



DANNINGE ERVE II

Nijmegen

DEFINITIEF
STEDENBOUWKUNDIG
ONTWERP

MET BEELDKWALITEIT

Definitief stedenbouwkundig ontwerp Nijeveen, Danninge Erve II

In opdracht van:



Adviseur:

NO.ORDPEIL

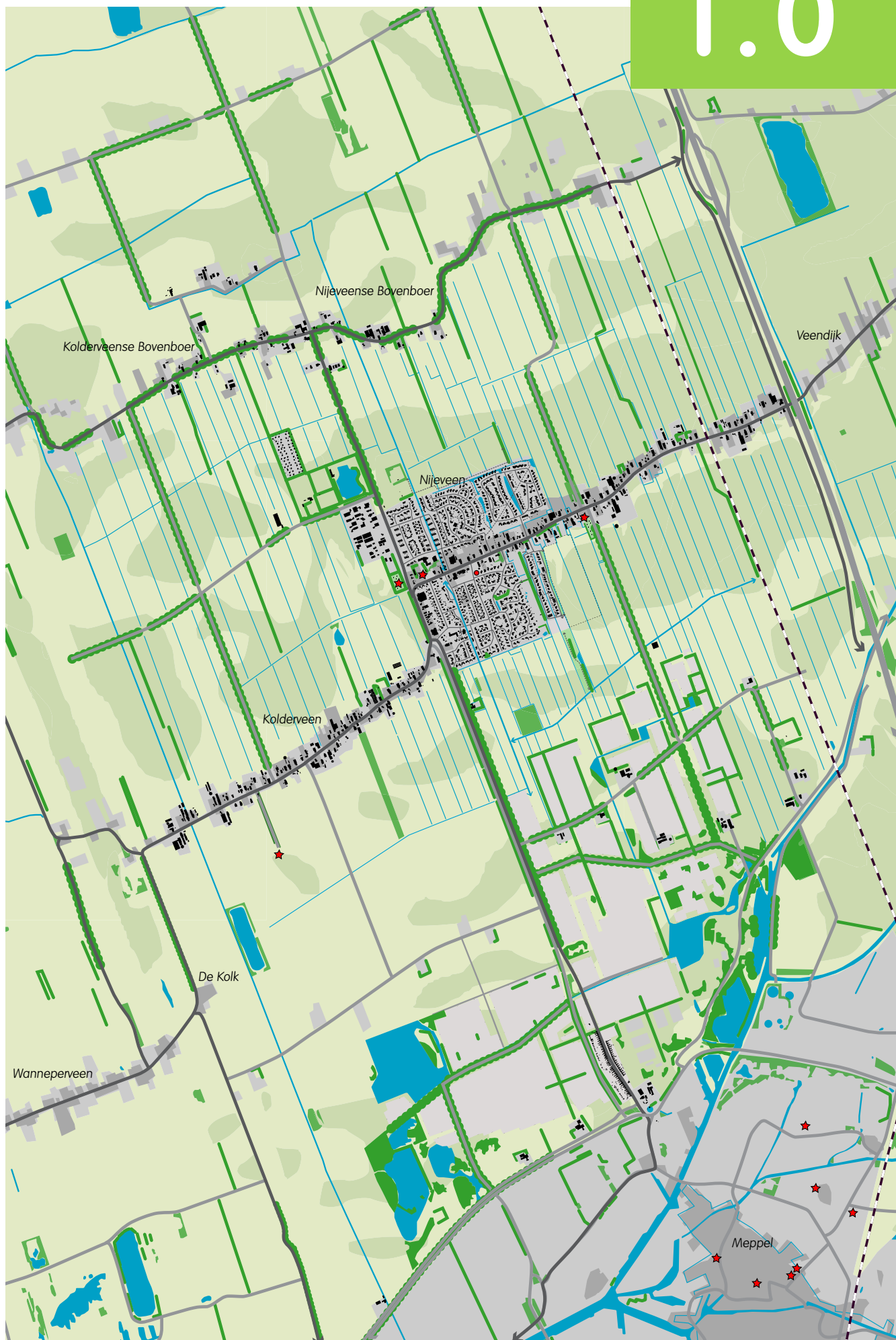
landschap.stedenbouw

577 00 415
maart 2013

INHOUD

1.0 Inleiding	
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het dorp Nijeveen	5
1.4 Danninge Erve II Zuid	7
1.5 Beleid	7
1.6 Uitgangspunten	9
1.7 Randvoorwaarden	11
1.8 Duurzaamheid	15
2.0 Ruimtelijke kwaliteit en raamwerk	
2.1 Identiteit en ruimtelijke kwaliteit	17
2.2 Ruimtelijk concept	19
2.3 Ruimtelijk raamwerk	21
3.0 DO Dannige Erve II	
3.1 Groenblauwe casco	23
3.2 Definitief stedenbouwkundig ontwerp	31
4.0 Ruimtegebruik	
4.1 Woonprogramma	33
4.2 Ruimtegebruik	35
4.3 Fasering	37
4.4 Parkeren	39
5.0 Openbare ruimte	41
6.0 Beeldkwaliteit	
6.1 Oriëntatie	59
6.2 Erfafscheidingen	61
6.3 Beeldkwaliteit woningbouw	63
Lijst van afbeeldingen	
Literatuurlijst	

1.0



1. Gebieds-DNA

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuidoostelijke dorpsrand van Nijeveen (gemeente Meppel) wordt een woongebied gerealiseerd. Onder de naam Danninge Erve Zuid fase II (verder Danninge Erve II) wordt hier in het kader van de Ruimtelijke visie Nijeveen (november 2005) een vervolg gegeven op Danninge Erve I. Danninge Erve I is reeds gerealiseerd. Danninge Erve II zal de afronding vormen van deze woonbuurt en vormt hiermee de nieuwe dorpsrand van Nijeveen. Bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Nijeveen (september 2009) is het planologische kader geregeld om bij Danninge Erve Zuid 1e fase (verder gebied A), Danninge Erve II (gebied B) te realiseren. Volgens het bestemmingsplan kunnen hier tot en met 2020 minimaal 100 en maximaal 117 woningen worden gebouwd. Daarnaast kunnen nog 6 woningen als afronding van fase 1 worden gebouwd.

Voor de ontwikkeling van Danninge Erve II inclusief de afronding van de 1e fase is eind 2011 gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende grondexploitatie. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een verkavelingsstudie met een globale grondexploitatie opgesteld. Vervolgens is met de input van deze grondexploitatie het voorlopig stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Hierbij is gezocht naar optimalisaties binnen de gegeven randvoorwaarden en programmatische uitgangspunten. Dit voorlopig stedenbouwkundig plan is vertaald in een grondexploitatie, waarbij gestreefd is naar een kostenneutrale exploitatie.



In dit rapport wordt een toelichting gegeven op het definitief stedenbouwkundig ontwerp voor Danninge Erve II. De gehanteerde uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met diverse disciplines van de gemeente Meppel.

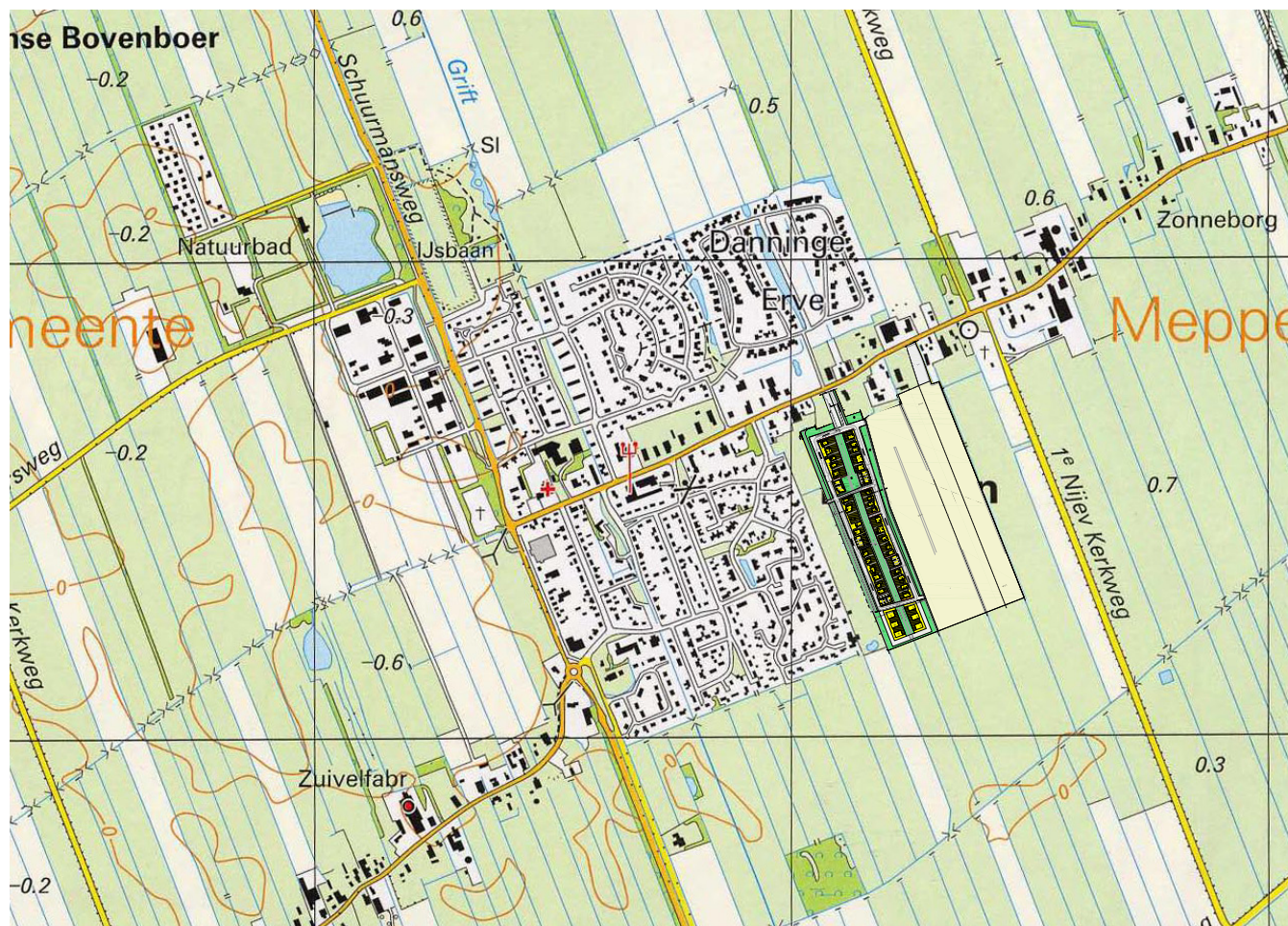
1.2 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk worden Nijeveen en het plangebied Danninge Erve II in hun context geplaatst. Hierbij wordt het vigerende beleid en de nota van uitgangspunten als randvoorwaarde toegelicht. Tevens worden de onderzoeken naar onder andere bodemgesteldheid, archeologie, flora en fauna, water, hindercontouren en kabels en leidingen beschreven. Dit hoofdstuk sluit af met een toelichting over het aspect Duurzaam Bouwen.

Hoofdstuk 2 bevat een toelichting op de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Nijeveen en het plangebied. Aan de hand hiervan worden het ruimtelijk concept en raamwerk beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het groenblauwe casco besproken. Dit vormt de basis van het definitief stedenbouwkundig ontwerp dat tevens in dit hoofdstuk wordt toegelicht. Ten slotte worden de verschillende woonmilieus beschreven, met zowel profielen als sfeerbeelden. Hoofdstuk 4 bevat het programmatische gedeelte van het ontwerp, de fasering en een overzicht van het ruimtegebruik. Tevens wordt het parkeerprincipe weergegeven.



2. Plangebied



3. Plangebied met bestemmingsplan



4. Ruimtelijk ontwikkelingsbeeld 2020

1.3 Het dorp Nijeveen

Nijeveen en Kolderveen vinden hun oorsprong omstreeks 1250 bij de ontginning van het oorspronkelijke gebied. Deze oorsprong is kenmerkend voor Nijeveen en Kolderveen, waar zij nu een dubbeldorp mee vormen. Typisch is de karakteristieke lintbebouwing. De historische nederzettingen zijn inmiddels uitgegroeid tot een dorp met circa 3.900 inwoners. Het dorp ligt in een polderlandschap en kent een rustig en landelijk karakter. Het dorp is vanouds verweven met het omliggende landschap. Tijdens de ruilverkaveling, tussen 1960 en 1972, is het landschap sterk veranderd. Dit had grote gevolgen voor het agrarisch bedrijfsleven, het dorpsbeeld en de ontwikkeling van het dorp. Als onderdeel van de gemeente Meppel komt de nieuwe uitbreidingswijk Nieuwveense Landen op circa 600 meter van de nieuwe dorpsrand van Nijeveen te liggen.

1.4 Danninge Erve II Zuid

Danninge Erve ligt op de grens van dorp naar het landschap, een van de dorpsranden van Nijeveen. Het gebied ligt achter de agrarische erven van de Dorpsstraat, het karakteristieke en historische lint van het oorspronkelijke lintdorp. Met de nieuwe wijk Nieuwveense Landen tussen Meppel en Nijeveen wordt de ruimte tussen beiden alsmaar kleiner.

In het Stedenbouwkundig Plan voor Nieuwveense Landen (5 februari 2010) wordt de relatie met het dorp Nijeveen genoemd die van belang is voor de ontwikkeling van Danninge Erve II. Ondermeer: "In de relatie met Nijeveen aan de noordzijde van Nieuwveense Landen staat de zelfstandigheid van het dorp in alle opzichten centraal. Ruimtelijk krijgt dit vorm door het aanwezige coulisselandschap aan de zuidzijde van Nijeveen als uitgangspunt te nemen voor de inbedding van nieuwe buurten van Nieuwveense Landen."

De 1e Nijeveense Kerkweg wordt genoemd als een van de formele dragers en onderdeel van de hoofdgroenstructuur met een bovenwijkse betekenis van Nieuwveense Landen. Danninge Erve II heeft in ligging en oriëntatie een belangrijke relatie met deze weg. Het Millenniumbos kan volgens het Stedenbouwkundige Plan Nieuwveense Landen een recreatieve verbindingsschakel vormen tussen Nieuwveense Landen en Danninge Erve en daarmee Nijeveen. De aansluitende bebouwing in Nieuwveense Landen zal onderdeel uitmaken van het toekomstige woonmilieu van de Boshoven.

1.5 Beleid

Bestemmingsplan Nijeveen

Het bestemmingsplan Nijeveen (september 2009) legt voor de toekomstige uitbreiding van het woongebied in het gebied ten oosten van Danninge Erve I het planologische kader vast. Hier is ruimte voor circa 100 à 160 grondgebonden woningen. Dit gebied zal evenals de Danninge Erve I ontsloten worden via de Dorpsstraat en Weidelint. De voorzijde van de woningen zullen aan de oostzijde van het plangebied georiënteerd zijn op de 1e Nijeveense Kerkweg. Aan de zuid- en westzijde zullen de voorkanten georiënteerd zijn op respectievelijk het agrarisch gebied en Danninge Erve I. Bij de inpassing van het noordelijke deel van het plangebied zal rekening worden gehouden met de achterzijden van de percelen aan de Dorpsstraat.

De bebouwing aan de zuidzijde is gelegen in een ruime, groene planopzet als afronding van de woonbebouwing naar het landschap. Parkeren zal opgelost worden binnen het plangebied. In het bestemmingsplan gelden voor Danninge Erve II de volgende uitwerkingsregels:

- 1a. het aan te bouwen woningen minimaal 100 en maximaal 117;
- 1b. de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via Dorpsstraat en Weidelint;
2. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 2a. de hoofdgebouwen worden gebouwd:
de voorgevel van het hoofdgebouw wordt op minimaal 5m1 uit de voorerfgrens van het bouwperceel gebouwd;
 - 2b. de maatvoering van de hoofdgebouwen voldoet aan het onderstaand schema,
bouwklasse B:

maximale goothoogte:	8m1
maximale bouwhoogte:	14m1
dakhelling:	30 - 70 graden
3. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouw en bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

maximale goothoogte:	3m1
maximale dakhelling:	70 graden
4. voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximale hoogte: 5m1



Dannige Erve I - vrij bouwen van welstand - diversiteit aan het Weidelint



Dannige Erve I - vrij bouwen van welstand - diversiteit aan het Weidelint



Dannige Erve I - nieuwbouw met het dorpslint als referentie



Dannige Erve I - eenheid in kleur en materiaal - diversiteit in beeld

Ruimtelijke visie Nijeveen

Voor Nijeveen is een Ruimtelijke visie (14 november 2005) opgesteld. In deze visie met als ondertitel "dorp in evenwicht" wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Nijeveen en Kolderveen voor de lange termijn gegeven. Zij vormt hiermee een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van Danninge Erve als geheel. Samen met bewoners is gekomen tot enkele centrale uitgangspunten. Voor Danninge Erve II zijn dit de volgende:

- behouden van de identiteit en van het rustige dorps karakter van Nijeveen, en behouden van Nijeveen als ruimtelijke herkenbare eenheid;
- behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen;
- in stand houden en zo nodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat;
- respecteren van de cultuurhistorisch belangrijke karakteristiek: met name de linten Dorpstraat en Kolderveen.

De belangrijkste opgaven voor Nijeveen:

- woningbouwopgave met 15 woningen per jaar;
- zoeken naar inbreidings- en uitbreidingslocaties voor toevoegen van woningen;
- duurzame dorpsranden;
- toereikende verkeersontsluiting;
- recreatieve en groenvoorzieningen in en om de kern;
- duurzame inrichting van de zuidrand (ruimte tot aan Nieuweense Landen).

Voor de overgang tussen Nijeveen en Nieuweense Landen is hierin opgenomen dat de grens tussen de nieuwbouw en Nijeveen op een natuurlijke wijze vormgegeven dient te worden, met water en groen als belangrijke elementen.

Nieuweense Landen; aangenaam duurzaam

De gemeente Meppel heeft voor de nieuwbouwwijk Nieuweense Landen uitgangspunten voor een duurzame

aanpak geformuleerd. Deze zijn gebaseerd op het cradle to cradle principe. Bij dit principe gaat het om het rekening houden met de kringloop waarin verschillende materialen na gebruik weer terug kunnen keren en ook om het uitgangspunten eco-effectiviteit. Kortom, dat we uiteindelijk geen schadelijke invloed meer accepteren.

Stedenbouwkundig plan Danninge Erve I Zuid

Voor Danninge Erve I is een stedenbouwkundig plan (19 mei 2004) opgesteld. De richting van het landschap en de groene buffer tussen het woongebied en het karakteristieke dorpslint zijn hier leidend.

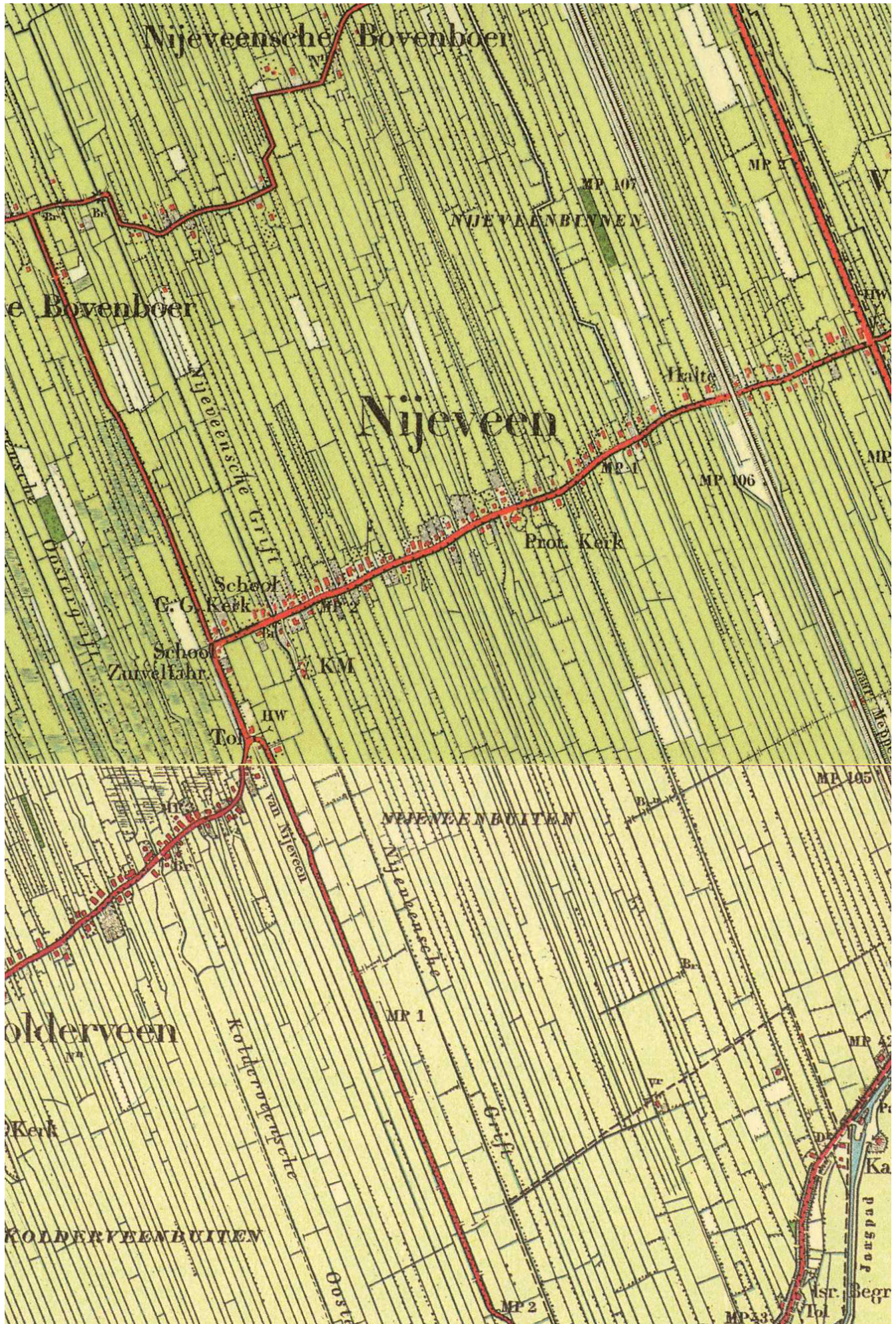
1.6 Uitgangspunten

Nota van uitgangspunten

In de Nota van Uitgangspunten (februari 2011) worden de randvoorwaarden voor het uitbreidingsplan Danninge Erve II vastgelegd. De nota geeft hierbij een gestructureerde weergave van zowel programmatische als ruimtelijke randvoorwaarden. Tijdens het proces zijn een aantal uitgangspunten in overleg anders vastgesteld.

De belangrijkste punten uit de Nota van Uitgangspunten zijn de landschappelijke uitgangspunten ten aanzien van de aansluiting op het omringende landschap en afhechting van het dorp én het uitgangspunt van waterneutraal bouwen. De in het bestemmingsplan aangegeven 6 woningen in afronding van Danninge Erve I (gebied A) worden meegenomen in Danninge Erve II. Daarnaast is de verhouding huur - koop 7% - 93%. Deze wijziging heeft de voornaamste oorzaak dat de bestaande woningvoorraad voldoende huurwoningen bevat voor de bevolking van Nijeveen. Verkeerskundig sluit het plan aan op Danninge Erve I. De parkeernorm is verlaagd waar vrijstaande woningen en vrije kavels voldoende ruimte op eigen erf hebben om hier een inrit dan wel garage te realiseren. Hiermee worden bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor 50% meegerekend.

Programma en typologie woningen						Kavelgrootte				Footprint woningen			
type		verhouding	perc.	aantal		b (m1)	d (m1)	kavel (m2)	opp. (m2)	b (m1)	d (m1)	bx d	opp. (m2)
huur	H (5) middelduur rij	huur 7%	90%	6		6,0	25,0	150	900	6	10	60	360
	H (5) duur rij		10%	2		6,6	25,0	165	330	6,6	10	66	132
koop	I (4) goedkoop rij	koop 93%	15%	16		6,0	25,0	150	2.400	6	10	60	960
	II (2) betaalbaar 2-1 kap		20%	22		8,0	25,0	200	4.400	6	10	60	1.320
	III middelduur 2-1 kap		15%	14		10,5	30,0	300	4.200	7	10	70	980
	IV duur vrijstaand		40%	39		15,0	35,0	550	21.450	8	12	96	3.744
	V zeer duur vrije kavel		10%	15		20,0	35,0	750	11.250	8	12	96	1.440
extra kavel zuidrand				3									
100%				117	44.930				8.936				



5. Historische kaart omstreeks.1900

1.7 Randvoorwaarden

Archeologie

Een groot deel van het plangebied is aangewezen voor waarde-archeologie en daarmee mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van Archeologische waarden. Dit houdt in dat er geen werkzaamheden plaats mogen vinden zonder aanlegvergunning. Deze aanlegvergunning wordt alleen afgegeven wanneer is aangetoond dat er voldoende maatregelen zijn genomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Uit het booronderzoek blijkt dat, ondanks de hoge archeologische verwachting die naar voren komt in het bureauonderzoek, het onderzoeksgebied tijdens het ontginnen en de ruilverkaveling in de jaren '60/'70 van de vorige eeuw, zodanig is vergraven, dat er vrijwel geen intacte bodemlagen over zijn. Het dekzand gaat in de meeste boringen over in een vergraven bovengrond of bouwvoor. Daar waar nog veenresten op het dekzand aanwezig zijn, zijn deze zo zandig dat het vermoedelijk om vergraven restveen gaat.

Op een aantal verspreide locaties zijn resten van een podzolbodem aanwezig. In twee gevallen liggen de boringen met een podzolbodem bij elkaar. Het gaat hierbij om de boringen 4 en 5 en de boringen 42-44. Eventueel aanwezige archeologische resten zouden hier nog intact kunnen zijn. Deze gebieden worden daarom als kansrijke zone bestempeld. Ook in de boringen 56 en 64 is de bodemopbouw intact maar hier ontbreekt de podzolbodem. Dit geeft aan dat het terrein te nat was voor de vorming van een podzolbodem en daardoor mogelijk ook te nat was voor menselijke bewoning. Daarom wordt voor dit laatste gebied uitgegaan van een lage archeologische verwachting

In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aanwezig. Op twee plaatsen grenzen de boringen met een B-horizont aan elkaar en vormen een groter gebied. Deze twee gebieden vormen een kansrijke zone. Het verwachtingsmodel gaat uit van een grote trefkans op archeologische resten waarbij wel rekening gehouden moet worden met verstoringen tijdens de ontginning en een ruilverkaveling. Deze verstoringen blijken van grote invloed geweest te zijn. Er zijn twee relatief kleine gebieden over met een intacte podzolbodem die een kansrijke zone vormen (boringen 4 en 5 en 42-44).

Aanbeveling

Gezien de conclusie van het booronderzoek waarbij twee gebieden als kansrijke zone worden aangemerkt bevelen wij aan deze gebieden een vervolgonderzoek uit te voeren. Het gaat om de gebieden rond de boringen 4 en 5 en 42-44. Het vervolgonderzoek kan bestaan uit karterende boringen.

Het gebied kent een dubbelbestemming waarde archeologisch gebied. Karterend onderzoek van twee kleine gebieden volgt. Conclusies voor het overige deel is dat geen nader vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wanneer tijdens grondwerk alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient de gemeente Meppel hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

Bodem

De bodemopbouw bestaat uit dekzand dat soms via een laag vergraven restveen overgaat in een vergraven bouwvoor. In een aantal gevallen zijn resten van de oorspronkelijke podzolbodem aanwezig en in twee gevallen is sprake van een intacte overgang van dekzand naar veen. Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de achtergrondwaarde. Nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het actualiserend bodemonderzoek (7 februari 2012) komt naar voren dat de bovengrond voor geen enkele van de onderzochte parameters een gehalte boven de achtergrondwaarde gemeten. Conclusie is dat in de bovengrond tot 0,40 à 0,70 m. beneden maaiveld bij de boringen enkele plekken (zeer) licht puinhoudend zijn.

Hoogteligging

Uit de terreinhoogtekaart komt naar voren dat de hoogste gebieden in het midden tussen de verkavelingssloten liggen. De hoogten lopen hierbij af van ca. 0,40+ tot 0,00+ NAP. De weilanden liggen 'tonrond' waarmee het water op een natuurlijke wijze naar de sloten afwatert.



Waterhuishouding

In het onderzoek (13 februari 2012) naar de waterpassing ter plaatse van Danninge Erve II komt naar voren dat in de sloten het waterpeil 0,80- NAP tot 0,90- NAP betreft. De grondwaterstand in het plangebied varieert van 0,27- tot 1,13- NAP. Gevolgen van een grondwaterpeil van rond de 1.00 meter beneden maaiveld is het kruipruimteloos bouwen. Deze eis geldt ook in Danninge Erve I. Waterneutraal bouwen is uitgangspunt. Infiltratie en oppervlakkig afvoeren van hemelwater zodat het hemelwater in het plangebied zelf geborgen wordt. Het op één oor leggen van wegen is ook in Danninge Erve I toegepast. De wateropgave zal geen problemen geven als het water van Danninge Erve I meegenomen wordt.

Kabels en leidingen

Aan de zuidwest zijde van het plangebied ligt een datatransportleiding van de KPN. Deze leiding dient verlegd te worden. Volgens de telecomwet kan deze kosteloos verplaatst worden. Aan de westzijde van het plangebied is tevens een persleiding van het Waterschap Reest en Wieden gelegen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is deze persleiding zodanig ingepast dat hiervoor geen extra kosten gemaakt hoeven te worden. Een aandachtspunt is dat het wel onduidelijk is op welke diepte de leiding ligt omdat het terrein ter plaatse is opgehoogd. Om de exacte diepte te bepalen dienen proefsleuven gegraven te worden.

Milieuhinder

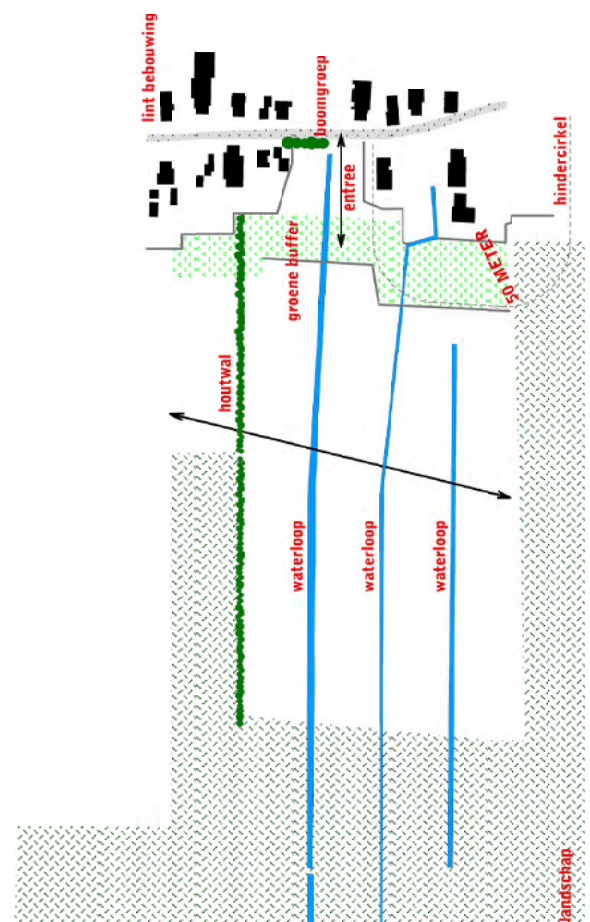
Een verkennend milieukundig bodemonderzoek (31 januari 2005) is uitgevoerd voor het gehele plangebied Danninge Erve I en II. Voor zover bekend, zijn er geen verontreinigingen van betekenis aanwezig. Hierdoor zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de milieukundige gesteldheid van de bodem voor het toestaan van woningbouw op deze locatie. Tevens wordt Danninge Erve II niet gehinderd door enige milieuzonering van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

Een verkennend milieukundig bodemonderzoek (31 januari 2005) is uitgevoerd voor het gehele plangebied Danninge Erve I en II. Voor zover bekend, zijn er geen verontreinigingen van betekenis aanwezig. Hierdoor zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de milieukundige gesteldheid van de bodem voor het toestaan van woningbouw op deze locatie.

Tevens wordt Danninge Erve II niet gehinderd door enige milieuzonering van nabijgelegen (agrarische) bedrijven. Als gevolg van een wijziging in functies aan de Dorpsstraat is de hindercirkel van 50 m niet van toepassing op het huidige plangebied (memo 16 december 2011).

Flora en fauna

Voor Danninge Erve I is een verkennend milieukundig bodemonderzoek (31 januari 2005) uitgevoerd waarmee voor het zuidelijk deel van de Weidelint geen belemmeringen zijn ten aanzien van het toestaan van woningbouw op deze locatie. Voor Danninge Erve I is reeds een ecologische beoordeling aanwezig. Danninge Erve II is vergelijkbaar en de verwachting is niet dat hier andere soorten dan in de 1e fase hebben gevestigd. Voor de verdere planvorming worden deze gegevens gebruikt. Bij voorbereidingen ten behoeve van de uitvoering kan nader onderzoek noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld voor ontheffingsaanvragen. Op dit moment is er geen nader onderzoek noodzakelijk in het kader van de Flora- en Faunawet.





natuurlijke (bouw)materialen



glas op het zuiden (zonne-energie)



dorpsboomgaard (multifunctionele ruimten)



natuurlijke oever (duurzaam waterbeheer)

1.8 Duurzaamheid

De gemeente Meppel heeft het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Bouwplannen moeten hiermee voldoen aan dit convenant. Nieuwveense Landen is de uitbreidingswijk van Meppel waar in de toekomst 'aangenaam duurzaam' geleefd kan worden. Ambities die in deze wijk vanuit duurzaamheid worden gesteld dienen als inspiratie voor Danninge Erve II. Wellicht dat de Nijeveense uitbreiding in de toekomst mee kan liften op onder andere de energievoorziening voor Nieuwveense Landen. Voorkeur heeft hiermee in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening te houden zodat hierop in de nabije toekomst aangesloten kan worden.

Water

Water is een belangrijk thema. Hierbij is het uitgangspunt om het water natuurlijk op de watergangen af te laten lopen. Door middel van infiltratie en inzigging waarbij natuurlijke oevers en plasbermen worden toegepast en door het verbreden van watergangen wordt de wateropgave gerealiseerd. Het vuilwater wordt afgevoerd op het riool.

Energie

Zonne-energie

De verkavelingsstructuur van Danninge Erve II is met name op het zuiden georiënteerd. Hiermee bieden de dakvlakken ruimte voor het plaatsen van PV-cellen en bieden de zuidelijk gerichte achtertuinen mogelijkheden om passieve energie in de vorm van glazen serres te realiseren.

Warmte Koudeopslag

Naast een collectieve energievoorziening is het wellicht mogelijk om bewoners voorlichting te geven over het toepassen van warmte koudeopslag in hun woning.

Multifunctioneel gebruik

Een woonbuurt met een dorps en Nijeveens karakter kenmerkt zich door het op verschillende manieren kunnen gebruiken van de openbare ruimte. Parkeerplaatsen zodanig inrichten dat er bij afwezigheid van auto's gespeeld kan worden, dat de rijweg ook gebruikt wordt als speelplek en dat de inrichting van de openbare ruimte uitnodigt om op straat te zijn. De combinatie van deze aspecten maakt dat een openbare ruimte als prettig wordt ervaren. Met name het multifunctionele gebruik van pleinen past in een dorp.

Daarnaast kunnen de groene openbare ruimten worden gebruikt als dorpsboomgaard, natuurspeelplek en andersoortige ruimten. Vaak zijn inwoners zelf inventief in het bedenken van wat te doen met dergelijke ruimten. Het aanleggen van een boomgaard kan dergelijke ideeën alleen maar versterken.

Bouw materiaal

Materiaal- en kleurgebruik dragen bij aan het duurzame karakter van een woonwijk. Met name is op het gebied van materiaal er voldoende keuze om duurzame producten en afwerkingen toe te passen. Bij voorkeur is het toepassen van natuurlijke materialen, eventueel streekeigen, met een duurzaamheidskeurmerk. Van belang is dat deze zonder chemicaliën en/of bestrijdingsmiddelen tot stand zijn gekomen/gemaakt.

2.0



8. Dorps-DNA

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN RAAMWERK

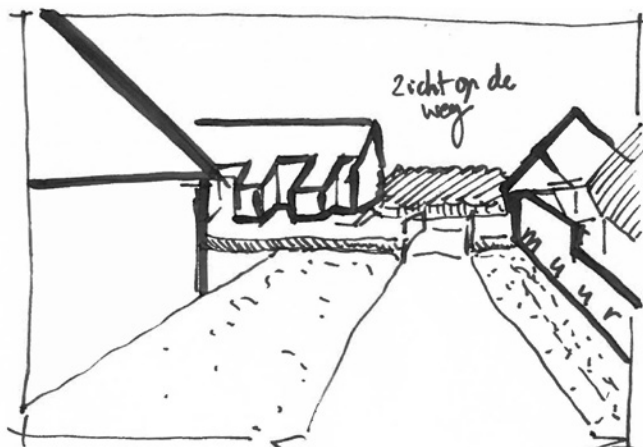
LANDSCHAPSTYPEN	
	laagveengebied
	zandgebied
GROEN	
	bos
	bomenrij, bomenlaan
	singel, houtwal
BLAUW	
	open water, meer, poel, vijverpartij
	vaart, sloot
GRIS	
	snelweg
	historische weg
	weg, straat
	spoorlijn
ROOD	
	historische bebouwing
	bebouwing
	kerk
	molen

2.1 Identiteit en ruimtelijke kwaliteit

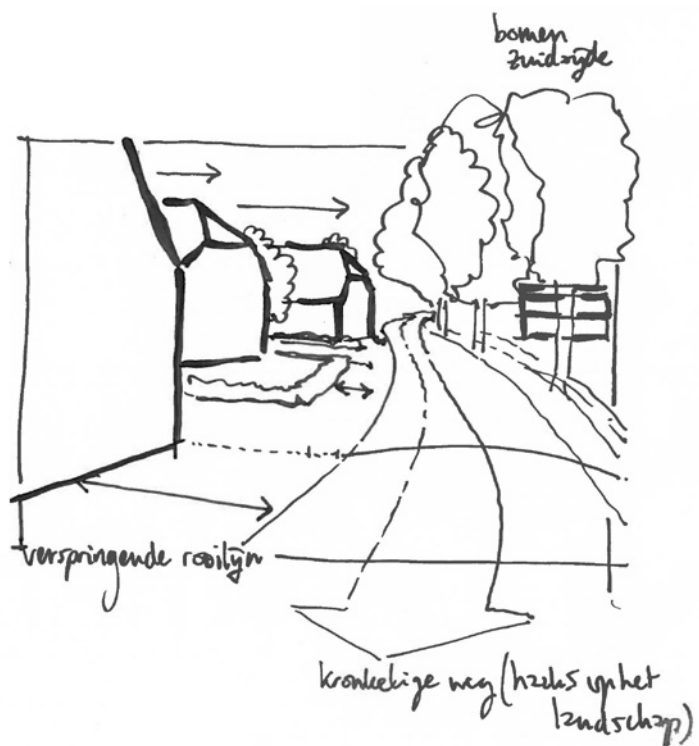
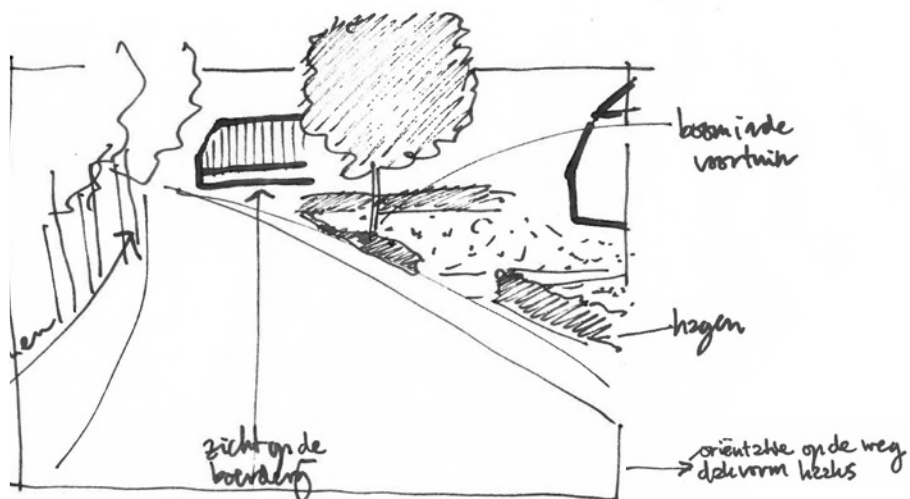
Identiteit

De identiteit, het dorps-DNA© van Nijeveen wordt bepaald door de historische ontwikkeling. Gelegen op een omgeving van zowel laagveen- als zandgebied wordt het gebied gekenmerkt door openheid van veengronden versus lange groene lanen en bospartijen. Deze afwisseling maakt dat met name het silhouet van de zuidkant van Nijeveen een divers beeld kent. Hierin is de waterstructuur van De Grift en andere watergangen zeer karakteristiek. De oriëntatie van de verkavelingsstructuur is noord-zuid gericht, haaks op het lint.

Na 1950 zijn de ‘achtererven’ van het lint met hoofdzakelijk woonbuurten en recreatieve terreinen uitgebreid. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde is Nijeveen uitgebreid met een gelijke schaal en maat. Met Danninge Erve II zal het “carré” van Nijeveen worden gecomplementeerd. De stedelijke bebouwing zal met de nieuwe uitbreidingswijk de komende decennia echter Nijeveen tot ca. 600 meter naderen. Dit heeft ruimtelijke consequenties voor de dorpsranden van het dorp. Met name de ontwikkeling van Danninge Erve als één buurt als onderdeel van Nijeveen en de overgang tussen dorp, landschap en stad spelen een belangrijke rol in de karakteristiek van het dorp.



gerasterende openbare ruimte
voor/zij/zichtvlakken.



9. Nijeveense karakteristieken

Ruimtelijke kwaliteit

Iedere plek heeft haar ruimtelijke kenmerken en bijzonderheden. Deze karakteristieken hebben een relatie met het dorp, het landschap en een relatie met het plangebied en haar omgeving. Deze karakteristieken zijn vertaald in tien uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het ruimtelijk concept en dus het voorliggend stedenbouwkundig ontwerp.

Versterken dorpsilhouet Nijeveen

Danninge Erve vormt het nieuwe silhouet van het dorp Nijeveen. Versterken van het dorpsse aanzicht is uitgangspunt. Het uitgangspunt is een diversiteit aan hoogten in het dorpsaanzicht.

Ontwikkelen van een groene afhechting

De structuur van de openheid van veengronden en de singels en bosaanplantingen in het gebied maken de rand van Nijeveen met name aan de zuidzijde zeer divers. Een groene rand rondom het dorp versterkt deze karakteristiek.

Respect voor het lint en erven

Nijeveen is oorspronkelijk een dorpslint waar achter de agrarische gronden lagen. De huidige achtererven verwijzen naar deze periode. Afstand houden tot en het zichtbaar houden en maken van deze ervenstructuur is een wezenlijk onderdeel van de nieuwe woonbuurt. Belangrijke kenmerken die terug komen in het plan zijn het toepassen van variabele voorgevelrooilijnen, het aanleggen van hagen op het eigen erf en het toepassen van streekeigen bomen.

Versterken landschappelijke ondergrond

De ligging op zowel zand als veen maakt de locatie bijzonder. Door in te spelen op de karakteristiek van beide type gronden wordt de landschappelijke ondergrond zichtbaar.

Benutten van de cultuurhistorie van Nijeveen

De verkavelingsstructuur, het karakteristieke dorpslint en de aanwezigheid van monumentale gebouwen zoals de molen en de kerk maken dat cultuurhistorie aanleiding geeft tot oriëntatie, verbindingen en zichtlijnen, waarmee deze wordt versterkt.

Natuurlijke overgang Nijeveen en Nieuwveense Landen

De overgang tussen Nijeveen en Meppel is van groot belang met de komst van de nieuwe wijk Nieuwveense Landen. De openheid van de veengronden en de beslotenheid van het dorp zijn uitgangspunt.

Aansluiten op recreatieve routes

Nijeveen is verbonden met haar omgeving via het oorspronkelijke lint en hier haaks op, de 1e Nijeveense Kerkweg en de Meppelerweg. Via het Millenniumbos loopt een informeel wandelpad richting de Gedeputeerde Dekkerweg. Met een goede fiets- en wandelverbinding wordt het gebruik hiervan vergroot en wordt de recreatieve waarde tussen Nijeveen en Meppel vergroot. Met de komst van Nieuwveense Landen is het zeer wenselijk om een aantrekkelijke route door het open gebied te realiseren.

Gefaseerde uitvoering waarbij elke fase afzonderlijk af is

Een autonome groei van Nijeveen in tijden waar de verkoopbaarheid van woningen onzeker is vraagt om een duidelijke fasering. Elke fase kent een ruimtelijke structuur waarbij een aanbod is van verschillende type woningen, aansluitend bij de wensen vanuit het dorp.

Ruimtelijke samenhang in beeldkwaliteit tussen de verschillende fases

Iedere fase is een afgerond geheel. De samenhang tussen de fases is gebaseerd op een ruimtelijk raamwerk van woonbuurten en een robuuste groenstructuur. Danninge Erve is als één buurt en onderdeel van het gehele dorp. Met deze woonbuurt is het carré van Nijeveen compleet.

Danninge Erve als één buurt

De historische ontwikkeling van Nijeveen toont een dorpslint met inmiddels bebouwde achtererven. Deze erven hebben allen hun eigen schaal en maat en hebben ieder een eigen karakteristiek. Met Danninge Erve II wordt de woonbuurt Danninge Erve gecomplementeerd. Met doorgaande verkeersverbindingen, het behoud van de verkavelingsrichting en het vormgeven van de gehele dorpsrand van Danninge Erve vormt de nieuwe woonbuurt één geheel.



10. Groen



11. Infrastructuur



12. Kavelrichting



13. Blauwgroene structuur



14. Ruimtelijk raamwerk

2.2 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept toont de toekomstige schets voor de blauwe, groene, grijze en rode kansen voor het gebied.

Groene verbinding

De Nijeveense dorpsrand laat een divers beeld zien van rood en groen in het dorpsilhouet. De verhouding bebouwing ten opzichte van de massa en ruimte verschilt in de gehele dorpsrand. Met name aan de zuidwestzijde is een divers beeld van (erf)beplanting en open ruimten. Aan de noordzijde is een meer monotoon beeld van weinig beplanting en dus veel bebouwing en veel dezelfde kaprichting en hetzelfde gebruik van kleur- en materiaal. Een nieuwe robuuste en groene verbinding tussen Nijeveen en Meppel moet het gevarieerde beeld aan de zuidzijde van Nijeveen versterken.

Groen en water

Het groene casco bestaat uit drie groengebieden die hiermee een divers dorpsilhouet geven. Samen met de bebouwing geeft zij een uitgebalanceerde verhouding van rood en groen. Daarnaast is de groenstructuur onderdeel van het casco om elke fase als één geheel af te ronden. Het verkavelingspatroon van sloten en weilanden zorgt voor een noordzuidrichting binnen het plangebied. Aansluiten bij deze richting versterkt de verkavelingsstructuur.



15. Groene verbinding

Infrastructuur

Door de woonbuurt op verschillende manieren met het dorp, de omgeving en het landschap te verbinden ontstaat een aantrekkelijk en bereikbaar gebied. Recreatieve fietsroutes verbinden Nijeveen met Meppel. Nieuwe wandelroutes verbinden het dorp met de wijk en het landschap.

Kavelrichting

In het ruimtelijk concept is oriëntatie op de zon uitgangspunt, zodanig dat passieve en/of actieve zonne-energie opgewekt kan worden. Door bijvoorbeeld het plaatsen van PV-cellen op dakvlakken of het toepassen van serres of kassen aan de woning kan de wijk ook op het gebied van energie een duurzaam karakter krijgen.

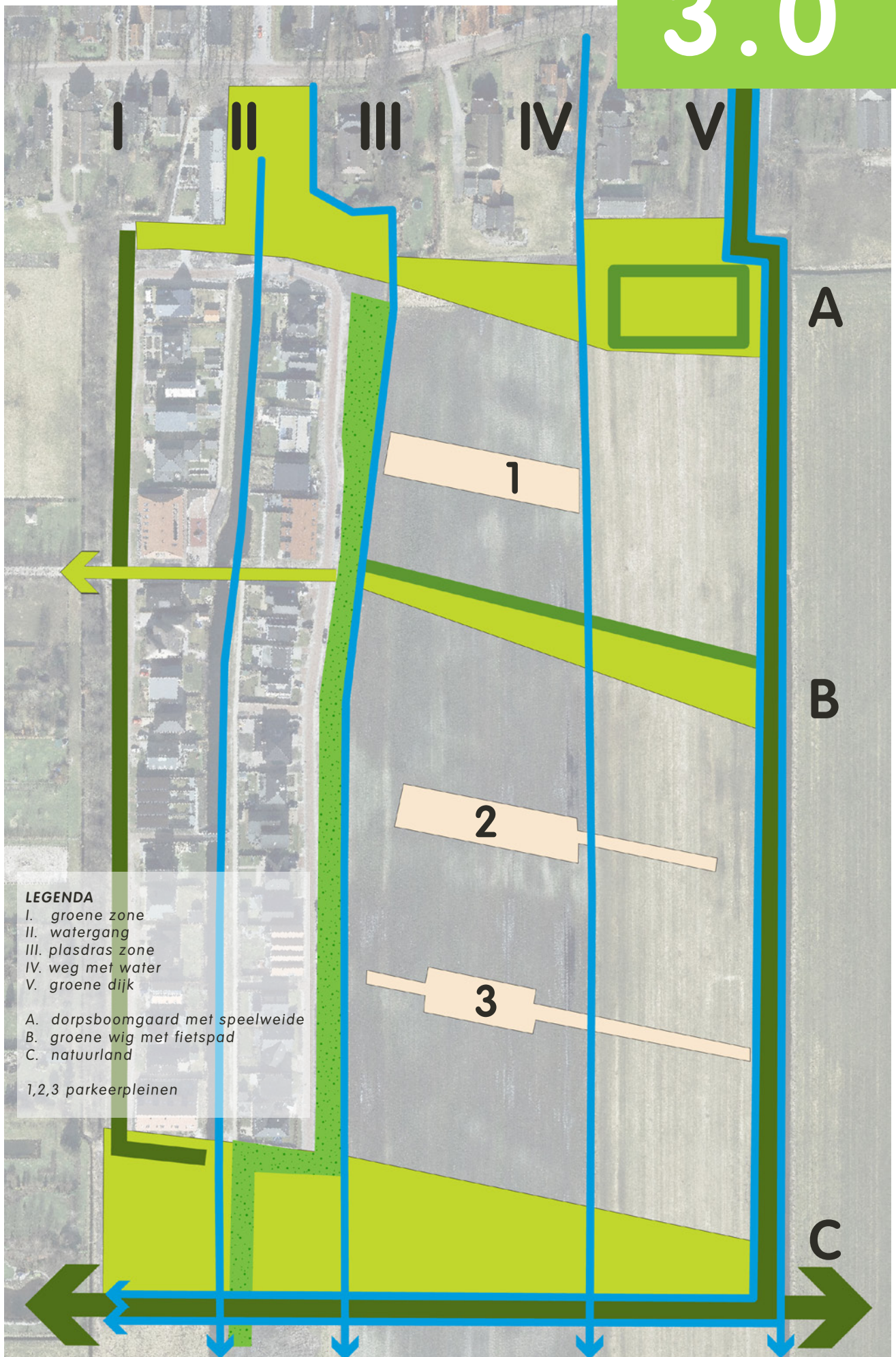
2.3 Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk geeft een beeld van de stedenbouwkundige opzet qua massa en differentiatie. In oostwestelijke richting sluit de bebouwing aan op de richting vanuit Danninge Erve I. Hiermee ontstaan drie pleinen waarlangs dorps en compact wordt gebouwd. De drie pleinen worden verbonden door twee linten waarlangs vrijstaande woningen en vrije kavels komen. Zo ontstaat een variatie in massa en open ruimten.

Aan de zuidkant van Danninge Erve II wordt ruimte vrijgehouden voor bijzondere woontypen, zoals een boerderijtype. Deze typen kunnen naast een woonfunctie bijvoorbeeld ook een recreatieve of maatschappelijke functie krijgen. Door deze in een groene ruimte in te passen wordt aangesloten bij de Ruimtelijke visie Nijeveen waarbij aangegeven wordt dat bij de huidige woonfunctie ook daarbij behorende niveau van voorzieningen hoort. Duurzame dorpsranden zijn een opgave waarbij ook gezocht kan worden naar recreatieve en groenvoorzieningen in en om de kern.

Het ruimtelijk raamwerk zorgt daarnaast in elke afzonderlijke fase voor een kwalitatieve rand als afgerond dorp. Met een groen, blauw en grijs casco ontstaat een vierdeling waarbij op de korte en lange termijn een dorpsilhouet ontstaat dat af is.

3.0



16. Blauw-groene casco

DO DANNIGE ERVE II



3.1 Groenblauwe casco

De opzet van het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van het benutten van de bestaande water-, groen- en infrastructuur en om deze in te zetten bij de toekomstige ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt. Vanuit de landschappelijke ondergrond is er een heldere noord-zuid gerichte landschappelijke richting aanwezig. Haaks hierop is kenmerkend voor Nijveen de kronkelende structuur van wegen en de verspringing van rooilijnen ten opzichte van deze wegen. Deze karakteristiek komt terug in het groenblauwe casco van Danninge Erve II.

De groenblauwe zones (I t/m V)

Het stedenbouwkundig plan van Danninge Erve II wordt gedragen door het groenblauwe casco. Dit casco bestaat uit zowel een noord-zuid als een oost-west gerichte geleding, waarmee de woonbuurt wordt verankerd in haar omgeving. Noord-zuid gaat het hier om een vijftal zones.

. Zone I is de groene zone aan de westzijde van Danninge Erve I. Zij vormt een groene buffer tussen het dorp en de uitbreidingswijk en benadrukt de verticale geleding. De zone dient tevens als groene zone, de voortuin van Danninge Erve I.

. Zone II is de watergang waarlangs een openbaar wandelpad is gelegen. Vanwege de achterkanten die aan deze openbare watergang zijn gelegen, kent het gebied een besloten karakter. Het verbreden van de watergang zorgt ook hier voor een accent op de verticale lijnen in het gebied.

. Zone III is een plasdras zone met een natuurlijke watergang als referentie. Door dit gebied zal een wandelpad gaan lopen die noord en zuid met elkaar verbindt.

. Zone IV is de bestaande watergang die als singel in het plan wordt opgenomen. Hierlangs komt de ontsluiting te liggen.

. Zone V is een nieuw aan te leggen groene dijk. Deze dijk zal aan de oost- en zuidzijde van Danninge Erve II dienst doen als groene buffer en de dorpsrand van Nijveen verzachten. Deze zone zal bestaan uit een nieuw te graven watergang. Uitgangspunt van deze vijf zones is het benadrukken van de verticale lijnen in het gebied en het bieden van een diversiteit aan water en groen.

Danninge Erve vormt dé afronding van Nijveen, waarmee een nieuw dorpsilhouet met een groen karakter wordt ontwikkeld. De boomgaard is de sociale plek in de woonbuurt. Zij vormt





Speelweide



Boomgaard



Speelelementen in het groen



Knotwilgen en elzen



Landelijk gebied

de entree en hier kan men elkaar ontmoeten en gezamenlijk evenementen organiseren. De boomgaard vormt tevens de respectvolle overgang tussen de (voormalige) agrarische achtererven van de Dorpsstraat, het karakteristieke dorpslint en de nieuwe woonbuurt. Met deze groene ruimte ontstaat zicht op de kerk en de begraafplaats nabij de 1e Nijeveense Kerkweg. Aan de westzijde in dit groengebied is er een mogelijkheid om in de toekomst een functie 'wonen met nevenfunctie' op te nemen. Dit erf zal dan aansluiten bij het karakteristieke dorpslint en recht doen aan de boomgaard en de nieuwe woonbuurt.

De centraal gelegen groene wig verbindt Danninge Erve II met het dorp. Vanuit het dorp loopt van west naar oost een fietspad, begeleid door een houtingel. De groene wig is tevens geschikt voor natuurspeelplaatsen voor de leeftijdsgroep van 0 tot 4 jaar. Het natuurland aan de zuidzijde is een belangrijke ruimte die het groene aanzicht vormt van het dorp. Een dorpse rand bestaat uit een goede balans tussen bebouwing en groene massa en ruimte. Hier wordt dan ook gestreefd naar een groene buffer, een houtsingel met daarin opgenomen de mogelijkheid om hier Nijeveense boerderijtypen te realiseren. Dit natuurland vormt de overgang naar Meppel en de nieuwe wijk, Nieuwveense Landen. Een meer robuuste groenstructuur doet hier recht aan deze overgang. Het zuidelijk gelegen Millenniumbos zou juist een meer open karakter kunnen krijgen om zo de open ruimten van de veengronden in het gebied te benadrukken en het relatief compacte nieuwe dorpssilhouet op het zand zichtbaar te maken. De functie van het Millenniumbos als compensatiebos kan door de nieuwe dorpsrand van Nijeveen worden overgenomen. Hierbij worden streekeigen gemengde bomen toegepast.

De groene openbare ruimten (A, B en C)

Oost-west gericht richt het casco zich op de verbinding tussen het dorp en de afhechting van het dorp.

De dorpsboomgaard met speelweide

Aan de noordzijde ligt de boomgaard met speelweide (A). Zij vormt de overgang tussen de nieuwe woonbuurt en de erven aan de Dorpsstraat. Het zicht op de kerk en de begraafplaats is hier van groot ruimtelijk belang. De boomgaard vormt de entree van het gebied, een gemeenschappelijke ruimte die de buurt met het dorp verbindt. Aan de westzijde van de watergang is hier dan ook ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke functie.



18. Water

De groene wig (B)

Centraal in het casco bevindt zich de groene wig. Deze wig verbindt het dorp met Danninge Erve I en II en loopt door tot aan de groene dijk. Het is een fietspad dat verbindt. In de groene wig zijn tevens kleinschalige spelelementen gelegen. Het is een plek voor de allerkleinsten in het gebied.

Natuurland (C)

Aan de zuidkant bevindt het natuurlijke land dat de overgang vormt met het landschap. Zij bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van Nijeveen.



Afvoer regenwater



Riet

De pleinen (1 t/m3)

In het blauwgroene casco bevinden zich tevens de stenige ruimten. Dit zijn drie pleinen die de verschillende fases in het plan met elkaar verbinden. Zij vormen de openbare plekken waar geparkeerd en gespeeld kan worden, maar vormen een ontmoetingsruimte voor de bewoners. De huur- en koopwoningen aan het plein krijgen hiermee een eigen gemeenschappelijke ruimte die aansluit bij het dorpse karakter. Zij gebruiken het plein met name als parkeerplein. Het plein zal echter op dorpse wijze worden ingericht waarmee informeel gebruik wordt gestimuleerd.

Water

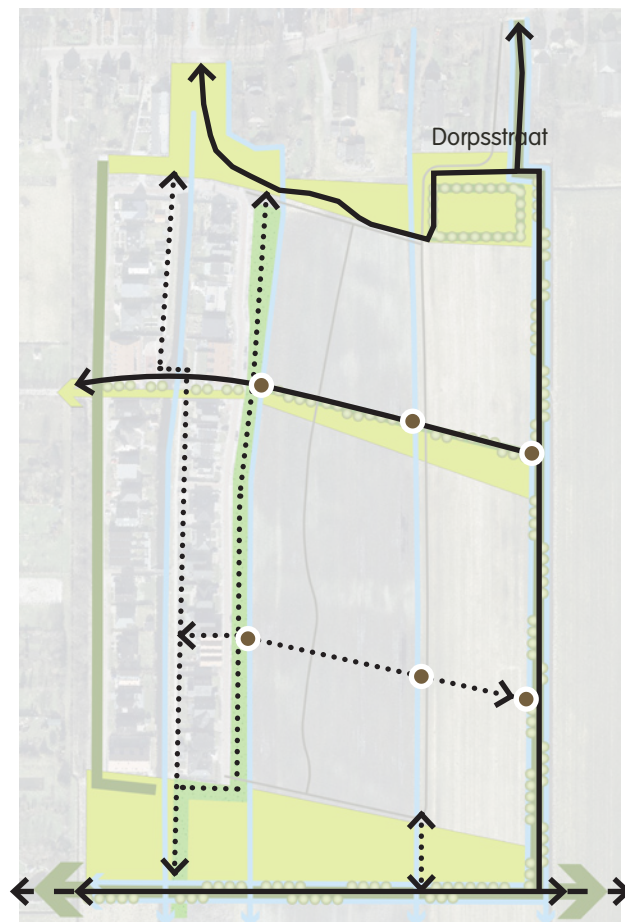
Water is een belangrijk thema in het gebied. De bestaande watergangen zullen worden benut om het water vast te houden, te bergen en vervolgens af te voeren. Hierbij is het wateroppervlak circa 10% van het verhard oppervlak. De natuurlijke hoogteligging van het plangebied is leidend voor de indeling van de peilvakken. Het gebied ligt tonrond en zal het water naar de watergangen afwateren. Het waterpeil in de sloten varieert van 0,81- tot en met 0,91- NAP.

Voldoende openbaar water is noodzakelijk om de hoeveelheid neerslag te kunnen bergen. Hierbij wordt aan de westzijde de watergang verbreed met een plasdras zone. Naast voldoende waterberging ontstaat er hier een aantrekkelijke natuurlijke oever. De centraal gelegen watergang wordt behouden en aangeplant waarmee zij past binnen de landschappelijke omgeving.

Aan de oostzijde wordt een extra watergang toegevoegd. Hiermee draagt zij bij aan de natuurlijke waterberging. Zij vormt tevens de natuurlijke afscheiding tussen privé en openbaar gebied.



19. Autoroutes



20. Fiets- en wandelroutes



21. Pleinen



dorpse straten



fietspad



kunstwerk



parkeerplein

Routes en pleinen

Autoroutes

De hoofdontsluiting van Danninge Erve II sluit direct aan op de Dorpsstraat ter plaatse van het open weiland. Daarnaast sluit het stedenbouwkundig plan van Danninge Erve II aan op Danninge Erve I. De verkeersstructuur van Danninge Erve I, zowel voor auto als voor voetgangers en fietsers, loopt door in Danninge Erve II. Er komen twee autoverbindingen met het Weidelint, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde.

Fiets- en wandelroutes

Danninge Erve I wordt op dit moment met het dorp Nijveen en haar omgeving verbonden via een wandelpad centraal door Danninge Erve I. Dit pad sluit aan de zuidkant aan op het Millenniumbos en aan de noordkant op de Dorpsstraat. In het stedenbouwkundig plan wordt het wandelnetwerk uitgebreid, zowel noord-zuid als oost-west. Hiermee wordt Danninge Erve één buurt en verbonden met het dorp.

Voor fietsers loopt er op dit moment een verbinding vanuit het dorp via de Hulslen en Danninge Erve I. Het fietsnetwerk wordt uitgebreid met een fietspad begeleid door een houtsingel om Danninge Erve II heen. Tevens wordt de oostwest verbinding doorgetrokken tot deze houtsingel. Aan de zuidkant wordt het fietspad verlengd via het Millenniumbos naar Meppel en daarmee naar de toekomstige wijk Nieuwveense Landen. Indicatief is er zowel aan de zuidwest- als zuidoostkant een fietspad gestreept weergegeven om in de toekomst de gehele zuidelijke rand van Nijveen per fiets te verbinden. Deze verbinding loopt mogelijk van zowel Het Nijveen als het Griffestuk tot aan de 1e Nijveense Kerkweg.

In het plangebied zullen 4 verkeersbruggen komen voor het autoverkeer en 6 fiets-/voetgangersbruggen (zie afbeelding).

Pleinen (1 t/m 3)

In Danninge Erve II zijn drie stenige openbare pleinen gelegen. Zij hebben zowel een parkeer- als pleinfunctie. De pleinen hebben een besloten karakter en aan beide zijden wordt haaks geparkeerd. Het zuidelijk gelegen plein wordt middels een voetgangersbrug verbonden met zowel Danninge Erve I als de houtsingel aan de oostzijde van het plangebied.

Legenda

-  Auto
-  Fiets
-  Voetganger
-  Brug
-  Indicatief



22. Definitief stedenbouwkundig ontwerp

3.2 Definitief stedenbouwkundig ontwerp

Het definitief stedenbouwkundig ontwerp is opgebouwd vanuit het groenblauwe casco. Bestaand en nieuw water en het toevoegen van groene ruimten zorgen voor een sterk blauwgroen casco waarbinnen de 'rode' ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Aan de noordkant wordt een openbare ruimte met boomgaard en speelweide gerealiseerd. Deze openbare ontmoetingsruimte vormt de entree van de woonbuurt, maar vormt tevens de overgang tussen de (voormalige) agrarische achtererven en het plangebied. Deze groene ruimte zorgt tevens voor ruimte tussen het bestaande en het nieuwe dorp. Hierdoor ontstaat zicht naar de kerk op de kruising van de Dorpsstraat en de 1e Nijeveense Kerkweg.

De westelijke ontsluiting van het ontwerp kronkelt door het plan, de oostelijke ontsluiting ligt direct aan de singel. Hiermee benadrukt zij de verticale lijnen in het landschap en refereert zij naar de kronkelende Dorpsstraat. Deze twee ontsluitingswegen verbinden verschillende ruimten in het plan.

De groene wig is een groene ruimte die aansluit op de fietsverbinding vanuit Danninge Erve I. Zij opent naar het landschap. Middels een fietspad sluit zij aan op de groene dijk. Kleine speelelementen geven de groene wig een belangrijke sociale waarde. De meest zuidelijke rand is de natuurlijke rand en vormt de groene zuidrand van het dorp. Hier is ruimte gereserveerd om een programma te realiseren dat qua massa en vorm aansluit bij de agrarische rand en achtererven van Nijeveen.

Legenda

	<i>nieuwe bebouwing</i>
	<i>bestaande bebouwing</i>
	<i>reservering bouwvlak extra kavels</i>
	<i>water (bestaand en nieuw)</i>
	<i>bomen (nieuw)</i>
	<i>plasdras zone (buiten plangebied)</i>
	<i>openbaar groen</i>
	<i>rijweg</i>
	<i>wandel- en fietsroute</i>
	<i>indicatieve verbinding</i>

De nieuwe dorpsrand

De verhouding rood en groen is essentieel voor de ruimtelijke beleving van een dorpsrand. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een differentiatie in de dorpsrand door het toevoegen van een informele rand in de vorm van een houtsingel. Daarnaast grenzen de groene ruimten aan het open landschap. Onderscheid tussen deze ruimten, de boomgaard, houtsingel en het natuurland, maakt dat zij duidelijk verschillend van karakter zijn en hiermee een divers beeld opleveren.

Een duurzaam ontwerp

Daarnaast kent het plan een zuidwest gerichte oriëntatie. Een duurzame woonbuurt is een buurt waar mogelijkheden zijn om enerzijds duurzaam samen met de buurt te leven en anderzijds duurzaam te leven. Duurzaam samen leven komt terug in de compacte bouw van woningen en de openbare ruimte die gericht is op activiteiten voor de buurt. Daarnaast geldt voor de gehele buurt dat er zongericht gebouwd wordt. Streven is de dakvlakken op de zon te oriënteren zodanig dat zonne-energie opgewekt kan worden. Daarnaast biedt de oriëntatie op het zuiden mogelijkheden om serres en andere glazen bouwwerken toe te passen in relatie tot passieve zonne-energie.

Een duurzaam ontwerp laat ook een ontwerp zien dat aansluit bij haar omgeving. Danninge Erve I en II vormen één gebied. De beeldkwaliteitseisen voor Danninge Erve II dienen dan ook aan te sluiten bij de gerealiseerde kwaliteit uit Danninge Erve I.



RUIMTEGEBRUIK

	woningtype	aantal	oppervlakte
Huur			
Middelduur	rijwoningen	6	978
Duur	rijwoningen	2	600
Totaal		8	1.578
Koop			
Goedkoop	rijwoningen	16	2.530
Betaalbaar	2-onder-1-kap	22	5.180
Middelduur	2-onder-1-kap	14	5.180
Duur	vrijstaand	39	21.535
Zeer duur	vrijstaand	15	11.290
Totaal		106	45.715
Totaal uitgeefbaar		114	47.293
Extra uitgeefbaar			
Extra uitgeefbare kavels		3	7.154

4.1 Woonprogramma

In Danninge Erve II worden 117 woningen gerealiseerd. Dit komt overeen met de doelstelling om maximaal 117 woningen te realiseren. De verdeling van woningtypen bedraagt 8 huurwoningen (8%) en 109 koopwoningen (92%). Dit percentage wijkt af ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten (februari 2011). De bestaande huurwoningvoorraad in het dorp Nijveen wordt voldoende geacht om huurders in te huisvesten waardoor er verhoudingsgewijs meer koopwoningen in Danninge Erve II komen. De koopwoningen zijn verdeeld in 16 goedkope vier-onder-een-kapwoningen, 22 betaalbare en 14 middeldure twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast zijn er 39 dure vrijstaande woningen en 15 zeer dure vrije kavels. Hiermee komt het aantal vrijstaande woningen op 54 (48%).

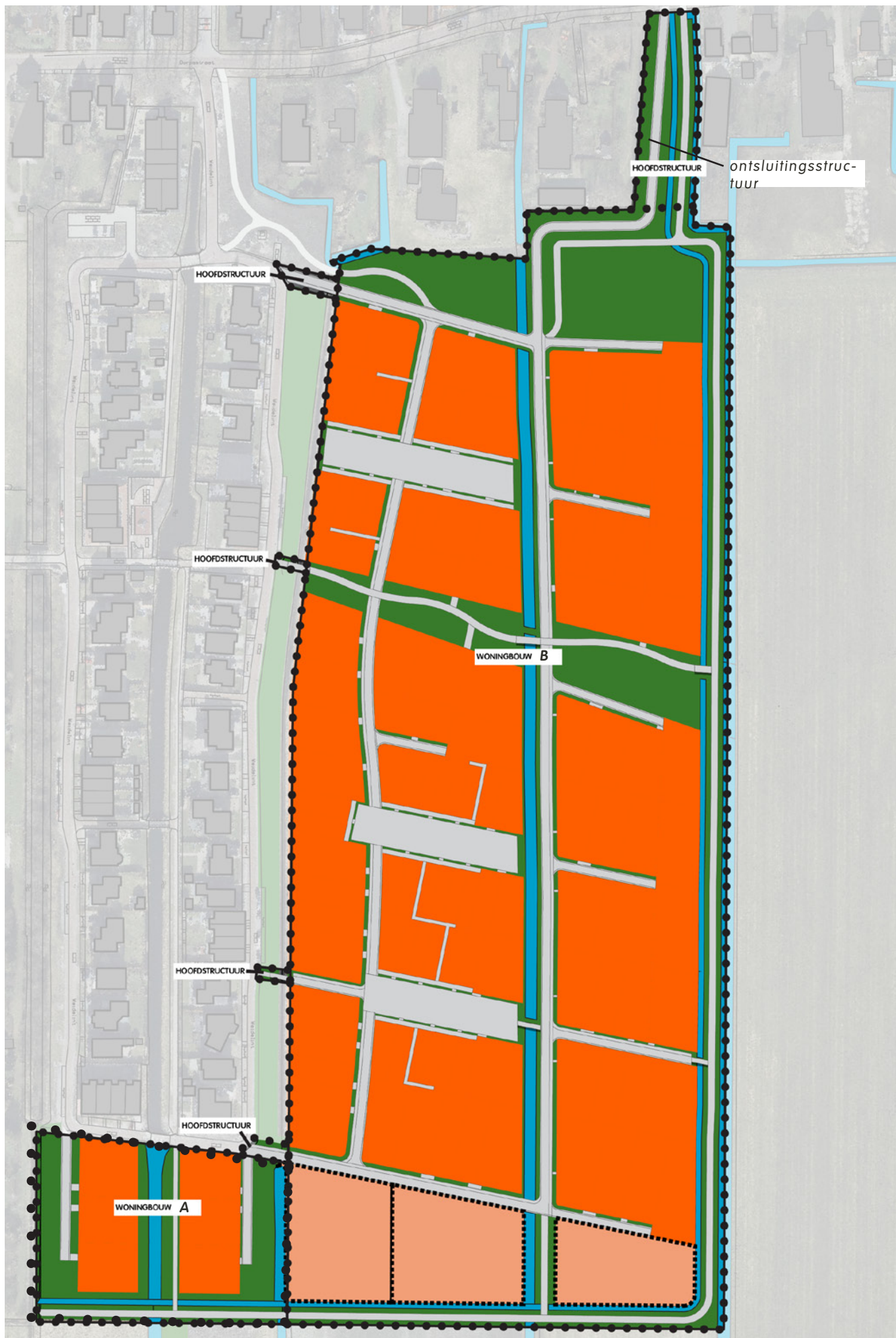
In de buitenrand van Danninge Erve II is er ruimte beschikbaar om 3 grote kavels met een bijzondere bestemming toe te staan. Voorkeur heeft een woongebouw met een functie (bijvoorbeeld atelier, bed and breakfast e.d.) zodat deze zowel overdag als in de avond- en weekenduren levendigheid biedt voor de buurt.

Particulier en collectief opdrachtgeverschap

Danninge Erve II biedt goede kansen voor particulier opdrachtgeverschap (collectief of individueel). In deze vorm van woningbouw is in de omgeving van de gemeente Meppel weinig aanbod beschikbaar terwijl de vraag groot is. Vanuit het woonbeleid is aangegeven dat het aanbod moet bestaan uit grondgebonden woningen. Hierbij wordt gedacht aan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een relatief fors aandeel vrijstaand.

Dichtheid

In het definitief stedenbouwkundig ontwerp worden in gebied B 111 woningen gerealiseerd. De woningdichtheid van het totale plangebied van 100.550 m² (10,1 ha.) komt hiermee op ca. 11 woningen per hectare.



24. Ruimtegebruik (bruto plangebied)

Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (4e GREX) d.d. 23 juli 2012			
		totaal	
Woningbouw gebied A		aantal woningen	
Uitgeefbaar woningbouw	4.020	6	4.020
Infrastructuur	1.000		
Parkeren	0		
Groen en water	3.480		
		8.500	
Woningbouw gebied B		aantal woningen	
Uitgeefbaar woningbouw	47.293	114	47.293
Extra uitgeefbaar (natuurland)	7.154	3	7.154
Infrastructuur	16.068		
Wegen	10.724		
Fietspad	3.230		
Parkeren	2.114		
Groen	14.039		
Bermen	1.703		
Overig groen	12.336		
Water *	4.296		
Bestaand water	1.596		
Nieuw water	2.700		
		88.850	
Hoofdstructuur gebied B		m2	
Ontsluitingsstructuur (incl. groen)	1.900		
Nieuw water	200		
Fietsverbinding	800		
Ontsluitingswegen Danninge Erve I	230		
Ontsluiting fiets/voetganger Danninge Erve I	70		
		3.200	
Totaal		100.550	58.467
Extra nieuw water (buiten plangebied)		950	
Totaal water (excl. extra water)		4.496	

LEGENDA	
	uitgeefbaar
	extra uitgeefbaar
	infrastructuur
	groen
	water

4.2 Ruimtegebruik

Het plangebied Danninge Erve Zuid bestaat uit een gebied A en B. De verkavelingsstudie (9 januari 2011) op basis van het programma uit de Nota van Uitgangspunten biedt een uitgeefbaar gebied van 43.450 m² (43,2%). In het proces van verkavelingsstudie naar voorlopig stedenbouwkundig ontwerp tot het definitief stedenbouwkundig ontwerp is het uitgeefbaar gebied toegenomen tot 47.293 m². Dit is een verschil van 3.843 m².

Het bruto plangebied (gebied A en B) bedraagt 100.550 m². De oppervlakte van gebied A is 8.500 m² en van gebied B 92.050 m². Gebied B is in de grondexploitatie opgedeeld in twee gebieden, namelijk het woongebied (88.850 m²) en de hoofdstructuur (3.200 m²). Voor Danninge Erve Zuid (gebied A en B) geldt dat is: 51.313 m² (47,0%) voor uitgeefbare grond, 17.088 m² (18,8%) voor infrastructuur, 17.519 m² (17,1%) voor groen en, 4.496 m² (4,4%) voor water.

In het definitief stedenbouwkundig ontwerp zit een totaal extra uitgeefbaar gebied van. 7.154 m². Inclusief het extra uitgeefbaar gebied van 7.154 m² is het totaal uitgeefbaar gebied 58.467 m² (59,6%). Dit extra uitgeefbaar gebied bestaat uit 3 extra kavels van ca. 7.154 m² in gebied B. In de grondexploitatie wordt de helft van dit extra uitgeefbaar gebied, ca. 3.577 m², meegenomen à €125,- per m². Op basis van deze aantallen is de definitieve GREX berekend.

Voor de watertoets is het noodzakelijk om voldoende nieuw water (10% van de verharde delen) op te nemen. In het vervolgtraject zal dit nader worden uitgewerkt. Aan de westzijde van het plangebied is ruimte aanwezig om extra water te realiseren. Tevens zal dan het waterpeil in het plan worden meegenomen.

Programma en typologie woningen						Kavelgrootte				Footprint woningen			
type		verhouding	perc.	aantal		b (m1)	d (m1)	kavel (m2)	opp. (m2)	b (m1)	d (m1)	bxh	opp. (m2)
huur	H (5) middelduur	rij	huur 8%	90%	6	6,0	25,0	150	900	6	10	60	360
	H (5) duur	rij		10%	2	6,6	25,0	165	330	6,6	10	66	132
koop	I (4) goedkoop	rij	koop 92%	15%	16	6,0	25,0	150	2.400	6	10	60	960
	II (2) betaalbaar	2-1 kap		20%	22	8,0	25,0	200	4.400	6	10	60	1.320
	III middelduur	2-1 kap		15%	14	10,5	30,0	300	4.200	7	10	70	980
	IV duur	vrijstaand		40%	39	15,0	35,0	550	21.450	8	12	96	3.744
	V zeer duur	vrije kavel		10%	15	20,0	35,0	750	11.250	8	12	96	1.440
	extra kavel zuidrand					3							
100%					117	44.930				8.936			



Fase 1

	woningtype	aantal
Huur		
	Middelduur rijwoningen	6
	Duur rijwoningen	2
	Totaal	8
Koop		
	Betaalbaar 2-onder-1-kap	4
	Middelduur 2-onder-1-kap	0
	Duur vrijstaand	8
	Zeer duur vrijstaand	1
	Totaal	13
	Totaal uitgeefbaar	21

Fase 2

	woningtype	aantal
Koop		
	Goedkoop rijwoningen	8
	Betaalbaar 2-onder-1-kap	10
	Middelduur 2-onder-1-kap	2
	Duur vrijstaand	8
	Zeer duur vrijstaand	2
	Totaal	30
	Totaal uitgeefbaar	30

Fase 3

	woningtype	aantal
Koop		
	Goedkoop rijwoningen	8
	Betaalbaar 2-onder-1-kap	4
	Middelduur 2-onder-1-kap	4
	Duur vrijstaand	7
	Zeer duur vrijstaand	1
	Totaal	24
	Totaal uitgeefbaar	24

Fase 4

	woningtype	aantal
Koop		
	Betaalbaar 2-onder-1-kap	4
	Middelduur 2-onder-1-kap	8
	Duur vrijstaand	16
	Zeer duur vrijstaand	11
	Totaal	39
	Totaal uitgeefbaar	39

4.3 Fasering

Danninge Erve II zal in vier fases worden uitgevoerd. Met een totaal van 114 woningen en 3 extra uitgeefbare kavels, een uitgifte van 7 à 11 woningen per jaar zal de realisatie circa 12 jaar in beslag nemen. In fase 1 t/m 4 zullen respectievelijk 21, 30, 24 en 39 woningen worden gerealiseerd.

In de eerste fase zal een tijdelijke bouwweg worden aangelegd. Deze wordt direct aangesloten op de Dorpsstraat en zal uiteindelijk na realisatie van Danninge Erve II de hoofdontsluiting vormen. De fasering van het stedenbouwkundig plan is indicatief weergegeven.

In fase 1 zal het noordwestelijk deel worden aangelegd samen met de hoofdstructuur van de entree en ontsluiting op zowel Danninge Erve I als de Dorpsstraat. Tevens wordt de boomgaard aangelegd tot aan de nieuwe watergang.

De vier fasen kennen een spreiding in woningtypologieën waarmee een dorpse diversiteit wordt nagestreefd en een gemengd programma ontstaat. Tevens wordt er extra aandacht besteed per fase aan de afronding en de groene afronding. Onderstaand overzicht bevat een verdeling van de verschillende woningcategorieën per fase. In fase 1 worden de huurwoningen gerealiseerd. Samen met betaalbare en middeldure twee-onder-een kapwoningen staan zij aan het plein. Daar omheen staan de duurdere en vrijstaande woningen. Ten zuiden van fase 1 wordt het westelijk deel van de groene wig aangelegd.

In fase 2 wordt het middengedeelte ontwikkeld. Hiervoor zal de bestaande watergang worden verbreed waarlangs een tijdelijk bouwweg komt te liggen. In deze fase wordt aan de zuidkant de mogelijkheid geboden om via deze bouwweg gebied A te ontwikkelen.

In fase 3 wordt het laatste woongebied ten westen van de tijdelijke bouwweg ontwikkeld en kan aan de zuidkant het extra uitgeefbaar gebied worden aangelegd of ontwikkeld.

In fase 4 wordt het oostelijk deel aangelegd. Tevens wordt in deze fase het fietspad aan de oost- en zuidkant aangelegd en is het mogelijk de fietsverbinding tot stand te brengen met de 1e Nijveense Kerkweg.



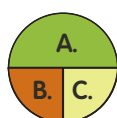


langsparkeren (Danninge Erve I)



parkeren op het plein

LEGENDA



- A. parkeerbalans
B. parkeren op het eigen terrein
C. parkeren in de openbare ruimte

4.4 Parkeren

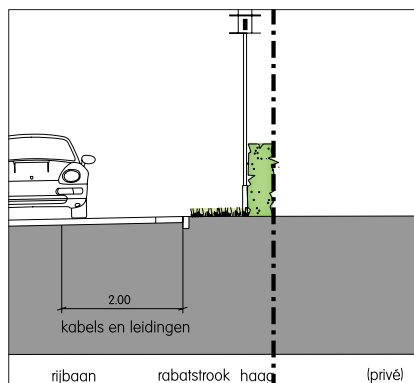
Uitgangspunt is dat het parkeren in het plangebied en per fase wordt opgelost. In totaal zullen er in het plangebied 160 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Omdat het plangebied in vier fasen wordt ontwikkeld en elke fase afzonderlijk af moet zijn, geldt dat bij iedere fase voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor fase 1 tot en met 4 geldt dan ook dat respectievelijk 50, 40, 40 en 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen over het gehele plan eenzijdig langs de rijweg (langsparkerplaatsen) en als haaksparkeren op de pleinen komen.

In totaal worden er 228 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 68 op eigen terrein en 160 in het openbare gebied.

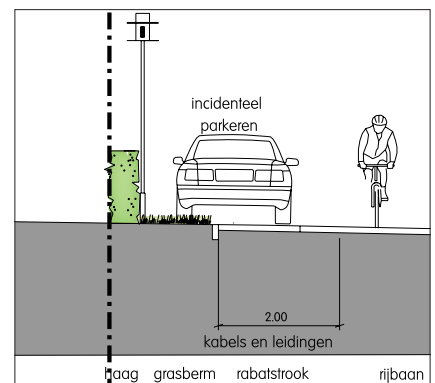
Onderscheid in de parkeernorm wordt gemaakt per woningcategorie. De parkeernorm voor goedkoop en betaalbaar is 1,6, voor middelduur 1,9 en voor duur en zeer dure woningen 2,1. De goedkope en betaalbare woningen parkeren in de openbare ruimte. Middeldure woningen parkeren tevens op eigen terrein waarvan de parkeerplek voor 50% meetelt in de norm. Voor de dure en zeer dure woningen geldt dat twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor 50% worden meegerekend.

Parkeren					
aantal won.	cat.	norm	aantal	ET	OR
6	H (5)	1,6	9,6		9,6
2	H (5)	1,9	3,8		3,8
16	I (4)	1,6	25,6		25,6
22	II (2)	1,6	35,2		35,2
14	III (2)	1,9	26,6	14,0	12,6
39	IV	2,1	81,9	39,0	42,9
15	V	2,1	31,5	15,0	16,5
totaal			214	68	146

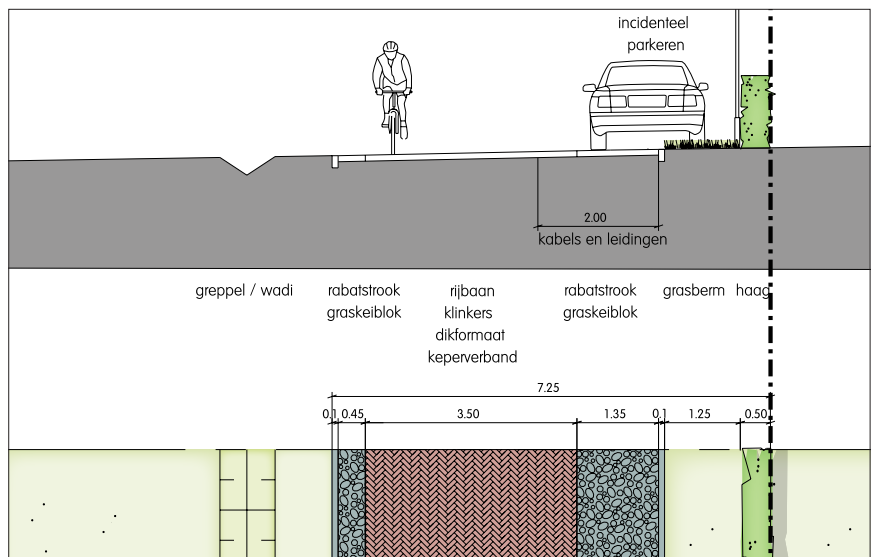
5.0



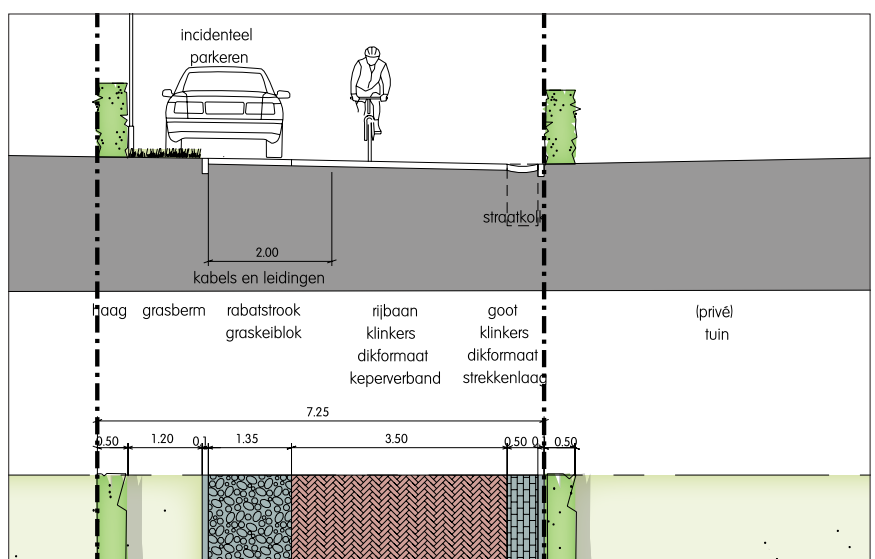
Grasberm met haag in openbare ruimte



Bredere rabatstrook waar (incidenteel) geparkeerd kan worden



Afwatering via de berm



Afwatering via een molgoot (en straatkolk)

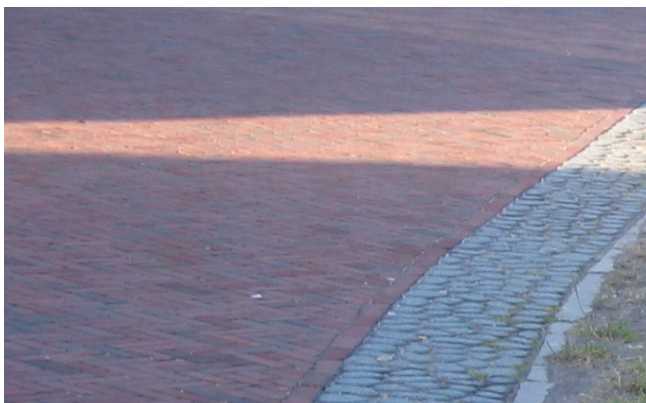
OPENBARE RUIMTE



Grasberm met haag in openbare ruimte



Mogelijkheid tot langsparkeren (incidenteel)



Bestrating zoveel mogelijk aansluiten op Danninge Erve I



Afwatering via een molgoot (en straatkolk)

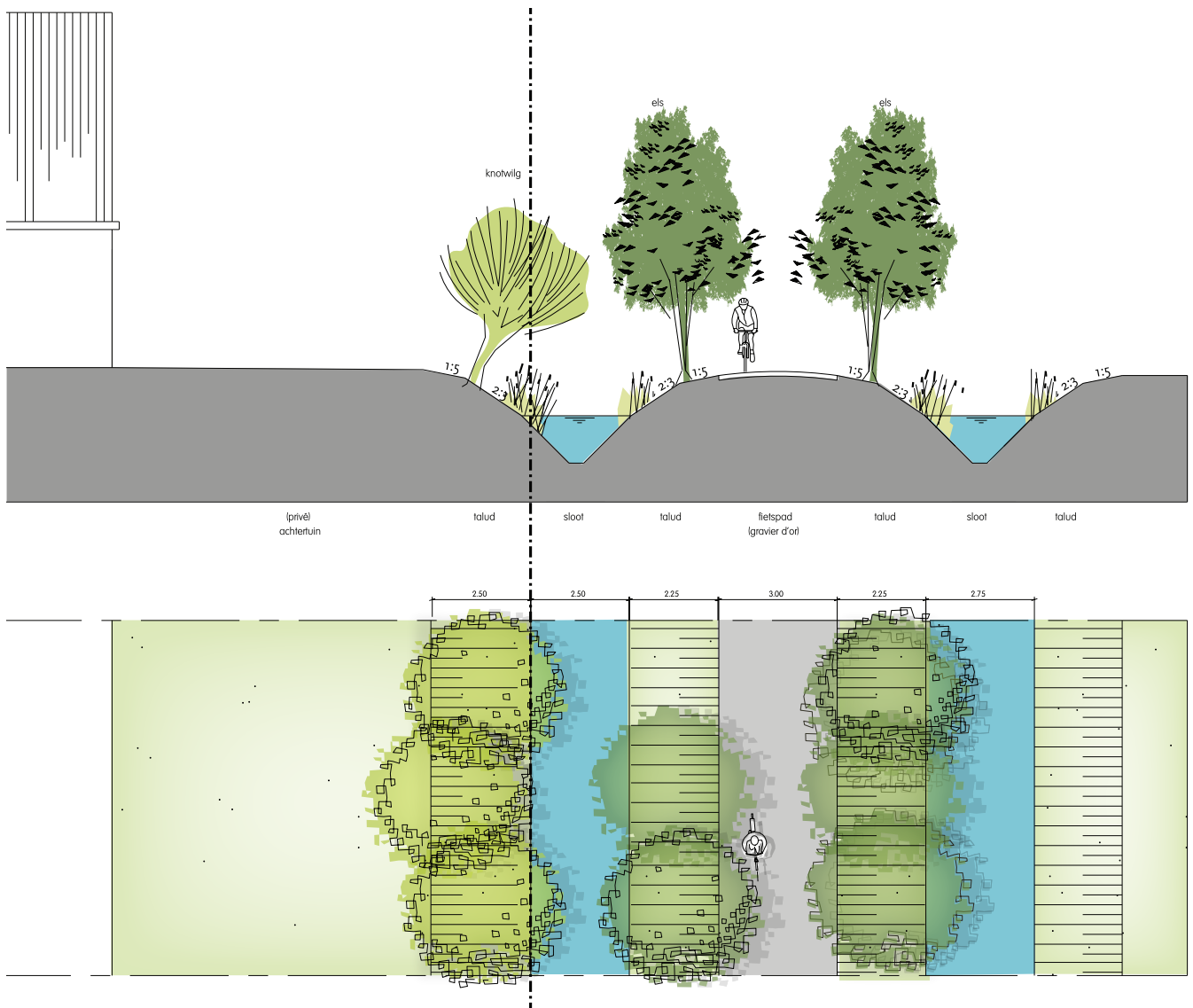
Profielen, algemene principes

In het stedenbouwkundig plan is een aantal profielen opgenomen. Dit zijn principeprofielen ten behoeve van het ruimtegebruik. In de profielen is tevens aangegeven welk gedeelte van de grond bij de kavel hoort en daarmee onder het uitgeefbaar gebied valt. De profielen geven een goed ruimtelijk beeld.

Basisprincipe van alle profielen (behalve de profielen van de parkeerpleinen en de stegen) is dat er ten alle tijde aan één zijde een grasberm met een haag in openbare ruimte aanwezig is. Zo wordt een éénduidig groen beeld gerealiseerd.

De bestrating dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij Danninge Erve I. Dit betekent een rijbaan met een rode gebakken klinker met aan weerszijden een grijs/blauwe rabatstrook. In sommige profielen is de rabatstrook aan één zijde breder, waardoor er (incidenteel) geparkeerd kan worden.

Daar waar de afwatering via de berm verloopt bestaat de rabatstrook aan weerszijden uit graskeiblokken. Bij afwatering door middel van een molgoot (en straatkolk) wordt gebruik gemaakt van een gebakken klinker (strekkenlaag).



27. Profiel groene dijk



Fietspad met houtsingel



Knotwilgen en elzen

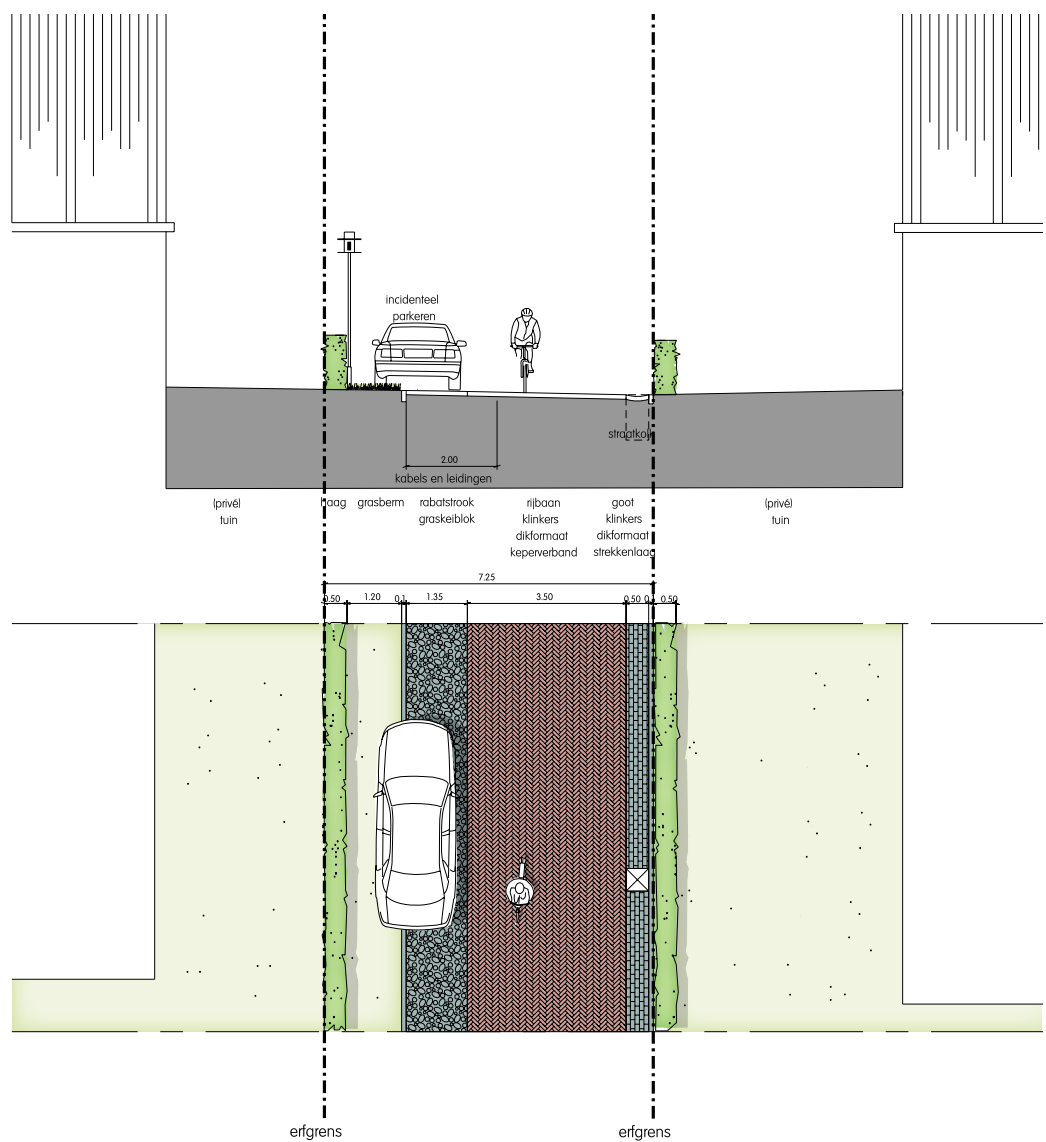


Fietspad met knotwilgen

Groene dijk

De groene dijk loopt via de oost- en zuidzijde om het plangebied heen en maakt onderdeel uit van de groene dorpsrand van Nijeveen. Door een dubbele watergang wordt een natuurlijke overgang gerealiseerd tussen openbaar en privé. Rondom loopt een fietspad op een dijklichaam. Met gebiedseigen aanplant wordt het een natuurlijke rand van het dorp.





28. Profiel lint



Kronkelende rijweg



Afwisseling van zij- en voorkanten



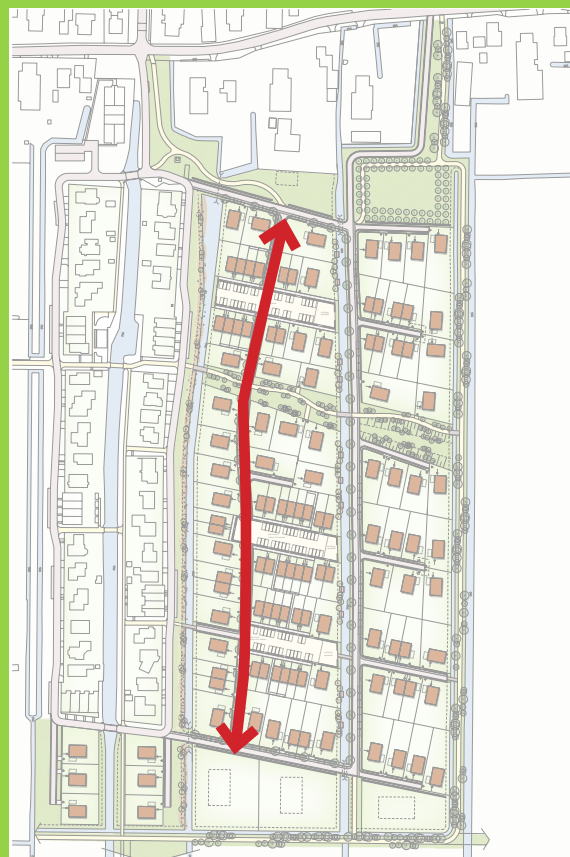
Verspringende rooilijn

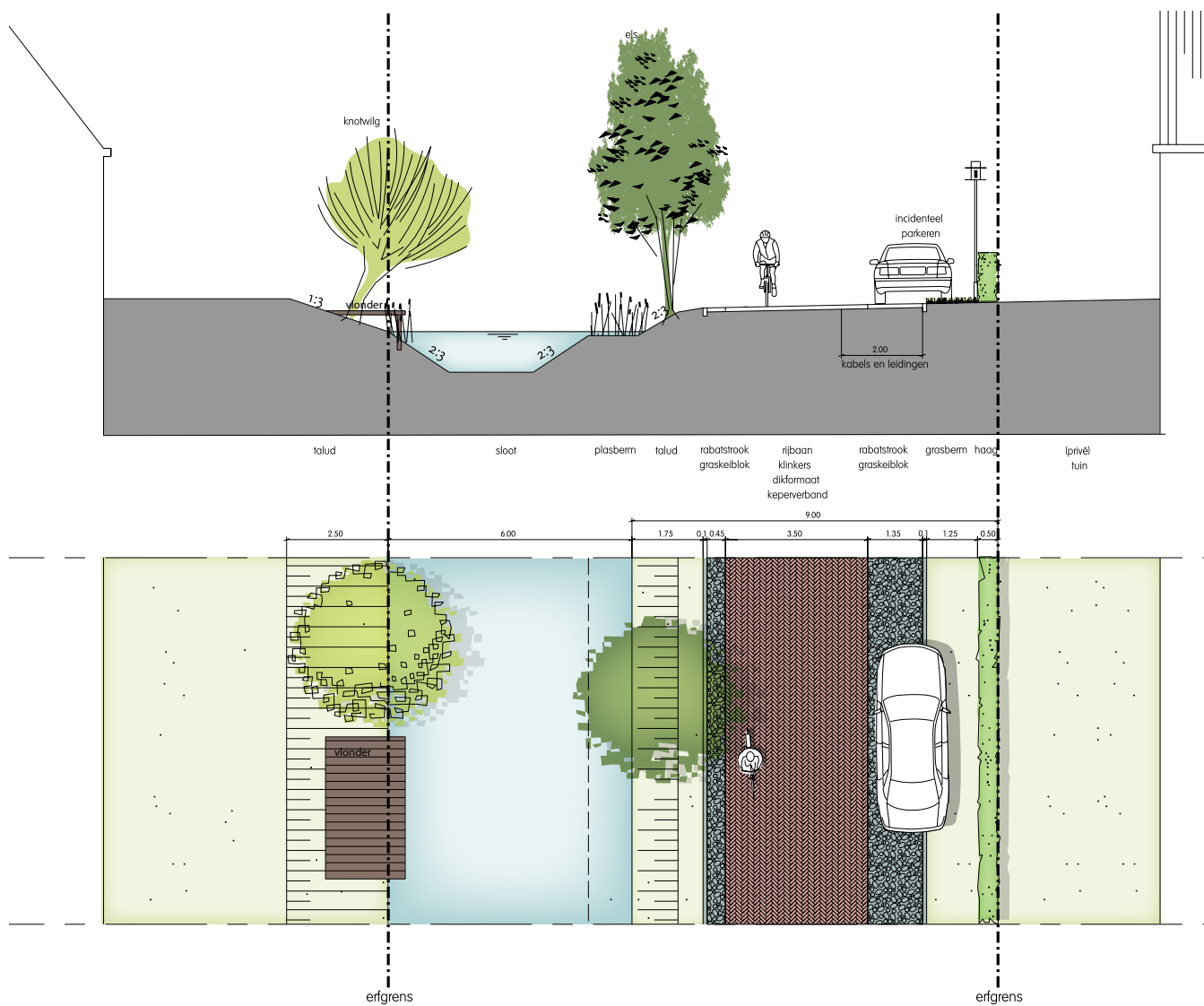


Dorpse straat

Het lint

Nijeveen is een lintdorp. Een kronkelende structuur van wegen met daaraan op informele wijze woningen, van verschillende typen en grootte. De rijweg heeft aan één zijde mogelijkheden tot langsparkeren. Begeleid door hagen in de privétuinen en openbare ruimte en wisselende voorgevelrooilijnen oogt dit profiel Nijeveens. Hiermee wordt aangesloten op het karakter van de Dorpsstraat. Met name de verspringende gevellijn en een verdraaide oriëntatie versterken dit beeld. De kronkelende rijweg verbinden de verschillende openbare gebieden. Afwisselend worden de stenige en groene plekken beleefd. De kronkelende weg versterkt de dorpse structuur van Nijeveen. Tevens vertraagt zij de snelheid en verhoogt hiermee de belevingswaarde. De verdraaiing in weg zorgt samen met de afwisseling in voorgevelrooilijn voor een informeel en interessant ruimtelijk beeld.





29. Profiel van de singel



Singelbeplanting



Plasdraszone



Wonen aan het water

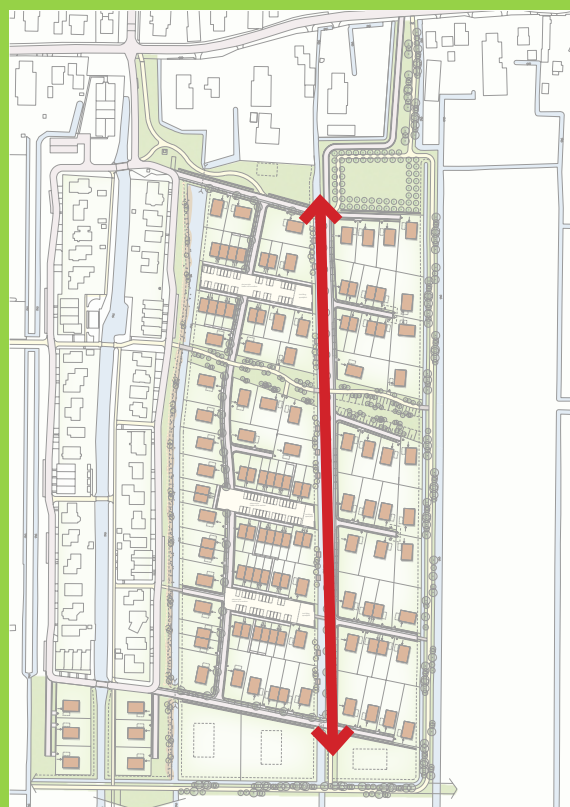


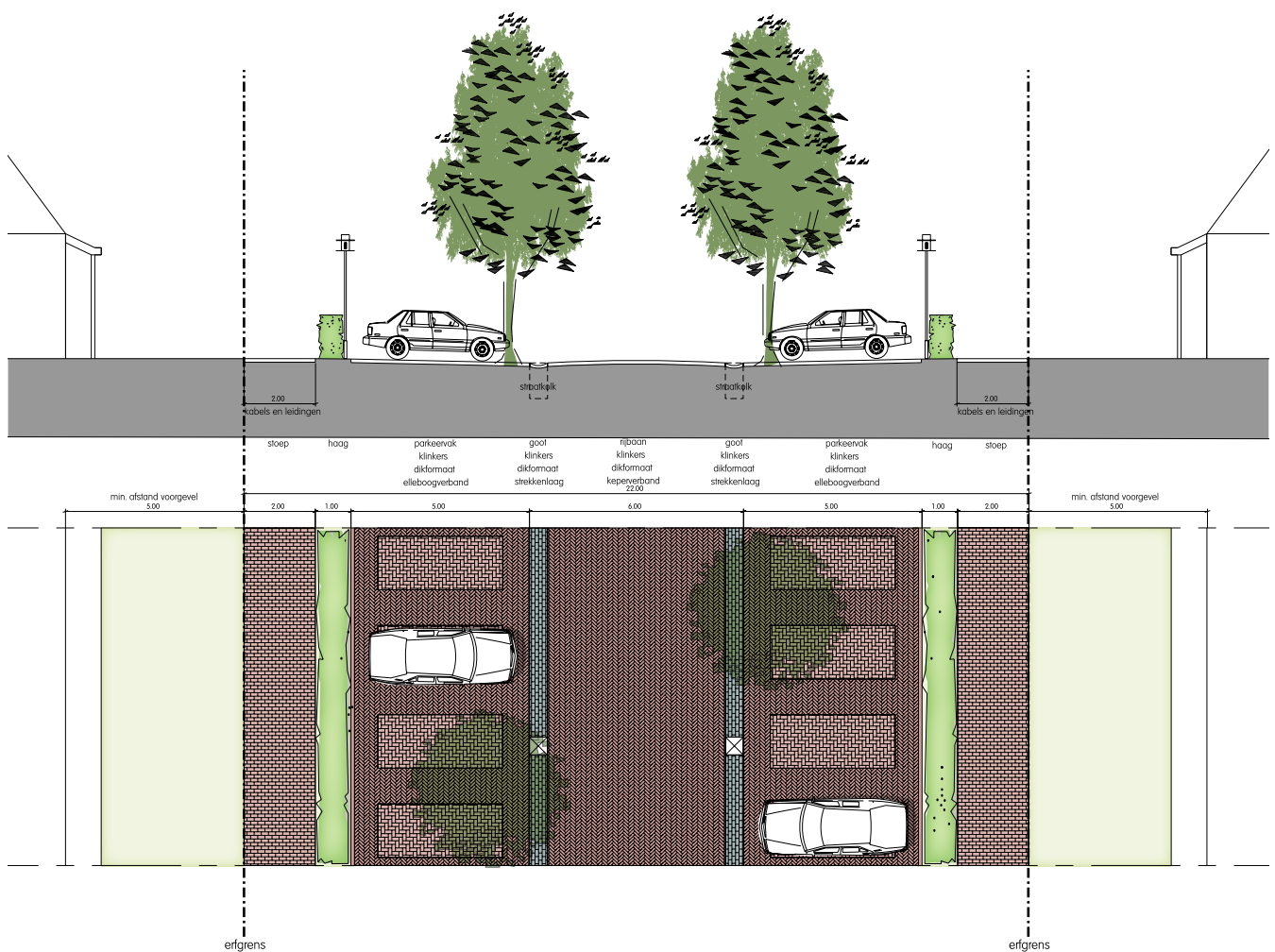
Mee-ontworpen vlonders

De singel

De singel is de centraal gelegen watergang. Grenzend aan kavels en de doorgaande rijweg vormt de singel een structuurbepalend element met veel belevingswaarde. De singel zal natuurlijk worden ingericht met een plasdras zone waarbij het water van de rijweg vertraagd wordt afgevoerd. De bestaande watergang wordt verbreed naar een singel van ca. 5m1 breedte. Deze breedte is indicatief omdat de exacte gegevens van het waterpeil nog niet bekend zijn. De rijweg ligt langs de singel waarmee het profiel van het watergang visueel wordt versterkt. Er bestaat de mogelijkheid voor langsparkeren.

Aan de kavelzijde (westzijde) wordt het talud ingeplant met streekeigen beplanting zoals de els en wilg. Dit houdt in dat hier je aan deze zijde met je zij- en/of achtertuin aan het water woont, waarmee de beleving van het water optimaal is.





30. Profiel parkeerplein



Parkeren tussen hagen



Parkeren tussen hagen



Openbare stoep langs de privétuinen



Deel van het plein als speel- en ontmoetingsplek

Parkeerplein

Het parkeerplein is een stenige ruimte in het dorp waar zowel geparkeerd kan worden en als ontmoetingsplaats en speelplek kan functioneren. Informele ontmoetingen moeten mogelijk zijn in een dergelijke ruimte. Het relatief smalle profiel van rijweg en haaks parkeren zorgt samen met privétuinen die onderdeel uitmaken van het plein voor een grotere openbare ruimte. Iedere bewoner kan deze voorruimte (encroachmentzone) voor zichzelf inrichten wat aansluit bij het dorpse wonen en karakter.

De openbare ruimte wordt op meerdere manieren gebruikt: zowel voor parkeren, als voor groen en spelen. De openbare ruimte is voor iedereen en hier dient in de inrichting mee rekening te worden gehouden door bijvoorbeeld het aanleggen van eensoortige verharding en subtiele markeringen op de weg. Bomen staan in de stenige ruimte. Aan de oostzijde, grenzend aan de singel, wordt een deel van het plein ingericht als speel- en ontmoetingsplek.



Erfpad noord- en zuidzijde en langs groenstrook

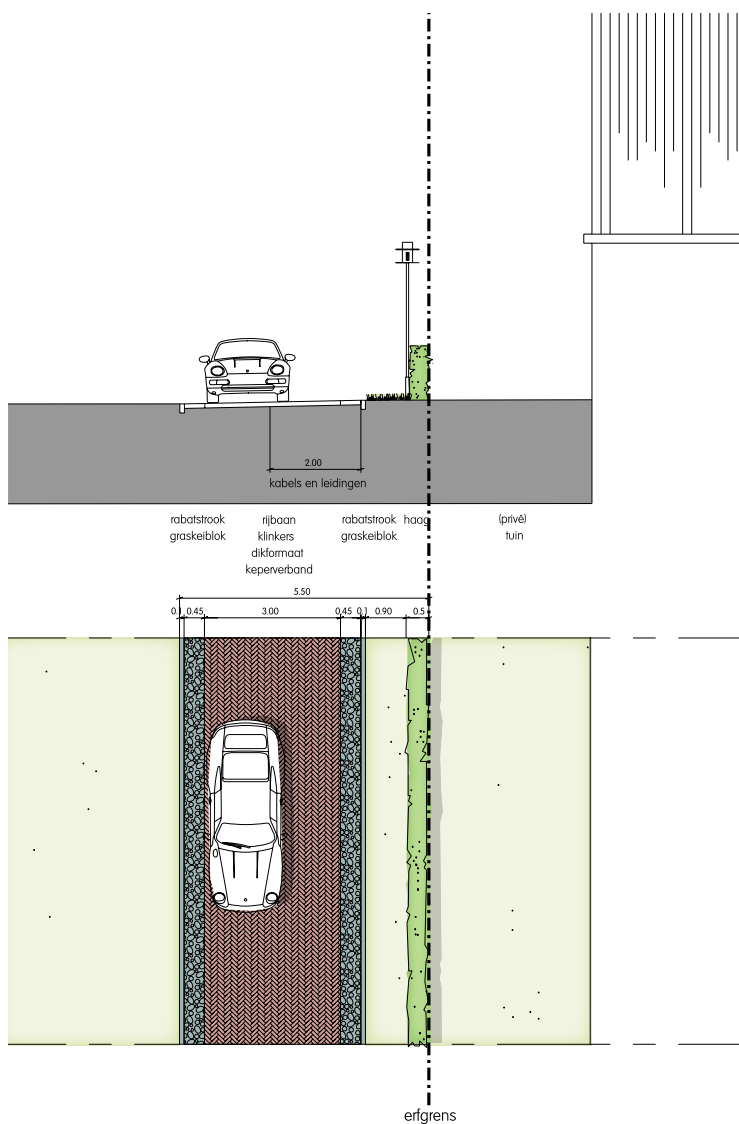
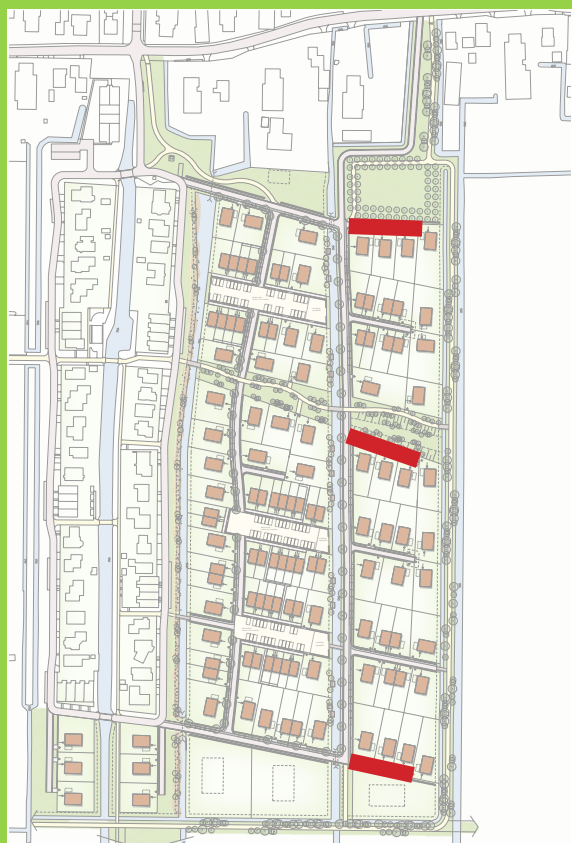
Het erfpad aan de noord- en zuidzijde en langs de groenstrook is een smalle toerit tot het erf tussen erven enerzijds en een groengebied anderzijds. Door de meer afgelegen ligging aan de rand heeft de woning een bijzondere ligging. Het informele erfpad doet recht aan deze ligging. Met hagen die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte kan men via het erfpad op een dorpse wijze het perceel bereiken.



Erfpad langs groenstrook



Erfpad noord- en zuidzijde



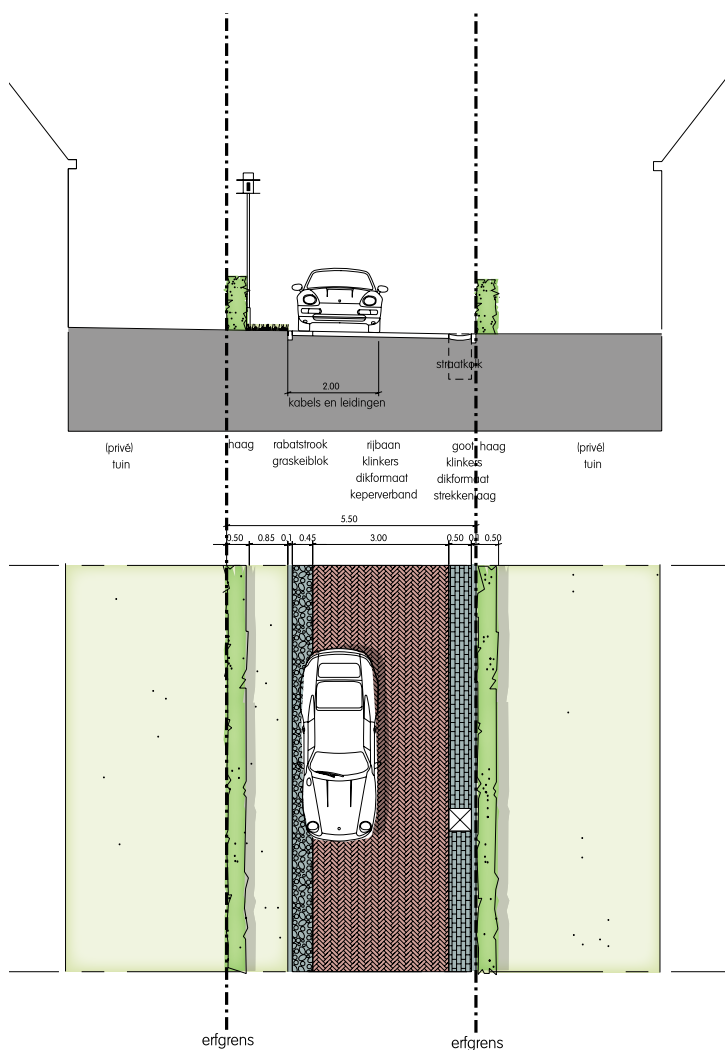
31. Profiel erfpad noord- en zuidzijde en langs groenstrook



Erfpad



Erfpad



32. Profiel erfpad

Erfpad 1

Het erfpad is een smalle toerit tot het erf tussen andere erven door. Door de meer afgelegen ligging aan de rand heeft de woning een bijzondere ligging. Het informele erfpad doet recht aan deze ligging. Met hagen die onderdeel uitmaken van de privétuinen kan via het erfpad op een dorpse wijze het perceel bereiken.



Toegangsweg plangebied

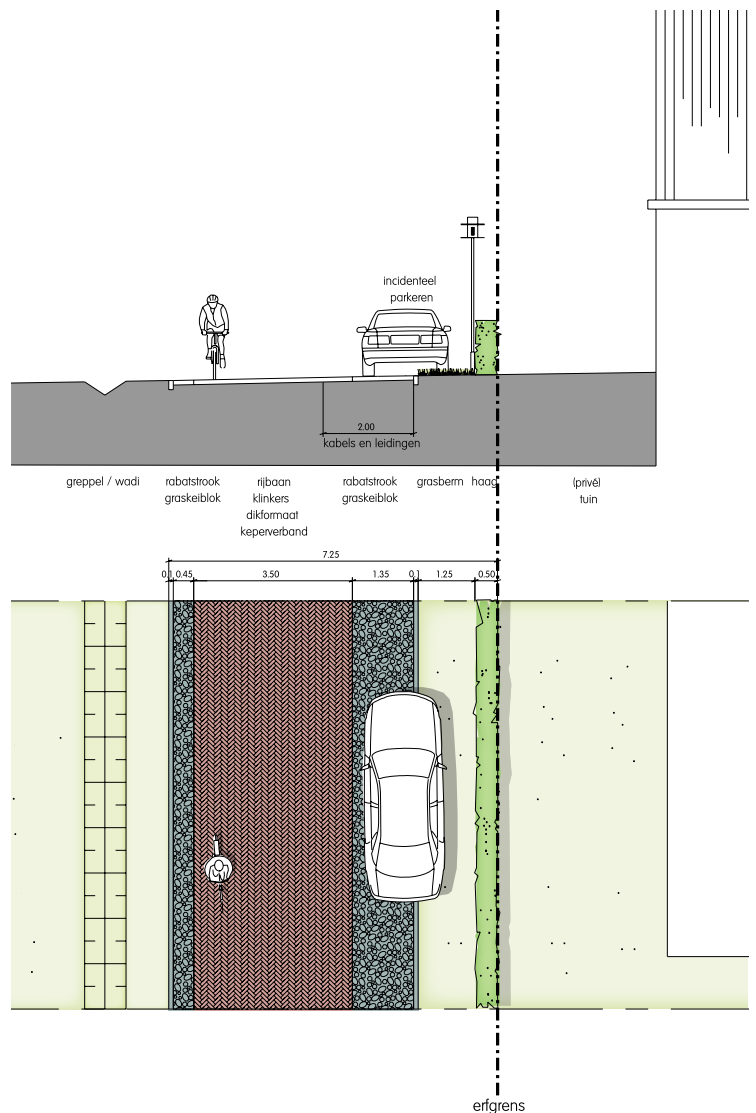
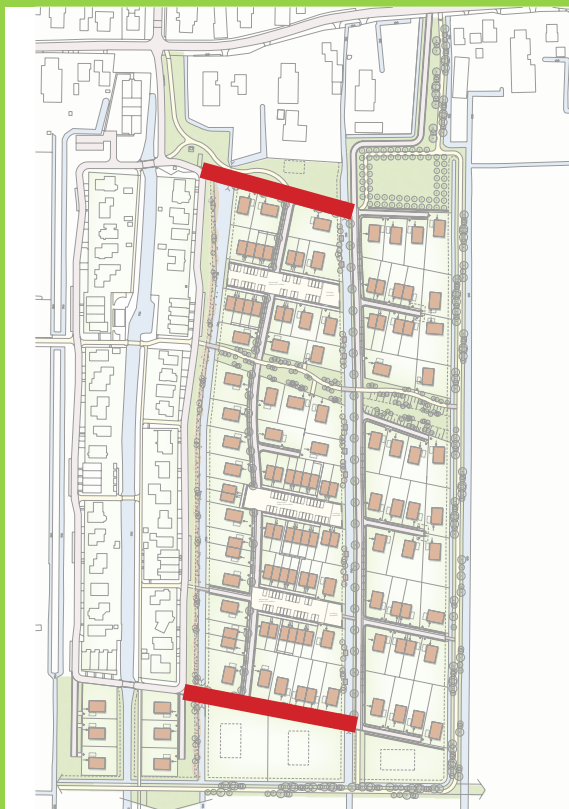
De toegangswegen van het plangebied bestaan, net als het lint, uit een rijweg met aan één zijde langspaarkeerplaatsen. Begeleid door hagen in de openbare ruimte en een wadi langs de groenstrook. Het profiel sluit aan op de bestaande situatie in Danninge Erve I.



Toegangsweg plangebied



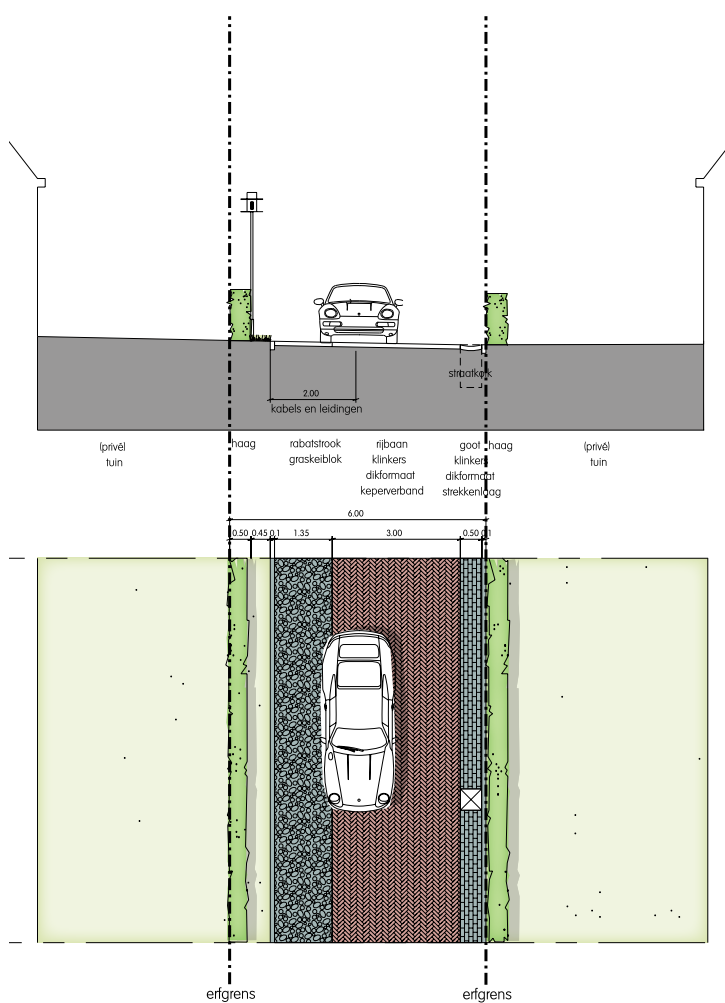
Toegangsweg plangebied



33. Toegangsweg plangebied



Erfpad 2 - doorkijk op open landschap



34. Profiel erfpad 2

Erfpad 2

Dit erfpad bestaat uit een rijweg waar informeel parkeren mogelijk is. Begeleid door hagen in de privétuinen en openbare ruimte oogt dit profiel Nijeveens. Het profiel is zo smal mogelijk gemaakt waardoor de snelheid automatisch wordt geminderd.

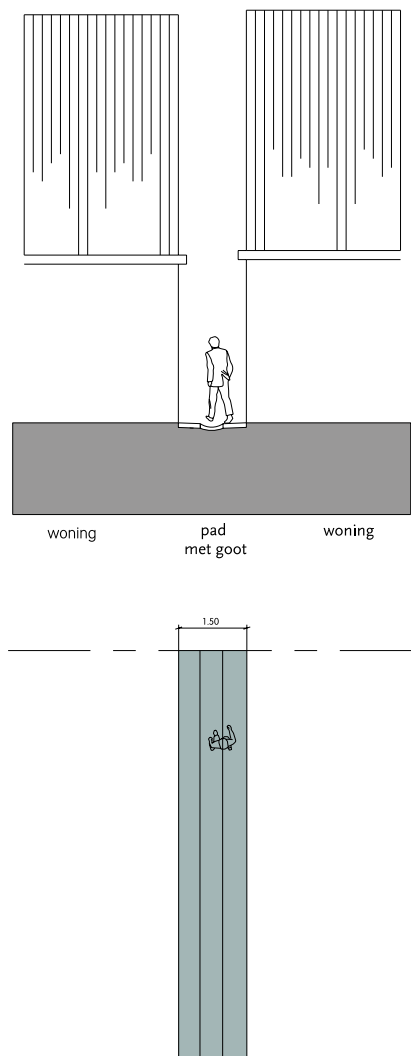




Steeg



Steeg



35. Profiel steeg

Steeg

De steeg is een dorpse doorgang waarmee op informele wijze het achtererf bereikt kan worden. De stegen grenzen aan de stenige pleinen en komen qua materialisering hiermee overeen. De steeg is in zijn geheel uitgeefbaar.





Bestrating zoveel mogelijk aansluiten op Danninge Erve I



Afwatering via een molgoot (en straatkolck)



Haag in openbare ruimte



Knotwilgen



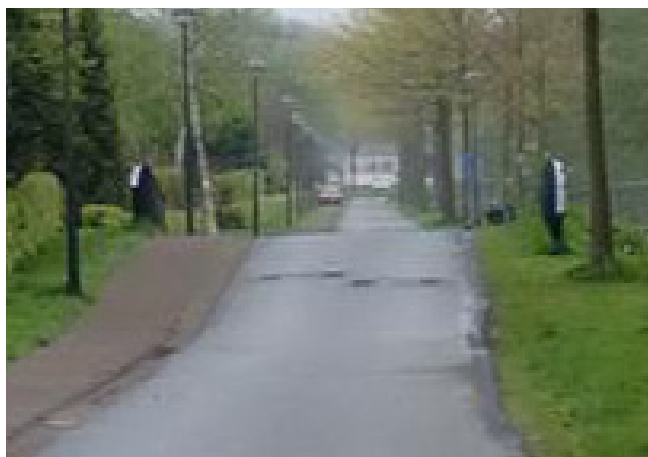
Verlichting Danninge Erve I



Referentie fiets-/voetgangersbrug



Referentie duiker



Referentie duiker

Materialisatie

De bestrating dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij Danninge Erve I. Dit betekent een rijbaan met een rode gebakken klinker met aan weerszijden een grijs/blauwe rabatstrook. In sommige profielen is de rabatstrook aan één zijde breder, waardoor er (incidenteel) geparkeerd kan worden.

Daar waar de afwatering via de berm verloopt bestaat de rabatstrook aan weerszijden uit graskeiblokken. Bij afwatering door middel van een molgoot (en straatkolk) wordt gebruik gemaakt van een gebakken klinker (strekkenlaag).

Voor het fietspad op de groene dijk langs de rand van Danninge Erve II wordt Gravier d'or gebruikt.

Groen

Basisprincipe van alle profielen (behalve de profielen van de parkeerpleinen en de stegen) is dat er ten alle tijde aan één zijde een grasberm met een haag in openbare ruimte aanwezig is. Zo wordt een éénduidig groen beeld gerealiseerd.

Bomen in de waterkant zijn knotwilgen en langs de weg, de groene dijk en in de groene ruimtes staan elzen. In de dorpsboomgaard staan fruitbomen.

Verlichting

Aansluiten bij Danninge Erve I.



36. Oriëntatie gevels en verbijzondering op de koppen

BEELDKWALITEIT



Verbijzondering op de kop van een hoekwoning



Verbijzondering op de kop van een hoekwoning



Accent in beeldbepalende voorgevel

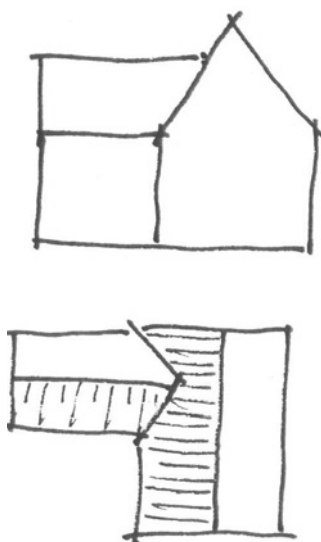


Accent in beeldbepalende zijgevel

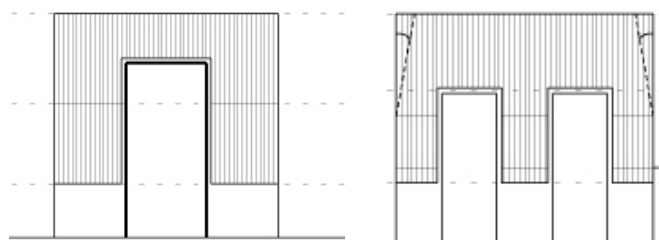
Dit hoofdstuk wordt het formele toetsingskader en wordt toegevoegd aan de gemeentelijke welstandsnota.

6.1 Oriëntatie

Beeldbepalende voor- en zijgevels en verbijzondering op de koppen



Verbijzondering op de kop van een hoekwoning



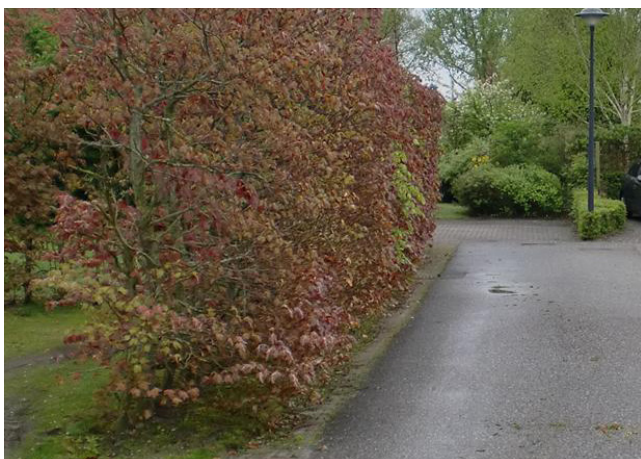
Accent in beeldbepalende voor- of zijgevel



37. Hagen in openbare ruimte en hagen op privéterrein



Berm met haag in openbare ruimte



Haag als erfafscheiding privé - openbaar



Combinatie tuinmuur en gaas met klimop als erfafscheiding privé - openbaar



Gaas met klimop als erfafscheiding privé kavels

6.2 Erfafscheidingen

Erfafscheiding privé - openbaar

- Een aantal van de kavels worden voorzien van een haag als erfafscheiding.
- De hoogte van de haag is 0,80 - 1,20 m.
- In bepaalde situatie kan gekozen worden voor een tuinmuur, die onder architectuur wordt ontworpen. Deze muur moet in deze vorm gehandhaafd blijven om eenheid aan het gebied te geven;
- Aan de voorzijde van de kavels moeten de voortuinen groen zijn en beplant met gebiedseigen beplanting
- Om het groene karakter de watergangen te garanderen moet de tuin naar het water aan de zijde van de kavels een open karakter houden: geen schuttingen. Alleen gebiedseigen beplanting.



38. Zoning beeldkwaliteit

6.3 Beeldkwaliteit woningbouw

Voor de beeldkwaliteit en welstandscriteria voor de woningbouw is het gebied op te delen in 4 gebieden:

Zone 1: De rand van Danninge Erve

Zone 2: Welstandsvrij bouwen

Zone 3: Wonen aan het plein

Zone 4: Zuidrand (extra uitgeefbaar)

LEGENDA

	Zone 1: De rand van Danninge Erve
	Zone 2: Welstandsvrij bouwen
	Zone 3: Wonen aan het plein
	Zone 4: Zuidrand (extra uitgeefbaar)

welstandsniveau

normaal
welstandsvrij
normaal
normaal



Referentiebeelden als inspiratie

Zone 1: De rand van Danninge Erve

Ruimtelijke randvoorwaarden

In Danninge Erve II betekent wonen aan de rand dat je ergens in het plangebied een groot kavel hebt waar je contact hebt met het dorp of de omgeving. In elke afzonderlijke fase staan dergelijke woningen. Wonen aan de rand betekent dan ook dat je woont aan een groene ruimte of aan het landschap. Woningen aan de rand hebben hierdoor een divers karakter. De meeste woningen bevinden zich aan de buitenrand van het plangebied. Zij vormen samen met een aantal andere woningen een kleine buurt en hebben soms een eigen erfontsluitingspad. Een ontsluiting die past bij een erf en woningen die aansluiten bij de agrarische bebouwing uit de omgeving.

Welstandscriteria

Verschijningsvorm

- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie
- kleur gevel: traditioneel kleurenpalet; okergeel - bruin - rood - paars - antraciet
- goothoogte max. 5,0 m.
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = 5,0 m.
- kleur dak: steenrood of antraciet (gebakken pan) of rieten dak
- de erfinrichting is onderdeel van de ontwerpopgave en wordt gelijktijdig met het bouwplan voorgelegd aan welstand.

Materialisatie

- traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metaal (koper, staal, zink), riet, glas.
- accenten in ander kleur-/materiaalgebruik ondergeschikt

Oriëntatie

- straat / landschap





Dannige Erve I - vrij bouwen van welstand - diversiteit aan het Weidelint



Dannige Erve I - vrij bouwen van welstand - diversiteit aan het Weidelint

Zone 2: Welstandsvrij bouwen

Ruimtelijke randvoorwaarden

Welstandsvrij (bepalingen in bestemmingsplan gelden uiteraard wel).

Welstandscriteria

Verschijningsvorm

- welstandsvrij (bepalingen in bestemmingsplan gelden uiteraard wel);
- goothoogte max. 5,0 m.
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = 5,0 m.





Referentiebeelden als inspiratie

Zone 3: Wonen aan het plein

Ruimtelijke randvoorwaarden

Wonen in een dorp betekent samen wonen aan een plein. Danninge Erve II kent drie openbare pleinen. Het principe is een stenen ruimte met informeel groen. Woningen staan dicht bij elkaar. De openbare ruimte wordt op meerdere manieren gebruikt: zowel voor parkeren, als voor groen en spelen. De openbare ruimte is voor iedereen en hier dient in de inrichting mee rekening te worden gehouden door bijvoorbeeld het aanleggen van eensoortige verharding en subtiele markeringen op de weg. Bomen staan in de stenige ruimte. Dorpse overgangen van openbaar en privé benadrukken het informele karakter.

Welstandscriteria

Verschijningsvorm

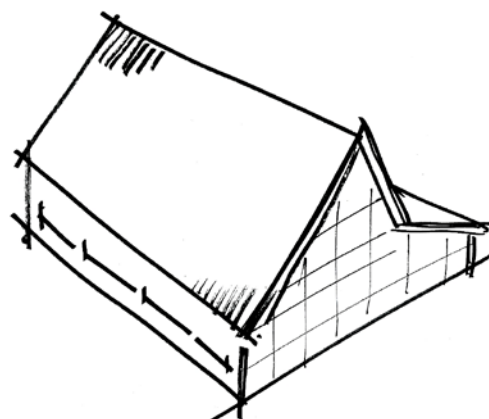
- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie
- per cluster de bebouwing ontwerpen als één geheel (samenhang en oriëntatie)
- goothoogte max. 5,0 m.
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = 5,0 m.
- kleur gevel: traditioneel kleurenpalet; okergeel - bruin - rood - paars - antraciet
- kleur dak: steenrood of antraciet (gebakken pan) of rieten dak (dakvlak is beeldbepalend)

Materialisatie

- traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metaal (koper, staal, zink), riet, glas.

Kleurstelling

- zwart, bruin, transparant, of vergrijzend.





Referentiebeelden als inspiratie

Zone 4: Zuidrand (extra uitgeefbaar)

Ruimtelijke randvoorwaarden

Naast de bebouwing in fase 1 t/m 4 is er extra ruimte gereserveerd voor extra grote kavels waar de relatie met de omliggende agrarische bebouwing wordt gezocht.

Aan de zuidkant van Danninge Erve II wordt het natuurland ontwikkeld. Deze zuidelijke dorpsrand is essentieel voor het uiteindelijke ruimtelijke beeld. Hier kunnen een drietal gebouwen worden gerealiseerd met een bijzondere functie van wonen-werken en recreatie. Deze gebouwen passen bij de karakteristieke agrarische bebouwing van het lintdorp Nijeveen en haar agrarische oorsprong. Een bepaalde mate van openbaarheid bijvoorbeeld als expositieruimte draagt bij aan de kwaliteit van deze dorpsrand.

De grote boerderijvolumes kunnen door een apart proces tot stand komen, bijvoorbeeld in de vorm van collectief opdrachtgeverschap met een vereniging van eigenaren. De zuidrand wordt hiermee de afronding van het dorp, een sociaal en natuurlijk beeld waar mensen samen wonen en samen leven, typisch voor Nijeveen. De dorpsrand van Nijeveen krijgt hiermee een bijzondere afronding en overgang naar het landschap



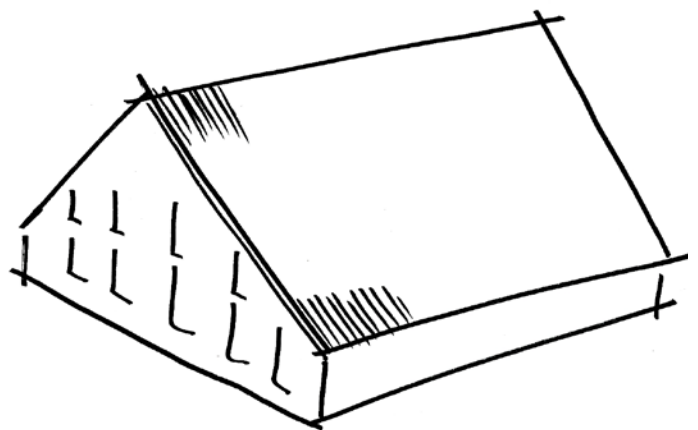
Welstandscriteria

Verschijningsvorm

- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie (schuurtype)
- eenvoudige hoofdvorm (enkelvormige)
- kleur gevel: traditioneel kleurenpalet; okergeel - bruin - rood - paars - antraciet
- lage goot (goothoogte max. 3,00 m.)
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = 5,0 m.
- kleur dak: antraciet of dak van riet

Materialisatie

- traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metaal (koper, staal, zink), riet, glas.
- accenten in ander kleur-/materiaalgebruik ondergeschikt



schuurtype

Lijst van afbeeldingen

1. Gebieds-DNA
2. Plangebied (bron: maps.google)
3. Plangebied met bestemmingsplan [Bestemmingsplan Nijeveen]
4. Ruimtelijk ontwikkelingsbeeld 2020 (Ruimtelijke visie Nijeveen)
5. Historische kaart omstreeks 1900 [Historische atlas]
6. Kabels en leidingen
7. Randvoorwaarden stedenbouwkundig plan Danninge Erve I
8. Dorps-DNA
9. Nijeveense karakteristieken
10. Ruimtelijk concept – groen
11. Ruimtelijk concept – infrastructuur
12. Ruimtelijk concept - kavelrichting
13. Blauwgroene structuur
14. Ruimtelijk raamwerk
15. Groene verbinding (Projectie Nieuwveense Landen gebieds-DNA)
16. Groenblauwe casco
17. Groen
18. Water
19. Autoroutes
20. Fiets- en wandelroutes
21. Pleinen
22. Definitief stedenbouwkundig ontwerp
23. Woonprogramma
24. Ruimtegebruik (bruto plangebied)
25. Fasering 1 t/m 4
26. Parkeerbalans
27. Profiel groene dijk
28. Profiel lint
29. Profiel singel
30. Profiel parkeerplein
31. Profiel erfpad noord- en zuidzijde en langs groenstrook
32. Profiel erfpad
33. Profiel toegangsweg plangebied\
34. Profiel langsparkererf
35. Profiel steeg
36. Oriëntatie gevels en verbijzondering op de koppen
37. Hagen in openbare ruimte en hagen op privéterrein
38. Zonering beeldkwaliteit

Literatuurlijst

1. Stedenbouwkundig plan, Danninge Erve Zuid te Nijeveen, definitief ontwerp, gemeente Meppel (19 mei 2004)
2. Bestemmingsplan Nijeveen (3 september 2009)
3. Nota van uitgangspunten Ontwikkeling Danninge Erve Zuid fase 2, gemeente Meppel (februari 2011)
4. Ruimtelijke visie Nijeveen - Dorp in evenwicht (14 november 2005)
5. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Syncera De Straat (31 januari 2005)
6. Memo hindercontouren (16 december 2011)
7. Actualiserend bodemonderzoek Danninge Erve Zuid (2e fase) te Nijeveen (7 februari 2012)
- 8 Waterpassing Danninge Erve Zuid te Nijeveen (13 februari 2012)
9. Archeologisch inventariserend veldonderzoek, Danninge Erve Nijeveen, MUG (3 januari 2012)
10. Oriëntatieverzoek KLIC-melding (13 december 2011)
11. Stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen, gemeente Meppel (26 april 2011)
12. Verkavelingsplan Centrumwonen en Broeklanden, Nieuwveense Landen, gemeente Meppel (26 april 2011)
13. Memo toelichting 1e GREX op basis van verkavelingsstudie, van Heijst en Partners (9 januari 2012)
14. Toelichting 2e GREX concept op basis van stedenbouwkundige schets, van Heijst en Partners (3 februari 2012)
15. 4e GREX op basis van definitief stedenbouwkundig ontwerp, van Heijst en Partners augustus 2012)
16. Nieuwveense Landen; aangenaam duurzaam, gemeente Meppel (juni 2009)
17. Convenant Duurzaam bouwen Drenthe (2001)

