IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

GEBIEDSVISIE NIEUWVEENSE LANDEN

MEPPEL

10 maart 2008

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

In opdracht van:

gemeente meppel

GEBIEDSVISIE NIEUWVEENSE LANDEN

MEPPEL

10 maart 2008

INHOUDSOPGAVE

1	**Inleiding**	**7**
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Positie van de Gebiedsvisie	7
	1.3 Regionale positie van Nieuwveense Landen	7
2	**Uitgangspunten**	**9**
	2.1 Thematische uitgangspunten	9
	2.2 Programmatische uitgangspunten	9
	2.3 Ruimtelijke ambitie	11
3	**Gebiedsvisie**	**15**
	3.1 De Gebiedsvisie	15
	3.2 Water	17
	3.3 Groen en natuur	21
	3.4 Wonen	25
	3.5 Voorzieningen en werken	29
	3.6 Gemotoriseerd verkeer	33
	3.7 Langzaamverkeer	35
	3.8 Duurzaamheidsaspecten	37
4	**Fasering en haalbaarheid**	**41**
	4.1 Fasering	41
	4.2 Strategische reservering	41
	4.3 Financiële haalbaarheid	41
5	**Vervolgstappen**	**43**
	5.1 Vervolgstappen	43
Colofon		

1.1 Aanleiding

Door de ontwikkeling van de bevolking en de grootte van de huishoudens in Nederland moeten er in de komende decennia woningen worden bijgebouwd. Meppel is door de provincie Drenthe aangewezen als één van de streekcentra waar deze groei moet plaatsvinden.

De gemeente Meppel heeft in haar Ontwikkelingsvisie 2030 besloten tussen Meppel en Nijeveen de wijk Nieuwveense Landen te ontwikkelen. Nieuwveense Landen moet vooralsnog plaats bieden aan 3.000 woningen.

Nieuwveense Landen moet méér worden dan een nieuwe woonwijk. Het moet een wijk worden met een eigen, typisch Meppeler identiteit.

1.2 Positie van de Gebiedsvisie

Om de ontwikkeling van Nieuwveense Landen in goede banen te leiden heeft de gemeente Meppel in de Ontwikkelingsvisie 2030 de eerste kaders voor Nieuwveense Landen neergelegd. Om de beleidslijnen uit te werken is de Nota van Uitgangspunten voor Nieuwveense Landen opgesteld. Daarnaast zijn er inventarisaties gedaan en potenties onderzocht.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is een Masterplan opgesteld. Parallel aan het opstellen van het Masterplan is gewerkt aan de Milieu Effect Rapportage (MER).

Eind 2006 zijn de inzichten ten aanzien van de ontwikkeling van Nieuwveense Landen veranderd. Naar aanleiding van de veranderde inzichten is het woningbouwprogramma voor Nieuwveense Landen vooralsnog bijgesteld naar 3.000 woningen. Door de wijziging van de opgave zijn de oorspronkelijke plannen achterhaald.

De gemeente Meppel heeft “IMOSS bureau voor stedebouw bv” gevraagd om samen met de gemeente Meppel de ruimtelijke koers van Nieuwveense Landen te bepalen in een Gebiedsvisie. Deze Gebiedsvisie wordt gezien als voorbereiding op het opstellen van een Structuurvisie volgens de “Nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening” en de MER. In de Gebiedsvisie wordt een ruimtelijke koers uitgezet voor het plangebied en worden de sferen van verschillende ruimtelijke thema’s en woonmilieus uiteengezet.

1.3 Regionale positie van Nieuwveense Landen

De gemeente Meppel is door de provincie aangewezen als één van de streekcentra waar groei moet plaatsvinden. In de omgeving van Meppel vinden naast de ontwikkeling van Nieuwveense Landen meer ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Zo spelen in Steenwijk en op grotere afstand van Meppel, in Assen, Zwolle en Kampen, een aantal grote ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de woningbehoefte in Meppel.

De gemeente Meppel heeft de ambitie om een zelfstandige positie in regio in te nemen. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken wordt binnen de ontwikkeling van Meppel ingezet op het vergroten van de verscheidenheid in woonmilieus. Het toevoegen en herplaatsen van recreatieve elementen aan de stedelijke ontwikkeling maakt deel uit van de verwezenlijking van deze ambitie.

NIJEVEEN
Spoor Meppel - Heerenveen
Friesestraatweg
A32
1e Nijeveense Kerkweg
Gedeputeerde Dekkerweg
Drentse Hoofdvaart
Nijeveense weg
T. van Urklaan
DE WIEDEN
Matenweg
Kolderveensche oostergrift
Nijeveense Grift
Steenwijkerstraatweg (N371)
Kolderveensche westergrift
Nieuwe dijk
N375
MEPPEL

Het plangebied van Nieuwveense Landen ligt ten noordwesten van de stad Meppel. De provinciale weg N375 en de Steenwijkerstraatweg/Drentsche Hoofdvaart scheiden Nieuwveense Landen van Meppel en vormen de zuidoostelijke plangrens. De noordwestelijke plangrens wordt bepaald door een natuurzone die wordt ontwikkeld langs de waterloop de Waterleiding. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Friesestraatweg. Aan de zuidwestzijde wordt de plangrens gevormd door de Nieuwe Dijk, die de overgang vormt naar het natuurgebied de Wieden.

De beleidslijnen uit de Ontwikkelingsvisie 2030 zijn uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten Nieuwveense Landen. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in drie deelaspecten: de thematische uitgangspunten, de programmatische uitgangspunten en de ruimtelijke ambitie.

2.1 Thematische uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten geeft negen thematische uitgangspunten:

- *Regionale identiteit*: De nieuwe wijk komt voort uit de stedelijke en landschappelijke karakteristieken en regionale verschillen.
- *De menselijke maat der dingen*: De nieuwe bewoners kunnen zich thuis voelen in de wijk, een gevoel hebben van ‘mijn buurt en mijn straat’.
- *Wonen voor iedereen*: Mensen van alle mogelijke pluimage kunnen hun plek vinden in de nieuwe wijk. De wijk biedt dan ook mogelijkheden voor allerlei vormen van wonen.
- *Leven in de wijk*: Nieuwveense Landen wordt een wijk waar wat gebeurd. Een wijk met mogelijkheden voor haar ondernemende inwoners.
- *Geef water een kans*: De watertechnische ingrepen, nodig vanwege de lage ligging en regionale waterproblematiek, hebben landschappelijk, ecologisch en programmatisch een meerwaarde.
- *Water als drager voor groen*: Het groen in de wijk is gebaseerd op de waterstructuur en refereert aan het landschap.
- *De fiets centraal*: Het gebruik van de fiets boven de auto wordt gestimuleerd. Het hoofdfietsnet is helder, veilig, direct, comfortabel en aantrekkelijk.
- *Duurzaam duurt het langst*: Nieuwveense Landen wordt duurzaam ontwikkeld met aandacht voor water, natuur, verkeer, leefbaarheid en energie.
- *Inzicht in geld*: De beoogde doelen voor de wijk worden tegen zo gunstig mogelijke condities gerealiseerd. Voorinvesteringen en fasering zijn zo optimaal mogelijk.

2.2 Programmatische uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten geeft het te realiseren programma in de wijk:

- In de wijk worden vooralsnog 3.000 woningen gebouwd over een periode van 20 jaar. Eventueel kan aan de noordwestzijde van de Nijeveense Grift en de hoofdontsluiting een nieuwe uitbreiding van de wijk plaatsvinden;
- De woningen worden in diverse categorieën gebouwd: grondgebonden, gestapeld, huur, koop, particulier opdrachtgeverschap, zelfstandig met thuiszorg, clusterwoningen, woon-zorgcombinaties, wonen aan het water, drijvende woningen en andere bijzondere woonvormen;
- In de wijk wordt een wijkcentrum gerealiseerd met winkels en maatschappelijke functies, zoals scholen en zorgfuncties.

Verankering van Nieuwveense Landen in de omgeving

Het totale bestemmingsplangebied beslaat 700 hectare. Het plangebied heeft een omvang van 500 hectare en is groter dan de benodigde ruimte voor de realisatie van 3.000 woningen. Hierdoor is er voldoende ruimte is om de ambitie van het verweven van stad en landschap waar te maken.

2.3 Ruimtelijke ambitie

De ingrediënten om Nieuwveense Landen een typisch Meppeler wijk te maken worden gegroepeerd rond twee aspecten: de stad Meppel in zijn omgeving en het landschap en de cultuur van de wijk.

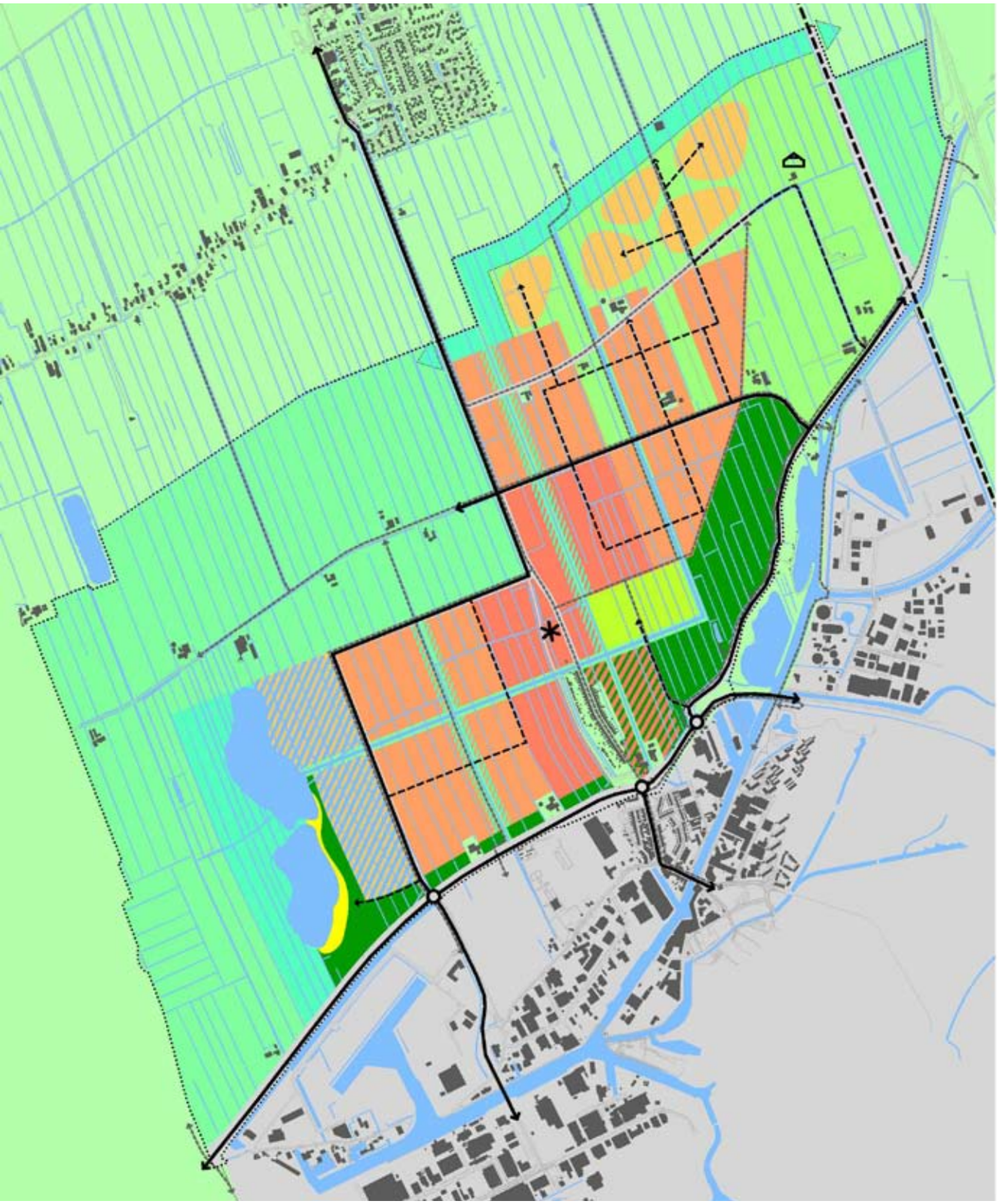
De stad Meppel in zijn omgeving
De ruimtelijke context voor Nieuwveense Landen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ligging van het plangebied op de overgang tussen de stad Meppel en de bijzondere landschappen ten westen van Meppel.

- Nieuwveense Landen draagt bij aan de ‘nieuwe stadscontour’ van Meppel, waarbinnen, gekoppeld aan de waterstructuur, groene lobben ontstaan, die de identiteit van Meppel bepalen;
- De groene lobben en de kwaliteit van landelijke woonmilieus geven Nieuwveense Landen een betekenis voor heel Meppel;
- Om Nieuwveense Landen een programmatische betekenis voor de rest van Meppel te geven, worden een landschapspark en een recreatieplas (Bremenbergplas) in de wijk opgenomen;
- Om Nieuwveense Landen een natuurlijk onderdeel van Meppel te laten zijn, worden goede fysieke en ruimtelijk aantrekkelijke verbindingen ontwikkeld;
- Aanleidingen vanuit de ontginningsgeschiedenis en occupatie van het landschap worden gebruikt voor het maken van herkenbare verbindingen tussen stad en landschap;
- Met Nieuwveense Landen breidt Meppel zich uit in de richting van het dorp Nijeveen. Nijeveen blijft daarbij zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk en economisch een zelfstandig dorp;
- De programmatische relatie tussen de stad en Nieuwveense Landen wordt ondersteund door goede fysieke verbindingen voor langzaamverkeer, openbaar vervoer en auto;
- De natuurlijke oevers aan de westzijde van de Bremenbergplas krijgen een extensief-recreatieve functie;
- De hoofdontsluiting takt op twee punten aan op het bovenlokale wegennet: de N375/ Handelsweg, de Meppelerweg richting Nijeveen;
- In de wijk wordt een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden gemaakt. Deze routes zijn verkeersveilig, sociaal veilig, comfortabel en visueel aantrekkelijk.

Het landschap en de cultuur van de wijk
De landschappelijke karakteristieken van het veenweidelandschap bieden veel aanleidingen voor het ontwikkelen van een herkenbare ruimtelijke structuur en aantrekkelijke woonmilieus. Binnen de verschillende woonmilieus worden menselijke activiteiten gestimuleerd om te komen tot een levendige wijk.

- De fysieke karakteristieken van bodem en water en de aanwezige landschappelijke variatie worden gebruikt voor het creëren van verschillende woonmilieus en variatie in openbare ruimte;
- De landschappelijke variatie wordt beleefbaar binnen de wijk en er wordt een directe relatie met de omliggende landschappen ontwikkeld;
- Het slotenpatroon wordt gehandhaafd en behoudt zijn functie van ontwatering en afvoer van regenwater. De sloten worden ingezet bij het creëren van verschillende

woonmilieus en bepalen mede de ruimtelijke kwaliteit binnen de woonmilieus;
- Grote groengebieden worden gebruikt om ruimte te creëren in de wijk en de relatie met het landschap te versterken;
- De griften en de sluis krijgen weer betekenis en worden levendige onderdelen van de wijk;
- Om aan te sluiten op de handels- en werksfeer van Meppel wordt het werken aan huis in de wijk gestimuleerd;
- Tussen en boven de voorzieningen wordt gewoond waardoor een levend centrum ontstaat. Dit vormt het hart van de wijk;
- In het plangebied is ruimte voor een beleefboerderij, die bijdraagt aan leven in de wijk.



LEGENDA

- Bestaande bebouwd gebied
- Agrarisch gebied
- Spoorlijn
- Woongebied Dorps wonen
- Woongebied Landelijk wonen
- Woongebied Water wonen
- Woongebied Wonen in de grienden
- Woongebied Wonen in het groen
- Agrarisch gebied binnen plangrens
- Extensief gebruiks groen
- Natuurontwikkelingsgebied
- Natuurzone
- Landschapspark
- Bermzone N375
- Sportvelden
- Recreatieplas met strand
- Grift
- Hoofd watergang
- Gebiedsontsluitingsweg
- Erftoegangsweg
- Fietsroute
- Zoeklocatie wijkcentrum
- Beleefboerderij
- Plangrens

Gebiedsvisie

3.1 De Gebiedsvisie

In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten ten aanzien van de ontwikkeling van Nieuwveense Landen uiteengezet.
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de manier waarop met de uitgangspunten kan worden omgegaan. Aan de hand van een aantal ruimtelijke thema's wordt een beeld geschetst van Nieuwveense Landen.
Als eerste komen de groene en blauwe thema's aan de orde. De omgang met water en groen en hun relatie tot het raamwerk en de bouwvelden worden stedenbouwkundig en landschappelijk uitgewerkt. Vervolgens worden de thema's wonen, werken en voorzieningen nader uitgewerkt. Daarna worden de thema's gemotoriseerd verkeer en langzaamverkeer verder uitgewerkt. Tot slot worden de duurzaamheidsaspecten van Nieuwveense Landen uiteengezet.

De schaal van Nieuwveense Landen en de positie in het landelijk gebied heeft een sterke invloed op de stadcontour van Meppel. De opbouw van het blauw-groene raamwerk, de historische routes en de typisch Meppeler maat moeten ook in Nieuwveense Landen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt worden.

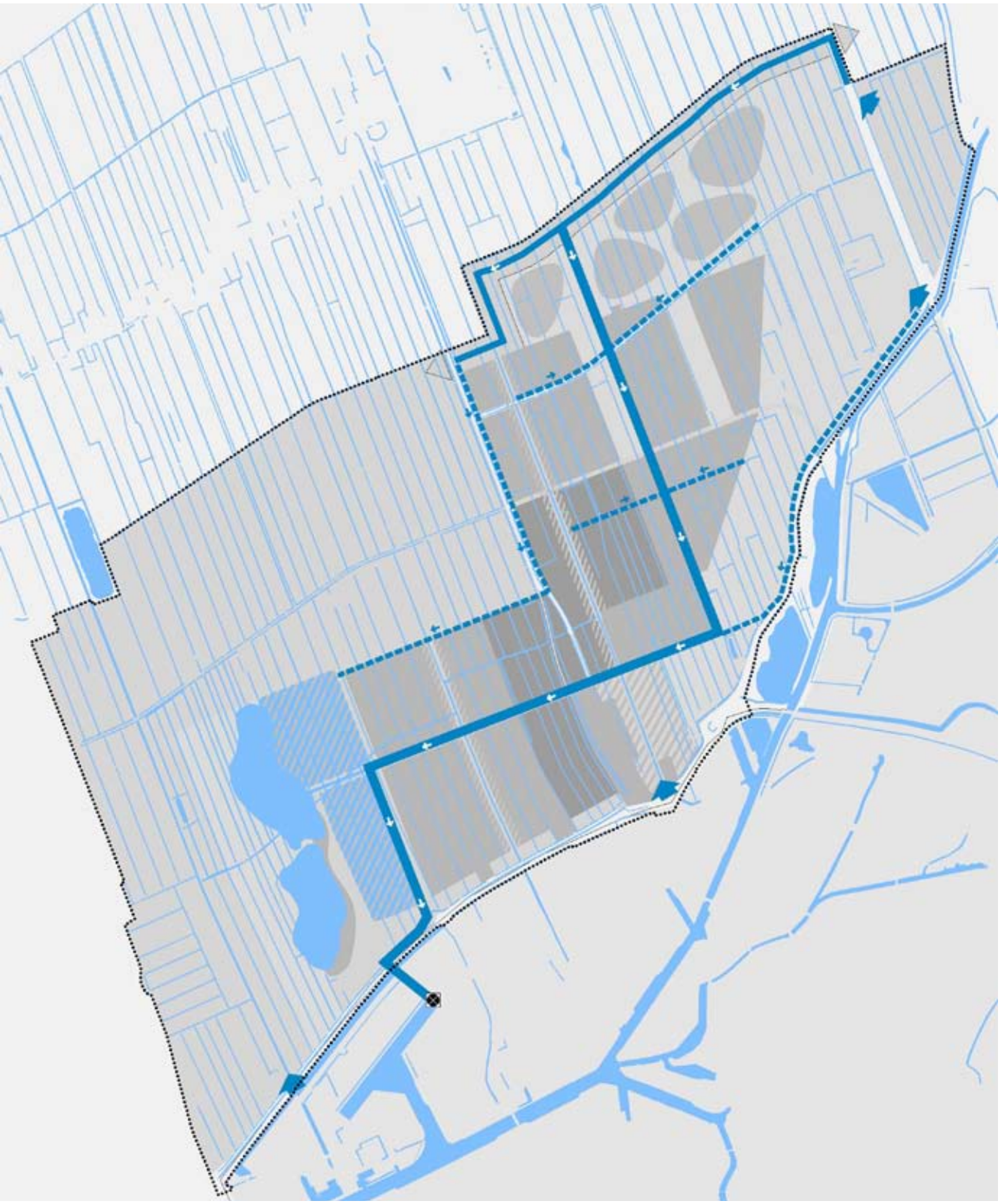
De gebiedsvisie zet in op de volgende kwaliteiten:

- De groene lob als uitloopgebied;
- De recreatieplassen;
- De historische drager (Nijeveense weg en -Grift);
- Een fijnmazig ruimtelijk raamwerk (Meppeler Maat).

Nieuwveense Landen ontleent zijn identiteit aan de groene lob, de recreatieplassen aan de westzijde en de landelijk woonmilieus. Door in te zetten op deze kwaliteiten krijgt Nieuwveense Landen een betekenis voor heel Meppel.

'Nieuwe stadscontour'

Samenhang groene lobben en waterstructuur



LEGENDA

- Hoofdwatergang
- Afwateringssloten
- Sloten
- Bremenbergplas
- Stromingsrichting
- Indicatie waterinlaat
- Indicatieve locatie gemaal
- Waterrijk woonmilieu

Themakaart water

Gebruik van stuwen in de waterstructuur

Bestaande sluis in de grift

De griften doorsnijden Nieuwveense Landen

3.2 Water

Binnen Nieuwveense Landen wordt gestreefd naar een zo natuurlijk mogelijk watersysteem, waarbij de waterkwaliteit wordt verbeterd en zoveel mogelijk water in het gebied wordt vastgehouden. Om dit te bereiken wordt aangesloten bij de lokale gesteldheid van bodem en water. Vanwege de relatief lage kwaliteit van het water in het agrarisch systeem moet de wijk hiervan worden losgekoppeld. Nieuwveense Landen krijgt daarom een eigen watersysteem waarbinnen de oorspronkelijke waterstructuur van griften en sloten de basis vormt.

De grote hoogteverschillen binnen het plangebied maken het instellen van meerdere peilgebieden noodzakelijk. De peilen en begrenzing van de peilgebieden zijn zo gekozen dat de sloten zoveel mogelijk watervoerend zijn.

De Bremenbergplas krijgt een eigen peilvak en wordt losgekoppeld van het watersysteem van Nieuwveense Landen.

De wijk krijgt een waterpeil dat is toegesneden op het wonen in dit landschap. Dit peil ligt op gemiddeld 80 cm onder maaiveld. De bouwkavels worden niet integraal opgehoogd.

De afvoer van het water vanuit de wijk zal in zuidelijke richting plaatsvinden via een nieuw op te richten gemaal nabij het Meppelerdiep. Via een systeem van hoofdwaterlopen wateren de peilgebieden af in zuidwestelijke richting. De hoofdwatergang speelt binnen dit watersysteem een belangrijke rol als centrale hoofdwaterloop.

Naast de griften, die hun huidige inrichting behouden en de hoofdwaterlopen die op hun aan- en afvoercapaciteit gedimensioneerd worden, zijn er veel kleinere sloten. De bestaande waterloop Waterleiding ten noordwesten van de wijk blijft deel uitmaken van het agrarisch peil.

Het regenwater van de daken en straten wordt afgevoerd naar groen- en oppervlaktewater. De hoofdinfrastructuur wordt wel aan het riool gekoppeld. Voor het wassen van de auto worden wasplaatsen ingericht.

Het water in de wijk biedt veel ruimte voor recreatief gebruik, variërend van vissen en spelen met water tot zwemmen, varen en surfen, tot schaatsen in de winter.

Beeldkwaliteit

Hoofdwatergang
De bestaande verzamelsloot, die tussen de Matenweg/Gedeputeerde Dekkerweg en de provinciale weg N375 ligt, vormt de basis van de hoofdwatergang in het systeem. De huidige sloot krijgt een breedte die varieert van 10 tot 25 meter. De hoofdwatergang vormt door zijn brede profiel en groene oevers een herkenbare ruimtelijke structuur. Deze ruimtelijke structuur verbindt een aantal bijzondere plekken in Nieuwveense Landen: de Bremenbergplas, het landschapspark en “de grienden” met elkaar. Hierdoor krijgt de wijk een sterke ruimtelijke samenhang en ontstaat een sterke groen-blauwe drager van de wijk. Langs de hoofdwatergang ontstaat een verbijzondering van het woonmilieu, waarin het singelachtige karakter van de hoofdwatergang als woonkwaliteit wordt ingezet.

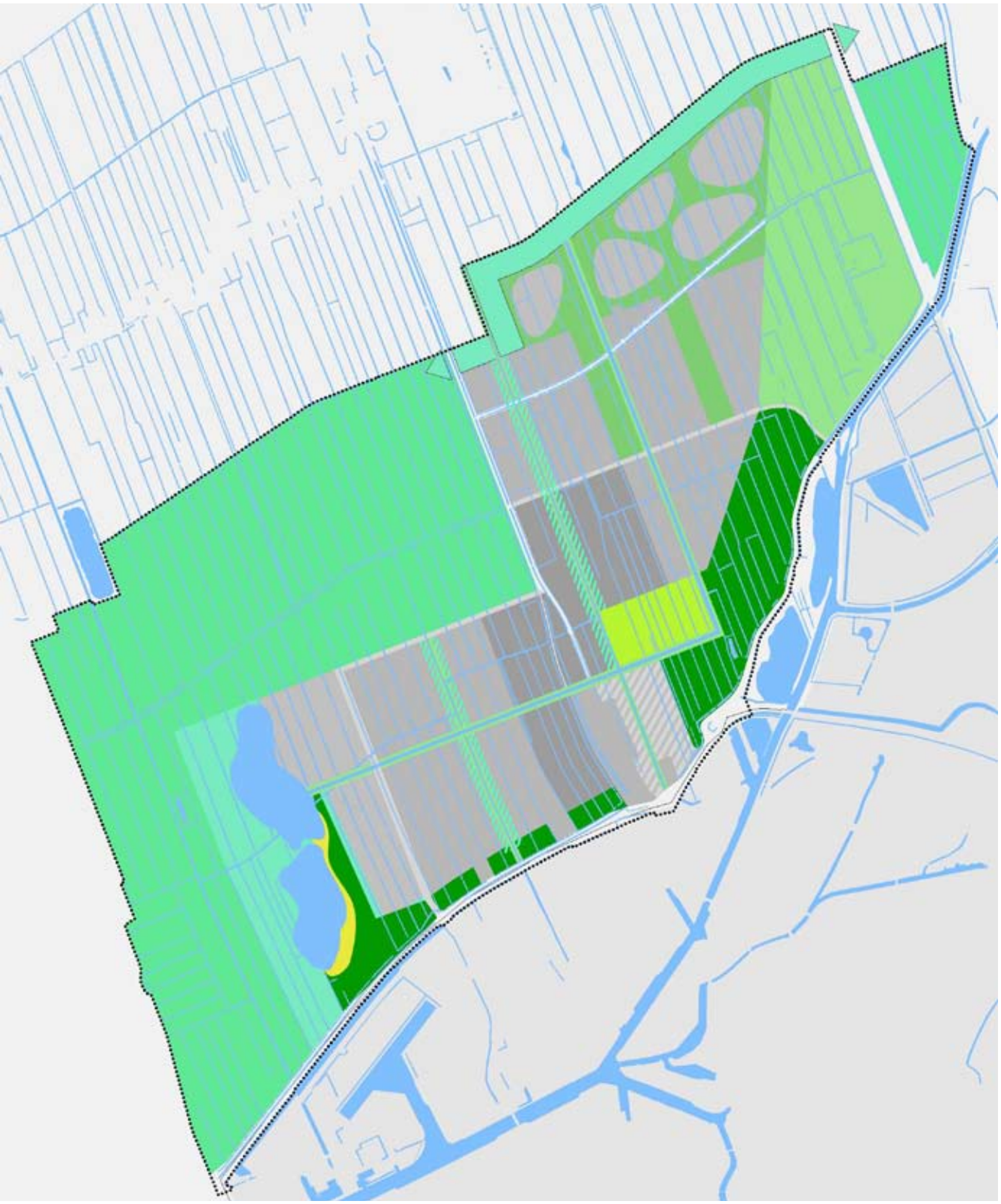
De hoofdwatergang is bevaarbaar voor kano’s. De bruggen over de hoofdwatergang hebben voldoende doorvaarhoogte.

Sloten
De sloten worden voorzien van een standaardprofiel met een vaste diepte van 1,50 meter. De sloten verhogen de woonkwaliteit binnen de wijk en hebben een belangrijke functie in de beeldkwaliteit van de buurten en de variatie in woonmilieus. In de woonbuurten ontstaat zowel ruimte voor creëren van tuinen aan het water als waterrijke openbare ruimten.

Bremenbergplas
De Bremenbergplas staat centraal in het recreatief gebruik van water. De plas is groot genoeg voor zwemmen, roeien, kanoën, eenvoudig surfen en varen met kleine zeilboten. Langs de oostoever van de plas wordt een strand aangelegd met een aantal aanvullende recreatieve functies. Aan de zuid- en westzijde worden de oevers ingericht voor natuur. Hier is ruimte voor extensieve recreatiemogelijkheden. Aan de noordoostzijde sluit de Bremenbergplas aan op het woongebied. Hier ontstaat, op de overgang naar de plas, een waterrijk woonmilieu.

De Waterleiding
De bestaande waterloop Waterleiding blijft deel uitmaken van het agrarisch peil ten noordwesten van de wijk. Ten zuidoosten van de Waterleiding wordt een natte natuurzone aangelegd waarop de sloten van het plangebied aansluiten. De zone heeft een breedte van 100 meter en is een combinatie van nat grasland, moeras en open water. Het water in de natuurzone is verbonden met de griften en sloten in de Nieuwveense Landen.

◀ Sfeerbeelden water



LEGENDA

- Landschapspark
- Extensieve recreatiezone (Landschapspark)
- Stapstenen langs de N375
- Oevers van de Bremenbergplas
- Natuurzone rond de Waterleiding
- De grienden en broeklanden
- De griften
- Agrarisch gebied

Themakaart groen en natuur

3.3 Groen en natuur

Rondom de wijk liggen een aantal grotere landschappelijke eenheden, die deel uitmaken van de lobben van de stad vormen. Deze groene lobben bepalen de kwaliteit van de verschillende woonmilieus binnen Nieuwveense Landen en hebben belangrijke recreatieve en ecologische functies.

Aan de zuidwestzijde van Nieuwveense Landen ligt de Bremenbergplas waar, langs de oevers, ruimte is voor natuur en recreatie. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de natuurzone rond de Waterleiding, die de overgang naar het landschap vormt. Aansluitend op de waterleiding, liggen in het noordoostelijk deel van de wijk “de grienden” en de “broeklanden”. Ten noordoosten van Nieuwveense Landen vormt één van de groene lobben van Meppel, een landschapspark. Aan de oost- en zuidrand van de wijk wordt een droge ecologische zone van stapstenen ontwikkeld langs de Steenwijkerstraatweg en de N375. De wijk wordt doorsneden door een aantal griften, die worden omgeven door groenzones. De griften vormen landschappelijke structuren waarin de wijk met het landschap wordt verbonden.

Binnen de wijk wordt het groen zoveel mogelijk geclusterd in hoogwaardige wijk- en buurtparken, die een sterke relatie hebben met de groene zones langs de griften en de grotere landschappelijke eenheden in en om de wijk.

De speelvoorzieningen worden gekoppeld aan de groengebieden, de parken en de langzaamverkeerroutes. Zo ontstaan in de directe omgeving van speelplaatsen, plekken in de groenstructuur waar het groen speelaanleidingen biedt.

Scholen en andere openbare functies worden zoveel mogelijk gekoppeld aan groter openbaar groen (trapvelden en parken) zodat het gebruik van het groen wordt gestimuleerd en het openbare gebruikskarakter wordt versterkt.

Beeldkwaliteit

Landschapspark
Het landschapspark aan de noordoostzijde van Nieuwveense Landen vormt, gekoppeld aan de waterstructuur, een groene lob in het stedelijk gebied van Meppel. Het park kan ruimte bieden aan verschillende recreatieve en maatschappelijke functies in een landschappelijke omgeving. Hier kunnen in de toekomst bijvoorbeeld een golfbaan en/of een begraafplaats worden aangelegd. Nabij de aansluiting met de bestaande stad vindt een verdichting van functies plaats, met aansluitend op het bestaande stedelijk gebied van Meppel, een groen woongebied.

Langs de Drentsche Hoofdvaart liggen een aantal functies, die het recreatieve gebruik van het landschapspark kunnen versterken, zoals het gebied rondom de Kalkovens, de joodse begraafplaats en het complex rond de watertoren.

Stapstenen langs de N375
De droge ecologische zone aan de oost- en zuidrand van de wijk verbindt een aantal ‘stapstenen’. Langs de zone ligt een opeenvolging van de omgeving kalkovens - de joodse begraafplaats, het landschapspark, de huidige begraafplaats en de omgeving van de Bremenbergplas. De groene zone langs de N375 verbindt daarmee de grotere landschappelijke eenheden van het landschapspark en de Bremenbergplas.

De zone langs de N375 verbindt Nieuwveense Landen met de stad door aantrekkelijke en veilige kruisingen van de langzaamverkeerroutes met de N375 mogelijk te maken in een groene omgeving.

De randen van de Wieden
In het zuidwestelijk deel van de wijk kunnen de oevers van de Bremenbergplas, op de overgang van Nieuwveense Landen naar kernnatuurgebied de Wieden, worden ontwikkeld als nat natuurgebied. Dit natuurgebied wordt toegankelijk gemaakt als 'struinnatuur' zodat de recreatieve druk op de Wieden wordt verkleind.

De natuurzone rond de Waterleiding
Langs de Waterleiding wordt een nieuwe natte natuurzone aangelegd. De zone bestaat uit een combinatie van nat grasland, moeras en open water. Door de aanleg van recreatieve paden wordt de natuurzone toegankelijk gemaakt voor bewoners en bezoekers.

De grienden en de broeklanden
In aansluiting op de natuurzone langs de Waterleiding wordt, aan de noordwestzijde van Nieuwveense Landen, een nat en bosrijk woonmilieu gecreëerd, de grienden. Aansluitend op de grienden liggen de broeklanden tussen de woonvelden.

Het woonmilieu van de grienden vormt een verbijzondering van de ruimtelijke structuur van Nieuwveense Landen en een beëindiging van de wijk in het landschap. Het 'wonen in de natuur' verbindt de natuurzone met de broeklanden, die midden in de wijk liggen.

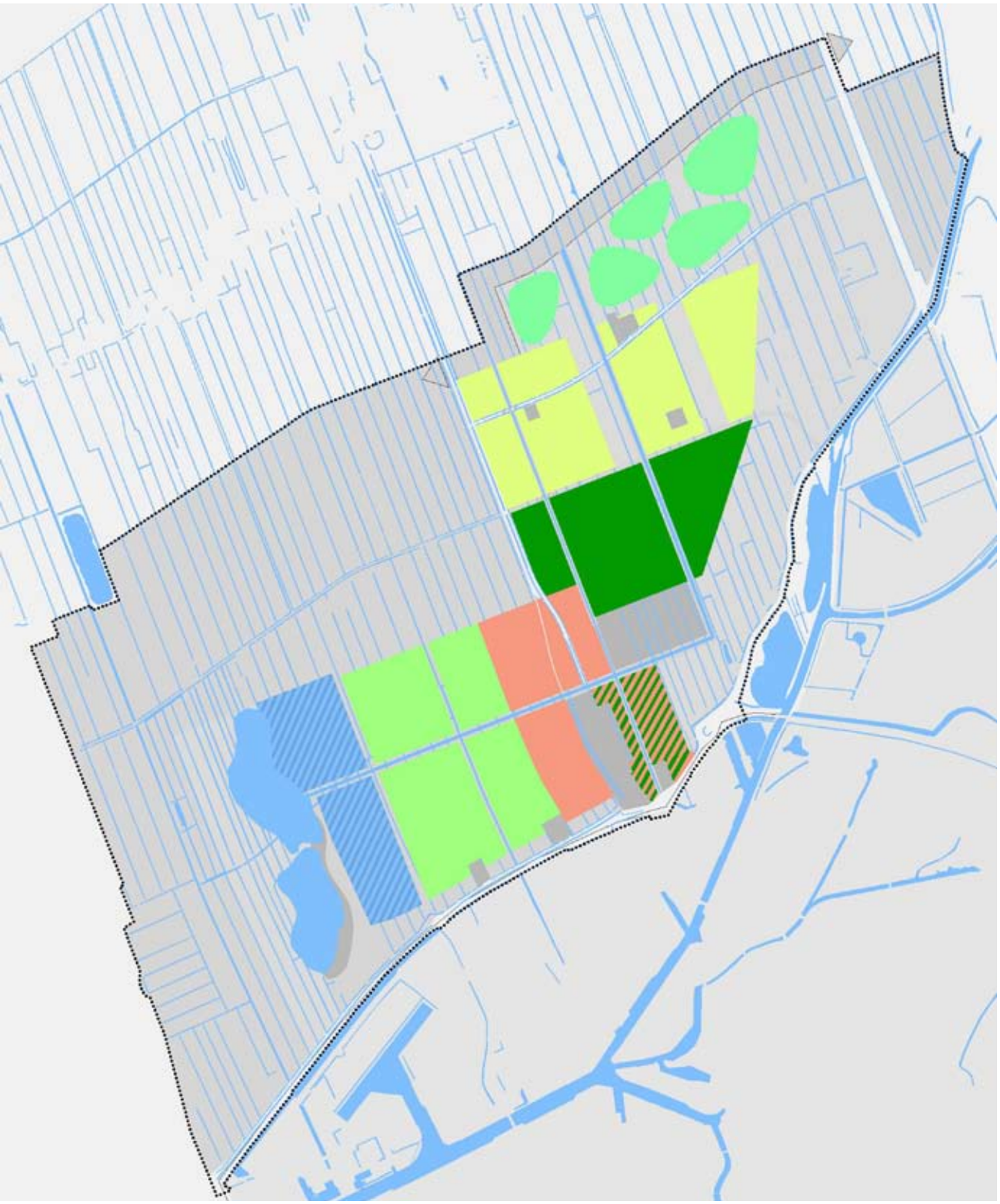
De broeklanden vormen natte en ruige parken waar veel ruimtelijke variatie ontstaat door open ruimten, opgaande beplanting en riet.

De griften
De griften behouden hun huidige profiel en worden binnen Nieuwveense Landen begeleid door brede groenzones. De groenzones langs de griften leggen de relatie tussen de wijk en het omliggende landschap. De griften begeleiden de langzaamverkeerroutes, die Meppel verbinden met het landelijk gebied.

De groenzones langs de griften vormen belangrijke uitloopgebieden voor de buurten en moeten een sterke visuele en functionele relatie krijgen met de omliggende woonbuurten. Het buurtgroen en de speelvoorzieningen spelen hierin een belangrijke rol.

Wijk- en buurtparken
Verspreid over de wijk liggen diverse buurtparken met ruimte voor ontmoeten en spelen. De parken liggen binnen de bouwvelden en vormen meer intieme ruimten. De sfeer van de parken varieert op basis van de plek binnen Nieuwveense Landen en versterkt de woonmilieus.

◄ Sfeerbeelden groen



LEGENDA

- Centrumwonen
- Parkwonen
- Wonen in de broeklanden
- Wonen in de grienden
- Weidewonen
- Waterwonen
- Wonen in het groen

Themakaart wonen

Sfeerbeeld tuin aan het water

Sfeerbeeld wonen in de grienden

Referentiebeeld breedte van woonvelden

3.4 Wonen

Het ruimtelijk beeld van de wijk wordt bepaald door het samenspel van de landschappelijke eenheden rondom Nieuwveense Landen, de griften met de groenzones, de broeklanden en de bouwvelden.

In de wijk worden woningen gebouwd voor zoveel mogelijk verschillende huishoudens. Ouderen, starters, gezinnen met kinderen in alle leeftijden, kleine zelfstandigen en thuiswerkers. Hierbij vormt de combinatie van wonen en zorg een speciaal thema in de wijk.

De bestaande bebouwing in het gebied wordt opgenomen in het plan. De bebouwing langs de Nijeveense weg voegt zich in de ruimtelijke structuur van de wijk en sluit aan op het wijkcentrum.

Op basis van de karakteristieken van de plek binnen Nieuwveense Landen en de ligging aan de landschappelijke eenheden worden bijzondere woonvormen ontwikkeld zoals centrumwonen, parkwonen, wonen in de broeklanden, wonen in de grienden, weidewonen, waterwonen, en wonen in het groen.

Het plan geeft ruimte aan nieuwe vormen van individueel en collectief-privaat opdrachtgeverschap.

Langs de N375 en de Steenwijkerstraatweg is sprake van geluidshinder van de wegen en de industriële activiteiten in Oevers D. Deze milieuhinder kan een risico opleveren. De groene zone langs de N375 moet hier echter zo klein mogelijk worden gehouden om het ontwikkelen van aantrekkelijke en veilige verbindingen voor langzaamverkeer mogelijk te maken en het gevoel van “Nieuwveense Landen als wijk van Meppel” te waarborgen.

Beeldkwaliteit

Centrumwonen
Rondom het wijkcentrum wordt een centrummilieu gecreëerd. Dit woonmilieu is de plek voor bijzondere woonvormen en wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid van de stedenbouwkundige verkaveling, de intimiteit van de ruimten en de menging van functies.

Binnen het centrummilieu worden bijzondere bebouwingstypen als hoven toegepast. Groene openbare ruimten kunnen een semi-openbaar karakter krijgen, waardoor de variatie in toegankelijkheid en openbaarheid wordt versterkt.

In het wijkcentrum worden openbare ruimten gekoppeld aan het water, waardoor bijzondere ontmoetingsplekken ontstaan.

Parkwonen
Aansluitend op het landschapspark ontstaat een statig woonmilieu waarvan het karakter wordt bepaald door lanen en hagen. De lanen verbinden het woonmilieu met het landschapspark aan de noordoostzijde en de groenzone langs de Nijeveense Grift. De erfafscheidingen worden gevormd door verschillende soorten hagen, waardoor binnen de lanenstructuur een afwisselend beeld ontstaat.

Broekwonen
Rondom de broeklanden ontstaat een woonmilieu waarvan het karakter wordt bepaald door het natte en ruige milieu in de broeklanden. In de buurten wordt een nat woonmilieu gecreëerd, waarbinnen elzensingels en oeverbeplantingen het karakter van de openbare ruimte bepalen.

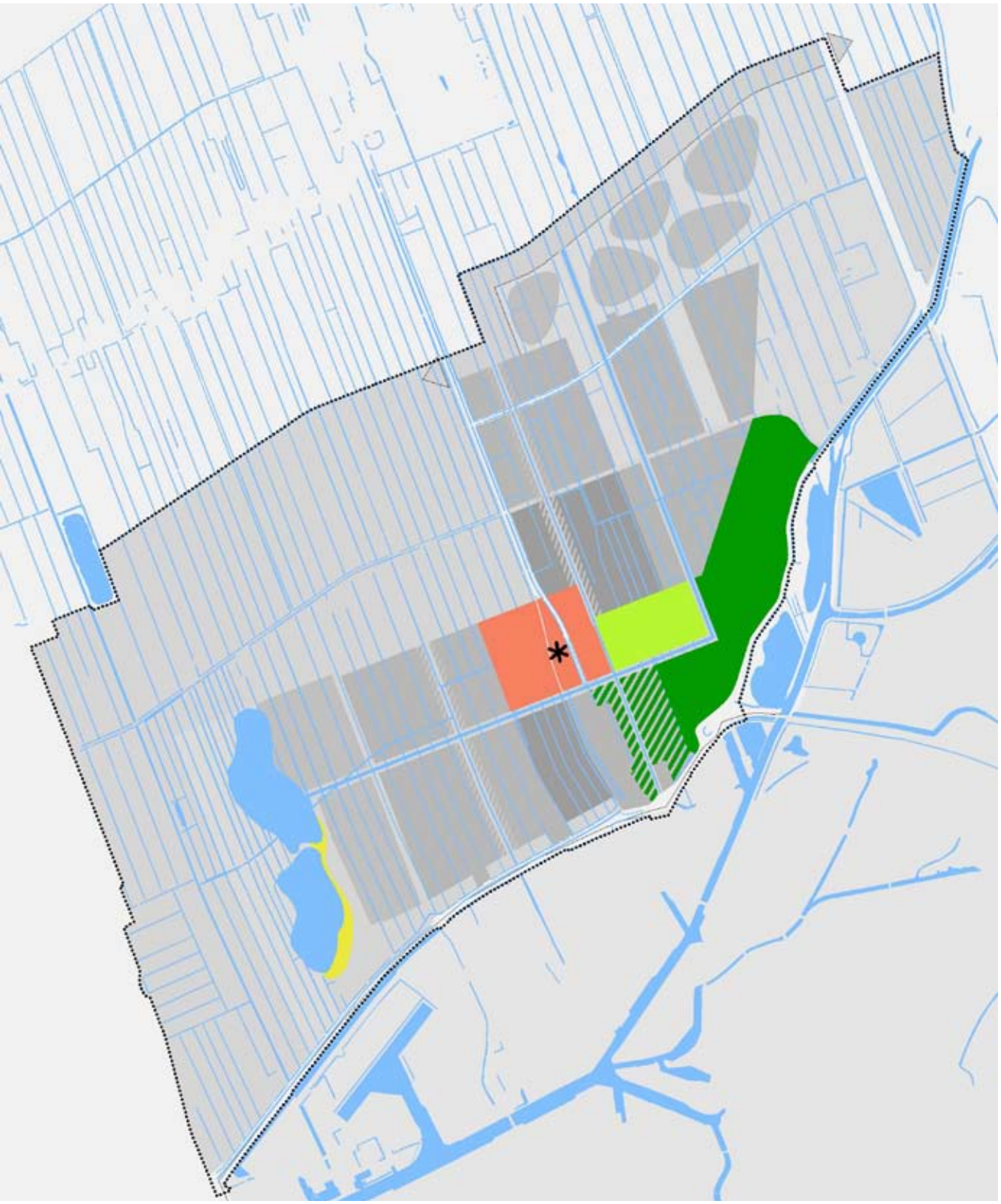
◄ Sfeerbeelden woonmilieus

Weidewonen
Ten zuidwesten van het centrumgebied wordt het karakter van de woongebieden bepaald door de openheid van het agrarische veenweidegebied en de aanwezigheid van de Bremenbergplas. Het wonen in de weide wordt gevormd door clusteringen van wonen waartussen de weidezones liggen. Deze zones sluiten aan op het veenweidegebied, het waterwonen en de groenzone langs de Kolderveense Oostergrift.

Waterwonen
Aan de noordzijde van de Bremenbergplas ontstaat een waterrijk woongebied, waar oevers, moerasachtige situaties, rietlanden en vochtige graslanden het groene beeld bepalen. Op de overgang naar de plassen kunnen bijzondere woonvormen als drijvend wonen en wonen aan veenkades worden ontwikkeld. De privéruimten rondom de woningen worden gevormd door terrassen en vlonders.

Wonen in de grienden
Aan de noordwestzijde van Nieuwveense Landen worden, op de overgang naar de natuurzone langs de Waterleiding en het landelijk gebied, het woonmilieu “de grienden” ontwikkeld. Binnen de grienden worden wooneilanden gecreëerd in een nat bosmilieu. Het intieme woonmilieu dat hiermee ontstaat vormt een bijzondere beëindiging van de wijk.

Wonen in het groen
Het landschapspark raakt nabij het complex rond de watertoren aan het stedelijk gebied van Meppel. Hier wordt, in het landschapspark, een parkachtig woonmilieu gecreëerd waarbinnen Nieuwveense Landen wordt verbonden met de stad. Het groene en openbare karakter van dit woonmilieu zorgt ervoor dat het woongebied deel uitmaakt van het park en een duidelijke beëindiging vormt van de groene lob.



LEGENDA

- Zoeklocatie wijkcentrum
- Bremenbergplas en strand
- Landschapspark
- Sportvelden

Themakaart voorzieningen en werken

Sfeerbeeld wijkcentrum

Sfeerbeeld sportvelden

Sfeerbeeld wijkcentrum aan het water

3.5 Voorzieningen en werken

De voorzieningen worden gedeeltelijk geconcentreerd in het wijkcentrum, zodat ze elkaar versterken. Waar mogelijk worden ze verspreid door de wijk.
In de wijk zijn een aantal bovenwijkse functies opgenomen: het landschapspark en de recreatieplas.

Beeldkwaliteit

Het wijkcentrum
Er wordt één wijkcentrum ontwikkeld met detailhandel en voorzieningen voor welzijn en gezondheidszorg. Bij dit centrum wordt een scholencluster, in combinatie met kinderopvang, en een sporthal geplaatst. Daarnaast wordt er in het centrum gewoond. De ligging van het centrum aan de hoofdwatergang en de Nijeveense Grift geeft unieke mogelijkheden voor het maken van terrassen en bijzondere plekken aan het water.

De Bremenbergplas en het strand
De Bremenbergplas krijgt een functie als recreatieplas voor Meppel. Dagrecreatie en de bijbehorende voorzieningen worden geconcentreerd op de noordoostoever. Hier bevindt zich een strand met ligweide. Daarnaast is er ruimte voor horeca, verhuur van kano's, boten en surfplanken, een surfschool en picknicken. Een aantal recreatieve functies worden opgenomen in de groene zone langs de N375. De zuid- en noordwestoever van de plas hebben een natuurfunctie.

Het landschapspark
Het landschapspark maakt deel uit van de groene lobben van de stad en ligt ten noordoosten van Nieuwveense Landen. Het landschapspark raakt aan het stedelijk gebied van Meppel ter plaatse van de Nijeveense Grift en wordt een onderdeel van de routes tussen Meppel en het landelijk gebied.

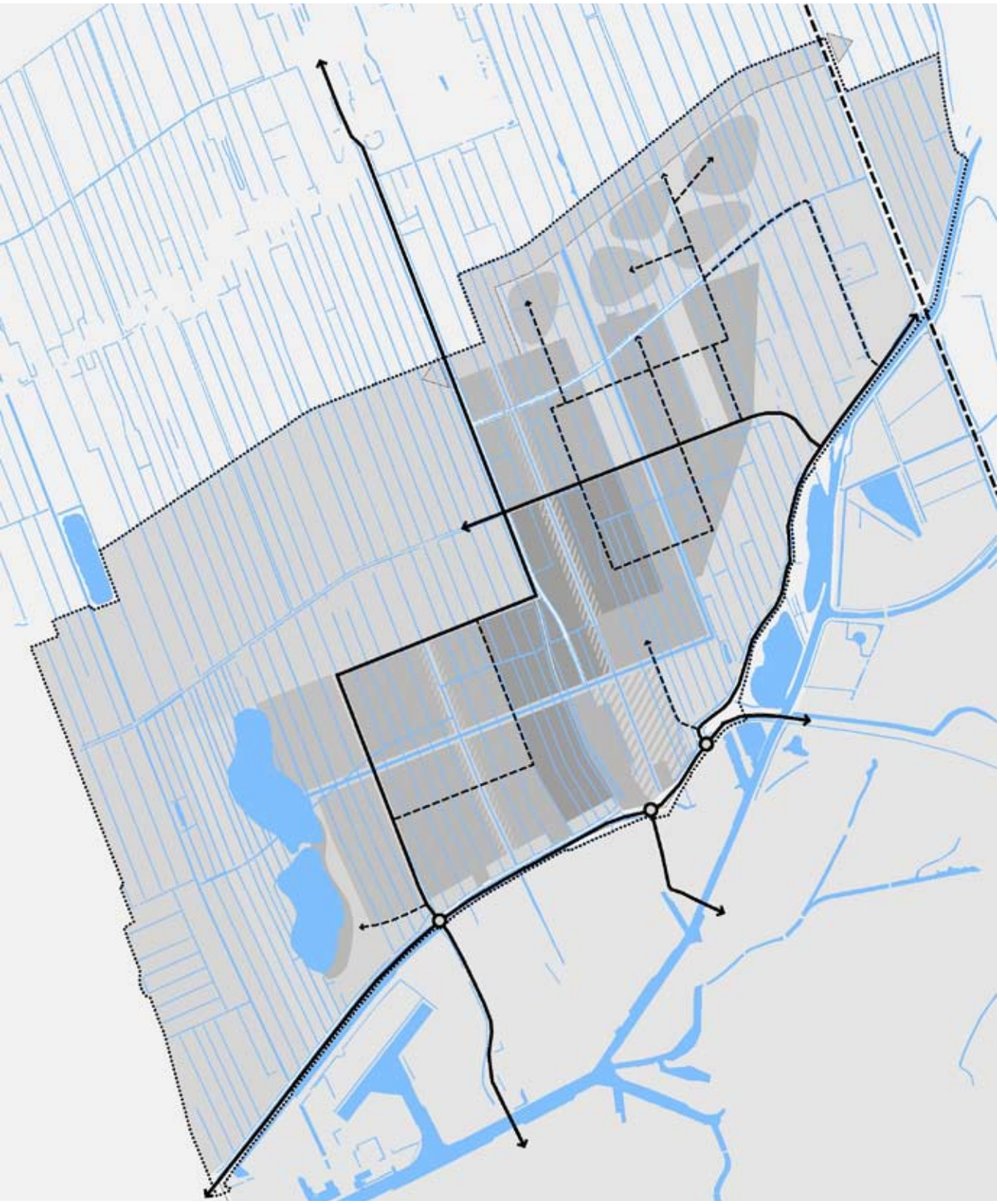
Het complex rondom de watertoren ligt op het einde van de landschappelijke lob en is een uitgelezen locatie om een culturele functie onder te brengen. Het complex vormt zo samen met de Nijeveense Grift en de sluis de culturele kern van het park. Het park biedt ruimte aan recreatieve functies, evenementen en manifestaties.

Sportvelden (strategische reservering)
Ten noordoosten van het wijkcentrum wordt, in de rand van het landschapspark, ruim 8 hectare gereserveerd voor sportvoorzieningen. De sportvelden begeleiden de langzaamverkeersverbinding tussen de stad en het landelijk gebied. De sportvoorzieningen vormen tevens een strategische reservering voor een eventuele uitbreiding van het wijkcentrum.

Werken in huis
Door thuiswerken te stimuleren wordt het sociale leven in de wijk gedurende de dag vergroot. Het werk kan worden gecombineerd met zorg, boodschappen doen en sporten. Tegelijkertijd wordt de automobiliteit teruggedrongen.

Scholen
In het wijkcentrum worden ook de basisscholen gerealiseerd. Er moet nog worden onderzocht of ook op andere plekken in de wijk ruimte is voor scholen. De basisscholen worden geclusterd met andere voorzieningen zoals kinderopvang en een sportzaal, bijvoorbeeld in een bredeschool. De scholen liggen dichtbij een buurtpark voor het buitensporten.

◀ Sfeerbeelden voorzieningen



LEGENDA

- Gebiedsontsluitingsweg
- Erftoegangsweg
- Kruispunten

Themakaart gemotoriseerd verkeer

3.6 Gemotoriseerd verkeer

De verkeersstructuur van Nieuwveense Landen bestaat uit een sterk hiërarchisch opgezette ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en een fijnmazig netwerk voor langzaamverkeer.
Het netwerk voor autoverkeer bestaat uit gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.
De hoofdontsluiting takt op een aantal punten aan op het bovenlokale netwerk: bij de N375/ Handelsweg en bij de N371. De aansluiting bij de Meppelerweg naar Nijeveen is ondergeschikt aan deze twee aansluitingen.

Beeldkwaliteit

Hoofdontsluiting
De verkeersstructuur voor Nieuwveense Landen bestaat uit een lussenstructuur. Binnen deze lussenstructuur ligt de hoofdinfrastructuur centraal in de wijk. Het beeld van de hoofdontsluiting is groen en open. Hierdoor vormt de hoofdontsluiting geen harde begrenzing tussen het open landschap en de wijk en binnen de wijk.

De N375 blijft als doorgaande provinciale weg bestaan. De hoofdontsluitingsweg bij de Handelsweg takt aan op de N375.
De Nijeveenseweg wordt niet aangesloten op het knooppunt Watertoren. Voor nooddiensten en langzaamverkeer blijft wel een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting kan in de toekomst mogelijk ook worden gebruikt voor openbaar vervoer.
In verband met de toenemende drukte wordt de verplaatsing van de aansluiting van Meppel op de N375 bij de Watertoren nader onderzocht.

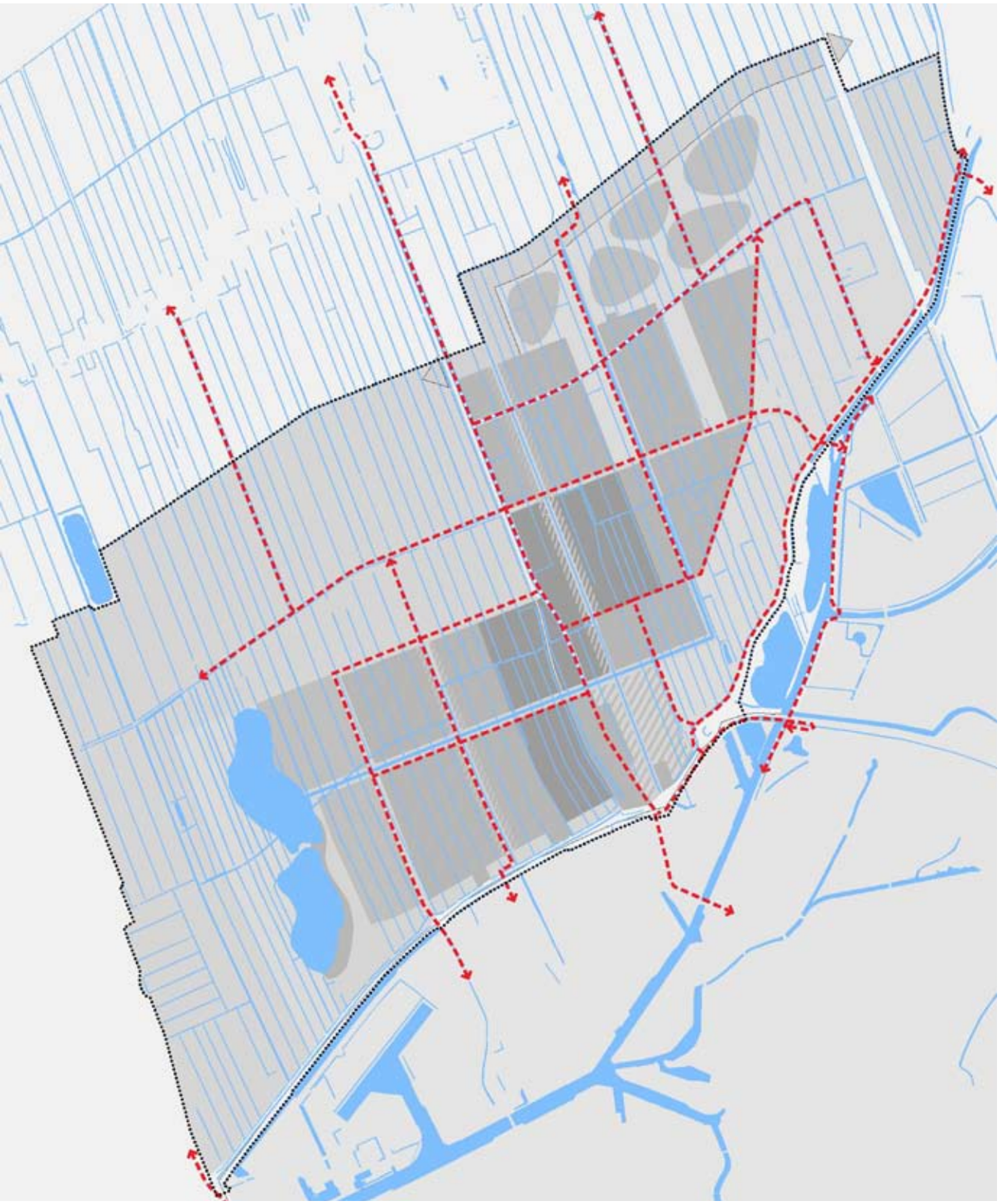
Aan de noordoostzijde van het plangebied kan in de toekomst een kruising van de hoofdontsluiting met het spoor worden gemaakt via een ongelijkvloerse kruising voor alle verkeer.

De hoofdontsluiting in de wijk krijgt een snelheidsregime van 50 km/uur.

Erftoegangswegen
De buurtontsluitingswegen en woonstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/ uur. De buurtontsluitingen hangen als lussen aan de hoofdontsluiting. Het beeld van de buurtontsluitingen wordt bepaald door de ruimtelijke sfeer van de woonvelden waarin zij liggen.

De Gedeputeerde Dekkerweg en Matenweg vormen voor de gemotoriseerd verkeer geen doorgaande verbinding.

De woonstraten en buurtontsluitingswegen worden ook door langzaamverkeer gebruikt.



LEGENDA

Langzaamverkeers-
verbinding

Themakaart langzaamverkeer

3.7 Langzaamverkeer

Voor het langzaamverkeer wordt een uitgebreid netwerk van comfortabele verbindingen aangelegd. De voorzieningen in de wijk zijn goed ontsloten op dit netwerk. Het netwerk binnen Nieuwveense Landen sluit aan op het netwerk van de stad Meppel. Om een hoogwaardige verbinding met de stad te creëren worden er een aantal passages naar de stad gerealiseerd.

De langzaamverkeerroutes doorkruisen Nieuwveense Landen en verbinden Meppel met Nijeveen, Kolderveen en de verschillende bijzondere landschappen ten westen van Meppel. De nieuwe routes sluiten aan op bestaande routes naar Havelte, Zwartsluis en de Wieden.

De noordwest-zuidoost gerichte verbindingen liggen voornamelijk langs de griften.
Deze bijzondere elementen kunnen de routes een hoge ruimtelijke kwaliteit geven. Op bijzondere plekken worden de langzaamverkeerroutes versterkt door voorzieningen of recreatieve functies.

Beeldkwaliteit

Rondroutes langzaamverkeer
De langzaamverkeerroutes worden binnen Nieuwveense Landen gekoppeld aan de speelvoorzieningen en de groenstructuren.

De verbinding met de stad
De Steenwijkerstraatweg en het knooppunt Watertoren worden heringericht voor het langzaamverkeer en vormen een belangrijke route naar de binnenstad. De route via de Handelsweg, door Oevers, sluit aan op de hoofdontsluiting van de wijk. Deze route moet visueel en sociaal aantrekkelijk worden.

Door de verbinding van de N375 over de Drentse Hoofdvaart ook voor langzaamverkeer mogelijk te maken worden de wijk en het landschapspark direct verbonden met Meppel-noord. Het is voor doorgaand fietsverkeer tussen Havelte en Meppel, belangrijk dat de bestaande brug voor het fietsverkeer over de Vaart bij de Pijlebrug blijft bestaan.

De langzaamverkeerroute via de huidige begraafplaats, Oevers E en de Kaapbruggen naar de binnenstad moet op het industrieterrein duidelijker en aantrekkelijker gemaakt worden.

De groene zone langs de N375 vormt een belangrijke verbindende schakel waarin aantrekkelijke en veilige kruisingen van langzaamverkeerroutes met de provinciale weg moeten worden gecreëerd.

Er worden drie nieuwe langzaamverkeerverbindingen over het kanaal ontwikkeld in het uiterste noordoosten en zuidwesten:

- bij de paradijssluis richting bedrijventerrein Noord;
- langs de spoorlijn richting Noord 2 en 3;
- nabij de omgelegde Hoogeveense Vaart.

3.8 Duurzaamheidsaspecten

Water
Het watersysteem van Nieuwveense Landen is ingericht als een op zichzelf staand systeem, waardoor het optimaal gestuurd kan worden op waterkwaliteit en –kwantiteit en in geval van calamiteiten. De hydrologische relatie met de Wieden is in het plan gerespecteerd bij de keuze van de peilgebieden en het handhaven van het slotenpatroon. In het plan wordt het water zoveel mogelijk vastgehouden door in periode met veel regenval (winterperiode) een hoger peil in het gebied toe te staan. Inlaat en afvoer van water wordt op deze wijze zoveel mogelijk beperkt.

Door een flexibel peilbeheer benadert het watersysteem een meer natuurlijke situatie. De inrichting van de peilvakken en het hoofdwatersysteem is hierop afgestemd. Met het slotenpatroon, hoofdwaterlopen, de plas en de natte natuurgebieden is voldoende ruimte gereserveerd voor extreme situaties. Er wordt niet integraal opgehoogd, maar het bouwen voegt zich naar de bodemgesteldheid, zoals met de woonvormen waterwonen en wonen in de grienden. Problemen met wateroverlast worden hiermee voorkomen en de ondergrond is beleefbaar in het woontype en de sfeer van het openbaar gebied.

De verschillende watertypen bieden mogelijkheden voor uiteenlopende vormen van recreatie en spelen. Bij de inrichting van de wateren wordt rekening gehouden met doelen voor natuur- en belevingswaarde van stadswateren die de gemeente Meppel heeft vastgesteld. Een goede waterkwaliteit is daarbij belangrijk. Het regenwater van daken en straten worden afgevoerd naar groen en oppervlaktewater en niet gekoppeld aan het riool. Dit betekent dat bebouwing moet worden voorzien van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het regenwater wordt zoveel mogelijk via groene zones en begroeide taluds afgevoerd naar de sloten, waarbij de natuurlijke vegetatie een zuiverende werking heeft. De verwachting is dat het water in de wijk met dit systeem schoner zal zijn dan het agrarische water in de omgeving.

Groen en ecologie
Bij de situering in invulling van de nieuwe wijk is rekening gehouden met de actuele natuurwaarden van het gebied en de omgeving, zoals De Wieden. In het plan zijn, langs de randen van de wijk, grote groengebieden met verschillende karakters voorzien. Deze gebieden functioneren als stedelijk uitloopgebied voor dagrecreatieve activiteiten en daarmee wordt aantasting en verstoring van de omgeving voorkomen. De gebieden herbergen een grote natuurwaarde, die aansluit op de oorspronkelijke natuurwaarde van het gebied.

De grote groengebieden worden de wijk ingetrokken door een raamwerk van sloten, groene stroken en parkjes. Dit raamwerk maakt dat groen en natuur in de directe woonomgeving beleefbaar is, de fauna krijgt migratiemogelijkheden en de grote groengebieden worden met elkaar verbonden. De huidige landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Daaraan worden nieuwe elementen toegevoegd, die een directe relatie met de bodem- en wateromstandigheden hebben. De sfeer van de openbare ruimte voegt zich daarmee naar de ondergrond en krijgt een landschappelijke context. De invulling van de beplanting sluit hierop aan: inheems materiaal, passend bij de ondergrond. De beplanting krijgt de ruimte voor zijn natuurlijke habitus en een optimale levensduur.

De verschillende functies die het groen vervuld worden zoveel mogelijk gecombineerd. Dit levert een betere benutting en beleving van ruimte en maakt het groen sociaal veiliger door activiteiten te combineren met groenvoorzieningen.

Leefbaarheid
Door in Nieuwveense Landen een prettige, leefbare wijk te ontwikkelen blijft de wijk langjarig interessant voor de woonconsument en wordt verloedering voorkomen. Hierbij spelen de volgende aspecten een belangrijke rol:

- De aansluiting van Nieuwveense Landen op de stad, fysiek (routes en wegen) maar vooral ook psychologisch. Nieuwveense Landen moet een wijk van Meppel worden, en geen losse wijk ver van de stad. De milieu-invloed van de nabij gelegen industrie en infrastructuur op de leefbaarheid in de wijk moet nader worden onderzocht. Hierbij speelt onder andere het dillema dat het vrijhouden van milieuzones aan de zijde van de industrie de fysieke en psychologische afstand van de wijk tot de stad vergroot.
- Flexibiliteit om de leefbaarheid te realiseren en te handhaven. Hierbij spelen de volgende zaken een rol:
  Ruimtelijke flexibiliteit: De gebiedsvisie zoals deze nu is opgesteld biedt veel flexibiliteit in de uitwerking. De hoofduitgangspunten zijn vastgelegd, op de details is nog veel ruimte. Per fase kan zo een adequate uitwerking worden gemaakt op basis van de geschetste kaders.
  Programmering: Door de lange ontwikkelperiode moet het programma zich kunnen aanpassen aan de actuele markt op het moment van bouw, dit is niet alleen economisch van belang maar ook voor de leefbaarheid. Immers een wijk met ‘incourante’ woningen loopt het risico snel te verloederen.
  Flexibele gebouwen, veelal woningen: Deze moeten bij eerste oplevering al geschikt zijn voor aanpassingen in verband met veranderende woonwensen op lange termijn. Hierbij moet in ieder geval rekening gehouden worden met de vergrijzing (levensloopbestendige woningen), maar ook voor zaken als werken (aan huis).

- Steeds vaker wordt er bij planvorming ook aandacht gevraagd om rekening te houden met de mogelijke gevolgen van de klimaatverandering op de lange termijn. Aspecten waaraan gedacht wordt zijn o.a. water (stijging zeewaterspiegel en meer pieken en dalen in de watersystemen) en warmte. In de uitwerking van de gebiedsvisie moeten deze zaken nader worden onderzocht.

Verkeer
In een nieuwe wijk is er een duidelijke samenhang tussen het gebruik van energie door verkeer en vervoer die bij de diverse inrichtingsvarianten zelfs kan oplopen tot zo'n 30%. Het is dus belangrijk om in de planvorming van nieuwbouwlocaties expliciet rekening te houden met het energieverbruik. Dit is gebeurd in een onderzoek naar de 'Vervoerprestatie op Locatie' (VPL). In deze studie wordt het verkeerssysteem onderzocht in 'omgekeerde volgorde'; eerst wordt gekeken naar het langzaamverkeer, vervolgens openbaar vervoer en tenslotte autoverkeer.
Voor het Masterplan Nieuwveense Landen is zo'n VPL studie uitgevoerd. Bij deze VPL studie is reeds van de hoofdkeuzen voor de structuur de effecten op mobiliteit en energieverbruik in beeld gebracht, zodat deze effecten kunnen meewegen in de besluitvorming. Het verkeerssysteem in deze gebiedsvisie is nog steeds gebaseerd op deze resultaten.
Daarnaast zijn ook op inrichtingsniveau nog veel mogelijkheden om energie te besparen. Ook hiervoor staan aanbevelingen in de VPL studie. Deze aanbevelingen zijn meer algemeen van aard en kunnen als leidraad worden gebruikt bij de verdere uitwerking het plan.

Bouwen en energie
De realisatie van Nieuwveense Landen is een uitgelezen kans om 'sterk bouwen' toe te passen. Sterk bouwen werd voorheen ook wel 'duurzaam bouwen' genoemd. De gemeente Meppel heeft klimaat- en andere milieuambities die staan beschreven in het Milieuactieplan Gemeente Meppel 2007-2010, het Ruimtelijk Programma 2020 en het door de gemeente in 2001 ondertekende provinciaal Convenant Duurzaam Bouwen. De gemeente verwacht, en wil daar op sturen, van de bouwende partijen in Meppel dat ze aandacht zullen besteden aan de naleving van de uitgangspunten van het Milieuactieplan.

Het doel van sterk bouwen is het beperken van de belasting van bouwactiviteiten voor mens en milieu. Ook reductie van energie- en watergebruik tijdens het wonen en de toepassing van milieuvriendelijke materialen zijn belangrijke aspecten.
De wetgever heeft met het Bouwbesluit landelijk eenduidige regels gesteld voor de minimumkwaliteit waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen. Gemeenten worden verzocht om via beleid hogere ambities te realiseren.

SenterNovem heeft prestatiekaarten opgesteld op het gebied van onder meer 'duurzaam bouwen'. Deze bevatten beleidsthema's waarvoor doelstellingen zijn geformuleerd op verschillende uitvoeringsniveaus, te weten actief, voorlopend en innovatief. De gemeente hanteert waar mogelijk als ambitieniveau voor sterk bouwen het 'voorlopend' niveau.

Verder liggen er mogelijkheden om in Nieuwveense Landen de gemeentelijke klimaatambities te realiseren door ondermeer de toepassing van koude/warmte- opslag, energiezuinige ventilatie en isolatie. Mogelijkheden hiertoe zullen worden onderzocht.

4.1 Fasering

Nieuwveense Landen zal inclusief ruimtelijke ordening procedures in een periode van ongeveer 20 jaar worden ontwikkeld. Gemiddeld zullen dus 150 woningen per jaar worden gebouwd. Een globale gebiedsvisie geeft de mogelijkheid de wijk in die periode te laten groeien en per fase voldoende kaders te geven voor een heldere ruimtelijke eenheid. De groei van de wijk hangt sterk samen met de woningbehoefte en de overige ontwikkelingen in de gemeente Meppel en de regio.

De eerste fase van Nieuwveense Landen zal aansluiten op het bestaande stedelijk gebied van Meppel. De exacte fasering dient nog verder uitgewerkt te worden en wordt mede bepaald door het bouwtempo, de investeringen in het watersysteem en de hoofdverkeersstructuur. Bij de uitwerking van de eerste fase dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de ruimtelijke en functionele fasering van de gehele wijk waarbij rekening gehouden moet worden dat deze fase ook het eindbeeld van de wijk kan vormen.

Wanneer na realisatie van 3.000 woningen de ontwikkeling van Nieuwveense Landen doorzet en de wijk verder wordt ontwikkeld binnen de oorspronkelijke plangrens dan wordt het ruimtelijk kader van de wijk bepaald door de volgende elementen:

- De natuurzone langs de Waterleiding;
- De griften;
- De waterplassen aan de zuidoostzijde;
- Het landschappelijke groen.

4.2 Strategische reservering

Ten noordoosten van het wijkcentrum worden sportvelden gerealiseerd. De sportvelden vormen een strategische reservering voor de mogelijke uitbreiding van het wijkcentrum, bij een groeiende behoefte aan voorzieningen. De reservering ligt aansluitend aan het wijkcentrum, zodat bij eventueel gebruik van de reservering voor centrumontwikkelingen het bestaande centrum kan worden versterkt. Zo wordt voorkomen dat op zeer korte afstand een gelijkwaardig wijkcentrum ontstaat.

4.3 Financiële haalbaarheid

Voor de beoordeling op de financiële haalbaarheid van de realisatie van 3.000 woningen is een indicatieve grondexploitatie gemaakt. Hiervoor zijn de kosten welke verband houden met de ontwikkeling van de wijk berekend en gefaseerd verwerkt in een grondexploitatie rekenmodel rekening houdend met rente en inflatie factoren. De grondopbrengsten zijn berekend aan de hand van het woningbouwprogramma en eveneens gefaseerd in het rekenmodel opgenomen. Er is rekening gehouden met de afboeking van gronden welke wel door de gemeente zijn aangekocht maar niet in ontwikkeling zullen worden gebracht.

Het saldo van de grondexploitatie laat een positieve uitkomst zien. Naast de grondexploitatie is een financiële risico-analyse vervaardigd. In de toelichting op de grondexploitatie is voorts een tabel opgenomen waarin de risicofactoren worden beschreven. Een belangrijk risico is de factor beheer. In de gebiedsvisie is ingezet op veel groen en blauw in de openbare ruimten. Dit impliceert hoge beheerskosten voor de gemeente. Bij de verdere uitwerking van het plan behoeft dit veel aandacht.

5.1 Vervolgstappen

Deze Gebiedsvisie is een solide basis voor de ontwikkeling van de Nieuwveense Landen. In het planproces moeten een aantal vervolgstappen worden gemaakt die een verdere ruimtelijke, juridische en financiële uitwerking vormen van deze structuurvisie. Het opzetten van een degelijke grondexploitatie en fasering lijkt een eerste stap in het proces. Deze zullen naast de haalbaarheid van de plannen ook inzicht geven in het programma en de opgaven per fase. De financiële haalbaarheid is tevens een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en de Structuurvisie vormen de juridische vertaling van de ambitie zoals die is verwoord in deze gebiedsvisie. De exacte juridische vertaling van de gebiedsvisie moet nader worden onderzocht. Zo kan er gekozen worden voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting voor de hele wijk of een gedetailleerd bestemmingsplan voor alleen de eerste fase met voor de rest van de wijk een structuurvisie.

Om de ruimtelijke uitgangspunten concreet te maken is door de gemeente Meppel gekozen om een kwaliteitsdocument voor Nieuwveense Landen op te stellen. Hierin worden niet alleen uitgangspunten opgenomen voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en de uitwerking van de openbare ruimte. Er wordt sterk ingezet op de groen- en waterstructuur van de wijk. De groen- en waterparagraaf uit het kwaliteitsdocument moet deel uit gaan maken van het groen- en waterplan voor de gehele gemeente.

In hoofdstuk 3 is ten aanzien van een aantal ruimtelijke aspecten de ruimtelijke beeldkwaliteit beschreven. Binnen deze beeldkwaliteit kan Nieuwveense Landen zich ontwikkelen tot een typisch Meppeler wijk met een heldere ruimtelijke structuur, aantrekkelijke routes en variatie in groen- en woonmilieus. Deze kwaliteiten sluiten aan bij de ambitie van Meppel om, mede door het vergroten van de verscheidenheid in woonmilieus en het toevoegen van recreatieve elementen, een zelfstandige positie in de regio in te nemen.

Om de verscheidenheid in woonmilieus en de kwaliteit van de ruimtelijke structuur van Nieuwveense Landen te behouden moet gedurende het hele planproces de beeldkwaliteit van de wijk worden beheerd en verder ontwikkeld.

COLOFON

Titel:	Gebiedsvisie Nieuwveense Landen
Opdrachtgever:	Gemeente Meppel
Projectwethouder:	T. Dohle
Ambtelijke begeleiding:	H. Spiertz
Datum:	10 maart 2008
Documentnummer:	03399-R
Projectnummer:	110.05
Projectcoördinator:	J.D. Grootendorst
Uitgegeven door:	IMOSS bureau voor stedebouw bv

Utrechtseweg 29H
3811 NA Amersfoort
T 033 448 15 46
F 033 448 15 48
info@imoss.nl
www.imoss.nl

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE