

An aerial photograph showing a residential development. In the foreground and middle ground, there is a grid of houses with dark roofs and light-colored walls, arranged in rows. To the right of the houses is a large, open green field. In the background, there are more green fields and some trees. The sky is overcast.

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Danninge Erve Zuid II deelgebied 3, Nijeveen - Meppel

Uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs, 28 januari 2025



Colofon

Titel: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Dannige Erve Zuid II deelgebied 3 te Nijeveen - Meppel

Datum: 28 januari 2025

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE Leeuwarden

E info@bugelhajema.nl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	05
2.0	Stedenbouwkundig plankaart	07
3.0	Straatprofielen	09
4.0	Groen en Blauw	11
5.0	Erfafscheiding	15
6.0	Oriëntatie	17
7.0	Beeldkwaliteit woningbouw	20



1.0 Inleiding

Danninge Erve II - deelgebied 3, de voortzetting van de woonontwikkeling aan de zuidoostelijke rand van Nijeveen, is bedoeld om de buurt compleet te maken. Als opvolger van Danninge Erve is deze nieuwe fase cruciaal voor de integratie van moderne woningbouw met het bestaande landelijke karakter van het dorp.

Gelegen tussen het dorp en het platteland, is Danninge Erve II nauw verbonden met het agrarische landschap en de traditionele lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Deze karakteristieke dorpsrand, diep geworteld in het historische agrarische verleden, is van essentieel belang voor het behoud van de identiteit van Nijeveen.

Onder leiding van de Omgevingsvisie Meppel streeft deze ontwikkeling naar gecontroleerde en duurzame groei. Hierbij wordt het evenwicht gezocht tussen moderne woonbehoeften en het landelijke karakter van Nijeveen. Het project heeft ook tot doel de hoge levenskwaliteit voor de bewoners te behouden door nieuwe woongebieden zorgvuldig te combineren met groene ruimtes en het bevorderen van gemeenschapsvorming.



Legenda:

-  Bebouwing
-  Berging
-  Uitgeefbaar kavel
-  Weg
-  Voetpad
-  Fietspad
-  Voorgesteld fiets verbinding nader uit te werken
-  Parkeerplaats
-  Achterpad
-  Groen
-  Waterberging nader uit te werken
-  Water
-  Water talud
-  Hagen
-  Bomen



N *Schaal - 1:2500*



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

2.0 Stedenbouwkundig plankkaart



Voorgestelde locatie voor
waterberging met
recreatieve fiets/wandel
route



Woonstraten in
parkeerkoffer stijl



Speelplekken nader uit te werken



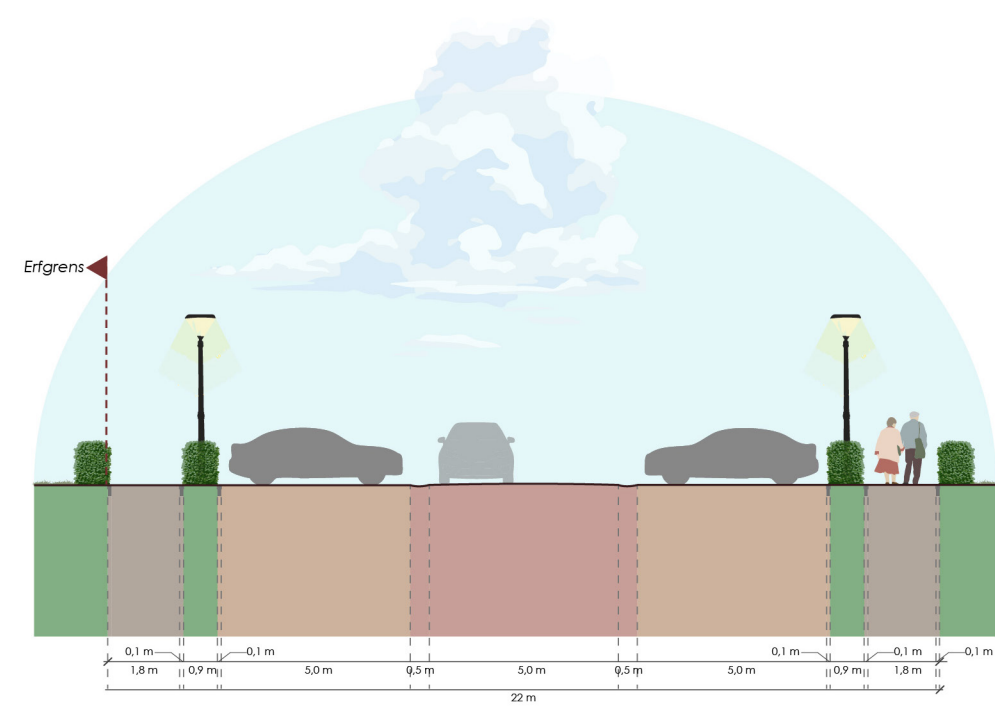


N Schaal - 1:2500

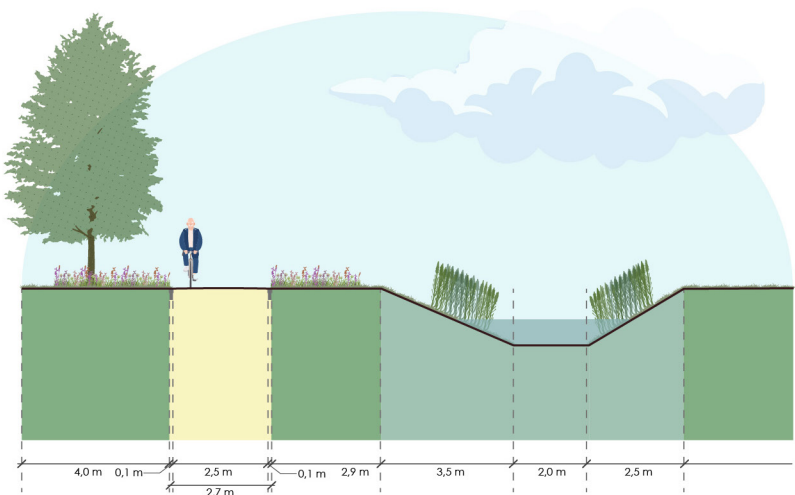
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

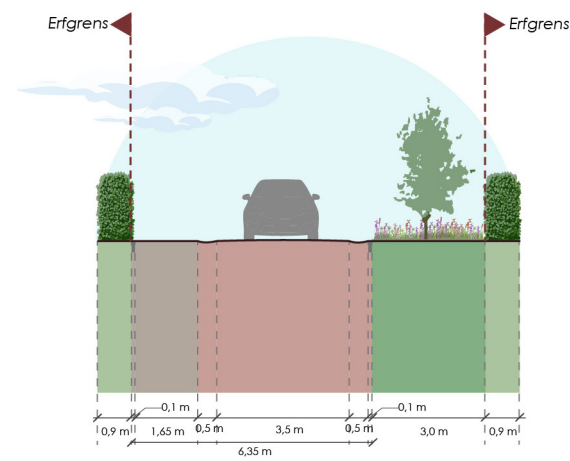
3.0 Straatprofielen



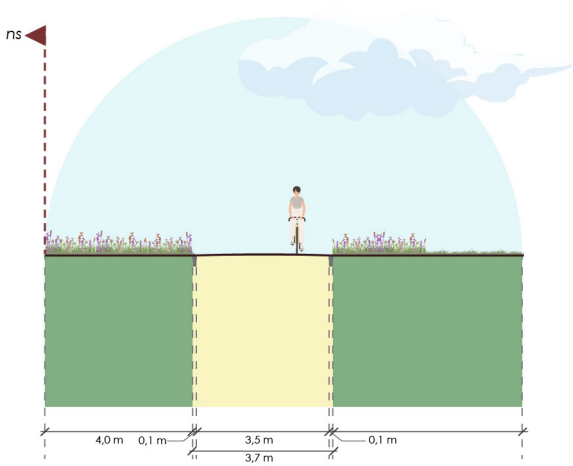
Straatprofiel A - A'



Straatprofiel B - B'



Straatprofiel C - C'



Straatprofiel D - D'

Schaal - 1:2000



→ Speelplekken
nader uit te werken

- Legenda:**
- Groen
 - Bomen
 - Water talud
 - Water
 - Waterberging nader uit te werken

Principes

- Strak gazon voor speelvoorzieningen.
- De groene pockets in de woonstraten zijn bedekt met begroeiing en 3e orde bomen.
- Bermen worden ingezaaid met bloemrijk grasmengsel.

4.0 Groen en Blauw

Speelplekken



Struiken

Groene hagen in de parkeerkoffer



Referentie afbeeldingen groene inrichting

Principes

- De oevers zijn bedekt met inheemse beplanting zoals ruig gras, lisdodde, kattenstraat, zwanenbloem, et cetera.
- Aan de oever langs de Vorrel wordt zwarte els gepland.
- De beplanting aan de randen van de speeltuinen en langs het fietspad heeft kleurrijke beplanting.
- De bermen worden ingezaaid met bloemrijk grasmengsel.

Oeversbeplanting

Inheemse beplanting (bv zwarte els, lisdoddes, et cetera)



Principes

- Zonnepanelen op het dak.
- Voorziening voor het opladen van elektrische auto's.
- Regenton in elke tuin wordt aanbevolen.
- Natuurinclusieve elementen integreren zoals vogelhuisjes, zwaluwkasten, huismusvoorzieningen en vleermuiskasten.
- Bloemenveldjes in het openbare groen.
- Minimale oppervlakte verharding of waterdoorlatende verharding in privé tuinen
- Bloeiende planten en bes dragende struiken in privé tuinen.

Duurzaamheid en Natuurinclusiviteit





Legenda:

-  Lage groen erfafscheiding
(max 90cm)
-  Hoge groen erfafscheiding
(max 180cm)



N *Schaal - 1:2500*

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Principes

Erfafscheiding privé - openbaar

- Hagen rond parkeerkoffers door gemeente, alle overige hagen op privé grond.
- De hoogte van de haag is maximaal 90 of 180 cm.
- In bepaalde situaties 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 gebiedselgen beplanting.
- De tuinen richting het water aan de zijkant van de percelen moeten een open karakter behouden: geen hekken. Alleen gebiedsgerichte beplanting.
- De parkeerkoffers zijn ook omgeven door hagen, die fungeren als barrières en verhogen tegelijkertijd de visuele kwaliteit van de ruimte door de auto's aan het zicht te onttrekken.

5.0 Erfafscheiding

Hagen

Erfafscheiding uitgifbare kavel



Voortuin
Lage groene erfafscheiding
(max 90cm)



Zijkanten
Hoge groene erfafscheiding
(max 180cm)

Erfafscheiding parkeerkoffer



Parkeerkoffer tussen hagen en 3e orde bomen
Lage groene erfafscheiding
(max 90cm)



Schutting



Combinatie tuinmuur en gaas met klimop als erfafscheiding
privé - openbaar



Gaas met klimop als erfafscheiding
privé - openbaar

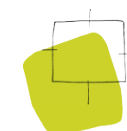


Legenda:

-  Belangrijke voorzijde - oriëntatie verplicht
-  Voorzijde - oriëntatie verplicht
-  Tweezijdige oriëntatie met verbijzonderde kop



N *Schaal - 1:2500*



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

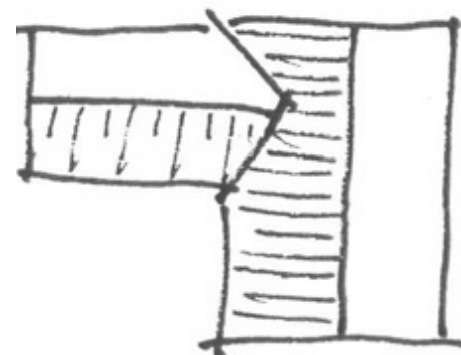
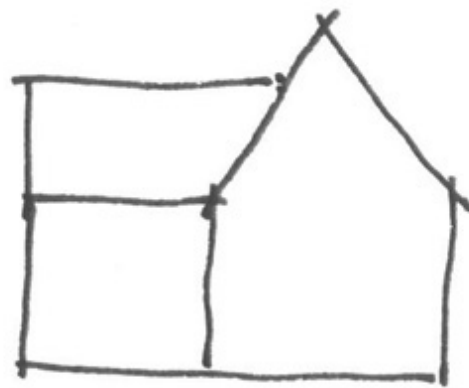
Principes

- Voorzijde oriëntatie verplicht is aangegeven voor de woningen die georiënteerd zijn naar de straten in het stedenbouwkundig plan. Dit is een algemene aanduiding voor de oriëntatie.
- Belangrijke voorzijde oriëntatie: dit zijn de woningen die zichtbaar zijn vanaf de entree van de wijk via de Dorpsstraat en de Vorrelstraat. Ze zijn ook georiënteerd naar de openbare groene ruimtes in de wijk. Op architectuurschaal zijn de voorgevels ontworpen om zowel visuele aantrekkingskracht als praktische interactie met de open groene ruimte te bieden. Dit biedt de mogelijkheid om interessante elementen aan de gevel toe te voegen (bijvoorbeeld grotere ramen of centrale deuren, et cetera).

6.0 Oriëntatie

Verbijzonderde kop

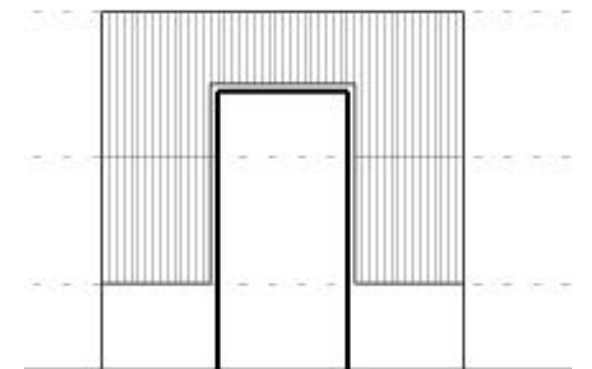
Verbijzondering op de kop van een hoekwoning



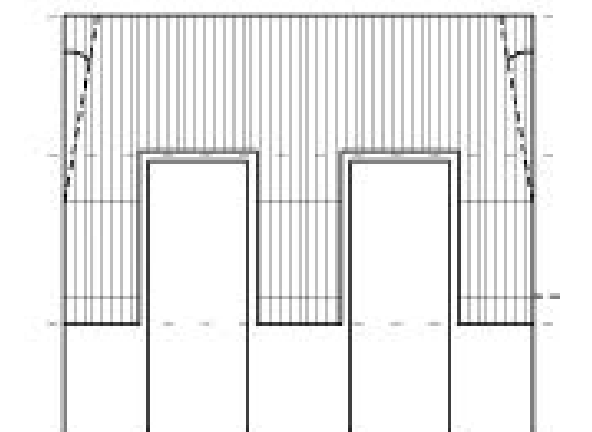
Accenten in het gevel



Accent in beeldbeplande voorgevel



Accent in beeldbeplande zijgevel



Accent in beeldbeplande voor- of zijgevel

Principes

- De bebouwing dient zich representatief te oriënteren op de openbare ruimte.
- Op veel hoeken is het belangrijk dat de woning een tweezijdige oriëntatie krijgt met een verbijzondering op de kop.
- Zijgevels die naar het openbaar gebied gericht zijn, zijn onderdeel van de totaalarchitectuur.

Bebouwing oriëntatie



Tweezijdige oriëntatie



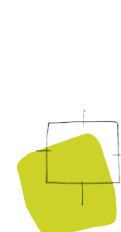
Voorzijde oriëntatie over openbare groen





Legenda:

- Zone 1 - De rand van Danninge Erve
- Zone 2 - Wonen aan het plein
- Zone 3 - Zuidrand



N *Schaal - 1:2500*

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Principes

Voor de beeldkwaliteit en welstandscriteria voor de woningbouw is het gebied op te delen in 3 gebieden:

- *Zone 1: De rand van Danninge Erve*
- *Zone 2: Wonen aan het plein*
- *Zone 3: Zuidrand*

7.0 Beeldkwaliteit woningbouw

Ruimtelijke randvoorwaarden

In Danninge Erve II betekent wonen aan de rand dat je ergens in het plangebied een grote 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 erfonthutingspad. Een ontsluiting die past bij een erf en woningen die aansluiten bij de agrarische bebouwing uit de omgeving.

Zone 1 - De rand van Danninge

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 ontwerpogave 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 / park



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.

Zone 2 - Wonen aan het plein

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 kleuren pallet; 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.



Ruimtelijke randvoorwaarden

Het zuidelijke uiteinde van Danninge Erve II deelgebied 3 dient als een belangrijke verbinding tussen het agrarische gebied en de rest van de wijk/dorp. Dit gebied heeft een unieke ruimtelijke identiteit, waarin moderne architectuurstijlen worden gecombineerd met de charme van de landelijke omgeving. Het gebied bestaat uit vrijstaande woningen in een opzet die een voortzetting vormt van de woningen uit de vorige fase. Het architectonische ontwerp weerspiegelt de schuurstijlwoningen. Deze ontwerpbenadering bevordert een samenhangende en serene woonomgeving die de agrarische identiteit versterkt, terwijl het tegelijkertijd een moderne en hoogwaardige woonervaring biedt.

Zone 3 - Zuidrand

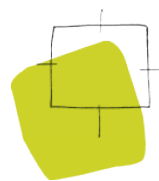
Verschijningsvorm

- 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.)
- nokhogte 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





BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving