

Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid

Inhoud

Inleiding	4
1. Locatie	5
2. Opgaven in het gebied	6
2.1 Omgevingsvisie Noordenveld	6
2.2 Coalitieakkoord	7
2.2.1 Leefbare dorpen en wijken, woningbouw en dorpsplannen	7
2.2.2 Duurzaamheid: integraal en wijkgericht benaderd	7
2.2.3 Economie en werkgelegenheid	7
2.2.4 Sport en sportaccommodaties	7
2.2.5 Cultuur en onderwijs	7
2.2.6 Beheer openbare ruimte, fiets en verkeerveiligheid	8
2.3 Water	8
2.3.1 Stedelijke WaterOpgave	8
2.3.2 Steenbergerloop	9
2.3.3 Uitgangspunten gebiedsplan water	9
2.4 Sport	10
2.4.1 De Hullen	10
2.4.2 Hockeyvereniging HMC Roden	11
2.4.3 Korfbalvereniging Noordenveld	11
2.4.4 Tennisvereniging R.E.O.	12
2.4.5 Manege De Hulhorst	12
2.4.6 ONR-Roden	13
2.4.7 VV Roden	14
2.4.8 Overig sport	15
2.4.9 Uitgangspunten gebiedsplan sport	15
2.5 Verkeer	15
2.5.1 Herinrichting Hullenweg	15
2.5.2 Doorgaand verkeer centrum Roden	15
2.5.3 Fiets- en wandelpaden	16
2.5.4 Uitgangspunten gebiedsplan verkeer	16
2.6 Wonen	16
2.6.1 Woningbehoefte Roden	16
2.6.2 Voormalige camping De Beukenhof	19
2.6.3 Pilot Klein Wonen in de natuur	20
2.6.4 Uitgangspunten gebiedsplan wonen	20
2.7 Overige opgaven	21
2.7.1 Recreatie	21
2.7.2 Vitale vakantieparken	21
2.7.3 Zorg	21
2.7.4 Onderwijs	22
2.7.5 Uitgangspunten gebiedsplan overige opgaven	22
3. Plan van aanpak gebiedsplan Roden Zuid	23
3.1 Probleemstelling	23
3.2 Doel	23
3.3 Resultaat	23
3.4 Afbakening opdracht	24

3.5	Projectorganisatie	24
3.6	Planning	25
3.7	Financiën	26
3.8	Risicofactoren	26

Inleiding

Op 13 maart 2019 heeft een informerende bijeenkomst met de raad plaatsgevonden over de woningbouw in Roden. Het dorp kent verschillende inbreidingslocaties met bijbehorende plancapaciteit¹. Uit woningmarktonderzoek van Companen (2015) en KAW (2019) blijkt dat Roden een grotere woningbouw behoefte heeft dan dat zij inbreidingslocaties kent. Er moet gekeken worden naar uitbreidingslocatie. Roden Zuid is een logische locatie als je naar de stedenbouwkundige contouren van Roden kijkt.

In 2018 heeft uw Raad voor de Beukenhoflocatie een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw. De haalbaarheid van de locatie is onderzocht en stuit tegen een aantal beperkingen. Dit gaf aanleiding om iets breder naar het gebied te kijken en er blijken verschillende opgaven in het gebied te liggen. De opgaven water, sport, verkeer en wonen vragen om een integrale aanpak. Keuze voor één opgave heeft direct consequenties voor het ruimte gebruik van een andere opgave. Alle opgaven dienen daarom goed afgewogen te worden met de daarbij behorende keuzes en ruimtegebruik. Op deze manier kunnen we overwogen en verantwoord omgaan met de opgaven in Roden Zuid.

In de informerende bijeenkomst met de raad over Woningbouw is voorgesteld om een gebiedsplan op te stellen voor Roden Zuid waar de verschillende opgaven in het gebied ruimte dienen te krijgen. In 2017 heeft de gemeente de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. De Omgevingsvisie is een koers- en inspiratiedocument voor de gemeente. Daarnaast is het Coalitieakkoord 2018 vastgesteld. Als tussenstap om tot uitvoering te komen van de Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord wordt het gebiedsplan Roden Zuid opgesteld. Een plan met mogelijke scenario's en projecten.

De locatie Roden Zuid wordt in hoofdstuk 1 beschreven. In de startnotitie brengen wij vervolgens de verschillende opgaven in Roden Zuid in beeld. Enerzijds is er door onderzoek al veel informatie over het gebied bekend. Anderzijds zijn er lopende onderzoeken waarvan de resultaten in de loop van 2019 worden verwacht. In hoofdstuk 2 gaan we in op de opgaven. Elke paragraaf wordt afgesloten met de uitgangspunten per opgave. Deze onderwerpen komen terug in het gebiedsplan. De uitkomsten van de onderzoeken die reeds zijn uitgezet voor de vier opgaven moeten worden verkend en vertaald voor Roden Zuid. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe we het gebiedsplan aanpakken en waar we rekening mee houden.

Uiteindelijk worden alle gegevens verwerkt in een gebiedsplan; Hét Gebiedsplan voor Roden Zuid!

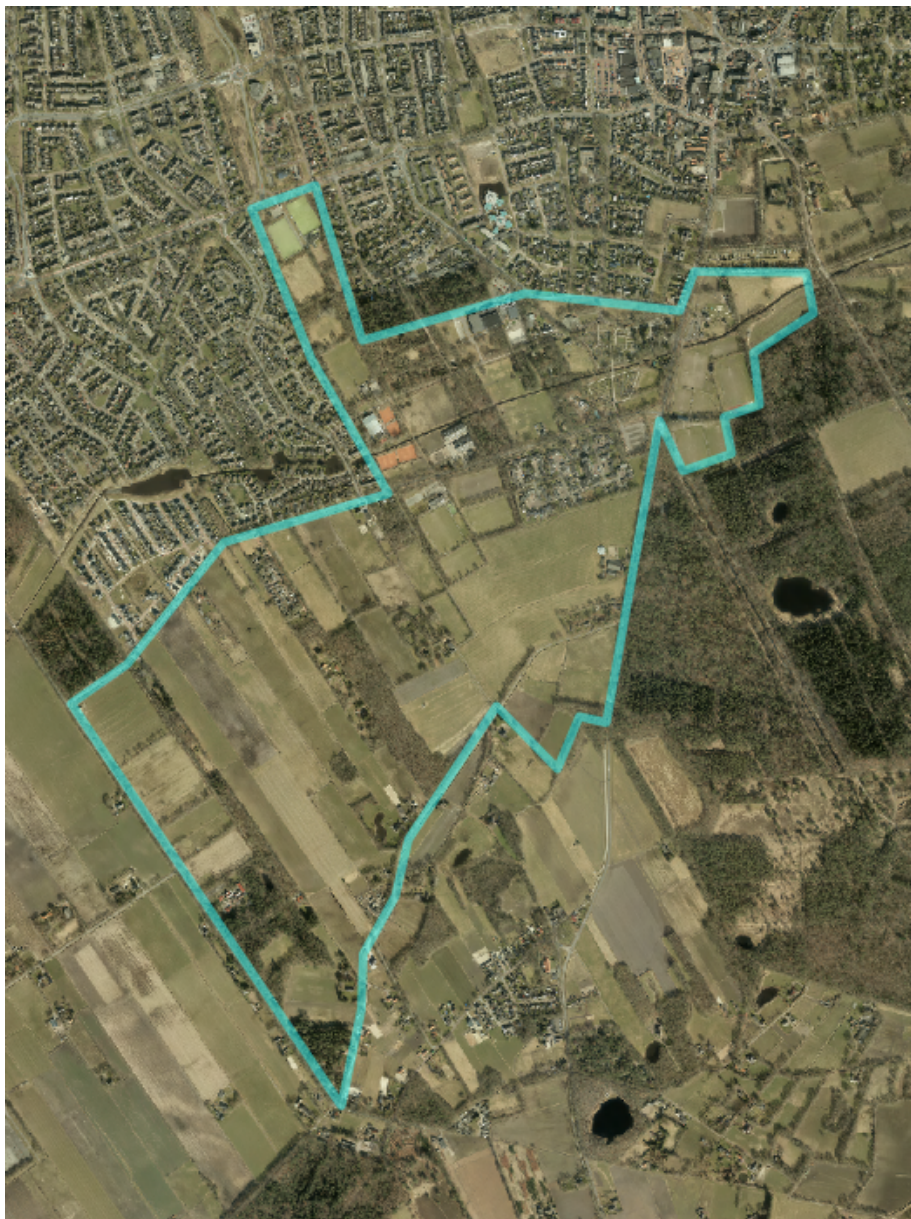
In het voorliggend document vragen wij u de gemeenteraad formeel om te mogen starten met het Gebiedsplan Roden Zuid.

¹ In een informerende bijeenkomst wordt de gemeenteraad verder bijgepraat over de diverse inbreidingslocaties.

1. Locatie

Roden Zuid is een breed begrip en in de startnotitie houden wij vooralsnog bewust het gebied zo groot mogelijk om zo alle opgaven de ruimte te kunnen bieden. In het gebiedsplan komen we uiteindelijk terug met het uiteindelijke plangebied en ruimte behoefte per opgave.

In onderstaande kaart zijn de contouren aangegeven. Het is grof weg gezegd het gebied tussen Norgerweg, Kaatsweg en Esweg. Het gebied Roden Zuid maakt onderdeel uit van de groene zuidrand van Roden. Het is een gebied met een grote variatie aan landschappen en functies. We vinden er bospercelen, houtwallen, verschillende sportaccommodaties (voetbal, korfbal, hockey, tennis, sporthal, manège en zwembad), campings, begraafplaats, woonzorgcomplex, bedrijven, wegen, erfbeplanting, weilanden en losse bebouwing. Het gehele aangegeven gebied is ruim 190 hectare groot.



2. Opgaven in het gebied

In de inleiding gaven we het al aan dat er verschillende opgaven in Roden Zuid liggen namelijk: water, sport, verkeer, wonen en overige opgaven. De opgaven moeten integraal bekeken worden. Het is namelijk zo als we kiezen voor één opgave heeft het gelijk consequenties voor de andere opgaven. Dit kan bijvoorbeeld betekenden dat we een opgave niet kunnen realiseren of maar deels.

Het doel is om tot een gebiedsplan voor Roden Zuid te komen. Een gebiedsplan werpt een eerste integrale blik op de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van Roden Zuid. Vanuit een uitgebreide analyse van de verschillende structuren zoals groen, water, sport, verkeer, wonen en overige opgaven, worden in woord en beeld de ontwikkelingspotenties inzichtelijk gemaakt wat resulteert in een goed onderbouwde gebiedsplan. In het gebiedsplan worden vervolgens projecten beschreven die opgepakt kunnen worden. Een gebiedsplan kan ook kaders geven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn of verschillende scenario's. Met behulp van kaartmateriaal en onderbouwende tekst wordt het gebiedsplan toegelicht. Een gebiedsplan is niet statisch, maar wordt steeds aangepast aan actuele ontwikkelingen, behoeften en projecten.

Voordat we aan een gebiedsplan gaan beginnen is het goed om in beeld te hebben welke ambities er liggen voor Roden (Zuid). In de volgende twee paragrafen gaan we in op de vastgestelde stukken de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 en het Coalitieakkoord 2018. Vervolgens komen de opgaven aan bod.

2.1 Omgevingsvisie Noordenveld

De Omgevingsvisie Noordenveld 2030 is in 2017 vastgesteld. De kernbegrippen zijn in onze gemeente zijn: groen, duurzaam, leefbaar, transparant en ondernemend. In de visie zijn zeven ambities vastgesteld namelijk:

1. Duurzame gemeente
2. Vitale samenleving
3. Fietsgemeente
4. Netwerksamenleving
5. Hooggewaardeerde landschappen
6. Voorzieningen en bevolking in balans
7. Veenhuizen Werelderfgoed

In de omgevingsvisie is het volgende specifiek vastgesteld voor Roden over de thema's: water, sport, verkeer en wonen.

- Sterke en veelzijdige woonkern
- Landschappelijke omgeving is aantrekkelijk
- Voorzieningen cluster mogelijk van onderwijs, cultuur, sport en zorg
- Wonen op Beukenhof
- Recreatieve verbinding Mensinge – Terheijl
- Maatlanden vormt de groene zone tussen de landschappen en bebouwing van noord en zuid
- Steenbergerloop heeft een natuurlijke inrichting
- Beekdallandschap wordt door inwoners beleefd

- Relatie met omringende landschap is versterkt.
- Groene elementen lopen vanuit omliggende landschap door in woonwijken

2.2 Coalitieakkoord

In het raadsakkoord zijn die onderdelen opgenomen waarover in de gemeenteraad zeer breed overeenstemming is. Hieronder zijn de belangrijkste punten voor wat betreft Roden Zuid opgenomen.

2.2.1 Leefbare dorpen en wijken, woningbouw en dorpsplannen

- Er komt binnen een jaar een meerjarenplan woningbouw (voor de komende 8 jaar) waarin potentiële behoeftevariëaties (vraag) en aanbod op elkaar worden afgestemd. De ingezette woningbouwprojecten worden voortgezet en het credo 'bouwen naar behoefte' blijft leidend. Daarbij wordt vooral uitgegaan van cijfers en afspraken binnen het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen. De sociaal demografische opbouw is hierin van belang. Het meerjarenplan betreft zowel sociale woningbouw als de particuliere woningvoorraad. Daarnaast wil Noordenveld behalve voor ouderen ook aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen; binnen het meerjarenplan wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Inbreiding gaat vóór uitbreiding met respect voor de 'groene longen'.
- Ruimtelijke kwaliteit is het perspectief van waaruit gekeken wordt naar ontwikkelingen.

2.2.2 Duurzaamheid: integraal en wijkgericht benaderd

- Noordenveld werkt aan een duurzame samenleving.
- Nieuwbouwprojecten worden zonder gasaansluiting opgeleverd en huizen worden zoveel mogelijk energieneutraal (in de gebruiksfase) gebouwd.

2.2.3 Economie en werkgelegenheid

- De toerisme- en recreatiesector is een belangrijke en imago-bepalende sector en zorgt voor werkgelegenheid in Noordenveld. Uitvoering van het programma Vitale Vakantieparken vindt plaats conform het afgesloten bestuursconvenant.
- Noordenveld heeft op cultureel en recreatief gebied veel te bieden. Verkend wordt op welke manier, samen met de gehele toeristische sector, het toerisme in Noordenveld meer op de kaart gezet kan worden en op welke wijze de gemeente daarin ondersteuning kan bieden.

2.2.4 Sport en sportaccommodaties

- Er komt een sportbreed 'Integraal Sport Accommodatie Plan' (ISAP), dat voortbordurt op de reeds gedane inventarisatie van Sport Drenthe en dat in samenspraak met de diverse verenigingen wordt opgesteld. Met dit plan wordt in kaart gebracht wat de behoeften van de verschillende verenigingen zijn en hoe en wanneer deze worden gerealiseerd. Ter voorkoming van desinvesteringen wordt bij de opstelling van het ISAP rekening gehouden met de lange termijn en met mogelijke samenwerkingsverbanden. Aan een goed en toekomstbestendig plan, gebaseerd op samenwerking, zijn we bereid substantieel bij te dragen. Plannen die er al liggen worden snel opgepakt, mits passend binnen dit uitgangspunt.

2.2.5 Cultuur en onderwijs

- Aan bewegingsonderwijs wordt zeer veel waarde gehecht, mede vanuit de zwaarwegende preventie-gedachte.

2.2.6 Beheer openbare ruimte, fiets en verkeerveiligheid

- In Noordenveld wordt gewerkt met eenduidige verkeersregels (o.a. voorrang) en de verkeerssituaties worden uniform ingericht. Specifieke aandacht is er voor het onderhoud van wegen en bermen.
- Over “Noordenveld op fietse” wordt beter en meer gecommuniceerd; in het bijzonder over de mountainbikeroutes.

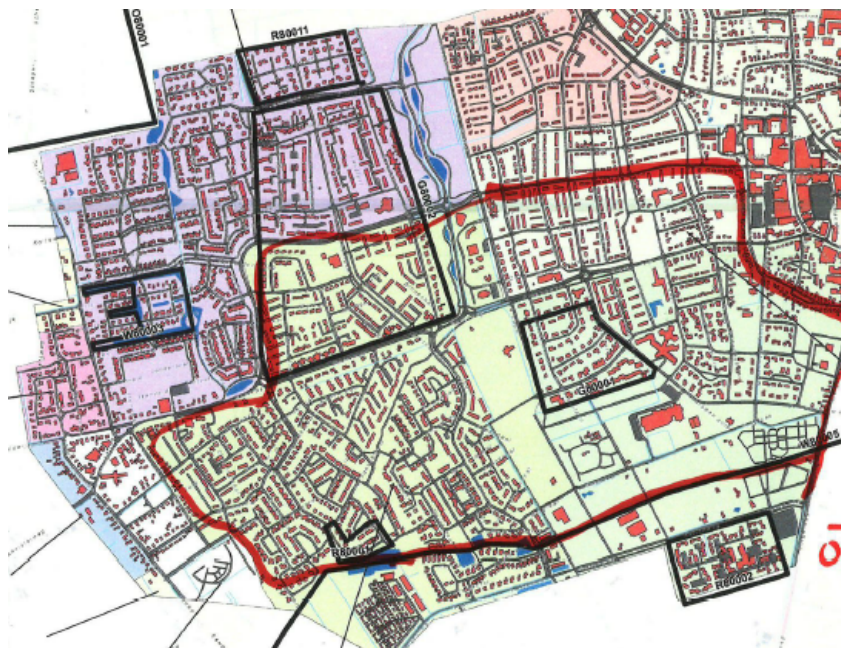
2.3 Water

Water is een steeds belangrijkere opgave. Dit heeft onder meer te maken met de klimaatverandering. Daarnaast is in het verleden onvoldoende rekening gehouden bij bouwplannen met het water. In de onderstaande paragrafen gaan we in op de opgaven in Roden Zuid.

2.3.1 Stedelijke WaterOpgave

De stedelijke wateropgave (SWO) bestaat uit de aanpak van wateroverlast door overstromend oppervlaktewater, de aanpak van wateroverlast in relatie tot de rioolcapaciteit en de aanpak van grondwateroverlast in bebouwd gebied. De gemeente werkt hierin samen met het Waterschap Noorderzijlvest.

Voor de SWO is o.a. naar de twee noordelijke woningbouwgebieden Roderveld en Hullenveld gekeken en Roden Zuid. Zie kaart welk gebied het betreft.



In het verleden zijn er bij de bouwplannen onvoldoende rekening gehouden met het water. Om deze reden moet er 77.000 m³ waterberging gevonden worden in Roden Zuid. De minimale inspanning van de gemeente is 38.500 m³. De ruimte beslag komt neer op circa 6 hectare. Voor de locatie van de wateropvang wordt gekeken naar hoogtekarten. Het is logisch om op laag gelegen gronden ruimte voor water te vinden. De omgeving rond de Steenbergerloop zijn in het

gebied de lager gelegen gronden. De overige 38.500 m³ is de verantwoording van het waterschap.

Bij de genoemde 6 hectare is nog geen rekening gehouden met de klimaatadaptatie. Voor de klimaatadaptatie moeten we rekening houden met circa plus 10%. De concrete getallen volgen als we de stresstest hebben uitgevoerd. De stresstest klimaatadaptatie wordt voor de gehele gemeente door het Waterschap Noorderzijvest uitgevoerd. In het najaar van 2019 worden de uitslagen verwacht.

Bij nieuwe planontwikkelingen is de wateropgave sterk afhankelijk van de inrichting en functies. Een nieuwe invulling van de Roden Zuid zal leiden tot een toename aan verharde oppervlak. De huidige situatie is nu voor het overgrote deel onverhard. Bij een toename aan verhard oppervlak moet worden voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap Noorderzijvest. Dit houdt in bij een toename aan verharde oppervlak in stedelijk gebied groter dan 750 m² dat er compenserende maatregelen nodig zijn. Vuistregel is 10% oppervlak reserveren voor compensatie.

2.3.2 Steenbergerloop

In Roden Zuid ligt de Steenbergerloop. Het gebied rondom de Steenbergerloop en Steenbergerloop zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe aangeduid als beekdal. Alle beekdalen en restanten daarvan zijn in Drenthe als provinciale archeologische kernkwaliteit aangemerkt. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is een functieverandering niet haalbaar.

Het toevoegen van functies in een beekdalgebied heeft vaak tot gevolg dat er meer verharding wordt gerealiseerd en dat de ruimte nog intensiever wordt gebruikt. Realisatie in het beekdalgebied lijkt daarom niet haalbaar. De omliggende omgeving van het plangebied is al behoorlijk ingevuld met bebouwing en we zoeken al compensatie voor de twee bovengelegen wijken. Om een eventuele functieverandering te realiseren dienen we in gesprek te gaan met de provincie Drenthe voor de eventuele (on)mogelijkheden.

Ter plaatse van het Beekdal gebied is bovendien sprake van storende lagen in de ondergrond. Dit kan effect hebben op grondwaterstanden en infiltratiemogelijkheden ter plaatse. Dit dient verder uitgezocht te worden.

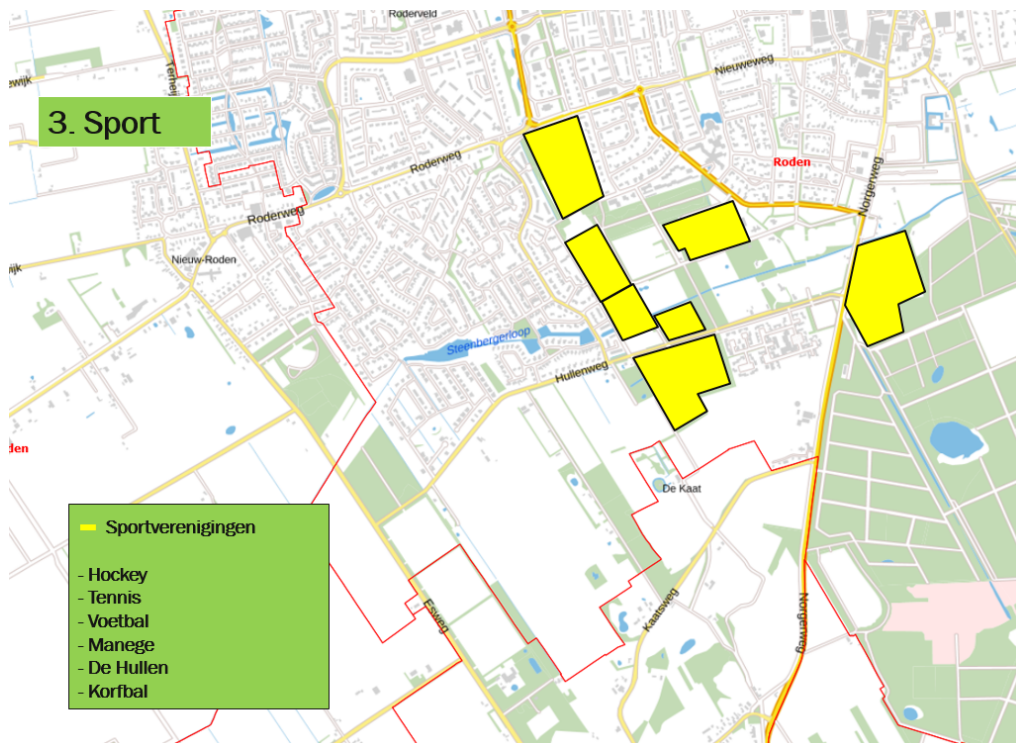
2.3.3 Uitgangspunten gebiedsplan water

- In het plangebied moet sowieso 6 hectare plus 10% ingericht worden voor waterberging (inclusief klimaatadaptatie).
- Transformatie ter hoogte van de Steenbergerloop, waar het gebied is aangeduid als beekdal in de provinciale omgevingsverordening, zijn functieveranderingen en toevoegen van functies niet haalbaar. De eventuele mogelijkheden moeten worden onderzocht gezamenlijk met de provincie.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) Ruimtelijke kwaliteit is het perspectief van waaruit gekeken wordt naar ontwikkelingen. Steenbergerloop heeft daarom een natuurlijke inrichting en het Beekdallandschap wordt door inwoners beleefd. Relatie leggen met omringende landschap en het landschap versterken.

2.4 Sport

Er wordt gewerkt aan een sportbreed 'Integraal Sport Accommodatie Plan' (ISAP). De ISAP is een inventarisatie die gezamenlijk met sportverenigingen is gemaakt. De huisvestigingsbehoeften en wensen van sportverenigingen worden op deze manier in kaart gebracht. De meeste wensen moeten nog op tijd en geld worden gezet. Bovendien laten we nog onderzoeken of al die wensen reëel zijn op basis van bevolkingsontwikkeling en (verwachte) ontwikkelingen in de sportsector. De resultaten van het onderzoek worden verwachting in de loop van 2019.

Hieronder zijn voor Roden Zuid alvast de relevante gegevens rondom sport opgenomen. In de afbeelding zijn de locaties van sport weergegeven en circa 28 hectare is in Roden Zuid in gericht voor sport.



2.4.1 De Hullen

Sportcentrum De Hullen staat aan Ceintuurbaan Zuid in Roden en bestaat uit:

- Een overdekt zwembad.
- Twee sporthallen van 48 x 28 x 7 meter met elk een scheidingswand.
- Drie squashbanen.
- Een danszaal.
- Kleedkamers.
- Een horecagedeelte.
- Beachvelden.

Om het sportcentrum ligt een parkeerplaats voor ongeveer 140 auto's.

De sporthallen worden relatief goed gebruikt, het zwembad minder. Dit is ook een van de conclusies van het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte. Enkele jaren geleden heeft de gemeenteraad een voorstel tot sluiting van het zwembad afgewezen. Het gehele sportcentrum kost de gemeente jaarlijks €650.000,-.

In het kader van het sportbehoefteonderzoek is de behoefte aan sporthal- en gymzaal- en zwembadcapaciteit nader gedefinieerd. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat het verstandig is om op korte termijn na te denken over een lange termijn strategie voor een optimaal, toekomstbestendig en duurzame gebruik van het sportcentrum. Bij een nieuwe ontwikkeling kunnen (nieuwe) duurzame energiebronnen worden overwogen zoals koude-warmte opslag, Riothermie, aanleg van een ijskelder, gebruik van aardwarmte te realiseren of anders.

2.4.2 Hockeyvereniging HMC Roden

Mixed Hockey Club (MHC) Roden heeft ca. 300 leden en 18 teams. De club heeft een duidelijk regiofunctie voor Noordenveld, Leek en Marum.

Accommodatie

De club beschikt over 2 zand ingestrooide kunstgrasvelden en een clubgebouw met kantine en kleedkamers. De club is groot circa 21.148 m². Het oostelijk gelegen kunstgrasveld voor het clubgebouw hebben we in gebruik gegeven aan MHC (verhuurd). Het andere westelijke veld hebben wij overgedragen aan Stichting Kunstgrasveld Hockey Roden en het clubgebouw hebben we in erfpacht overgedragen aan MHC.

Toekomstplan

In 2019 wil de club het veld voor het clubgebouw vervangen door een waterveld. Een andere wens van de vereniging is: in de wintermaanden meer uren in de sporthal in Roden.

De gemeente en MHC hebben een overeenkomst afgesloten dat MHC mee wil werken aan een verhuizing als de gemeente plannen heeft op de locatie. Als richting wordt aangegeven: de velden van voetbalvereniging ONR of naar het noordwesten van Roden, zodat de club meer leden uit Leek en omgeving kan aantrekken.

2.4.3 Korfbalvereniging Noordenveld

Korfbalvereniging (KV) Noordenveld heeft ca. 170 leden verdeeld over 12 teams.

Accommodatie

De vereniging huurt een natuurgrasveld van 12.000m² van de gemeente. De conclusie van het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte is, dat dit ruim voldoende is. De vereniging onderverhuurt een deel van de velden aan boogschuttersvereniging Roderpijl.

In 2014 heeft de vereniging het clubgebouw voor 10 jaren in eigendom overgenomen. De afgelopen jaren heeft de vereniging geïnvesteerd in het clubgebouw. Ook de komende jaren staan investeringen op het programma.

Toekomstplan

De vereniging heeft samen met de korfbalbond een toekomstplan gemaakt. De wensen van de vereniging om toekomstbestendig te blijven zijn:

- Een kunstgrasveld volgens de nieuwe norm van minimaal 48 x 44 meter.
- Minimaal vier kleedkamers van 15m².
- Een scheidsrechters-, was- en EHBO-ruimte volgens de normen.
- De locatie: huidige of een andere locatie.

Daarnaast staat de vereniging open voor huisvesting van een of meerdere scholen op de accommodatie.

2.4.4 Tennisvereniging R.E.O.

Tennisvereniging REO heeft ca. 450 leden. De gronden zijn door de gemeente uitgegeven in erfpacht. De vereniging bestaat uit:

- Een clubgebouw met kantine, kleedkamers en een buitenterras.
- 10 buitenbanen.
- Een padelbaan.
- Een tennishal met drie banen.

De vereniging is tevreden over (de locatie van) de tennisaccommodatie en heeft geen belang bij een verhuizing.

De afgelopen jaren heeft de vereniging veel geïnvesteerd in de accommodatie. Pas geleden heeft de vereniging een padelbaan aangelegd en binnenkort volgt de tweede. Ook heeft de vereniging de kleedruimtes en douches gerenoveerd, alle kozijnen vernieuwd en LED geplaatst in lichtmasten en de hal.

Toekomstplan

Samen met de andere tennisverenigingen heeft REO een toekomstplan gemaakt. De komende jaren wil de tennisvereniging investeren in:

- Een tweede padelbaan.
- Renovatie van de tennishal.
- Een nieuw dak voor het clubgebouw.
- Zonnepanelen.

Tot slot wil de vereniging graag een grotere maatschappelijke rol. De vereniging denkt aan een jeu de boules baan, kinderopvang en dagbesteding.

2.4.5 Manege De Hulhorst

Rij- en Menvereniging Mensinghe is eigenaar van manege De Hulhorst aan de Hullenweg. De vereniging is financieel gezond en doet zelf de exploitatie. De vereniging heeft nog een lopende schuld van €100.000 vanwege de aankoop van de manege van de gemeente.

De vereniging organiseert allerlei activiteiten zoals ponykampen, wedstrijden en verjaardagsfeestjes. Verder heeft de vereniging een deel van de manege verhuurd aan een familie die paard- en ponyrijlessen aanbiedt. Ongeveer 150 kinderen en volwassenen uit Noordenveld maken gebruik van de lessen. In de zomer gebruikt vereniging Volksvermaken de manege voor het maken van de Rodermarkt praalwagens.

Accommodatie

De totale oppervlakte is ca. 31.111 m², waarvan de helft als uitloopveld. Daarnaast pacht de vereniging een kleiner veld aan de Hullenweg gepacht van ons. De manege bestaat uit:

- Twee rijhallen. De oudste hal is 40 jaren oud, de jongste 18.
- 30 boxen en 10 stands om de paarden te stallen.
- Een schuur (hoo kiep) van 12,5 x 20 meter met daarachter mestopslag.
- Een royale buitenbak.
- Een crossterrein.

Toekomstplan

De manege voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving. Bovendien wil de vereniging graag een derde hal met paardenbak, meer ruimte rondom de manege, meer parkeerplaatsen en een veilig ruiterspad naar het aangrenzende bos. Daarom heeft de vereniging samen met de gemeente onderzoek laten doen naar de toekomstbestendigheid van de bestaande manege. Conclusies van het onderzoek zijn:

- De oudste rijhal heeft veel achterstallig onderhoud.
- In het dak van de oudste rijhal zit asbest dat verwijderd moet worden vóór 1 januari 2024.
- De stalling van de paarden moet worden aangepast aan nieuwe wetgeving. Stands voor paarden en pony's zijn al verboden.
- De opslag van mest moet anders.
- Het up to date maken van de manege kost €1.2 miljoen.

De vereniging heeft nu samen met de gemeente onderzoek laten doen naar een toekomstbestendige manege op een andere locatie. Het verenigingsbestuur heeft twee mogelijke nieuwe locaties 'op het oog': aan het einde van de Hullenweg in Roden en aan de Norgerweg /Kaatsweg in Roden.

Na het onderzoek bepalen we samen met het verenigingsbestuur of:

1. Het reëel is te investeren in de bestaande manege.
2. Het verstandiger is een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige manege te laten bouwen op een andere locatie.

2.4.6 ONR-Roden

Voetbalvereniging ONR heeft ca. 365 leden. De vereniging bestaat uit 21 teams: 14 jeugdteams, 5 seniorenteams, een 35+ team en een 45+ team. Naast een veldafdeling heeft de vereniging ook een zaalvoetbalafdeling met 9 seniorenteams.

Accommodatie

De gronden zijn door de gemeente uitgegeven voor erfpacht. De vereniging heeft een kantine met kleedkamers in eigendom. De vereniging huurt 3 wedstrijdvelen en een trainingsveld met een totale oppervlakte van 61.534 m² van ons. Een deel van het trainingsveld bestaat uit een kunstgrasveld van Stichting G-voetbal Noordenveld.

Volgens het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte heeft de vereniging in de toekomst 1 extra wedstrijd- en 1 extra trainingsveld nodig.

Ook de voetbalverenigingen in Noordenveld hebben samen een toekomstplan gemaakt. Wensen van VV ONR zijn bijvoorbeeld:

- Een kunstgrasveld.
- Renovatie / uitbreiding van het clubgebouw.
- Nieuwe kleedkamers voor meisjes voetbal.
- Verdere verduurzaming van het clubgebouw.
- Twee nieuwe lichtmasten.
- Een beregeningssysteem en verbetering van de drainage en doelmonden.
- Voetpad betegelen en herstellen van veldafrostering.

2.4.7 VV Roden

VV Roden heeft ca. 800 leden en is daarmee een van de grootste sportverenigingen in Noordenveld. De vereniging heeft meer jeugdleden dan senioren. Het aantal leden groeit nog steeds.

VV Roden richt zich niet alleen op eigen en potentiële leden, maar ook op andere (maatschappelijke) organisaties: Groningen Atletiek afdeling Roden gebruikt het clubgebouw en scholen gebruiken de kleedkamers en velden van de voetbalvereniging.

Accommodatie

De accommodatie aan de Norgerweg in Roden bestaat uit een voetbal- en atletiekaccommodatie.

De accommodatie van VV Roden bestaat uit:

- een nieuw clubgebouw met kantine en kleedkamers;
- een verouderd gebouw met kleedkamers en opslagruimte midden op de accommodatie;
- een tribune langs het hoofdveld;
- drie wedstrijdvelen van natuurgras;
- twee jeugdwedstrijdvelen van natuurgras;
- een volwaardig trainingsveld van natuurgras;
- een oefenhoek van natuurgras.

Het clubgebouw, het verouderde gebouw met kleedkamers en opslagruimte en de tribune zijn in eigendom van de voetbalvereniging. De vereniging huurt de velden van ons.

Groningen Atletiek afdeling Roden beschikt over:

- een 400 meter baan van natuurgras;
- een verspringbak met een kunststoffen aanloopbaan;
- een kunststoffen atletiekdeel voor onder andere hoogspringen;
- een half verharde kogelstootbak;
- een kooi voor discuswerpen.

Wij zijn eigenaar van de atletiekaccommodatie, die de atletiekvereniging huurt van ons.

De afgelopen jaren is het aantal leden van VV Roden aanzienlijk gestegen, vooral door een toename van het aantal jeugdleden en voetballende meisjes. Hierdoor zijn het enige trainingsveld en de oefenhoek onvoldoende om alle teams te kunnen laten trainen.

De eerste resultaten van het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte laten zien dat VV Roden inderdaad een tekort heeft aan trainingsvelden. Volgens de normen heeft VV Roden twee volwaardige trainingsvelden nodig, terwijl de vereniging een volwaardig trainingsveld en een oefenhoek heeft.

Toekomstplan

Om het probleem op te lossen heeft VV Roden een toekomstplan gemaakt voor de accommodatie. De voetbalvereniging heeft het plan gemaakt met medegebruiker Groningen Atletiek afdeling Roden. Het plan bestaat uit 2 fasen:

1. De aanleg van een kunstgrasveld voor VV Roden en verbetering van het trainingsveld aan de noordoostkant van het complex.

2. De aanleg van een 70 x 90 natuurgrasveld voor de voetbal- en atletiekvereniging en nieuwe atletiekvoorzieningen.
3. De club is zeer tevreden over het complex en heeft geen behoefte aan verplaatsing.

2.4.8 Overig sport

In het gebiedsplan kan eventueel het clusteren van sport, maatschappelijk functies en onderwijs worden meegenomen. In het vervolg worden meer functies in beeld gebracht met het oog van clusteren. Ook worden andere verenigingen in Roden in kaart gebracht. Wellicht dat er nog meer kansen zijn voor het groeperen van sportverenigingen.

In het onderzoek kunnen de speelveldjes in de wijk ook worden meegenomen.

2.4.9 Uitgangspunten gebiedsplan sport

- De resultaten van de ISAP worden half 2019 verwacht en moeten worden meegenomen in het plan.
- De verwachting is dat de merendeel van de sportverenigingen in Roden Zuid wel verandering wil. De verandering kan zijn verplaatsing, clustering van voorzieningen of samenwerking met andere clubs (kleedkamers, kantine, etc), speelvelden & gymzalen.
- Verandering of verplaatsing van De Hullen meenemen in het gebiedsplan.
- Het onderzoek van de manage over de (on)mogelijkheden van de manege op de huidige locatie wordt half 2019 verwacht.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) stimuleren clustering van voorzieningen. De ISAP zet in op voorzieningen en bevolking in balans. Sport en onderwijs proberen te clusteren om zo het bewegingsonderwijs te stimuleren.

2.5 Verkeer

In het gebied Roden Zuid spelen drie grotere opgaven vanuit verkeer, namelijk de herinrichting Hullenweg, onderzoek doorgaand verkeer centrum Roden en Fiets op 1.

2.5.1 Herinrichting Hullenweg

In het uitvoeringsprogramma GVVP is het herinrichten van de Hullenweg opgenomen. Momenteel voldoet de inrichting van de Hullenweg niet. Inhoudelijke richting uit GVVP: eenduidig inrichten als gebiedsontsluitingsweg, binnen de bebouwde kom. Een inritconstructies op 30 km-zijwegen, rode rabatstroken en rode kruisingsvlakken. De geschatte kosten zijn circa €500.000,-.

Bij het eenduidig inrichten als gebiedsontsluitingsweg horen fietsvoorzieningen. Dit begint met een vrij liggend fietspad of voldoende brede fietsstroken. Vanuit de Fiets op 1 moet de Hullenweg heringericht worden en moet je de fietser de ruimte geven. De rode rabatstroken en rode kruisingsvlakken zijn in eerste instantie niet aan de orde, deze voldoen niet aan de richtlijnen voor inrichting van een gebiedsontsluitingsweg. Eventueel kan er gedacht worden aan het verleggen van het tracé van de Hullenweg of een alternatieve fietsroute.

2.5.2 Doorgaand verkeer centrum Roden

Er loopt een onderzoek naar maatregelen om het doorgaand (zwaar) verkeer uit het centrum van Roden te weren. De gemeente heeft de wens om de Heerestraat en de Raadhuisstraat verkeersluw te maken, zodat de kwaliteit van het winkel- en verblijfsgebied kan worden verbeterd. Met een verkeersluwe Raadhuisstraat kan de verbinding tussen het winkelcentrum, de Brink en

het Landgoed Mensinge worden verbeterd en komt het terrassengebied bij Hotel Onder de Linden beter tot zijn recht.

Bij deze opgave wordt gedacht aan verschillende oplossingsrichtingen. Een oplossing kan zijn om de oplossing te zoeken in het bestaande netwerk namelijk via de Hullenweg, de Ceintuurbaan en de Maatlanden. Een andere mogelijke oplossing voor de verkeershinder in het centrum zou kunnen zijn de aanleg van een nieuwe verbinding tussen de Maatlanden (N372) en de Norgerweg (N373). Een combinatie van deze oplossingen is ook denkbaar. Of een andere maatregel.

Onderdeel van het onderzoek is het helder krijgen wat de effectiviteit van voorgestelde maatregelen op de verkeersstromen is. Ook worden intensiteiten doorgerekend richting 2030/2040. Dit op basis van autonome groei en het toevoegen van mogelijke extra functies in het gebied. Toevoegen van functies genereert extra verkeer dat zich (redelijk voorspelbaar) verspreid op het huidige wegennet. Voor wat betreft de sportvoorzieningen is naar verwachting dat de hoeveelheid sport gelijk blijft in het gebied. Extra woningen leveren meer verkeer op. Een woonwijk van 200 woningen, gevarieerd type, kan al snel 1.400 ritten per dag genereren. Deze ritten zouden zich nu moeten afwikkelen op het bestaande netwerk.

2.5.3 Fiets- en wandelpaden

De gemeente heeft de ambitie om dé fietsgemeente te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen staat de fiets op 1. Door het gebied lopen een aantal belangrijke fietsroutes. Waar mogelijk moet deze structuur versterkt worden of worden uitgebreid bij nieuwe ontwikkelingen. Verder kan er gedacht worden aan mountainbike routes of het aanleggen van wandelpaden.

2.5.4 Uitgangspunten gebiedsplan verkeer

- De Hullenweg moet worden heringericht.
- Onderzoeksresultaten doorgaand verkeer centrum zijn na de zomer gereed.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord): De fiets staat op 1. Bij de planvorming rekening houden met de fietser en eventueel realisatie van nieuwe fiets- en/of mountainbikepaden. Over “Noordenveld op fietse” wordt beter en meer gecommuniceerd; in het bijzonder over de mountainbikeroutes. Verder worden verkeerssituaties uniform ingericht.

2.6 Wonen

In de volgende subparagraaf gaan we in op de opgave wonen. Allereerst gaan we in op de woningbehoefte van Roden. KAW heeft speciaal voor de startnotitie een quickscan gemaakt vooruitlopend op het RGA woningmarktonderzoek. De verwachting is dat het onderzoek in het najaar van 2019 gereed is. KAW maakt tevens een verdiepingsslag voor de gemeente Noordenveld. De quickscan geeft een beeld hoe de woningmarkt specifiek in Roden eruit ziet. Vervolgens gaan we nog twee subparagrafen in op de locatie voormalig camping Beukenhof en pilot klein wonen in de natuur.

2.6.1 Woningbehoefte Roden

Roden is de grootste kern van Noordenveld. Toch heeft Roden de afgelopen jaren een relatief klein aandeel van de groei van de gemeente kunnen realiseren (ongeveer 45%). Dit terwijl vanuit het regionale onderzoek een behoorlijke marktvraag wordt voorzien. Zoals eerder bleek bestaat de groei die vanuit de stad overvloedt voornamelijk uit (jonge) gezinnen. Dit is juist de groep waar Roden de afgelopen jaren weinig aanbod voor heeft gehad. De mate van groei die in Noordenveld

gerealiseerd kan worden is ook sterk aanbod gestuurd, en het juiste aanbod was niet aanwezig. Zowel uit de cijfers als uit verklaringen van makelaars blijkt dat veel gezinnen zijn uitgeweken naar Leek om daar een woning te bouwen. Exemplarisch: in Roden zijn tussen 2015-2017 47 woningen nieuw bijgebouwd, in Leek waren dit in dezelfde periode 100 woningen.

De prognose in het regionale onderzoek uit 2017 wijst op een groeiversnelling in de eerstkomende jaren: 90 tot 115 huishoudens per jaar voor de gemeente Noordenveld. Die groeiversnelling komt voornamelijk door een nog forsere instroom uit de stad Groningen waar de ruimte op ontwikkellocaties knelt. En die versnelling kan indien geschikt aanbod aanwezig is grotendeels landen in de kernen Roden en Peize. In onderstaande tabel is onderscheid gemaakt tussen een prognose voor het dorp Roden op basis van de trend uit het verleden (Roden als 45% van totale groei) en een prognose waarvan wordt uitgegaan van nieuw aanbod waardoor 65% van de potentiële groei in Roden gerealiseerd kan worden.

Gemeente Noordenveld	Lokale vraag	Regionale vraag	Totale vraag
Trend	30 / jaar	35 / jr	65 / jr
Prognose tot 2022	30 / jr	60 - 85 / jr	90-115 / jr
Prognose 2022-2030	15 / jr	20-30 / jr	10-50 / jr
Dorp Roden	Lokale vraag	Regionale vraag	Totale vraag
Trend	15 / jaar	20 / jr	35 / jr
Prognose tot 2022(trend)	20 - 25 / jr	20 - 25 / jr	40 - 50 / jr
Prognose tot 2022(potentie)	20 - 25 / jr	40 - 55 / jr	60 - 75 / jr
Prognose 2022-2030(trend)	0 - 10 / jr	5 - 25 / jr	5 - 25 / jr
Prognose 2022-2030(potentie)	0 - 10 / jr	10 - 35 / jr	10 - 35 / jr

Figuur 4 - Prognoses en verwachting per tijdsvak (tot 2030)

Een belangrijk onderscheid moet gemaakt worden tussen de korte en lange termijn. De verwachting is dat de komende jaren de druk vanuit de stad onverminderd hoog blijft. Hoe sneller nu goed aanbod geboden kan worden hoe meer er nu nog mee geprofiteerd kan worden.

Als Roden het juiste aanbod kan bieden houden we opgeteld rekening met 500-550 woningen voor Roden tot 2030. In de figuur op de volgende pagina is een onderscheid gemaakt in huur, koop en soort woning.

De druk op de Roder woningmarkt zal dus de komende jaren aanzienlijk zijn. We moeten ons realiseren dat wanneer er onvoldoende kan worden voorzien in marktconforme nieuwbouw, de consequentie is dat de druk op de bestaande voorraad alleen maar groter wordt. Met alle negatieve gevolgen van dien voor onze inwoners, voor wie het steeds moeilijker zal worden om een vervolgstap in de wooncarrière te zetten omdat zij moeten concurreren met instromers van buiten de gemeente (vergelijk de druk uit de stad Groningen).

In Roden zijn ook verschillende inbreidingslocaties te vinden. In een informerende bijeenkomst met de raad over Inbreidingslocaties worden alle locaties besproken. Als alle inbreidingslocaties gerealiseerd worden dan kunnen we tussen de 325-435 woningen realiseren (mede afhankelijk van de plancapaciteit). Dit is zeer optimistisch en naar alle waarschijnlijkheid zullen er locaties afvallen. Daarnaast weten we ook dat het tot ontwikkeling brengen van binnendorpse locaties vaak een zeer langdurig proces is. Dit betekent dat er meer woningen gezocht moeten worden in een uitbreidingslocaties. In Roden Zuid zoeken we sowieso ruim 100 woningen. Als we uitgaan van 20 woningen per hectare dan is ons zoekgebied minimaal 5 hectare. De definitieve aantallen worden

duidelijk na de informerende bijeenkomst met de raad over de inbreidingslocaties in Roden en het definitieve RGA woningmarktrapport en de verdiepingsslag Noordenveld.

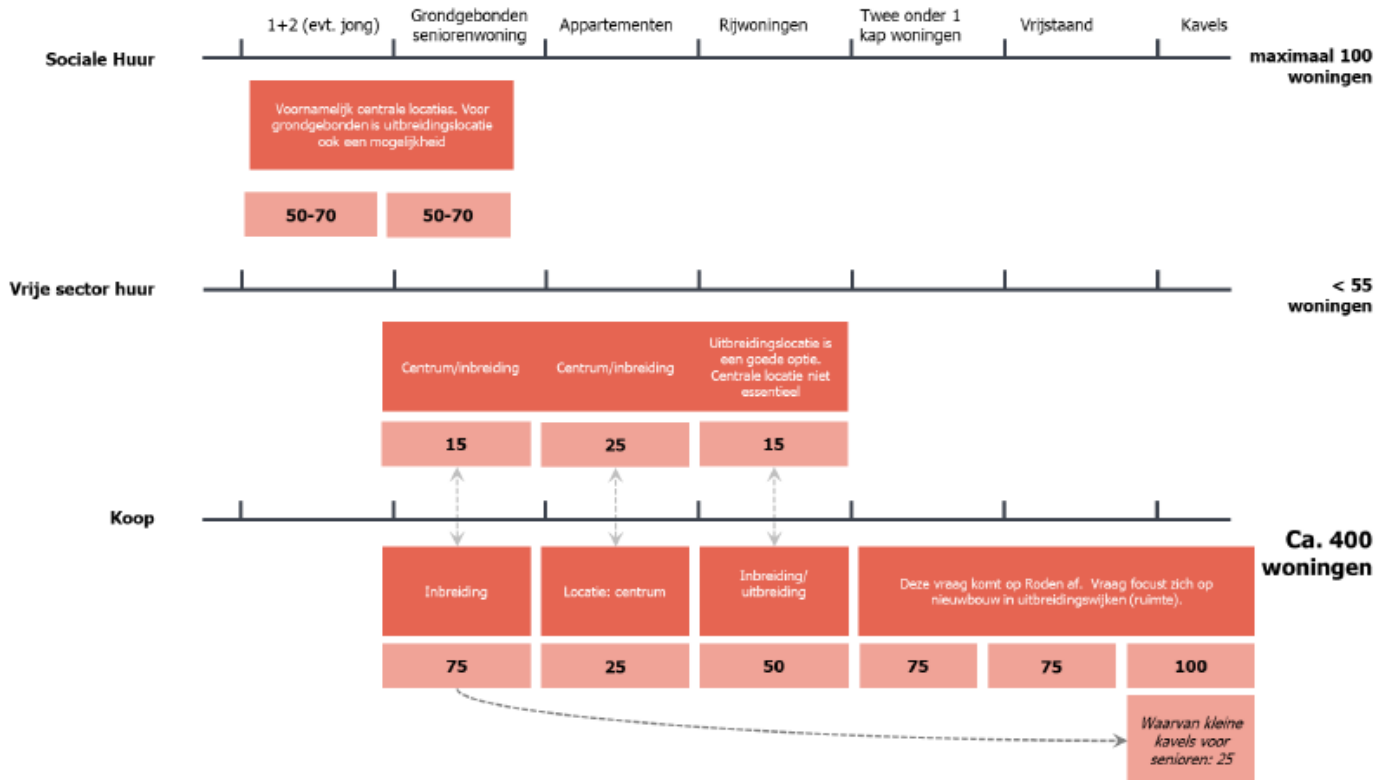
Uit de quickscan komen nog de volgende conclusies:

1 Verschil tussen verleden en toekomstperspectief

De druk op de woningmarkt in Groningen resulteert in een verhuisstroom naar de grotere kernen buiten de stad. Roden is 1 van deze kernen. De afgelopen jaren is het aanbod in de nieuwbouwmarkt te gering om juist de groep huishoudens die wegtrekt uit de stad (gezinnen) te binden. Om deze reden is de waargenomen groei in Roden kleiner dan je zou verwachten. Dit komt grotendeels door het ontbrekende aanbod. Indien Roden op korte termijn (tussen nu en de komende 5-10 jaar) een geschikt aanbod voor deze doelgroep kan realiseren, dan kan Roden nog behoorlijk groeien.

2 Biedt het juiste product

In onderstaand figuur is de specifieke vraag naar het type product uitgesplitst. Het grootste hiaat in het huidige aanbod zijn gezinswoningen in de nieuwbouw. Met afronding van Roderveld IV is dit type product nog amper aanwezig. In vergelijkbare kernen zoals Leek en Zuidhorn, worden nieuwbouw gezinswoningen wel aangeboden (en verkocht).



3 Goede fasering is essentieel

Hoe verder we kijken met prognoses hoe troebeler het beeld wordt. In dit stuk beredeneren we hoe Roden optimaal van de huidige markt en groei kan profiteren. Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat marktomstandigheden veranderen. Groningen kan bijvoorbeeld toch een enorme bouwlocatie ontwikkelen, of wellicht vindt er iets anders plaats waardoor de vraag voor Roden kleiner is dan verwacht. In dat geval is het essentieel om de eventueel grotere (uitbreidings)locaties van Roden goed in te plannen. Dergelijke locaties moeten zowel ruimtelijk als procedureel op een nette manier worden afgehecht. Zo blijft het karakter van het dorp behouden. Niemand heeft baat bij een wijk die half afgebouwd is.

4 Durf op nieuwe locaties nieuwe concepten te hanteren

In het vorige RGA-onderzoek staat al: "Voor de reeds geplande uitleglocaties is een extra inspanning nodig om te komen tot meer onderscheidende kwaliteit: ten opzichte van de alternatieven in de stad Groningen en ten opzichte van de kernen onderling." Dit geldt nog steeds. Roden is als kern onderscheidend en moet dit ook uitstralen in haar woningbouwprogramma. Ook vanuit makelaars klinkt de wens om te komen met een uniek aanbod, om zo een diverse groep gezinnen iets unieks te kunnen bieden.

2.6.2 Voormalige camping De Beukenhof

In 2006 heeft de gemeente Noordenveld de voormalige camping "De Beukenhof" (hierna: 'de locatie') aan de Borglaan aangekocht. De naastgelegen woning aan Borglaan 3 heeft de gemeente ook in eigendom. Op 31 januari 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de voormalige camping "De Beukenhof" aan de Borglaan in Roden tot woningbouw te onderzoeken. De haalbaarheid van de locatie is onderzocht en stuit tegen een aantal beperkingen. Hieronder een opsomming van de bevindingen:

- Op het gebied van geluidhinder van wegverkeer en bodem geldt bij transformatie naar wonen een onderzoekopgave. Dit zal redelijkerwijs tot maximaal kleine beperkingen leiden.
- Op het gebied van water is sprake van een belemmering voor het project. In de provinciale omgevingsverordening is het gebied aangewezen als beekdal, alwaar nieuwe andere functies niet zijn toegelaten.
- Er ligt een waterbergingsopgave in rondom het plangebied van de omliggende woonwijken Hullenveld en Roderveld.
- Op het gebied van bedrijven en milieuzonering gelden grotere belemmeringen. De basis van goede ruimtelijke ordening is, dat er sprake is van voldoende scheiding van hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Uitzondering op dit principe zijn gebieden waar bewust is gekozen voor functiemenging. Ter plaatse van de projectlocatie en omgeving is in de huidige situatie sprake van een sport/recreatiegebied. De gronden rondom dit gebied zijn te kenmerken als rustig woongebied. Er is in de huidige situatie sprake van een scheiding van hinderveroorzakende functies (sport/recreatie) en hindergevoelige functies (wonen). Om te bepalen wat een acceptabele afstand tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functie wordt in de ruimtelijke planvorming gebruik gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Zowel een veldsportcomplex als een sporthal valt onder milieucategorie 3.1 met een aan te houden richtafstand van 50 meter, voor het aspect geluid. Dit betekent dat de eerste 50 meter vanaf de plangrens redelijkerwijs niet geschikt is om een rustig woon- en leefklimaat te realiseren.
Daarnaast geldt voor een veldsportcomplex dat lichthinder een mogelijk milieuprobleem is. Voor lichthinder zijn geen richtafstanden bepaald, maar geldt een zogenaamde zorgplicht (artikel 2.1 Activiteitenbesluit). Deze zorgplicht kan betekenen dat door realisatie van een woongebied op deze locatie beperkingen moeten worden gesteld aan de verlichting en beperkingen in de gebruiksduur van de verlichting. Dit is nadelig voor de sportverenigingen in de omgeving. Momenteel zijn er geen beperkingen gesteld.
- Op het gebied van ecologie is gezien het braakliggende terrein het nodige te verwachten. Dit hoeft voor een nodige ontwikkeling geen belemmering te zijn behalve tijd.

- Volkshuisvestelijk is de ontwikkeling niet wenselijk omdat het project niet in een grotere opgave kan worden gezien. De woningbehoefte in Roden is naar een gemengd programma. De locatie is te klein en te geïsoleerd dat je het apart moet bekijken. De mogelijkheid ligt dan bij excellent wonen of levensloopbestendig.
- Op financieel gebied ligt er een risico van de naheffing. Als er voor 1 januari 2021 een onherroepelijk bestemmingsplan ligt voor woning- of utiliteitsbouw dan is de gemeente verplicht om de verkoper binnen een maand €300.000,- te betalen. De financiële haalbaarheid is niet doorgerekend, maar de verwachting is gezien uit te geven gebied, de boekwaarde en de naheffing dat de haalbaarheid onder druk ligt.
- Op basis van archeologie, ecologie veiligheid en lucht zijn geen grote risico's te verwachten. Wel zal bij het vervolg veldonderzoeken uitgevoerd dienen te worden.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de plancapaciteit voor Roden onvoldoende is. De locatie Beukenhof kan tegemoet komen aan een klein deel van de vraag naar woningen in Roden.

Het gebied kent een aantal beperkingen. De grootste is de milieuzonering die op het gebied rust waardoor een deel van de grond niet gebruikt kan worden voor een eventuele woningontwikkeling. Dit komt in combinatie met het woningprogramma (beperkt aantal woningen) de financiële haalbaarheid niet ten goede. Daarnaast is de wateropgave en de ligging in het beekdal beperkend voor de Beukenhof.

Bij de gemeente komen geregeld verschillende initiatieven binnen voor de Beukenhof. Te denken valt aan de Knarrenhof, een Ecodorp, een zelfvoorzienend project, etc.

2.6.3 Pilot Klein Wonen in de natuur

De gemeente heeft bij de provincie Drenthe aangegeven mee te willen doen aan de Testlab Verkenning nieuwe natuur en klein wonen (Tiny Houses). De inzet van het voorstel is om een Testlab op te zetten, waarin de mogelijkheden voor (klein) wonen om bij te dragen aan doelstellingen rondom natuur, klimaat, wonen en aanvullende functiecombinaties worden onderzocht. Roden Zuid wordt gezien voor de locatie voor (klein) wonen in de natuur. Ook wordt gedacht Vitale Vakantieparken hierbij genoemd. De provincie participeert in de pilot mee voor €15.000,- en de gemeente voor €5.000,-. In het vervolg willen we de pilot een plaats geven in Roden Zuid.

2.6.4 Uitgangspunten gebiedsplan wonen

- De quickscan van KAW geeft inzicht in de woningvraag van Roden. Tot 2040 is de woningvraag 500-550 woningen.
- Het bovengenoemde groeiscenario en aannemen dat alle inbreidingslocaties ingevuld gaan worden dan houdt Roden nog een woningbehoefte van sowieso 100 woningen. In de wetenschap dat niet alle geïdentificeerde potentiële inbreidingslocaties tot daadwerkelijke ontwikkeling zullen worden gebracht, is het reëel om te veronderstellen dat de concrete resterende woningbehoefte zeker hoger is.
- De resultaten van de RGA Woningmarktonderzoek en de verdiepingsslag voor de gemeente Noordenveld worden in het najaar verwacht.
- Pilot (klein) wonen in de natuur wordt meegenomen.
- Ruimte houden voor andere wooninitiatieven in Roden Zuid.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) wonen op de Beukenhof en sterke en veelzijdige woonkern. Ruimtelijke kwaliteit is het perspectief van waaruit gekeken wordt naar ontwikkelingen. Groene elementen lopen vanuit omliggende landschap door in woonwijken.

Noordenveld werkt aan een duurzame samenleving. Nieuwbouwprojecten worden zonder gasaansluiting opgeleverd en huizen worden zoveel mogelijk energieneutraal (in de gebruiksfase) gebouwd.

2.7 Overige opgaven

In Roden Zuid kennen we al een paar overige opgaven. Echter moeten we ook rekening houden met andere opgaven die nieuw kunnen zijn en die ook een plek kunnen krijgen in Roden Zuid. Hieronder wordt ingegaan op de reeds bekende opgaven.

2.7.1 Recreatie

Roden Zuid is voor de recreatie van de bewoners van Roden en omgeving van belang. Het biedt aantrekkelijke wandel en fietsmogelijkheden en ook voor de ruitersport biedt het mogelijkheden. Bij de planontwikkeling voor de Roden Zuid verdient het ontwikkelen van aantrekkelijke wandelmogelijkheden aandacht, bijvoorbeeld langs de Steenbergerloop. Binnen en buitensport en recreatie kunnen op een bijzondere manier samengaan in dit gebied. Ook kan gedacht worden aan het integreren en samenwerking bij een eventuele clustering van sport. Gedacht kan worden aan fitness circuit, hardlooproute, fietsroutes, crossroutes, wandelfroutes, ruitersporen of survivalbaan in de boszone. Landschappelijke omgeving versterken, boswallen, bomenstructuren, beekdal
Verbinding zoeken naar het bos en landgoed Mensinge.

2.7.2 Vitale vakantieparken

In Roden Zuid liggen twee vakantieparken die vallen binnen het project Vitale Vakantieparken namelijk camping Dorado en camping Hullenrode.

- Dorado heeft een plan ingediend bij de gemeente onder de titel "Samen op een erf". Dit plan behelst de inrichting van het terrein voor (oudere) huishoudens die betrokken zijn op elkaar en op de omliggende natuur. Ruimte voor 8 of 9 duurzaam gebouwde woningen verspreid over het complex met gemeenschappelijke voorzieningen en waar nodig zorg voor elkaar of gezamenlijk ingekocht. Overigens kan het plan worden versterkt met een invulling van het omliggende gebied.
- Op camping Hullenrode wordt op sommige plaatsen permanent gewoond. Permanente bewoning op de camping is niet toegestaan. Momenteel vinden er gesprekken met de bewoners en eigenaren plaats.

2.7.3 Zorg

De Noorderkroon ligt in een bosrijke omgeving aan de rand van Roden. Het complex ligt op vijf autominuten van het winkelcentrum van Roden. Het verzorgingshuis telt ruim 60 appartementen. Rondom de Noorderkroon staan 81 bungalows die in hofjes rond het hoofdgebouw zijn gegroepeerd. De bungalows worden over het algemeen bewoond door ouderen die nog geen, of beperkt een beroep doen op service en zorg. Woonborg is eigenaar van het complex en Zorggroep Drenthe huurt en levert de zorg aan de bewoners. Zorggroep Drenthe heeft aangegeven dat het pand verouderd is en dat er nieuwbouw zou moeten komen.

2.7.4 Onderwijs

In Roden worden in de toekomst nieuwe scholen gebouwd. In de omgevingsvisie is benoemd dat er ruimte is voor een voorzieningen cluster waarbij combinaties mogelijk zijn rond onderwijs, zorg, cultuur en sport. In het plan moet er ruimte zijn voor het onderwerp onderwijs.

2.7.5 Uitgangspunten gebiedsplan overige opgaven

- De ontwikkelingen rondom Recreatie, Vitale Vakantieparken en Zorg meenemen in het gebiedsplan.
- Opgaven die nu nog niet bekend zijn wel de ruimte geven om op te nemen in het gebiedsplan.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) Landschappelijke omgeving is aantrekkelijk. Recreatieve verbinding Mensinge – Terheijl creëren.

Voorzieningen cluster mogelijk van onderwijs, cultuur, sport en zorg. Waarbij zeer veel waarde wordt gehecht aan bewegingsonderwijs, mede vanuit de zwaarwegende preventie-gedachte.

3. Plan van aanpak gebiedsplan Roden Zuid

3.1 Probleemstelling

Probleemstelling: De opgaven water, sport, verkeer, wonen en overige integreren in het gebied Roden Zuid. Vervolgens de verschillende opgaven de ruimten geven die het nodig heeft in het gebied. De opgaven en ruimte beslag komen in het gebiedsplan verder aan bod.

3.2 Doel

Doel: Een gebiedsplan opstellen voor Roden Zuid.

In hoofdstuk 2 hebben we het al benoemd en het volgende verstaan we onder gebiedsplan: Een gebiedsplan werpt een eerste integrale blik op de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van Roden Zuid. Vanuit een uitgebreide analyse van de verschillende structuren zoals groen, water, sport, verkeer, wonen en overige opgaven, worden in woord en beeld de ontwikkelingspotenties inzichtelijk gemaakt wat resulteert in een goed onderbouwde gebiedsplan. In het gebiedsplan worden vervolgens projecten beschreven die opgepakt kunnen worden. Een gebiedsplan kan ook kaders geven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn of verschillende scenario's. Met behulp van kaartmateriaal en onderbouwende tekst wordt het gebiedsplan toegelicht. Een gebiedsplan is niet statisch, maar wordt steeds aangepast aan actuele ontwikkelingen, behoeften en projecten.

Een gebiedsplan kan kaders stellen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Een integrale analyse van de groene, rode en blauwe structuren ligt ten grondslag aan het gebiedsplan. In het gebiedsplan wordt vast gelegd hoe de ambities kunnen worden gerealiseerd. Hierin komen eventuele projecten/ scenario's opgenomen.

3.3 Resultaat

Resultaat: Aan het einde van de tijdsplanning dient er een gebiedsplan voor Roden Zuid te liggen. Met het gebiedsplan kan de gemeente tot 2030 richting geven aan de gewenste ontwikkeling voor Roden Zuid.

Het gebiedsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Leidraad

Gebiedsplan heeft een interne functie.

Kader

In het gebiedsplan legt de gemeente vast op welke wijze zij de ambities zoals beschreven in de omgevingsvisie, coalitieakkoord en zoals beschreven in het gebiedsplan wil realiseren. In het plan worden concrete projecten benoemd, maar scenario's kunnen hier ook in op worden genomen.

Input

Het gebiedsplan kan het afwegings- en argumentatiekader vormen voor Roden Zuid dat in acht kan worden genomen bij het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten.

3.4 Afbakening opdracht

Bij het opstellen van het gebiedsplan Roden Zuid wordt uitgegaan van een aantal essentiële vertrekpunten zoals deze in hoofdstuk 2 zijn beschreven. Met name de uitgangspunten per opgaven vormen belangrijke input voor het gebiedsplan. Daarnaast geldt het plangebied, integrale benadering, duurzaamheid en communicatie.

Inhoud en vorm

De raad heeft aangegeven een gebiedsplan te willen hebben voor Roden Zuid. Het gebiedsplan wordt vooral een bondig en beeldend document, een plan waarin ontwikkelingsrichtingen worden bepaald, scenario's worden uitgewerkt en getoond, ruimtelijke keuzes worden gemaakt en mogelijke projecten worden gedefinieerd.

Over de mate waarin opgaven nader worden uitgewerkt, worden op voorhand geen kader stellende uitspraken gedaan. Dit wordt in de loop van het proces nader bepaald door inbreng vanuit de resultaten van de onderzoeken.

Plangebied

In hoofdstuk 1 is het plangebied opgenomen. In het gebiedsplan komen we met een uiteindelijke plangebied. Dit is afhankelijk van de ruimtebeslag wat de verschillende opgaven vragen. Aan de planhorizon wordt gedacht aan tot 2030.

Integrale benadering

Een integrale benadering houdt in dat de vraagstukken op een open wijze worden benaderd, dus zonder dat op voorhand naar een bepaald einddoel toe wordt geredeneerd. Dit laat uiteraard onverlet dat al vastgestelde beleidskaders worden gerespecteerd en als uitgangspunt bij de verdere beleids-/planontwikkeling betrokken worden.

Duurzaamheid

Eén van de ambities van de omgevingsvisie is Duurzaamheid. Duurzaamheid krijgt een belangrijke en nog uit te werken plaats in het gebiedsplan.

Communicatie

In het proces worden collega's en stakeholders meegenomen.

3.5 Projectorganisatie

De bestuursopdracht wordt uitgevoerd in opdracht van het College. De portefeuillehouder Ruimtelijk Ontwikkeling is de bestuurlijke opdrachtgever. Het is van belang om aan te geven dat alle portefeuillehouders betrokken zijn bij de verschillende beleidsvelden. De coördinatie van de uitvoering is belegd bij de teamleider strategie en ontwikkeling. De teamleider stelt een projectleider aan.

Personele inzet

Intern wordt er een projectgroep samengesteld. Hierin zitten sowieso vertegenwoordigd: projectleider, planoloog, planeconoom, water, groen, wonen, sport en verkeer.

Om het project te laten slagen is de kennis en ervaring van andere interne (vak)deskundigen benodigd. In deze notitie is aangegeven wie dat zijn (of van welke vakgroep ondersteuning wordt gevraagd).

Inzet collega's

- Projectleider
- Stedenbouwkundig adviseur
- Planeconoom
- Wegen, Verkeer en Vervoer
- Onderwijs, Sport en Cultuur
- Water, riolering
- Jurist
- Ruimtelijke ordening
- Wonen, Cultuurhistorie
- Communicatiemedewerker
- Ondersteuner (op afroep)
- Stedenbouwkundig tekenaar
- Sociaal wijkbeheer
- Recreatie en Toerisme
- Duurzaamheid
- Landschap, groen
- Economie
- Welzijn, Leefbaarheid
- Teamleider

Er wordt een adviesbureau gevraagd voor het begeleiden van het proces om tot een gebiedsplan te komen en om het document te schrijven. Om het project te laten slagen is de kennis en ervaring van andere interne (vak)deskundigen benodigd. In deze notitie is aangegeven wie dat zijn (of van welke vakgroep ondersteuning wordt gevraagd).

3.6 Planning

Het streven is om in begin 2020 het gebiedsplan Roden Zuid door de Raad te laten vaststellen. Het project heeft daarmee een doorlooptijd van een half jaar. Deze planning is ambitieus en afhankelijk van de externe onderzoeken van de opgaven en van de personele inzet. We streven er naar onze ambitie waar te maken. Wanneer de planning, door welke omstandigheden dan ook, niet gehaald kan worden zal daar op tijd op worden gereageerd en geanticipeerd.

3.7 Financiën

Boekwaarde

- Camping Beukenhof: €482.000,- (excl. nabetalingsplicht van €300.000,- als voor 1 januari 2021 een onherroepelijk bestemmingsplan hebben voor woning -en utiliteitsbouw).
- Woning Borglaan 3 (Beukenhof): €323.000,-.

In de nog op te stellen grondexploitatie worden de bovengenoemde bedragen opgenomen als inbreng grondwaarde.

Vorbereidingskrediet voor de Beukenhof locatie

De gemeenteraad heeft in 2018 een voorbereidingskrediet van €50.000,- beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de voormalige camping De Beukenhof tot woningbouw te onderzoeken. Er is tot en met april 2019 ongeveer €10.000 geboekt (voornamelijk interne uren). De uitkomst van het onderzoek naar de Beukenhof locatie was om breder naar het gebied te kijken. Om deze reden is deze startnotitie tot stand gekomen. Het voorstel is om het beschikbare voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van een gebiedsplan voor Roden Zuid.

Om tot een goed gebiedsplan te komen is in totaal €50.000,- nodig. De kosten voor het opstellen van het gebiedsplan worden geraamd op €30.000,- en het overige bedrag is benodigd voor de interne uren. Daarom vragen wij de gemeenteraad om €10.000,- extra beschikbaar te stellen. Voorgesteld wordt om dit krediet te dekken uit de toekomstige grondexploitatie. Mocht blijken dat dit niet haalbaar is dan zullen de kosten van het voorbereidingskrediet gedekt worden uit de reserve grondexploitaties.

3.8 Risicofactoren

- Vertraging in de onderzoeken die momenteel voor de verschillende opgaven lopen. Om deze reden kan de planning vertragen.
- Daarnaast kan vertraging in de planning ontstaan doordat collega's momenteel overvraagd worden.