblick is met Broeklanden 4 in beeld verbonden door middel van de Kolderveense Oostergrift en de bestaande elzensingel. De Wadstructuur is op de locatie van een bestaande kavelsloot doorgezet. De bebouwing aan de zuidzijde van Weideblick reageert op de noordelijke bebouwing van Broeklanden 4, maar draait net als daar soms mee naar de Westelijke Ontsluitingsweg. Wandelroutes langs de verkaveling zorgen voor een optimale beleving van het landschap.

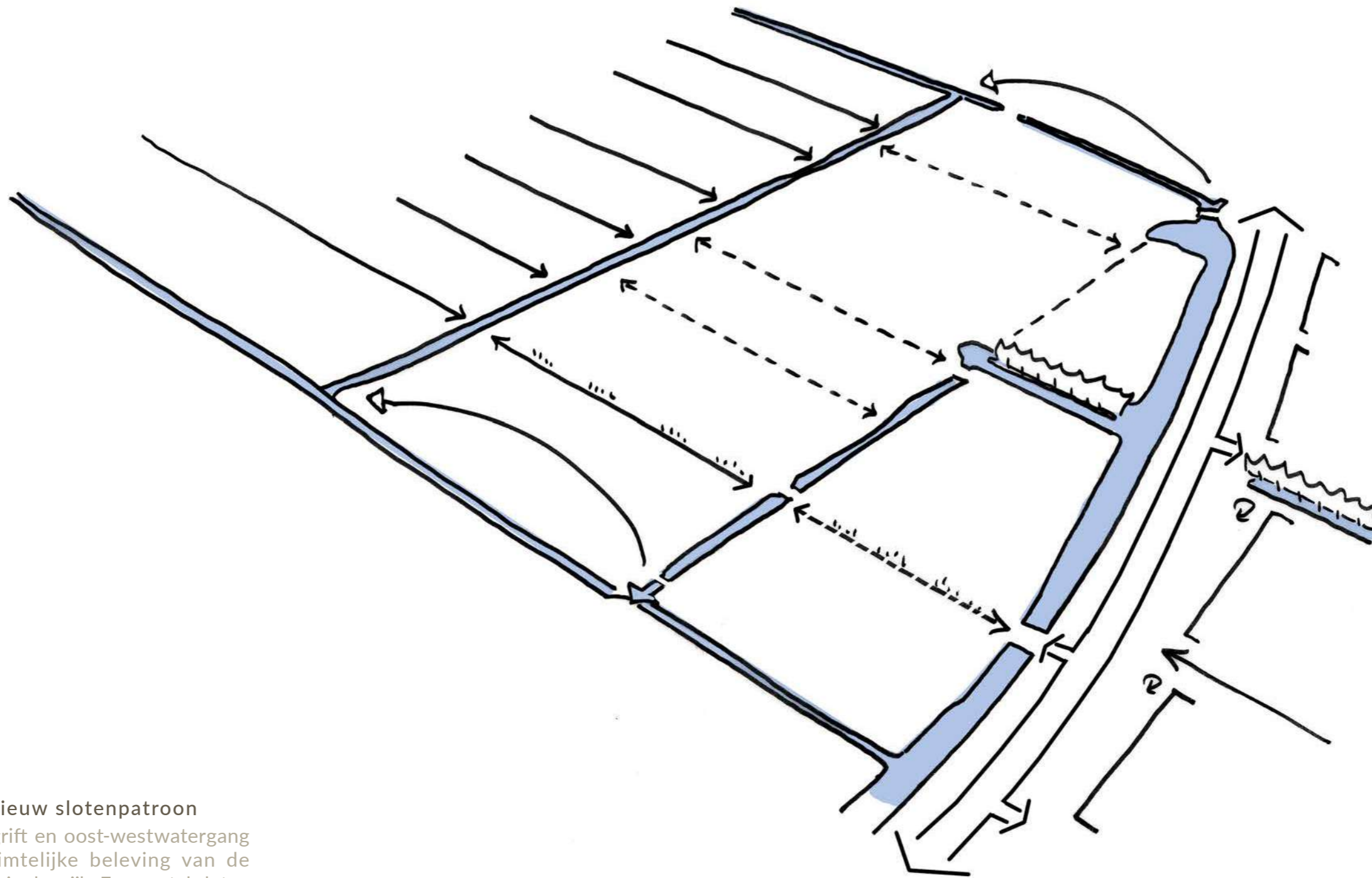


Gerealiseerde woningbouw in Broeklanden 4



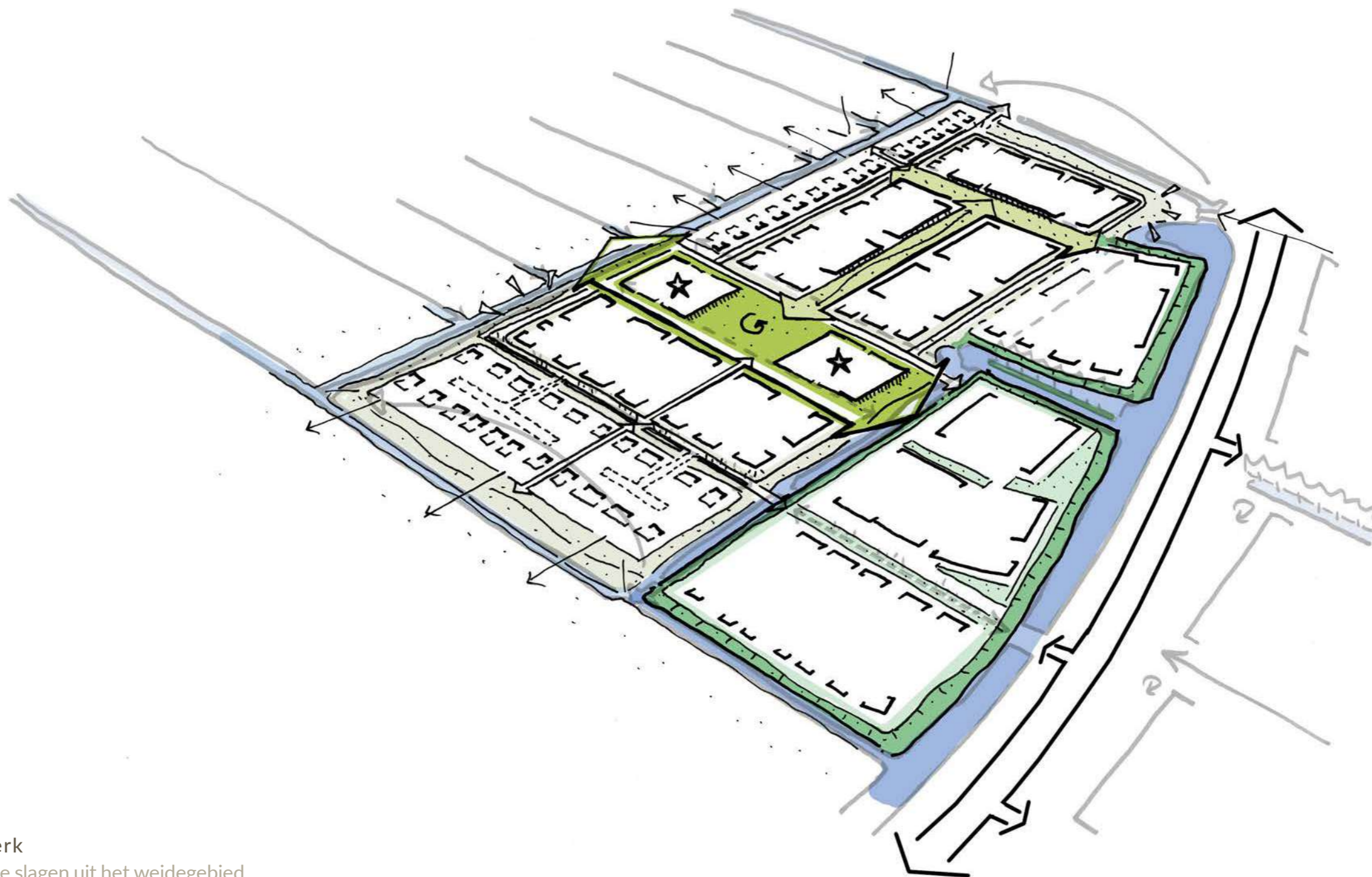
Inspiratieschetsen Broeklanden uit Beeldkwaliteitplan Ce1 en Br4





Bestaand en nieuw slotenpatroon

De bestaande grift en oost-westwatergang bepalen de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte in de wijk. Een aantal sloten wordt omgevormd tot wadi's in het plan en een nieuwe noordelijke sloot vormt de nieuwe begrenzing van de wijk. De oost-westslot centraal in het plan is gebaseerd op een bestaande sloot.



Groen raamwerk

Bewerking van de slagen uit het weidegebied.
Openbare ruimte met divers karakter en
doorzichten naar het landschap.





Wonen in de veenweiden

Weideblick kenmerkt zich door een samenhangende architectuur, materiaal- en kleurgebruik. De woningen hebben een dakoverstek, een eenduidige nokrichting haaks op of parallel aan het landschap en op bijzondere plekken architectonische accenten.

Beleefbaar landschap

De groenstructuur van Weideblick is opgebouwd uit een gelaagde beplanting. De hoofdstructuur is gebaseerd op de voormalige kavelsloten waarlangs elzen en berken staan. Bermen met extensief beheerde bloeiende grassen vormen de basis. Op verschillende plekken wordt het assortiment aangevuld met amberbomen en lindes. De bomen staan niet allemaal in een rijtje, maar ook als groepjes langs de bloemrijke watterand en in de wadi om een aantrekkelijk en natuurlijk beeld te vormen. Op verschillende plekken langs de watterand staan bomen zoals de vleugelnoot, moerascipres of een treurwilg, die een accent vormen.

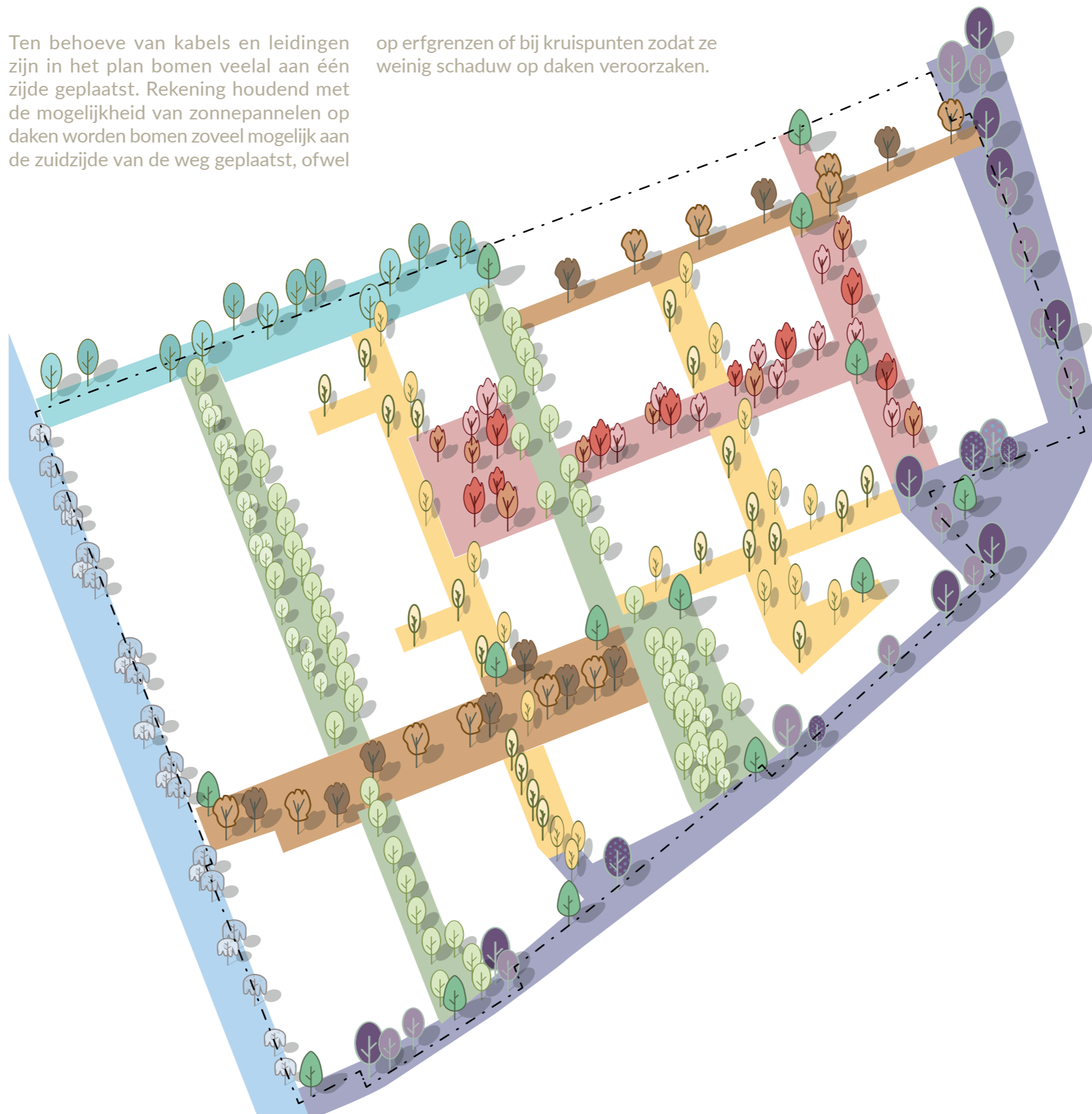
In het buurtpark staat een grote variatie aan soorten. Sommige zijn eetbaar, andere hebben weer een bijzondere bloei of herfstkleur. De grotere soorten vormen het geraamte waarbinnen kleinere soorten beleving toevoegen op ooghoogte. De kleinere soorten bloeien vroeg in het voorjaar en volgen elkaar op. In het gazon liggen vakken met kleurrijke beplanting van vaste planten en heesters. Langs de randen vormt een groen geraamte de overgang naar de woningen. In de parkeerstraten is minder ruimte waarom gekozen is voor zuilvormige bomen.

De buitenranden van Weideblick zijn zo natuurlijk mogelijk gehouden. Extensieve bloemrijke oevers en grasweides met bomen vormen hier de rand. Langs de Kolderveense oostergrift wordt aangesloten op Broeklanden 4. In de bloemrijke grasoevers staan af en toe struwelen van vlier en losse elzenstoelen (groepjes elzen).

Aan de noordrand van Weideblick ligt de nadruk op zicht naar buiten. Een natuurlijke rand met een aantal groepjes struwelen van wilg en vlier vormt hier de overgang naar het veenweidegebied.

Ten behoeve van kabels en leidingen zijn in het plan bomen veelal aan één zijde geplaatst. Rekening houdend met de mogelijkheid van zonnepanelen op daken worden bomen zoveel mogelijk aan de zuidzijde van de weg geplaatst, ofwel

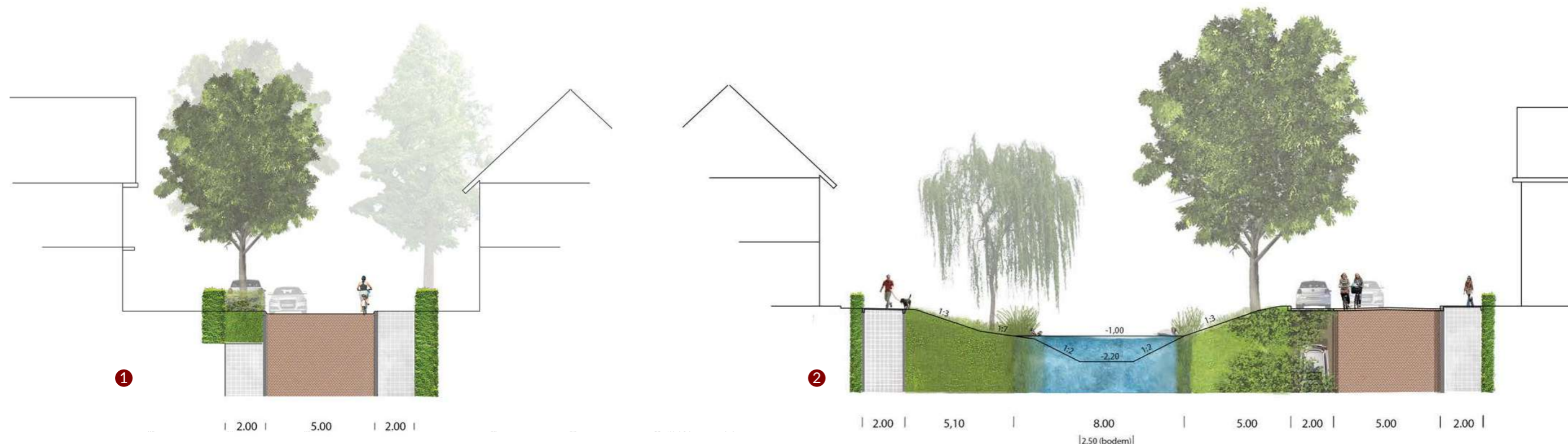
op erfgrenzen of bij kruispunten zodat ze weinig schaduw op daken veroorzaken.

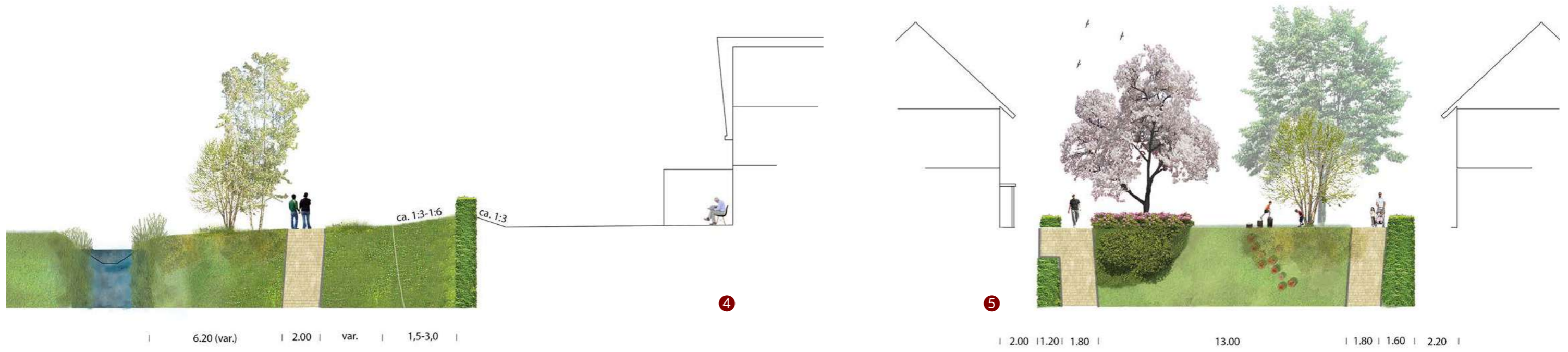


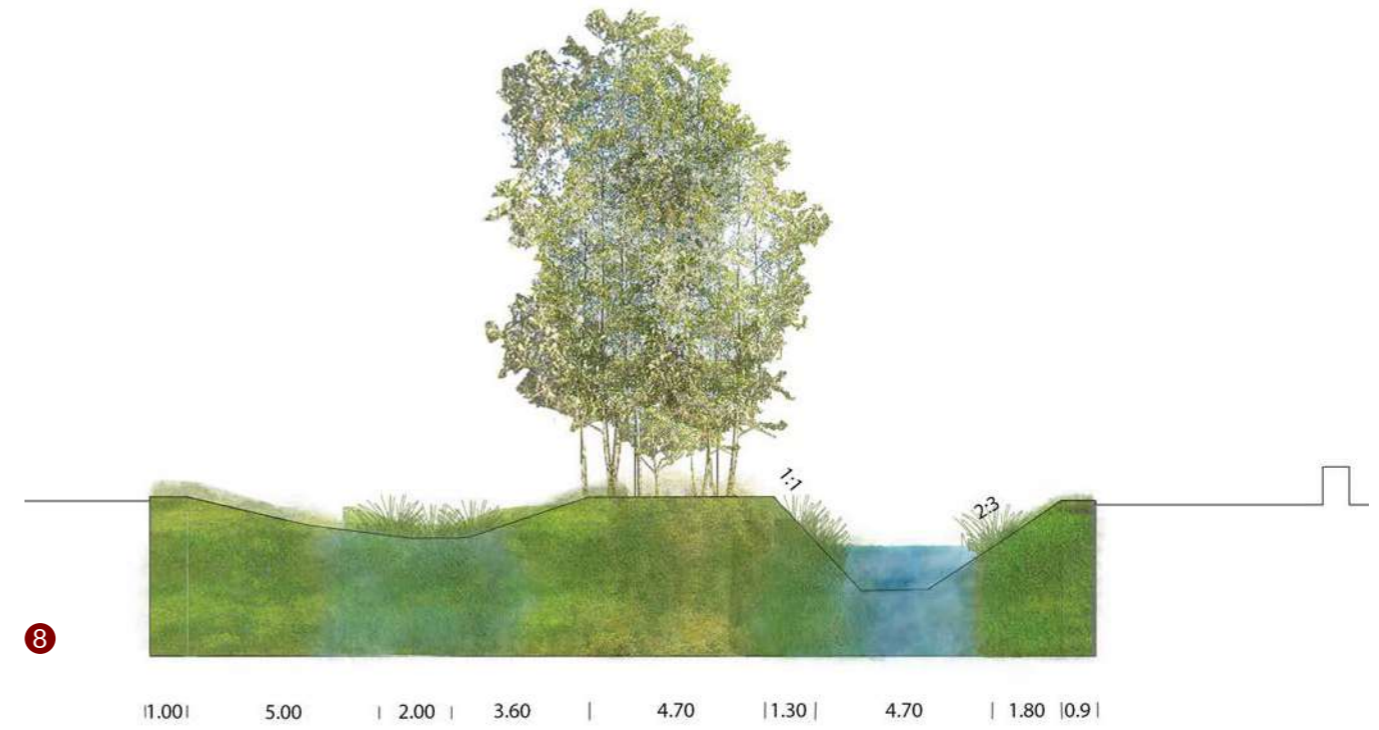
-  **Kavelsloten**
1e grootte boom
 Elzen - *Alnus glutinosa* (solitair en elzenbroekbosje)
 Berk - *Betula pendula*
 Linde - *Tilia cordata* 'Rancho'
 Amberboom - *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon'
-  **Buurtpark**
1e grootte boom
 Zwarte berk - *Betula nigra*
 Tamme kastanje - *Castanea sativa*
 Zuil iep - *Ulmus columella*
 Notenboom - *Juglans nigra*

2e grootte boom
 Esdoorn - *Acer rubrum* 'Scanlon'
 Beverboom - *Magnolia* 'Susan'
 Zoete kers - *Prunus avium*

3e grootte boom
 Krentenboom - *amelanchier lamarckii*
 Meidoorn - *Crataegus laevigata*
 Sierkers - *Prunus sargentii*
 Gele kornoelje - *Cornus mas*
-  **Parkeerstraat**
2e grootte boom
 Zuilvormige Amberboom - *Liquidambar styraciflua* 'Slender silhouette'
 Zuilvormige berk - *Betula pendula* 'Fastigiata'
-  **Dwarsstraat**
1e grootte boom
 Amberboom - *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon'
 Kleinbladige linde - *Tilia cordata* 'Rancho'
-  **Weideblick**
 Struwelen van wilg (*salix alba*) en vlier
-  **Grift**
 Struwelen van vlier
 Af en toe een solitaire elzenstoel (*Alnus glutinosa*)
-  **Watterand**
1e grootte boom
 Iep - *Ulmus* 'New Horizon'
 Els - *Alnus glutinosa*
 Wilg - *Salix alba*
 Linda - *Tilia cordata*
-  **Accenten met:**
 Vleugelnoot - *Pterocarya fraxinifolia*
 Moerascipres - *Taxodium distichum*
 Amberboom - *Liquidambar styraciflua*
 Treurwilg - *Salix sepulcralis* 'Chrysocoma'
 Himalayaberk - *Betula utilis* 'Jacquemontii'












FACETKAARTEN



Type	Aantal	Totaal
■ vrije kavel	45	20.805m ²
■ 2-onder-1-kap	48	
■ rijwoning (koop)	128	
■ rijwoning (sociale huur)	65	
	286	






	groen	18.037m ²	16,5%
	verharding	25.365m ²	23,1%
	water	2.072m ²	1,9%
		109.590m²	100%









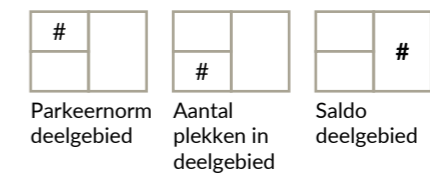
- gebakken klinker, keiformaat, roodpaars genuanceerd
- gebakken klinker, dikformaat, bruin genuanceerd
- gebakken klinker, dikformaat, geelrood genuanceerd
- betonstraatsteen, keiformaat, zwart basalt, markeersteen wit
- betontegel, 30x30, kleur: lichtgrijs basalt
- n.t.b. verharding containeropstelplaatsen, bijv. halfverharding



	Prijscategorie	Parkeernorm
	duur	2,0
	middenduur	1,8
	goedkoop	1,6

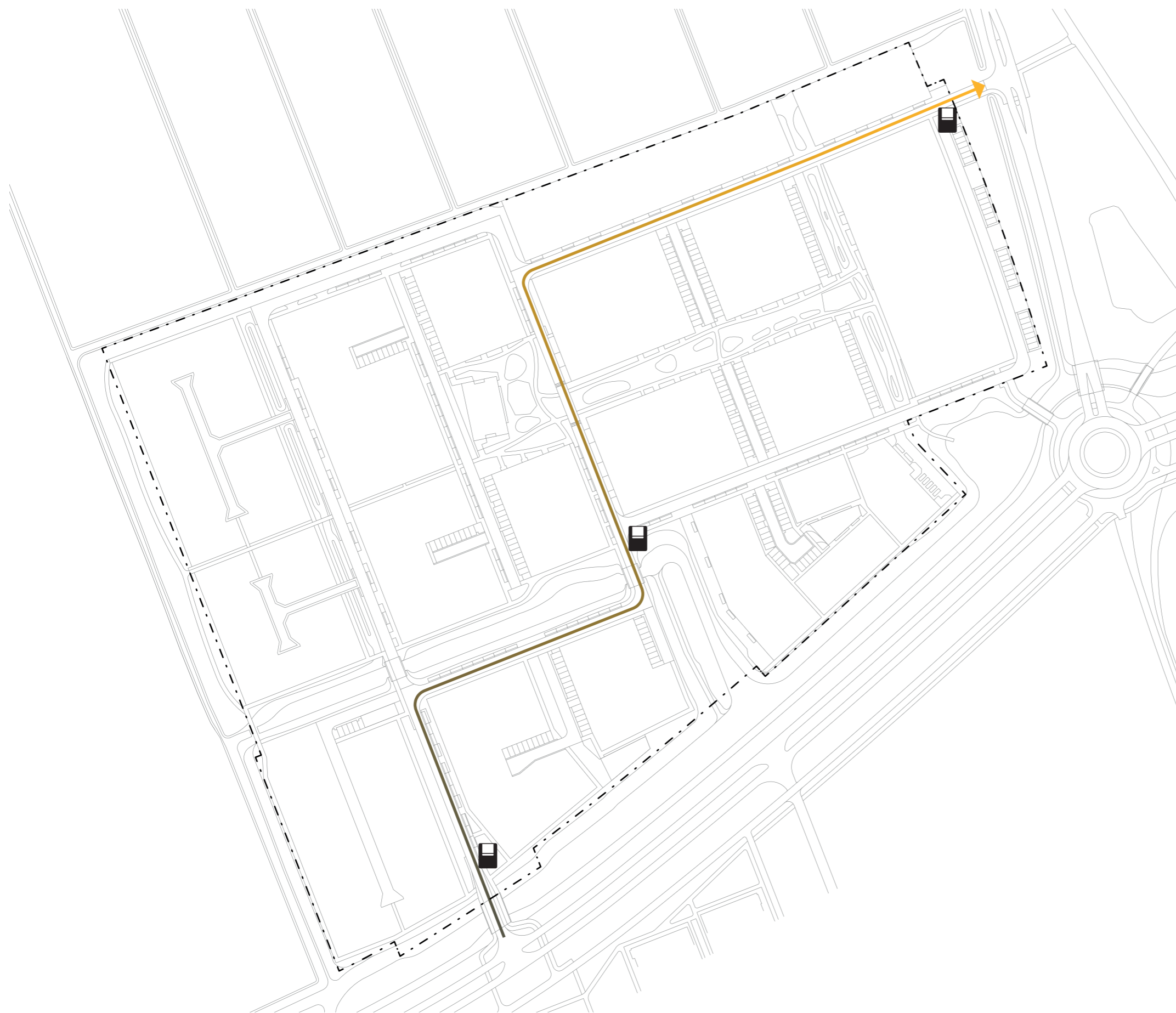




Type erf	Meerekenfactor
 enkel met garage	1,0
 enkel zonder garage	0,8
 brede met garage	1,8
 brede zonder garage	1,7








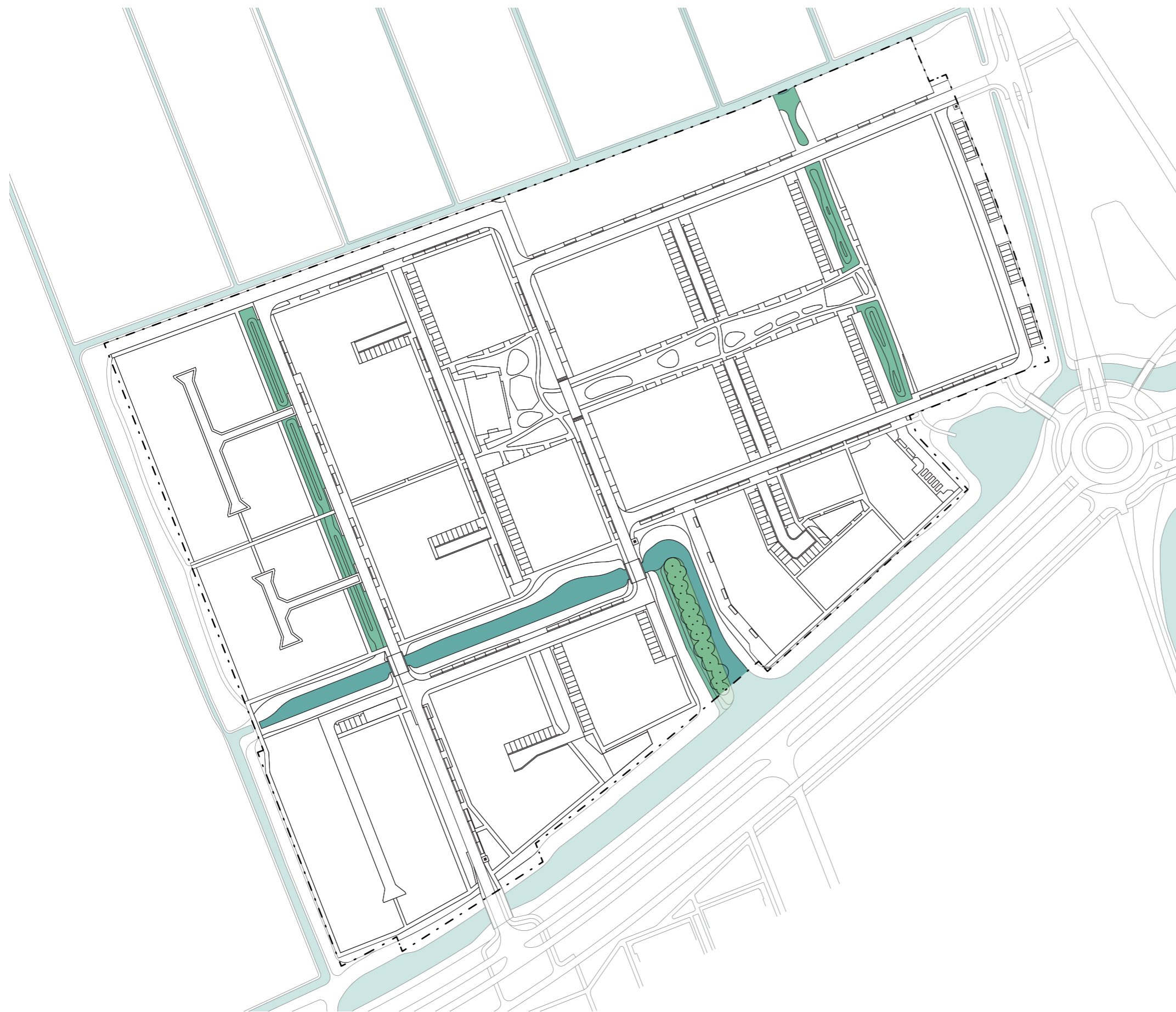
- # rekenaantal te plaatsen containers
- rijroute avalophaaldienst (arm rechterzijde)
- looproutes bewoners






-  locatie ondergrondse container
-  rijroute afvalophaaldienst (arm rechterzijde)








-  speelplek leeftijd <6 jaar + afstandscirkel r=100 meter
-  route buiten r=100 naar speelplek leeftijd <6 jaar
-  speelplek leeftijd 6-11 jaar



	water in stedelijke structuur	2.072m ²
	wadi (flauwe greppel)	2.918m ²
	elzenstruweel	630m ²



-  stedelijk water (te bestemmen)
-  geplande stedelijke hoofdwaterstructuur
-  geplande tijdelijke stedelijke hoofdwaterstructuur
-  Zonneveld met waterberging
-  landbouwwater (te bestemmen)

