

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



meppel.nl

STEDENBOUWKUNDIG PLAN NIEUWVEENSE LANDEN MEPPEL

26 april 2011

In opdracht van en in samenwerking met:

Het auteursrecht op alle in dit rapport
opgenomen beeldmateriaal en
tekst berust bij IMOSS bureau voor
stedebouw bv.

Niets uit dit rapport mag worden
overgenomen zonder schriftelijke
toestemming van IMOSS bureau
voor stedebouw bv of opdrachtgever.



IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



meppel.nl

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

NIEUWVEENSE LANDEN MEPPEL

26 april 2011



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen	7
1.3	Leeswijzer	9
2.	Nieuwveense Landen	11
2.1	Plangebied en uitgangspunten	11
2.2	Planconcept	15
2.3	Stedenbouwkundig ontwerp	17
2.4	Planelementen en randvoorwaarden	21
2.5	Planaspecten	45
3.	Uitwerking stempels woonmilieus	59
3.1	Centrumwonen	61
3.2	Broeklanden	65
3.3	Waterwonen	69
3.4	Weidewonen	73
3.5	Parkwonen	77
3.6	Boshoven	81

Colofon



Nijeveen

1e Nijeveense Kerkweg

Spoorlijn Steenwijk - Meppel

Waterleiding

Meppelerweg

Kolderveen

Gedeputeerde Dekkenweg

L. v.d. Linde Albertssoonweg

Matenweg

Nijeveense Grift

Nijeveenseweg
Nieuwe Nijeveenseweg

Kolderveense Oostergift

Bremenbergpas

Kolderveense Westergift

Nieuwe Dijk

Bremenbergweg / N375

Oevers D

Handelsweg

Oevers E

Algemene
begraafplaats

Steenwijkerstraatweg

Meppelerdiep

Meppel

Politiepat

Drentsche Hoofdvaart

N375

Steenwijkerstraatweg / N374

A32



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Meppel wil aan de noordwestzijde van de stad Meppel de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen realiseren. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2002 gestart. In 2007 heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van het aantal woningen dat gebouwd gaat worden. Het aantal te bouwen woningen is bijgesteld van 5300 naar 3000. Dit nieuwe uitgangspunt is vertaald in de Gebiedsvisie Nieuwveense Landen, welke in 2008 is vastgesteld. In de Gebiedsvisie zijn thematische- en programmatische uitgangspunten benoemd en is een ruimtelijke ambitie verwoord. De uitgangspunten zijn ook financieel vertaald in de Grondexploitatie Nieuwveense Landen 2008.

Vanwege het belang van een duurzame wijkontwikkeling zijn begin 2009 duurzame ambities en uitgangspunten voor de wijkontwikkeling vastgelegd in 'Nieuwveense Landen; aangenaam duurzaam'. Recent is de Milieueffectrapportage (MER) Nieuwveenselanden 2009 aanvaard door de gemeenteraad. De MER zal juridisch worden verankerd in het op te stellen bestemmingsplan Nieuwveense Landen. Het voorliggende Stedenbouwkundig Plan is ontwikkeld om de (ruimtelijke) vertaalslag te maken tussen de MER en het bestemmingsplan en exploitatieplan. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nodig voor het vaststellen van ruimtelijke en financiële kaders die tevens juridisch bindend zijn.

1.2 Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen

Alle bovengenoemde (vastgestelde) plannen en beleidsdocumenten bevatten de ruimtelijke en programmatische kaders voor Nieuwveense Landen. Deze kaders zijn het vertrekpunt geweest voor het Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen. In het stedenbouwkundig plan wordt

op hoofdlijnen beschreven hoe de wijk met 3000 woningen, een wijkwinkelcentrum en een landschapspark met sportvoorzieningen en andere vormen van leisure eruit zal komen te zien. Uitgangspunt is vooral dat de wijk een eigen, typisch Meppeler identiteit krijgt. Eigenwijs, eigentijds en duurzaam zijn hierbij de kernwoorden. Nieuwveense Landen wordt een afwisselende en inspirerende woonomgeving. Daarnaast wordt de overgang tussen de stad en het landschap opnieuw vormgegeven.

Het stedenbouwkundig plan is een samenhangend plan voor de hoofdstructuur en functionele inrichting van Nieuwveense Landen. Het stedenbouwkundig plan heeft een tweeledig karakter. Enerzijds is het een kaderstellend document dat harde randvoorwaarden bevat. Anderzijds is het een inspiratiedocument dat met visualisaties de verschillende karakters/eigenschappen van de nieuwe wijk toelicht.

Randvoorwaarden

Het stedenbouwkundig plan dient als raamwerk voor de verdere planvorming van Nieuwveense Landen en fungeert als gemeenschappelijk vertrekpunt bij de uitwerking van de deelgebieden in stedenbouwkundige plannen (verkeersplannen, beeldkwaliteitplannen en inrichtingsplannen openbare ruimte). Essentiële planonderdelen zijn benoemd als randvoorwaarde en weergegeven op de randvoorwaardenkaart. Door fasering in de tijd en mogelijk veranderende omstandigheden kunnen de verschillende deelgebieden flexibel worden uitgewerkt zonder dat ze afbreuk doen aan de onderlinge samenhang van het plan en het kwaliteitsniveau. De randvoorwaardenkaart wordt juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

Beeldend

De plandelen waaruit de wijk is opgebouwd: parkzone, griften en kerkepaden, linten, woonmilieus en voorzieningen zijn beschreven en gevisualiseerd. Daarnaast is er per woonmilieu





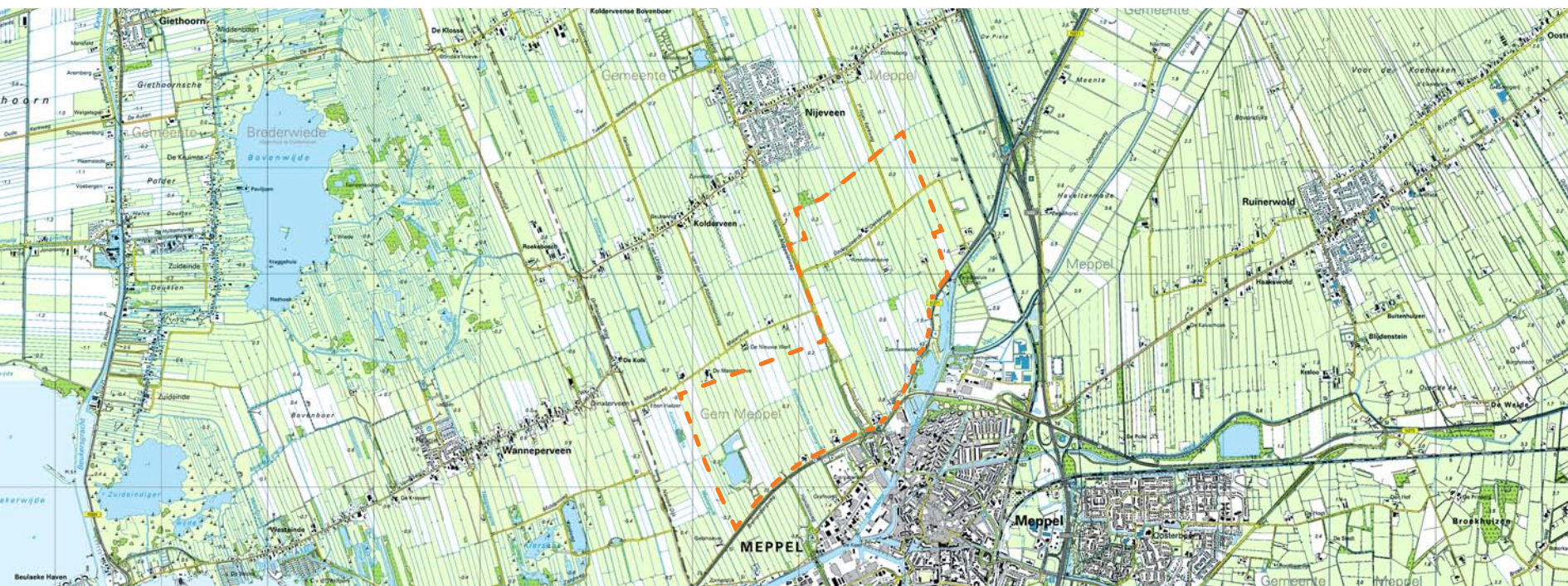
een kenmerkende verkaveling opgesteld, 'de stempel', die het ruimtelijke karakter van het betreffende woonmilieu weergeeft. Deze verkavelingssuggesties worden ondersteund door visualisaties van de bebouwing en illustraties van de openbare ruimte. De beeldende onderdelen van het stedenbouwkundig plan zijn geen harde uitgangspunten maar ondersteunend van aard en bedoeld om een beeld te geven van de samenhang in bebouwing en openbare ruimte en het na te streven kwaliteitsniveau. Bij de uitwerking van deelgebieden worden deze beelden geconcretiseerd in verkavelingsplannen, beeldkwaliteitplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Verder wordt in het stedenbouwkundig plan inzicht gegeven in de fasering, het woningbouwprogramma en het grondgebruik van de wijk.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het stedenbouwkundig plan toegelicht. Allereerst wordt het plangebied en de uitgangspunten beschreven. Daarna volgt een beschrijving van het planconcept en de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan (plandelen). De ambitie voor ieder plandeel is verwoord in een algemene beschrijving en een verbeelding van de openbare ruimte. Ten behoeve van de uitwerking van de ambities worden de belangrijkste aspecten benoemd tot randvoorwaarde. Alle randvoorwaarden gezamenlijk vormen een randvoorwaardenkaart. Hierin liggen de ambities voor Nieuwveense Landen vast. Als laatste onderdeel in hoofdstuk 2 worden de planaspecten toegelicht. Dit betreft een overzicht van de fasering van het plan, een overzicht van het geprognosticeerde programma en het grondgebruik inclusief de profielen.

Tenslotte worden in hoofdstuk 3 de ruimtelijke en programmatische kaders, ambities en kwaliteiten uitgewerkt en vertaald naar ruimtelijke modellen voor de woonmilieus. Dit zijn de zogenaamde 'stempels'. Hierbinnen is (tot op zekere hoogte) ruimtelijke en programmatische flexibiliteit mogelijk.



2. NIEUWVEENSE LANDEN

2.1 Plangebied en uitgangspunten

Nieuwveense Landen ligt in het veenweidegebied tussen Meppel en de lintdorpen Nijeveen en Kolderveen. Dit veenweidegebied is ontstaan op een zandlandschap wat zich uitstrekte van de Havelterberg in het oosten tot Vollenhove in het westen. Al in de prehistorie 'vernatten' de laagste delen door stijging van de zeespiegel (en daardoor ook de grondwaterspiegel). Hierdoor ontstonden rietmoerassen, broekbossen en hoogvenen. Alleen bij Havelte en Vollenhove bleef het zandlandschap in tact. De dikte van het hoogveenpakket en de maaiveldhoogtes varieerden. Het gebied ter hoogte van Nijeveen ligt hoger, is zandiger, terwijl het gebied ter hoogte van Wanneperveen laag ligt en op een aantal plekken nu nog steeds het karakter van een rietmoeras heeft. Kolderveen ligt hier tussenin. Vanaf het midden van de Middeleeuwen werd het gebied in ontginning gebracht. In het hoogveen werden lange sloten en griften gegraven. Haaks hierop vormde zich in de loop van de tijd lintbebouwing langs smalle zandruggen of hoogveenkussens. Van daaruit strekten langgerekte kavels het hoogveen in. Door oxidatie en ontwatering zakte na verloop van tijd het veen in. In de lagere delen werden daardoor noodgedwongen de boerderijen naar hogere delen verder naar achteren geplaatst. In Kolderveen is dit proces van 'verschuivende linten' zichtbaar; de 14e eeuwse kerk staat nog steeds op de positie van het oorspronkelijke lint. Het veenweidegebied werd in aanvang gebruikt voor akkerbouw. Vanaf de 17e eeuw is dit geleidelijk volledig omgezet in grasland ten behoeve van veeteelt. Aan het einde van de 19e en in de loop van de 20e eeuw werden nieuwe lijnen aan het landschap toegevoegd; dit zijn de spoorlijn Meppel – Leeuwarden, de Nijeveenseweg en (nog later) de Matenweg en de Gedeputeerde Dekkerweg.

Relatie Nieuwveense Landen met Meppel

Nieuwveense Landen betekent voor Meppel de sprong over het Meppelerdiep en Drentsche Hoofdvaart. Nieuwveense Landen geeft Meppel een nieuwe stadsrand waarmee de verbinding wordt gemaakt met de bijzondere landschappen ten noorden en westen van de stad. De relatie met de bestaande stad is echter niet vanzelfsprekend door de ligging achter de N375 en industriegebied Oevers. Met goede en aantrekkelijke verkeersverbindingen en een programma met betekenis voor de hele stad wordt Nieuwveense Landen aan Meppel gekoppeld. Via de nieuwe hoofdsluiting wordt de nieuwe wijk op meerdere punten voor auto's op het bestaande wegennet rondom Meppel aangesloten. Nieuwe fietspaden verbinden in alle richtingen de wijk met het omliggende landschap. Ten behoeve van de verbinding met de binnenstad wordt een nieuw fietspad aangelegd ter plaatse van de watertoren. Het gebied krijgt een belangrijke functie voor leisurfuncties, maar bijvoorbeeld ook voor waterberging. Het zwaartepunt ligt bij de Bremenberglas die op termijn wordt ingericht als recreatieplas. De lange contactzone tussen N375, Oevers en Nieuwveense Landen maakt de wijk op een prachtige manier zichtbaar. Toekomstige bebouwing ligt op ruime afstand van de N375. De brede open groene ruimte vanaf de Bremenberglas tot aan de watertoren vormt daardoor een 'landschappelijk podium' voor de nieuwe wijk. Ook ter plaatse van de Steenwijkerstraatweg (N371) zorgt een brede parkachtige groene ruimte voor een optimale zichtbaarheid van Nieuwveense Landen en de mogelijkheid voor ontwikkeling van leisure functies voor de wijk én de stad. Deze functies zijn een aanvulling op de al aanwezige interessante functies en plekken als de camping, de Kalkovens, het Politiegebouw, de oude Joodse begraafplaats en de Paradijssluis. 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 woonbuurten van Nieuwveense Landen.



Uitgangspunten voor Nieuwveense Landen

In de Gebiedsvisie Nieuwveense Landen zijn thematische en programmatische uitgangspunten opgenomen die in 2004 door de gemeenteraad van Meppel zijn vastgesteld. Hieronder volgt een korte toelichting van deze ambities en hoe deze zijn verwerkt in het stedenbouwkundige plan.

Regionale identiteit

Ruimtelijke inpassing:

Het plan is gebaseerd op het bestaande veenweidelandschap, hierdoor ontstaat een ruimtelijk beeld dat specifiek is voor deze plek. De griften zijn de dragers van het plan en met (gedeeltelijke) handhaving van het bestaande slotenpatroon is het landschap tot diep in de woonbuurten zichtbaar en voelbaar.

Programmatische inpassing:

Het programma en de gekozen woonmilieus zijn afgestemd op de regionale behoefte en bestaande woonmilieus in Meppel. Het plan is te karakteriseren als een landelijk woonmilieu, met stedelijke faciliteiten. In de wijk worden 3000 woningen gebouwd over een periode van 20 jaar.

De menselijke maat der dingen

Ruimtelijke inpassing:

In het plan zijn 6 woonmilieus herkenbaar. Deze zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. Binnen deze eenheden is het plan opgedeeld in overzichtelijke buurten.

Fasering:

De wijk wordt over lange tijd ontwikkeld. In de fasering wordt daarom rekening gehouden met buurten die in overzichtelijke termijnen 'afgebouwd' kunnen worden. De eerste woningen worden gebouwd in directe aansluiting op de stad, nabij de watertoren.

Wonen voor iedereen

De woningen worden in diverse categorieën gebouwd: grondgebonden, gestapeld, huur, koop, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zelfstandig met thuiszorg, clusterwoningen, woon-zorg combinaties, wonen aan het water en andere bijzondere woonvormen.

Leven in de wijk

Nieuwveense Landen wordt een levendige Meppeler woonwijk. Hiervoor worden enkele bovenwijkse voorzieningen ontwikkeld, zoals sportvoorzieningen en een recreatieplas. Tegelijk wordt een wijkvoorzieningencentrum gerealiseerd met winkels en maatschappelijke functies zoals scholen en zorgfuncties. Ook is ruimte gereserveerd voor eventuele toekomstige aanvullende functies. In de buurten is er de mogelijkheid om ondersteunende functies te realiseren; dit kunnen bijvoorbeeld woonwerk of woonzorg combinaties zijn.

Geef water een kans

Water is een belangrijke drager van het plan. Het watersysteem is ingericht om combinaties van functies mogelijk te maken: waterberging én recreatie én ecologie én mogelijkheden voor wonen aan het water. Het watersysteem gaat uit van een systeem met enkele hoofdwatgangen, een fijnmazig slotenstelsel en een waterplas (Bremenberglas). Het watersysteem heeft verschillende peilvakken.

Water als drager voor groen

De woonmilieus in het plangebied zijn gebaseerd op de kenmerken en waterstanden in de verschillende peilvakken. De groenstructuur is hierin ondersteunend. Bestaande boomsingels en boomgroepen worden ingepast in de buurten.

De fiets centraal

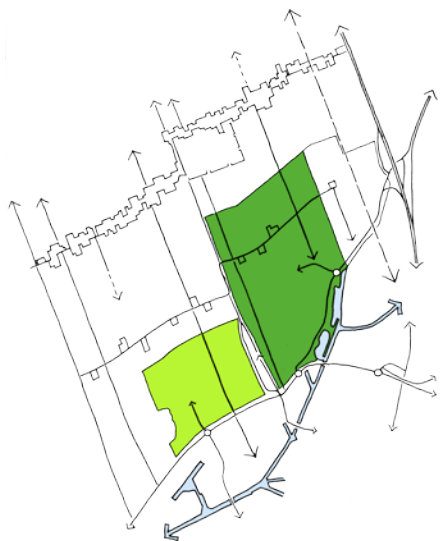
In het verkeerssysteem van het plan zijn meerdere rechtstreekse fietsroutes naar de stad, Nijeveen en het overige buitengebied opgenomen. Ook de voorzieningen (centrum, sport en recreatieplas) zijn goed aangesloten op het fietsnetwerk.

Duurzaam duurt het langst

In het plan is een afweging gemaakt tussen de aspecten die in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw zijn genoemd. De gekozen planopzet zorgt ervoor dat aspecten als water, natuur, verkeer, leefbaarheid, bouwen en energie zo goed mogelijk tot hun recht komen.

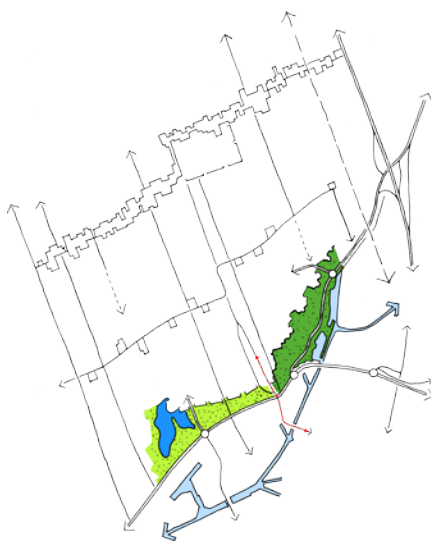
Inzicht in geld

Het plan is afgestemd op de grondexploitatie.



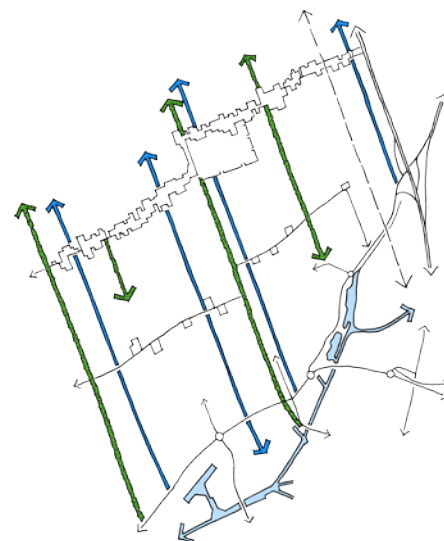
1. Hoog en laag

De kenmerken van bodem en water, de overgang tussen het hogere oostelijke deel naar het lagere westelijke deel zorgt voor een landschappelijke variatie en ruimtewerking waardoor in het plan 2 type woonmilieus onderscheiden worden: 'droge en natte'.



2. Parkzone

Langs de N375 en N371 ligt een brede open groene zone die zorgt voor de relatie met de bestaande stad met goede en aantrekkelijke verkeersverbindingen en leisure functies.



3. Griften en paden

De cultuurhistorische griften, de Lambert van der Linde Albertzoonweg, de Nijeveenseweg en de 1e Nijeveensekerkweg zijn verbindingen met een bovenwijkse betekenis. Dit zijn de formele dragers van het plan.



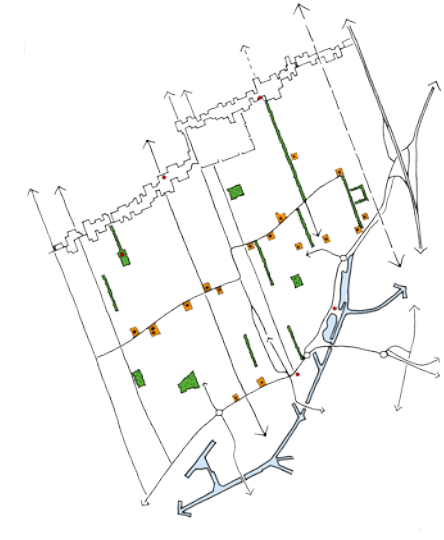
5. Hoofdsontsluiting

De hoofdsontsluiting is een integraal onderdeel van de wijk en ligt daarom binnen de wijk.



6. Woonmilieus

Binnen de wijk zijn de kenmerken van de situatie aanleiding voor de ontwikkeling van 6 onderscheidende woonmilieus. Binnen deze milieus liggen verschillende buurten.



7. Boomsingels en boerderijen

Bestaande groenelementen en bebouwing worden gehandhaafd en zijn de directe aanleiding voor de stapsgewijze ontwikkeling van woonmilieus.

2.2 Planconcept

Voor de opbouw van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Nieuwveense Landen zijn de volgende keuzes gemaakt:

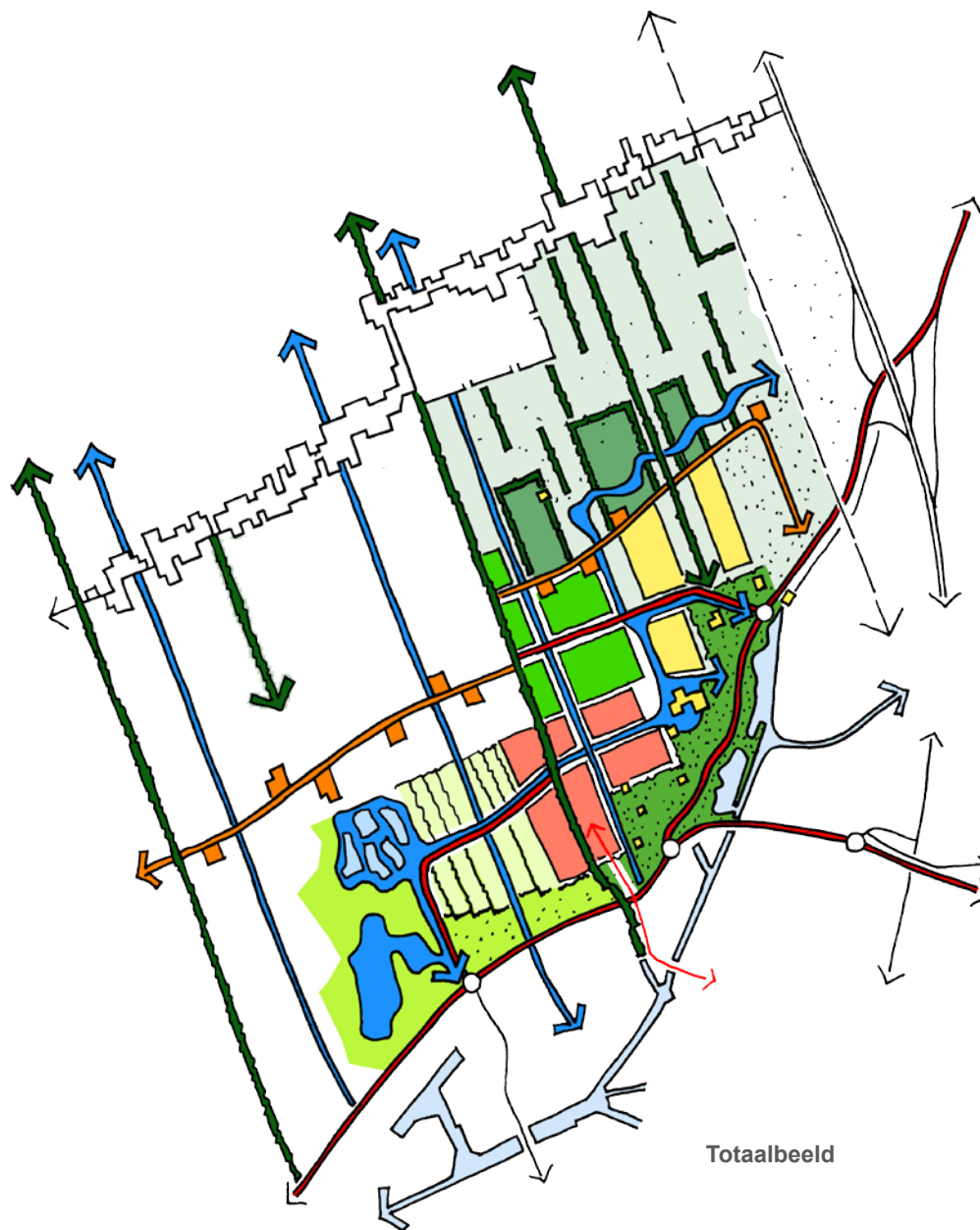
4. Linten

Dit zijn verbindingen op wijkniveau. De linten volgen de kenmerken van het landschap en hebben een los en informeel karakter.



8. Landschappelijke inbedding

De relatie met het omliggende landschap wordt vanaf de randen van de wijk naar binnen en vice versa vormgegeven met herkenbare groenelementen zoals weides, boomgroepen, boomsingels en sloten.





2.3 Stedenbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundige typologie

Voor het planconcept van Nieuwveense Landen is gekozen voor twee type woonmilieus, gebaseerd op de kenmerken van het landschap. De beide woonmilieus hebben een eigen stedenbouwkundige typologie.

Het oostelijke deel van de wijk, tussen de Nijeveenseweg en de spoorlijn Meppel - Leeuwarden, is het 'droge' - landschappelijk vormgegeven Nieuwveense Landen. Het westelijke deel van de wijk, vanaf de Bremenberglas tot de Nijeveenseweg, is het 'natte' - rationeel vormgegeven Nieuwveense Landen. In het landschappelijke Nieuwveense Landen is het bestaande coulisselandschap onder Nijeveen uitgangspunt. De verschillende routes door dit deel van de wijk vormen opeenvolgingen van beelden. Deze worden gevormd door ruimtes (een veld, een vijver, een plein, een singel) en door objecten (bebouwing, boomgroepen, civiele werken, kunst in de openbare ruimte). In het rationele Nieuwveense Landen is de grote lege ruimte onder Kolderveen uitgangspunt. Op een aantal plekken worden zichtlijnen ontworpen naar een herkenbaar object aan de horizon: bijvoorbeeld over de Kolderveense oostergrift naar Agrifirm en de Meppelertoren, vanaf de nieuwe wijkontsluiting naar de Kolderveense kerk en vanaf de watertoren naar de Bremenberglas en vice versa. De bestaande sloten en watergangen in het gebied bepalen de kwaliteit van de woonomgeving: wonen op en aan het water, plekken aan het water, routes langs en over het water. Hierin ligt de menselijke maat besloten. De overgang tussen beide type woonmilieus wordt gevormd door de bestaande lintbebouwing van de Nijeveenseweg. Hieromheen ligt een dorps woonmilieu met wijkvoorzieningen.

Hoofdstructuur Nieuwveense Landen

De situering op (bijna) gelijke afstand tussen Meppel en Nijeveen maakt van Nieuwveense Landen een uniek gebied en een bijzondere opgave voor de gemeente Meppel. Nieuwveense Landen gaat een duurzame relatie aan met de stad door middel van goede infrastructuur en een interessant programma. De comfortabele manier waarop de wijk in het prachtige landschap ligt biedt alle gelegenheid voor een gefaseerde en duurzame ontwikkeling. Nieuwveense Landen wordt rondom verweven met het landschap en de specifieke kwaliteiten die dit bezit zijn overal zichtbaar en voelbaar in de wijk via de water- en groenstructuur. Naar gelang de plek gebeurt dit op een steeds andere passende manier.

De hoofdopzet van Nieuwveense Landen met een landschappelijk deel en een meer rationeel vormgegeven deel is de basis voor verschillende woonmilieus. Binnen deze woonmilieus zijn weer verschillende buurten met een variatie aan woningcategorieën, typologieën, architectuur en inrichting van de openbare ruimte te onderscheiden. De woonmilieus vormen een belangrijke bijdrage aan een (sociaal) duurzame ontwikkeling van Nieuwveense Landen.

Naast functionaliteit en veiligheid draagt de verkeersontsluiting voor een belangrijk deel ook bij aan de ervaring en de herkenning van de wijk. De verkeersstructuur en de stedenbouwkundige structuur van Nieuwveense Landen zijn daarom zoveel mogelijk volgend aan elkaar en de verschillende verkeerssoorten zullen daarom waar mogelijk gecombineerd worden. Ongewenst sluipverkeer wordt echter voorkomen en de fietspaden vormen de snelste verbindingen binnen de wijk en tussen de wijk en de aanliggende Meppeler stadsdelen.

In paragraaf 2.4 worden de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan beschreven en verbeeld. De belangrijkste aspecten worden benoemd tot randvoorwaarde en aangegeven op kaart. Stapsgewijs wordt gewerkt naar een volledige randvoorwaardenkaart.



Duurzaamheid in Nieuwveense Landen

Duurzaam planproces

In het planproces van Nieuwveense Landen speelt duurzaamheid een grote rol. In de thematische uitgangspunten in de Gebiedsvisie zijn vele duurzame uitgangspunten benoemd, zoals ‘de regionale identiteit’, ‘water als drager voor groen’, ‘wonen voor iedereen’ en ‘duurzaam duurt het langst’. De thema’s zijn verwerkt in de stedenbouwkundige typologie en hoofdstructuur van Nieuwveense Landen. Dit is in de twee voorgaande paragrafen toegelicht. Hiermee is het duurzame raamwerk van Nieuwveense Landen in het stedenbouwkundig plan verankerd. Binnen dit raamwerk is een fasegewijze uitwerking mogelijk met behoud van de duurzame uitgangspunten op wijkniveau.

Anticiperen op de toekomst

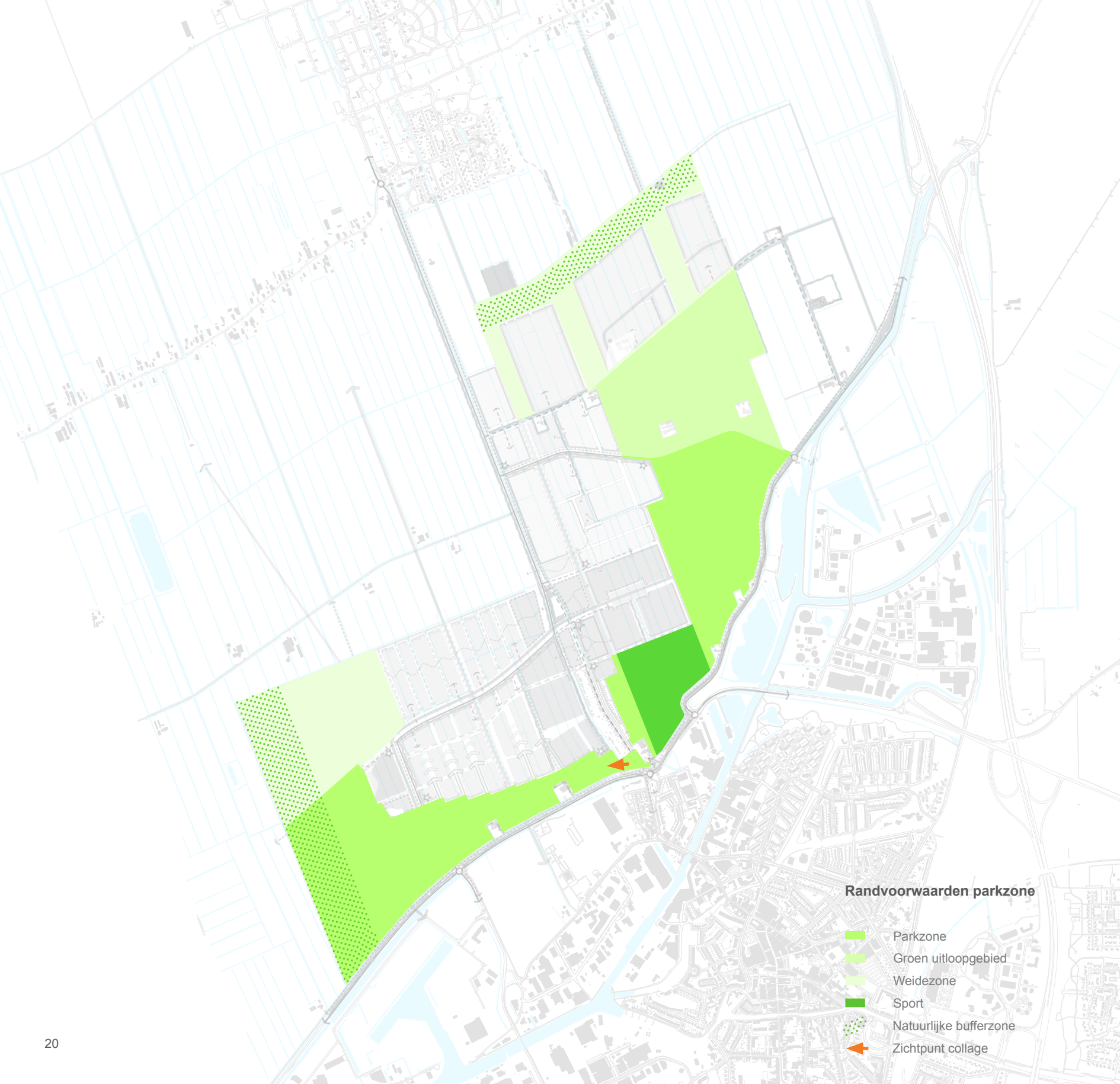
Binnen het raamwerk zijn de voorzieningen, de woonmilieus en de ontsluitingsstructuur in samenhang met elkaar ontworpen. Duurzaamheid op het niveau van het stedenbouwkundig plan betekent vooral dat het plan flexibel is om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Dit is op twee manieren uitgewerkt.

De eerste betreft de strategische reserveringen van gronden in het plangebied. Het is een gegeven dat op dit moment niet alle voorzieningen en bijbehorende ruimtelijke programma’s voor de lange termijn bekend zijn. Om in de toekomst onvoorziene ontwikkelingen toch een plek te kunnen geven, is ruimte gereserveerd op een drietal locaties in de wijk. Deze locaties zijn strategisch gekozen: ze liggen verspreid in de wijk en aan de hoofdontsluiting.

De logische afronding van de wijk per bouwfase is de tweede manier waarop flexibiliteit is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Door veranderingen in de woningbouwmarkt kan de ontwikkeling van Nieuwveense Landen vertragen of voortijdig stoppen. Het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld op de landschappelijke onderlegger van het gebied. De woonmilieus en –buurtjes zijn op een vanzelfsprekende manier in dit landschap ingepast. Elke fase van het stedenbouwkundig plan kan een logische afronding van de wijk betekenen.

Uitwerking en beheer

In de uitwerking per fase zullen de duurzame uitgangspunten uit de Gebiedsvisie verder worden geconcretiseerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het thema ‘wonen voor iedereen’. De woningen worden in diverse categorieën gebouwd: grondgebonden, gestapeld, huur, koop, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zelfstandig met thuiszorg, clusterwoningen, woon-zorg combinaties, wonen aan het water en andere bijzondere woonvormen. Bij de uitwerking zullen ook nadrukkelijk de gemeentelijke ambities uit ‘Nieuwveense Landen; aangenaam duurzaam’ worden betrokken. In dit naslagwerk is aangegeven welke duurzame basis al deel uitmaakt van de huidige plannen. Daarnaast worden extra aangename duurzame maatregelen benoemd die mogelijk op uitwerkingsniveau (en in de beheersfase) kunnen worden gerealiseerd. Dit betreft ambities op het gebied van water, energie, natuur en groen, openbare ruimte, verkeer, vervoer en infrastructuur, materialen en sociale aspecten. Per uitwerking zal op basis van de dan geldende inzichten en technische mogelijkheden de duurzaamheidsambitie verder worden vormgegeven.



2.4 Planelementen en randvoorwaarden

Parkzone

De westelijke parkzone

In dit deel van Nieuwveense Landen is de N375 de grens van de parkzone. De bestaande wegbeplanting en bebouwing langs de weg liggen aan deze grens. Hier vandaan dringt het landschap via groene 'erven' de wijk aan de zuidzijde binnen. De bestaande kavels en sloten blijven dominant in het beeld en de nieuwe bebouwing voegt zich in het aanwezige patroon.

De bestaande boerderij en watertoren ter plaatse van de Nijeveenseweg markeren het begin van de westelijke parkzone. De parkzone is hier het smalst en waaiert vervolgens naar het westen breed uit. In dit perspectivische beeld is de Bremenbergpas letterlijk het brandpunt. Fiets- en wandelpaden leiden hier naar toe. De plas wordt ingericht als recreatieplas met zandstrand, (seizoens) horeca, lig- en speelweides en wandelpaden rondom de plas. Tussen de plas en de N375 geeft een grote aarden wal beschutting tegen de wind en verkeersgeluid. De wal is tevens uitzichtpunt naar de Wieden. De functies in de overige westelijke parkzone zijn meer gericht op de wijk: speelvelden, volkstuintjes, speeltuinen, maar bijvoorbeeld ook een hondenlosloopterrein. De westelijke parkzone heeft ook een functie voor waterberging en ecologie.

De oostelijke parkzone

Vanaf de Meppeler watertoren heeft de oostelijke parkzone een heel ander beeld. Het gebied rond de Nijeveense grift en achter de 'Nijeveensewegbuurt' heeft een tuinachtig karakter met onder andere volkstuintjes. Dit beeld blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Het gebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt. De sportvelden liggen in dit gebied en verschillende voetgangers- en fietspaden verbinden deze groene recreatieve wereld met de aanliggende centrumvoorzieningen en centrumbuurt.

Ter hoogte van het Politiegat wordt de parkzone meer parkachtig ingericht aansluitend op het huidige beeld met verrassende doorzichten, intieme ruimtes en verscholen lommerrijke plekken met bijzondere bebouwing. De bestaande Steenwijkerstraatweg slingert zich hier doorheen. Nieuwe recreatieve voorzieningen in Nieuwveense Landen sluiten aan in beeld en maat en schaal van de bestaande functies aan de zuidzijde van de Steenwijkerstraatweg. De nieuwe woonbebouwing van Nieuwveense Landen vormt geen harde grens, maar is zorgvuldig gesitueerd in het parklandschap. De bebouwing is geconcentreerd en heeft een markant beeld. Verschillende wandel- en fietsroutes slingeren door het parklandschap met watergangen, boomsingels en bossages. Deze zijn ook belangrijk voor waterberging en ecologie. In de directe woonomgeving verschuift de functie naar wijk- en speelgroen. Vanaf de nieuwe wijkontsluiting wordt het park natuurlijker ingericht om uiteindelijk vanaf de Gedeputeerde Dekkerweg geleidelijk over te gaan in het weidegebied rondom Nijeveen.





**Randvoorwaarden
griften en kerkepaden**

-  Grift
-  Kademilieu Nijeveense grift
-  Groene bebouwingsvrije zone
-  Zichtlijn naar de kerk van Kolderveen
-  Stedenbouwkundig icoon Nieuwveense Landen
-  Zichtpunt collage

Griften en kerkepaden

De griften en kerkepaden zijn cultuurhistorische elementen die in de wijk gerespecteerd en waar nodig hersteld worden. In de ordening van het plan zijn deze lijnen het belangrijkst. De Kolderveense Oostergrift en de Nijeveense Grift liggen binnen het plangebied en hebben een beperkt profiel. Om de griften herkenbaar te maken in de wijk wordt het profiel verbreed met groene stroken aan weerszijden van het water. De ontstane ruimte wordt verder afgebakend met hagen. De inrichting is terughoudend en sober; grasland met enkele solitaire bomen. Het gebruik beperkt zich tot speelweide en wandelgebied. Via fiets- en voetgangersbruggen zijn de griften oversteekbaar. Het aantal autobridgen wordt, uitgezonderd van de bruggen ter plaatse van de hoofdontsluiting, zo beperkt mogelijk gehouden. Bijzonder is het sluiscomplex van de Nijeveense Grift ter plaatse van de Steenwijkerstraatweg. Het sluiscomplex vormt samen met de watertoren een cultuurhistorisch ensemble en is een icoon voor Nieuwveense Landen. Het geheel wordt zorgvuldig ingepast, zichtbaar- en toegankelijk gemaakt.

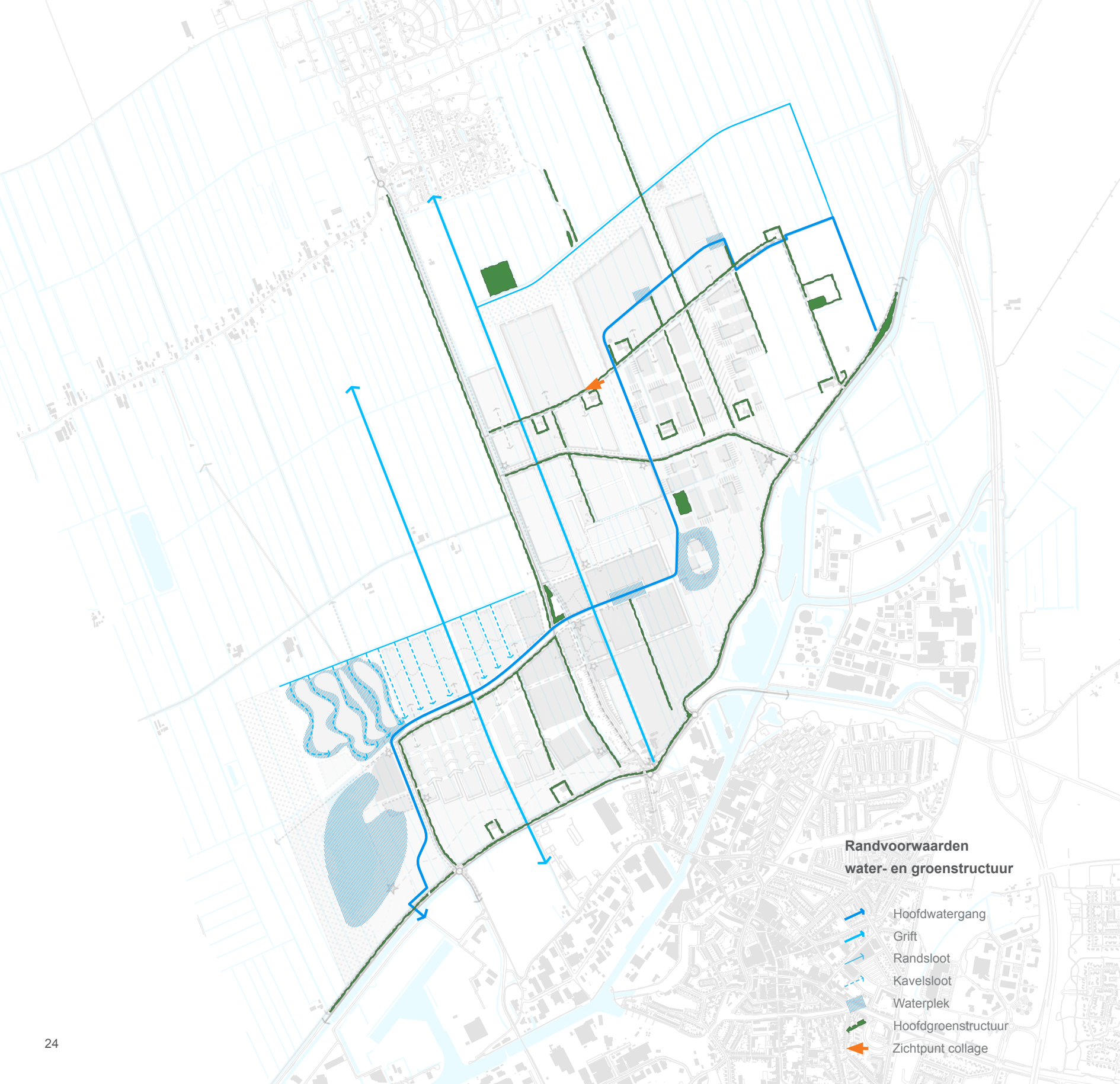
De 'kerkepaden' in het gebied, dit zijn de Lambert van der Linde Albertzoonweg en de 1e Nijeveensekerkweg, zijn vanouds de verbindingen tussen respectievelijk Kolderveen en Nijeveen met Meppel. Beide verbindingen worden als fietsroute verlengd en

aangesloten op het recreatieve netwerk van fietsverbindingen in en rond Nieuwveense Landen. De 1e Nijeveensekerkweg krijgt net als de griften 'ruimte' in het plan en verbindt de Nijeveense kerk met een nader te benoemen bijzondere functie nabij de kruising van de oostelijke ontsluiting en de Steenwijkerstraatweg. Deze bijzondere functie vormt samen met de oude Joodse begraafplaats en de Paradijssluis het andere icoon van Nieuwveense Landen. De Lambert van der Linde Albertzoonweg wordt verlengd en verbindt het gebied rond de Kolderveense kerk met de Bremenberglas. Ook deze plek is een icoon van Nieuwveense Landen.

Linten

In Nieuwveense Landen zijn de griften en de kerkepaden de dragers van het oorspronkelijke landschap. Langs de kaarsrechte griften ligt het brandpunt op de horizon en is het gebied in één keer te overzien. De griften zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en oriëntatie op het omliggende landschap. Haaks hierop liggen de linten; de verkeer- groen en waterstructuur. Al deze linten krijgen een informeel vloeiend verloop. Door de kromming van de lijnen zijn steeds korte doorkijken mogelijk. Het beeld wisselt langs de route. De nieuwe linten zijn hierdoor alle verschillend en zijn daarmee belangrijk voor de herkenning en oriëntatie binnen de wijk.





Water- en groenstructuur

Het beeld van de water- en groenstructuur binnen de wijk is overwegend natuurlijk met een passend extensief beheer. Vanaf de Bremenbergpas naar het westen en vanaf de oostelijke nieuwe ontsluitingsweg naar het noorden is de water- en groenstructuur het meest natuurlijk vormgegeven en het beheer zeer extensief. In en nabij het centrum en in het zuidelijk deel van het 'parkwonen' is het beeld echter gecultiveerder en het beheer intensiever.

In het westelijk deel van Nieuwveense Landen bepalen kavelsloten het beeld. Deze worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Op de stroken (eilanden) tussen de sloten wordt gewoond. Extra openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan maakt het mogelijk de buurten aan beide zijden van de wijkontsluitingsweg een verschillend karakter te geven. Het profiel van de sloten wordt aangepast zodat goed onderhoud mogelijk is. De soortenkeuze voor de beplanting is afgestemd op het 'boerenerf' en de 'slootkant'.

Ten noorden van de Bremenbergpas krijgen de sloten meer maat en een grillige vormgeving. Hierdoor ontstaan (half) open- en (half) verscholen eilanden, broekbosjes, rietvelden, plassen en kolken waarop en waaraan gewoond, gewerkt of gerecreëerd wordt. De (onbebouwde) 'bufferzone' vormt de overgang naar het foerageergebied van de purperreiger. Door de bufferzone loopt een wandelroute en de Wieden is bereikbaar via een fiets- en wandelpad.

De hoofdwatgang rijgt deze beelden zoveel mogelijk ruimtelijk en visueel aan elkaar ondanks verschillende peilvakken. Langs de hoofdwatgang ligt de westelijke wijkontsluiting. Deze heeft een breed profiel en een (laan)beplanting waarbij de soortenkeuze is afgestemd op de voorkomende beplanting langs de bestaande hoofdwegen.

Daar waar de hoofdwatgang de wijkontsluiting kruist ligt het voorzieningencentrum. De bestaande groene rustplek aan de Nijeveenseweg wordt hier de nieuwe 'dorpsbrink'. De watgang doorkruist het centrumgebied als een rechte groene singel. Langs de watgang ligt een hoofdfietsroute. Het oostelijk deel van de wijk wordt ingeleid door een 'waterplek' waarna het verloop en het profiel van de hoofdwatgang natuurlijker wordt. Tot aan de oostelijke wijkontsluiting ontvouwt zich een parklandschap met waterpartijen en vijvers, zorgvuldig gepositioneerde bebouwing, bossages en solitaire parkbomen. De wijkontsluiting, fiets en wandelpaden slingeren zich hier door heen. Ten noorden van de oostelijke wijkontsluiting neemt het parklandschap weer langzaam de vorm aan van het al bestaande (agrarische) coulisselandschap. De hoofdwatgang wordt voorzien van plas dras oevers en inheemse beplanting biedt beschutting en geeft doorkijkjes. De Gedeputeerde Dekkerweg is de grens waarmee de weides bij Nijeveen zich aankondigen. Bebouwing ligt verscholen in groen omkaderde buurtjes (boshoven). Een fiets- en wandelpad verbindt Nieuwveense Landen met Nijeveen. Door de extensief beheerde weilanden en de natuurzone rondom de boshoven loopt een wandelroute. De randsloot langs de Waterleiding vormt de grens met de agrarische weides.





Verkeersstructuur

Autoverkeer

De Nijeveense weg krijgt ter hoogte van de Gedeputeerde Dekkerweg een afbuiging richting de Steenwijkerstraatweg. In het verlengde daarvan ligt de af- en oprit Meppel-Noord aan de A32. De Nijeveenseweg krijgt een tweede afbuiging net voor het hart van de wijk in de richting van de rotonde bij de N375 en de Handelsweg. Hiervandaan kan de N375 gevolgd worden richting Zwartsluis of de nieuwe rondweg van Meppel naar afrit Meppel-Zuid aan de A32. Het centrum van Meppel kan bereikt worden via de Handelsweg - Industrierweg of via de Steenwijkerstraatweg - Ceintuurbaan. De hoofdontsluiting wordt ingericht als een 50km/uur weg. Vanaf de hoofdontsluiting worden de aanliggende buurten ontsloten. De hoofdontsluiting krijgt een herkenbaar profiel met beplanting en maakt volledig deel uit van de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Een belangrijke snelheidsbeperkende maatregel zit in het lengteprofiel van de weg; de weg slingert door de wijk en heeft een aantal hoekverdraaiingen, lange rechte stukken worden zoveel mogelijk beperkt. Op punten waar de snelheid laag ligt en de attentie van de automobilist hoog is, liggen de buurtontsluitingen. Daar waar enigszins mogelijk kan er met de auto direct van buurt naar buurt gereden worden zonder dat eerst de hoofdontsluiting gebruikt moet worden. Deze verbindingen mogen echter geen sluipverkeer veroorzaken. De verkeersstructuur binnen de buurten is gebaseerd op het 'shared space' principe. De OV route (streekbus) van- en naar Nieuwveense Landen volgt vooralsnog de westelijke hoofdontsluiting. Op termijn moet onderzocht worden of extra lussen door de wijk exploitabel zijn.

Hoofdfietsroutes

Nieuwveense Landen wordt ontsloten op de omgeving met comfortabele, snelle en veilige fietsroutes. Langs de Nijeveenseweg ligt de belangrijkste noord-zuid fietsroute. Deze passeert het centrum van Nieuwveense Landen en volgt de oude Nijeveenseweg tot aan de watertoren. Via een fietstunnel onder de N375 vervolgt de route in de richting van de binnenstad van Meppel. Haaks op deze route ligt bij het centrum van Nieuwveense Landen een belangrijke oost-west

fietsroute. Deze verbindt de Bremenbergpas (en de Wieden) in het westen via het centrum met de Paradijssluis in het oosten van Nieuwveense Landen. Vanaf dit punt wordt aangesloten op bestaande fietsroutes langs de Steenwijkerstraatweg en de Drentsche Hoofdvaart. Ook wordt op dit punt aangesloten op een nieuwe fietsroute naar Nijeveen; via de 1e Nijeveense Kerkweg. Een nieuwe belangrijke fietsroute ligt ter hoogte van de bocht in de westelijke ontsluitingsweg. Hier wordt Kolderveen bereikbaar via een nieuwe fietsverbinding met de Lambert van der Linde Albertzoonweg.

Recreatieve fiets- en wandelroutes

Naast de hoofdfietsroutes zijn er verschillende nieuwe recreatieve fiets- wandelroutes in het plan opgenomen. Dit zijn (vaak) gecombineerde fiets- en wandelroutes met een slingerend verloop en een smal profiel. Deze routes liggen in de belangrijkste groengebieden van Nieuwveense Landen en hebben een meer recreatief karakter gericht op de beleving van de omgeving en ontsluiting van functies in het groen. De recreatieve routes sluiten aan op het informele netwerk van fietsverbindingen (woonstraten) binnen de woonbuurten. Via een aantal nieuwe wandelroutes zijn tevens de natuurlijk ingerichte randen van Nieuwveense Landen bereikbaar en beleefbaar.





**Randvoorwaarden
voorzieningen**

-  Rooilijn centrumvoorzieningen
-  Strategische reservering
voorzieningen
-  Stedenbouwkundig icoon
Nieuwveense Landen
-  Zichtpunt collage

Voorzieningen

De voorzieningen in Nieuwveense Landen staan niet op zichzelf, maar maken deel uit van een groter gebied. Voorzieningen zorgen voor een duurzame ontwikkeling van Nieuwveense Landen en hechting met de omgeving. Het stedenbouwkundig plan is er op gericht om de groei van de voorzieningen mogelijk te maken. Aangepast op behoeften van de wijk en de stad die nu nodig zijn, maar ook over tien, twintig jaar en meer. Op het laagste schaalniveau van de buurt betekent dat het mogelijk maken van bijvoorbeeld werken aan huis en ook de inpassing van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Effecten hiervan, bijvoorbeeld parkeerdruk, mogen echter geen inbreuk doen op de woonomgeving.

Voor het type voorzieningen waarvan die effecten wel groot zijn, zijn ruimtereserveringen in het plan opgenomen. Op knooppunten van belangrijke auto, fiets en/of wandelroutes zijn daarom voorzieningen gepland of 'strategische reserveringen' voor voorzieningen gemaakt. Het type voorziening wordt afgestemd op het specifieke buurt-, wijk- of stedelijk niveau.



De belangrijkste plek in Nieuwveense Landen is het hart van de wijk. In combinatie met de bestaande buurt en twee nieuwe woonbuurten zijn hier de centrumvoorzieningen van de wijk gepland. De combinatie met specifiek dit woonmilieu is belangrijk zodat verweving kan plaatsvinden met verschillende soorten routes en het reeds bestaande gemengde programma. Hier ligt de eerste aanzet voor een natuurlijk groeiscenario/strategie voor de voorzieningen. Rondom en ook binnen dit gecombineerde woon- en voorzieningencentrum is intensivering door in- of uitbreiding mogelijk op de gereserveerde gronden. Het bestaande landschap blijft hier zolang intact zodat er ook met een minimaal programma ruimtelijke en functionele kwaliteit is. In het hart van de wijk is ruimte voor onder andere detailhandel, horeca, dienstverlening, sociaal- maatschappelijke en medische voorzieningen, onderwijs, sport en wonen.

Voorzieningen met een bovenwijks karakter worden op het contactvlak met de stad gesitueerd. Langs de hoofdontsluiting en zichtbaar vanaf de N375 en N371. Ook hier geldt dat deze plekken niet op zichzelf staan, maar gekoppeld zijn aan een groter gebied door de ligging op knooppunten van verbindingen. De kwaliteit van de plek mag niet afhankelijk zijn van het wel of niet doorgaan van een bepaalde functie. De plek moet echter wel uitdagingen bieden een bijzondere functie tot een icoon van Nieuwveense Landen te ontwikkelen. Sociaal-maatschappelijk, sport en recreatie, commercieel of publiek of combinaties: veel is mogelijk.



**Randvoorwaarden
centrumwonen**

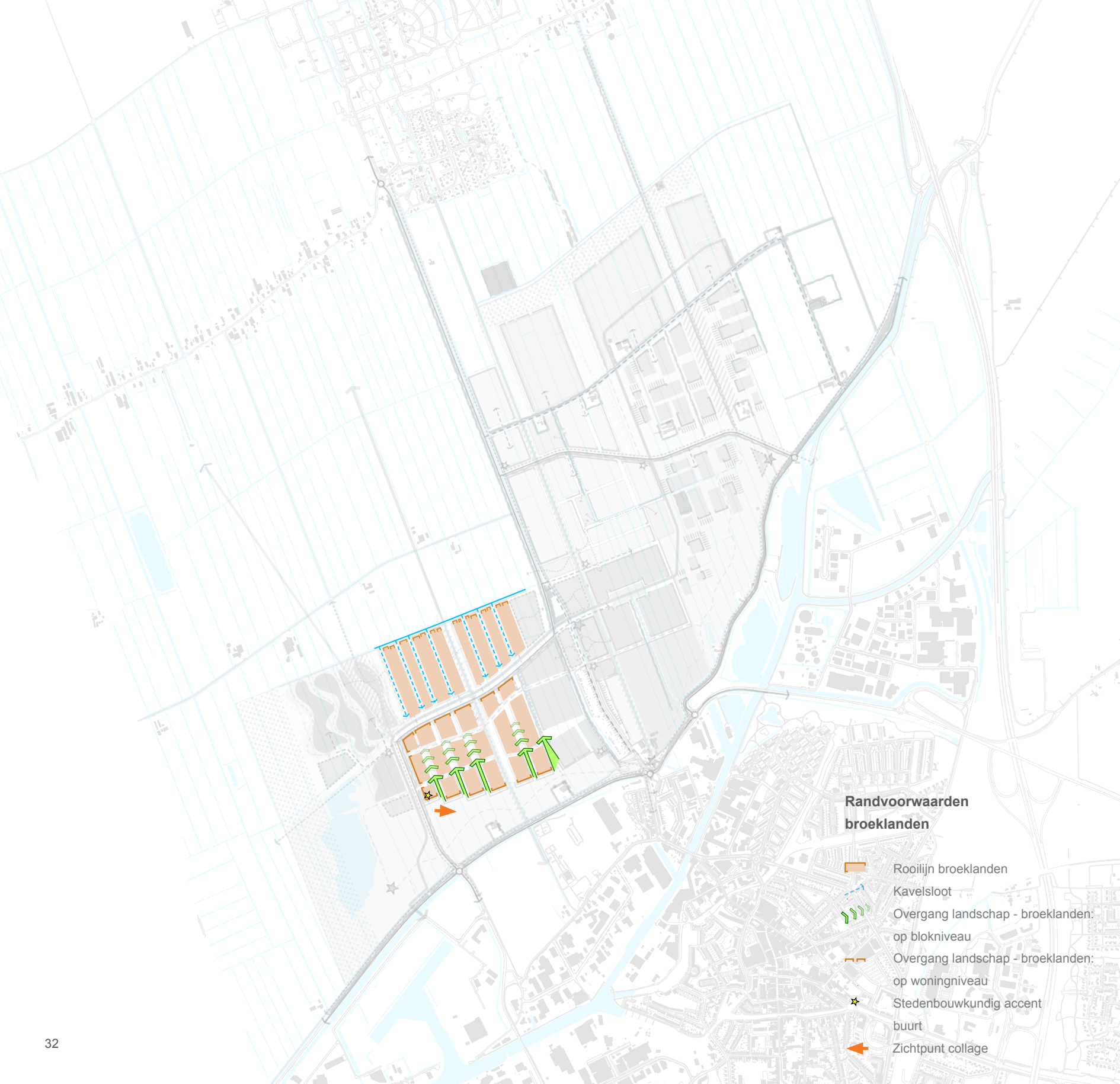
-  Rooilijn centrumwonen
-  Stedenbouwkundig accent
buurt
-  Zichtpunt collage



Centrumwonen

Rondom de bestaande 'Nijeveenseweg buurt' en het voorzieningencentrum ligt een intiem dorps woonmilieu met een menging van functies. De stedenbouwkundige structuur, de architectuur en de typologie van de openbare ruimte sluiten aan bij de bestaande buurt. Er zijn twee buurten te onderscheiden: de westbuurt die direct aansluit op de diepe achtertuinen van de woningen aan de Nijeveenseweg en een oostbuurt die meer aansluiting zoekt bij de Nijeveense Grift en het voorzieningencentrum. Het zwaartepunt van de totale buurt ligt bij de centrumvoorzieningen en de Nijeveense Grift. Om de bestaande buurt te verweven met de nieuwe omgeving kunnen op termijn nog enkele kavels bebouwd worden. Vooral aan de noordoostzijde van de bestaande buurt is beperkte nieuwe bebouwing passend om het 'lint' sterker te maken en de verbinding met de oostbuurt en de voorzieningen vorm te geven. Achter deze bebouwing liggen tuinen, net als in de bestaande situatie. De Nijeveense Grift is de grens met de sportvoorzieningen.

Het lint aan de westzijde heeft nu al een sterke structuur. De woningen met diepe achtertuinen zijn aanleiding voor 'spiegeling'. In de nieuwe westbuurt wordt een zelfde lint gevormd met diepe achtertuinen zodat er één groot hof ontstaat. De bestaande bomen langs de Nieuwe Nijeveenseweg kunnen in dit geval behouden blijven en zorgen voor een groene binnenwereld. Op de zuidkop van het grote hof wordt de groene binnenwereld gemarkeerd met een stedenbouwkundig accent. De westbuurt loopt door tot aan de westelijk gelegen bestaande boomsingel. De oostbuurt heeft een tweeledige functie; het zorgt er voor dat de centrumvoorzieningen echt opgenomen worden in de stedenbouwkundige structuur van Nieuwveense Landen en tevens zorgt de oostbuurt met de aangegeven rooilijnen voor een duidelijke markering van de parkzone. Belangrijke kwaliteiten van de oostbuurt zijn de ligging tussen voorzieningen en park, maar ook de aanwezigheid van de Nijeveense Grift en de hoofdwatergang. De beide waterstructuren worden herkenbaar vormgegeven met een kademilieu respectievelijk een singelmilieu. In het midden van de buurt verbreedt de ruimte rond de singel zich tot een 'waterplek'. Een wandelroute verbindt deze met de sportvoorzieningen.



**Randvoorwaarden
broeklanden**

-  Rooilijn broeklanden
-  Kavelsloot
-  Overgang landschap - broeklanden:
op blokniveau
-  Overgang landschap - broeklanden:
op woningniveau
-  Stedenbouwkundig accent
buurt
-  Zichtpunt collage

Broeklanden

De broeklanden vormen de overgang tussen de centrumbuurt en het water-, natuur-, woon- en recreatiegebied rond de Bremenberglas. De broeklanden zorgen voor een rustige overgang hiertussen met een dominante woonfunctie. Het beeld van de broeklanden wordt ook bepaald door de westelijke ontsluitingsweg. Deze deelt de buurt in twee afzonderlijke delen. Het gevolg hiervan is dat de zuidelijke broeklanden meer relatie hebben met de parkzone en de centrumbuurt en de noordelijke broeklanden zich meer richten op het weidelandschap ten noorden van Nieuwveense Landen en het watermilieu rond de Bremenberglas. Dit verschil wordt benadrukt in de vormgeving van de beide buurten. De overeenkomst is het onderliggende slotenpatroon, het verschil is de wijze waarop dit wordt vormgegeven in de beide buurten. In de noordelijke broeklanden wordt het slotenpatroon letterlijk gehandhaafd. Vanaf de randsloot die de scheiding vormt tussen Nieuwveense

Landen en het weidegebied steken verschillende sloten de wijk in tot aan de hoofdwatergang. Hiertussen liggen 'eilanden' waarop iedere woning een tuin aan het water heeft. De maatvoering van de eilanden kan verschillen. Naar het westen gaan de eilanden over in het onregelmatige patroon van het watermilieu. Alle eilanden zijn onderling verbonden met een informele wandelroute. De buurt wordt ontsloten via een parallelweg naast de hoofdontsluiting. De Kolderveense Grift is, uitgezonderd de hoofdontsluiting, niet oversteekbaar voor auto's.

De vormgeving van de zuidelijke broeklanden is gebaseerd op het patroon van opstreckende kavels die in deze regio (naar het westen langs de N375) veel voorkomt. Daarmee is het een directe afgeleide van het slotenpatroon. De bebouwing ligt in de vorm van 'eilanden' in een groen kavellandschap van sloten, gras en boomsingels. Dit zijn de erven tussen de bebouwing. De bebouwing van de zuidelijke broeklanden vormt een duidelijke rooilijn naar de hoofdontsluiting. Vormgeving van de buurt en de weg zijn hier op elkaar afgestemd.





Waterwonen

Aan de noordzijde van de Bremenberglas ligt een waterrijk woonmilieu. Dit woonmilieu staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een watermilieu waarvan ook recreatie, natuurontwikkeling en voorzieningen deel uitmaken en wat de overgang vormt tussen Nieuwveense Landen en het weidegebied aansluitend aan de Wieden. Een natuurlijke bufferzone beschermt de natuurwaarden van dit weidegebied. Het onderliggende slotenpatroon is uitgangspunt bij de vormgeving van de buurt. Het strakke patroon van de kavelsloten wordt in de overgang naar het landschap echter losgelaten. Het water krijgt veel ruimte en de wooneilanden komen vrij in een waterrijke omgeving te liggen. Het water vormt in dit milieu ruimtes, 'plekken' waaraan gewoond wordt. Dat kan op een directe manier met steigers en vlonders, maar ook meer verscholen in een clustering van woningen in een broekbos. Tussen het watermilieu en de broeklanden wordt ruimte vrij gehouden voor de zichtlijn naar de kerk van Kolderveen. De eilanden zijn allen openbaar toegankelijk via een wandelroute. Deze route is onderdeel van een serie routes door het hele gebied van de Bremenberglas.





**Randvoorwaarden
weidewonen**

-  Rooilijn weidewonen
-  Indicatieve situering weides
-  Stedenbouwkundig accent
buurt
-  Zichtpunt collage

Weidewonen

Het weidewonen neemt een belangrijke positie in binnen het plan van Nieuwveense Landen. De buurt vormt de overgang van de centrumbuurten naar de extensieve groene woonmilieus in het noorden van de wijk. Daarnaast begeleidt en markeert de buurt de oostelijke hoofdontsluiting en ligt het tussen de groene parkzone langs de Steenwijkerstraatweg en de grote open weide onder Kolderveen. Het weidewonen is in eerste instantie op die manier gedefinieerd: de buurt aan de grote open weide van Kolderveen. Dat echter niet alleen, op een ander schaalniveau speelt de weide ook een rol. In het vormgeven van de overgang van park naar de grote weide worden nieuwe (speel)weides gemaakt als stapstenen door de buurt heen. Hiervoor biedt de bestaande situatie gelegenheid door aan de bestaande boerderijen, boomsingels, sloten en ook de Nijeveense Grift deze nieuwe weides te koppelen. De oude gebiedseigen infrastructuur wordt hiermee ingezet om de nieuwe situatie natuurlijk in te bedden in zijn omgeving. De ligging van de nieuwe weides

kan op termijn 'strategisch' bepaald worden: aan de rand, wat meer naar het midden of echt in het midden. De onderlinge verbindingen moeten uiteraard helder en vanzelfsprekend zijn. De buurt heeft net als de centrumbuurten naar buiten een herkenbaar beeld met duidelijke rooilijnen die de hoofdontsluiting volgen. De weides kunnen echter zo geplaatst worden dat de rooilijn doorbroken wordt, waarmee de buurt toch een eigen gezicht krijgt. Belangrijke hoekpunten van de buurt worden gemarkeerd met stedenbouwkundige accenten.





**Randvoorwaarden
parkwonen**

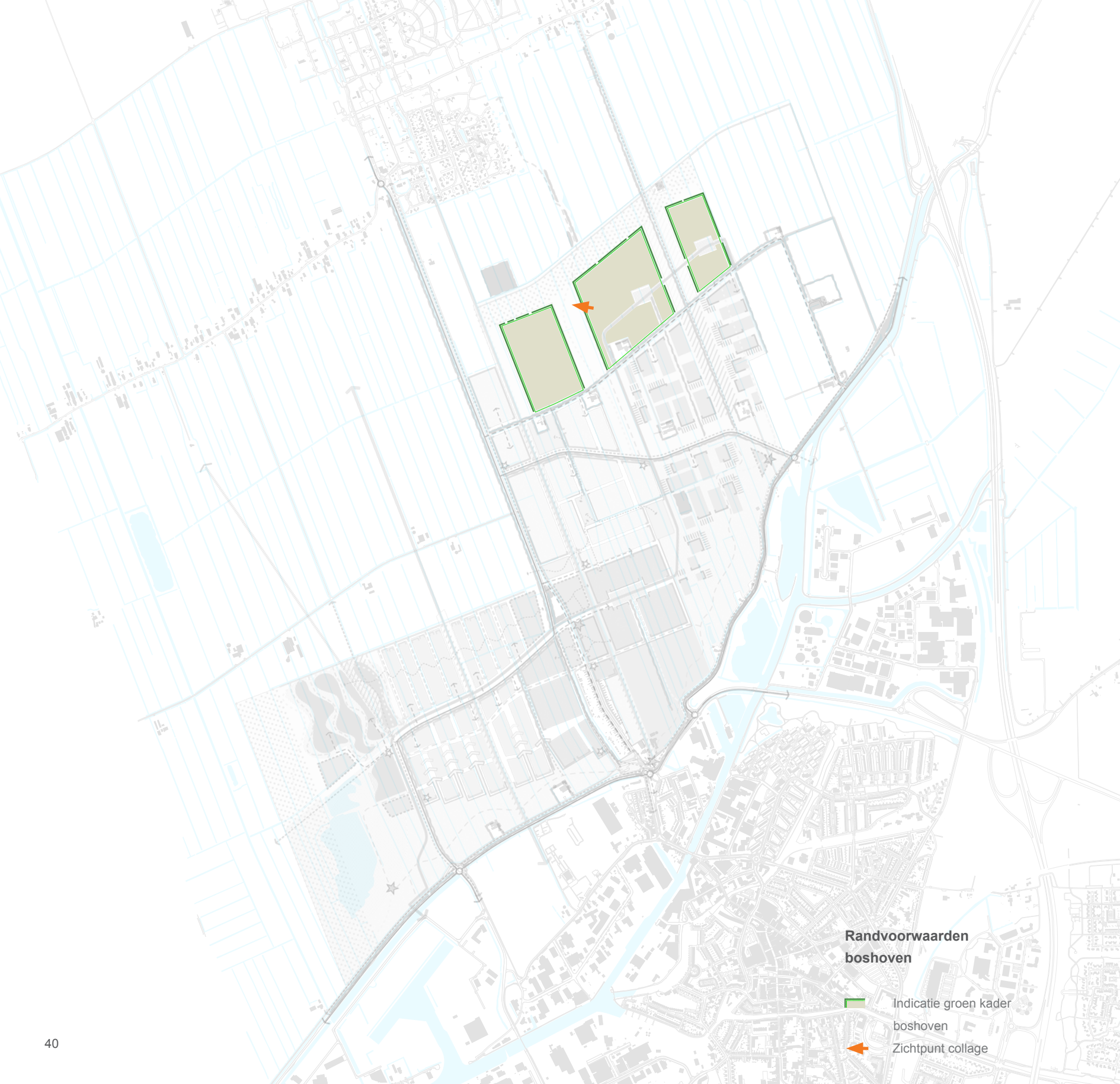
-  Indicatieve rooilijn parkwonen
-  Overgang landschap - parkwonen:
op woningniveau
-  Zichtpunt collage



Parkwonen

Het parkwonen bestaat uit meerdere kleine woonbuurten die als herkenbare eenheden in het parklandschap liggen. De maat en omvang van die buurtjes kan sterk verschillen. De buurtjes hebben dezelfde positie als het groen, de boomsingels, boomgroepen en solitaire parkbomen. Allen zijn dienend aan de vormgeving van het park en bepalend voor de sfeer van de ruimtes en de variatie aan beelden die langs de routes ontstaan. Ook hier vormen bestaande boomsingels, boerderijen, woningen met hun erfbeplanting de aanleiding om de nieuwe situatie in te bedden in het bestaande landschap. Het landschap kan op die wijze langzaam van vorm en functie veranderen. Het parkwonen vormt geen hermetisch gesloten woonbuurt, maar is open en geschikt om door de tijd heen ook andere functies dan wonen op te nemen. In de woonbuurtjes zit een minimale hoeveelheid

openbare ruimte, de openbare ruimte ligt er immers omheen. De overgang naar die openbare ruimte is direct en is hier de belangrijkste ontwerp-opgave. Het open karakter van de clusters brengt ook met zich mee dat de clusters strategisch gesitueerd kunnen worden op belangrijke routes zodat deze interessanter en spannender worden. Voor de ontsluiting van de buurtjes kan gebruik worden gemaakt van bestaande oprijlanen, maar kunnen ook nieuwe oprijlanen ontworpen worden. Het water is een belangrijk gegeven in dit gebied doordat de hoofdwatgang hier een hoekverdraaiing krijgt. Deze plek wordt gemarkeerd door de watgang te vervormen tot 'waterplek'. Nieuwe vijvers leggen een relatie met de waterpartijen aan de andere zijde van de Steenwijkerstraatweg. Het hier aanwezige leisure programma wordt onderdeel van Nieuwveense Landen en vice versa. De Steenwijkerstraatweg is hierin de verbindende route en niet langer de grens.



**Randvoorwaarden
boshoven**



Indicatie groep kader
boshoven

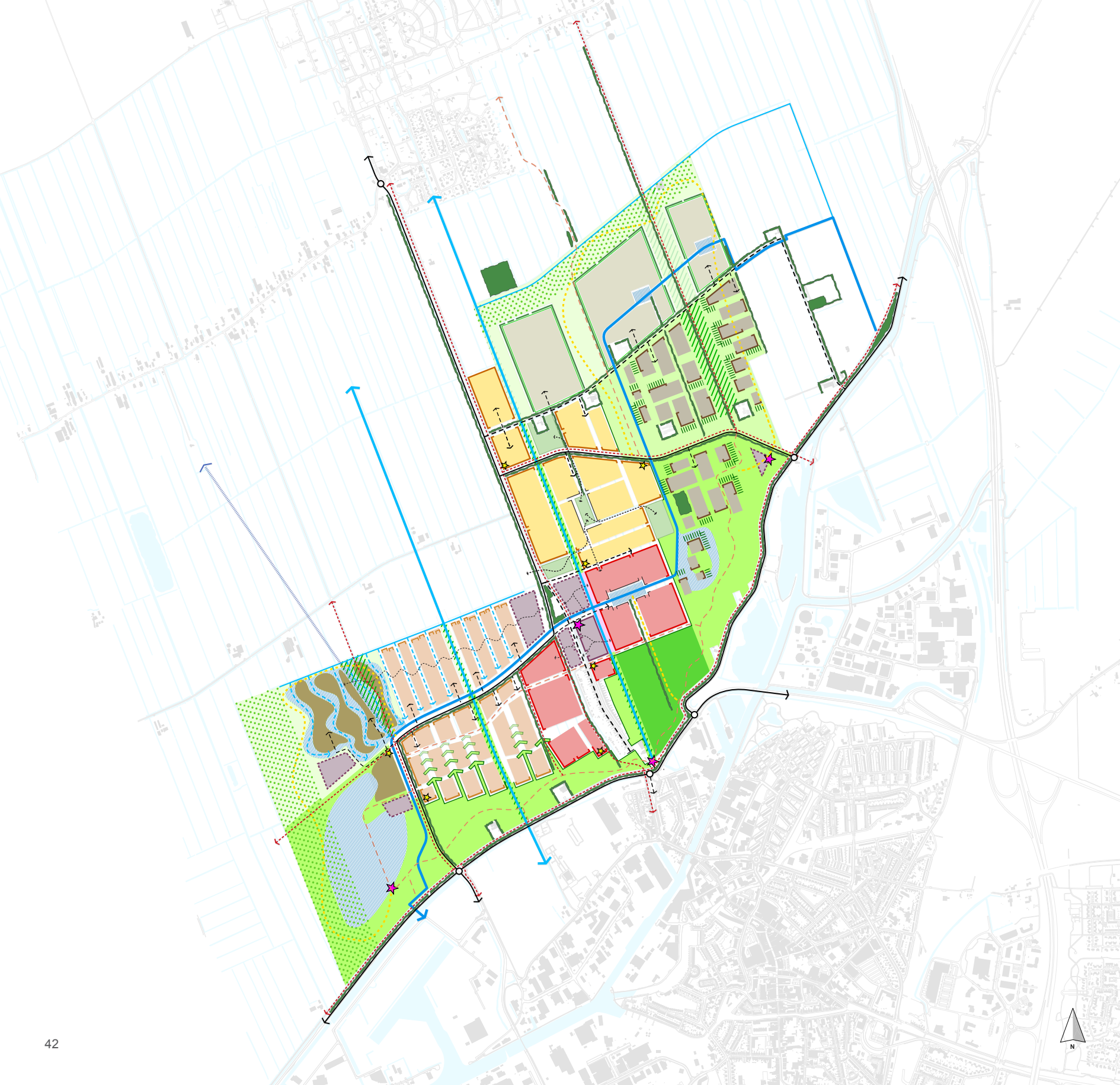


Zichtpunt collage

Boshoven

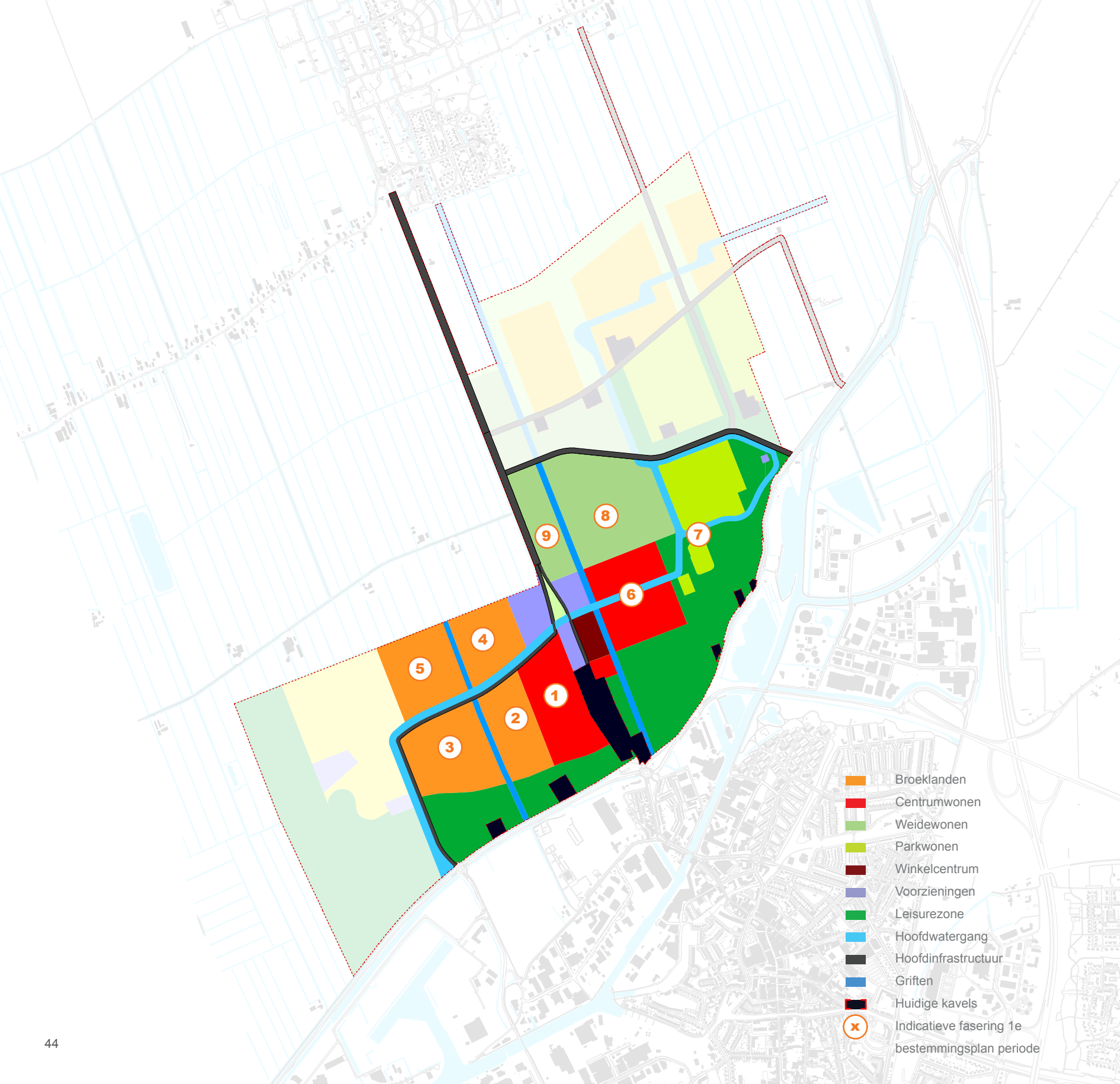
Aan de noordzijde van Nieuwveense Landen komt het weidelandschap weer dominant in beeld. Hier liggen de boshoven. Dit zijn opzichzelfstaande ontspannen groene buurtjes die volledig opgaan in het weidelandschap door aan te sluiten op de coulissewerking in dit gebied. Ook hier vormen bestaande bossages, singels en boerderijen met hun erfbeplanting de aanleiding om nieuwe buurtjes naadloos in het landschap te voegen. Vanuit het landschap, maar ook bijvoorbeeld vanaf de Gedeputeerde Dekkerweg, waar vandaan de boshoven ontsloten worden, onttrekken de boshoven zich enigszins aan het beeld. De boshoven kunnen zich langzaam in de tijd ontwikkelen en binnen de boshoven bestaat een grote vrijheid ten aanzien van stijl en vormgeving van bebouwing. Door de weides rondom liggen wandelroutes. Door de boshoven zelf loopt de hoofdwatgang. Daar waar de hoofdwatgang een route kruist wordt een ruimte, een 'waterplek', gemaakt. Dit zijn de plekken waar de beslotenheid van de boshoven even doorbroken is en openbaar wordt.





Legenda Randvoorwaardenkaart

-  Wijkontsluiting
-  Buurtontsluiting
-  Hoofd fietsverbinding
-  Recreatieve fietsroute
-  Wandelroute
-  Scharrelroute
-  Hoofdwatergang
-  Grift
-  Randsloot
-  Kavelsloot
-  Waterplek
-  Kademilieu Nijeveense Grift
-  Hoofdgroenstructuur
-  Natuurlijke bufferzone
-  Groene bebouwingsvrije zone
-  Overgang landschap - broeklanden: op blokniveau
-  Overgang landschap - broeklanden: op woningniveau
-  Overgang landschap - parkwonen: op woningniveau
-  Parkzone
-  Groen uitloopgebied
-  Weidezone
-  Sport
-  Indicatieve situering weides
-  Rooilijn centrumvoorzieningen
-  Strategische reservering voorzieningen
-  Rooilijn centrumwonen
-  Rooilijn broeklanden
-  Rooilijn weidewonen
-  Indicatie rooilijn parkwonen
-  Indicatief groen kader boshoven
-  Indicatie waterwonen
-  Stedenbouwkundig icoon Nieuwveense Landen
-  Stedenbouwkundig accent buurt
-  Zichtlijn naar de kerk van Kolderveen



2.5 Planaspecten

Fasering

De realisatie van Nieuwveense Landen zal in twee bestemmingsplanperiodes van ieder tien jaar worden uitgevoerd. In de eerste tien jaar wordt het gebied ten zuiden van de hoofdontsluiting en de Broeklanden ten noorden van de westelijke hoofdontsluiting ontwikkeld. Hier binnen valt het volledige centrummilieu rond de bestaande 'Nijeveenseweg buurt', de broeklanden en het weidewonen en enkele clusters van parkwonen. De hoofdwatergang wordt voor een belangrijk deel aangelegd en de parkzone kan in de loop van de tijd ontwikkeld worden. Vanaf het begin kunnen voorzieningen in het centrum gerealiseerd worden. Dit kan in eerste instantie in een tijdelijke vorm plaatsvinden, hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de reserveringsgronden. De definitieve voorzieningen kunnen op termijn op de definitieve plek, er direct naast, ontwikkeld worden.

De intentie is om in 2012 de eerste paal te slaan in de westelijke centrumbuurt. Vanaf 2012 zal de wijk zich in kleine stappen 'fasegewijs' ontwikkelen. De voorlopige aanname is om na de westelijke centrumbuurt eerst de broeklanden te ontwikkelen en daarna de oostelijke centrumbuurt en vervolgens de eerste delen van parkwonen en weidewonen. De fasering binnen de eerste bestemmingsplanperiode is indicatief aangegeven op kaart. De hoofdinfrastructuur zal ook geleidelijk aangelegd worden, volgend aan de ontwikkeling van de woningbouw. Onduidelijk is hoe en wanneer leisure functies in de parkzone zich zullen ontwikkelen. Binnen de eerste bestemmingsplanperiode worden hiervoor voldoende reserveringen opgenomen. In de tweede bestemmingsplanperiode zitten deze reserveringen met name rond de Bremenbergpas. De inrichting van zandwinplas tot recreatieplas zal hoogstwaarschijnlijk ook in de tweede periode vallen. Voor wat betreft de woningbouw worden in de tweede periode de meer extensieve woonmilieus ontwikkeld.

Programma

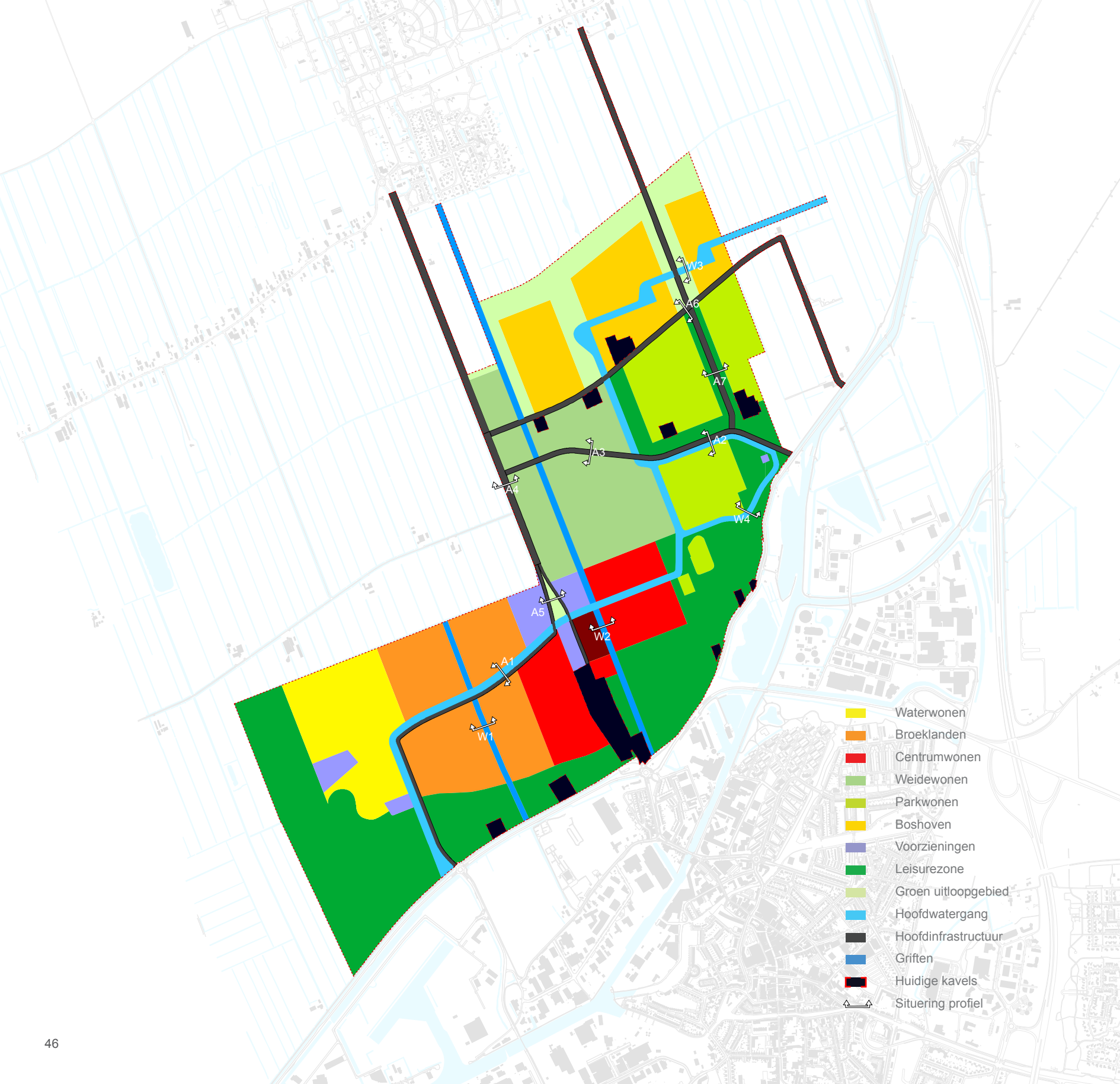
Het vigerende beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma is het Woonplan 2005 – 2015. In de afgelopen jaren is gebleken

dat dit beleidskader verouderd is en herzien moet worden. Het recent gehouden woningmarkt onderzoek (juli 2009, Rigo Research) vormt de onderlegger voor een actualisatie van dit beleid. Het voornemen is in 2011 een geactualiseerde Woonvisie door de gemeenteraad te laten vaststellen.

De uitkomsten en voorlopige conclusies van het woningmarktonderzoek vormen voornamelijk de basis voor de aangepaste woningdifferentiatie voor Nieuwveense Landen. De uitkomsten van de nog te maken beleidskeuzen kunnen uiteraard op termijn tot een andere samenstelling en onderlinge verhoudingen in het programma leiden. Het indicatief woningbouwprogramma van het Rigo onderzoek omvat de bouw van 1500 woningen voor de periode 2011 – 2020. Dit programma is in aantallen en in verdeling naar categorieën verwerkt in de eerste bestemmingsplanperiode.

Binnen de grenzen van de eerste bestemmingsplanperiode kunnen circa 2100 woningen gebouwd worden. Hiervan is ongeveer 37% huurwoning en 63% koopwoning. Van het totaal aantal woningen in de eerste periode is ongeveer 44% goedkoop, 29% middelduur, 22% duur en 5% bijzonder (bijvoorbeeld zorgwoningen). In de tweede bestemmingsplanperiode kunnen ongeveer 1300 woningen worden gebouwd en is, voor zover te voorspellen, de verdeling tussen de categorieën als volgt: 18% huur en 82% koop. Hiervan zijn ongeveer 15% van de woningen goedkoop, 23% middelduur, 45% duur en 17% bijzonder (bijvoorbeeld wonen op het water). Het is de ambitie van de gemeente Meppel om van alle koopwoningen maximaal 40% te bouwen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Op de volgende pagina's is per bestemmingsplanperiode de onderverdeling van het woningbouwprogramma per woonmilieu en categorie aangegeven.

Ten behoeve van centrumvoorzieningen is in de grondexploitatie een ruimtereservering aangehouden van ongeveer 10.000 m² bvo (bruto vloer oppervlakte) op een terrein van 20.000 m². De 10.000 m² bvo is als volgt verdeeld: commerciële voorzieningen 3500 m² ("Programmatische verkenning centrumgebied Nieuwveense Landen - Meppel" WPM, december 2009),



basisonderwijs 3400 m² en zorg en medisch 3100 m² (beide “Gebiedsvisie Nieuwveense Landen, Meppel”). Dit programma wordt op de begane grond gerealiseerd. De resterende 10.000 m² rondom is openbaar gebied.

Wanneer boven op het voorzieningencentrum appartementen worden ontwikkeld, gaan deze van het aantal appartementen af dat in de centrumbuurtten voorzien is. Op dit moment is in de programmering van het centrum dus geen woningbouw opgenomen. Wanneer het centrum ontwikkeld wordt, kan het woningbouwprogramma exact worden bepaald.

Ten behoeve van sportvoorzieningen is een ruimtereservering in de grondexploitatie aangehouden van 8,7 ha (“Gebiedsvisie Nieuwveense Landen, Meppel”). Voor de overige strategische reserveringen en leisure functies (parkzone) is op dit moment nog geen exacte programmatische onderbouwing beschikbaar.

Grondgebruik

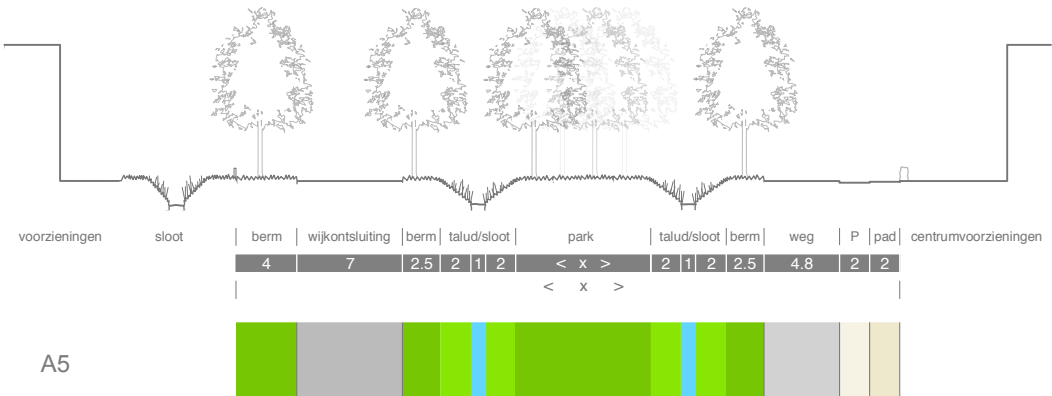
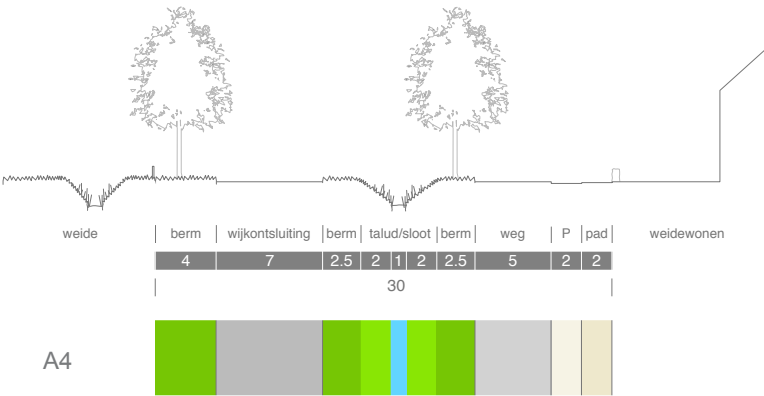
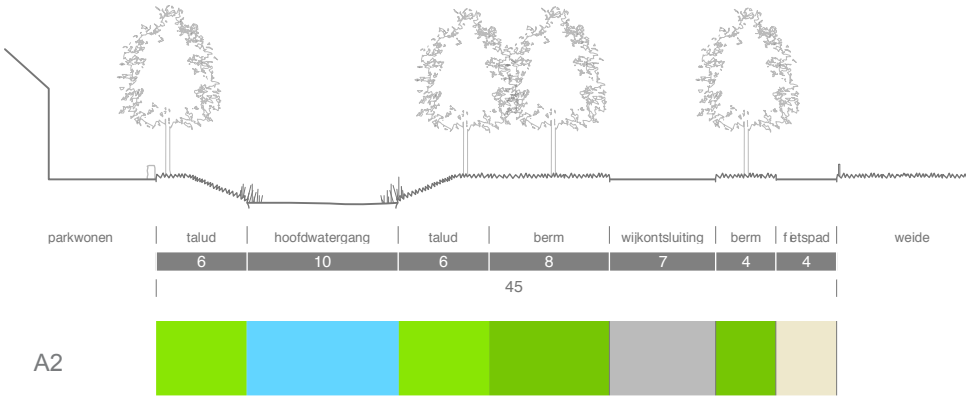
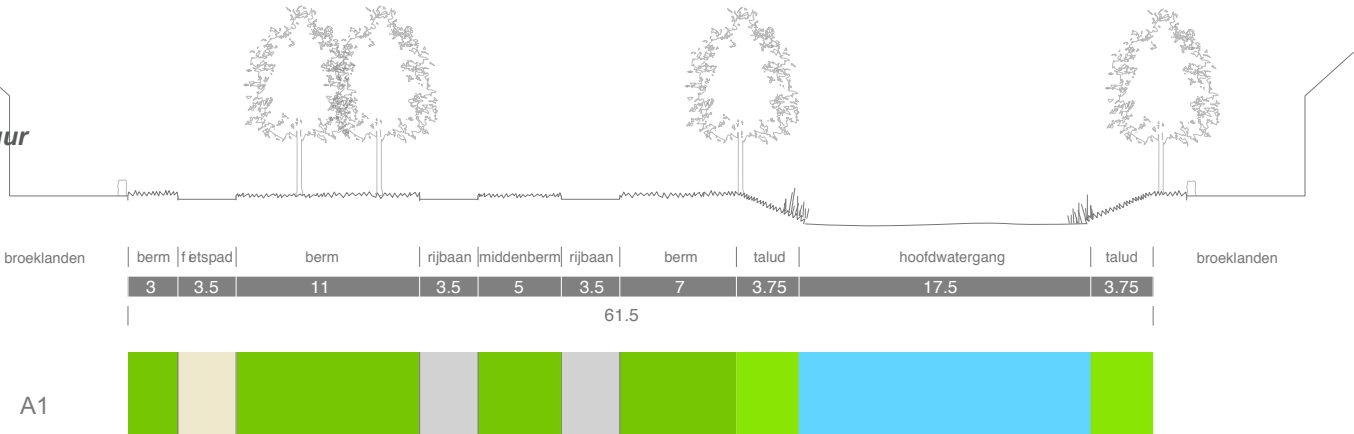
Het totale exploitatiegebied van Nieuwveense Landen is 408 ha. Dit is het bruto plangebied en hiervan valt 213 ha in de eerste bestemmingsplanperiode en 195 ha in de tweede periode. Het netto te verkavelen plangebied bedraagt 198 ha. Het ruimtebeslag van hoofdinfrastructuur, hoofdwatergangen, voorzieningen en het bovenwijkse groen is 210 ha.

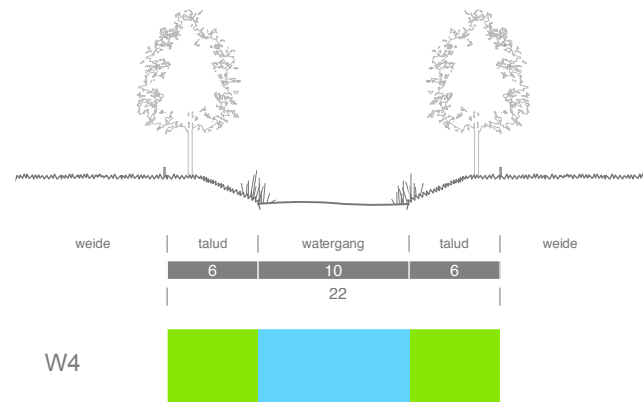
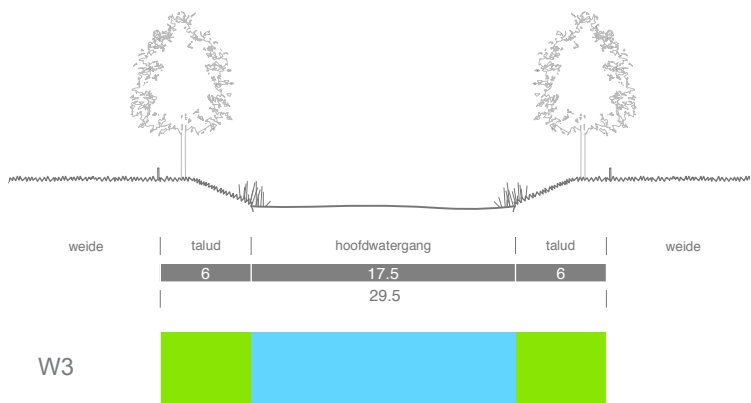
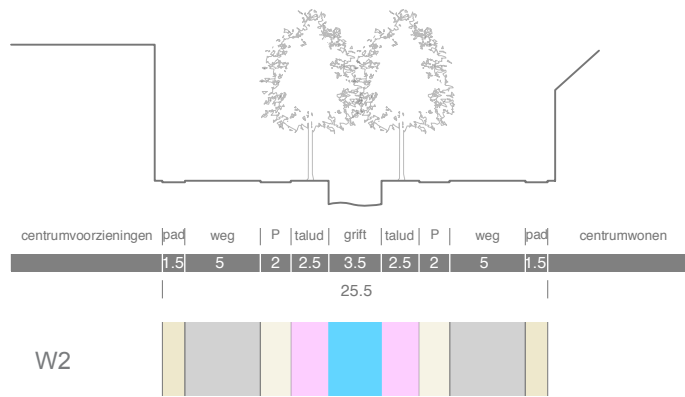
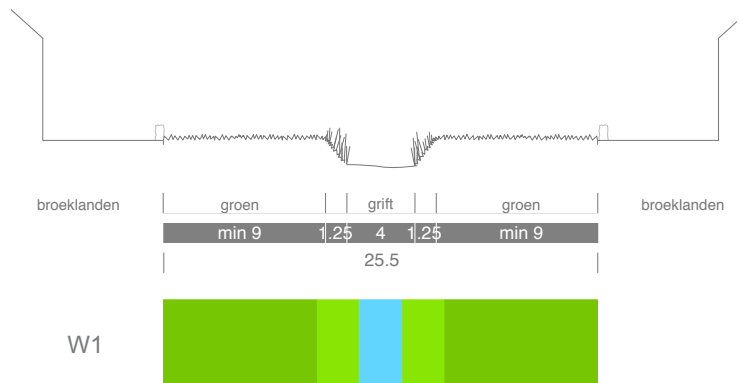
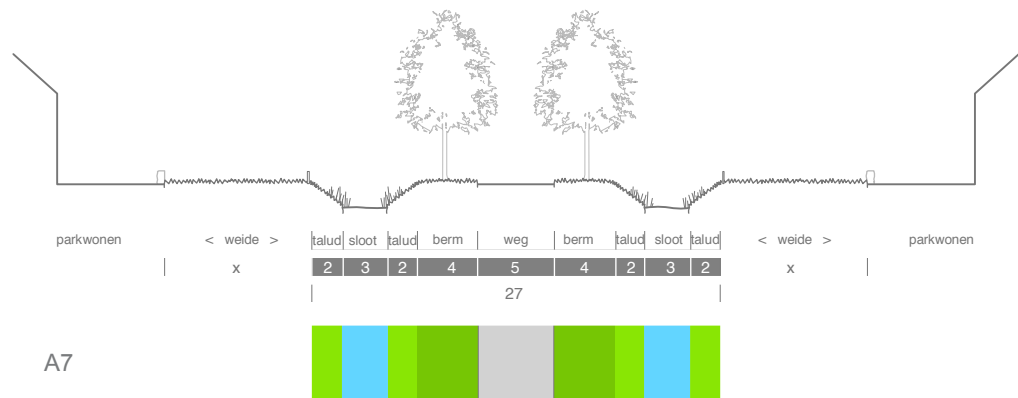
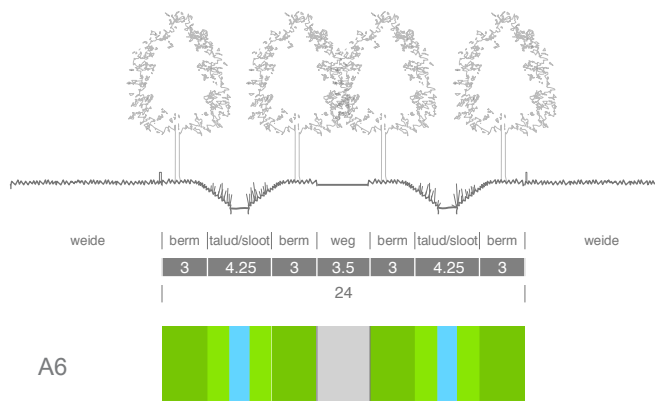
In Nieuwveense Landen is gerekend met een normatief grondgebruik. Binnen het netto te verkavelen plangebied is gemiddeld 49% van de grond uitgeefbaar, 21% is verharding, 17% is groen en 13% is water. Per woonmilieu verschillen deze percentages. Binnen waterwonen, weidewonen en broeklanden is er bovendien een extra percentage boven op het gemiddelde percentage toegevoegd voor water respectievelijk groen. De gemiddelde woningdichtheid in het netto plangebied in Nieuwveense Landen is 17 woningen per hectare. Op de volgende pagina's is per bestemmingsplanperiode het normatieve grondgebruik per woonmilieu en het grondgebruik van het totale plangebied aangegeven.

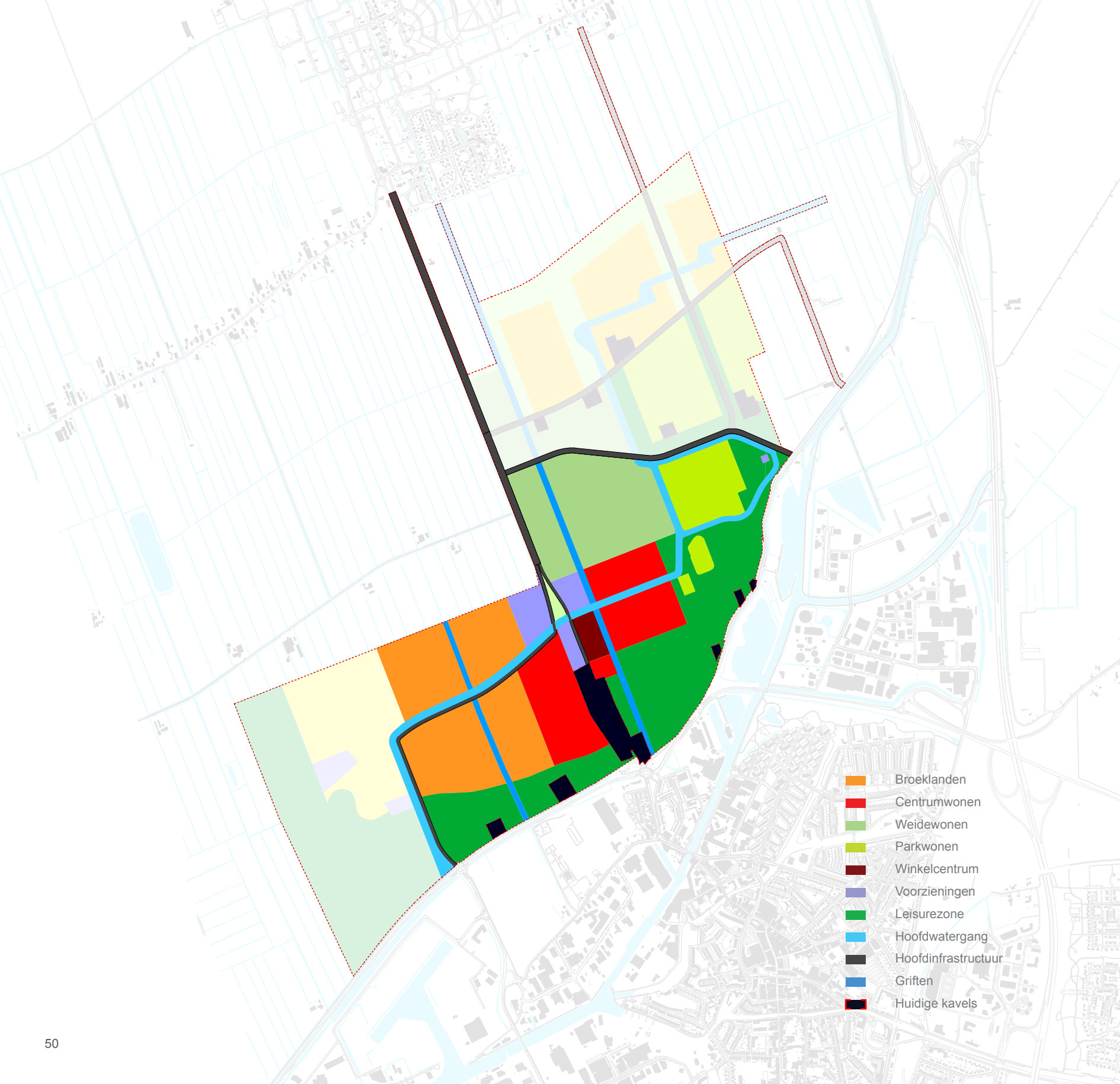
Profielen

In het stedenbouwkundig plan is een aantal profielen opgenomen. Dit zijn principeprofielen ten behoeve van het ruimtegebruik. Het gedeelte van het profiel wat in kleur is afgebeeld is het deel wat qua ruimtegebruik in de hoofdinfra-, groen of waterstructuur van de grondexploitatie zit. De profielen geven ook een beeld van de ruimtelijke opbouw van de belangrijkste structuren van Nieuwveense Landen, het zijn echter geen inrichtingsprofielen. Beheersaspecten als een exacte maatvoering, situering van bomen, taluds van watergangen en materialisering worden in het stadium van uitwerkings- of verkavelingsplannen nader uitgewerkt. Hierin is de 48 dB geluidscontour zoals deze is vermeld in het voorkeursalternatief van de MER een aandachtspunt.

Profielen hoofdstructuur

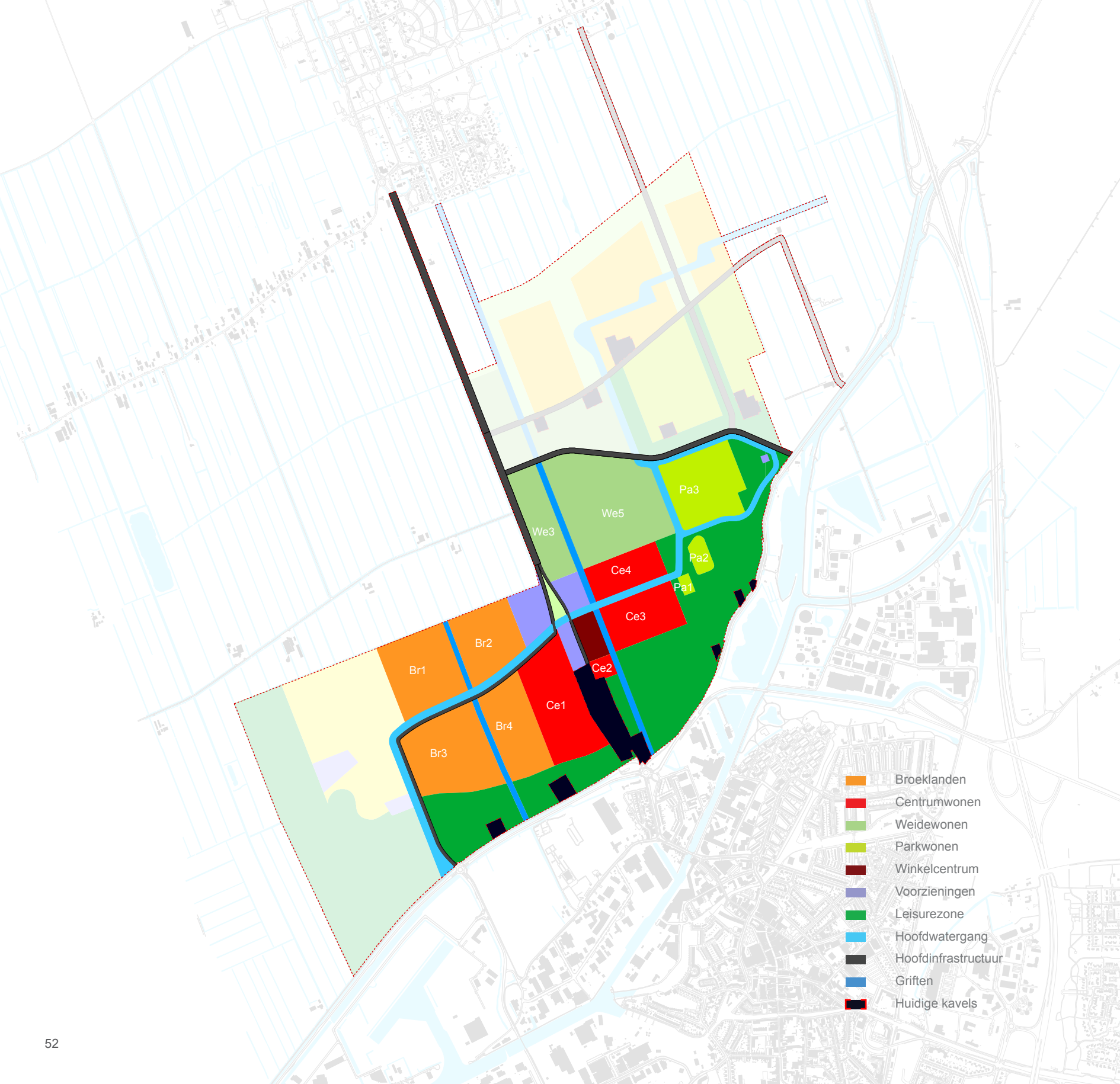






Programma
1e Bestemmingsplanperiode

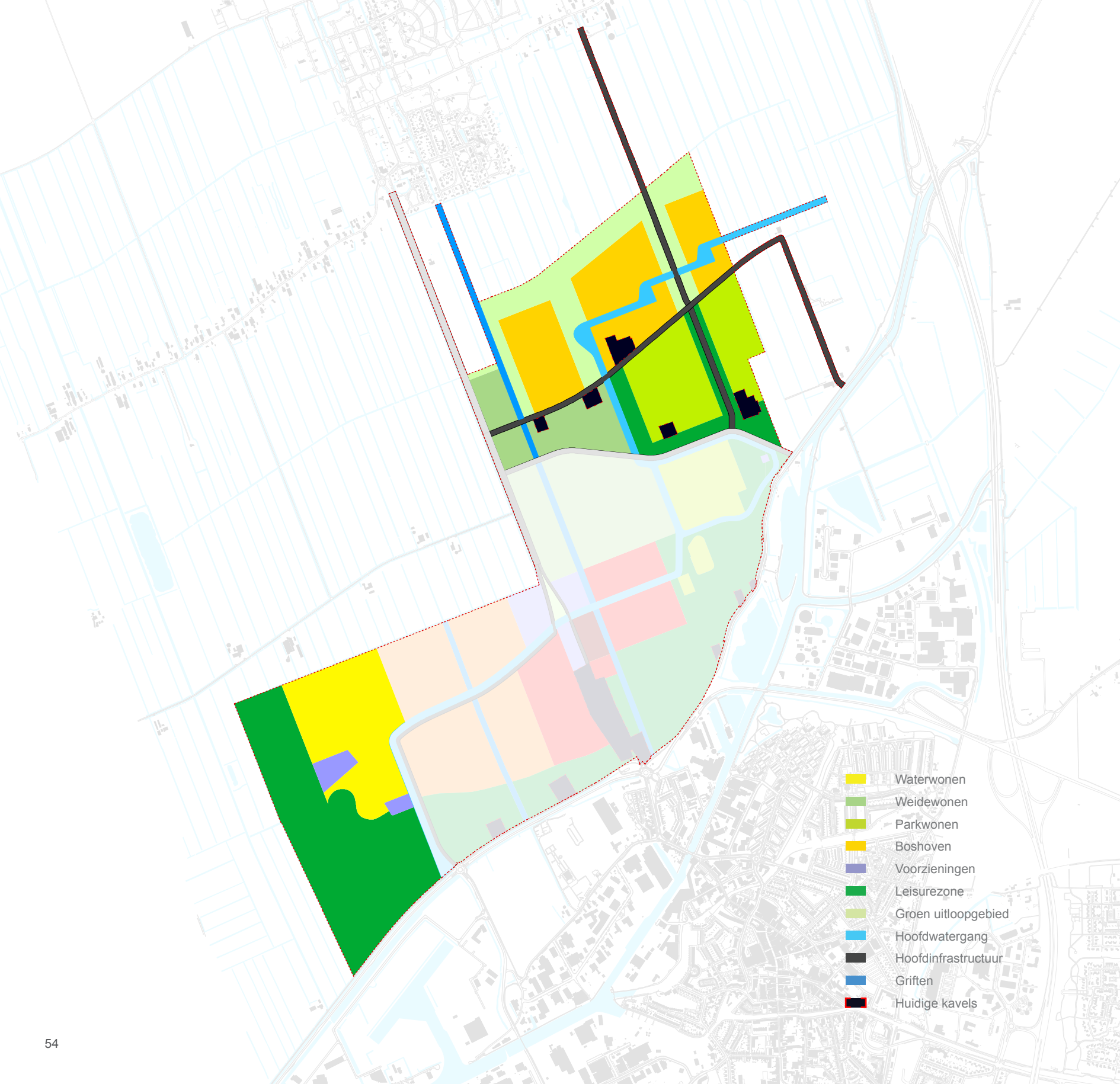
			Waterwonen	Broeklanden	Centrumwonen	Parkwonen	Weidewonen	Boshoven	TOTAAL
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	0	94	60	18	24	0	196
		appartement	0	78	89	17	42	0	226
	Middelduur	grondgebonden	0	50	28	19	39	0	136
		appartement	0	0	38	3	12	0	53
	Duur	grondgebonden	0	19	9	3	5	0	36
		appartement	0	0	6	1	3	0	10
	Bijzonder	grondgebonden	0	44	22	6	0	0	72
		appartement	0	0	21	6	9	0	36
	Totaal		0	285	273	73	134	0	765
Koop	Starters	grondgebonden	0	35	47	17	19	0	118
		appartement	0	0	19	0	12	0	31
	Betaalbaar	grondgebonden	0	90	73	45	103	0	311
		appartement	0	0	28	0	20	0	48
	Middelduur 1	grondgebonden	0	8	7	7	8	0	30
		appartement	0	0	4	0	4	0	8
	Middelduur 2	grondgebonden	0	8	7	7	8	0	30
	Middelduur 3	grondgebonden	0	100	111	31	99	0	341
	Duur	grondgebonden	0	140	56	47	72	0	315
		appartement	0	0	1	0	1	0	2
	Zeer duur	grondgebonden	0	50	0	8	35	0	93
	Bijzonder	drijvend/woonw.	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal		0	431	353	162	381	0	1.327
TOTAAL			0	716	626	235	515	0	2.092



- Broeklanden
- Centrumwonen
- Weidewonen
- Parkwonen
- Winkelcentrum
- Voorzieningen
- Leisurezone
- Hoofdwatergang
- Hoofdinfrastructuur
- Griften
- Huidige kavels

Grondgebruik
1e Bestemmingsplanperiode

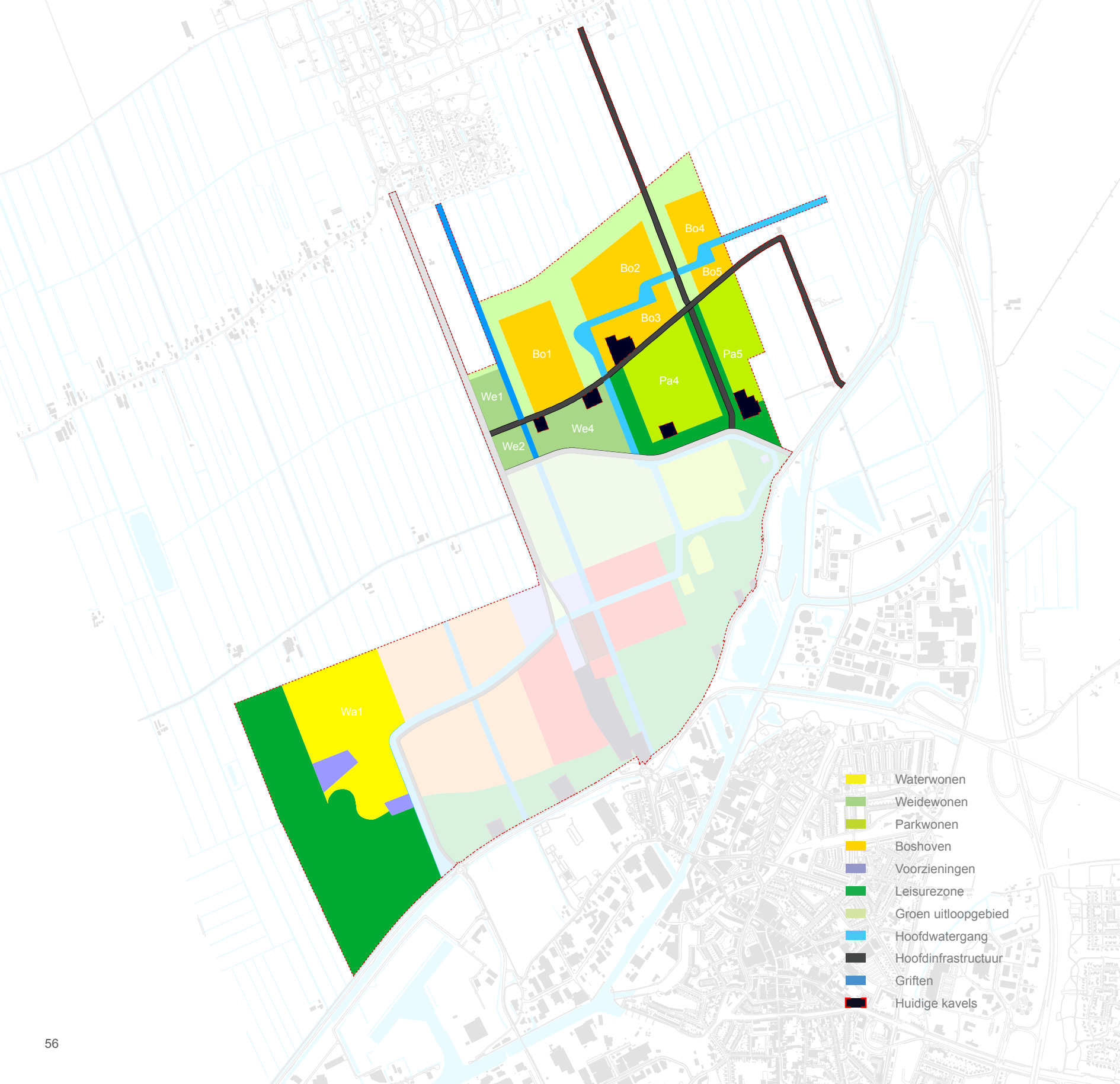
			uitgeefbaar (m ²)	groen (m ²)	verharding (m ²)	water (m ²)	totaal (m ²)	woningen (aantal)
	Broeklanden	Br1	51.256	21.009	22.277	10.505	105.047	184
		Br2	40.152	16.480	17.529	8.240	82.402	145
		Br3	62.957	25.802	27.350	12.901	129.010	228
		Br4	43.768	17.963	19.101	8.981	89.813	159
		Totaal	198.133	81.254	86.257	40.627	406.272	716
	Centrumwonen	Ce1	58.412	25.192	27.959	8.397	119.960	293
		Ce2	4.408	1.907	2.129	636	9.080	22
		Ce3	35.045	15.114	16.773	5.038	71.970	176
		Ce4	26.473	11.440	12.750	3.813	54.476	135
		Totaal	124.338	53.652	59.612	17.884	255.486	626
	Weidewonen	We3	35.749	17.286	15.388	3.601	72.024	133
		We5	99.732	48.256	43.025	10.053	201.066	382
		Totaal	135.481	65.542	58.413	13.655	273.090	515
	Parkwonen	Pa1	2.327	685	1.096	457	4.565	9
		Pa2	6.740	1.961	3.065	1.307	13.074	26
		Pa3	53.010	15.353	23.753	10.235	102.351	200
		Totaal	62.078	17.999	27.914	11.999	119.990	235
		TOTAAL	WOONMILIEUS	520.031	218.447	232.196	84.165	1.054.838
	Overig	Winkelcentrum					21.137	
		Voorzieningen					66.336	
		Leisurezone					505.957	
		Openbaar groen					6.846	
		Hoofdwatergang					107.833	
		Hoofdinfrastructuur					124.434	
		Griften					57.376	
		Huidige kavels					73.534	
		Totaal					963.452	
		TOTAAL	BP PERIODE 1					2.018.291



- Waterwonen
- Weidewonen
- Parkwonen
- Boshoven
- Voorzieningen
- Leisurezone
- Groen uitloopgebied
- Hoofdwatergang
- Hoofdinfrastructuur
- Griften
- Huidige kavels

Programma
2e Bestemmingsplanperiode

			Waterwonen	Broeklanden	Centrumwonen	Parkwonen	Weidewonen	Boshoven	TOTAAL
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	0	0	0	20	4	0	24
		appartement	0	0	0	15	11	0	26
	Middelduur	grondgebonden	0	0	0	57	17	0	74
		appartement	0	0	0	20	10	0	30
	Duur	grondgebonden	22	0	0	15	5	0	42
		appartement	0	0	0	8	4	0	12
	Bijzonder	grondgebonden	0	0	0	24	0	0	24
		appartement	0	0	0	9	3	0	12
	Totaal		22	0	0	168	54	0	244
Koop	Starters	grondgebonden	0	0	0	21	1	0	22
		appartement	0	0	0	0	5	0	5
	Betaalbaar	grondgebonden	18	0	0	73	21	0	112
		appartement	0	0	0	0	17	0	17
	Middelduur 1	grondgebonden	4	0	0	5	5	0	14
		appartement	0	0	0	0	4	0	4
	Middelduur 2	grondgebonden	5	0	0	5	5	0	15
	Middelduur 3	grondgebonden	12	0	0	70	24	62	168
	Duur	grondgebonden	18	0	0	60	54	227	359
		appartement	0	0	0	0	2	0	2
	Zeer duur	grondgebonden	20	0	0	34	28	88	170
	Bijzonder	drijvend/woonw.	178	0	0	0	0	0	178
	Totaal		255	0	0	268	166	377	1.066
TOTAAL			277	0	0	436	220	377	1.310



Grondgebruik
2e Bestemmingsplanperiode

			uitgeefbaar (m²)	groen (m²)	verharding (m²)	water (m²)	totaal (m²)	woningen (aantal)
	Waterwonen	Wa1	71.623	24.175	37.164	108.787	241.749	277
		Totaal	71.623	24.175	37.164	108.787	241.749	277
	Weidewonen	We1	17.769	8.269	6.693	1.723	34.454	54
		We2	11.667	5.467	4.506	1.139	22.779	39
		We4	40.411	18.890	15.473	3.935	78.709	127
		Totaal	69.847	32.626	26.672	6.797	135.942	220
	Parkwonen	Pa4	72.437	20.888	32.002	13.925	139.252	268
		Pa5	45.402	13.100	20.098	8.733	87.334	168
		Totaal	117.839	33.988	52.101	22.659	226.586	436
	Boshoven	Bo1	65.634	12.085	21.161	10.987	109.867	128
		Bo2	57.310	10.552	18.474	9.593	95.928	111
		Bo3	31.879	5.869	10.271	5.336	53.355	62
		Bo4	27.185	5.007	8.774	4.552	45.518	53
		Bo5	11.598	2.137	3.747	1.942	19.424	23
		Totaal	193.605	35.650	62.427	32.409	324.092	377
	TOTAAL	WOONMILIEUS	452.914	126.439	178.364	170.652	928.369	1.310
	Overig	Voorzieningen					26.848	
		Leisurezone					536.317	
		Openbaar groen					232.945	
		Hoofdwatgang					64.645	
		Hoofdinfrastructuur					103.194	
		Griften					30.390	
		Huidige kavels					31.651	
		Totaal					1.025.990	
	TOTAAL	BP PERIODE 2					1.954.359	



3. UITWERKING STEMPELS WOONMILIEUS

Algemeen

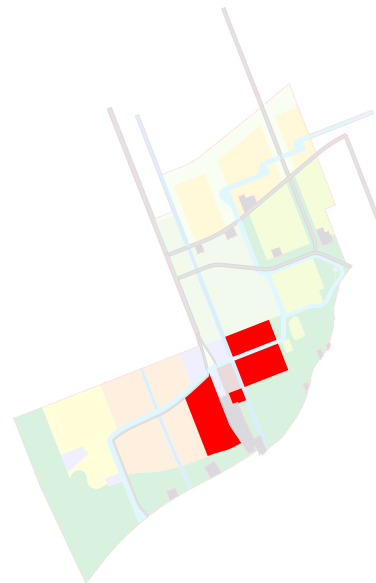
De stempel is een beperkte uitsnede uit een woonmilieu waarin alle stedenbouwkundige kenmerken van dat woonmilieu verwerkt zijn. Het gaat hierbij in de eerste plaats om een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de openbare ruimte en de rol en positie die de bebouwing hierin heeft. Hoe beide tot elkaar gerelateerd zijn en waar de ontwerpopgave ligt. In ieder woonmilieu zullen de verschillende categorieën woningen op een andere wijze inpasbaar zijn: een dure woning is in centrumwonen bijvoorbeeld geschakeld, maar in de boshoven vrijstaand. De stempels zijn flexibel maar de individuele woningen zullen binnen zekere marges moeten voldoen aan de kenmerken (spelregels) van de specifieke buurt. Hierdoor ontstaat een gevarieerde wijk en herkenbare buurten met een menselijke maat. De getekende stempels geven ook inzicht in het grondgebruik. Met een marge van enkele procenten voldoen de stempels aan de verdeling van uitgeefbare grond, verharding en groen en water zoals in de tabellen is aangegeven. Dit geldt globaal ook voor het programma en de verschillende woningcategorieën. Illustraties geven ten slotte een beeld van de sfeer en het karakter van de mogelijke eindsituatie.



3.1 Centrumwonen

Het centrumwonen is een intiem dorps- of kleinstedelijk woonmilieu in het hart van Nieuwveense Landen aansluitend op de kenmerken en kwaliteiten van de bestaande lintbebouwing. De openbare ruimte wordt gevormd door een aaneengesloten reeks herkenbare ruimtetypes: straat, steeg, stoep, plein, hof en (stads)tuin. In de openbare ruimte worden 'plekken' gemaakt die zorgvuldig worden vormgegeven. De bebouwingswanden zijn bepalend voor de ruimtebeleving van die plekken. Een vaste rooilijn die binnen kleine marges direct grenst aan de openbare ruimte is het uitgangspunt. De overgangszone naar de woning die hierdoor ontstaat, moet zorgvuldig en gedetailleerd worden vormgegeven. De eenheid in het gevelbeeld ligt hierin besloten en dit maakt het mogelijk iedere woning een individuele expressie te geven.

De gevarieerde opbouw van de openbare ruimte en de herkenbaarheid van individuele woningen geeft mogelijkheden om een groot aantal interessante doorkijkjes te maken: op een bijzonder huis, een begroeide zijgevel, een groene plek. De bebouwing is duidelijk geordend in blokken en bij voorkeur met gesloten hoekoplossingen. Schakeling van verschillende woningcategorieën is uitgangspunt. De variatie van de gevels wordt hierdoor in belangrijke mate bepaald: verschil in beukbreedte en bouwhoogte. Vrijstaande of geschakelde woningen zijn in de minderheid, maar dragen bij aan de variatie. De woningen staan echter wel in de rooilijn van het belendende bouwblok en wanneer hier van wordt afgeweken neemt een gemetselde tuinmuur of stalen tuinhek de plek van de rooilijn in. Tuinen zijn verborgen groene oases in dit woonmilieu, maar kunnen ook zichtbaar zijn en op die manier bijdragen aan het groene beeld van de buurt. Geparkeerde auto's zijn nauwelijks zichtbaar. De meeste auto's staan geparkeerd op parkeerhoven en parkeerstraten achter de woningen.





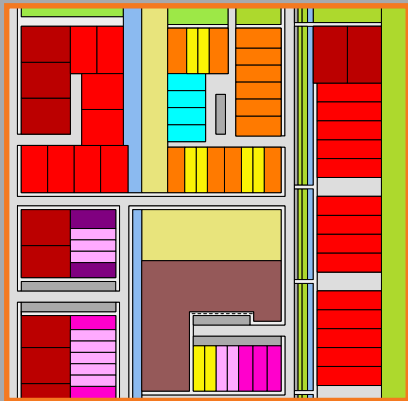
Impressie centrumwonen

Stempel centrumwonen

Grondgebruik		oppervlakte (m ²)	percentage (%)
Uitgeefbaar		22.649	49
Groen		9.624	21
Water		3.178	7
Verharding		10.749	23
Totaal		46.200	100



schaal 1:2.000



Woningaantallen			
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	10
		appartement	15
	Middelduur	grondgebonden	5
		appartement	7
Duur		grondgebonden	2
		appartement	1
	Bijzonder	grondgebonden	4
		appartement	3
Totaal			47
Koop	Starters	grondgebonden	8
		appartement	3
	Betaalbaar	grondgebonden	12
		appartement	5
Middelduur		grondgebonden	22
		appartement	1
Duur		grondgebonden	10
		appartement	0
Zeer duur		grondgebonden	0
		appartement	0
Bijzonder		drijvend/woonw.	0
		appartement	0
Totaal			61
Totaal			108



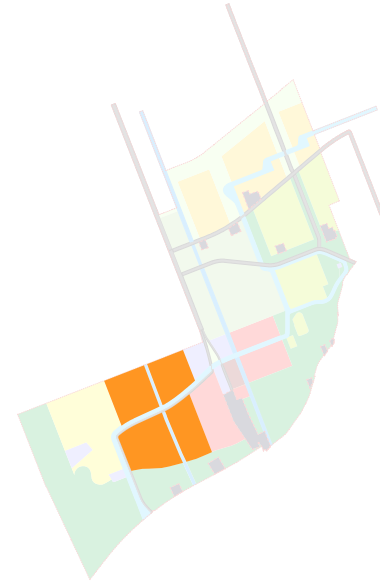
3.2 Broeklanden

In de broeklanden liggen de woningen op 'eilanden' in het weidelandschap. Het landschap is dominant in het beeld en dringt diep door tussen de eilanden met stroken grasland of sloten. Het landschap vormt een duidelijke eenheid en is openbaar toegankelijk: op de sloten kan worden gevaren en in de weides tussen de woningen gespeeld en gewandeld. In de groene ruimte tussen de eilanden worden routes en plekken gemaakt. De bebouwingswanden hebben een beeldondersteunende rol naar het groen of het water. In de gevelwanden is daardoor meer eenheid in vormgeving en materialisering.

De bebouwing is geschakeld in korte rijen. De rooilijnen van deze rijen verspringen om de ruimtewerking in de openbare ruimte te versterken. Complete rijen woningen vormen op die manier accenten in de ruimte. De tuin of het terras vormt de overgang tussen privé en openbaar en heeft bij voorkeur een begroeide afscherming.

Woningcategorieën zijn enigszins gebundeld; meerdere dure woningen bij elkaar, meerdere goedkopere, etc. en zijn daarmee herkenbaar. Lange rijen van dezelfde woningen worden echter voorkomen, de menselijke maat is uitgangspunt.

De hoeveelheid verharding in de buurt is tot een minimum beperkt. De eilanden worden ontsloten door een straat in het midden van het eiland. De straat heeft het karakter van een woonerf en vanaf deze straat zijn de woningen via een tuin bereikbaar. Er wordt hoofdzakelijk op eigen terrein geparkeerd en de overgang tussen straat en tuin via de parkeerplaats vormt een belangrijke ontwerpogave. De straat is eenvoudig en doelmatig ingericht.





Impressie noordelijke broeklanden

Stempel broeklanden

Grondgebruik		oppervlakte (m ²)	percentage (%)
Uitgeefbaar		21.543	49
Groen		8.797	20
Water		4.387	10
Verharding		8.978	21
Totaal		43.705	100



schaal 1:2.000



Woningaantallen			
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	9
		appartement	8
	Middelduur	grondgebonden	5
		appartement	0
	Duur	grondgebonden	2
		appartement	0
	Bijzonder	grondgebonden	4
		appartement	0
Totaal			28
Koop	Starters	grondgebonden	4
		appartement	0
	Betaalbaar	grondgebonden	9
		appartement	0
	Middelduur	grondgebonden	12
		appartement	0
	Duur	grondgebonden	14
		appartement	0
	Zeer duur	grondgebonden	5
	Bijzonder	drijvend/woonw.	0
Totaal			43
Totaal			71

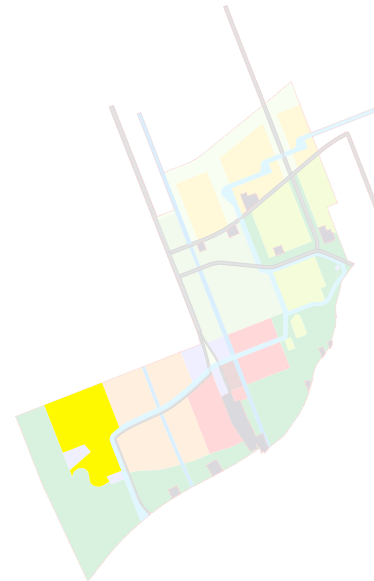


3.3 Waterwonen

Aan de rand van Nieuwveense Landen op de grens met de Wieden ligt een waterrijk milieu van brede sloten, poelen en plassen. Het water bepaalt de sfeer in dit deel van de wijk en is een continue factor in het beeld.

Het wonen vindt plaats op eilanden en deze worden zo gesitueerd dat plekken en ruimtes worden afgebakend en doorkijkjes ontstaan. De zichtlijnen zijn kort en blijven binnen het milieu, alleen de zichtlijn naar de kerk van Kolderveen beslaat een grote lengte. In het ontwerp van de ruimte zijn niet alle eilanden hetzelfde. Eilanden kunnen (deels) onbebouwd blijven en op bebouwde eilanden kunnen woningen half verscholen, maar ook geheel zichtbaar zijn. De variatie is groot: woningen kunnen op verschillende manieren geclusterd worden, maar ook vrijstaand op een kavel aan het water of letterlijk óp het water als steigerwoning of drijvende woning. Belangrijk is de bepaling van de gevelrooilijn. Deze kan afhankelijk van de situatie op een tweede plan staan, maar ook op de voorgrond om een accent te vormen naar het water toe. Zowel individuele woningen als series woningen kunnen zo'n accent zijn. Los van de situering van de rooilijn is de overgang tussen het water en de woning een belangrijke opgave. Het punt van visueel en fysiek contact met het water, dit kan de tuin zijn, een steiger of de veranda, moet zorgvuldig vormgegeven worden waarbij de continuïteit van het water en bijbehorende oevers uitgangspunt is.

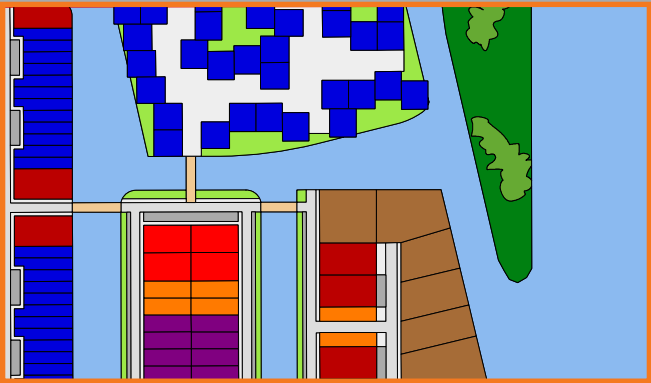
De hoeveelheid verharding is beperkt in dit milieu. De eilanden worden in hoofdzaak ontsloten door een straat in het midden. De straat heeft het karakter van een woonerf en is eenvoudig en sober ingericht. Parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen liggen op eigen terrein. De buurtontsluiting zal echter op een aantal plekken aan de rand van een eiland liggen. In dat geval is de overgang naar het water formeler en zal een zorgvuldig singelprofiel ontworpen moeten worden.





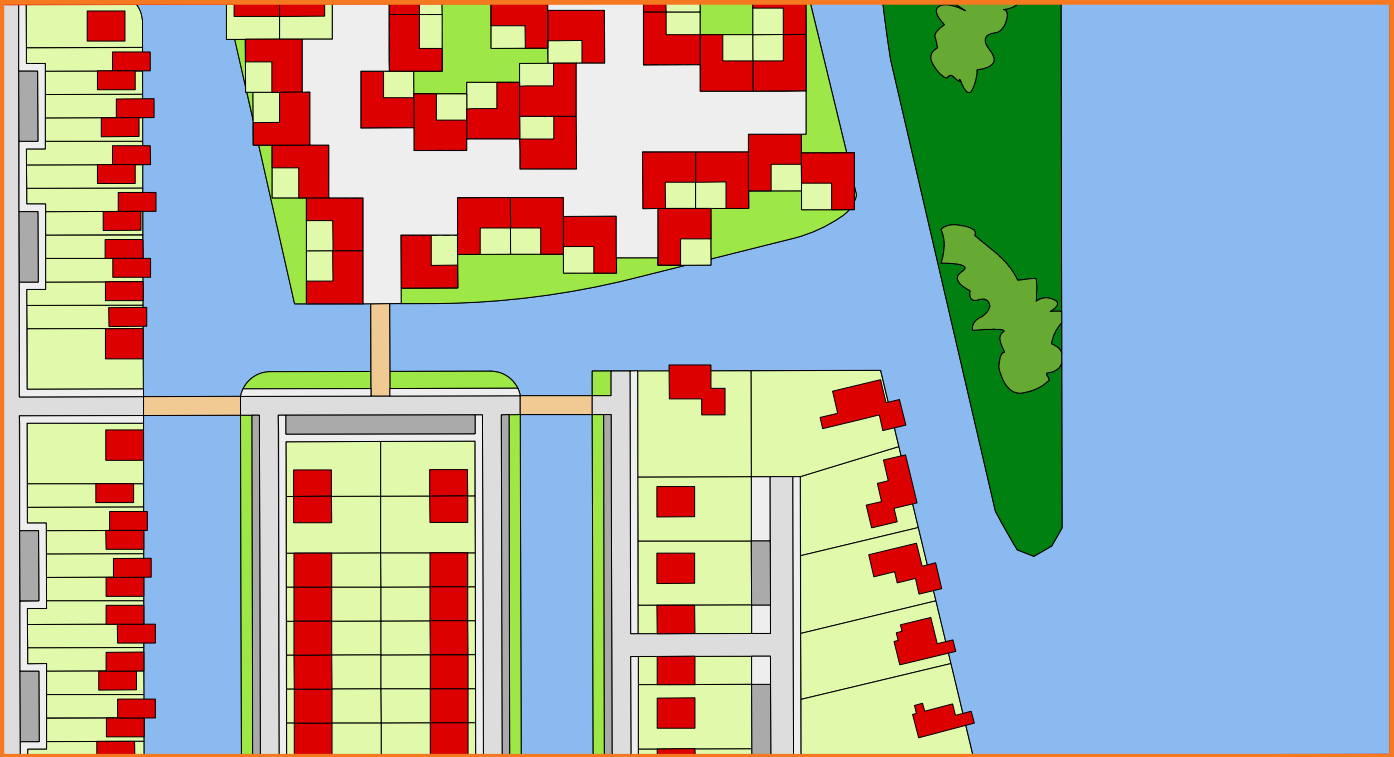
Impressie waterwonen

Woningaantallen			
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	0
		appartement	0
	Middelduur	grondgebonden	0
		appartement	0
	Duur	grondgebonden	8
		appartement	0
	Bijzonder	grondgebonden	0
		appartement	0
Totaal			8
Koop	Starters	grondgebonden	0
		appartement	0
	Betaalbaar	grondgebonden	6
		appartement	0
	Middelduur	grondgebonden	4
		appartement	0
	Duur	grondgebonden	6
		appartement	0
	Zeer duur	grondgebonden	6
	Bijzonder	drijvend/woonw.	55
Totaal			77
Totaal			85



Stempel
waterwonen

Grondgebruik	oppervlakte (m ²)	percentage (%)
Uitgeefbaar	21.916	30
Groen	7.638	10
Water	33.049	45
Verharding	10.723	15
Totaal	73.326	100



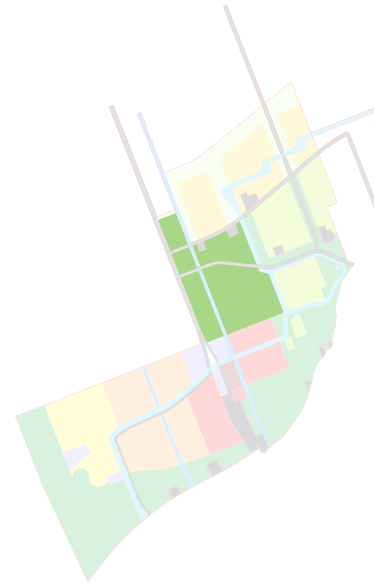
schaal 1:2.000



3.4 Weidewonen

Bepalend in het weidewonen zijn de open groene weides of velden die als stapstenen in de buurt liggen tussen de parkzone en het weidegebied onder Kolderveen. De weides zijn herkenbare ontmoetingspunten in de buurt en worden gemarkeerd door een zekere concentratie van bebouwing. De bebouwing neemt enige afstand van de weide en heeft een rustige en terughoudende uitstraling. De wand van een weide is altijd een architectonische eenheid. Wanneer de ruimte vier wanden heeft zijn er dus maximaal vier architectonische eenheden te onderscheiden. Binnen die architectonische eenheden kunnen verschillende woningcategorieën opgenomen worden. De rooilijn is, kleine verspringingen uitgezonderd, eenduidig en helder. Tussen de openbare ruimte en een woning ligt een voortuin en deze heeft een zorgvuldig vormgegeven (groene of begroeide) erfafscheiding. Het parkeren geschiedt op eigen terrein, op de oprit of in parkeerhoven achter de gevelrooilijn. Langs de straten van de buurt zijn ook (langs)parkeervakken opgenomen, waarmee het parkeren volledig onderdeel is van het wegprofiel. De openbare ruimte is sober vormgegeven en straalt rust en stijl uit.

Een ander belangrijk element in het weidewonen is de 'route' tussen de weides of velden. Langs deze woonstraten zijn de weides met elkaar verbonden. De route heeft een 'spanningsopbouw': vanaf een bepaalde weide wordt toe gewerkt naar de volgende weide, enzovoorts. Hiervoor kunnen verschillende ontwerpmiddelen ingezet worden: op blokniveau door lichte hoekverdraaiingen van straten en wanden en op woningniveau door verspringende rooilijnen, een afwijkende bouwhoogte of bijzondere architectuur. Er is langs de route altijd sprake van één enkele architectonische eenheid. De formele randen van de buurt zijn ook te beschouwen als architectonische eenheden. Deze vormen een duidelijke begrenzing van de buurt en begeleiden ook de hoofdontsluiting langs- en door de buurt.





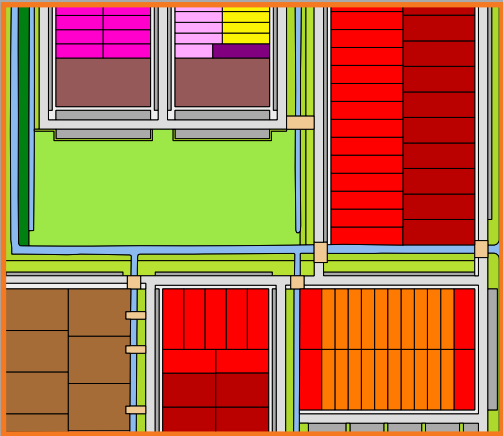
Impressie weidewonen

Stempel weidewonen

Grondgebruik		oppervlakte (m ²)	percentage (%)
Uitgeefbaar		30.390	51
Groen		14.482	24
Water		2.961	5
Verharding		11.915	20
Totaal		59.748	100



schaal 1:2.000



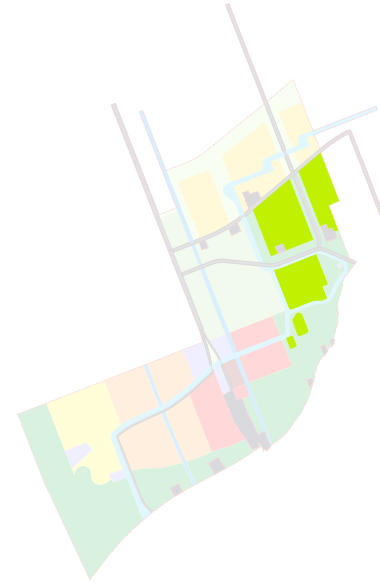
Woningaantallen			
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	5
		appartement	8
	Middelduur	grondgebonden	8
		appartement	2
	Duur	grondgebonden	1
Koop		appartement	0
	Bijzonder	grondgebonden	0
		appartement	2
	Totaal		27
	Starters	grondgebonden	4
		appartement	2
	Betaalbaar	grondgebonden	20
		appartement	4
	Middelduur	grondgebonden	23
		appartement	1
	Duur	grondgebonden	14
		appartement	0
	Zeer duur	grondgebonden	7
	Bijzonder	drijvend/woonw.	0
	Totaal		75
Totaal			102



3.5 Parkwonen

In het parkwonen zijn verschillende buurtjes zelfstandige stedenbouwkundige en architectonische eenheden. Binnen de buurtjes zelf is er sprake van een eenheid in vorm en stijl. Onderling kunnen de buurtjes sterk verschillen. De verschillen zijn inzet om de parkzone mede vorm te geven. Afhankelijk van de positionering in het park kan een buurt een introvert karakter krijgen of juist extravert. Ook kan de grootte van een buurt sterk verschillen: van een tiental woningen tot enkele honderden. In dit laatste geval wordt de buurt wel ruimtelijk en visueel opgedeeld. Het is ook mogelijk dat één enkele woning of een klein aantal zich 'losmaakt' uit een groter aantal. De stedenbouwkundige maat en schaal is daarmee bijzonder gevarieerd. Woningcategorieën zijn hiervoor in zekere mate gebundeld.

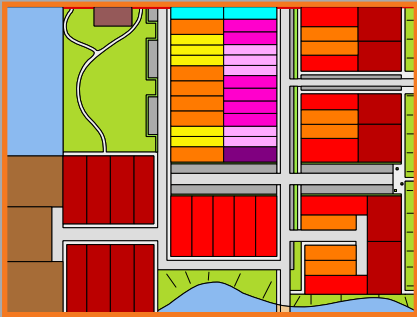
In het parkwonen is de relatie met het parklandschap op drie verschillende manieren vormgegeven. De eerste is hierboven beschreven en is de positionering als eenheid in maat, schaal en stijl in het park. De tweede is de manier waarop individuele woningen aan het landschap grenzen. Over korte afstand is de privé omgeving gekoppeld aan de openbare ruimte van het park. Deze overgang is bijvoorbeeld een veranda, een terras, een loggia of een balkon en zal zorgvuldig en gedetailleerd vormgegeven moeten worden. Tenslotte is er een relatie met de interne opzet van het buurtje met het parklandschap. De woningen die niet langs de buitenrand staan ervaren het parklandschap indirect. Uitgangspunt is dat deze woningen via één route alsnog met het parklandschap verbonden zijn. Bestaande groenelementen kunnen hiervoor gebruikt worden. De vormgeving en materialisering van de openbare ruimte binnen de buurtjes is een afgeleide van het parklandschap. Parkeerplaatsen zijn hoofdzakelijk gesitueerd achter de gevelrooilijn op eigen terrein of in parkeerstraten en parkeervelden.





Impressie parkwonen

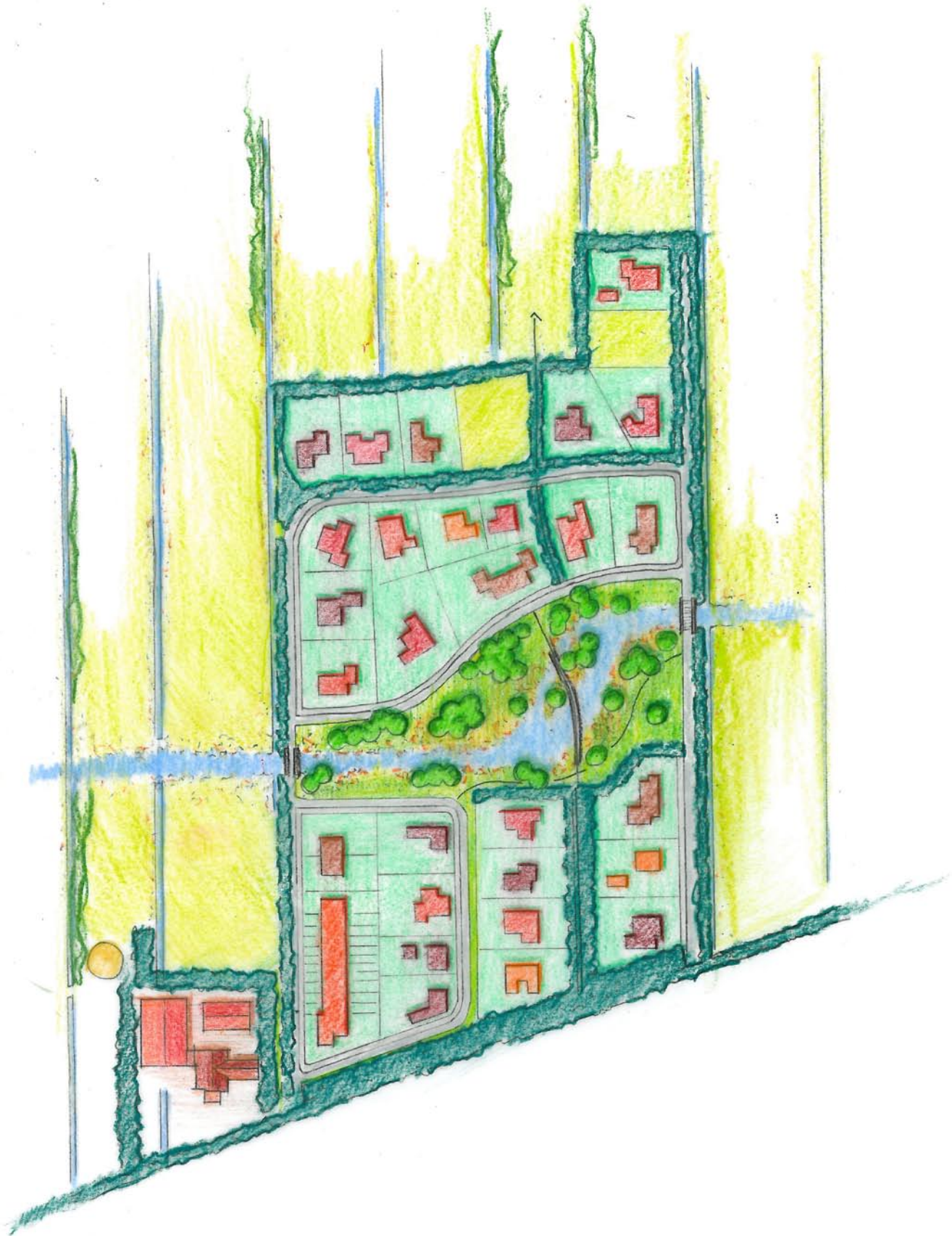
Stempel parkwonen



schaal 1:2.000

Woningaantallen			
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	5
		appartement	5
	Middelduur	grondgebonden	6
		appartement	1
	Duur	grondgebonden	1
		appartement	0
	Bijzonder	grondgebonden	2
		appartement	2
Totaal			22
Koop	Starters	grondgebonden	5
		appartement	0
	Betaalbaar	grondgebonden	13
		appartement	0
	Middelduur	grondgebonden	11
		appartement	0
	Duur	grondgebonden	14
		appartement	0
	Zeer duur	grondgebonden	3
	Bijzonder	drijvend/woonw.	0
Totaal			46
Totaal			68

Grondgebruik	oppervlakte (m²)	percentage (%)
Uitgeefbaar	18.497	52
Groen	5.363	15
Water	3.683	10
Verharding	8.030	23
Totaal	35.573	100



3.6 Boshoven

Ieder boshof is te zien als een zelfstandige stedenbouwkundige eenheid. De herkenbaarheid ligt vast in de 'beslotenheid' van de groene omkadering. Binnen de boshoven ontsluit een stelsel van eenvoudige en sober vormgegeven straten individuele kavels. Deze kavels kunnen verschillende afmetingen krijgen en ook kunnen verschillende kavels geschakeld worden. Het stratenpatroon binnen de boshof kan alle mogelijke vormen krijgen. De ontsluiting van een boshof, per auto, fiets of voor voetgangers ligt op een logische plek in de nabijheid van een bestaande boerderij of boomsingel. De individuele kavels worden gescheiden vanaf de weg door een grasberm en een groene erfafscheiding (bijvoorbeeld een haag). De erfafscheiding ligt op eigen terrein. De gevelrooilijn ligt hier weer op enige afstand van. Het privé groen heeft hierdoor een royale maat en draagt, gezamenlijk met het openbaar groen, bij aan het groene karakter van de boshof. De openbare ruimte is rustig en stijlvol ingericht. Parkeerplaatsen liggen op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn.

De architectonische variatie is groot. Er zijn geen restricties voor de stijl en vormgeving van individuele woningen.





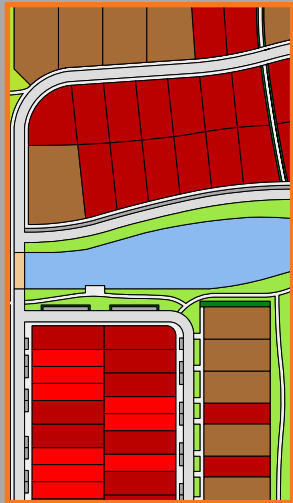
Impressie boshoven

Stempel boshoven

Grondgebruik		oppervlakte (m ²)	percentage (%)
Uitgeefbaar		23.962	60
Groen		4.601	11
Water		4.033	10
Verharding		7.550	19
Totaal		40.146	100



schaal 1:2.000



Woningaantallen			
Huur	Betaalbaar	grondgebonden	0
		appartement	0
	Middelduur	grondgebonden	0
		appartement	0
Duur		grondgebonden	0
		appartement	0
Bijzonder		grondgebonden	0
		appartement	0
Totaal			0
Koop	Starters	grondgebonden	0
		appartement	0
	Betaalbaar	grondgebonden	0
		appartement	0
	Middelduur	grondgebonden	9
		appartement	0
	Duur	grondgebonden	28
		appartement	0
	Zeer duur	grondgebonden	11
	Bijzonder	drijvend/woonw.	0
Totaal			48
Totaal			48



COLOFON

Titel	Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen
Opdrachtgever	Gemeente Meppel
Status	Vastgesteld
Datum	26 april 2011
Projectnummer	110.06
Projectteam	Projectgroep Nieuwveense Landen, gemeente Meppel IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
T 038 423 44 82
F 038 421 31 86
info@imoss.nl
www.imoss.nl

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE