

WEIDEBLICK

Beeldkwaliteitplan

Nieuwveense Landen, Meppel

27 mei 2021

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

COLOFON

Titel: **Beeldkwaliteitplan Weideblick**, Nieuwveense Landen, Meppel

In opdracht van: BPD Ontwikkeling BV
Rotij Grondontwikkeling Oost

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

www.buromaan.nl

Datum: 27 mei 2021

bpd RoosdomTijhuis

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

Context 5
Beeldkwaliteitplan 11
Binnengebied 17
De Landerijen 21
De Oevers 25
Facetkaarten 29

CONTEXT

LIGGING WEIDEBLICK
Nieuwveense Landen

Noordwestelijke rand

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





IDENTITEIT WEIDEBLICK
Veenweidegebied

Relatie stad en landschap

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



Impressie *Broeklanden*
uit Actualisatie Stedenbouwkundig plan (november 2017)



LANDSCHAPPELIJKE INSPIRATIE











AANSLUITING NIEUWVEENSE LANDEN
Broeklanden

Onderdeel van Broeklanden

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

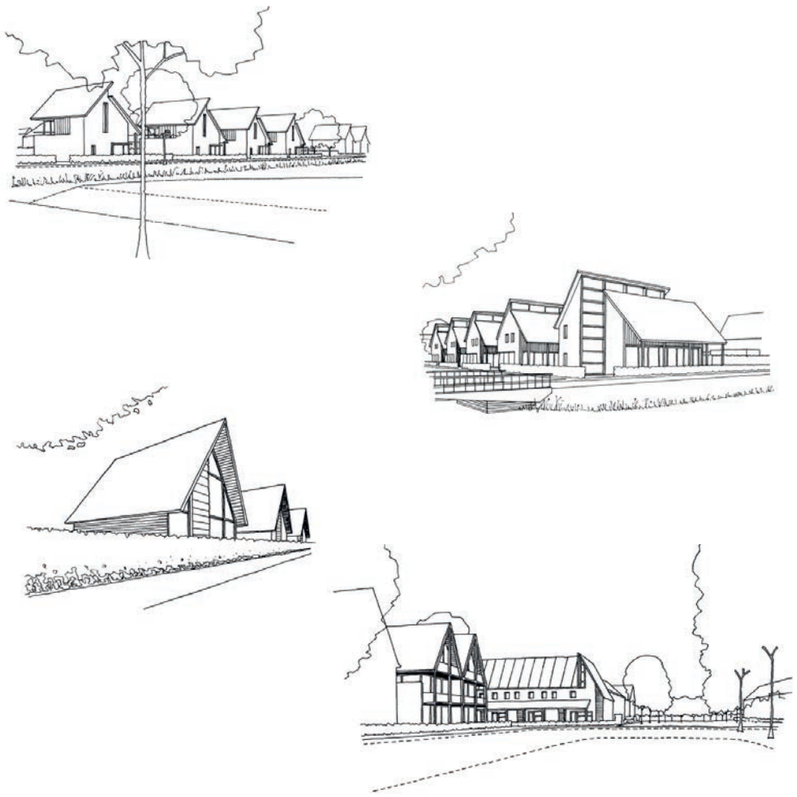
Weideblick is met Broeklanden 4 in beeld verbonden door middel van de Kolderveense Oostergrift en de bestaande elzensingel. De Wadistructuur is op de locatie van een bestaande kavelsloot doorgezet. De bebouwing aan de zuidzijde van Weideblick reageert op de noordelijke bebouwing van Broeklanden 4, maar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







Gerealiseerde woningbouw in Broeklanden 4



Inspiratieschetsen *Broeklanden*
uit Beeldkwaliteitplan Ce1 en Br4



BEELDKWALITEITPLAN


0 10 30 50m 100m
N
MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

VOGELVLUCHTPERSPECTIEF
Zicht richting het veenweidegebied



Wonen in de veenweiden

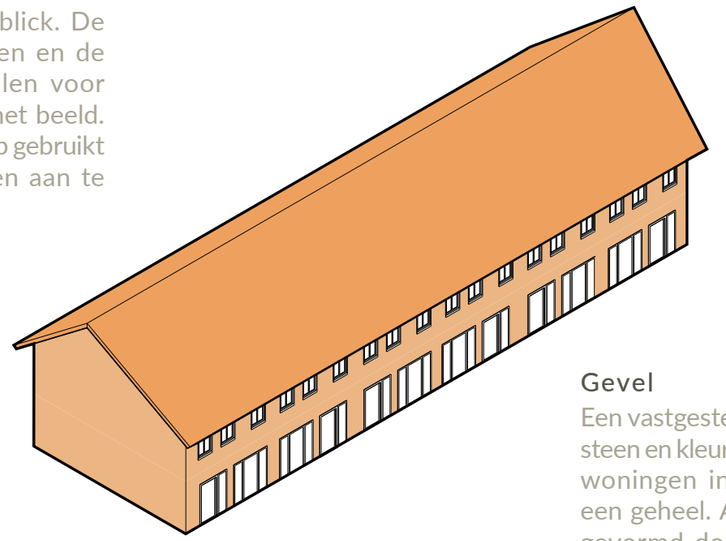
Weideblick kenmerkt zich door een samenhangende architectuur, materiaal- en kleurgebruik. De woningen hebben een dakoverstek, een eenduidige nokrichting haaks op of parallel aan het landschap en op bijzondere plekken architectonische accenten.

VERTREKPUNT WEIDEBLICK: HERKENBARE ARCHITECTUUR
Eén familie

Eén familie
De verschillende gebieden binnen Weideblick vormen samen een duidelijk geheel, samengehouden door de hoofdontsluiting en scharrelroutes.

Uitgangspunt in het eenduidige beeld is terughoudendheid en bescheidenheid als onderdeel van het grotere landschap.
De architectuur is herkenbaar in de kappen met overstekken en het kleur- en materiaalgebruik. Er wordt een lichte baksteen toegepast met donkere antracietkleurige kappen waarop zwarte zonnepanelen zorgvuldig kunnen worden ingepast. Accenten hebben een natuurlijke uitstraling, zoals van hout. Zie het materialen- en kleurenpallet op de volgende pagina.

Kap
De kap vormt een herkenbaar element van Weideblick. De kleur, de overstekken en de nokrichtingen bepalen voor een groot gedeelte het beeld. Daarsnaast kan de kap gebruikt worden om accenten aan te brengen.



Gevel
Een vastgesteld pallet van type steen en kleur maakt de diverse woningen in Weideblick tot een geheel. Accenten worden gevormd door toevoegingen zoals veranda's en luifels.



Materiaal- en kleurgebruik



Kap met dakoverstek



Kap met dakoverstek



Oplossingsrichting voor accenten op bijzondere plekken

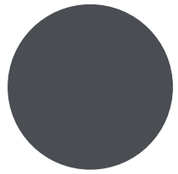
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Materiaalgebruik **Kleurgebruik**

Hoofdvolumes



KERAMISCHE DAKPANNEN



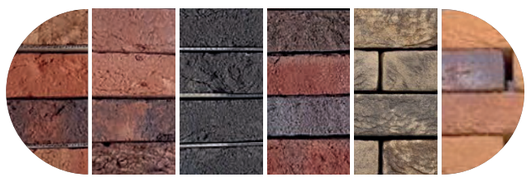
ANTRACIET
dak- en gevelbekleding



ZWART
zonnepanelen



BAKSTENEN GEVELS



Binnengebied



De Landerijen



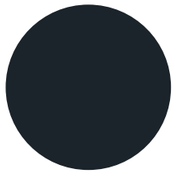
De Oevers



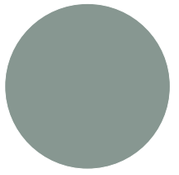
HOUTEN GEVELBEKLEDING



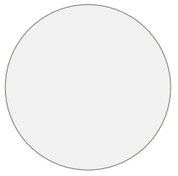
NATUURLIJK BRUIN



ZWART



VERGRIJSD

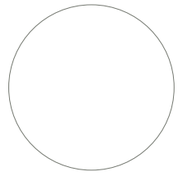


WIT

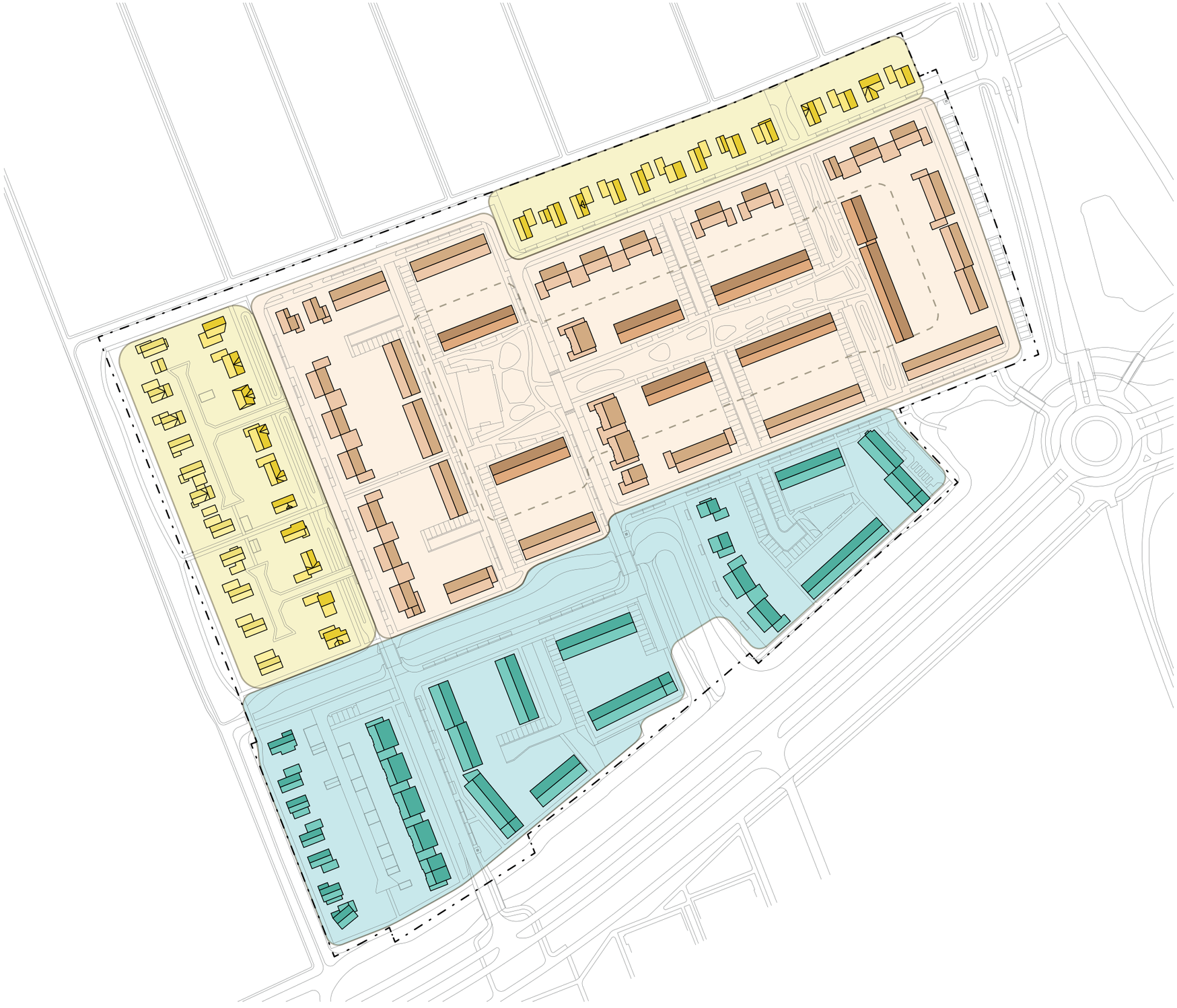
Accenten



ACCENTEN/ VERANDA'S/ KOZIJNEN/ BOEIBOORDEN



N.T.B.
afstemmen op architectuur



Onderscheiding in woonbeleving

Weideblick is opgedeeld in deelgebieden, die in beeld aansluiten op de directe omgeving. De noord- en westzijde worden begrensd met vrijstaande woningen aan het landschap: de Landerijen. De woningen staan aan de kavelsloten en hebben met de kapoverstekken hun vizier op het landschap.

Het binnengebied is geconcentreerd op het centrale buurtgroen. De binnenste woningen zoeken hiermee direct contact. De andere woningen zijn als een lint aan de buurtstraten gepositioneerd.

Aan de zuidzijde is het water een dominante factor. Hier wordt de relatie gezocht tussen de woningen en het water. Daarnaast presenteren de woningen Weideblick aan de Westelijke Ontsluitingsweg.

BINNENGEBIED

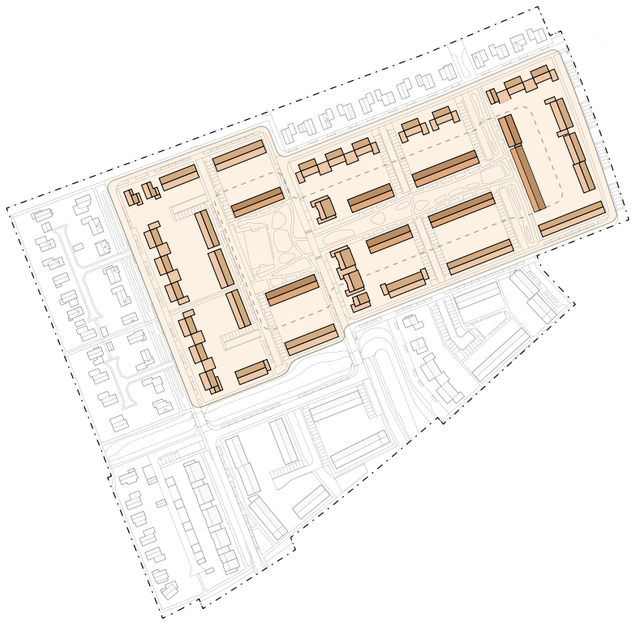


BINNENGEBIED
Wonen rondom het centrale buurterf

Wonen rondom het Buurterf

Rondom het centrale binnengebied worden een aantal bijzondere accenten toegevoegd, onderverdeeld in twee typen:
- Wonen aan het buurtgroen; en
- Wonen aan de buurtweg.

De positionering van de woningen direct aan een groene ruimte enerzijds en aan een straat anderzijds, vraagt om verschillende uitwerkingen van de voorzijde van de woningen. Hiervoor zijn uitgangspunten opgesteld rond de materialisering en het faciliteren van de verschillende manieren van gebruik van de voortuin.

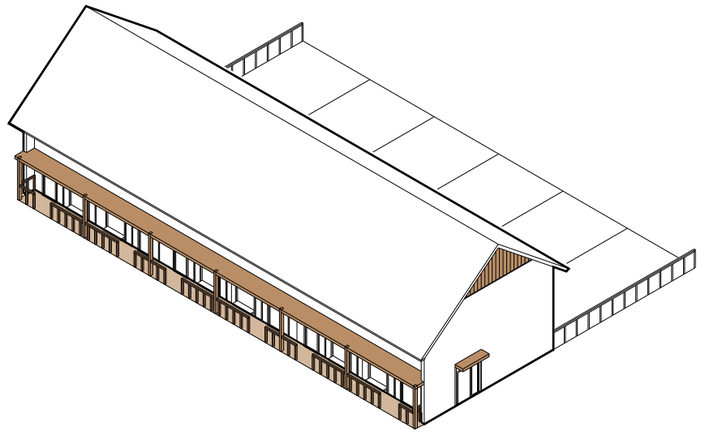




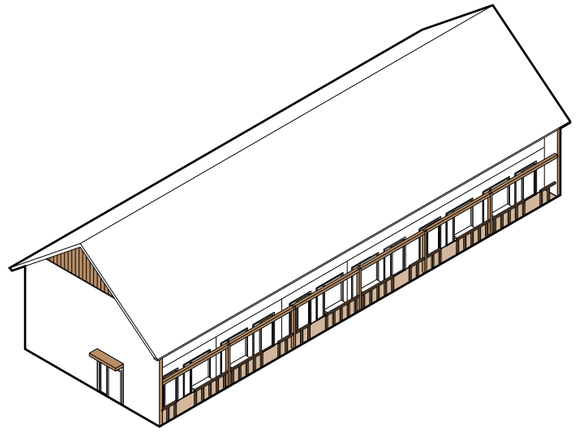
BINNENGEBIED
Wonen aan het buurtgroen

Kenmerken

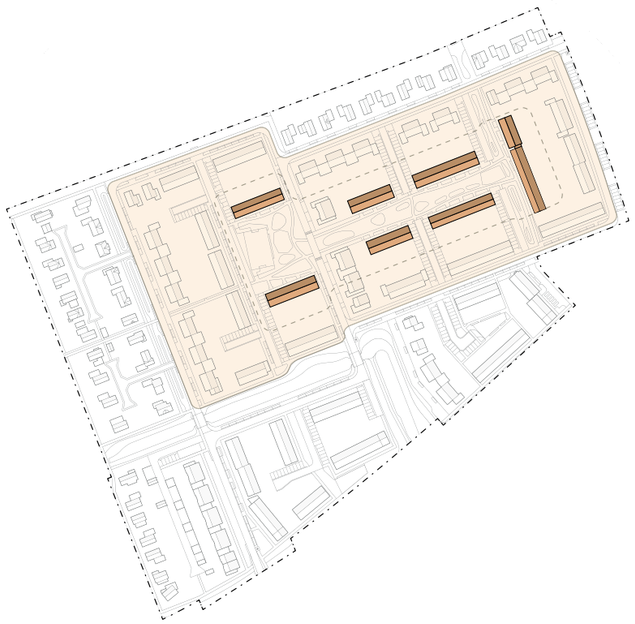
- woningen met de voorgevel gericht op het zuiden en westen hebben een veranda aan de voorzijde.
- bijzondere kop voor de hoekwoningen aan de hoofdontsluiting, door een entree in de kopgevel en bijvoorbeeld gevelopeningen op de verdieping of een houten element tegen de nok.
- de woningen aan het centrale grotere park zijn statig (bijvoorbeeld door eenvormigheid van de twee verdiepingen en verticale elementen zoals regenpijpen en doorgetrokken zijmuren), de woningen aan de langgerekte groenstrook stralen intimiteit uit (nadruk op de begane grond).



Voorgevel op het zuiden en westen:
veranda met hekwerk, representatieve kopgevel aan de doorgaande weg.
Erfafscheidingen muur met opbouw (straatzijde) of begroeid hekwerk (parkeerkoffers).



Voorgevel op het noorden:
pergola met hekwerk, representatieve kopgevel aan de doorgaande weg.





Veranda, verticaliteit door middel van regenpijpen en hoge ramen.



Pergola en hekwerk



Veranda met aansluitend hekwerk

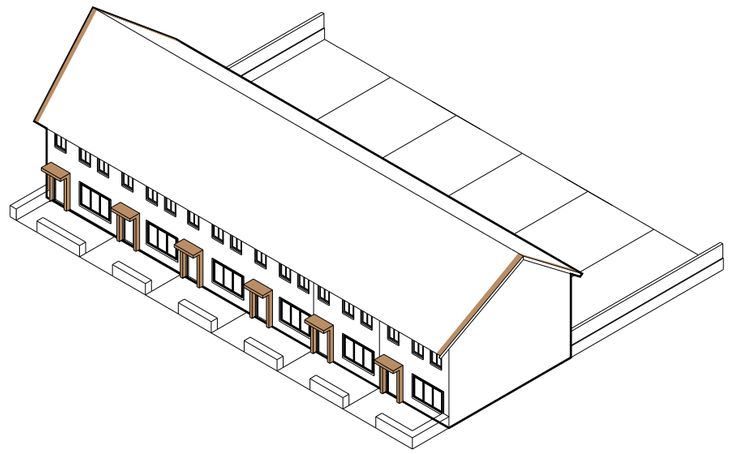
Kleurstaat gevelstenen
Binnengebied



BINNENGEBIED
Wonen aan de buurtweg

kenmerken

- de woningen aan de buurtweg houden in beeld meer afstand tot de openbare ruimte dan rond het buurterf en -hof. Dit wordt gerealiseerd bij de entree's, bijvoorbeeld door middel van een luifel, kader of portiek eventueel gecombineerd met een erker.
- horizontale geleding met onderscheid in materiaal, reliëf of detail in de gevel, tussen de begane grond en 1e verdieping (eventueel gecombineerd met bovenstaand punt).





Oplossingsrichting verbijzondering entrees



Entrees met luifels afwisselend in breedte



Entree met luifel gecombineerd met erker

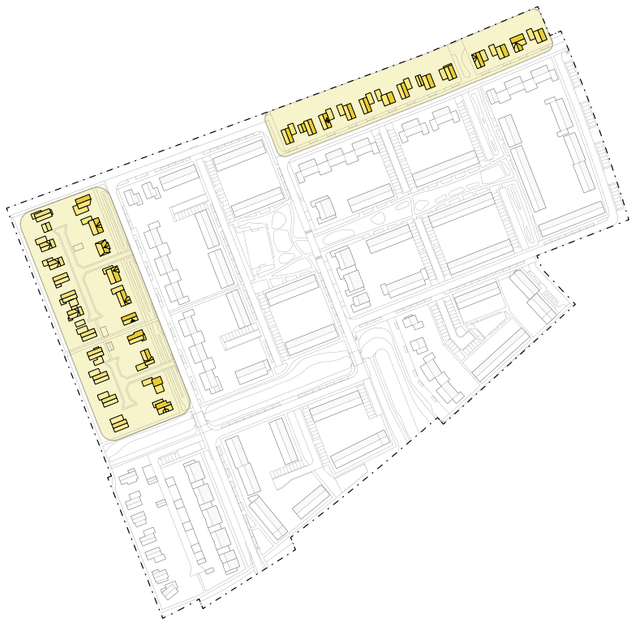
DE LANDERIJEN

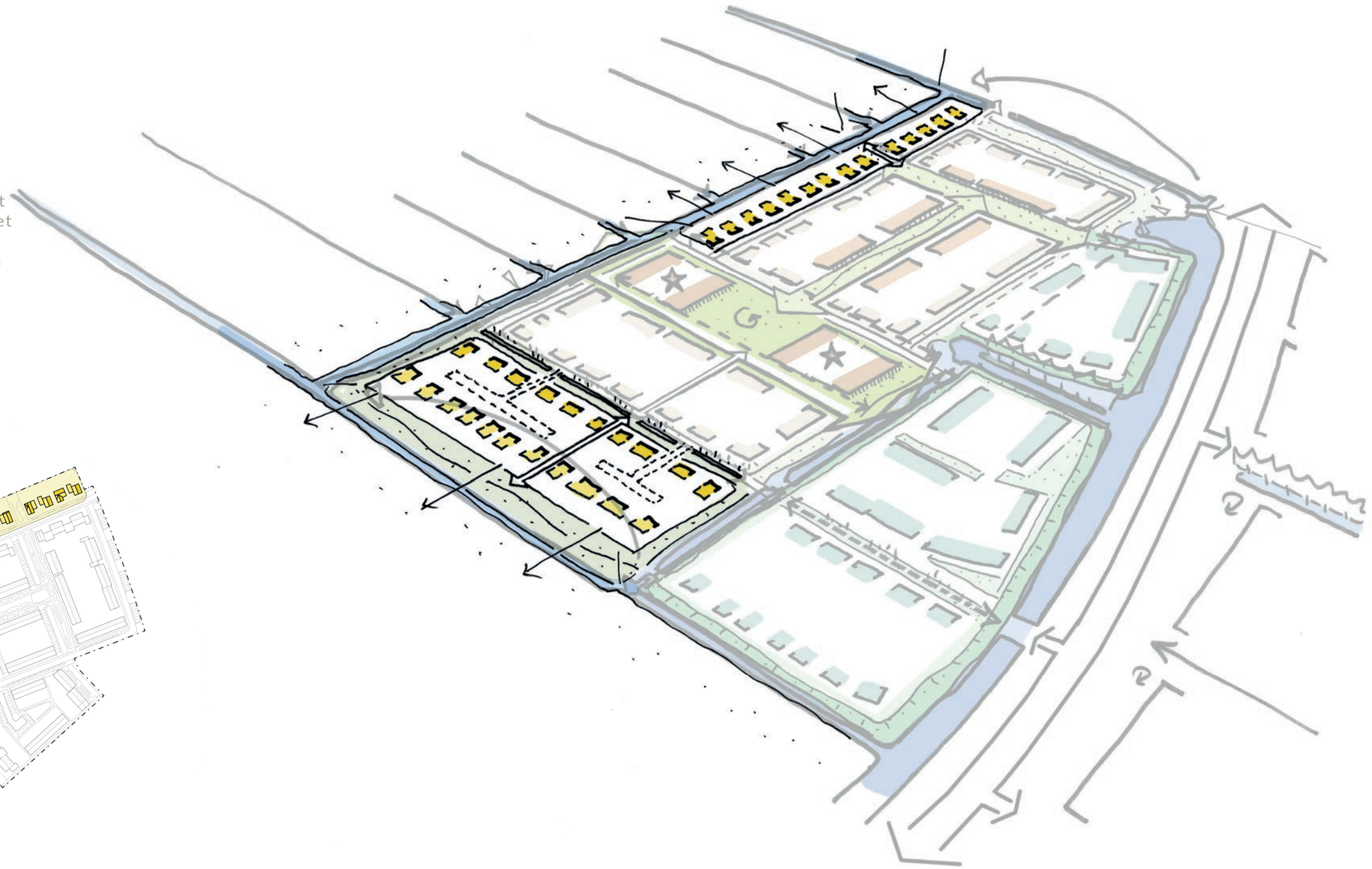


DE LANDERIJEN
Wonen met zicht op de veenweides

Wonen aan de landerijen

De woningen langs de landerijen, grift en de wadi die de oude kavelsloot representeert hebben een sterke connectie met deze weidse groene omgeving. Deze connectie wordt op verschillende manieren gemaakt. Een groot aantal woningen heeft achtertuinen direct aan de griftzone en de kavelsloot met uitzicht over de landerijen. Een aantal woningen staat met de voorzijde aan een tot wadi omgevormde kavelsloot. Ook in kleur en materialisering, zoals bruintinten en houten accenten, wordt aansluiting gezocht op boerenerven in de omgeving. De losse volumes bieden mogelijkheden tot doorkijkjes vanaf de straat. Er wordt ingezet op eenheid door een pallet van materiaal en kleur en een verplichte kap, waarbinnen wel verscheidenheid ontstaat door keuzemogelijkheden.



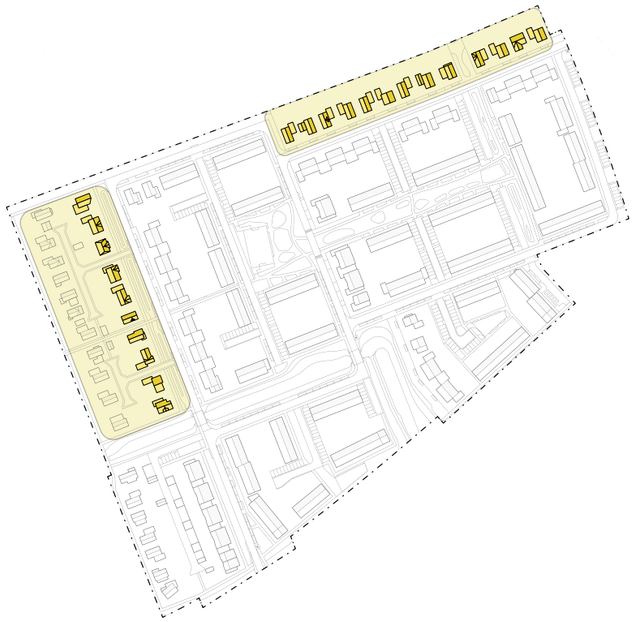


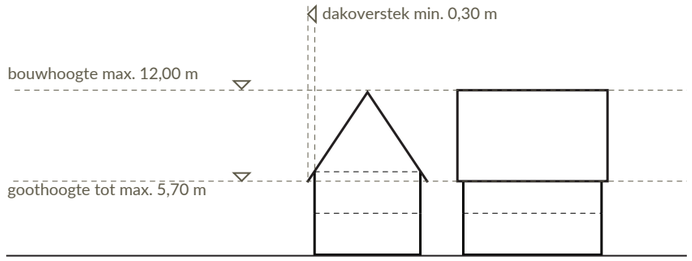
Aan de landerijen - aan de weg

De woningen langs de landerijen en de wadi die de oude kavelsloot representeert hebben een sterke connectie met de weidse groene omgeving. De woningen presenteren zich aan de straat als losse volumes, maar vormen eenheid in verscheidenheid door vastgesteld kleurenpallet en verplichte kap.

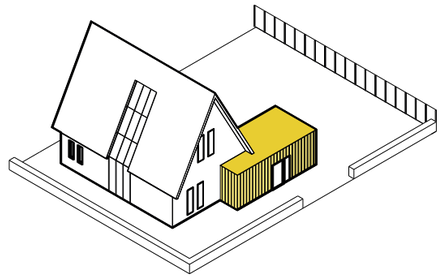
Kenmerken

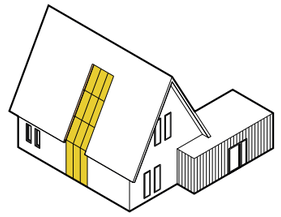
- kap met vrije nokrichting.
- de woningen staan aan een doorgaande route, wat de connectie met de straat belangrijk maakt; de woningen met een langskap hebben daarom in beeld of vorm een accent richting de weg.
- voor het beeld is een lage goot gewenst, met een maximale hoogte van 5,70 meter en een dakoverstek van minimaal 30 centimeter.
- toepassing hout in de gevel van het hoofd- of bijvolume.
- hagen als voornamelijke erfafscheiding.

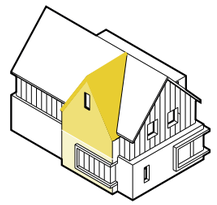


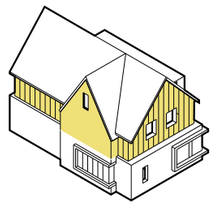


Bouwhoogte, goothoogte en overstekken









Oplossingsrichtingen voor accenten in vorm en materiaal
Lage haag als voornamelijke erfafscheiding



Hoofdvolume van baksteen, bijgebouw voorzien van houten gevel.

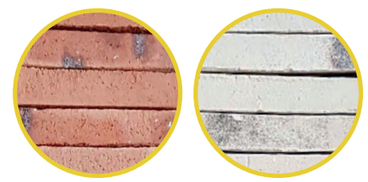


Vrije invulling van de kapvorm

Kleurstaat gevelstenen
De Landerijen



Basis



Accenten, of hoofdvolume in overleg met het kwaliteitsteam

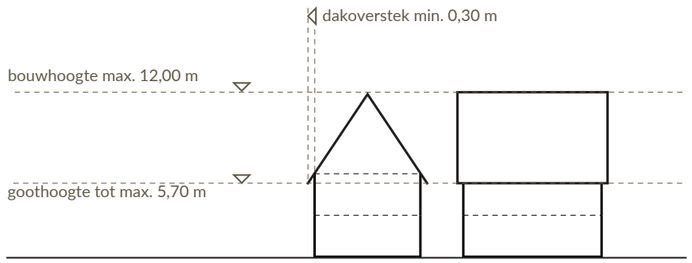
DE LANDERIJEN
Wonen aan het erf met uitzicht over de weides

Aan de landerijen - aan het erf

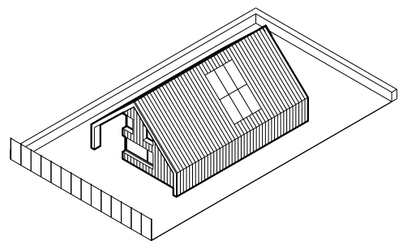
De woningen langs de grift met uitzicht op de landerijen hebben een sterke connectie met deze weidse groene omgeving, onder meer door een talud met haag als groene erfafscheiding tussen de tuinen en de griftzone. De woningen zijn sterk geörienteerd op het landschap door bijvoorbeeld de nokrichting of de plattegrond. De adressering van de woningen is informeel aan het binnenerf. Ook hier ontstaat eenheid in verscheidenheid door het vastgestelde kleurenpallet en de verplichte kap.

Kenmerken

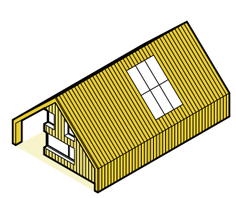
- kap met vrije nokrichting.
- toepassing van hout in de gevel van het hoofdvolume.
- voor het beeld is een lage goot gewenst, met een maximale hoogte van 5,70 meter en een dakoverstek van minimaal 30 centimeter.
- hagen als voornamelijke erfafscheiding.

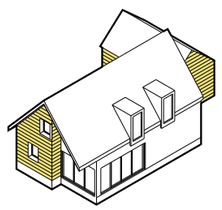


Bouwhoogte, goothoogte en overstekken



Lage erfafscheiding naar de straat





Oplossingsrichtingen voor de toepassing van hout in het hoofdvolume.





Dwarskap en houten elementen in de gevel.



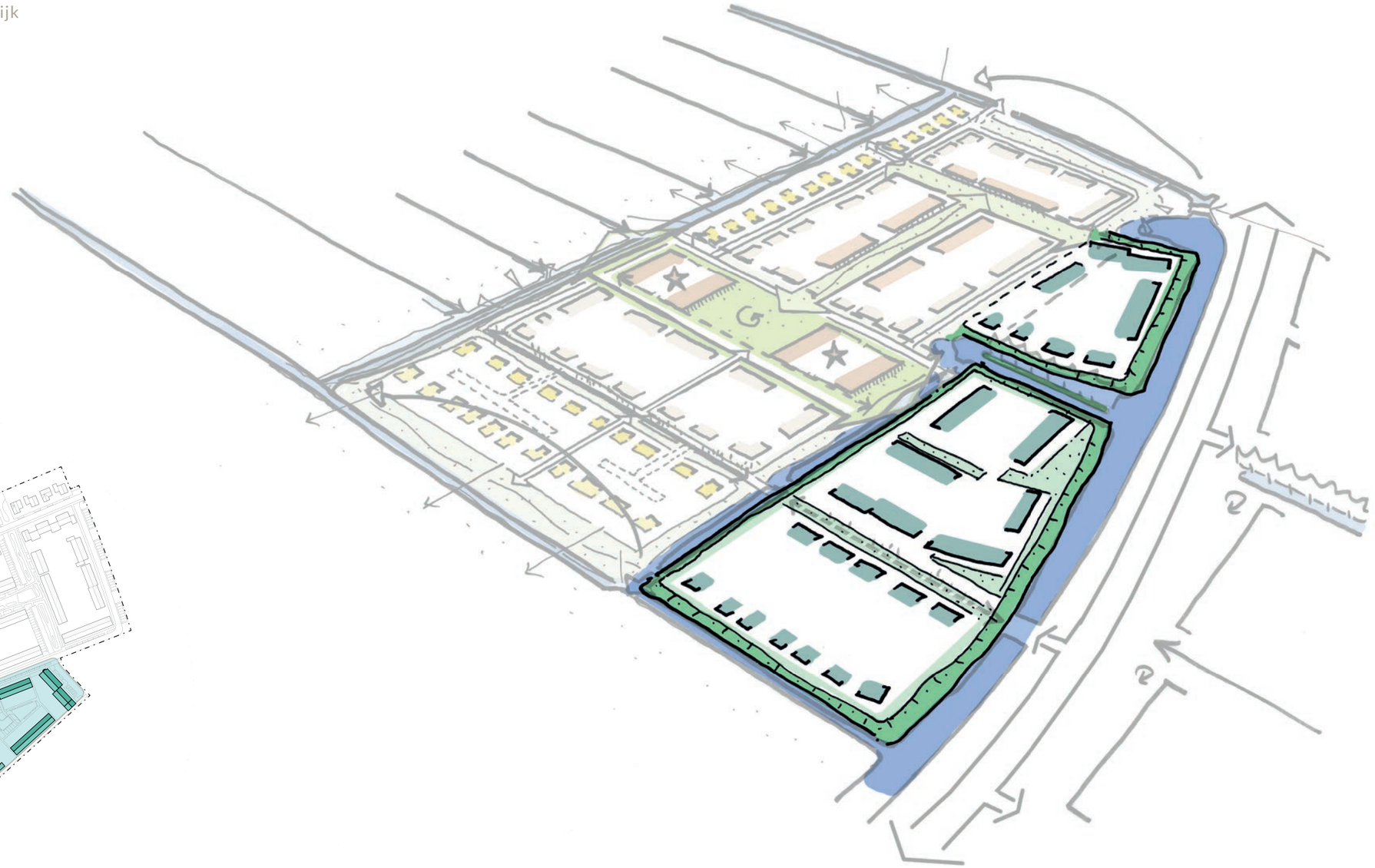
Gelijke kaprichtingen gericht op het landschap, lage goothoogte, houten elementen.

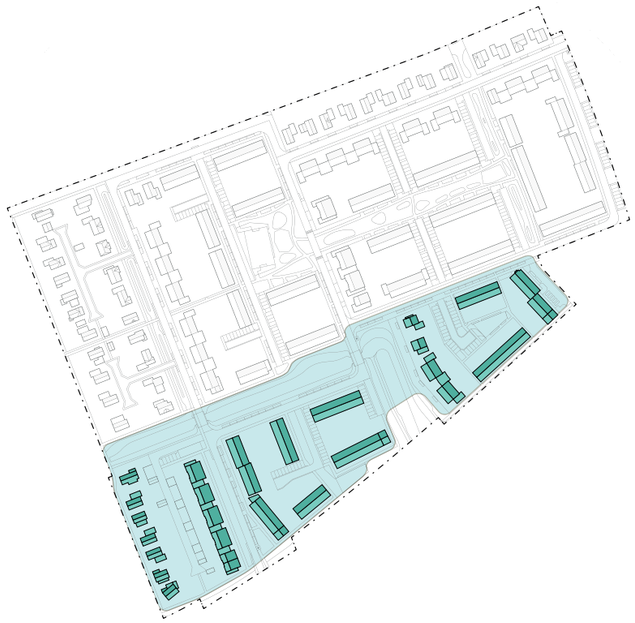
DE OEVERS



DE OEVERS
Wonen aan de waterrand

De oevers
De woningen aan de zuidkant vormen het gezicht aan de Westelijke Ontsluitingsweg en naar de rest van Nieuwveense Landen. De verschillende ‘slagen’ worden hierin duidelijk gerepresenteerd.





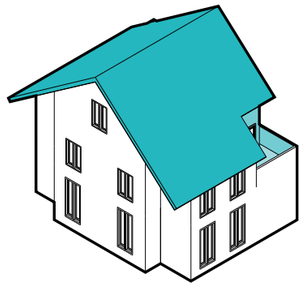
DE OEVERS

Wonen aan de oevers

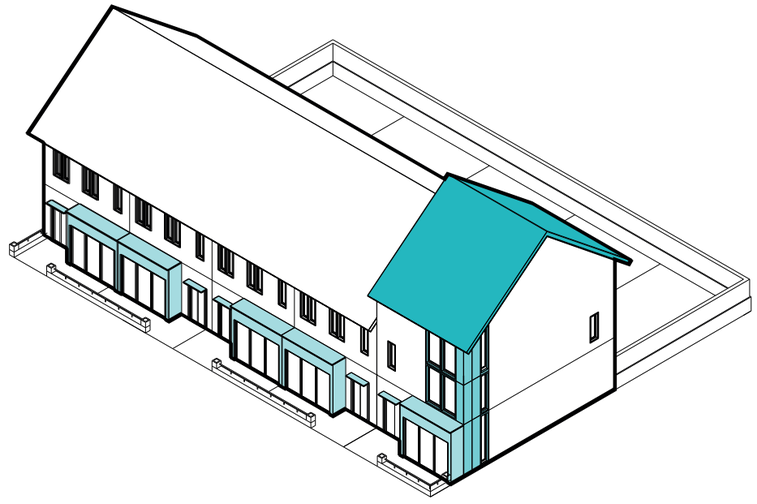
De oevers van Weideblick zijn goed zichtbaar vanaf de wijkontsluitingsweg. De woningen zijn hier statiger door ‘opgetilde’kappen op hoekwoningen op beeldbepalende plekken in het plan. De woningen zoeken contact met het water door de eenduidige parallelle kaprichtingen en verticale accenten in de gevel.

Kenmerken

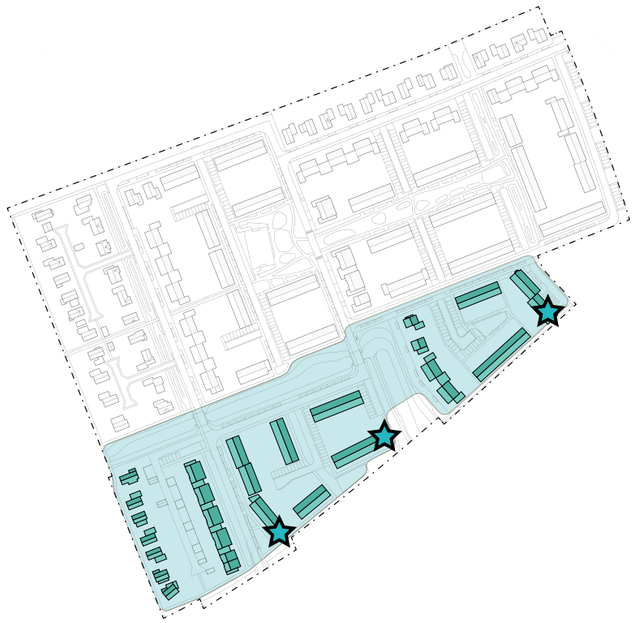
- de oriëntatie van de woningen is naar buiten; ze worden in de regel van binnenuit de eilanden of vanaf een erf ontsloten.
- de woningen hebben een nok parrallel aan het water; de nokrichting voor de woningen aan de grift is vrij.
- bijzondere kap op enkele hoeken door verspringing in nok- en/of goothoogte.
- tweezijdige oriëntatie op de hoek door bijvoorbeeld een zijentree of een lage (houten) uitbouw zoals een serre of bloemkozijn.
- verticale accenten zoals een peilkozijn.
- erfafscheiding aan de waterzijde door middel van eenvoudig hekwerk.



Oplossingsrichting dakaccent vrijstaande woning



Oplossingsrichting peilkozijnen en hoekwoning met dakaccent, eenvoudige erfafscheiding voortuin



Dakaccent rijwoningen op beeldbepalende plek



Dak met parallele nokrichting en verhoogde nok, peilkozijnen.



Dak met parallele nokrichting en verhoogde nok, peilkozijnen.

Kleurstaat gevelstenen De Oevers



Basis



Accenten

FACETKAARTEN

BEELDKWALITEIT WEIDEBLICK
Stedenbouwkundige accenten



BEELDKWALITEIT WEIDEBLICK
Kappenlandschap



langskap als uitdrukking van het ruimtelijk concept van Weideblick.

dwars- en/of langskap, indicatie

BEELDKWALITEIT WEIDEBLICK
Erfafscheidingen



- Haag (h≥0,80m, dubbele rij)
- Haag (h≥1,80m, bij aanplant h≥1,50m)
- Hederascherm (h≥1,80m)
- Talud (h=0,50m) i.c.m. haag (h≥1,00m)
- Erfgrens op water (natuurlijke oever)
- Uniforme afscheiding met oprit, n.t.b.
- Muur (h≥0,60m) i.c.m. veranda
- Laag houten hekwerk (h≥0,60m) i.c.m. veranda i.r.t. architectuur woningen
- Laag houten hekwerk (h≥0,60m) i.c.m. pergola i.r.t. architectuur woningen
- Gebouwde erfafscheiding met groene opbouw i.r.t. architectuur kopgevels (totaal h=1,80m): bijv. lage tuinmuur met begroeid hekwerk.
- Lage erfafscheiding (ca. 0,30-0,60m) i.r.t. zicht op het water, zoals plantsoenhekwerk: bijv. laag muurtje met stang.