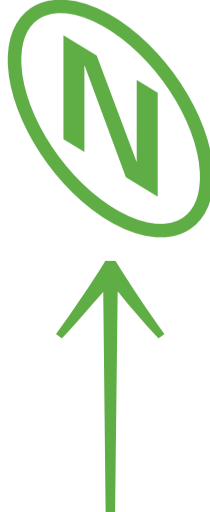


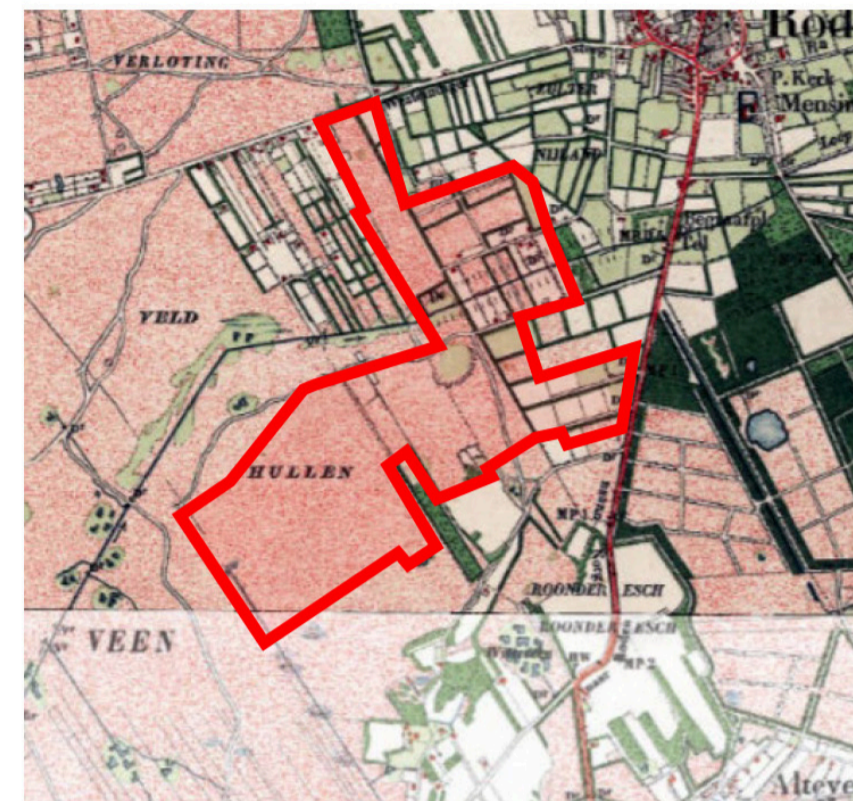


Dorps
wonen in het
groen!

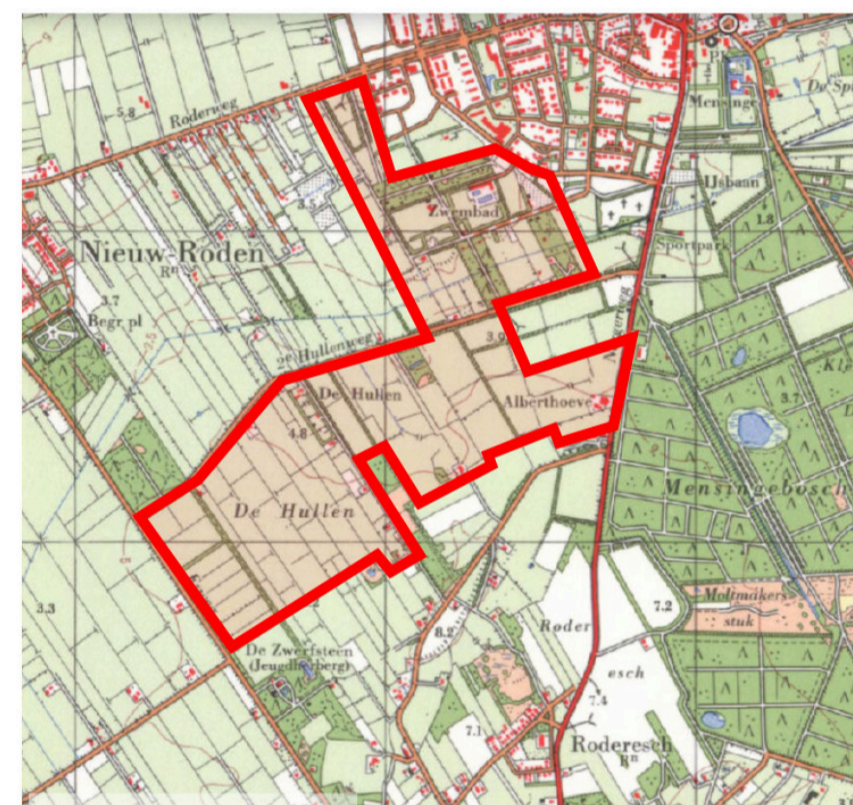
Welkom bij Roden Zuid

GEMEENTE  NOORDENVELD

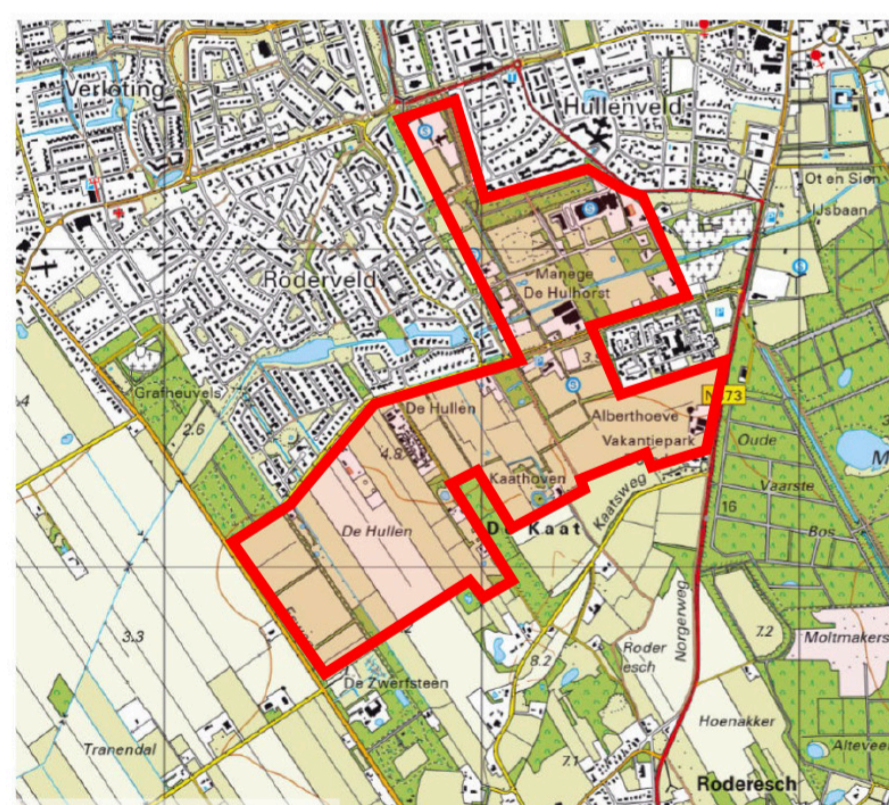
Tijdlijn Roden Zuid



Het gebied rond **1900**



Het gebied rond **1970**



Het gebied rond **2020**

2021

- o Rapport 'Opgaven & Ambities Roden Zuid'
- o Participatieproces met omgeving (deels online)
- o Besluitvorming door gemeenteraad
- o **Rode draad: welke functie op welke plek?**

2024/2025

- o Vervolgstappen in de planvorming
- o Omgevingsplan procedure (voorheen bekend als bestemmingsplan)
- o Diverse onderzoeken, bijvoorbeeld verkeer, bodem en cultuurhistorie
- o Stedenbouwkundige opzet per deelgebied

Begin 2024:

- o Uitkomsten participatie verwerken tot definitief Gebiedsplan
- o Besluitvorming gemeenteraad

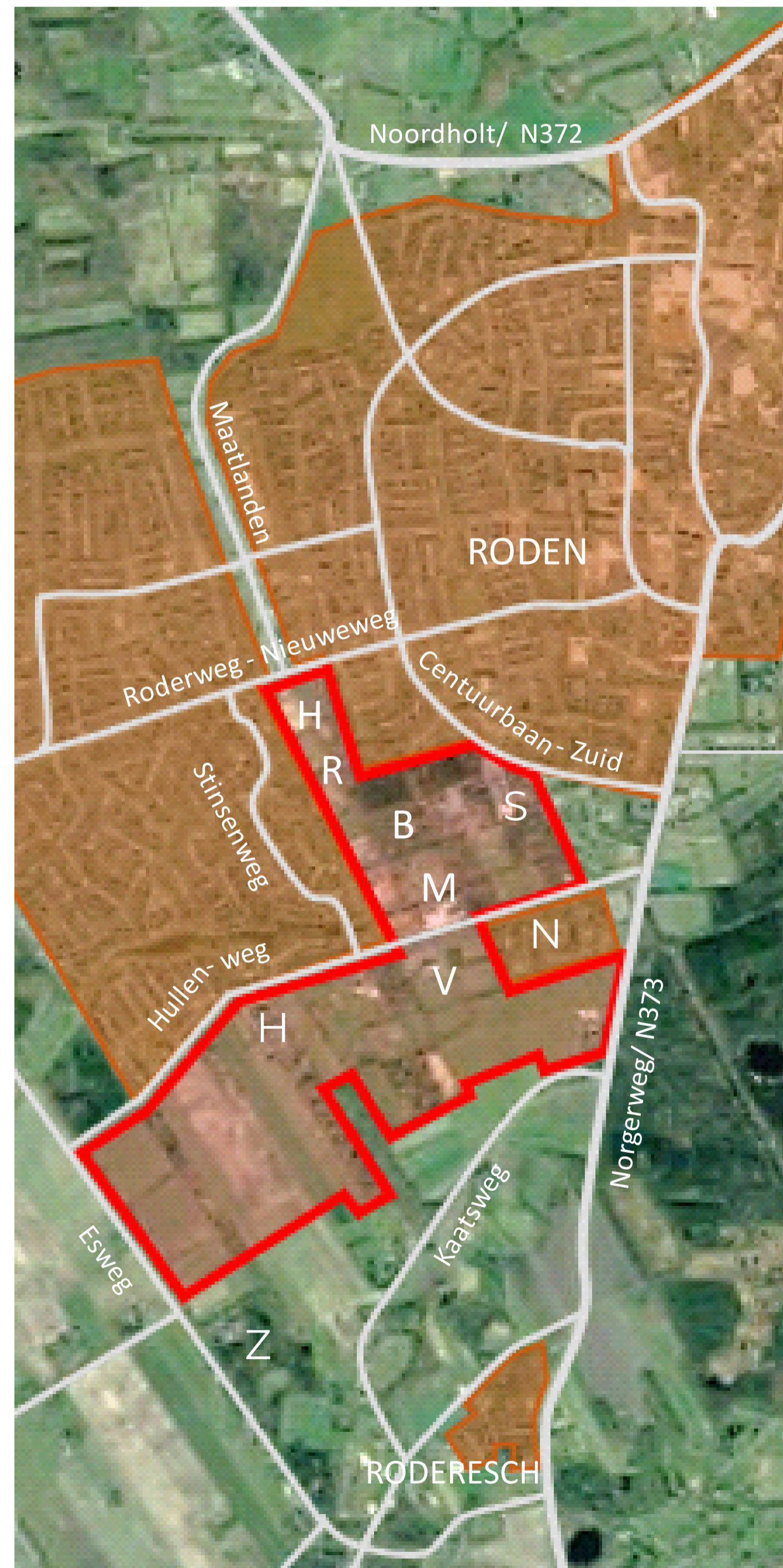
2026/2027

- o Bouwen in de eerste deelgebieden

Najaar 2023

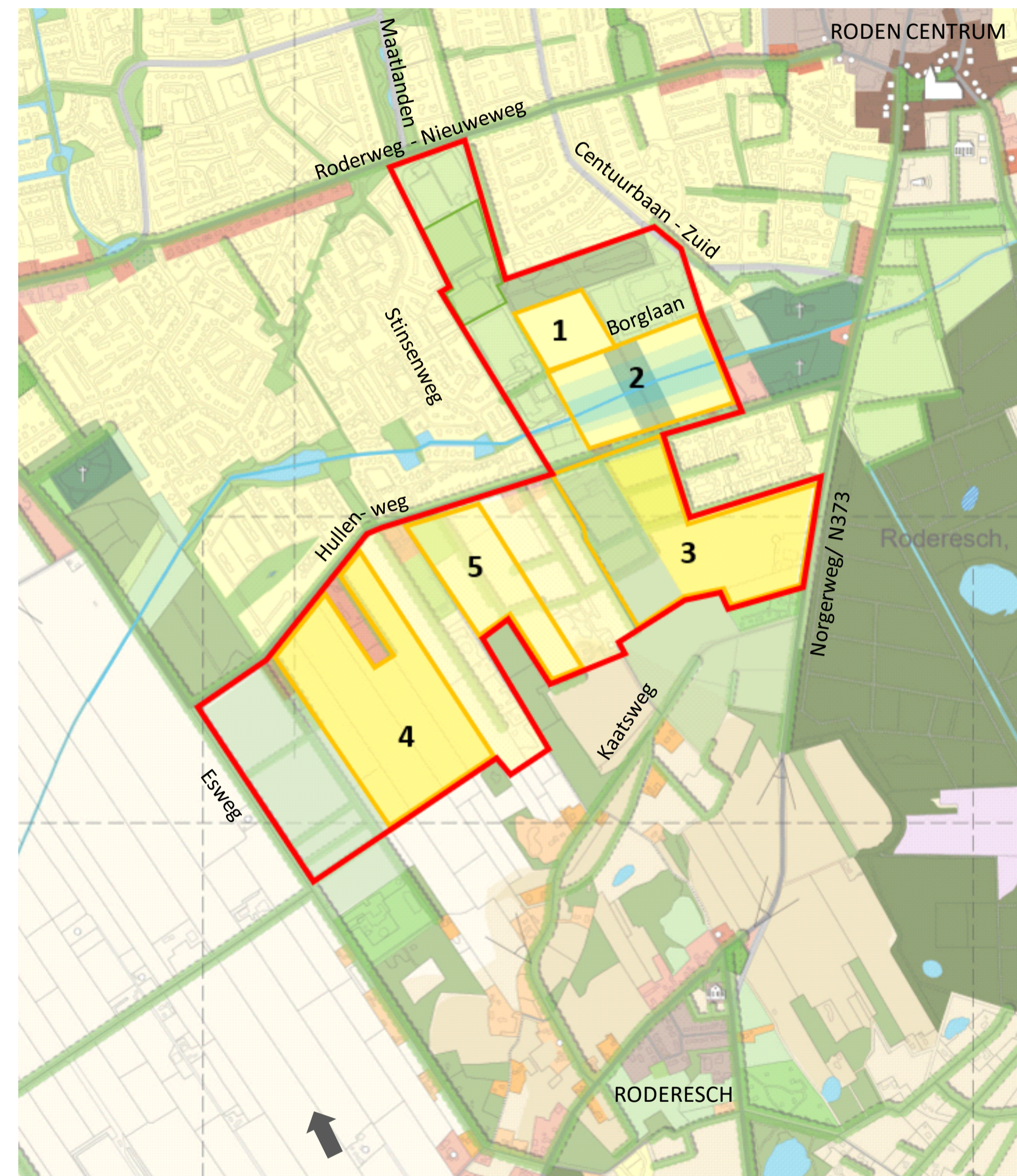
- o Concept Gebiedsplan Roden Zuid
 - ♣ Integrale verdiepingsslag
 - ♣ Geeft kaders mee voor de ontwikkeling van de nieuwe functies
- o **Rode draad: hoe komen de nieuwe functies er uit te zien?** Bijvoorbeeld uitstraling en typen woningen, inpassing in het betaande landschap en de ontsluiting voor fietsers en auto's
- o **Participatie: wat is uw beeld van de nieuwe (woon)gebieden?**

Locaties nieuwe woongebieden



Plangebied rood omkaderd

- H** = Hockeyclub MHC Roden
- R** = Recreatieterrein rondom de skatebaan
- B** = De Beukenhof
- H** = De Hullen/Hullenrode
- N** = Noorderkroon
- M** = Manege De Hulhorst
- S** = Sportcentrum
- V** = VV ONR
- Z** = Zwerfsteen



Deelgebieden

- 1. Beukenhof**
Natuurlijk wonen in een bosrijke omgeving
- 2. Steenbergerloop**
Natuurlijk wonen langs De Loop
- 3. Oost**
Wonen omringd door groen als de nieuwe dorpsentree
- 4. West**
Wonen in het esdorpenlandschap
- 5. Midden**
Wonen in een besloten en groen landschap

Woongebieden en woningen te gast in het landschap

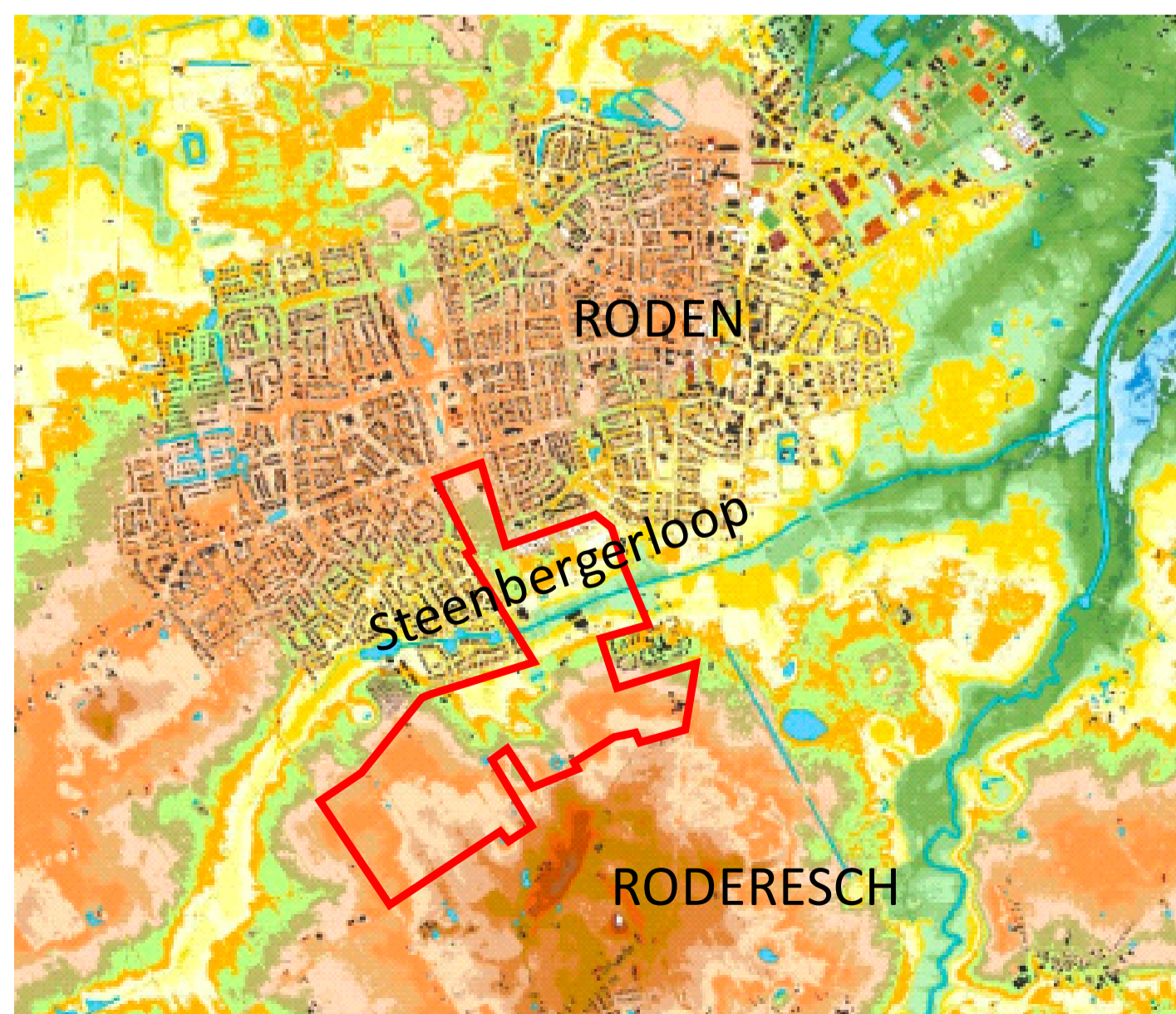
Kaders en uitgangspunten voor planvorming en participatie

Kaders besluitvorming gemeenteraad

- o Aangewezen (zoek)locaties voor woningbouw
- o Geen nieuwe infrastructuur/rondweg: ontsluiting via bestaande wegen
- o Waterberging rond Steenbergerloop



Hullenweg, een belangrijke ontsluitingsweg nieuwe woongebieden



Hoogtekaart Roden/Roderesch

Kaders gemeentelijk beleid

Woonvisie

- o Grote behoefte aan meer woningen
- o Roden Zuid benoemd als sleutellocatie
- o voor iedere woningbouwlocatie
 - 30% sociale huur,
 - 30% betaalbare koop/middenhuur
 - 40% vrije kavels

Noordenveldse kwaliteitsgids

Richtlijnen en principes voor landschappelijke inpassing. Onder andere:

- o Zorg voor (nieuwe) groene dorpsranden
- o Ruime en wijd vertakte groenstructuren tussen en binnen wijken
- o Open karakter van Roderesch behouden (afstand houden met nieuwe ontwikkelingen)

Programma Duurzaam Noordenveld

Nieuwe openbare ruimte toekomstbestendig maken

- o Vergroten biodiversiteit
- o Tegengaan hittestress
- o Voldoende ruimte voor water in geval van hoosbuien



Gebied 1 Beukenhof

Behoud van groene karakter en waardevolle bomen

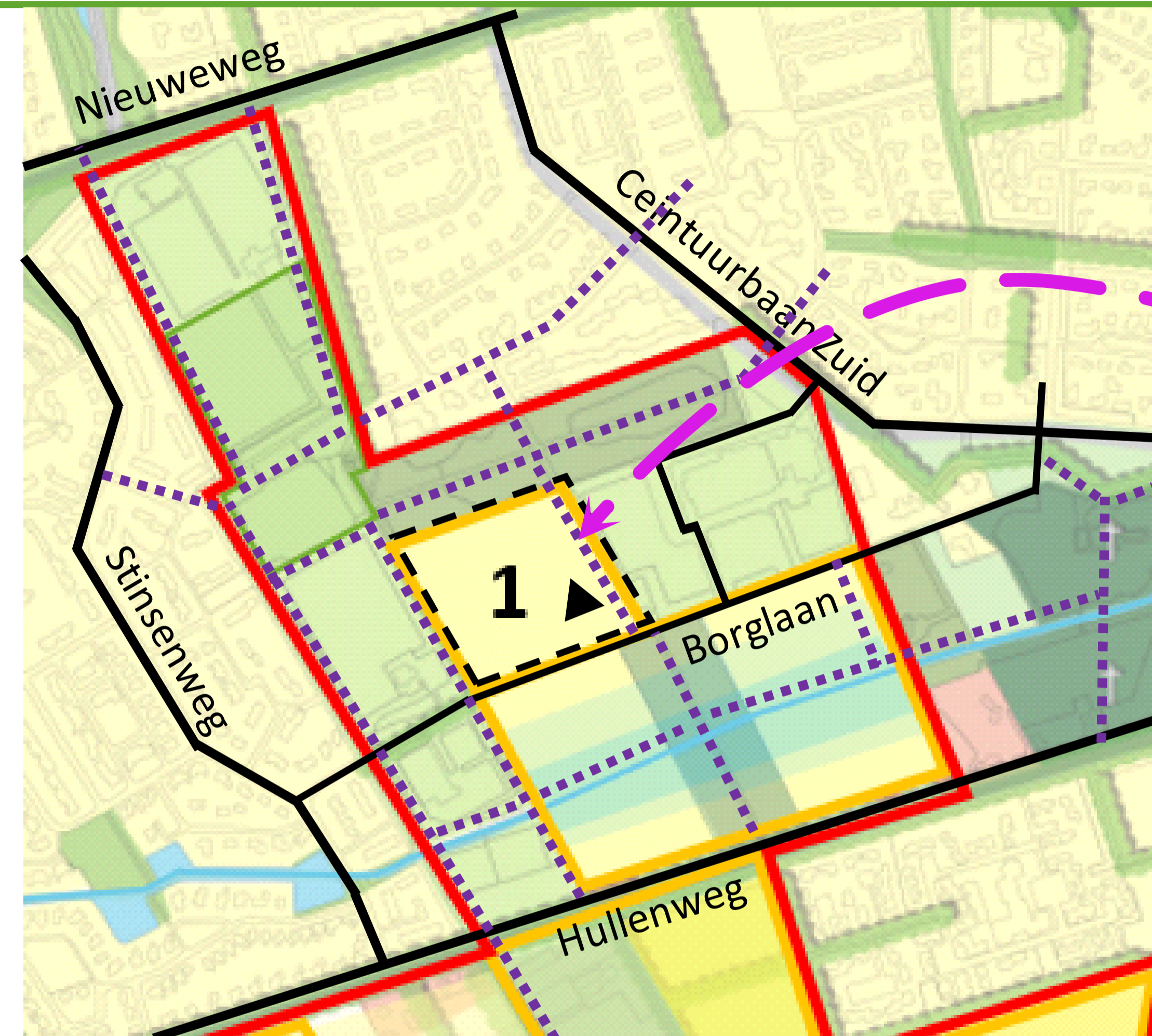
- Relatief laag aantal woningen
- Oppervlakte van de woningen en tuinen beperken
- Grote gezamenlijke groene buitenruimte
- Uitstraling en materialen van de woningen passen bij de groene omgeving
- Zo weinig mogelijk verharding, waar mogelijk waterdoorlatende verharding gebruiken

Verkeersaspecten

- Meerdere paden voor fietsers en voetgangers
- Ontsluiting met de auto vanaf de Borglaan
- Parkeren aan de rand van het gebied

Hoe verder?

- Inventarisatie van en onderzoek naar de bestaande bomen
- Uitwerking stedenbouwkundig plan
- Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)



Natuurlijk wonen in een bosrijke omgeving

Uw inbreng telt!

- Wat zijn voor u belangrijke waarden van dit gebied om te behouden en te versterken?
- Welke woningtypen vindt u passend op deze plek?

Laat uw ideeën en suggesties achter via de digitale ideeënbus op onze website. Ook kunt u hier een vragenlijst over het plan invullen.



Gebied 2 Steenbergerloop

Ruimte voor water en landschap

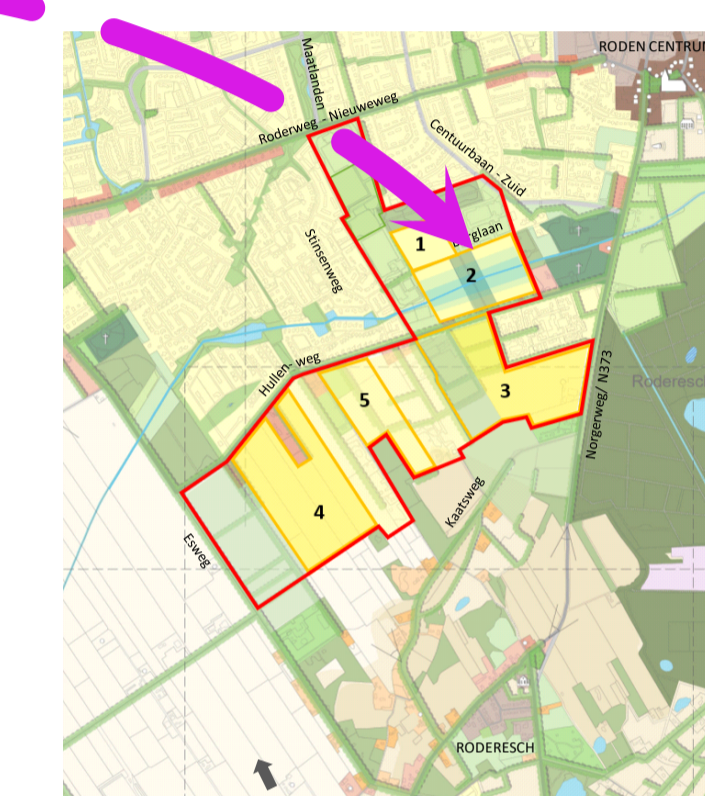
- De Loop een meer natuurlijk karakter geven en openbaar toegankelijker maken
- Ruimte om water te bergen tijdens natte perioden vanwege lage ligging
- Bospercelen zoveel mogelijk behouden
- Manege De Hulhorst verplaatst naar hoek Esweg/Hullenweg

Landschappelijke waarden zijn bepalend voor woningbouw

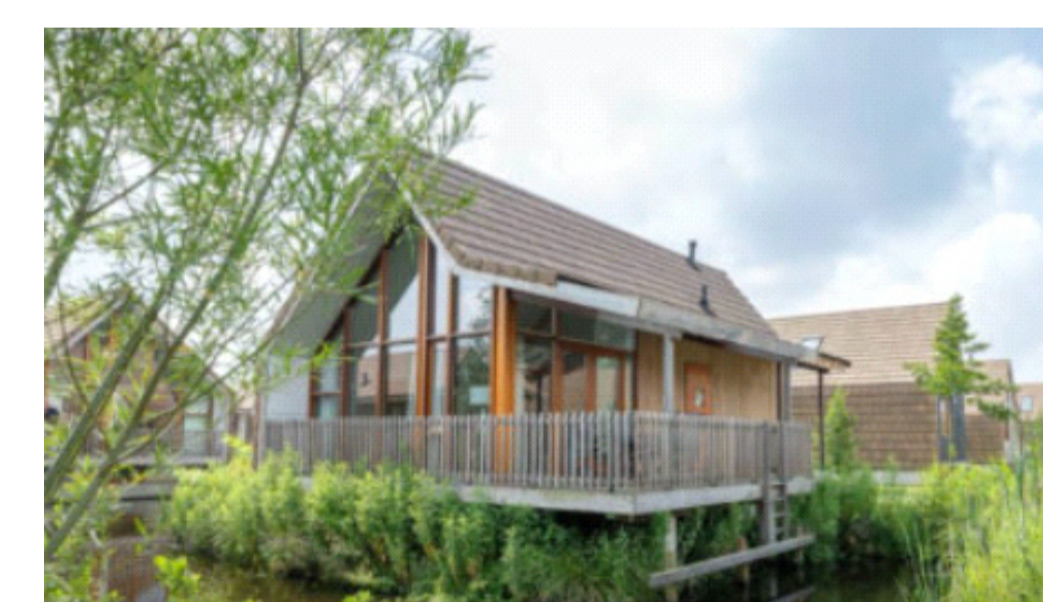
- Relatief laag aantal woningen
- De oppervlakte van de woningen en tuinen beperken
- Uitstraling en materialen van de woningen passen bij de landelijke omgeving
- Doorkijken vanaf Hullenweg en Borglaan behouden
- Bestaande hoogteverschillen en reliëf behouden (wonen langs de Hullenweg en Borglaan)

Hoe verder?

- Nader onderzoek naar bestaande waarden (cultuurhistorie, landschap en archeologie)
- Uitwerking landschappelijke en stedenbouwkundig opzet
- Wijziging omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)



Natuurlijk wonen langs
De Loop met ruimte voor
water, landschap en natuur



Uw inbreng telt!

- Welke waarden en kenmerken van dit gebied vindt u belangrijk?
- welke voorzieningen en functies kunnen we hier goed combineren met ruimte voor (tijdelijke) waterberging en landschap?

Laat uw ideeën en suggesties achter via de digitale ideeënbus op onze website. Ook kunt u hier een vragenlijst over het plan invullen.



Gebied 3 Oost

Belangrijke landschappelijke uitgangspunten

- Creëren van groene en aantrekkelijke dorpsentree langs Norgeweg
- Afstand tot Kaatsweg houden om het landschap en Roderesch open te houden
- Voortzetten van (bestaande) groene long door Roden (Mensinge – Terheijl)
- Terugbrengen van houtwallen en singels. Draagt bij aan ruimte voor groen en water én een aantrekkelijke woonomgeving

Kenmerken nieuwe bebouwing

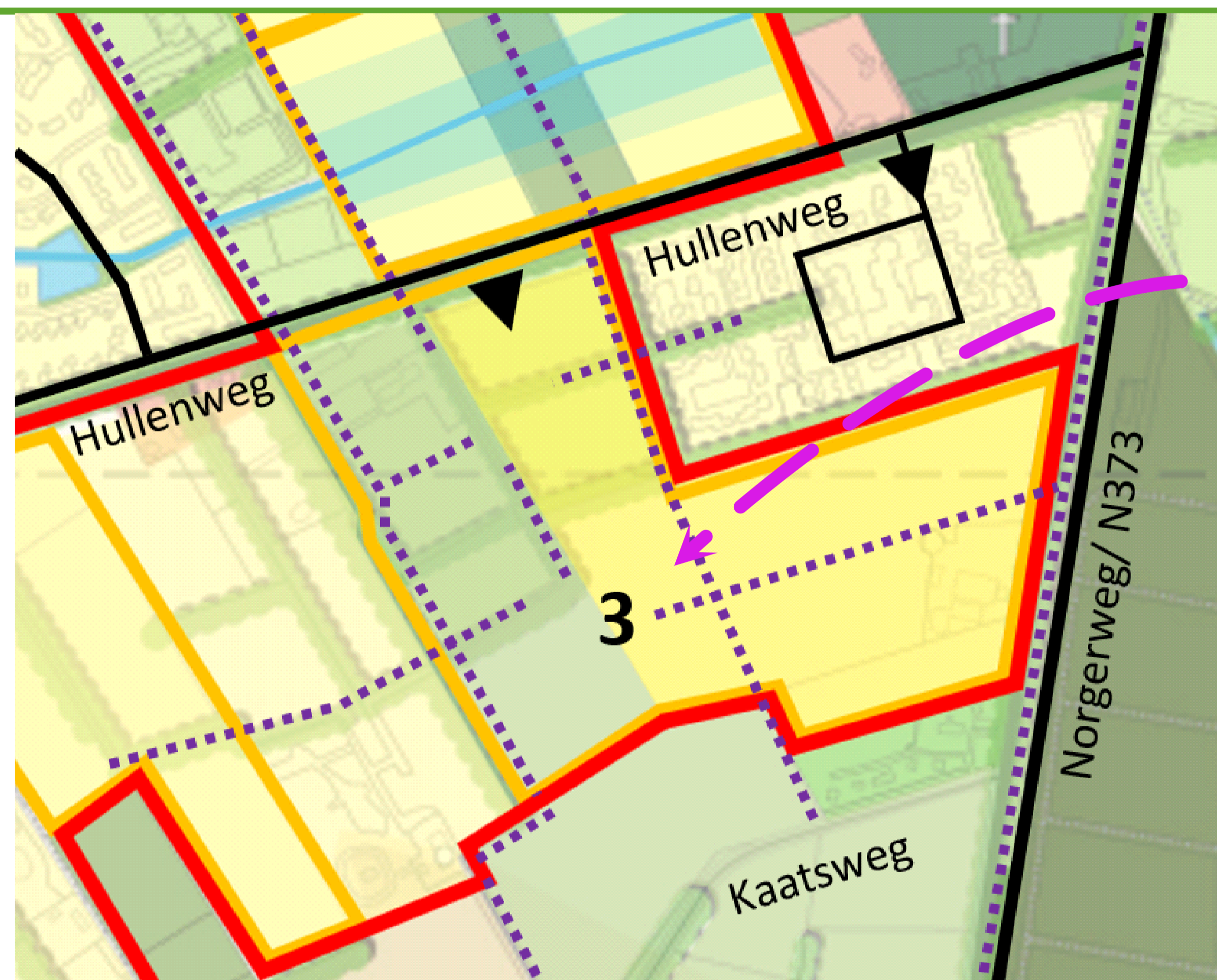
- Landelijk wonen op erven met agrarisch ogende bebouwing langs Norgeweg
- Centraal in het woongebied mix van woningtypen
- Ook ruimte voor appartementen met vier lagen, bijvoorbeeld aan de rand van de nieuwe groene long
- Zachte overgang aan zuidzijde vanuit de nieuwe bebouwing richting Kaatsweg

Verkeersaspecten

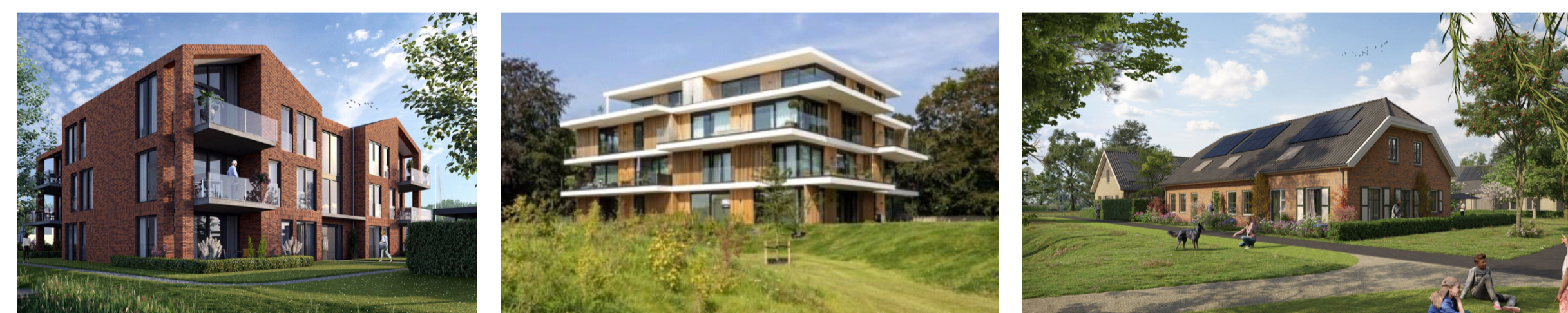
- Directe fietsverbinding naar bestaande bushaltes
- Meerdere verbindingen voor fietsers en voetgangers, in alle richtingen
- Centrale ontsluiting voor autoverkeer op Hullenweg. Onderzoek naar verkeersintensiteit en eventuele maatregelen loopt
- Parkeren op minder zichtbare plekken

Hoe verder?

- Gesprekken en onderzoek voor andere locatie vv ONR
- Uitwerking stedenbouwkundige plan
- Wijziging omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)



Wonen omringd door groen
als de nieuwe dorpsentree



Uw inbreng telt!

- Welke functies en voorzieningen passen volgens u goed thuis in de (nieuwe) groene long?
- Voor welke doelgroepen moet er volgens u vooral gebouwd worden in Roden Zuid? en waarom?



Laat uw ideeën en suggesties achter via de digitale ideeënbus op onze website. Ook kunt u hier een vragenlijst over het plan invullen.

Gebied 4 West

Belangrijke landschappelijke uitgangspunten

- Afstand tot Kaatsweg houden om het landschap en Roderesch open te houden
- Nieuwe bebouwing inpassen in het lineaire landschapspatroon (langs waterlopen)
- Draagt bij aan ruimte voor groen en water én een aantrekkelijke woonomgeving
- Behouden van hoogteverschillen/reliëf – de overgang van de es (Roderesch) naar beekdal (Steenbergerloop)
 - Hoogteverschillen aandachtspunt voor waterhuishouding:
Water vasthouden en vertraagd afvoeren via grasvelden, plantsoenen en sloten extra belangrijk om verdroging en wateroverlast te voorkomen

Kenmerken nieuwe bebouwing

- Mix van verschillende woningtypen
- Zachte overgang aan zuidzijde vanuit de nieuwe bebouwing richting Kaatsweg

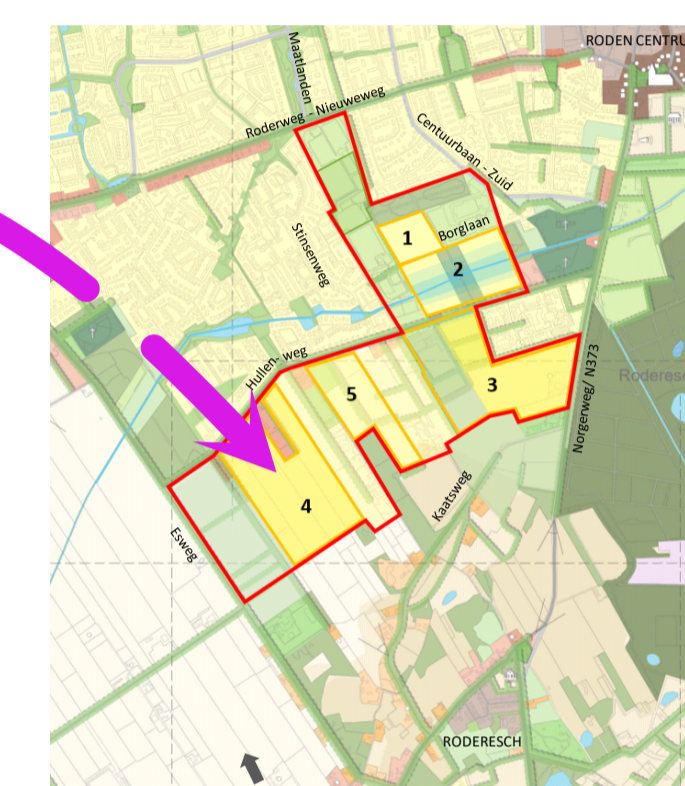
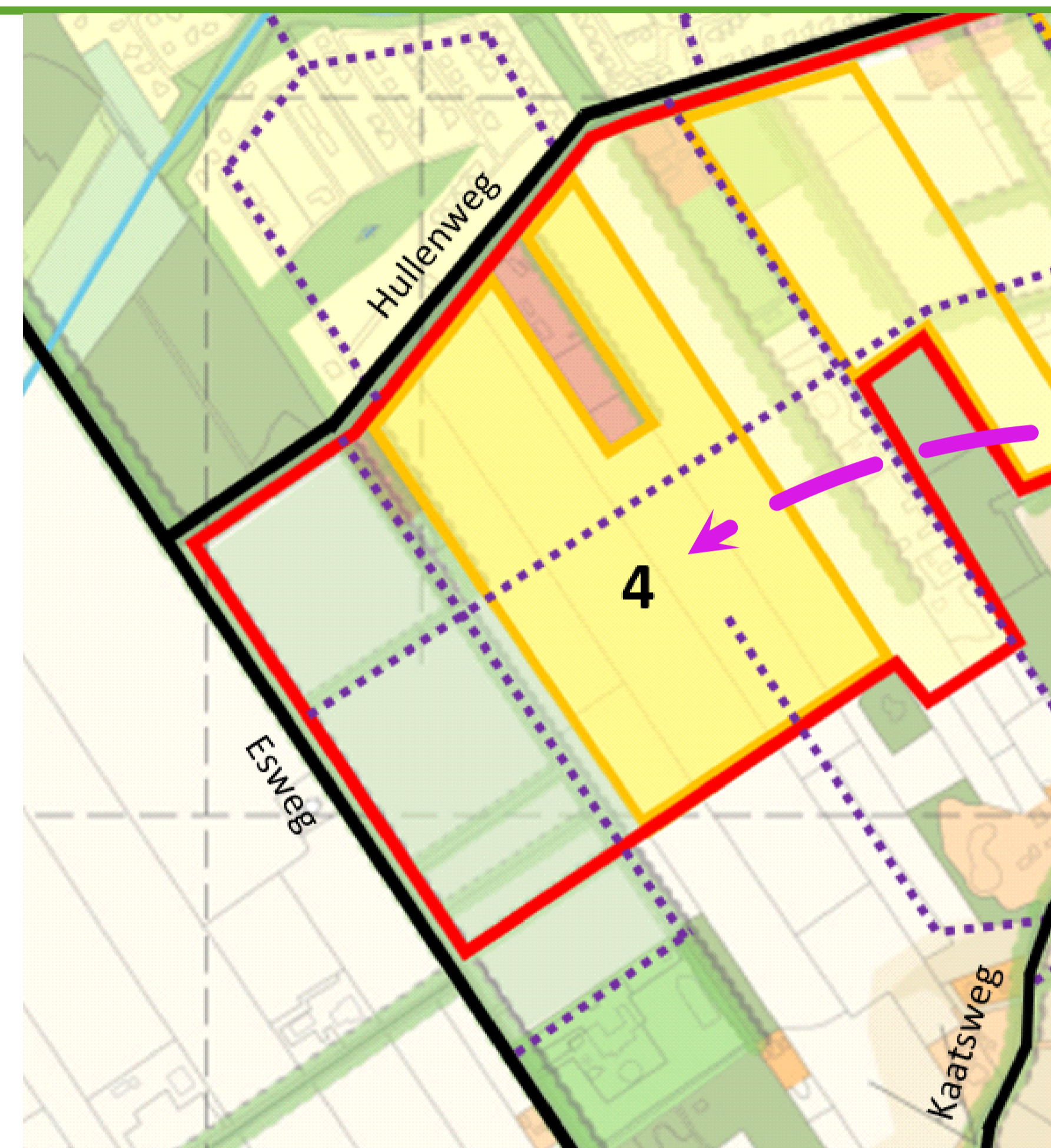
Verkeersaspecten

- Creëren van directe fietsverbinding naar bestaande bushaltes
- Meerdere verbindingen voor fietsers en voetgangers, in alle richtingen
- Centrale ontsluiting voor autoverkeer op Hullenweg. Onderzoek naar verkeersintensiteit en eventuele maatregelen loopt
- Parkeren op minder zichtbare plekken

Hoe verder?

- Uitwerking stedenbouwkundige plan
- Wijziging omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)

Wonen in het
esdorpenlandschap



Uw inbreng telt!

- Wat vindt u belangrijk bij de ontsluiting van de nieuwe woongebieden? Volgens het gemeentelijk beleid staat 'de fiets op 1', wat u betreft ook?
- Wat vindt u belangrijk bij de inrichting van de openbare ruimte en straten binnen de nieuwe woongebieden?



Laat uw ideeën en suggesties achter via de digitale ideeënbus op onze website. Ook kunt u hier een vragenlijst over het plan invullen.

Gebied 5 Midden

Belangrijke uitgangspunten voor landschappelijke inpassing van bebouwing

- Nieuwe bebouwing inpassen in het bestaande besloten landschap (tussen singels en houtopstanden)
- De lage ligging vraagt meer ruimte voor water- en groen (hoeveelheid verharding beperken), zodat pieken in neerslag kunnen worden opgevangen en wateroverlast voorkomen
- Zachte overgangen vanuit de nieuwe bebouwing naar de randen van het gebied

Kenmerken nieuwe bebouwing

- Landelijke uitstraling
- Lagere aantallen, vanwege lage ligging minder verhard/bebouwd oppervlak
- Meerdere woningtypen mogelijk

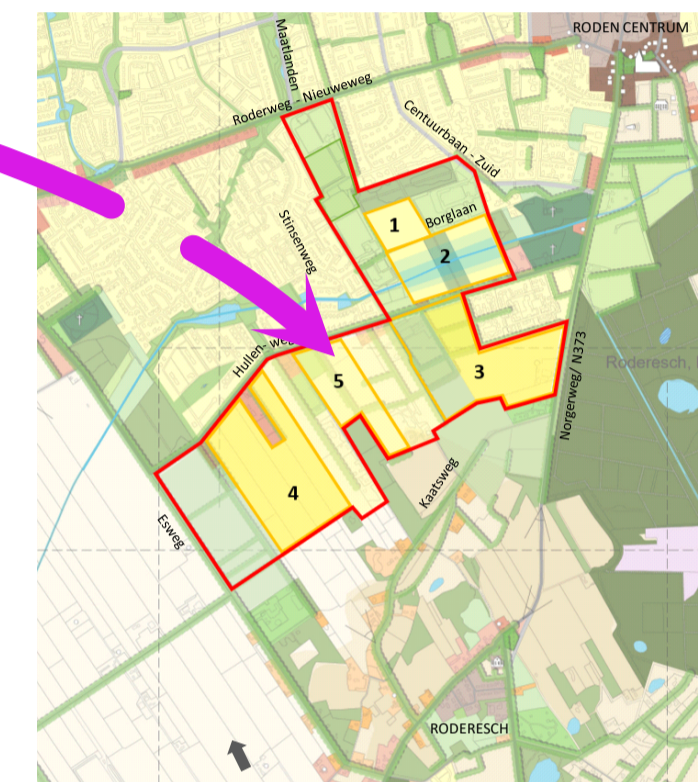
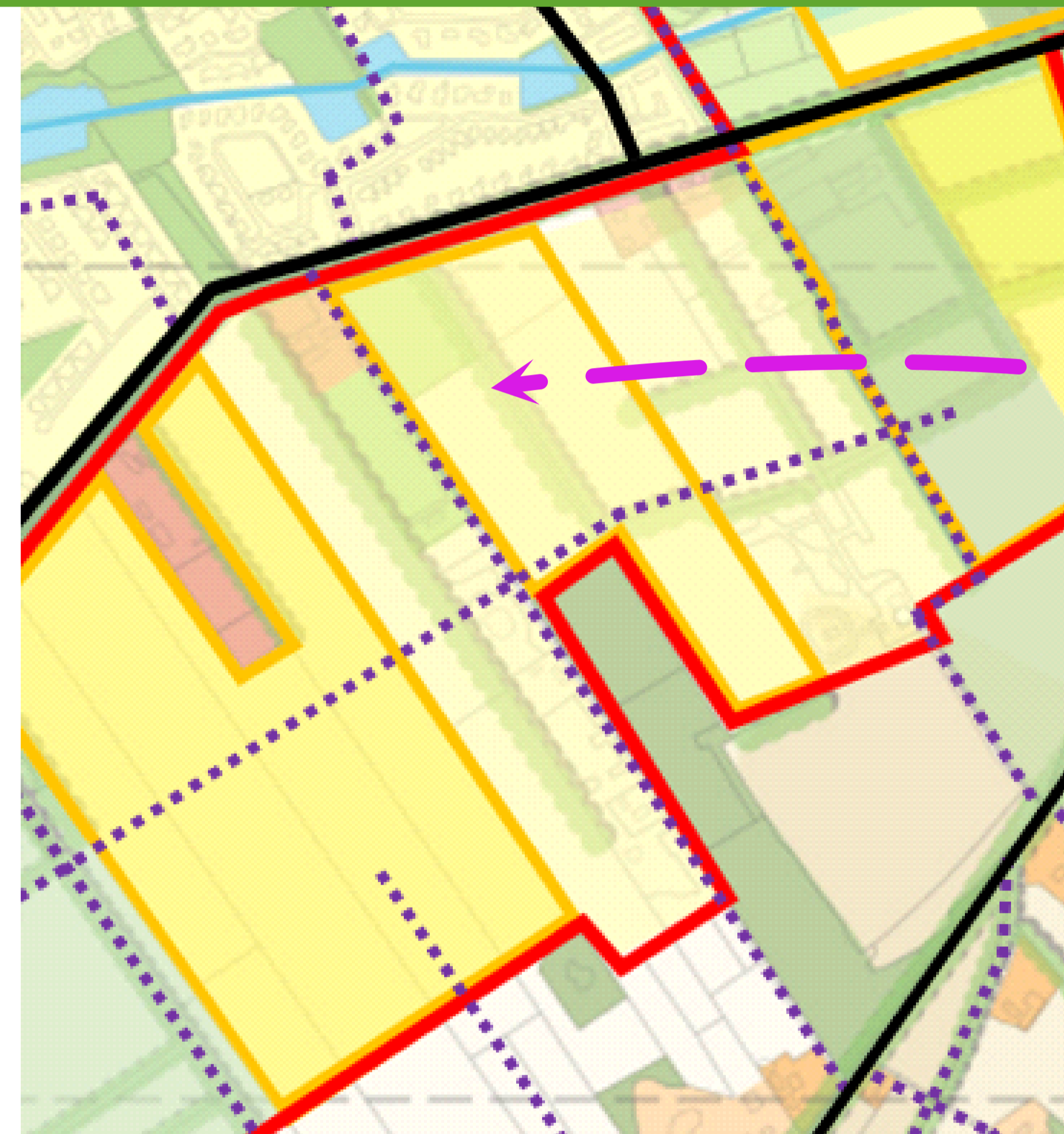
Verkeersaspecten

- Creëren van directe fietsverbinding naar bestaande bushaltes
- Meerdere verbindingen voor fietsers en voetgangers, in alle richtingen
- Centrale ontsluiting voor autoverkeer op Hullenweg. Onderzoek naar verkeersintensiteit en eventuele maatregelen loopt

Hoe verder?

- Uitwerking stedenbouwkundige plan
- Wijziging omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)
- Prioriteit ligt vooralsnog bij andere deelgebieden (dit gebied later in de fasering)

Landelijk wonen in een besloten en groen landschap



Uw inbreng telt!

- Zijn er recreatieve routes of verbindingen die volgens u verbeterd kunnen worden?
- Heeft u ideeën hoe we Roden Zuid tot één van de mooiste, groenste en meest duurzame woongebieden kunnen maken?

Laat uw ideeën en suggesties achter via de digitale ideeënbus op onze website. Ook kunt u hier een vragenlijst over het plan invullen.

