



Stedenbouwkundig plan Boshoven

Nieuwveense Landen, Gemeente Meppel



Fase:
Datum:
BI3100-101

Definitief
4 april 2025

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1.	Opgave	2
1.2.	De locatie	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Context	4
2.1.	Huidige locatie	4
2.2.	Geactualiseerd stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen 2017	4
2.3.	Bestemmingsplan	5
2.4.	Beeldkwaliteitsplan	5
3.	Stedenbouwkundig plan	6
3.1.	Ruimtelijk concept	6
3.2.	Stedenbouwkundige structuur	9
3.3.	Groenstructuur	11
3.4.	Verkeersstructuur	13
3.5.	Waterhuishouding	15
3.6.	Het programma	17
3.7.	De Entree	18
3.8.	Profielen	19
4.	Facetkaarten	20
4.1.	Woningcategoriën	20
4.2.	Ruimtegebruik	21
4.3.	Het parkeren	22

1. Inleiding

1.1. Opgave

Boshoven is een van de deelplannen van de wijk Nieuwveense Landen (2100 woningen, gemeente Meppel). Voor dit deelplan, bedoelt voor ruim 250 woningen, is dit stedenbouwkundig plan opgesteld. Het onderliggende beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor de gehele wijk Nieuwveense Landen, schrijft voor dat Boshoven een op zichzelf staande ontspannen buurt gaat vormen in een boomrijke omgeving aansluitend op het omliggende slagenlandschap met houtwallen die dateren uit de ruilverkavelingsperiode.

In Boshoven wordt ruimte geboden aan 'bijzondere woonvormen' zoals bijvoorbeeld het Collectief Particulier Opdrachtgeversschap waarbij toekomstige bewoners zelf (mede) vormgeven aan hun woning en (eventueel) woonomgeving. Daarnaast wordt binnen het plangebied het woonconcept small villa's gerealiseerd. Net als de ontwikkeling van de CPO plannen zijn deze ingepast in het stedenbouwkundig plan.



Ligging locatie in stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen



1.2. De locatie

Het plangebied voor Boshoven is gelegen in het noordelijk deel van Meppel langs de Steenwijkerstraatweg. Dit is in het noordoostelijk deel van de wijk Nieuwveense Landen. Samen met deelgebied Parkwonen 3/4/5 vormt Boshoven de noordelijke stadsrand van de wijk.

1.3. Leeswijzer

In dit rapport wordt na de context (hoofdstuk 2) de stedenbouwkundige opzet van het plan beschreven (hoofdstuk 3) en zijn relevante kenmerken gevisualiseerd met facetkaarten (hoofdstuk 4).

Globale ligging locatie langs de Steenwijkerstraatweg, Meppel

2. Context

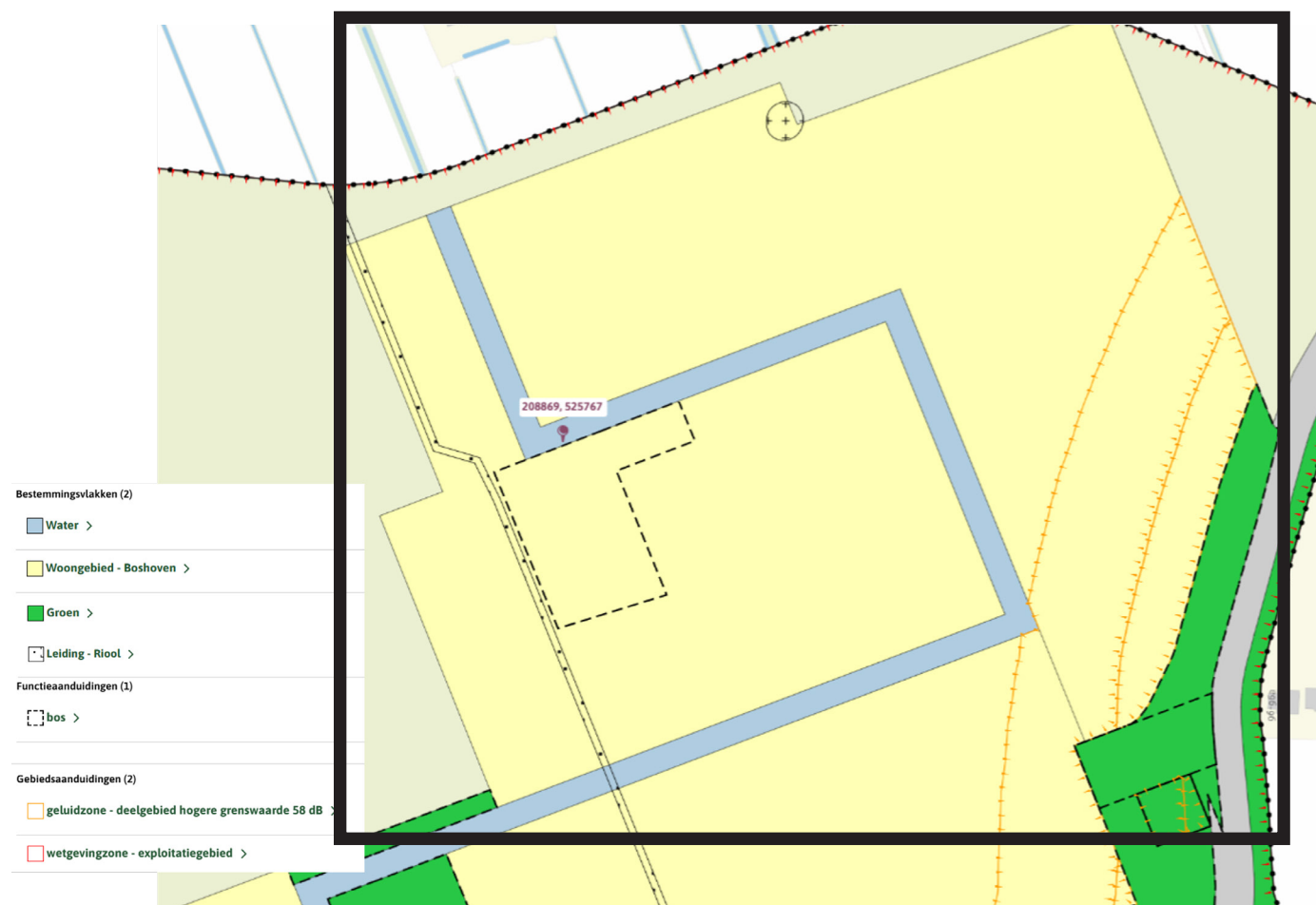
2.1. De locatie

De huidige locatie bestaat voornamelijk uit grasland (veenweidegebied) en een strak noordwest-zuidoost gelegen slotenpatroon. Centraal in het plangebied is een bosje gelegen dat de gemeente van Staatsbosbeheer heeft aangekocht. Ten noorden en ten oosten van de locatie zijn 2 agrarische percelen gelegen. Het oostelijke perceel (Steenwijkerstraatweg 95) heeft een hindercirkel die een kleine overlap heeft met het plangebied. Hemelsbreed 1,5 km ten noorden van de locatie ligt Nijeveen. In de directe omgeving langs de Steenwijkerstraatweg liggen langs het Meppelerdiep een begraafplaats, een camping en een voormalige kalkoven (een industrieel rijksmonument) omgevormd tot een restaurant.

2.2. Geactualiseerd stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen 2017

Boshoven is onderdeel van de wijk Nieuwveense Landen. Voor deze wijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit plan is Boshoven gelegen aan de noordzijde van deze ontwikkeling en grenst zowel aan de noord-, oost- als westzijde aan het buitengebied. Aan de zuidzijde vormt een nieuwe waterpartij de grens van het plangebied. Dit water is tevens de scheiding tussen Boshoven en het ten zuiden hiervan gelegen deelgebied Parkwonen 3/4/5.

Beide deelgebieden delen de ontsluiting voor het autoverkeer op de Steenwijkerstraatweg. Voor het fietsverkeer komt er een directe verbinding met de rest van de wijk via een fietspad langs het water. Hierdoor ontstaat een directe route naar de zogenaamde Strategische locatie in de wijk waar de onderwijsvoorzieningen worden ontwikkeld.



Uitsnede uit Chw bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen 2020

2.3. Bestemmingsplan

De bestemmingsverandering van agrarisch naar wonen is geregeld in het Chw bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen 2020. Daarin is het gehele gebied bestemd tot woongebied. In het plan is ook de bestemming water opgenomen, bedoelt om stedelijk water vanuit het buitengebied door de wijk af te voeren en bergingscapaciteit voor de deelgebieden te realiseren. Door een gewijzigd inzicht ten aanzien van de plek van de inlaat, is het tracé van de boogde watergang ook veranderd. Een deel van de bestemming water krijgt in de planuitwerking niet meer een directe waterfunctie. Het bestemmingsplan is hierop niet aangepast. In het ontwerp is deze bestemming ingevuld met een mogelijke groenvoorziening.

Andere aanduidingen op de kaart betreffen:

- De ligging aan van een rioolleiding (persleiding);
- Een bestaand bosperceel;
- De ligging van een deel van het woongebied in de geluidszone met een hogere grenswaarde tot 53 dB en 58 dB.

In de uitwerking is met deze aanduidingen rekening gehouden dan wel onderbouwd van afgeweken. De persleiding wordt verplaatst maar de functieaanduiding op de kaart blijft voorlopig nog van kracht. Voor wat betreft de inpassing van het bosje is aan de hand van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, waterhuishoudkundige en economische aspecten bezien in hoeverre bestaande bomen kunnen worden ingepast. Voor de woningen langs de Steenwijkerstraatweg die gelegen zijn in de geluidszone zal uitgegaan worden van een hogere grenswaarde.

2.4. Beeldkwaliteitsplan

Voor Nieuwveense Landen is een globaal beeldkwaliteitsplan (bkp) opgesteld waarin kaders en inspiratiebeelden zijn opgenomen waarbinnen de uitwerkingen van de verschillende deelgebieden moeten plaatsvinden:

- Er zijn voor de buurt Boshoven diverse plekken aangeduid als 'overgang Landschap'. Op deze, niet nader gespecificeerde plekken, dienen zachte overgangen naar het landschap gerealiseerd te worden door middel van bosschage en doorkijkjes. Dit zodat kavels niet direct grenzen aan de agrarische percelen;
- Het slagenlandschap vormt de landschappelijke onderlegger. Binnen het plangebied Boshoven kan vrijer omgegaan worden met deze onderlegger';
- Het woonmilieu Boshoven vormt een opzichzelfstaande ontspannen buurt in een boomrijke omgeving aansluitend op het omliggende slagenlandschap met houtwallen die dateren uit de ruilverkavelingsperiode;
- Binnen Boshoven is er ruimte voor verschillende architectuurstijlen;
- De buurten in Boshoven vormen zelfstandige stedenbouwkundige en architectonische eenheden en worden afgewisseld met solitaire woningen;
- Een hoofdroute met doorkijk richting de omgeving (onder andere buitengebied) ontsluit de buurt;
- De hoofdwatergang heeft openbare oevers waar (informele) routes en verblijfsplekken kunnen worden gerealiseerd. Particuliere tuinen grenzend aan de hoofdwatergang zijn uitgesloten.

Op zichtlocaties oriënteren de woningen zich naar de ontsluitingsweg of met een accent naar een ander buurtje.

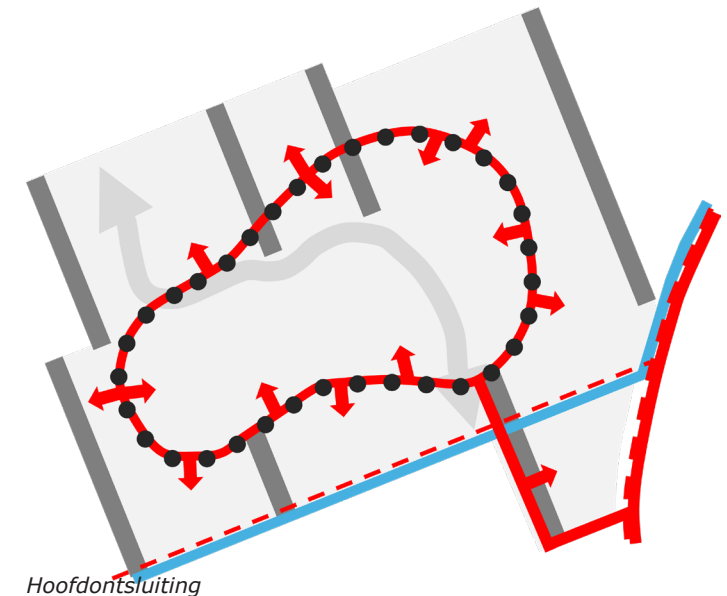
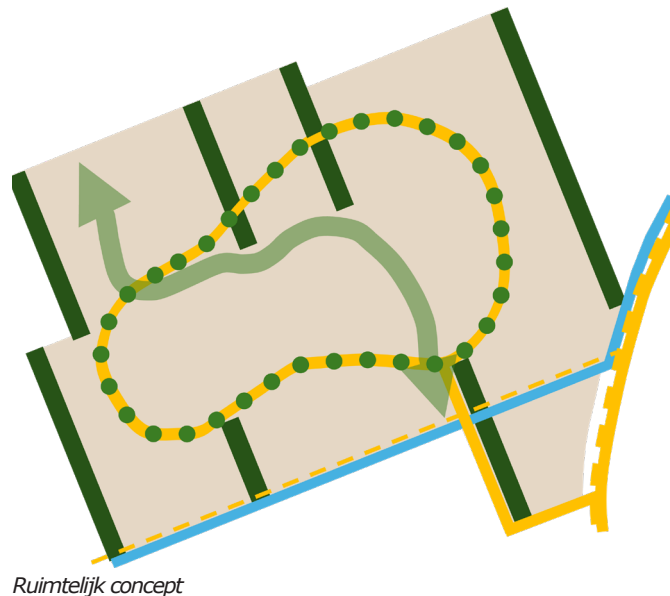
In tegenstelling tot andere deelgebieden, is er voor het deelgebied Boshoven besloten om geen aanvullend beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hiermee bieden we meer vrijheid aan ontwikkelende partijen. Er vindt wel een welstandstoets plaats in het kader van de vergunningsaanvraag op basis van het overkoepelende beeldkwaliteitsplan Nieuwveense Landen.

3. Stedenbouwkundig plan

3.1. Ruimtelijk concept

De opgave is om in een veenweidelandschap een lommerrijke woonbuurt te ontwikkelen. Daarbij is er rekening gehouden met de inpassing van de verschillende CPO deelplannen en de ontwikkeling van de small villa's en de daarmee gemoeid zijnde beperkte invloed op het ontwerp van deze deelplannen.

Er is gekozen voor een ruimtelijk concept met een heel duidelijke en herkenbare robuuste hoofdgroenstructuur. De basis vormt de hoofdontsluitingsweg die centraal in het gebied is gelegen en aan de zuidoostzijde aansluit op de Steenwijkerstraatweg. Deze hoofdontsluitingsweg wordt begeleid door 4 bomenrijen, 2 aan elke zijde gelegen in groene bermen. Daarmee vormt deze laan de herkenbare ontsluitingsweg van de buurt. Om het plangebied te verankeren met de omgeving, zijn aan de randen en op



enkele plekken elders in het plan, groensingels gesitueerd in noordwest-zuidoost richting, gelijk aan de landschappelijke onderlegger van het veenweidegebied. De singels aan de randen van het plan vormen tevens een soort kamerschermen als afscherming naar de omgeving (zoals bijvoorbeeld de Steenwijkerstraatweg). Richting het noorden blijft de groenstructuur open zodat het vrije uitzicht op het open weidegebied behouden blijft; in het zuiden is er zicht op het parklandschap van deelgebied Parkwonen 3/4/5.

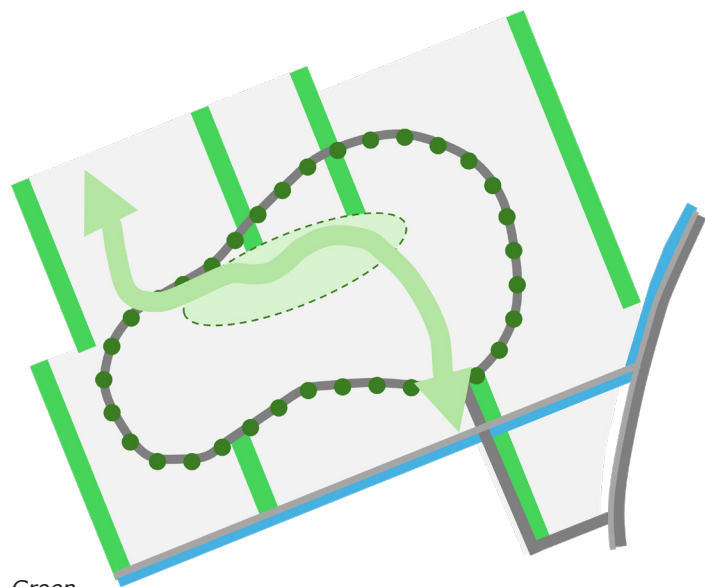
Binnen de structuur van de singels en de boslaan, ontstaan zogenaamde 'kamers'. Doordat er in Boshoven sprake is van een robuuste hoofdgroenstructuur, is het mogelijk binnen elke 'kamer' een eigen identiteit te laten ontstaan zonder dat het bosrijke karakter van deze buurt daar onder lijdt.

Nadere aandachtspunten zijn geweest:

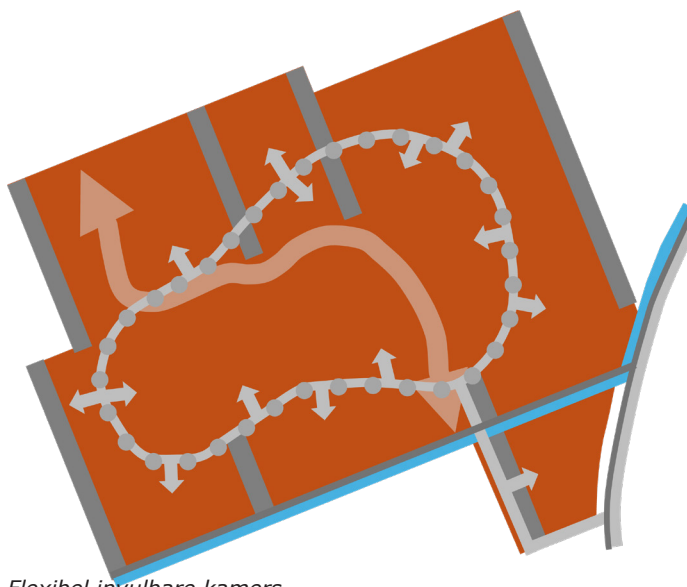
- Ligging bestemming water; zoals eerder beschreven heeft deze bestemming geen functie meer in het waterhuishoudkundig systeem. De bestemming wordt echter niet gewijzigd en mag er op deze gronden niet 'gewoond' worden. Derhalve is deze zone ingepast als de plek waar groen, water (in de zin van berging en infiltratie), spelen en verblijven worden ingepast in de vorm van een buurtpark;
- Het huidige bosje heeft beperkte natuurwaarde, met name in de kern van het bos. Veel bomen zijn daar reeds omgevallen. Om een goed stedenbouwkundig plan te ontwerpen waarbij ten eerste kan worden voldaan aan de woningbouwopgave en waarbij ten tweede rekening is gehouden met de noodzakelijk bouwrijpmaak activiteiten, is besloten niet het gehele bosje als

bestaand groen in te passen maar deels te compenseren binnen de voorgestelde robuuste groenstructuur in Nieuwveense Landen. De meest waardevolle bomen in het noordelijk deel worden ingepast in de centraal gelegen groenstructuur grenzend aan de gronden met de bestemming water;

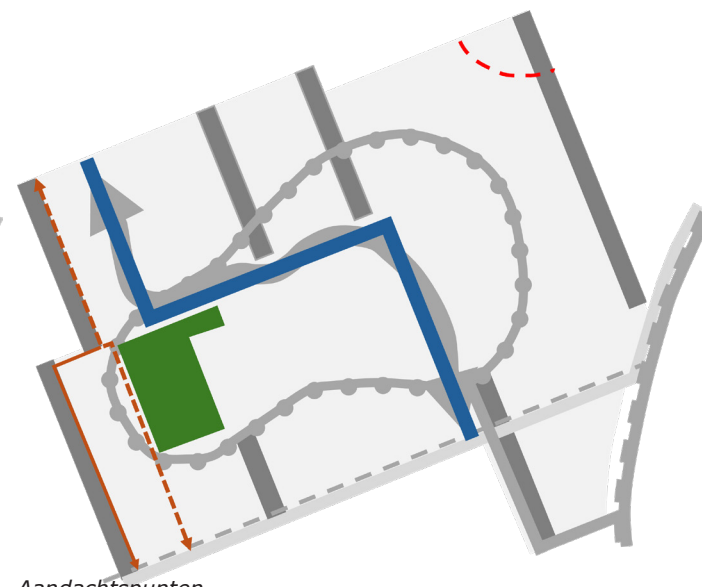
- In de noordoostelijke hoek van het plan is sprake van een geurcirkel vanuit een naastgelegen agrarisch bedrijf. Deze cirkel is ingepast in de uitwerking;
- Aan de westzijde is een rioolpersleiding gelegen inclusief een planologische beschermingszone. Tijdens de voorbereidingsfase is besloten deze persleiding te verleggen zodat deze geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelingen van Boshoven. Het trace loopt nu buiten het woongebied om en wordt geïntegreerd in de westelijke singel langs de rand van het plangebied.



Groen



Flexibel invulbare kamers



Aandachtspunten



Stedenbouwkundig plan

3.2. Stedenbouwkundige structuur

Het plan is globaal gezien opgebouwd uit drie plandelen:

- De Entree: dit plangebied wordt nader uitgewerkt in de vorm van een nog nader te bepalen projectmatige invulling. Ruimtelijke kaders die daarvoor worden meegegeven zijn opgenomen in paragraaf 3.7. De locatie kenmerkt zich door de ligging langs de Steenwijkerstraatweg, de entreeweg naar Boshoven en langs het water aan de noordzijde. Voor bezoekers komend vanaf de Steenwijkerstraatweg is dit de eerste confrontatie met woningbouw in dit gebied.
- De buitenrand: in alle verschillende deelplannen aan de buitenrand oriënteren de woonstraten zich zoveel mogelijk op de rand en de daaraan grenzende omgeving zodat het zicht op de omgeving onderdeel uitmaakt van deze deelplannen. Deze omgeving varieert van de watergang, het fietspad en Parkwonen 3/4/5 in het zuiden, de Steenwijkerstraatweg aan de oostzijde tot het veenweidegebied aan de west- en noordzijde. Alle woningen die met een kavel grenzen aan de hoofdontsluitingsweg, zijn zoveel mogelijk georiënteerd op deze laan. De auto-ontsluiting van deze woningen bevinden zich aan de zij- of achterkant via een wegaansluiting naar het desbetreffende deelplan. In de buitenrand zijn met name de vrijstaande woningen gesitueerd. Alleen langs het water aan de zuidzijde zijn

twee locaties door een collectief particulier opdrachtgeverschap uitgewerkt. Daar is sprake van andere woningtypologiën als rijwoningen en kwadrant of rug-aan-rug woningen.

- Het binnengebied: dit deelplan is ontworpen rond een, op de bestemming water gesitueerde, centraal gelegen buurtpark. De rijwoningen vormen een wand langs deze open ruimte. Vrijstaande en twee-onder-een kap woningen zijn georiënteerd op de hoofdontsluiting. Tussen de rijwoningen en de vrijstaande en twee-onder-een kap woningen is een parkeerstraat gesitueerd. Hierdoor worden alle woningen in het binnengebied voor het autoverkeer via de achterkanten benaderd.



- Nader uit te werken park, inclusief waterberging en infiltratie
- Bomenlaan met groene (kruidenrijke) berm
- Groensingel met wandel en/of fietspaden
- Groen zones met wandelpaden
- Groenzone Steenwijkerstraatweg
- Calamiteitenroute
- Groenstructuur op bestemming water

3.3. Groenstructuur

De opgave is een lommerrijke buurt te ontwerpen in een veenweidegebied. De insteek is een robuuste hoofdgroenstructuur te ontwikkelen waar omheen de verschillende deelplannen bijdragen aan het versterken van het lommerrijke woonmilieu door het groen in de woonstraten en de privé tuinen.

De hoofdstructuur wordt gevormd door een laan. Deze laan krijgt aan weerszijden een brede grasberm met daarin telkens twee rijen bomen. Binnen dit laanprincipe wordt gekozen voor verschillende soorten om bij te dragen aan de gewenste biodiversiteit. Daarbij is één soort overheersend om de laanbeleving (en dus ook herkenning) optimaal te maken. De afwijkende soorten worden ingepast op plekken waar woonstraten aantakken op de hoofdontsluitingsweg. Dit werkt attentie verhogend en komt ook de verkeersveiligheid ten goede.

Het veenweidegebied wordt herkenbaar verankerd met het ontwerp van deze buurt. Groensingels zijn, in de richting van het oorspronkelijke verkavelingspatroon van het gebied, als kamerschermen langs de oost- en westrand van het plan geplaatst. Daarmee wordt een natuurlijke scheiding gecreëerd die aansluit op de bestaande omgeving. Als buffergroen tussen de verschillende deelplannen zijn singels geplaatst. Deze bieden ook een verbinding voor het langzaamverkeer in Boshoven door de inpassing van wandelpaden. De exacte situering van deze singels is afhankelijk van de vormgeving van de deelplannen binnen de ontwikkeling van Boshoven.

Het buurtpark is centraal gelegen en daardoor goed bereikbaar. Ingrediënten voor de inrichting van het buurtpark zijn de, daar waar mogelijk, nog in te passen bestaande bomen, het bestaande onderliggende slotenpatroon (verwijzing naar het veenweidegebied) aangevuld met nieuwe beplanting, (kruidenrijk) grasland, waterberging, wandelroutes en speel- en verblijfsplekken.

In de noordoostelijke hoek van het plan is een klein gebied ingericht als groen. Woningbouw is op deze plek niet mogelijk omdat op deze grond een geurcirkel is gelegen vanuit een aangrenzend agrarisch perceel dat wonen op deze plek uitsluit.

De groenzonelangs de Steenwijkerstraatweg vormt de buffer tussen het wonen in Boshoven en deze weg. Het vormt tevens de entree van Meppel, komend vanuit het noorden. Deze zone wordt ingericht met brede (vegetatie rijke) grasstroken met solitaire bomen of boom groepen en waarin ook ruimte is voor waterberging.

Spelen

Binnen de groenstructuur is ruimte opgenomen voor het spelen. Voor de kleinere kinderen (leeftijd jonger dan 6 jaar) is er rondom de woning binnen een zone van 100-150 meter, afhankelijk van de plek, ruimte om een spelaanleiding of speelobject te plaatsen. Voor de oudere jeugd vanaf 6 jaar zijn er in het plan 2 plekken aanwezig waar er ruimte is voor spelen: in het centraal gelegen buurtpark en in de groenzone in het noordoosten van het plangebied, grenzend aan het buitengebied. Deze plekken worden in een later stadium nader uitgewerkt.



Verkeersstructuur

3.4. Verkeersstructuur

De buurt wordt, samen met het ten zuiden van dit deelgebied gelegen Parkwonen 3/4/5, ontsloten voor het autoverkeer vanaf de Steenwijkerstraatweg. De hoofdontsluitingsweg is centraal in de buurt gesitueerd en is verbonden met de Steenwijkerstraatweg. Alle deelplannen binnen Boshoven krijgen woonstraataansluitingen op de hoofdontsluitingsweg. Onderling zijn deze deelplannen voor het autoverkeer niet met elkaar verbonden. Overal in Boshoven is sprake van een 30 km/uur zone. Op de hoofdontsluitingsweg is het op enkele strategische plekken nodig in de uitwerking maatregelen te treffen om de snelheid te beperken. Dit kan onder andere door op kruisingsvlakken attentievlakken (afwijkende vormgeving of materiaal en /of een hoogte verschil) aan te brengen.

Voor het fietsverkeer is een doorgaande fietsroute ingepast die vanaf de Steenwijkerstraatweg aan de noordzijde van het water zowel de buurt Boshoven als Parkwonen 3/4/5 verbindt met de rest van de woonbuurten van de wijk Nieuwveense Landen, inclusief het centrumgebied waar een onderwijsvoorziening voor het basisonderwijs gerealiseerd wordt. De fietsroute langs het water kruist aan de oostzijde van Boshoven op één plek de hoofdontsluitingsweg van deze buurt. Aan de westzijde van Boshoven is ook een fietspadtoegang gecreëerd door middel van een fietspad door een van de groensingels heen. Op die plek is ook de brug over het water richting Parkwonen 3/4/5 gelegen.

In Boshoven is sprake van een fijnmazig voetpaden netwerk. Zowel langs de hoofdstructuur (de laan; voetpaden aan weerszijden van het profiel), langs of door de singels of de omliggende sloten als in de woonstraten en het buurtpark maken voetpaden onderdeel uit van het ontwerp. Op een deel van deze paden gaat het onderhoud van de omliggende sloten samen met de wandelfunctie van het pad. Deze paden worden uitgevoerd in een elementenverharding, halfverharding of uitgevoerd als maaipad.

In het geval van een calamiteit op de verbindingsweg tussen de Steenwijkerstraatweg en Boshoven, is een calamiteitenroute voorzien via één van de groenzones in het plandeel van de small villa's aan de oostzijde. Deze zone wordt in eerste instantie ingericht voor voetgangers. Er wordt daarbij echter rekening gehouden met de mogelijkheid dat ook auto's gebruik kunnen maken van deze zone. Via een route over het fietspad langs het water kan het autoverkeer dan aansluiten op de Steenwijkerstraatweg.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren is uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente Meppel. Daarbij geldt een norm van:

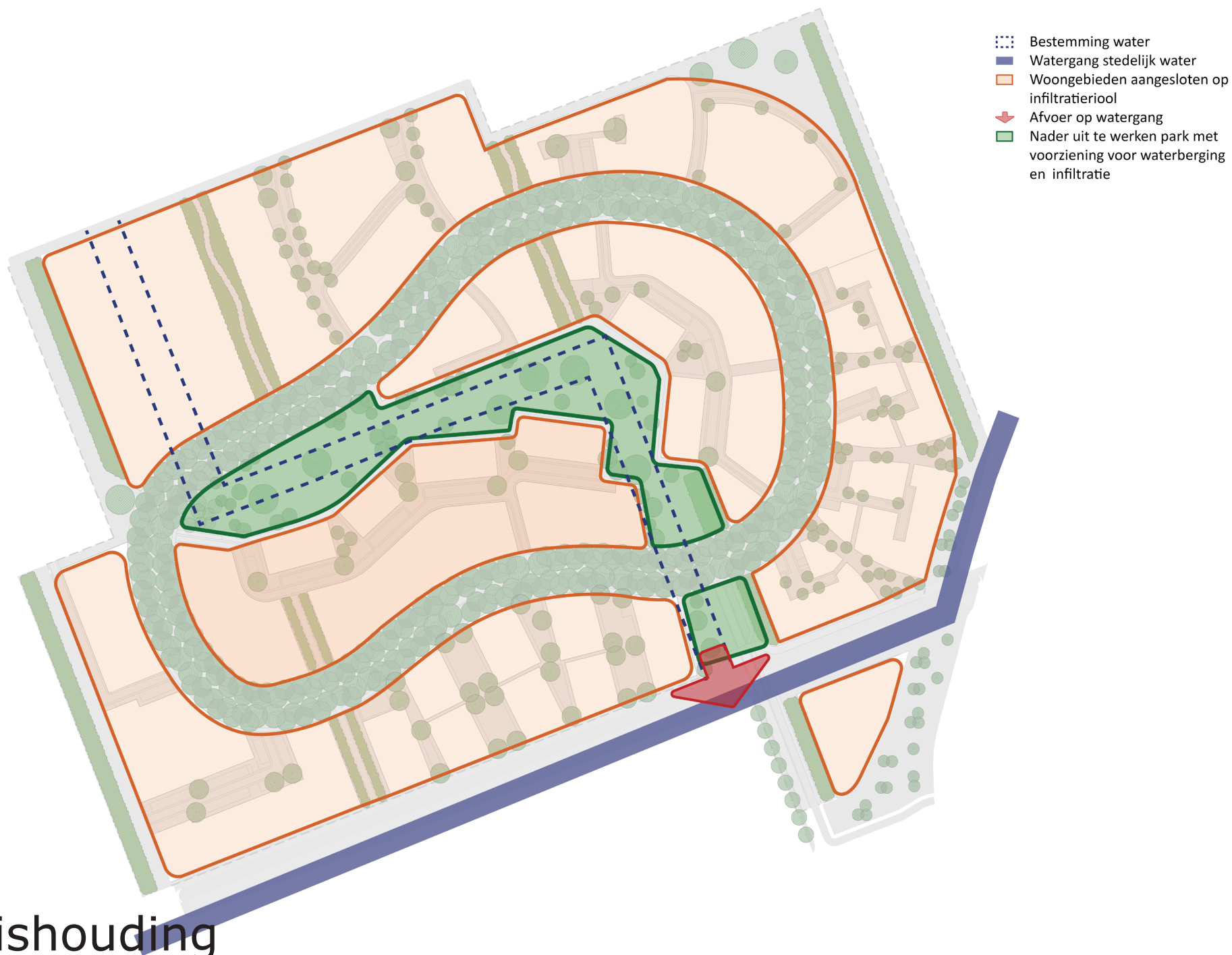
- 2,0 voor de categorie duur: vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het bezoekersaandeel in de openbare ruimte is 0,3;
- 1,8 voor de categorie midden: goedkope twee-onder-een-kap en dure rijwoningen met oprit. Het bezoekersaandeel in de openbare ruimte is 0,3;

- 1,6 voor voor de categorie goedkoop: goedkope rijwoningen woningen. Het bezoekersaandeel in de openbare ruimte is 0,3. Hier zal echter, bij gebrek aan parkeren op de kavel, al het parkeren in de openbare ruimte plaatsvinden.

In het binnenterrein, bij de ontwikkelingen CPO Boshoven en het CPO Duurzaam (zie voor locaties CPO projecten blz. 16 en 17) zijn voor al het verkeer grotere parkeercoffers gesitueerd. Bij het CPO Duurzaam krijgt een enkele kavel parkeerplaats(en) bij de woning. Bij de small villa's (elke kavel één) en het CPO Meppelermarke zijn kleinschalige parkeercoffers opgenomen in het ontwerp voor bewoners en bezoek. In de overige deelplannen in de buitenrand is het parkeren voor de bewoners in principe voorzien op de kavel. Voor het bezoekersdeel is ruimte beschikbaar op de rijbaan. Daarvoor zullen geen aparte parkeervoorzieningen in het ontwerp van de rijbaan worden opgenomen.

Met het CPO Meppelermarke, een kleinschalige ontwikkeling met tiny houses, zijn aparte afspraken gemaakt wat neerkomt op een parkeernorm van 1,2 per tiny house.

De parkeerbalans is opgenomen als facetkaart in hoofdstuk 4.

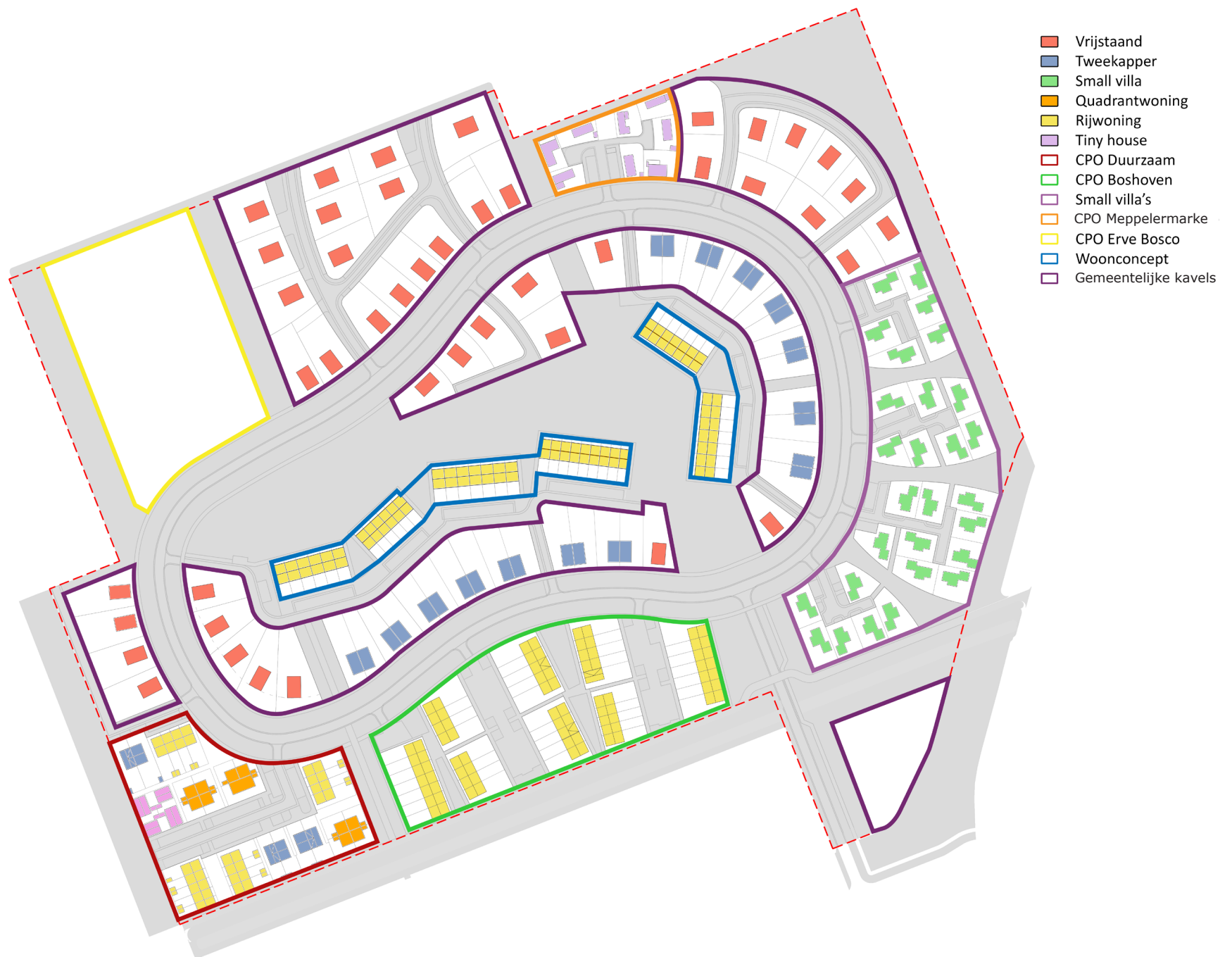


3.5. Waterhuishouding

De opgave voor het hemelwaterontwerp voor dit plangebied is om berging te realiseren tussen de 5.500 m³ (bij een bui van 70 mm) en 6.900 m³ (bij een bui van 87 mm; buro Noord, waterhuishoudkundig plan 22-11-2024). Het uitgangspunt is daarbij dat dit deels binnen de grenzen van Boshoven gerealiseerd wordt en deels erbuiten (op enkele locaties in de groenzone langs de Steenwijkerstraatweg).

De zichtbare waterberging vindt plaats in een langgerekte infiltratiezone in het centraal gelegen buurtpark. Een deel van deze grond heeft ook de bestemming water. Door te spelen met hoogtes wordt het water ter plaatse geborgen. Dit kan tijdelijk zichtbaar blijven bij langdurige regenval. Het overtollige water wordt afgevoerd richting de watergang langs de zuidzijde van het plangebied.

In alle woonstraten wordt het water opgevangen in kolken. Deze staan in verbinding met een IT-riool (infiltratie riool) en infiltreert op die wijze in de grond of wordt afgevoerd richting de zichtbare waterberging in het centraal gelegen buurtpark.



Het programma

3.6. Het programma

In het plan is uitgegaan van de bouw van meer dan 230 woningen. In het afgebeelde ontwerp stedenbouwkundig plan zijn 230 woningen opgenomen. Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op de plek van het CPO Erve Bosco en de Entree kavel zijn hier nog niet bij opgeteld.

Meer dan de helft van het aantal woningen (alle rijwoningen rond het binnenterrein en bijna alle woningen van CPO Meppelermarke en CPO Duurzaam) worden gerealiseerd in het goedkope segment. Woonconcept gaat van hun aantal ongeveer de helft van de rijwoningen bouwen als starterswoningen (smalle beukmaat in 2 lagen met kap). De andere helft wordt als seniorenwoning opgeleverd (1 laag met kap).

In het plan is ook ruimte voor de realisatie van tiny houses (CPO Meppelermarke en CPO Duurzaam) en kwadrantwoningen (CPO Duurzaam).

De gemeente gaat vrije kavels uitgeven. In het huidige stedenbouwkundig plan zijn er 72 kavels; 44 kavels voor vrijstaande woningen (gemiddeld tussen de 400-700 m²) en 28 kavels voor 2-onder-1 kap-woningen opgenomen. Eventueel kan dit in de nadere ontwikkeling van het plan aangepast worden op het moment dat er meer vraag naar 2-onder-1-kap-woningen blijkt te zijn dan naar kavels voor vrijstaande woningen en vice versa.

Zowel het programma voor de Entree (zie 3.7) als voor CPO Erve Bosco moet nog aan de hoeveelheden worden toegevoegd.

	Gemeente	CPO Meppeler Marke	CPO Boshoven	CPO Erve Bosco	CPO Duurzaam	Small Villa's	Woon-concept	
Rij			42		17		42	101
2-onder-1 kap	28				6			34
Vrijstaand	44					28		72
Tiny house		8			4			12
Kwadrant (rug aan rug)					11			11
	72	8	42		38	28	42	230

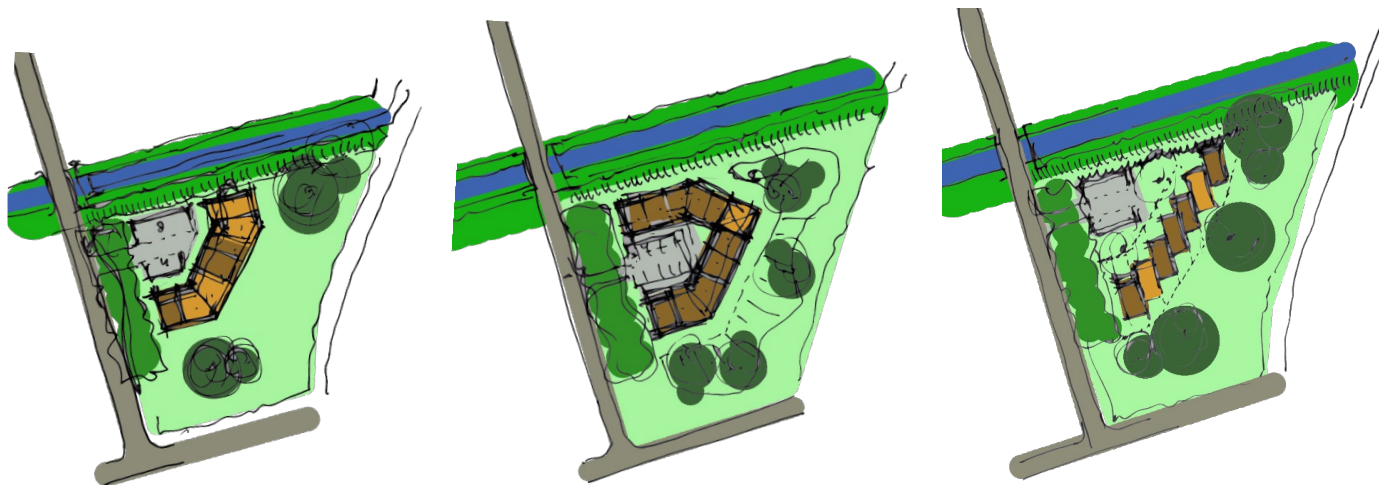
Het grondgebruik (zie facetkaart grondgebruik in hoofdstuk 4) laat zien dat 45% uitgeefbaar is, versus 24% verharding en 31% groen (inclusief water). Daarbij is uitgegaan dat de gronden van Erve Bosco (9.830 m²) en de Entree (2.395 m²) voor 80% uitgeefbaar zijn en 20% verhard worden. Dit betreft met name ruimte voor parkeerplekken en de ontsluiting.

3.7. De Entree

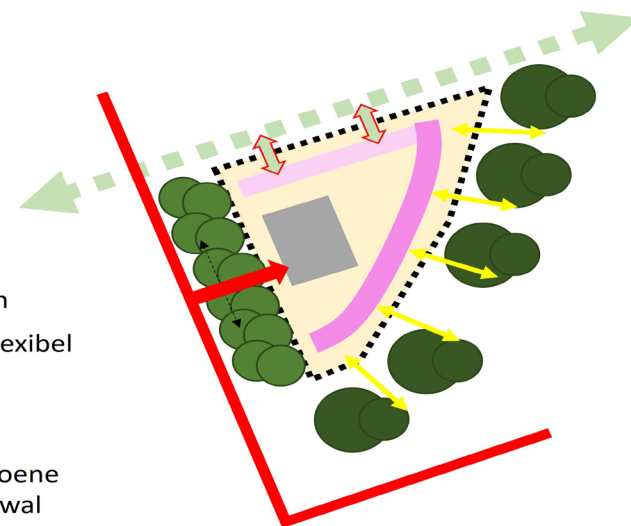
Boshoven grenst aan de zuidoostzijde aan de Steenwijkerstraatweg op de plek waar de ontsluiting van dit deel van Nieuwveense Landen is voorzien. Deze locatie vormt dus in feite de entree van de buurt Boshoven en Parkwonen 3/4/5. Op deze locatie vraagt de gemeente aan de markt om hiervoor een bijzonder plan te ontwikkelen. Daarbij zijn de volgende ruimtelijke en functionele kaders gesteld:

- Het betreft allemaal grondgebonden woningen;
- Het stedenbouwkundig plan dient een 'gezicht' te hebben richting de Steenwijkerstraatweg (1e oriëntatie);
- In het stedenbouwkundig plan dienen de woningen een geluidluwe zijde te hebben ten opzichte van de Steenwijkerstraatweg;
- Het ontwerp (stedenbouwkundig en architectonisch) anticipeert op de kenmerken uit de omgeving (entreefunctie, ligging aan het water bijvoorbeeld door oriëntatie van woningen richting het water);
- De locatie wordt ontsloten vanaf de westzijde met een doorsteek door één van de (hout) singels.
- Voor voetgangers is het mogelijk gebruik te maken van het (niet verharde) onderhoudspad aan de zuidzijde van de watergang.

De zone tussen de Steenwijkerstraatweg en de locatie zal mogelijk ingericht worden met (kruidenrijk) grasland, eventuele waterberging en enkele solitaire bomen en heesters. Er zal geen sprake zijn van een (geluid)wal.



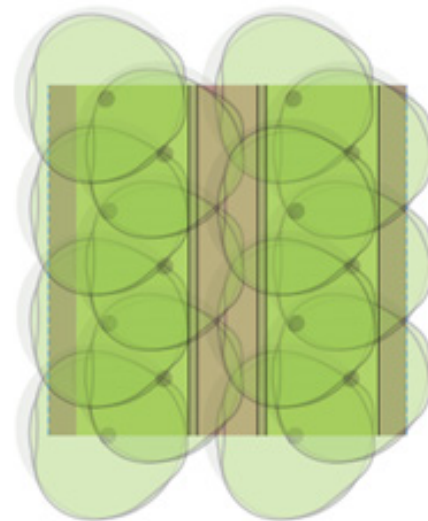
Mogelijke verkavelingen voor de Entree locatie



Ruimtelijke en functionele kaders De Entree

3.8. Profielen

De hoofdontsluitingsweg van Boshoven is opgebouwd uit een rijbaan van 5,5 meter breed met 2 groene grasbermen aan weerszijden van 8 meter breed. Daarin zijn 2 bomenrijen in driehoeksverband geplaatst. Het profiel van deze laan wordt aan beide zijde opgesloten door een trottoir van 2 meter breed. Onder dit trottoir is aan beide zijden een kabels & leidingen strook gelegen van 2 meter, deels gelegen onder de grasberm.



Hoofdontsluitingsweg met 2 groene stroken van 8 meter) en bomen in driehoeksverband

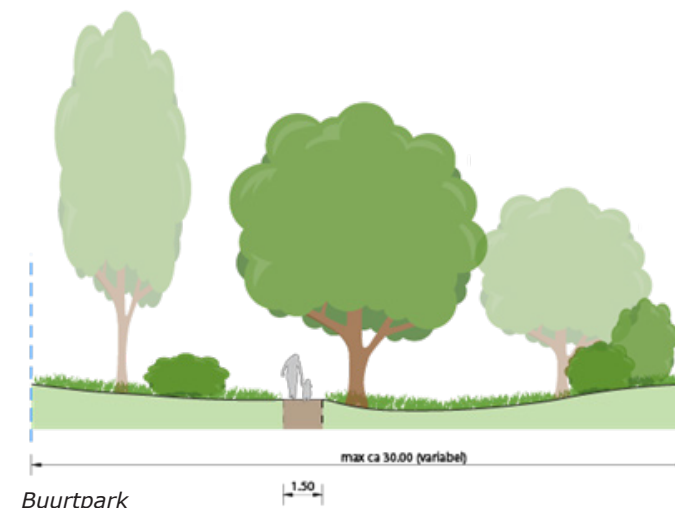
richting de omgeving op plekken waar dat gewenst is. Dit zijn tevens zones waar plek is voor natuur en waarin of waarlangs gewandeld kan worden. Op het moment dat er sprake is van een situering naast een omliggende sloot, is deze zone ook bedoeld als onderhoudspad. De invulling van de singels is dus verschillend. De zijkanten kunnen groen ogen met een wandelpad binnendoor. Het kan ook zo zijn dat, in het geval van de ligging naast een sloot, een deel van de 15 meter brede zone gebruikt moet worden als (groen) onderhoudspad.

Buurtpark: dit centraal in Boshoven gelegen park is bedoeld als retentie/infiltratie zone voor het regenwater. Daarbij wordt de combinatie gezocht met speel- en verblijfsfuncties in een groene, parkachtige setting. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt onderzocht of het bestaande slotenpatroon als verwijzing naar het

oorspronkelijke veenweidegebied, ingepast kan worden in het ontwerp. Vooralsnog is het idee om bij het spelen meer de nadruk te leggen op spelaanleidingen dan speeltoestellen. De profielen worden in het inrichtingsplan openbare ruimte Boshoven nader uitgewerkt.



Singel (kamerscherm)



Buurtpark

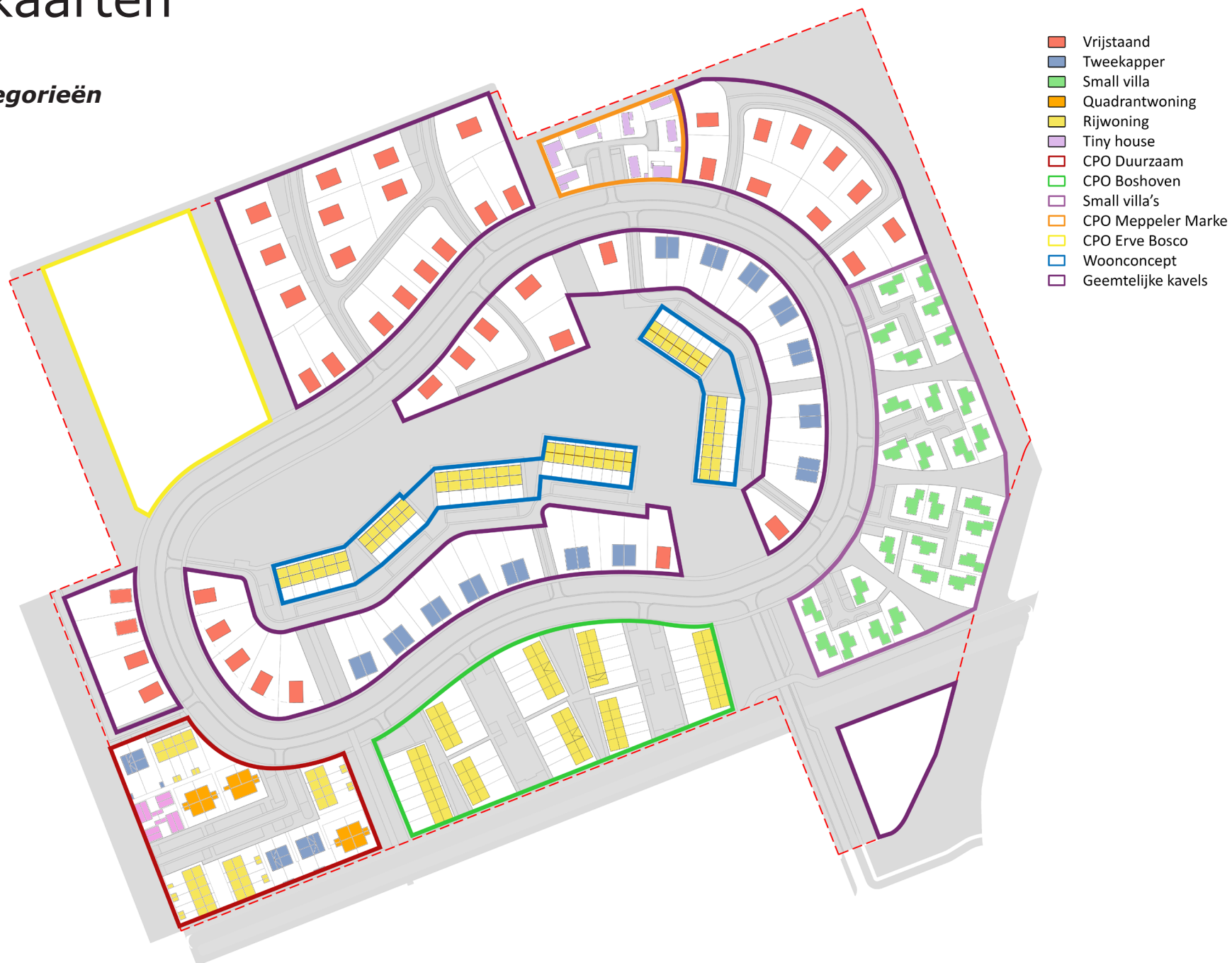


Profiel hoofdontsluitingsweg

De singels (kamerschermen): in het plan zijn stroken gereserveerd van 15 meter breed voor de inpassing van de singels. Deze, met inheemse soorten ingeplante groenzones met heesters en bomen, hebben een functie als afscherming

4. Facetkaarten

4.1. Woningcategorieën



4.2. Ruimtegebruik



4.3. Het parkeren



- V vraag aantal parkeerplekken in openbare ruimte
- A aanbod aantal parkeerplekken in openbare ruimte
- Genoeg parkeerplekken in openbare ruimte
- Te kort aan parkeerplekken in openbare ruimte

Gehanteerde parkeernormen in openbare ruimte:

	Norm	OR.*
Duur:	2,0	0,3
Miden:	1,8	0,3
Goedkop rij:	1,6	1,6
Afwijkend: (Meppeler marke)	1,2	1,2
Afwijkend: (Small villa's)	...	...

* Bij duur in principe 2 parkeerplekken op eigen erf

PARKEERBALANS BOSHOFEN, NIEUWVEENSE LANDEN (februari 2025)

	vs					2 kap					rij					quadrant					tiny					balans		
	vraag			aanwezig		vraag			aanwezig		vraag			aanwezig		vraag			aanwezig		vraag			aanwezig		aanwezig minus vraag	aantal aanwezige plekken or	
	aantal	op kavel	or	in vakken	op rijbaan	aantal	op kavel	or	in vakken	op rijbaan	aantal	op kavel	or	in vakken	op rijbaan	aantal	op kavel	or	in vakken	op rijbaan	aantal	op kavel	or	in vakken	op rijbaan			vraag or
		1,7	0,3				1,7	0,3				0	1,6				0	1,6				0	1,2			3,8	5	1,2
1	4	**)	1,2	0	5																					4,6	56	51,4
2	0					6	**)	1,8	10		17		27,2	25		11		17,6	20		4		4,8	1		-4,2	7	11,2
3	0					0					7		11,2	7		0					0					5,2	34	28,8
4	0					0					18		28,8	34		0					0					1,8	29	27,2
5	0					0					17		27,2	29		0					0					0	6	6
*) 6	6	**)	6	6																						0	9	9
*) 7	9	**)	9	9																						0	7	7
*) 8	7	**)	7	7																						0	6	6
*) 9	6	**)	6	6																						7	10	3
10	10	**)	3		10																					0,4	10	9,6
11																					8		9,6	10		4,9	10	5,1
12	17	**)	5,1		10																					1,5	3	1,5
13	5	**)	1,5		3																					-2,3	11	13,3
14	1	**)	0,3			6	**)	1,8			7		11,2	11												4,1	18	13,9
15	1	**)	0,3			8	**)	2,4			7		11,2	18												0,7	29	28,3
16	1	**)	0,3			8	**)	2,4			16		25,6	29												3,5	26	22,5
17	5	**)	1,5			6	**)	1,8			12		19,2	26														

*) small villa: 1 opstelplek op kavel; telt als 0,8. Norm 1,8; dus nog 1 ppt per woning in or.

**) vs en 2kap: 2 opstelplekken op kavel geldt als 1,7 parkeerplekken conform de norm

NB

Ook op de Elzen mag vooralsnog zonder parkeerverbod gewoon geparkeerd worden. Dit zal voor voor bezoek van de aanliggende woningen interessant zijn om gebruik van te maken. Deze aantallen zijn in de balans niet meegenomen.

Op rijbaan in de woonstraten (1, 10, 12 en 13) is voorzien in parkeren op de rijbaan. Daar is in het profiel wel ruimte voor al zal dit leiden tot een beperktere doorstroming. Het aantal is een globale inschatting van de capaciteit.

Een brede inrit (minimaal 5 meter breed) telt als 1,7 parkeerplaatsen.

Een lange inrit (minimaal 11 meter lang) voor 2 auto's telt als 1 parkeerplaats.

Een enkele inrit telt als 0,7 parkeerplaats.