



TRANSFORMATIE VOORMALIGE WORST-LOCATIE NIEUWVEENSE LANDEN MEPPEL

8 FEBRUARI 2022



■ Inleiding	3
■ Luchtfoto ligging plangebied	4
■ Luchtfoto plangebied	5
■ Foto's bestaande situatie	6
■ Bestemmingsplankaart	7
■ Randvoorwaarden Beeldkwaliteitplan	8
■ Orientatie, massa en vorm	10
■ Referentiebeelden	11
■ Referentiebeelden	12
■ Verbijzonderingen	13
■ Materiaal- en kleurgebruik	14
■ Buitenruimte	16
■ Matrix erfinrichting	17
■ Natuurinclusief	18
■ Circulariteit	19
■ Colofon	21



In de gemeente Meppel zijn de wachttijden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lang. Daarom heeft de gemeente Meppel met de woningcorporaties Woonconcept en Actium prestatieafspraken gemaakt om versneld te voorzien in de inhaalbehoefte aan sociale huurwoningen. De voormalige Worst-locatie aan de Nieuwe Nijeveenseweg in Meppel is daarbij aangewezen als een locatie die door Woonconcept zal worden ontwikkeld.

Het plangebied is gelegen ten noorden van de bestaande Nijeveensebuurt. Deze buurt vormt de kern van een intiem dorps woonmilieu met een menging van woningtypes en aanvullende functies. Enkele kleine buurten aan de noordzijde van het bestaande lint, waaronder het plangebied, zijn met name bedoeld om het lint als geheel sterker te maken.

Achter de bebouwing van de Nijeveensebuurt liggen diepe tuinen. Aan de oostzijde wordt tussen die tuinen en de Nijeveense Grift een openbaar groen plantsoen aangelegd die langs de gehele oostgrens van de buurt loopt en daarmee ook het historisch sluiscomplex aan de Steenwijkerstraatweg ontsluit. Aan de westzijde wordt de achterzijde van de Nijeveense buurt afgeschermd door een watergang met begroeide oevers. Dit beeld wordt verder versterkt in het nieuwe profiel van de Nieuwe Nijeveenseweg als fietsroute.

Woonconcept bij de ontwikkeling moeten voldoen aan de randvoorwaarden zoals benoemd in het stedenbouwkundige plan en het daarbij behorende Beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen'. Het Beeldkwaliteitplan Nieuwveense Landen is een inspiratiedocument. Hierin wordt de gewenste beeldkwaliteit van de verschillende woon- en leefmilieus van het totale plangebied van Nieuwveense Landen op hoofdlijnen geschetst. Voor elk deelgebied zal bij de verdere ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan een specifiek beeldkwaliteitplan worden opgesteld en vastgesteld.

Voorliggend document betreft dit beeldkwaliteitsplan. Dit document omvat het toetsingskader waaraan de architectonische uitwerking van het plan zal worden getoetst. Uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan is om ruimtelijke voorwaarden te creëren die aansluiten op de Nijeveensebuurt maar die ook goed zijn afgestemd op de centrumlocatie in Nieuwveense Landen. Doel is om daarmee een prettig woon- en leefklimaat te realiseren in de nabijheid van de toekomstige voorzieningen.

Het programma wordt verdeeld over meerdere blokjes die elk een heldere hoofdvorm hebben. De woningen vormen, gezamenlijk als ensemble, de beëindiging van het lint aan de Nijeveenseweg. De onbebouwde ruimte aan de randen van het plangebied zoekt aansluiting bij het landschapschapsplan zoals dat in het stedenbouwkundige plan is beoogd. Hiermee wordt voortborduurd op de continuïteit van de landschappelijke structuren en wordt de ontwikkeling een mooie begrenzing van de fietsroute naar Nijeveen.

Meppel, februari 2022

LUCHTFOTO LIGGING PLANGEBIED



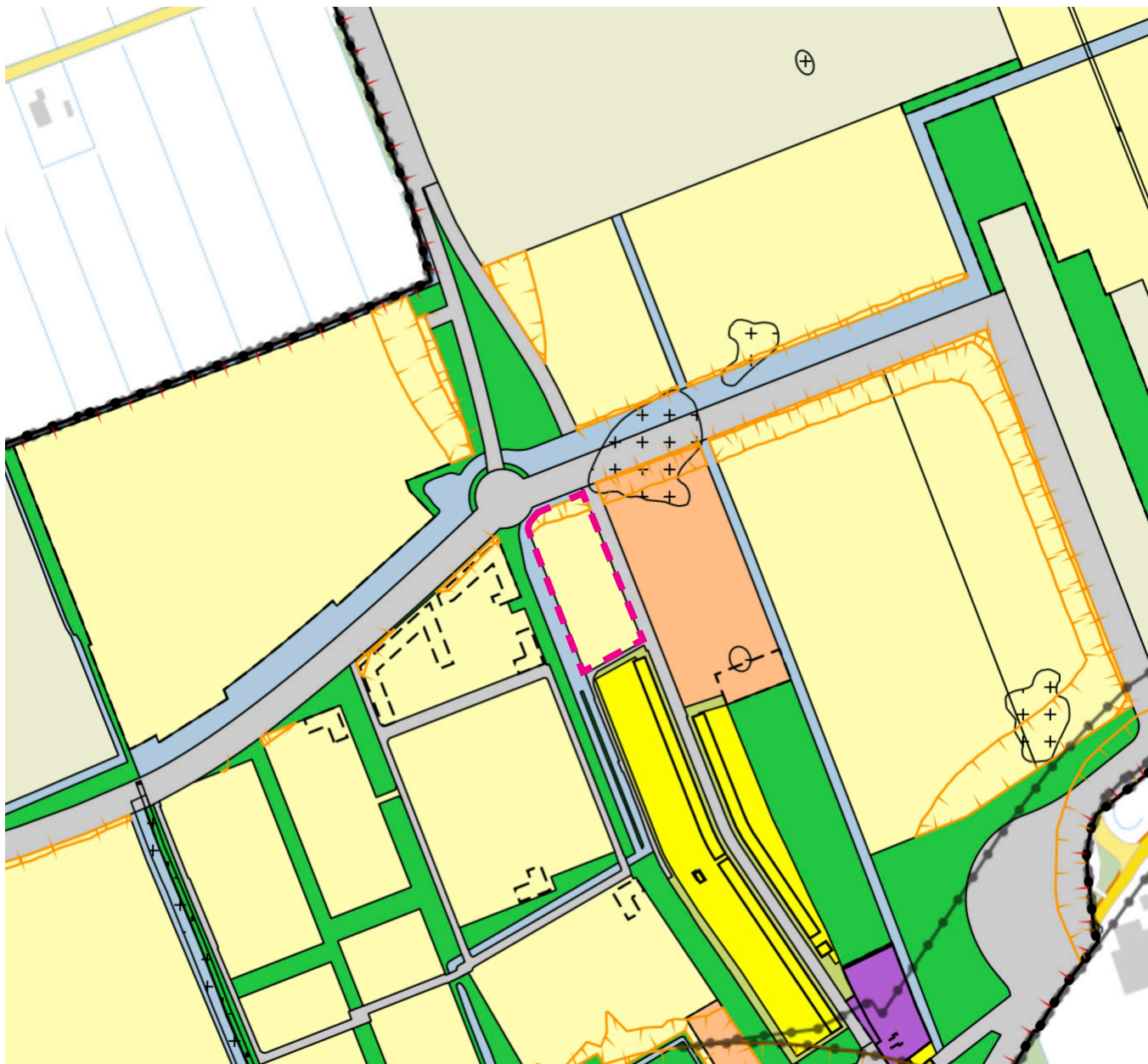


FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



BESTEMMINGSPLANKAART

bron: ruimtelijkeplannen.nl



Enkelbestemming
Woongebied - Centrumwonen

Gebiedsaanduiding
wetgevingzone - exploitatiegebied

RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEITPLAN

bron: Beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen'



RANDVOORWAARDENKAART

De minimale ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in het geactualiseerd Stedebouwkundig Plan Nieuwveense Landen 2017

- Centrumwonen
- Broeklanden
- Parkwonen
- Boshoven
- Waterwonen
- Voorzieningen (strategische reservering)
- Parkzone
- Wijkontsluiting
- Buurtontsluiting
- Hoofdfietsverbinding
- Recreatieve fietsroute
- Wandelroute
- Scharrelroute
- Hoofdwatergang
- Grift
- Randsloot
- Kavelsloot
- Overgang landschap - Broeklanden: op blokniveau
- Overgang landschap - Boshoven: op blokniveau
- Overgang landschap - Parkwonen: op woningniveau
- Stedenbouwkundig icoon Nieuwveense Landen
- Stedenbouwkundig accent buurt
- Zichtlijn op de kerk van Kolderveen
- Hoofdgroenstructuur
- Natuurlijke bufferzone
- Rooilijn/oriëntatie



NIEUWVEENSE LANDEN BEELDKWALITEITPLAN

bron: Beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen'



CENTRUMWONEN

BEELDKWALITEIT OP BUURTNIVEAU

Kenmerken

- Intiem dorps of kleinstedelijk woonmilieu, aansluitend op de kenmerken en kwaliteiten van de bestaande lintbebouwing aan de Oude Nijeveenseweg
- De centraal gelegen Nieuwe Nijeveenseweg vormt een groen ingebedde fietsontsluiting van en naar het centrum van Meppel
- Intern kenmerkt de buurt zich door schakeling van dorpse ruimtes en doorkijkjes, aansluitend op de centrale ruimte in het hart van de wijk (zie Voorzieningen)
- Naar buiten toe oriënteert Centrumwonen zich met een duidelijke rooilijn op de ontsluitingswegen, de Parkzone en de Nijeveense Grift. Op belangrijke zichtlocaties presenteert de buurt zich met stedenbouwkundige accenten.

SFEERBEELDEN

Architectuur

Gedetailleerde vormgeving van de plint. Verzorgd metselwerk. Eenheid in gevelbeeld, waarbinnen elke woning zich individueel kan onderscheiden.



Heldere architectuur en materiaalgebruik



Rooilijn aan de openbare ruimte



Gebakken verharding



Individuele expressie in een gevelwand



Zorgvuldig vormgegeven (gebouwde) erfafscheiding

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de pleintjes en plantsoenen, straten en steegjes loopt door tot aan de bebouwingswanden en wordt zorgvuldig daarop afgestemd en vormgegeven. Gebakken verharding zorgt voor een duurzame en robuuste uitstraling. Logische routes met doorkijkjes verbinden de verschillende plekken en het omliggende groen.



Kleine marge tussen rooilijn en openbare ruimte

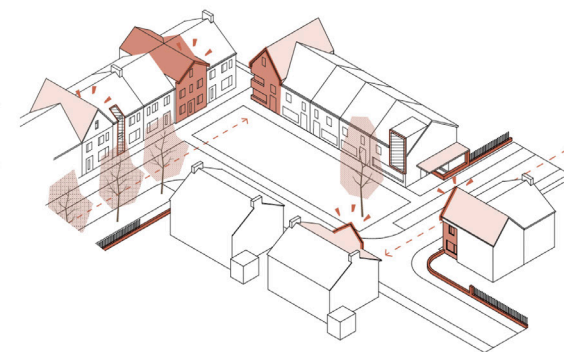
BEELDKWALITEIT OP BLOK- EN KAVELNIVEAU

Buurtensemble

Het uitgangspunt voor Centrumwonen is een vaste rooilijn die binnen kleine marges direct grenst aan de openbare ruimte. Straat- en pleinvanden bepalen de ruimtebeleving. Neges en insneden in het volume kunnen gebruikt worden om de entree te accentueren. De variatie van de gevels wordt onder meer bepaald door verschillende beukbreedtes, bouwhoogtes en kapvormen. Door de buurt heen is een reeks aan ruimtetypes te herkennen: straat, steeg, stoep, plein, hof en (stads)tuin. Routes verbinden deze ruimtes met doorkijkjes op bijvoorbeeld een bijzonder huis, begroeide zijgevel of stadstuin.

De bebouwingsstructuur is bloksgewijs. De bouwblokken zijn zoveel mogelijk gesloten, bijvoorbeeld door erfafscheidingen die aansluiten op de gevel. Op de hoeken van het blok en gepositioneerd op een zichtlijn vormen stedenbouwkundige en architectonische accenten een oriëntatiepunt.

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het straatbeeld, bijvoorbeeld in parkeerhoven naast of achter de woningen.



Herkenbare open ruimte



Erfafscheiding aansluitend op gevel



Accent op de hoek

Rooilijnen direct of kort op de openbare ruimte

ORIENTATIE, MASSA EN VORM



Het programma wordt verdeeld over meerdere gebouwen die elk een heldere hoofdvorm hebben.

Oriëntatie:

- Oriëntatie conform het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Nieuwveense Landen. De Nieuwe Nijeveenseweg vormt daarbij een belangrijke hoofdstructuur voor het langzame verkeer en sluit daarom goed aan op de maat en schaal van de woningbouw.
- De gevels staan in een rechte rooilijn en vormen daarmee een duidelijk kader voor de openbare ruimte. Overhoekse accenten zijn in de bouwmassa en kapvorm gewenst.
- Ook worden de zijgevels duidelijk mee ontworpen: zijgevels zijn geen anonieme dichte wanden. Gevelopeningen en bouwkundige elementen als een schoorsteen kunnen hiervoor worden ingezet.
- Bergingen zijn niet aangrenzend aan de publieke ruimte, zodat hier geen dichte plint ontstaat.

Massa

- De bebouwing betreft de invulling van een vlek in het centrum gebied van Nieuwveense Landen. Omdat de locatie onderdeel is van het bestaande lint aan de Nijeveenseweg staat kleinschaligheid voorop. Door het geheel als één ensemble te benaderen kan de woningbouw het geheel sterker maken.
- Daarnaast dient de massa in verhouding te staan tot de aangrenzende wegen of paden en openbare ruimte.

Vorm:

- De bouwblokken vormen gezamenlijk een ensemble. Het hoofdvolume dient dominant te zijn, waarbij de individuele woningen wel als zodanig herkenbaar zijn.
- De bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdmassa. Dakkapellen zijn alleen toegestaan wanneer ze duidelijk in het dakvlak zijn gepositioneerd en integraal onderdeel van de architectuur zijn.
- De directe omgeving vormt de inspiratie voor de architectuur(stijl).
- De gevelopeningen / kozijnen moeten passen bij de typologie en architectuur van het bouwblok.
- Genuanceerde detaillering als verrijking van de architectuur.

Technische installaties

- Technische onderdelen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of onderdelen van een warmtepomp die in het zicht komen, dienen integraal te worden mee ontworpen.
- Zonnepanelen dienen in heldere vlakken georganiseerd te worden zodat deze esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking.

Hardheidsclausule

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van het beeldkwaliteitsplan, maar niet letterlijk voldoet aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan, kan van een positief advies worden voorzien. Dit wordt beoordeeld door de Stadsbouwmeester en de gemeente.

REFERENTIEBEELDEN



REFERENTIEBEELDEN



VERBIJZONDERINGEN



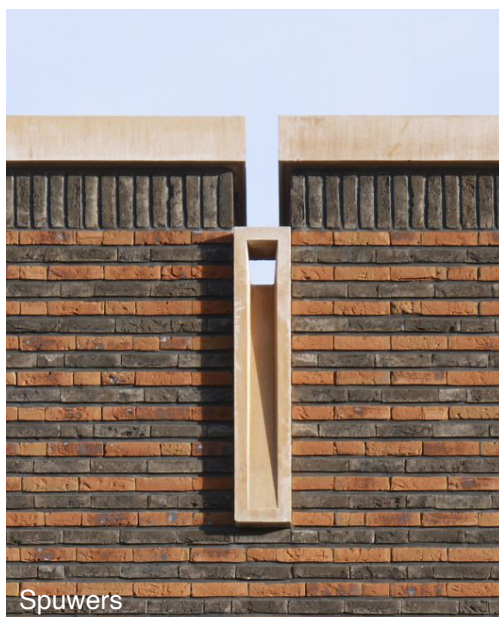
Overhoeks kozijn



Bloemkozijn



Rollaag



Spuwers



Luifel

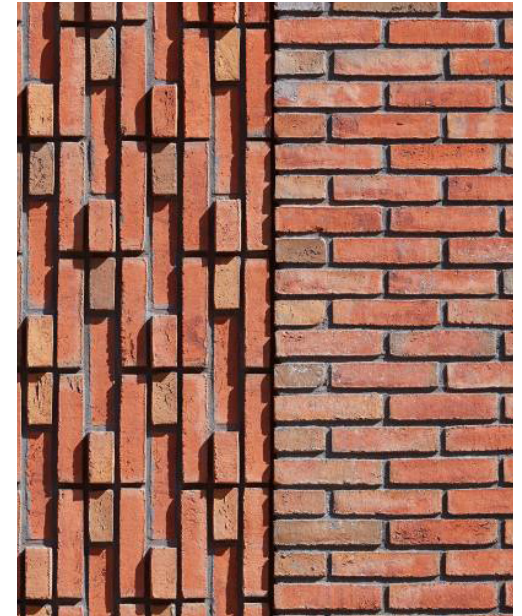


Schoorsteen

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK



- De materiaalkeuze en detaillering dient de architectuur te versterken.
- Het beeldbepalende materiaal van de gevels is baksteen. Er wordt een duidelijke keuze gemaakt voor de kleur van de steen (bijvoorbeeld methode wasserstrich, niet bezand, waardoor de natuurlijke kleur intenser is).
- Hoofdvlakken worden uitgevoerd in duidelijke rustige aardse kleuren: bruin of bruinroodtinten (gebakken steen), grijs, antraciet. De materialisatie is ondergeschikt aan een natuurlijke inpassing in de omgeving.
- Andere materialen zoals daklijsten, ballustraden etc, zijn hoogwaardig en dienen de architectuur te ondersteunen en te versterken.
- Kappen worden hoogwaardig afgewerkt met traditionele materialen zoals zink, gebakken pannen of materialen van vergelijkbare uitstraling. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van gewelfde betonpannen.
- Materialen worden zodanig gekozen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn, bijvoorbeeld door het toepassen van een betonnencasco. Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan de concrete duurzaamheidswens om de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen te beperken.





OMSCHRIJVING		MATERIAAL/KLEUR		
Massa's	Groot			
	Gemiddeld		X	
	Klein			
Gevels				
	Baksteen	Rood	X	
		Bruin/ Rood	X	
		Zwart		
		Grijs	X	
		Geel	X	
		Wit		
		Anders¹	X	
Hout		Vergrijzend naturel	X	
		Bruinzwart	X	
		Anders¹		
Anders (enkel ondergeschikt)		Stucwerk		
		Staalconstructie verzinkt	X	
		Stalen beplating antraciet		
		Cortenstaal	X	
		Beton	X	
		Kunststof		
Goot		Vezel cementplaat		
		Mastgoot zink	X	
		Hout	X	
Daken				
	Riet			
Keramische dakpan	Grijs		X	
	Rood		X	
Gewelfde betonpan	Grijs		X	
Schoorstenen	Metselwerk		X	
	Staal		X	
Sedum			X	
Kozijnen				
	Kozijnen	Wit	X	
		Bruinzwart		
		Brons	X	
		Grijs	X	
		Anders¹		
Draaiende delen		Wit	X	
		Bruinzwart		
		Brons	X	
		Grijs	X	
		Anders¹		
1) Andere materialen mogelijk mits goedkeuring door Stadsbouwmeester.				



Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van de groene omzoming. Het karakter van de aard van de ruimte moet duidelijk naar voren komen. Dus helder onderscheid tussen openbare ruimte, gemeenschappelijke (semi-openbare) ruimte en privé tuinen.

- De openbare ruimte rondom de gebouwen is onderdeel van de groenstructuur aan de Nieuwe Nijeveenseweg. De Nieuwe Nijeveenseweg vormt een nieuwe fietsroute door Nieuwveense Landen en heeft daarom een openbaar karakter. Landschappelijke elementen als water, streekeigen beplanting en zichtlijnen zijn daarbij van belang.
- De bebouwing grenst aan een openbaar gebied. Op de begane grond is ruimte voor een ondiepe voorzone zoals een terras of kleine voortuin. Bankjes en bloembakken tegen de gevel kunnen een informele overgang van het openbare naar het privé domein bevorderen.
- Het binnengebied van het plan wordt hoofdzakelijk functioneel ingericht, met parkeerplaatsen en bergingen. Het binnengebied vormt daarmee een semi openbaar gebiedje voor de bewoners. In de inrichting is het daarom van belang aandacht te schenken aan het bevorderen van de sociale veiligheid.
- Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.
- De parkeervakken zijn functioneel doch hoogwaardig gematerialiseerd. Kleurstelling ondergeschikt aan de bebouwing.
- Optioneel kunnen parkeerplaatsen met het oog op duurzaamheid in halfverharding worden aangelegd. Daarmee blijft de toename van verhard oppervlak beperkt en kan water beter worden geïnfiltreerd.

- Veiligheid in de openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent goede zichtlijnen en geen verstopplekken.
- Bomen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden.
- Door biodiversiteit en natuurinclusiviteit integraal in het ontwerp van de buitenruimte op te nemen worden zintuigen van de toekomstige bewoners geprikkeld. Bewoners kunnen zo gelukkiger, gezonder en vitaler oud worden



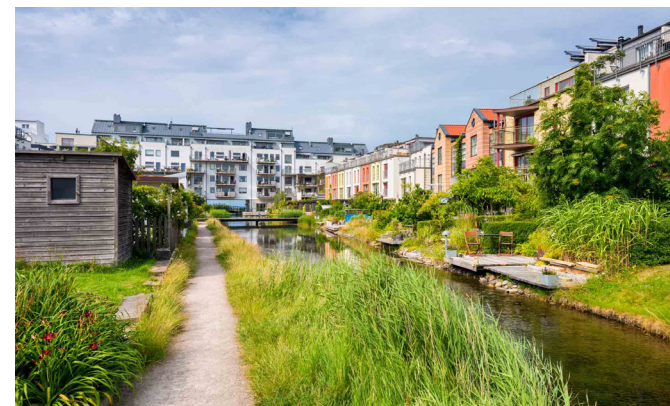
OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR		
Bestrating			
Gebakken klinkers	bruin/rood	X	
Betonklinkers	grijs/antraciet	X	
Grind/split			
Zwerfkeien			
(Beton) tegels		X	
Bepanting			
Grote bomen (solitair)	Quercus robur (inlandse eik)	X	
	Fraxinus excelsior (es)		
	Alnus glutinosa (els)	X	
	Salix alba (wilg)	X	
	Tilia xeuropaea (linde)		
	Castanea sativa (kastanje)	X	
	Tilia 'Pallida' (leilinden)	X	
	Juglans regia (notenboom)		
	Betula pubescens (berk)	X	
Middelgrote bomen	Fruitbomen	X	
	Sorbus aucuparia (lijsterbes)	X	
Struiken	Ilex aquifolium (hulst)	X	
	Amelanchier lamarckii (krent)	X	
	Corylus avellana (hazelaar)	X	
	Sambucus nigra (vlier)	X	
	Frangula alnus (vuilboom)	X	
	Viburnum opulus (gelderse roos)	X	
	Prunus spinosa (sleedoorn)	X	
	Crataegus monogyna (meidoorn)	X	
	Acer campestre (veldeadoorn)	X	
Hagen	Crataegus monogyna (meidoorn)	X	
	Carpinus betulus (beuk)	X	
	Ligustrum (liguster)		
	Acer campestre (veldeadoorn)		
Houtsingels	Populus tremula (populier)		
	Alnus glutinosa (els)	X	
Erf afscheiding	steenachtige afscheiding		
	houten afscheiding	X	
	natuurlijke afscheiding	X	
	gaaswerk+hedera	X	

NATUURINCLUSIEF



In het Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020 is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend als natuurinclusief mogen worden gebouwd. Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van een Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen. Ter inspiratie zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.
- Een groot deel van het stadsoppervlak bestaat uit dak. Het te realiseren dakoppervlak biedt mogelijkheden om het dakenlandschap in te zetten om duurzaamheid te bevorderen. Zo kan vergroening van daken bijdragen aan de biodiversiteit en luchtkwaliteit.
- Vegetatiedak koelt het gebouw of berging, absorbeert geluid en zuivert de lucht, wat positief bijdraagt aan het interne woon- en leefklimaat.
- Fruitbomen en bloeiende planten in de erfinrichting dragen bij aan de biodiversiteit.
- Opgevangen water kan op een later moment worden gebruikt om de beplanting in de tuin van water te voorzien.
- Toepassen van nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen etc. waar dit mogelijk is.



CIRCULARITEIT



De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde.

Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeibare grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO₂-uitstoot en de afvalproductie.

Het wordt aanbevolen om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerpproces mee te nemen, zodat het ontwerp hierop kan worden afgestemd. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Het toepassen van een demontabel bouwsysteem biedt mogelijkheden tot eenvoudig hergebruik van elementen en materialen in de toekomst.
- Puingranulaat uit te slopen bebouwing elders kan worden gebruikt ten behoeve van het constructieve casco van nieuwbouw.
- CLT-panelen kunnen worden toegepast, welke zijn gemaakt van hout uit de directe omgeving of sloopmateriaal.
- Standarisering van productieprocessen en een geprefabriceerd bouwproces leveren hoge kwaliteit. En kan tegen beperkte kosten worden herhaalt.
- Er bestaat de mogelijkheid om gerecyclede materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.
- In het kader van duurzaamheid kan worden gekozen voor zonnecellen, die dankzij de opwekking van energie bijdragen aan een kleinere ecologische footprint van de ontwikkeling.





TRANSFORMATIE VOORMALIGE WORST-LOCATIE NIEUWVEENSE LANDEN MEPPEL

8 FEBRUARI 2022