

Roden Zuid

CONCEPT

GEBIEDSPLAN

Een ruimtelijk ontwikkelkader
voor woningbouw

Oktober 2023

RODEN

RODEN ZUID

PROJECTNAAM

Gebiedsplan Roden Zuid

OPDRACHTGEVER

Gemeente Noordenveld

STATUS

Concept

DATUM

Oktober 2023

PROJECTGROEP RODEN ZUID

Gemeente Noordenveld

AUTEURS

Carla Mol en Jan Nicolai

CONCEPT



VOORWOORD

Welkom in Roden Zuid!

Van harte welkom in dit toekomstbeeld van de nieuwe dorpswijken in Roden Zuid. In dit concept gebiedsplan schetsen we de ontwikkelkaders die daar naar ons idee belangrijk voor zijn. Hierbij gaat de urgente behoefte aan onderdak als primaire levensbehoefte hand in hand met de natuurwaarden van dit gebied.

Binnen en buiten onze gemeente zijn veel mensen en gezinnen op zoek naar een geschikte en betaalbare woning. Als college nemen we hierin onze verantwoordelijkheid. In ons bestuursakkoord en de recent vastgestelde woonvisie geven we vorm aan deze ambitie. Roden Zuid zien we hierin als één van de sleutellocaties voor woningbouw.

Maar het gebied ten zuiden van Roden is veel meer dan dat. Het gebied kent een verscheidenheid aan natuur- en landschappelijke waarden en herbergt diverse recreatieve en sportvoorzieningen. Hier hebben we oog voor en willen we versterken. Door nieuwe ontwikkelingen op een respectvolle manier voor de huidige functies en karakteristieken in te passen, zijn wij ervan overtuigd dat er maatschappelijke meerwaarde gaat ontstaan. Ook voor de al bestaande woonwijken.

We willen graag verder met u in gesprek over dit concept Gebiedsplan en het toekomstbeeld samen verder vormgeven. Wat vindt u belangrijke onderwerpen in geval van woningbouwontwikkeling? Hoe zouden de nieuwe woongebieden er in uw ogen uit moeten gaan zien? Heeft u concrete ideeën hoe we onze ambities op het vlak van duurzaamheid en natuur kunnen vertalen in de woningbouwplannen? Wij staan open voor uw ideeën, kritische opmerkingen en suggesties. Hierover wisselen we graag met u van gedachten tijdens de inwonersbijeenkomsten en nieuwe participatievormen.

Wat ons betreft wordt dit het mooiste nieuwe woongebied van Nederland.

Namens college B&W Noordenveld,

Jos Darwinkel
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling



INHOUD

VOORWOORD

1. INLEIDING

- 1.1 Kader ontwikkeling woningbouw
- 1.2 Achtergrond en koers
- 1.3 Gebiedsafbakening
- 1.4 Opgaven
- 1.5 Samenhang met ander beleid
- 1.6 Status en vervolg
- 1.7 Communicatie en participatie
- 1.8 Leeswijzer

2. DEELGEBIEDEN

- 2.1 Noordelijk Hullenweg
 - Deelgebied 1. Beukenhof
 - Deelgebied 2. Steenbergerloop
- 2.2 Zuidelijk Hullenweg
 - Deelgebied 3. Oost
 - Deelgebied 4. West
 - Deelgebied 5. Midden

3. ANALYSE LANDSCHAP

- 3.1 Waarom een landschapsanalyse?
- 3.2 Waarderingskader door gebruikers
- 3.3 Samenvatting landschapsanalyse
 - Aardoppervlak en bodem
 - Grondwater
 - Archeologie
 - Bewoningsgeschiedenis
 - Huidig watersysteem
 - Kernkwaliteiten huidig landschap
 - Ecologische waarden

4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

- 4.1 Landschappelijke waarden
 - Aardoppervlak en bodem
 - Grondwater
 - Gidsprincipes Noordenveldse Kwaliteitsgids
- 4.2 Een toekomstbestendige leefomgeving
 - Programma Duurzaamheid Noordenveld
- 4.3 Duurzame energie
- 4.4 Duurzame mobiliteit
- 4.5 Ruimtegebruik

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

- 5.1 Deelgebied Beukenhof
- 5.2 Deelgebied Steenbergerloop
- 5.3 Deelgebied Oost
- 5.4 Deelgebied West
- 5.5 Deelgebied Midden

6. VERVOLG

- 6.1 Participatie en besluitvorming
- 6.2 Ontwikkelstrategie

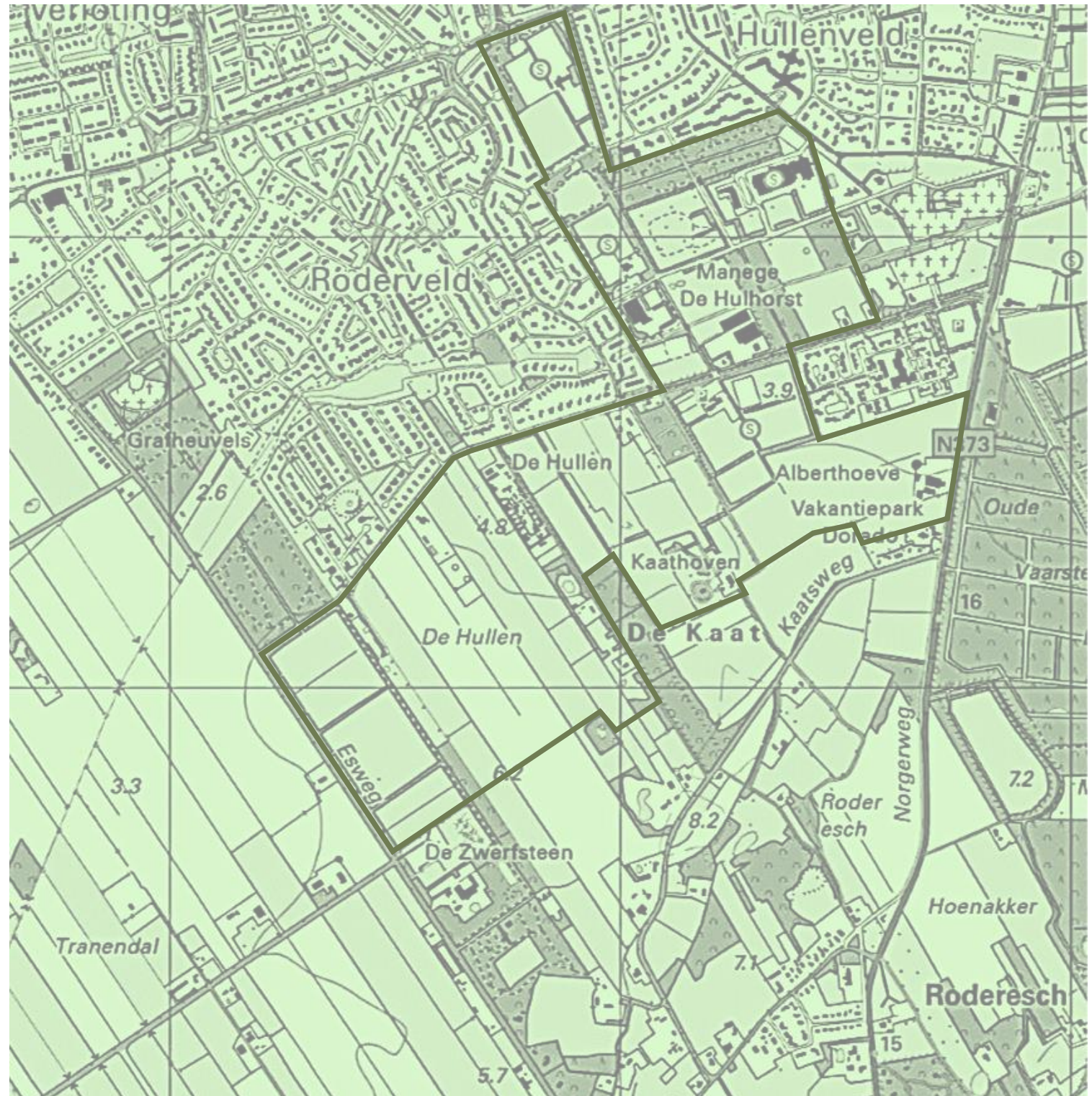
VERKLARENDE WOORDEN- EN BEGRIPPENLIJST

CONCEPT



1

INLEIDING



1. INLEIDING

Mistral

1.1 Kader ontwikkeling woningbouw

We willen ruimte bieden aan de grote woonbehoefte in onze gemeente. In het Coalitieakkoord (2022) en ook de Woonvisie (september 2023) hebben we Roden Zuid aangewezen als belangrijke locatie voor de invulling van een substantieel deel van deze behoefte. Tegelijkertijd willen we bij de woningbouwontwikkeling rekening houden met de natuur, cultuur en historie in het plangebied en dat de nieuwe dorpsrand van Roden Zuid landschappelijk goed ingepast wordt.

We kunnen niet voorkomen dat de huidige karakteristiek van het gebied verandert, maar wel dat er respectvol wordt omgegaan met aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden. Door nieuwe, eigentijdse waarden toe te voegen, krijgt het plangebied een nieuwe identiteit die een optelsom is van fysieke karakteristieken met de sporen van het gebruik in de tijd. Zo houden we rekening met generaties voor ons, maar ook met generaties die na ons komen.

In dit gebiedsplan vindt u de ambitie, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een duurzaam leefgebied met een hoge woonkwaliteit in het plangebied Roden Zuid. Hiermee schetsen we alvast een beeld van de nieuwe woongebieden voor alle betrokkenen, waaronder omwonenden, ontwikkelende partijen en potentiële toekomstige bewoners.

1.2 Achtergrond en koers

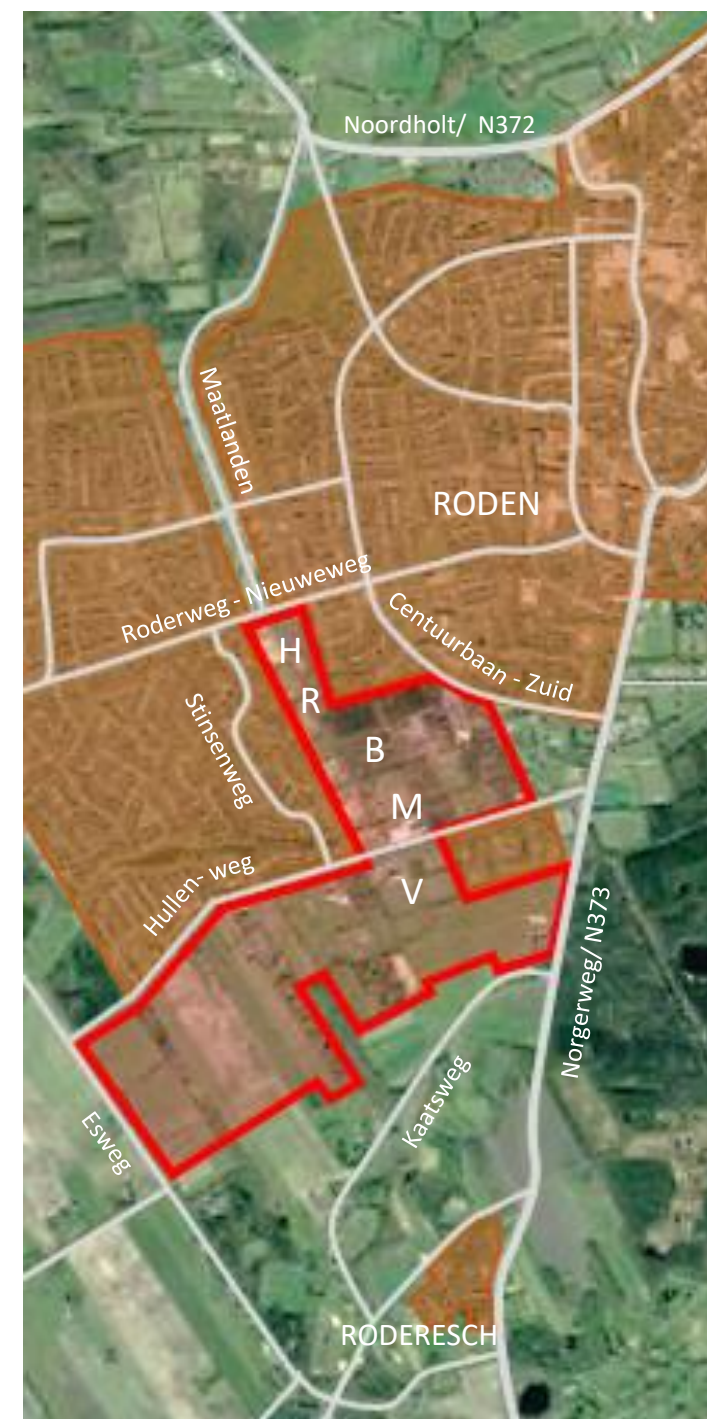
Mogelijke uitbreiding aan de zuidzijde van het dorp was al in beeld vóór het Coalitieakkoord en de Woonvisie. Meest recent heeft de gemeenteraad in 2021 het document 'Opgaven en Ambities voor Roden Zuid' behandeld. De raadsbehandeling van dat document heeft inhoudelijk de koers uitgezet voor de verdere planvorming. De mate van (on)wenselijkheid van bestaande en nieuwe functies en de mogelijke locaties daarvan zijn destijds besproken en aangewezen.

Dit vormt de basis van het voorliggende gebiedsplan. Inhoudelijk gaat het gebiedsplan nu een stap verder: actuele ontwikkelingen en het landschappelijke kader zijn overzichtelijk in beeld gebracht, aan de hand waarvan ruimtelijke uitgangspunten en kaders voor de beoogde woningbouw zijn verbonden.

1.3 Gebiedsafbakening

Het plangebied Roden Zuid betreft een gebied ten noorden en ten zuiden van de Hullenweg. Zie rode kader in de afbeelding rechts.

Het plangebied ten noorden van de Hullenweg wordt ingesloten door de Nieuweweg (noordzijde), de Hullenweg (zuidzijde) en door de woongebieden Hullenveld (oostzijde) en Roderveld (de westzijde). Hier bevinden zich onder andere (de te verplaatsen) manege Hulhorst (M), het voormalige campingterrein De Beukenhof (B), het recreatieterrein/ speelveld rondom de skatebaan (R) en de hockeyvelden (H).



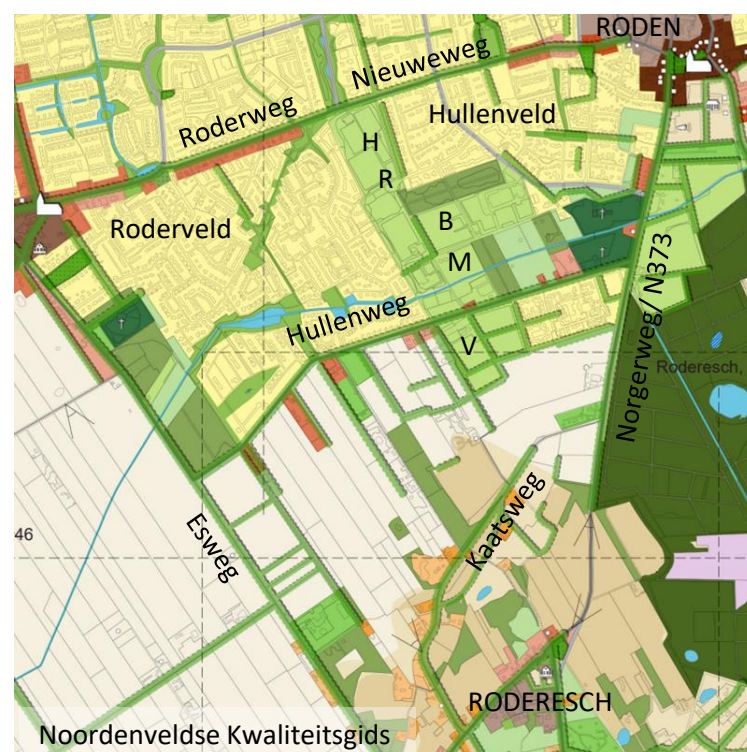
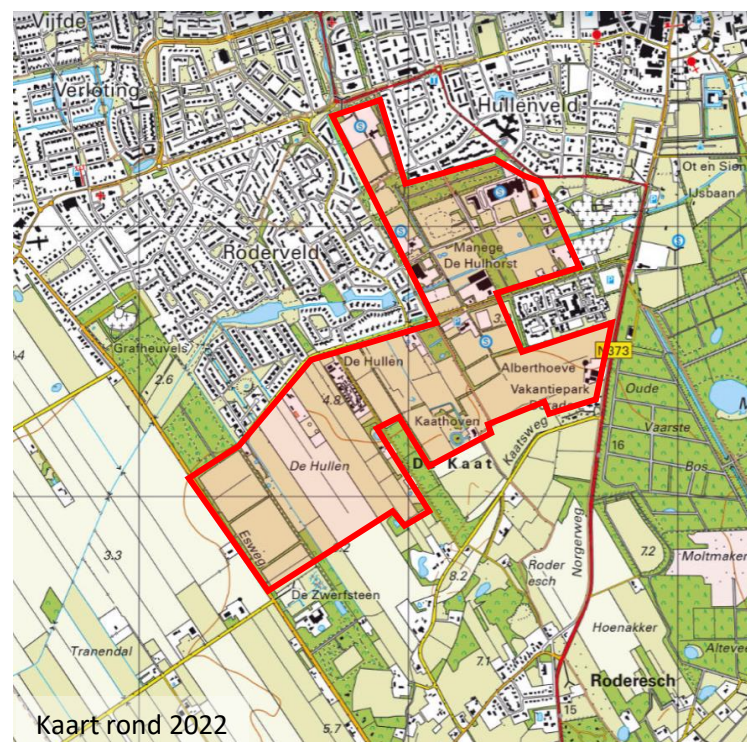
1. INLEIDING

Het zuidelijk deel bestaat grotendeels uit landelijk gebied en wordt begrensd door de Esweg (westzijde), Hullenweg (noordzijde), Norgweg (oostzijde) en aan de zuidzijde door het oude ontginningslandschap langs de Kaatsweg. De voetbalvelden van V.V. ONR (V) liggen in het zuidoosten van het plangebied.

Binnen het plangebied zien we geschikte locaties voor woningbouw, maar er blijven ook gebieden vrij van bebouwing. De nieuwe woongebieden zijn hiermee verzekerd van omvangrijke groene ruimtes, die bijdragen aan een gezond en duurzaam leefklimaat. Dit is karakteristiek voor de Noordenveldse dorpen.

De toekomstige woongebieden vormen straks de nieuwe zuidelijke dorpsrand van Roden. Een goede landschappelijk inpassing is hier van groot belang. Daarom is bij de begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde rekening gehouden met bestaande natuur- en cultuurhistorische waarden. We voorkomen dat de nieuwe woongebieden het ontginningslandschap van Roderesch verstoren, door niet alleen gepaste afstand aan te houden tot de Kaatsweg, maar ook door bestaande landschapselementen (zoals bos en houtwallen/ -singels) te behouden.

De gebiedsafbakening moet in deze fase van de planvorming (nog) niet als harde grens worden gezien. Er kunnen maatregelen buiten het gebied noodzakelijk of wenselijk zijn, zoals aanpassingen aan de bestaande infrastructuur voor de verkeersafwikkeling of het creëren van fietsverbindingen naar het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Ook het ruimte bieden aan de (bestaande) waterbergingsopgave kan effect hebben buiten het plangebied.



1.4 Opgaven

De woningbouwopgave vormt de primaire aanleiding voor en pijler onder het gebiedsplan. Daarnaast zijn er opgaven op het vlak van water, natuur/ landschap en verkeer. Bij de ontwikkeling van het gebiedsplan zijn deze opgaven integraal beschouwd en afgewogen. Dit heeft geresulteerd tot het voorliggende document. De opgaven worden hieronder kort omschreven.

Woningbouw

Er bestaat momenteel een grote woningbouwopgave, zowel in Noordenveld als regionaal en landelijk. In regionaal en provinciaal verband zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. In dat kader houden we voor Roden Zuid rekening met de realisatie van minimaal 250 woningen. Met de huidige inzichten zien we mogelijkheden om ruimschoots dit aantal nieuwe woningen te kunnen realiseren.

Voorwaarden hierbij zijn:

- De ruimtelijke opzet van de woongebieden is gebaseerd op bestaande natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals bodem en water;
- De woongebieden worden zorgvuldig ingepast in de bestaande en landschappelijke omgeving;
- Omvangrijke openbare, groene ruimtes maken deel uit van de duurzame leefomgeving;
- De woningen sluiten aan bij de bestaande vraag/ behoefte. Voor de verdeling over de verschillende segmenten gelden de algemene uitgangspunten uit de Woonvisie: 30% sociale woningbouw, 30% 'betaalbare' koop en 40% vrije sector;
- Indien de behoefte daarvoor bestaat, kan er ook ruimte gevonden worden voor bijbehorende maatschappelijke voorzieningen.

1. INLEIDING

Natuur & landschap

De omgeving van het plangebied bestaat uit een kwetsbaar landschap met waardevolle natuur. De Steenbergerloop, de omliggende (beekdal)percelen, de overgang naar de es (Roderesch) en ook de groene noord-zuidstructuur (tussen de oostelijke woonwijken Middenveld en Hullenveld en de westelijke woonwijken De Hofsteden en Roderveld) zijn belangrijke landschappelijke dragers en structurelementen in de opbouw van Roden. Ze geven ruimte aan de natuurwaarden, -beleving en bieden mogelijkheden voor recreatief (mede)gebruik.

Ontwikkelingen in of nabij gebieden met een dergelijk karakter dienen zorgvuldig te worden afgewogen en met respect voor de bestaande waarden te worden ingepast. Voor het beschermen en duurzaam in stand houden van bestaande natuurwaarden hebben we als gemeente tevens een zorgplicht op basis van de Wet natuurbescherming. De uitwerking van woningbouwplannen zal hand in hand gaan met de bestaande waarden en karakteristieken van het gebied.



Fiets- & autoverkeer

Nieuwe woningen zullen nieuwe verkeersbewegingen generen. In en naar de nieuwe woongebieden zullen nieuwe wegen en verbindingen aangelegd worden en op bestaande wegen in de omgeving zullen waarschijnlijk (plaatselijk) aanpassingen nodig zijn.

De 'fiets op 1' staat voor ons voorop. Het is daarom van belang om veilige, comfortabele, samenhangende, directe en aantrekkelijke fietsverbindingen te realiseren. Fiets- en voetgangersverbindingen naar voorzieningen in het centrum, bestaande HOV-haltes, doorfietsroutes en tussen de (nieuwe) wijken zijn daarvoor van belang.

Veel van de beoogde ontwikkellocaties liggen aan of nabij de Hullenweg. Het belang en gebruik van met name de Hullenweg – en ook de Stinsenweg in de verdere verkeersafwikkeling – zal daarom toenemen. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025 (GVVP) hebben we al opgenomen dat we de Hullenweg willen gaan herinrichten. De huidige plannen geven aanleiding om hier opnieuw naar te kijken en er actief mee aan de slag te gaan.



De (bestaande) wegen zullen geschikt moeten zijn (of worden gemaakt) voor het aantal nieuwe verkeersbewegingen én zullen geen afbreuk mogen doen aan de huidige woon- en leefkwaliteit. In eerdere plannen(2021) is gedacht aan het realiseren van een nieuwe hoofdonsluiting van en door Roden Zuid ('verlenging van de Maatlanden'). Dit onderdeel komt niet terug in dit concept gebiedsplan, omdat daarover destijds negatief is besloten.

Water

Het principe 'water en bodem sturend' wordt steeds belangrijker bij locatiekeuzes voor en de inrichting van woningbouwontwikkeling. Dit aspect heeft een nadrukkelijke rol gespeeld bij het tot stand komen van het gebiedsplan. In de vervolgitwerkingen zal dit thema een prominente plek behouden en worden vertaald naar concrete(re) principes en maatregelen.

Heel concreet brengt het toevoegen van verhard oppervlak (woningen en wegen binnen nieuwe woongebieden) de verplichting met zich mee om extra waterberging te creëren. Hiervoor zal ruimte gevonden worden op van nature geschikte en logische plaatsen binnen de nieuwe woongebieden.



1. INLEIDING

Uit eerdere studies (2011) van het waterschap komt naar voren dat er binnen een aantal bestaande wijken in Roden een tekort is aan ruimte voor waterberging. Onder andere de wijk Roderveld heeft nog een zogenaamde stedelijk wateropgave (SWO). De omvang van deze bergingsopgave is – vanwege nieuwe inzichten in het watersysteem – niet exact bekend. Dit hebben we momenteel in onderzoek.

Ruimte voor deze bestaande wateropgave (Roderveld) kan samen met een deel van de nieuwe wateropgave rondom de Steenbergerloop gevonden worden. Dat kan binnen het plangebied, maar ook daarbuiten verder stroomafwaarts richting het Peizerdiep.

1.5 Samenhang met ander beleid

Bij de integrale gebiedsontwikkeling in Roden Zuid geldt ook ander beleid. Het betreft beleid op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau. In dit gebiedsplan is aangesloten bij de kaders en ambities uit dit beleid.

Voor de gemeentelijke kaders zijn leidend geweest bij het bepalen van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden. Het gaat hoofdzakelijk om de huidige Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (februari 2017), de Woonvisie Noordenveld (september 2023), de Noordenveldse Kwaliteitsgids (februari 2020), de Warmtevisie Noordenveld (oktober 2021) en het Programma Duurzaam Noordenveld (oktober 2022). In hoofdstuk 4 gaan we hier inhoudelijk op in.

1.6 Proces en participatie

Dit concept gebiedsplan is een integrale, inhoudelijke vertaalslag en concretisering vanuit de eerdere raadsbehandeling over het thema Roden Zuid (2021). In het kader van die raadsbehandeling en besluitvorming vond een breed en omvangrijk participatieproces plaats. Omwonenden en betrokkenen hebben meegedacht over de opgaven en oplossingsrichtingen binnen het proces. De opbrengsten van die sessies hebben meegewogen in de daaropvolgende besluitvorming en geven daarmee ook vorm aan de inhoud van dit gebiedsplan.

In de afgelopen periode zijn we in contact blijven staan met belangenorganisaties en verenigingen uit het gebied. Nu het gebiedsplan in concept klaar is, is het opnieuw tijd voor uitgebreider informeren en raadplegen van de omgeving. We organiseren hiervoor speciale inloopbijeenkomsten en spreekuren. We zijn benieuwd naar de meningen en inzichten vanuit de omgeving, omwonenden en toekomstige bewoners en gebruikers. Wat vinden zij belangrijke onderdelen voor deze dorpsuitbreiding? Hoe zouden de nieuwe woongebieden er uit moeten gaan zien?

De opbrengsten vanuit deze sessies en bijeenkomsten zullen we vertalen in het gebiedsplan en deze vervolgens voor definitieve vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

1.7 Leeswijzer

In dit hoofdstuk heeft u gelezen over de achtergrond en de opgaven van het project Roden Zuid. Ook hebben we het doel van dit gebiedsplan omschreven: het bepalen en meegeven van kaders voor de ontwikkeling van een duurzaam leefgebied met een hoge woonkwaliteit. Aan de hand van deze kaders en impressiebeelden kunt u zich straks een beeld vormen van het karakter en de uitstraling die wij voor ogen hebben voor de nieuwe woongebieden.

In hoofdstuk 2 volgt een nadere omschrijving en afbakening van de deelgebieden die we onderscheiden binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 geeft de analyse van het landschap weer. De landschapsanalyse maakt de identiteit van de deelgebieden inzichtelijk. Dit dient ter inspiratie voor het stedenbouwkundige ontwerp en toekomstige inwoners. De analyse is tevens de basis van de uitgangspunten voor ontwikkeling.

De uitgangspunten zijn in hoofdstuk 4 samengevat. Hier gaan we dieper in op de (algemene) uitgangspunten die voortkomen uit bestaande beleidsstukken.

Vervolgens geeft Hoofdstuk 5 de concrete ontwikkelkaders per deelgebied weer.

Hoofdstuk 6 gaat in op het vervolg na de vaststelling van dit gebiedsplan.

Tenslotte vindt u een verklarende woorden- en begrippenlijst ter verduidelijking van de tekst.

2

DEELGEBIEDEN



2. DEELGEBIEDEN

In paragraaf 1.3 hebben we de globale ligging en afbakening van het plangebied aangegeven. In dit hoofdstuk zoomen we daar verder op in en omschrijven we de verschillende deelgebieden/ de locaties waar wij mogelijkheden zien voor (woningbouw-) ontwikkelingen. Dit zijn de gebieden die op de kaartbeelden met een (licht)gele kleur zijn weergegeven binnen de begrenzing van het gehele plangebied (rode lijn).

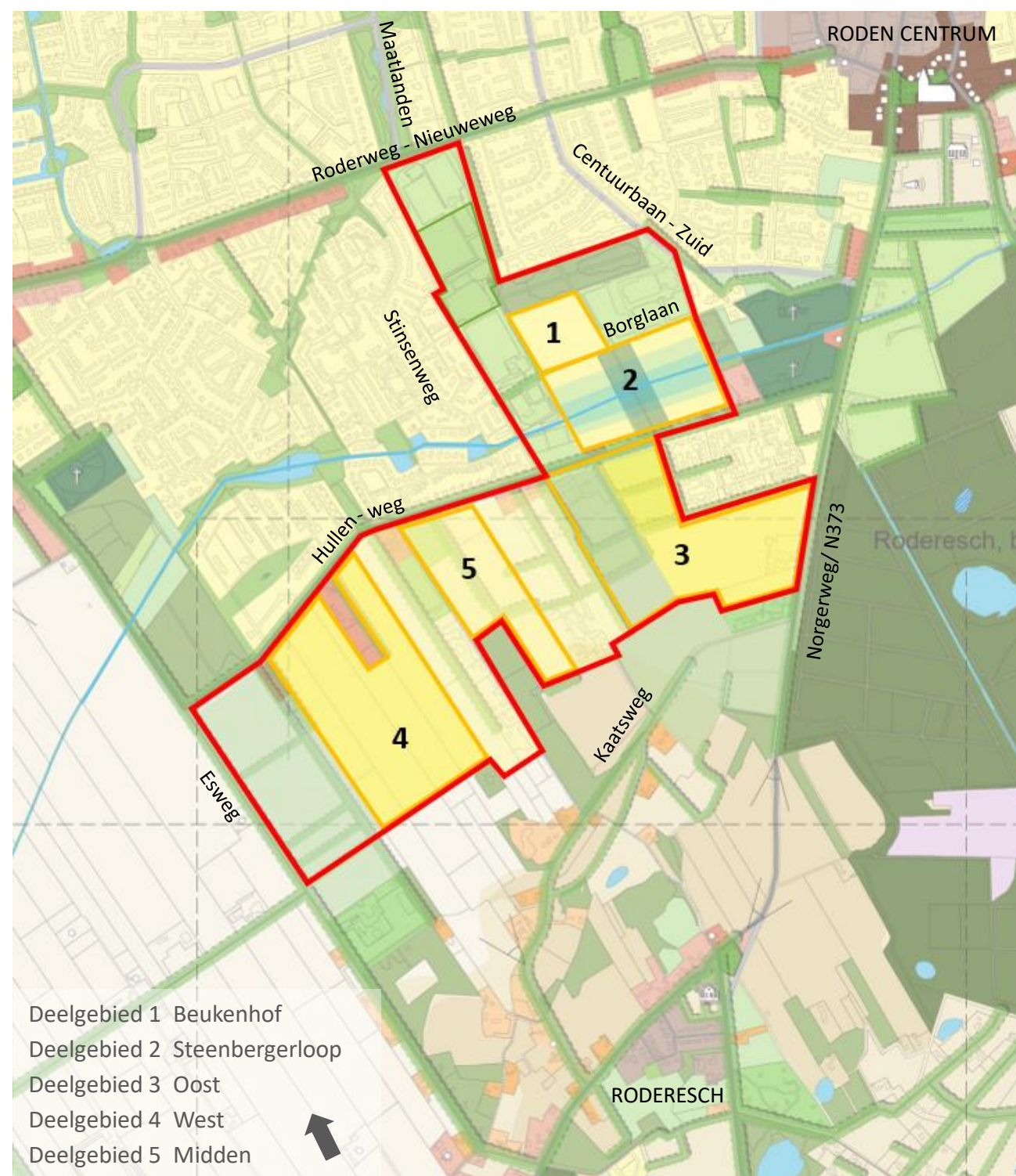
Per deelgebied zijn uitgangspunten geformuleerd voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen op basis van de bestaande kwaliteiten. Deze punten stippen we hier kort aan. In hoofdstuk 5 gaan we daar dieper op in.

2.1 Noordelijk Hullenweg

In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich momenteel een mix aan functies, zoals sportvoorzieningen (o.a. hockey, korfbal, tennis, sporthal met zwembad en een - te verplaatsen - manege), recreatieve voorzieningen (zoals een skatebaan en hondenuitlaatplek), het Hullenbos, enkele woningen langs de Borglaan en Hullenweg en de Steenbergerloop. Het is een prettig gebied om te verblijven, te recreëren, te sporten, elkaar te ontmoeten en te wonen, mede vanwege de besloten bossfeer in combinatie met landelijke doorkijkjes richting de beek.

Het gebruik, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geven dit gebied een waardevolle, eigen identiteit. Om deze reden is het van belang om het Hullenbos, de groenstructuur in noord-zuid richting (de groene long'), de sport- en recreatieve voorzieningen en de Steenbergerloop te behouden en waar mogelijk te versterken.

Dit kan goed samengaan met de invulling van de opgaven (paragraaf 1.4). Zo kan bijvoorbeeld het toevoegen van enkele woningen langs de Hullenweg en Borglaan in combinatie met de opgave om hier water te bergen, gepaard gaan met een landschappelijke en recreatieve versterking van de beekzone. Daarnaast leent het voormalige campingterrein De Beukenhof zich goed voor het realiseren van een bijzonder woonmilieu in een lage dichtheid, dat nabij voorzieningen gelegen is.



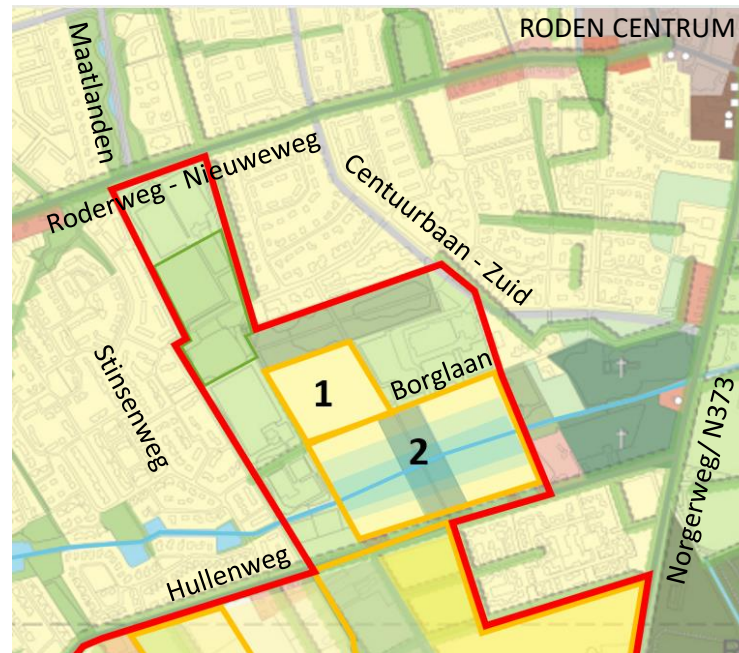
2. DEELGEBIEDEN

Op het schaalniveau van het gehele plangebied is dit gebied ten noorden van de Hullenweg een belangrijke schakel. Het is niet alleen van waarde als 'groene enclave' voor de omringende woonwijken, maar vormt ook de verbinding tussen de toekomstige woongebieden ten zuiden van de Hullenweg en het dorpscentrum. Een goede ruimtelijke en functionele verbinding tussen de bestaande en nieuwe woongebieden is daarom van belang.

We onderscheiden twee afzonderlijke deelgebieden ten noorden van de Hullenweg. Zie afbeelding rechts.

Deelgebied 1. Beukenhof

Op het terrein van de voormalige camping zien we mogelijkheden voor een bijzonder woonmilieu als aanvulling op de bestaande woonmilieus. De woningen voegen zich in een lage dichtheid in het bomenrijke deelgebied en dragen niet alleen bij aan de sociale controle (veiligheid) in het gebied en langs fiets-/ voetgangerspaden, maar ook aan de hiervoor genoemde stedenbouwkundige verbinding. Het terrein is ook in beeld geweest voor het inpassen van een sportpark (v.v. ONR en MHC Roden). Na deze



optie te hebben bestudeerd, achten we deze invulling minder wenselijk. Hierbij spelen onder andere de volgende onderdelen een rol: de relatief beperkte omvang van de locatie, het behouden van de groene uitstraling van het terrein zelf en de 'groene long' (groene noord-zuidstructuur), de mogelijkheden voor verscheidenheid in het woningaanbod, de kosten voor het verplaatsen van het sportpark en het kunnen bieden van ruimte aan bewonersinitiatieven rondom de huidige skatebaan.



Deelgebied 2. Steenbergerloop

Gebied Steenbergerloop bestaat uit drie graslandpercelen, de locatie die vrijkomt na verplaatsing van Manege Hulhorst, drie vrij liggende woonkavels langs de Hullenweg, een centraal gelegen bosstrook en de beek. De beek en het bos delen het gebied op in vier te ontwikkelen percelen. De Borglaan (noordzijde) en de Hullenweg (zuidzijde) bieden waardevolle doorkijkjes richting de Steenbergerloop. De beek is onder andere via onderhoudspaden van het waterschap openbaar toegankelijk.

We zien mogelijkheden om de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het beekdal te versterken door in beperkte mate woningen toe te voegen langs bovengenoemde wegen met behoud van enkele doorkijkjes richting de beek. Dit gaat hand in hand met de opgave om in de beekzone ruimte te creëren voor het bergen van regenwater in tijden van extreme regenval. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan het natuurlijker maken van de randen van de 'gekanaliseerde' beek en het creëren van meer wandelmogelijkheden.

Onder andere cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek zal moeten uitwijzen waar en in welke mate deze ontwikkelingen precies mogelijk zijn. De locatie van de deelgebieden is weergegeven op het kaartbeeld.

2. DEELGEBIEDEN

IMPRESSIE NOORDELIJK HULLENWEG



Zicht vanaf de Borglaan



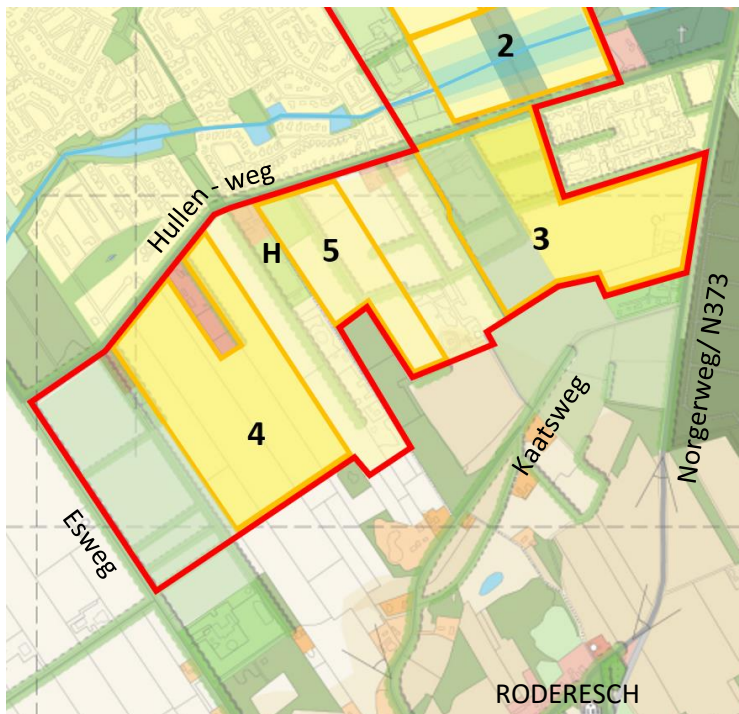
Zicht vanaf de Hullenweg

2. DEELGEBIEDEN

2.2 Zuidelijk Hullenweg

Het zuidelijke deel van het plangebied ligt grotendeels buiten de bestaande dorpsgrenzen en heeft hoofdzakelijk een landelijk karakter. Binnen het gebied zijn verschillende functies en verspreide bebouwing aanwezig.

We onderscheiden drie deelgebieden ten zuiden van de Hullenweg op basis van verschillende landschappelijke karakteristieken en verschillende ontwikkelmogelijkheden: deelgebied Oost (3), West (4) en Midden (5). Tussen deze deelgebieden blijven ruime landschappelijke gebieden vrij van bebouwing. Deze (nieuwe) 'groene longen' bieden tegelijkertijd ruimte aan recreatie, ontmoeting en natuurwaarden.



Op termijn is woningbouw binnen delen of aan de randen van deze nieuwe groene gebieden niet per definitie uitgesloten. Behoud van substantiële groengebieden blijft echter wel voorwaardelijk. Ook zullen initiatieven voor woningbouw in deze gebieden in samenhang moeten worden gezien met de ontwikkeling van de aangrenzende deelgebieden West (4) en Midden (5) en de (bestaande) waarden van de omgeving. Er kunnen bijvoorbeeld mogelijkheden ontstaan op het terrein Hullenrode (H). Dit park is opgenomen in het programma Vitale Vakantieparken. Indien er in dat kader bijpassende toekomstperspectieven ontstaan, kan er een ontwikkeling tot stand komen in aansluiting met de deelgebieden West (4) en Midden (5).

Landschappelijk gezien vormt dit deelgebied de overgang vanuit het beekdal (Steenbergerloop) richting de es (Roderesch). Dit brengt een aantal specifieke kaders en uitgangspunten voor ontwikkeling met zich mee. Eén van de belangrijkste uitgangspunten is dat nieuwbouw aan de zuidzijde van het plangebied afstand houdt tot de Kaatsweg en dat deze nieuwe dorpsgrens een landelijke uitstraling heeft, doordat oorspronkelijke landschappelijke elementen, zoals houtwallen/ -singels en bosschages, behouden en/ of versterkt worden.

Voor fietsers en voetgangers is de optimalisatie van bestaande routes naar het HOV en de voorzieningen in het dorpscentrum van belang. Dit geldt ook voor dwarsverbindingen tussen de deelgebieden en doorsteken naar bestaande wegen (zoals de Esweg en Kaatsweg).

De Hullenweg ontsluit de drie zuidelijke woongebieden voor autoverkeer. Aansluitingen voor autoverkeer op de Norgerweg/ N373, de Kaatsweg of de Esweg zijn namelijk vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. We doen daarom onderzoek naar de nieuwe verkeershoeveelheden en eventueel noodzakelijke maatregelen voor een bijpassende weginrichting. Voorwaarde is dat de wegcapaciteit in evenwicht moet zijn met de te verwachten verkeershoeveelheden.



Vakantiepark Hullenrode



v.v. ONR



Woon(zorg)centrum Noorderkroon (rechts)

2. DEELGEBIEDEN

IMPRESSIE ZUIDELIJK HULLENWEG



2. DEELGEBIEDEN

Deelgebied 3. Oost

De noordzijde van Deelgebied Oost grenst aan de Hullenweg en het woon(zorg)gebied De Noorderkroon (N). De oostzijde wordt begrensd door de Norgeweg/ N373 en de westzijde door het fietspad dat de Kaatsweg met de Hullenweg verbindt. De zuidelijke grens sluit aan op landschappelijke lijnen in het plangebied en op de ligging van het voormalige campingterrein Dorado (D).

Deelgebied Oost betreft een relatief groot ontwikkelgebied. Het bestaat uit agrarische percelen (behorend tot de voormalige locatie van de Blakervelderhoeve) en het sportcomplex van voetbalvereniging ONR. De zuidelijke dorpsrand van



Roden wordt door dit toekomstige woongebied afgerond. Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is hier van belang.



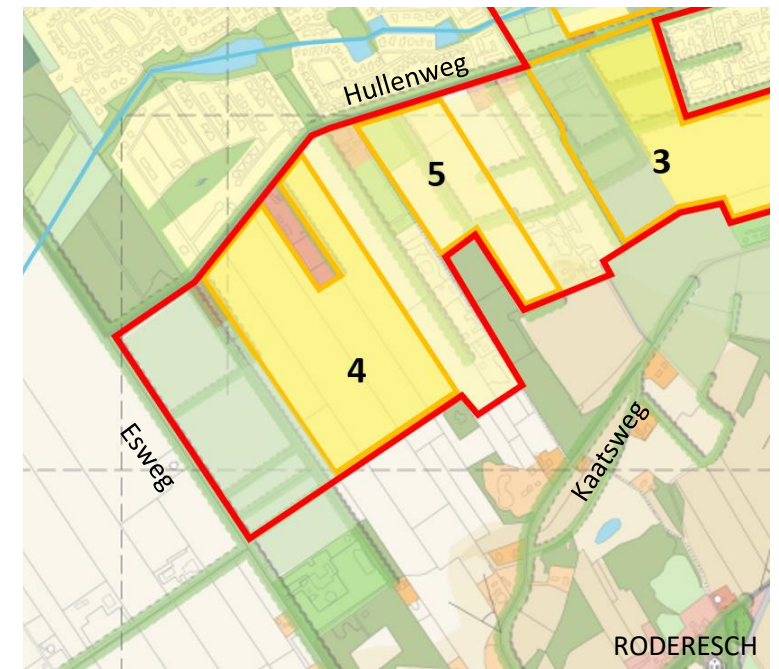
Alleen door het sportcomplex van v.v. ONR bij het toekomstige woongebied te betrekken kan er een goede stedenbouwkundige aanhechting worden gerealiseerd op de bestaande dorpsstructuur via de deelgebieden Beukenhof en Steenbergerloop. Hiermee wordt voorkomen dat dit woongebied als een 'enclave' buiten het dorp komt te liggen.

Mede vanwege de gewenste stedenbouwkundige aansluiting is er eerder voor gekozen om manege De Hulhorst te verplaatsen (uit deelgebied 2). Nu doet zich een vergelijkbare situatie voor ter plaatse van sportcomplex v.v. ONR. Het is essentieel dat deze gronden bij de ontwikkeling worden betrokken, des te meer omdat het toekomstige woongebied met de auto wordt ontsloten vanaf de Hullenweg over deze gronden.

Deelgebied 4. West

Dit deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische percelen. Aan de noordkant ligt het gebied tegen de huidige dorpsrand aan (de wijk Roderveld IV). Het gebied zelf vormt een landschappelijke overgang van de beekzone naar de es (evenals bij Deelgebied Oost het geval is). De zuidelijke begrenzing van Deelgebied West ligt in dit overgangsgebied. Aan de oostzijde bevinden zich eveneens agrarische percelen, maar deze hebben een meer besloten karakter, vanwege bosschages en houtwallen/ -singels

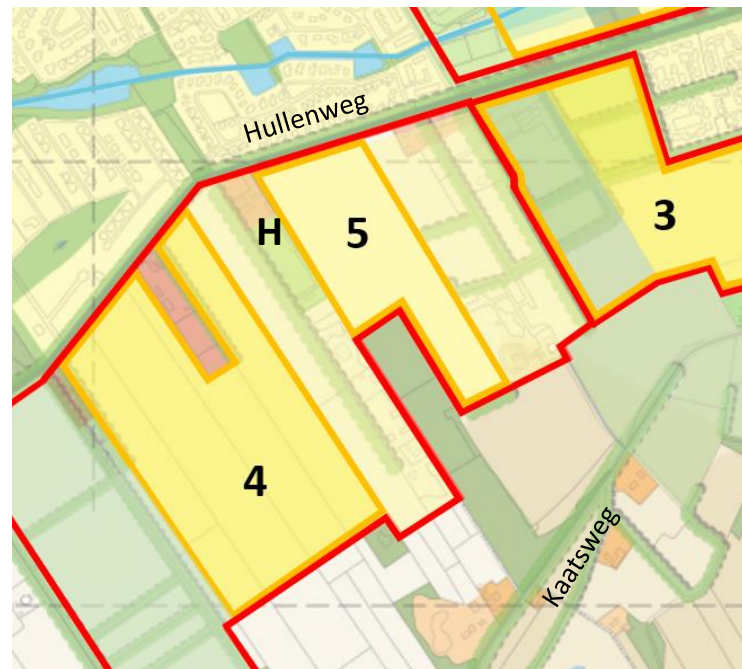
De westzijde van dit deelgebied wordt begrensd door een bosstrook, waarin zich een vrijstaande woning bevindt. Tussen deze bosstrook en de Esweg, liggen zogenaamde 'groene kamers' (velden van elkaar gescheiden door houtwallen/-singels). Hier zal manege De Hulhorst een plek krijgen.



2. DEELGEBIEDEN

Buiten het plangebied, maar in de nabijheid en aan de randen van dit deelgebied, bevinden zich vrijstaande woningen waarvan enkele met bedrijfsactiviteiten aan huis en twee recreatie-/ groepsaccommodaties. Deze bestaande bebouwing is veelal omzoomd met houtwallen/ - singels en bosschages.

De toekomstige woonbebouwing in Deelgebied West (4) wordt landschappelijk goed ingepast en zal de nieuwe zuidwestelijke dorpsrand van Roden vormen. Hoewel in de huidige situatie de bestaande bebouwing en functies deels verscholen liggen achter houtwallen of bosschages in het landschap, heeft het overgrote deel van dit deelgebied een open karakter. Dit vraagt om een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen de toekomstige woonbebouwing en de oude veldontginningen van Roderesch. Om dit mogelijk te maken is de zuidelijke begrenzing van dit deelgebied afgestemd op bestaande bosschages en houtwallen met voldoende afstand tot de Kaatsweg.



Deelgebied 5. Midden

In vergelijking tot de deelgebieden West (4) en Oost(3) heeft het agrarisch landschap in Deelgebied Midden (5) een relatief fijnmazige houtwal-/ singelstructuur.

De noordzijde van dit deelgebied wordt begrensd door de Hullenweg. De westelijke zijde bestaat uit een houtwal langs een onverhard pad. Deze oorspronkelijke ontginningsweg verbindt de Kaatsweg met de Hullenweg. Daarachter (buiten dit deelgebied) ligt recreatieterrein Hullenrode (H). De zuidzijde wordt begrensd door een oud bosperceel en houtwallen. Aan de oostzijde loopt het agrarische landschap door tot aan het sportcomplex van v.v. ONR. De zuidoostzijde van het deelgebied grenst aan een groot bebost woonerf, genaamd 'Huize Kaathoven'.

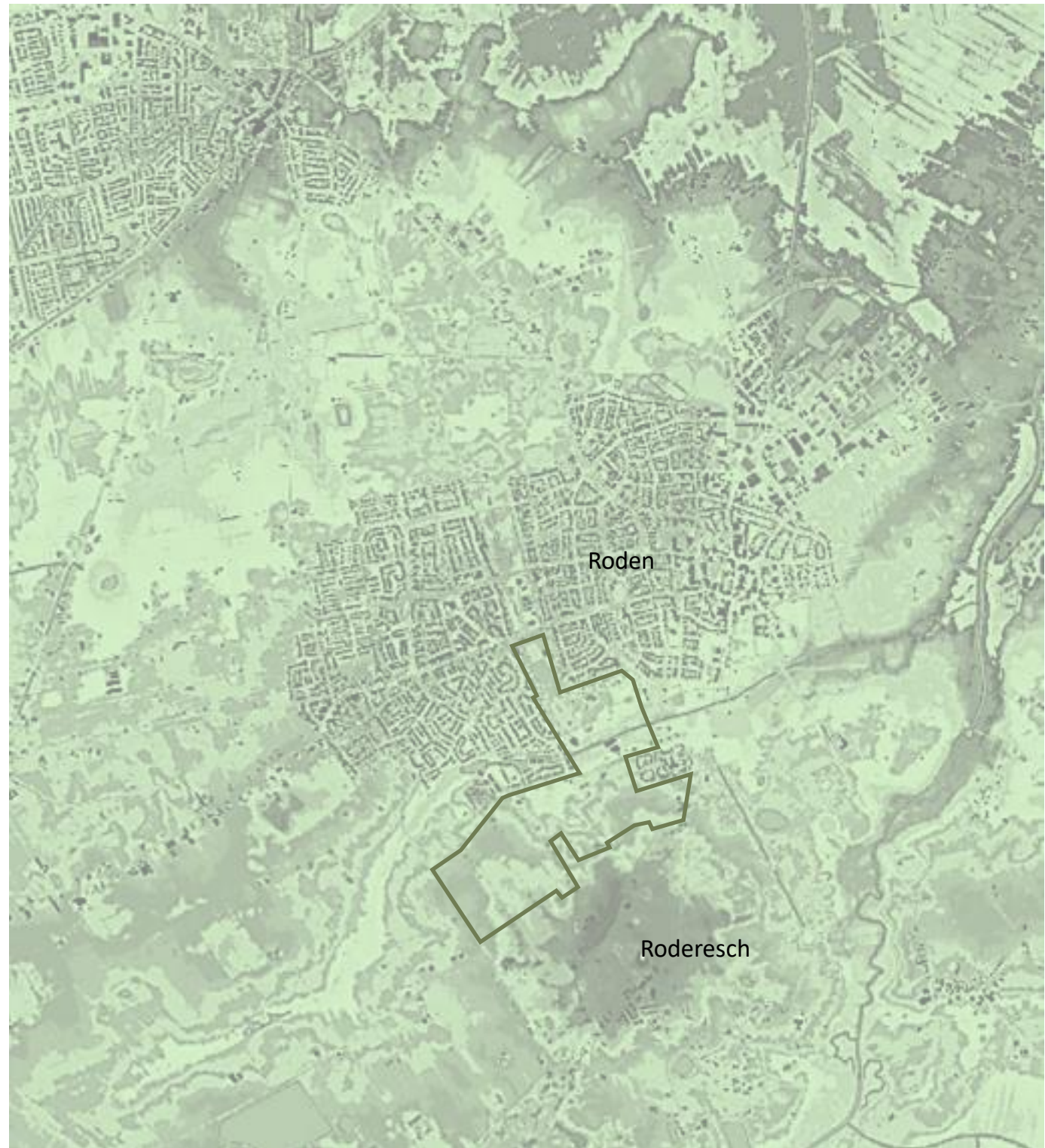


Het toekomstige woongebied krijgt een lagere bebouwingsdichtheid dan de deelgebieden Oost en West. Dit komt doordat de woningen moeten worden ingepast in het fijnmazige landschap en er voldoende afstand bewaard moet worden ten opzichte van bestaande woningen en recreatiepark Hullenrode. Daarbij komt dat er relatief veel ruimte voor waterberging moet worden gevonden in het lagere deel van dit deelgebied (noordzijde).

De overgang van de toekomstige woonbebouwing naar de oude veldontginningen van de Roderesch wordt grotendeels gevormd door de aanwezige landschapselementen, zoals het oude bos en bestaande houtwallen. Zo nodig wordt de nieuwbouw nog meer aan het oog onttrokken door de groenstructuur hier te versterken.

3

ANALYSE LANDSCHAP



3. ANALYSE LANDSCHAP

3.1 Waarom een landschapsanalyse?

Om Roden Zuid te kunnen ontwikkelen tot een duurzame en prettige leefomgeving, waarmee inwoners zich verbonden voelen en waar ze zich voor in willen zetten, is het nodig om rekening te houden met de identiteit en de culturele context van het gebied. Deze waarden brengen we op structuurniveau in beeld aan de hand van een ruimtelijke analyse van het plangebied.

Een analyse van natuur- en cultuurhistorische waarden maakt het mogelijk om aanwezige waardevolle karakteristieken herkenbaar te maken in de nieuwe fysieke leefomgeving. Dit geldt tevens voor waarden die niet direct zichtbaar zijn, zoals archeologische sporen van de bewoningsgeschiedenis en de bodem met bijzondere elementen zoals pingoruïnes.

Voorgenoemde kansen willen we benutten aan de hand van contextuele ontwerpen voor het stedenbouwkundig plan van de toekomstige woongebieden.

3.2 Waarderingskader door gebruikers

In deze fase van het planproces hebben we de natuur- en cultuurhistorische waarden op structuurniveau geanalyseerd, die van belang zijn voor de toekomstige identiteit van het plangebied. Deze waarden dienen ter inspiratie en als uitgangspunt voor verder planvorming.

Er is op dit gebied al veel informatie beschikbaar in andere (beleids-)rapportages. Daarom is in dit hoofdstuk een samenvatting gegeven met een verwijzing naar de betreffende rapportage.

We willen graag inwoners via het participatieproces betrekken bij de waardering van de analyse omdat het

landschap en de bestaande omgeving ook maatschappelijke waarde hebben. Dit betreft bijvoorbeeld de waarde van een groene en aantrekkelijk leefomgeving voor de huizenmarkt, een gezonde leefomgeving en de toerisme-/recreatiesector. Zo krijgen we ook het 'sociale', 'economische' en 'mentale' landschap in beeld. De uitkomst vormt als het ware een waarderingskader. Om te komen tot een definitief gebiedsplan zal dit waarderingskader met de uitkomsten van het participatieproces integraal afgewogen worden in relatie tot andere belangen die spelen bij de ontwikkelopgaven.

Door de opgaven te vertalen in globale uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling kunnen kansen zo optimaal mogelijk benut worden op het gebied van ruimtegebruik, programma, infrastructuur, groen en water. Het gebiedsplan is dan ook geen eindbeeldplan, maar geeft onze ambitie weer voor de gebiedsontwikkeling.

3.3 Samenvatting landschapsanalyse

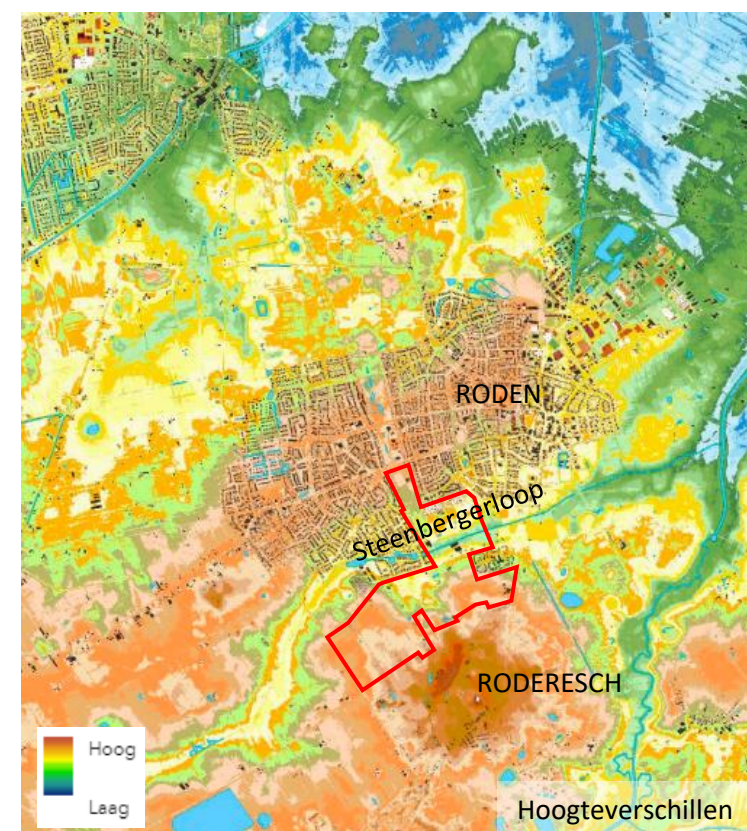
De vorm van het aardoppervlak en eigenschappen van de ondergrond bepalen hoe water door het landschap stroomt, waar bepaalde vegetatie zich kan ontwikkelen en welke locaties het meest geschikt zijn voor bewoning, zowel in het verleden, het heden als in de toekomst. Het is de basis geweest voor de ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uitgangspunt bij planontwikkeling is dat deze basis gerespecteerd wordt en zo veel mogelijk herkenbaar blijft.

Hierna is een samenvatting gegeven van de conclusies uit de landschapsanalyse.

Aardoppervlak en bodem

Het plangebied is gelegen op de overgang van de Hondsrug naar het laagveengebied in het noorden. Zie afbeelding linksonder. De rode gebieden zijn het hoogst gelegen. De oranje/gele gebieden vormen een overgang naar de groene, laaggelegen gebieden. Blauw is het laagst gelegen, waterrijke gebied.

Op de afbeelding zijn de hoge ruggen, waarop Roden en Rodersch zich hebben ontwikkeld duidelijk te onderscheiden (respectievelijk ca. 5 meter en 7,5 meter +NAP). De Steenbergerloop doorsnijdt het plangebied (ca. 1,5 meter +NAP).



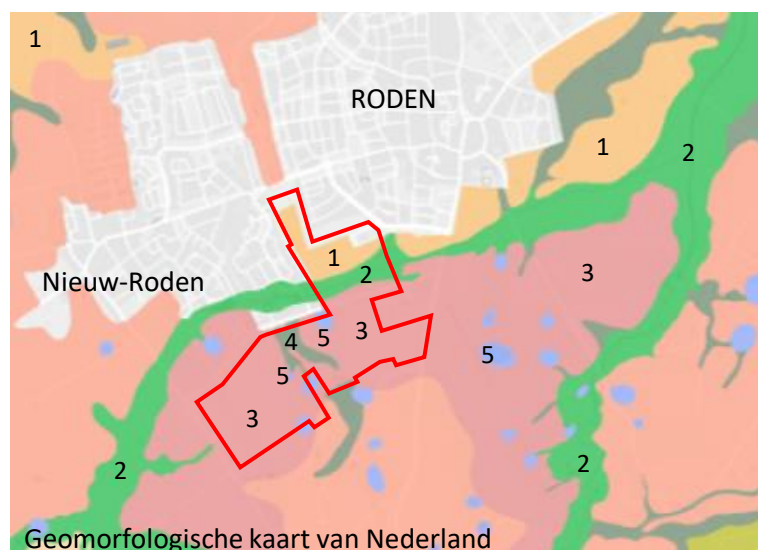
3. ANALYSE LANDSCHAP

De ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak en de bodem is af te lezen uit de landvormen die in het plangebied aanwezig zijn. Zie afbeelding hieronder.

1. Grondmorenewelvingen (oranje)
2. Beekdalbodem (groen)
3. Grondmoreneglooiing (donkerrood)
4. Droogdal (donkergroen)
5. Laagte met randwal, inclusief pingoruïnes (blauwe ellipsen).

Hieronder in het midden is op de Bodemkaart van Nederland te zien waar de bodemsoorten zich in het plangebied bevinden:

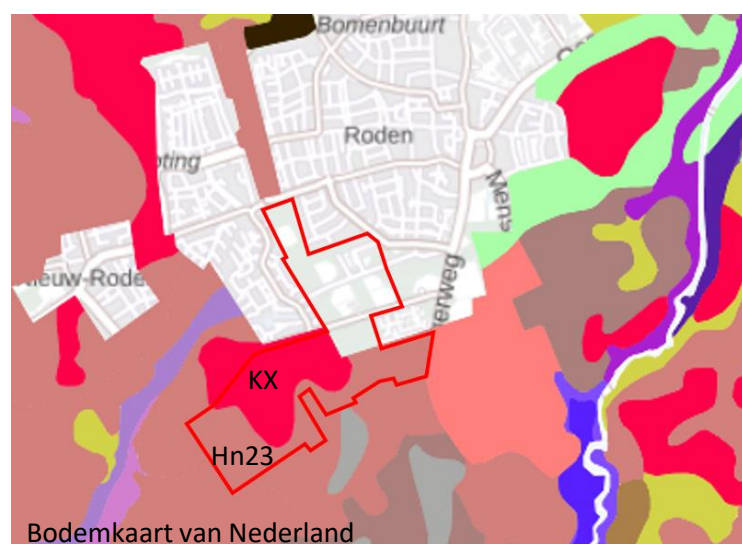
- KX, rood: Keileem, zeer ondiep gelegen, beginnend ondieper dan 40cm;
- Hn23, bruinrood: Laarpodzolgronden, lemig fijn zand;
- zWz, paars: Moerige eerdgronden met een zanddek een moerige tussenlaag op zand rondom de Steenbergerloop.



Grondwater

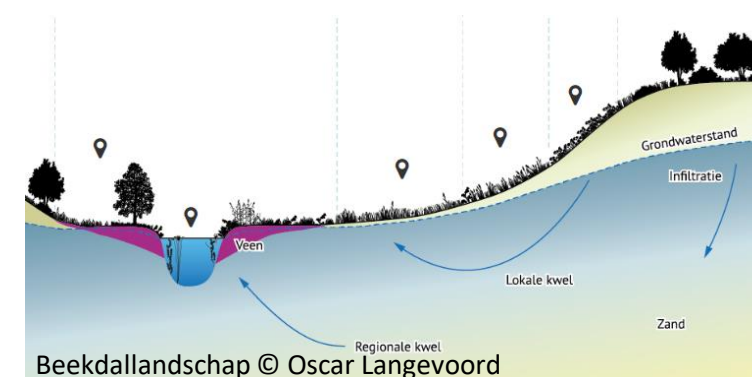
De hogere gronden vormen de infiltratiegebieden, maar bij de zandgronden met een keileem- of potkleilaag in de ondergrond is het met name 's winters nat. Deze grondsoorten hebben een slechte waterdoorlatendheid, waardoor er vaak schijngrondwaterstanden optreden. Dit heeft gevolgen voor de ontwatering en/ of afwatering. Het is daarom belangrijk om deze gronden goed in beeld te brengen.

De gronden in het beekdal van de Steenbergerloop (type zWz) hebben een hogere doorlatendheid, maar kennen tevens hogere grondwaterstanden in verband met het relatief lagere maaiveld en het nabije oppervlaktewater. Ook is er sprake van een kwelsituatie. Zie afbeelding rechtsronder.



In vrijwel het gehele gebied komt een relatief hoge grondwaterstand voor; grondwatertrap V.

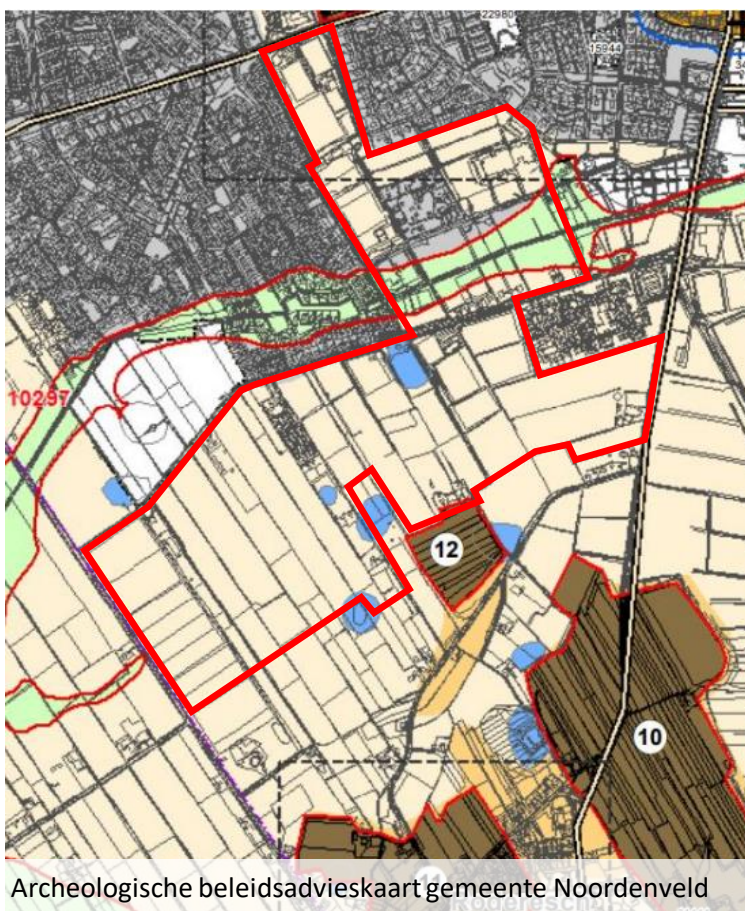
Dit betekent dat hier naar verwachting een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aanwezig is van minder dan 40 cm. onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) lager dan 120 cm. onder maaiveld. Alleen in het meest zuidelijke deel van het plangebied (nabij De Zwerfsteen aan de Esweg) ligt de GHG tussen de 40-80 cm. onder maaiveld (VI). Het stedelijk gebied is niet gekarteerd.



3. ANALYSE LANDSCHAP

Archeologie

De oudste overblijfselen in het plangebied dateren uit de ijstijd. Het betreft laagtes in het landschap in de vorm van uitblaaskommen (van weg geblazen dekzand) of mogelijke pingoruïnes. Een pingo is een diepe laagte, gevormd door een gesmolten ijslens, die later gevuld is met water en nog later met veen. Dit kan een compleet veenpakket zijn, vanaf 15.000 jaar geleden tot op heden. Hierin zit veel informatie opgeslagen. Daarnaast bevatten ze vaak bijzondere flora & fauna. In veel gevallen zijn de laagtes vergraven. Op de afbeelding hieronder zijn ze weergegeven als blauwe ellipsen. Deze afbeelding toont de archeologische waarden in het plangebied.



Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordenveld

Voor bijna het gehele gebied geldt een hoge tot middelhoge verwachting op archeologische vondsten. In het beekdal van de Steenbergerloop geldt een middelhoge verwachting. Zie het lichtgroene gebied dat afgebakend is met rode lijnen. Grenzend aan de zuidzijde van het plangebied, bevindt zich een es waarvoor een hoge verwachting geldt op archeologische vondsten. Zie nummer 12.

Bewoningsgeschiedenis

De hoogteverschillen in het landschap zijn bepalend geweest voor de bewoningsgeschiedenis. Roden is ontstaan als een esdorp op de noordelijke rand van het Drentse Plateau. Het dorp ligt op de overgang van hogere zandgronden naar lager gelegen veengebied.

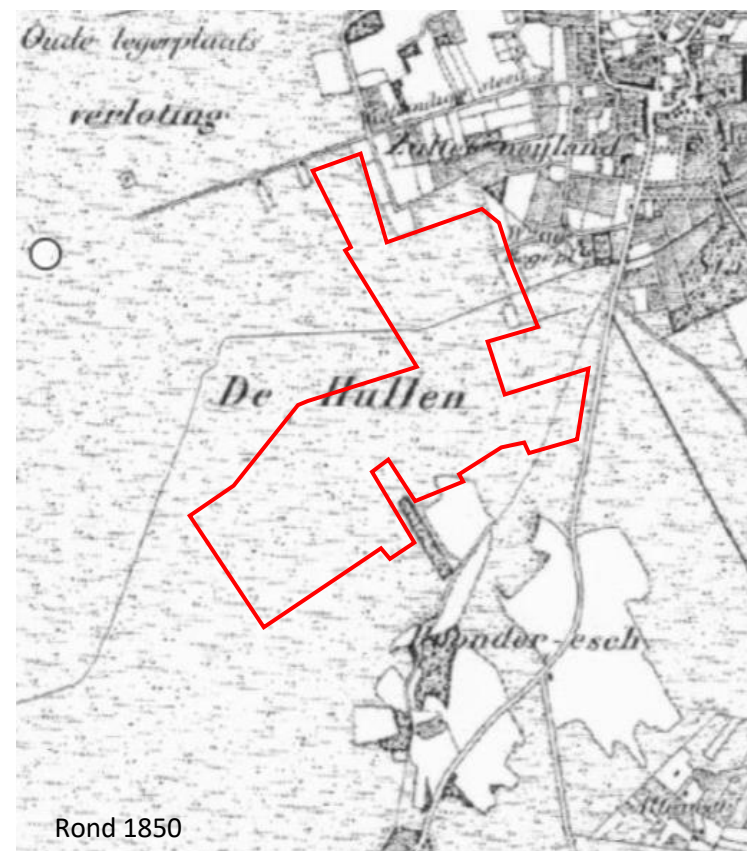
De eerste bewoning vond plaats op de overgang van de hogere naar de lagere gronden en voert terug tot aan het nieuwe stenen tijdperk. Nadat eerder jagers en verzamelaars rond trokken, was het volk van de Trechterbekercultuur (ook wel hunebedbouwers genoemd) de eerste meer permanente bewoning in de gemeente Noordenveld.

In de loop van de eeuwen nam de bevolking langzaam toe, waardoor men aan het einde van de Bronstijd (vanaf 800 v. Chr.) overging naar een meer systematische vorm van akkerbouw. De boerengemeenschappen bleven vanaf dat moment ook min of meer op dezelfde plek wonen. De eerste ontginningen van het Drentse landschap waren toen een feit. Het waren stelsels van kleine, min of meer rechthoekige akkers, die door een kleine wal van elkaar werden gescheiden.

Deze Celtic fields lagen op de overgangen naar de beekdalen, zo ook bij Roderesch en Nieuw Roden. Dit was een kleinschalig verkaveld gebied met hagen en singels waar groenten voor menselijke consumptie

werden verbouwd. Rondom het dorp en ter hoogte van het plangebied lagen schrale gronden die bestonden uit eindeloze heidevelden.

Vanaf ongeveer 900 n. Chr. ontwikkelt zich het esdorpensysteem/ landschap zoals wij dat kennen, als een basismodel waarbinnen alle veranderingen tot aan plusminus 1850 ingepast worden. In de middeleeuwen spelen de markegenootschappen een belangrijke rol bij het creëren van balans in het gebruik van de gemeenschappelijke gronden. Zo vormt zich een systeem waarin men in onderlinge afhankelijkheid en samenwerking woont en werkt. Daar komen vervolgens ook indelingen in kerkelijk gezag en rechtspraak bij, waardoor bijvoorbeeld Roden zich sterker ontwikkelt dan Roderesch.



Rond 1850

3. ANALYSE LANDSCHAP

Het dorpslandschap van zowel Roden als Roderesch heeft, op werkbare afstand, zijn eigen functie. Hierbij is gebruik gemaakt van de ondergrond en de hoogte: de hoger gelegen delen, de essen, vormen het bouwland, het lagere en vochtiger beekdal functioneert als hooiland en voor de beweiding van het vee. Op de overgang van hoog naar laag ligt het dorp met zijn boerenerven en brink(en). De essen krijgen in de loop van de eeuwen hun typerende lichte bolling, doordat ze verrijkt worden met stalmest gemengd met plaggen van heide. De heidevelden worden vanaf de 17e begraasd door schapen, omdat ze te schraal en te uitgestrekt zijn om in cultuur gebracht te worden.

Het vroege esdorpenlandschap is herkenbaar op de kaart van rond 1850. Zie afbeelding vorige pagina. Het plangebied is rood omkaderd weergegeven.

Op de kaart rond 1900 is te zien dat grote delen van het plangebied toen nog niet ontgonnen waren. De

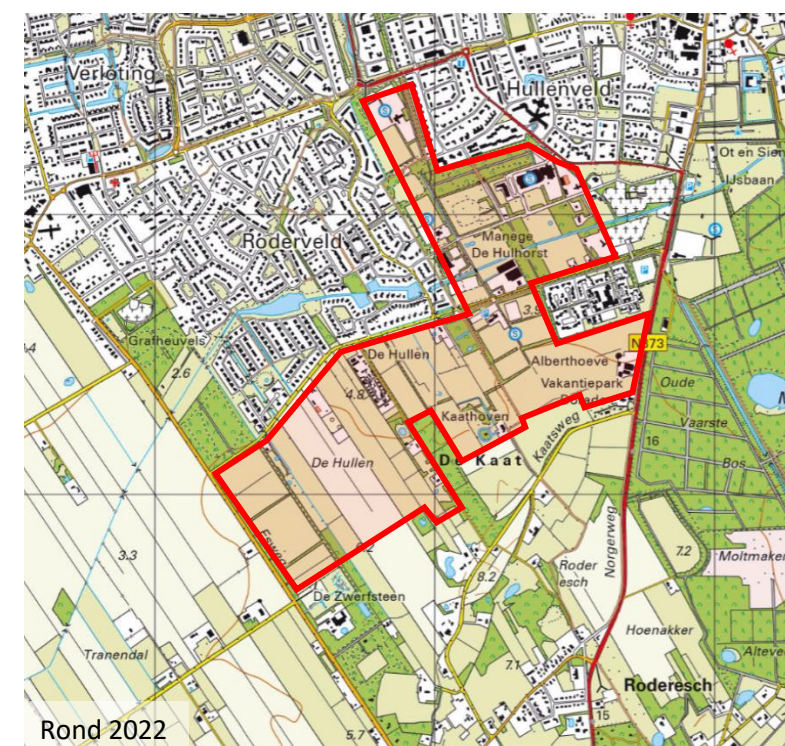
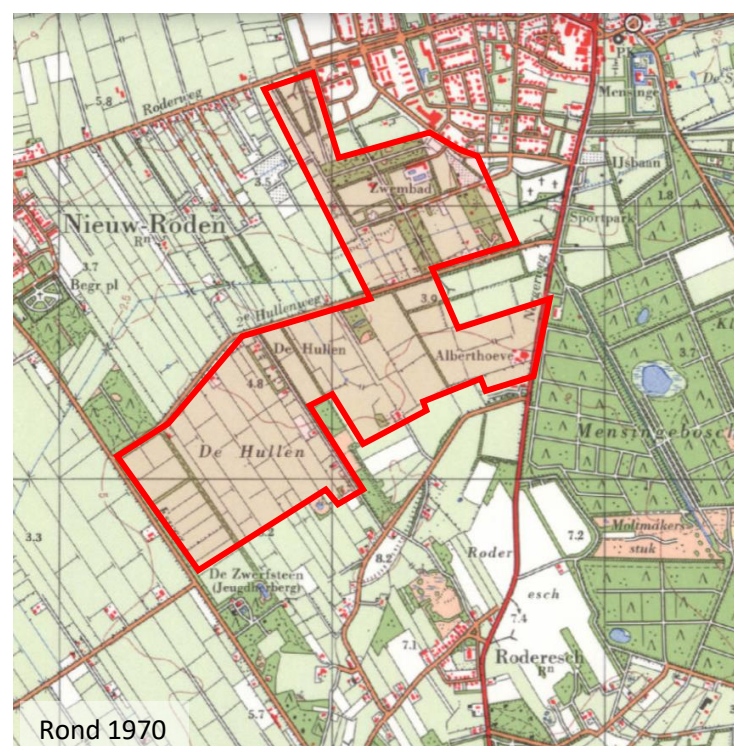
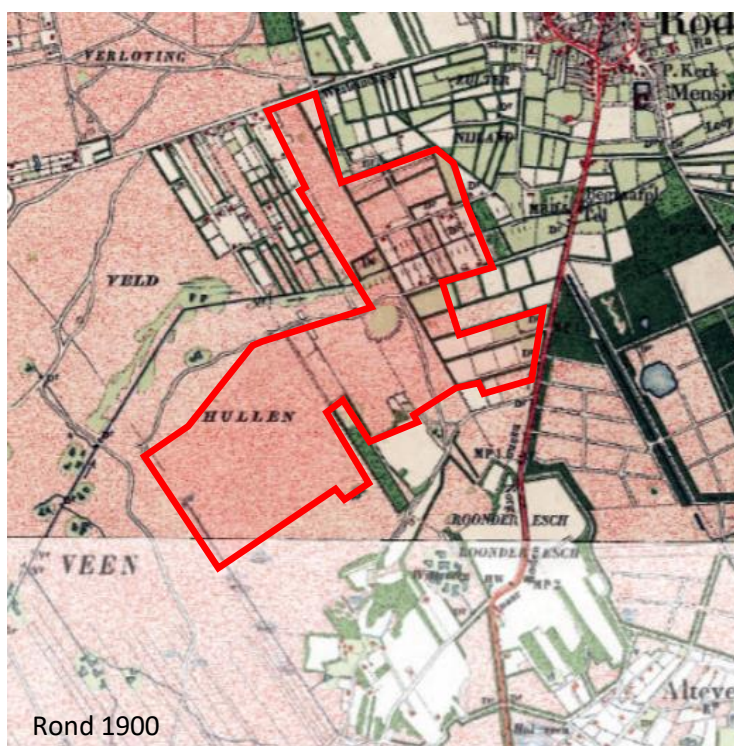
velden die wel ontgonnen waren, waren omzoomd met houtwallen en/ of -singels. Ook is de kenmerkende wegenstructuur (meestal met beplanting) goed te zien, waarbij alle wegen samenkomen bij de brink(en), die oorspronkelijk aan de randen van de dorpen lag(en). Vaak liepen de wegen ook als vee driften dood op de velden. Zo ook de Hullenweg.

Aan het eind van de van Roden en Roderesch, die typisch is voor dorpe19e eeuw is een deel van de houtwallen/ -singels, erfbeplantingen, eikhakhoutbosjes (strubben) verloren gegaan. Dit is te zien op de kaart van rond 2022. Het overgrote deel van deze landschapselementen is bewaard gebleven. Hierdoor kan in de huidige situatie de groene parkachtige setting n aan de randen van beekdalen, nog goed ervaren worden. Ook de landgoederen Mensinge (grenzend aan de oostzijde van het plangebied), Terheijl en Nienoord (ten noorden van Roden) dragen met hun lanen,

tuinen en landschappelijke elementen bij aan de parkachtige setting in en rondom het plangebied.

Sinds het eind van de 19e eeuw zijn alle heidevelden ontgonnen en landbouwkundig geschikt gemaakt of als productiebos ingeplant. Gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw (o.a. de komst van kunstmest) was ook dat de marke-organisaties uiteenvielen en het grootste deel van de gemeenschappelijke gronden werden verdeeld. De oude markegrenzen waren bepalend voor de ontginningspatronen en de inrichting van het landschap van de jonge veldontginningen. De rationele opzet en de grote maten van de jonge veldontginning in het plangebied is heden ten dage nog goed herkenbaar. Zie de kaart rond 2022.

Het nog aanwezige oude bos en de aangrenzende es ten zuiden van het plangebied zijn buiten de grenzen van het plangebied gelaten. Dit is gedaan om deze landschapselementen te borgen voor de toekomst.



3. ANALYSE LANDSCHAP

Huidig watersysteem

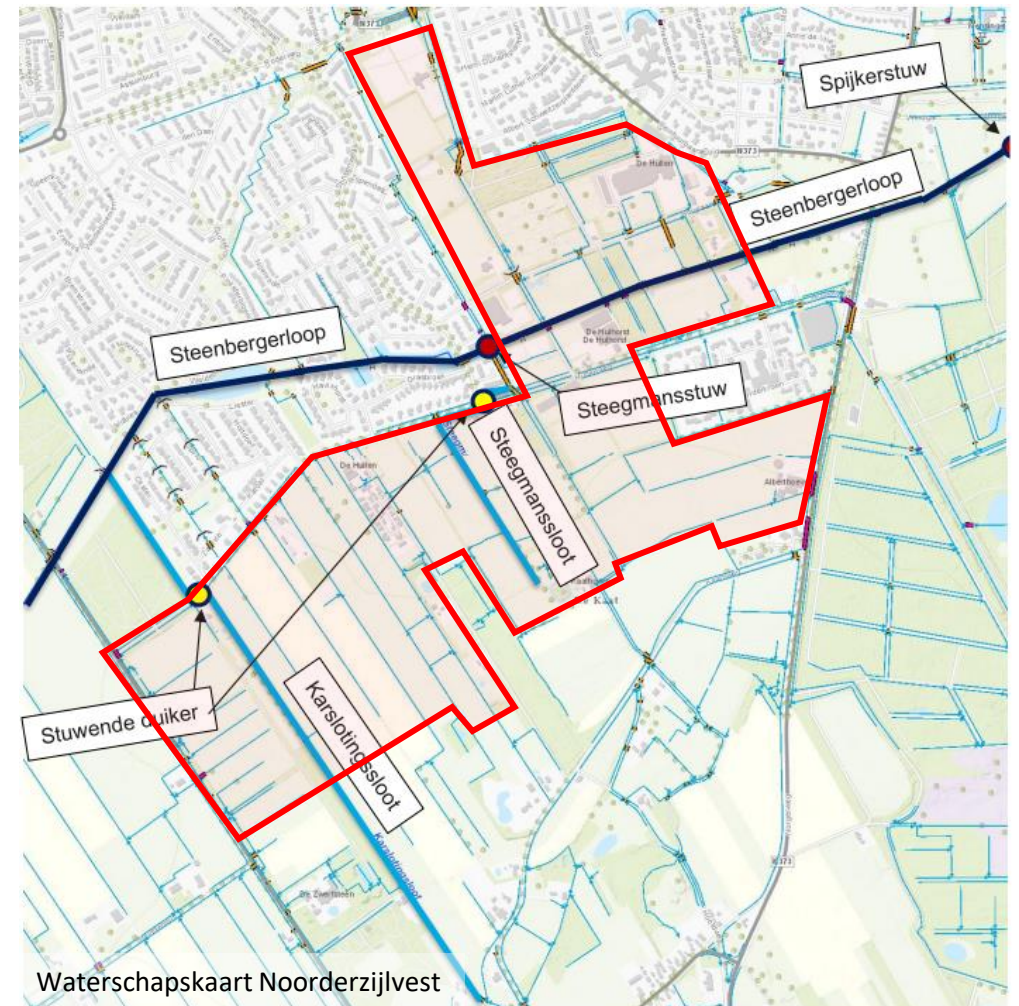
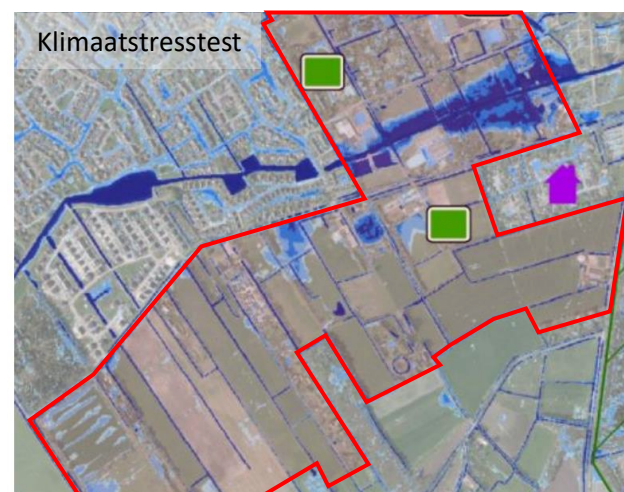
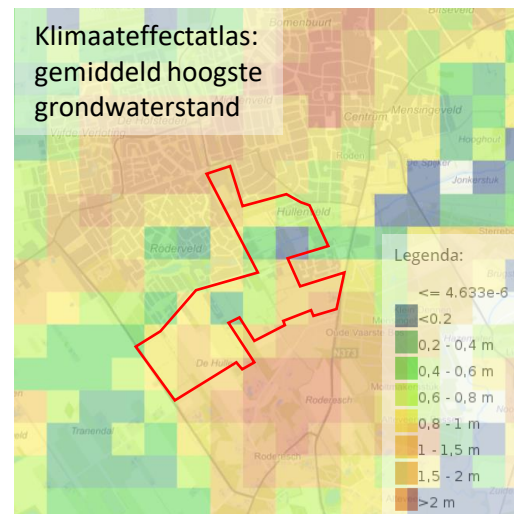
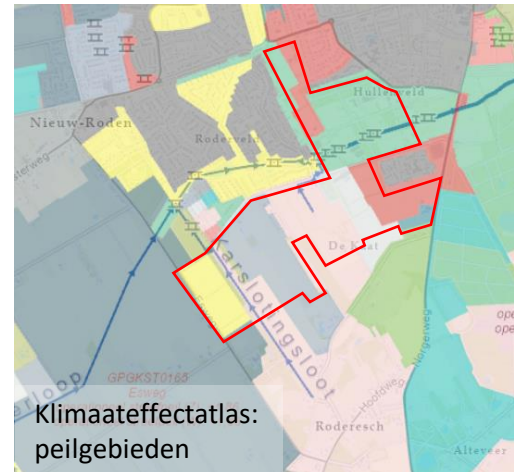
Binnen het plangebied bevinden zich meerdere peilgebieden en een beekdal. Door de hoogteverschillen in het maaiveld variëren de waterpeilen tussen ca. 3,8 meter +NAP tot 0,4 meter +NAP.

De Steenbergerloop vormt het laagste punt binnen het plangebied. Via diverse kunstwerken (duikers en stuwen) verzamelt het oppervlaktewater vanuit de verschillende peilgebieden zich in de Steenbergerloop. De klimaatstresstest laat zien, dat het water bij extreme regenval langer blijft staan in het gebied rondom de Steenbergerloop. In het testmodel is ook de invloed van de kunstwerken meegenomen. De Steenbergerloop stroomt vanaf Amerika van west naar oost door het plangebied naar het Peizerdiep. De Steenbergerloop vervult binnen het plangebied een belangrijke functie voor de waterhuishouding.

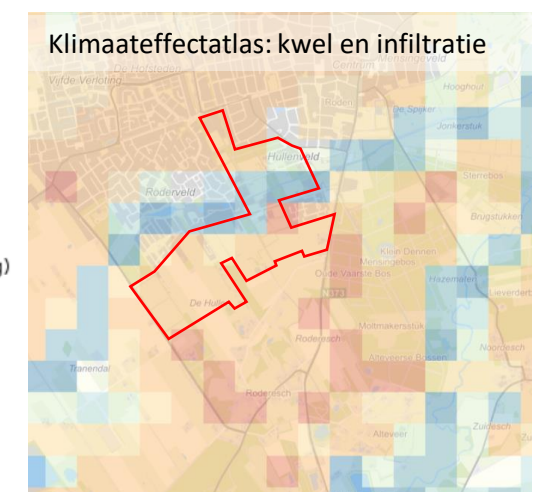
Ten zuiden van de Steenbergerloop bevinden zich de Karslotingsloot en Steegmansloot. Deze waterlopen stromen vanaf het gebied ten zuiden van de Hullenweg naar de Steenbergerloop en vervullen in dat gebied een belangrijke bijdrage in de waterhuishouding. De aanwezigheid van klei en leem in de ondergrond van deze hoger gelegen delen zorgen er namelijk voor dat er relatief weinig water infiltreert in de bodem.

Door relatief hoge grondwaterstanden in de lager gelegen delen vindt ook daar relatief weinig infiltratie in de bodem plaats. Daarbij komt dat in het beekdal van de Steenbergerloop sterke kwel is te verwachten. De waterlopen vervullen daarom in het gehele plangebied een belangrijke functie in de waterhuishouding.

De waterlopen vormen, samen met de houtwallen/-singels, bosschages, wegen en paden, landschapelijke dragers, die het landschapspatroon bepalen.



Bron:
Nationaal Water Model, 2016

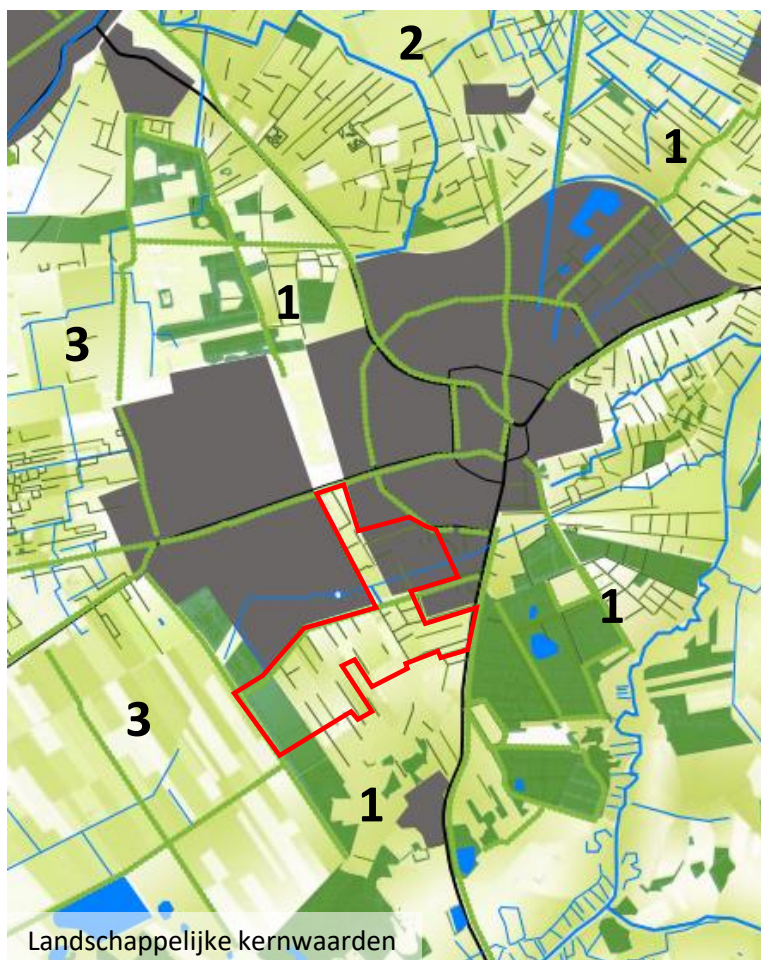


3. ANALYSE LANDSCHAP

Kernkwaliteiten huidige landschap

Vanuit het behoud van bestaande kwaliteiten van het landschap en gericht op ontwikkeling ervan, zijn hierna de landschappelijke kernwaarden beschreven.

Het plangebied is gelegen in het oude esdorpenlandschap (1), dat dateert uit de middeleeuwen. Het kent veel variatie en kleinschalige ingrepen. Karakteristiek voor dit type landschap is een bosachtig landelijk gebied met houtwallen, beken en bosstroken. Ten noorden van Roden bevindt zich het



veldachtige ontginningslandschap met vaarten en wijken (2). Dit is het jongste landschap en dateert uit de 16e tot de 19e eeuw. Aan de oostzijde, bij de Esweg, grenst het plangebied aan het wegdorpenlandschap (3). Dit dateert van na de 12e eeuw en laat een systematische strekvormige verkaveling zien. Karakteristiek voor dit type landschap is een weide-achtig landelijk gebied met langgerekte kavels en sloten. Het samenkomen van deze drie landschappen is uniek voor de omgeving van Roden en vormt in zijn samenhang de belangrijkste kernwaarde van het gebied rondom Roden.

Specifieke recreatieve kernwaarden binnen het plangebied zijn:

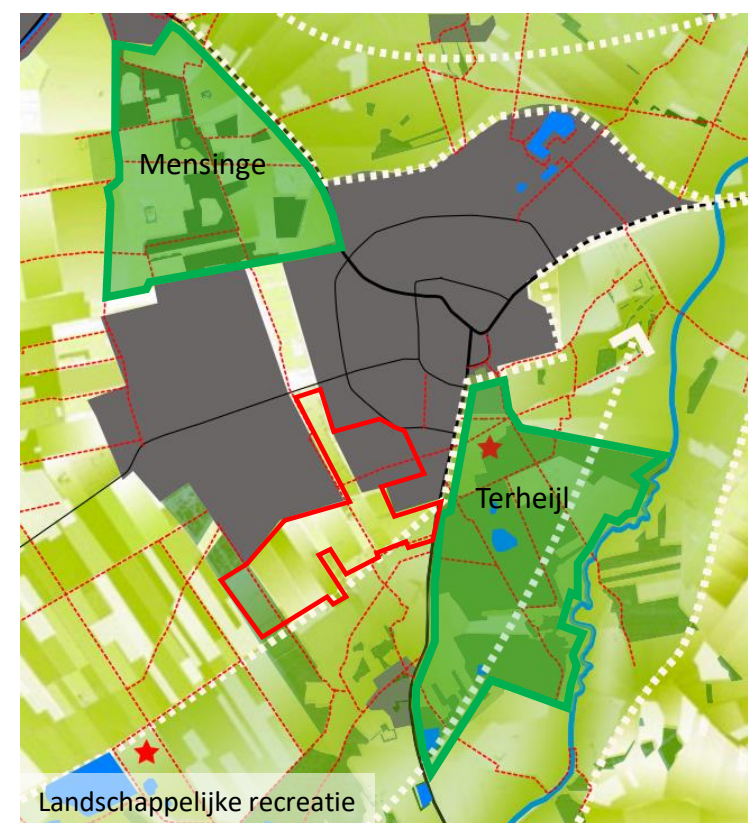
- De Steenbergerloop, de houtwallen/ -singels en bosstroken;
- De lanen als bindende factor in het landschap, zoals de Esweg, Hullenweg, Norgerweg, Borglaan en de Roderweg;
- De publieke groenstructuur ('groene long'). Deze loopt in de noord-zuidrichting door Roden en verbindt de gebieden van het esdorpenlandschap met elkaar, die door bebouwing van elkaar gescheiden zijn;
- De Esweg: hier is de duidelijke overgang zichtbaar tussen het esdorpenlandschap en ontginningslandschap.

Het landschap is het decor waardoor we ons verplaatsen van A naar B, waar we aan (of in) wonen, het landschap levert voedsel, in het landschap bevindt zich natuur, maar bovenal is het landschap de plek waar we graag verblijven, sporten, wandelen en fietsen. De landgoederen Mensinge, Terheijl en Nienoord hebben een belangrijke betekenis voor het

recreatieve gebruik van het gebied. Deze recreatieve kwaliteiten van het landschap vormen een groot aandeel in ons welzijn en zijn daarom een kernwaarde van het gebied rondom Roden.

Specifieke recreatieve kernwaarden binnen het plangebied zijn:

- Recreëren in het esdorpenlandschap binnen het plangebied, grenzend aan landgoed Mensinge;
- De aanwezigheid van recreatieve functies, zoals sportaccommodaties, manege Hulhorst, groepsverblijf Hullenrode en de Zwerfsteen;
- De publieke groenstructuur ('Groene long') verbindt landgoed Mensinge met landgoed Terheijl en Nienoord en heeft een belangrijke recreatieve functie voor bewoners uit de aangrenzende woonwijken.

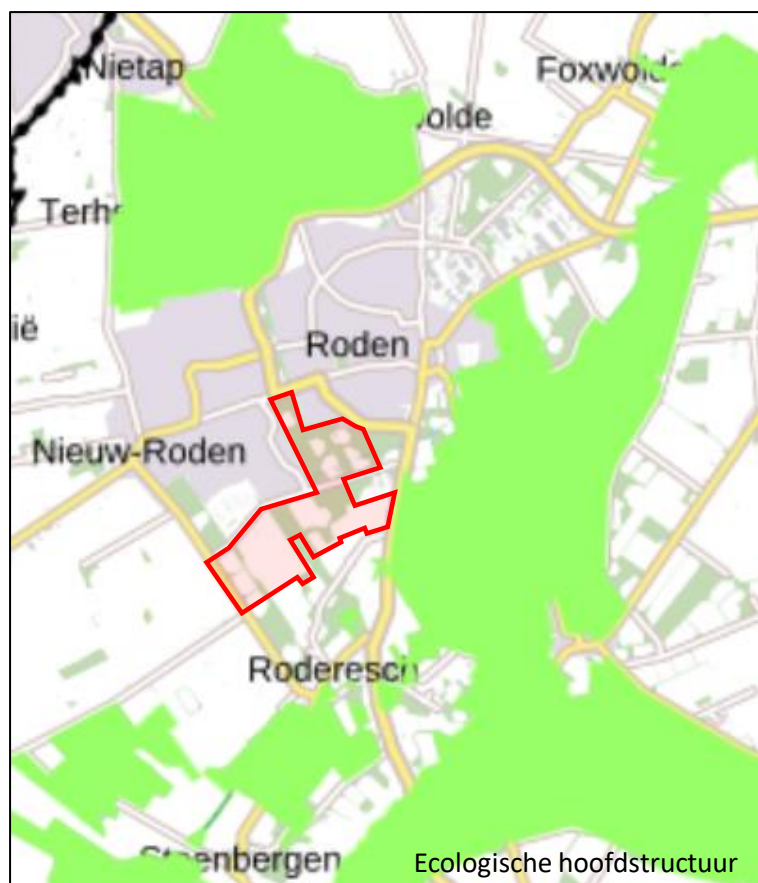


3. ANALYSE LANDSCHAP

Ecologische waarden

Het plangebied Roden Zuid bevindt zich nabij natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur). Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen beschermde natuurgebieden. Dit neemt niet weg dat er meerdere elementen en plekken zijn met (potentiële) natuurwaarden binnen het plangebied.

Door het gebruik als agrarische cultuurgronden komen de ecologische waarden in het gebied met name voor in de wegbermen, houtwallen, bosschages, sloten en in het beekdal.



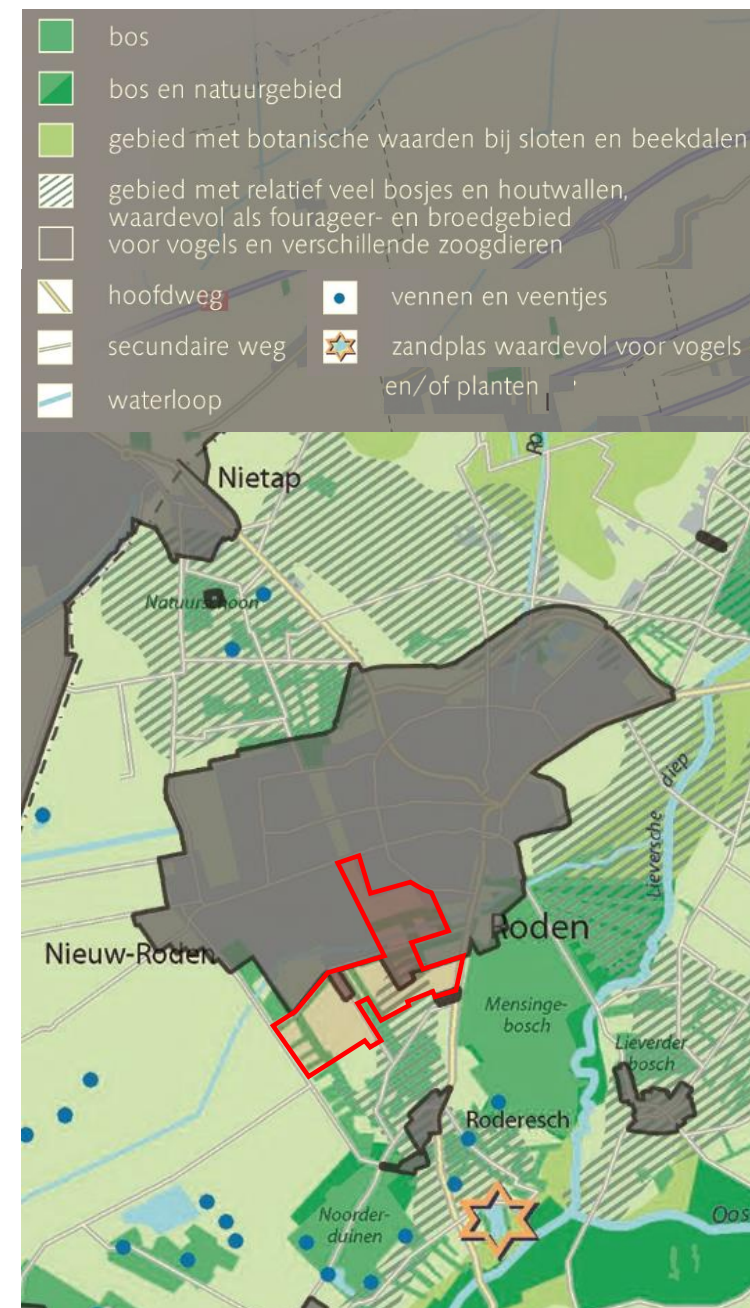
De houtwallen en singels vervullen in het gebied een functie als broed- en foerageergebied voor veel verschillende soorten vogels. Het kleinschalige cultuurlandschap zorgt ook voor veel verschillende zoogdieren.

De kans bestaat dat hier beschermde planten en/ of diersoorten voorkomen (Wet natuurbescherming). Voordat er daadwerkelijke ontwikkelingen plaats vinden, zal de flora en fauna nauwkeurig in kaart worden gebracht. Uitgangspunt is de bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk te behouden en al dan niet met compenserende maatregelen hand in hand te laten gaan met de nieuwe ontwikkelingen.

Bij de realisatie van Roden Zuid is de zogenaamde externe werking ook een punt van aandacht. De ontwikkeling van Roden Zuid kan een negatief effect hebben op de waarden binnen de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Dit wordt ook voorafgaand aan daadwerkelijke ontwikkeling onderzocht.

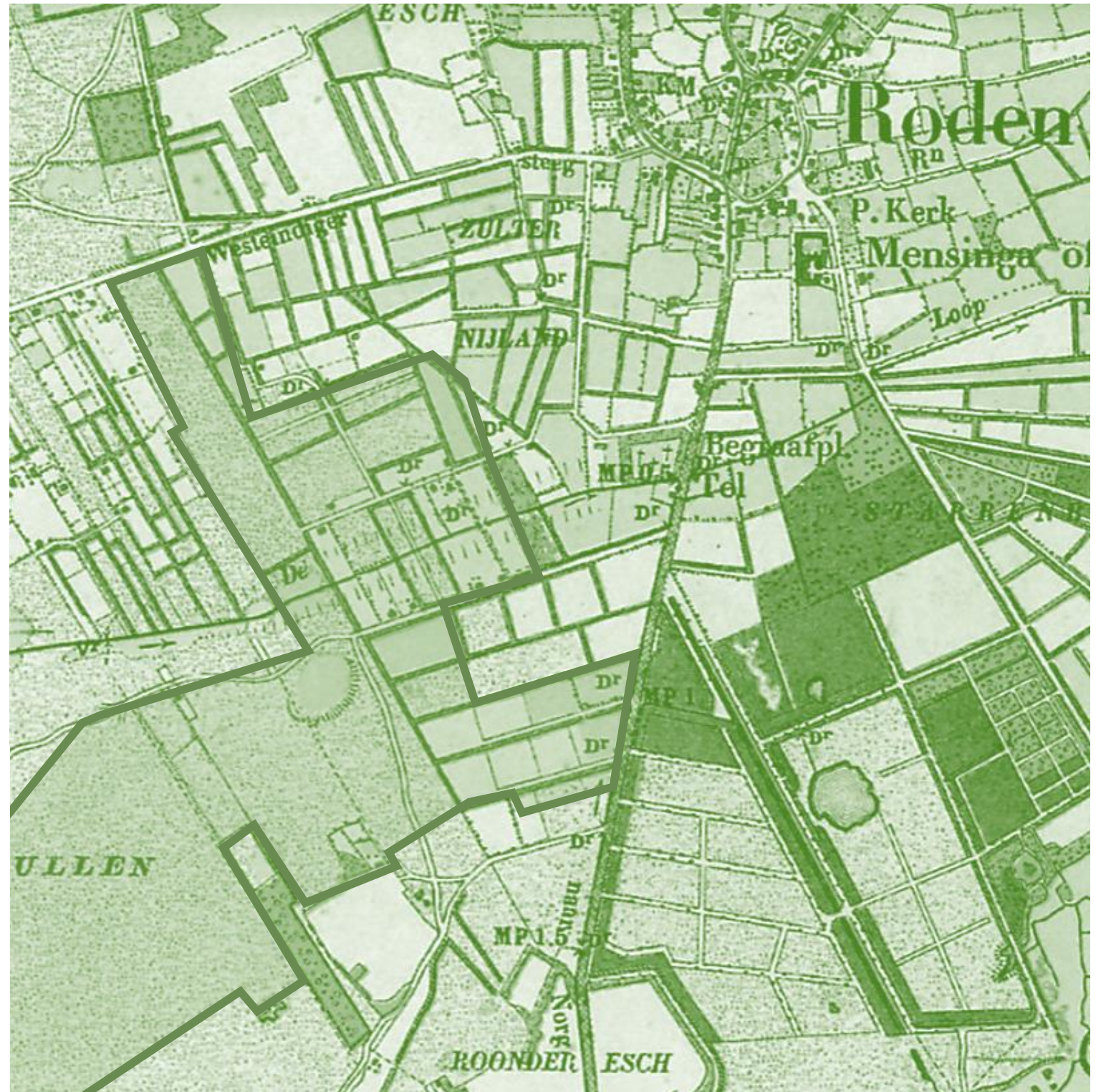


De ontwikkeling van Roden Zuid kan een negatief effect hebben op de waarden binnen de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Dit wordt ook voorafgaand aan daadwerkelijke ontwikkeling onderzocht.



4

UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING



4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

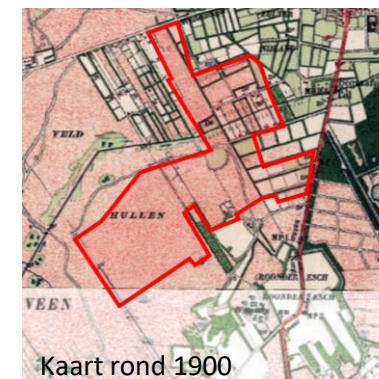
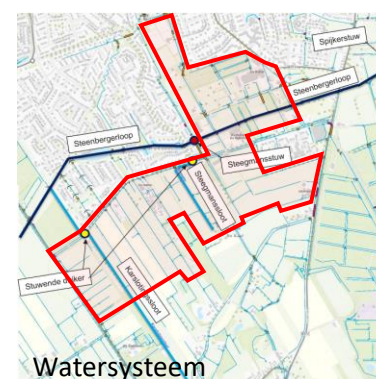
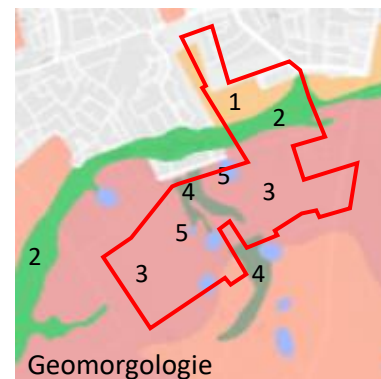
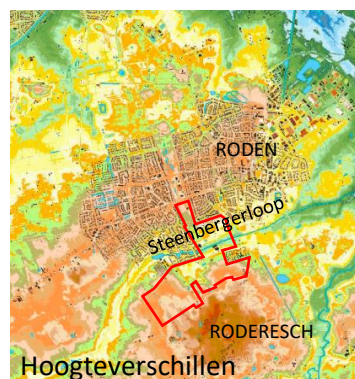
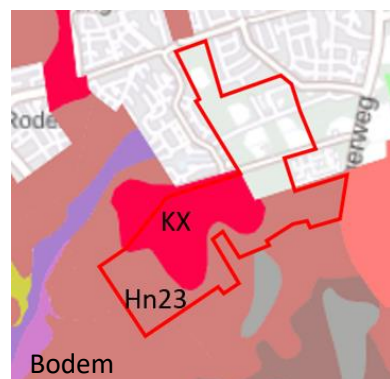
In dit hoofdstuk volgen per thema onze speerpunten bij het ontwikkelen van het plangebied. We formuleren de speerpunten krachtig en bondig om onze ambities scherp neer te zetten. Tijdens de vervolguiterwerkingen zal er mogelijk reden ontstaan voor nuance en keuzes.

4.1 Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden uit hoofdstuk 3, zijn in deze paragraaf vertaald naar uitgangspunten op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het plangebied Roden Zuid op structuurniveau. Samen geven ze de ambitie weer om de natuur- en cultuurhistorische waarden zo optimaal mogelijk in het stedenbouwkundig structuurplan van Roden Zuid te integreren.

Aardoppervlak en bodem

De bebouwingsstructuur en openbare ruimte van de nieuwe leefgebieden worden bepaald op basis van geomorfologische en bodemkarakteristieken. Deze worden zo veel mogelijk herkenbaar gemaakt in het stedenbouwkundig structuurplan.



Daarbij worden de bestaande hoogteverschillen en reliëf geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp of gebruikt als inspiratie. Uitgangspunt is dat er zo weinig mogelijk grond afgegraven of opgehoogd wordt en dat bestaand reliëf zoveel mogelijk zichtbaar blijft bij de positionering van bebouwing en beplanting. Ook wordt voorkomen dat de hydrologie en bodem verstoord worden door diepe grondbewerking. Tenslotte wordt er rekening gehouden met de zettingsgevoeligheid van de ondergrond ter plaatse van de kleilagen en in het beekdal van de Steenbergerloop.

Grondwater

Het gebied wordt ontwikkeld aan de hand van een innovatief waterhuishoudkundig plan en vanuit een integrale benadering wat betreft circulariteit, klimaatadaptatie, landschappelijke geomorfologie, biodiversiteit én volksgezondheid. Hierbij wordt rekening gehouden met kwel (beekdal) en het aanwezige droogdal (zuidzijde Hullenweg). De ontwikkeling van het plangebied vindt waterneutraal plaats, waarbij het grondwaterpeil op het huidige niveau gehouden wordt. De nieuwbouw

leidt niet tot extra aanvoer/ afvoer van water en hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en gebruikt in het plangebied.

Archeologie

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Erfgoedwet is dat er bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op de beleidsadvieskaart van de gemeente Noordenveld (versie 2.1, januari 2014) is aangegeven welke archeologische verwachtingswaarden in het gebied voorkomen. Daaruit komt naar voren dat in het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde geldt.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt er onderzoek gedaan naar deze archeologische waarden conform de richtlijnen van de Erfgoedwet. Uitgangspunt bij vondsten is behoud in situ (ter plekke in de bodem) en, indien niet mogelijk, opgraven. Hiermee dient bij de planvorming rekening gehouden te worden. De Erfgoedwet wordt naar verwachting 1 januari 2024 vervangen door de Omgevingswet.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

Gidsprincipes Noordenveldse Kwaliteitsgids

- Initiatieven passen bij de schaal van het landschap en leveren een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde;
- Het onderscheid en de overgangen tussen de oude veldontginningen (Roderesch), jonge veldontginningen (plangebied) en beekdalen (Steenbergerloop) is waar mogelijk zichtbaar;
- We koesteren en versterken de bovenloopjes van de beken (Steenbergerloop);
- We houden de contrasten in het aanwezige reliëf zichtbaar;
- We respecteren bestaande verkavelingspatronen van de oude veldontginningen en het beekdal van de Steenbergerloop. De oude veldontginningen zijn aan de zuidzijde buiten het plangebied gelaten;
- De parkachtige structuur van de oude veldontginningen wordt versterkt door ontwikkelingen goed in te passen in de omgeving met een bosachtige aanplant. Dit is met name van belang aan de zuidzijde van het plangebied;
- Het open karakter van de essen blijft behouden en beplanting wordt versterkt langs randen. De essen (Roderesch) zijn buiten het plangebied gelaten, maar het plangebied grenst wel direct aan een es;
- Beplanting langs wegen reageert op het karakter van het landschap;
- Het karakter van het jonge ontginningslandschap leent zich voor transformatie en biedt kansen voor een nieuw dorpslandschap waarin meerdere doelen worden gerealiseerd;

- Woningbouw vindt vooral plaats op de hogere gronden en in beperkte mate langs de randen van het beekdal;
- Waardevolle elementen zoals pingoruïnes blijven behouden;
- Zandpaden worden in principe niet verhard;
- Functiewijzigingen of uitbreidingen zijn aanleiding voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel;
- We koesteren groene dorpsranden en geven nieuwe dorpsranden een groen karakter;

- De Steenbergerloop wordt beter herkenbaar en beleefbaar gemaakt, bijvoorbeeld door een recreatieve wandelroute langs de loop;
- We koesteren de relatie met landgoed Mensinge met de Havezate;
- Bij uitbreidingslocaties borduren we voort op de traditie van wijken met wijd vertakkende groenstructuren met 'lucht' tussen de huizen en we geven de bebouwing een dorpse maat en schaal.



het esdorpenlandschap vormt een landschappelijk systeem waarin oude veldontginningen met essen, de beekdalen en de jonge veldontginningen onderling samenhangende deelgebieden vormen



de essen vormen hoger gelegen bolle akkers met beplanting langs de randen



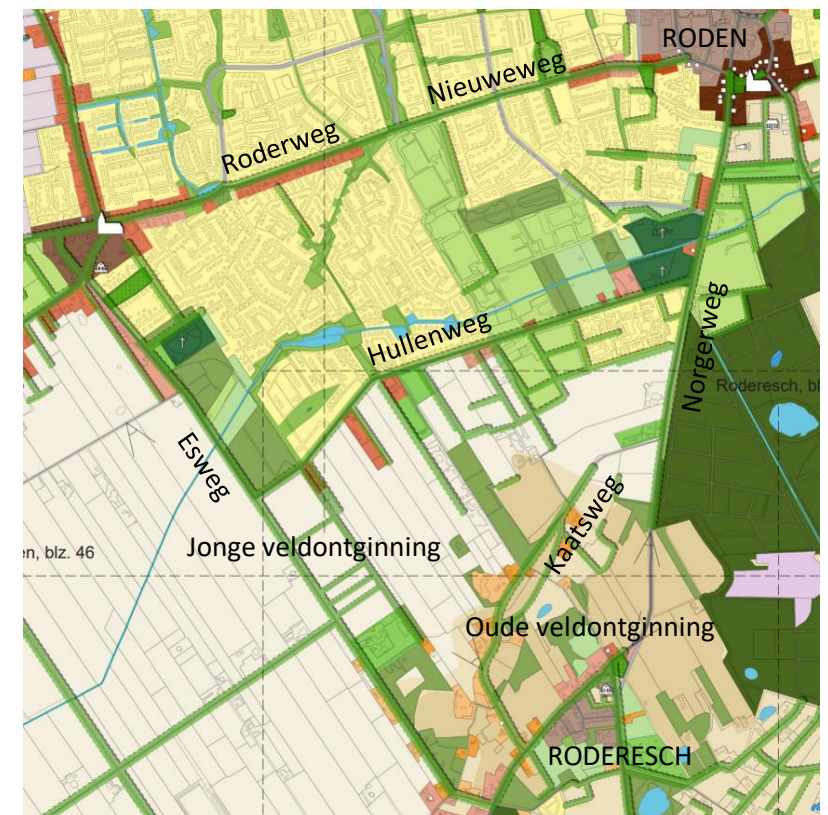
oude veldontginningen vormen een parkachtig landschap door de aanwezigheid van erfbeplanting, houtsingels, houtwallen, eikenhakhoutbos (strubben) en stuifzandbossen



de jonge veldontginningen worden gekenmerkt door een grootschalige rationele verkaveling met percelen ruilverkavelingsbossen en heiderestanten



Landgoed Mensinge en andere verspreid liggende landgoederen vormen waardevolle zelfstandige landschapselementen



4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

4.2 Een toekomstbestendige leefomgeving

De natuurwaarden uit hoofdstuk 3 zijn niet alleen van cultuurhistorisch belang, maar ook voor de mate waarin we als samenleving in staat zijn om te reageren op de effecten van klimaatverandering. De uitgangspunten voor een klimaatbestendig woon- en leefklimaat zijn in deze paragraaf beschreven.

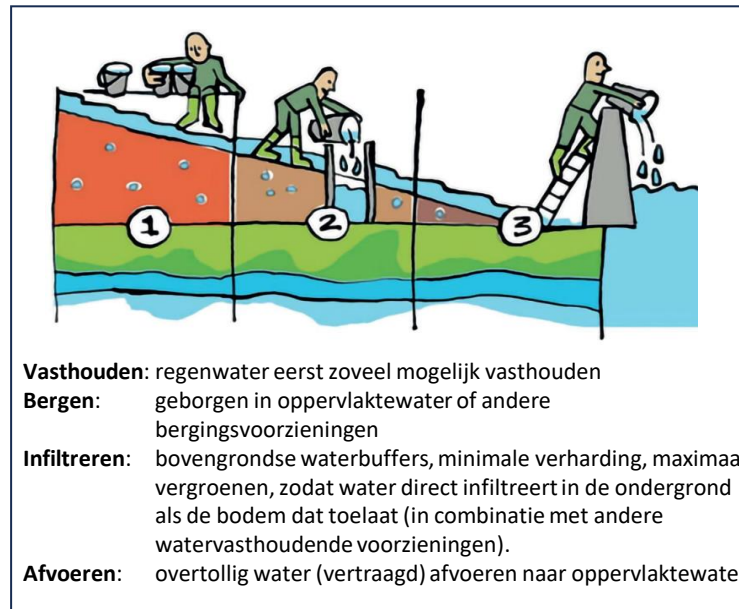
We houden het Programma Duurzaam Noordenveld (oktober 2022) aan als leidraad bij de ontwikkeling van Roden Zuid op structuurniveau. De volgende thema's komen daarin aan bod: een toekomstbestendige leefomgeving, duurzame mobiliteit, duurzame energie, afval en hergebruik en participatie en communicatie. In deze paragraaf zijn de eerste drie thema's samengevat. Voor meer inspiratie en informatie over klimaatadaptief bouwen verwijzen we hier naar het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie en de internetsite: klimaatadaptatienederland.nl.

Programma Duurzaam Noordenveld

- We zorgen voor een toekomstbestendige openbare ruimte en directe leefomgeving door de gevolgen van klimaatverandering mee te nemen in het ontwerp (klimaatadaptief ontwerpen). Hierbij nemen we de waterberging/-infiltratie, groen en biodiversiteit als uitgangspunt;
- We gaan beter om met hoosbuien door water langer vast te houden, te laten infiltreren en daarna af te voeren in de openbare ruimte. Daarmee voorkomen we ook droogte;
- Samen met andere overheden bekijken we hoe

regenwater gebruikt kan worden binnen het plangebied;

- We richten de omgeving met elkaar zo in, dat het in de zomers nog steeds fijn vertoeven is buiten als het heet is;
- We zorgen voor meer groen in onze nieuwe woongebieden. Bij voorbeeld op daken. Zo mogelijk heeft het groen een recreatieve functie, zoals wandel- en fietsroutes, ommetjes, zitplekken en natuurlijke speelplaatsen;
- Onze leefomgeving is prettig om te wonen, verblijven en recreëren door de vele soorten planten en dieren die aanwezig zijn.



Aandachtspunten en kansen bij de uitvoering van dit beleid zijn:

- We voorkomen een toename van het risico op schade en gevaarlijke situaties door overstromingen of extreem weer ten gevolge van de woningbouwontwikkeling in Roden Zuid, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is;

- De Steenbergerloop is een belangrijke en landschappelijk gezien een logische plaats voor waterberging. De aanwezige functies en bebouwing rondom de beek brengen met zich mee dat de ruimte voor water in geval van pieken niet onbeperkt is. We streven naar een evenwichtige balans, waarbij er ruimte is voor extra water rondom de Steenbergerloop én waarbij de bestaande en nieuwe functies rondom de beek voldoende beschermd zijn tegen wateroverlast. Dit kan door het te veel aan water tijdens extreme pieken benedenstrooms buiten het plangebied te bergen indien nodig;
- Bij woningbouwontwikkeling zetten inwoners, bedrijven, gemeente en instellingen zich in voor duurzaam watergebruik, door zuiniger gebruik van drinkwater, toepassing gescheiden rioleringsstelsel en gebruik van regenwater;
- Woningbouw gebeurt duurzaam, milieuvriendelijk en gezond. Dat wil zeggen zo energiezuinig mogelijk, met duurzame materialen en met aandacht voor het binnenklimaat;
- Nieuwe woningen zijn flexibel en aanpasbaar aan de woonbehoefte en levensfase;
- Wat circulair bouwen betreft sluiten we aan bij landelijke beleid, waarin is vastgelegd dat we in Nederland in 2050 volledig circulair bouwen: 50% van deze einddoelstelling moet in 2030 gerealiseerd zijn. Op dit moment heeft de gemeente Noordenveld nog geen specifiek beleid of plan voor (meer) circulair bouwen. Acht Drentse corporaties stelden inmiddels wel al Drenthe Woont Circulair op. In pilotprojecten werken zij aan circulariteit. Hun doel: in 2040 100% circulair bouwen en renoveren.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

4.3 Duurzame energie

De gemeente heeft de ambitie om de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen snel te laten verlopen en in 2040 klimaatneutraal te zijn. Klimaatneutrale woningen verbruiken alleen maar duurzame energie. De nieuwe woongebieden in Roden Zuid zullen dan ook niet meer worden aangesloten op het aardgasnetwerk.

Om de gebouwen te verwarmen met een alternatieve warmtebron zijn er samengevat drie oplossingsrichtingen met daarbinnen meerdere varianten:

- duurzame gassen (zowel individueel als collectief mogelijk),
- warmtenetten (collectieve oplossing)
- individuele oplossingen (per woning).

Voor nieuwbouwwoningen in de komende jaren heeft de gemeente gekozen voor de individuele oplossing 'all-electric'.

All-electric betekent dat de volledige energievraag van de woning elektrisch wordt ingevuld. Dit vraagt om maatregelen, zoals:

- isoleren met de nieuwste stand van de techniek;
- vloerverwarming;
- eigen opwek door zonnepanelen;
- inductie-koken;
- HR+++ glas;
- mechanische ventilatie;
- warmtepomp en buffervat (wat binnen en buiten ruimte vraagt).

4.4 Duurzame mobiliteit

Goede voetgangers- en fietsverbindingen vormen de ruggengraat van Duurzame Mobiliteit. Met het faciliteren en stimuleren van fietsen en lopen dringen we vervuilende verkeersbewegingen terug, zorgen we voor een toename van schone verkeersbewegingen en verbeteren we de gezondheid van mensen.

Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling Roden Zuid is dat voetgangers eenvoudig en veilig kunnen lopen tussen de verschillende wijken (bestaand en nieuw) en een recreatief ommetje kunnen maken.

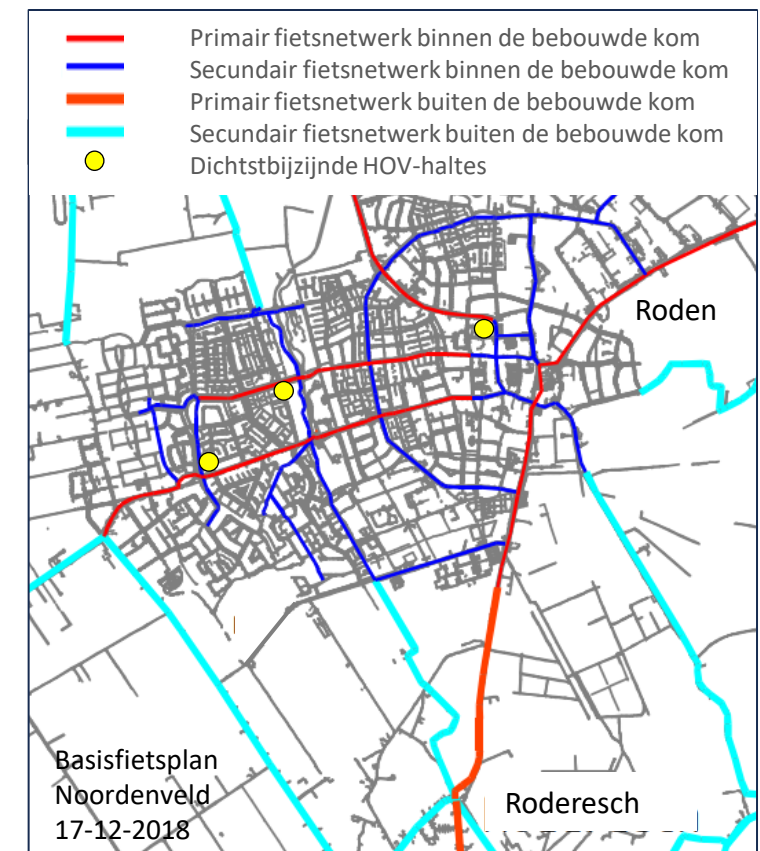
De opgave om de fietser en voetganger leidend te laten zijn binnen de gebiedsontwikkeling komt voort uit het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP): de fiets op 1.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woongebieden in Roden Zuid optimaal worden ontsloten voor de fiets. We onderscheiden hierbij utilitaire en recreatieve fietspaden.

Utilitaire fietspaden zijn directe (zonder omwegen) en veel gebruikte fietsroutes met een 'bestemming'. Ze zijn van belang voor woon-werk fietsverkeer en voor een goede bereikbaarheid van voorzieningen, zoals winkels, sportgelegenheden en HOV-haltes om over te stappen op de bus. Utilitaire fietspaden bieden een goed alternatief voor de auto tot afstanden van 10 kilometer en in het geval van een elektrische fiets tot ca. 20 kilometer.

Om utilitaire fietsroutes in Roden Zuid uitnodigend te maken voor de (snelle elektrisch ondersteunde) fietser, geldt dat deze rechtstreeks, comfortabel en overzichtelijk zijn en ruimte bieden (breed pad) en voorrang bij oversteken waar dat (veilig) kan.

Voor de recreatieve fietser is een directe route minder van belang en de beleving van de omgeving des te meer. Deze fietser maakt gebruik van het aanwezige, fijnmazig fietspaden- en wegennetwerk. Uitgangspunt bij nieuwe fietspaden en wegen in Roden Zuid is dat deze goed aansluiten op het bestaande fijnmazige netwerk en dat ze uitnodigend, comfortabel en veilig zijn.

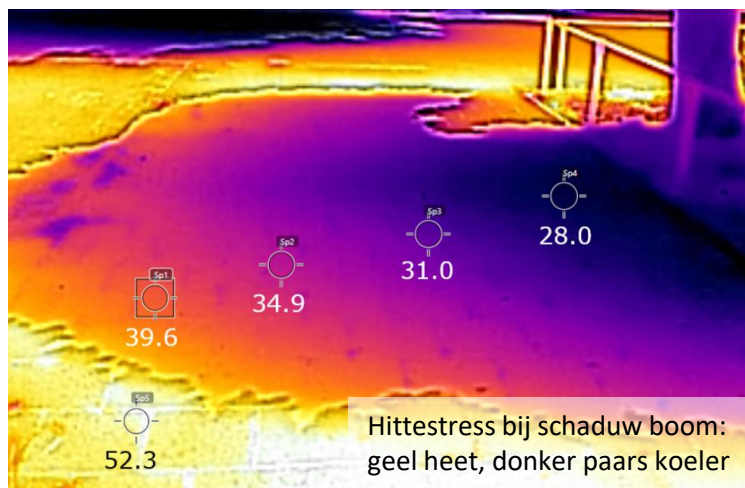


4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

De auto is als vervoermiddel niet weg te denken uit het verkeerssysteem. Voor de verkeersafwikkeling van Roden Zuid benutten we zoveel mogelijk de bestaande infrastructuur. Hierdoor blijven het landschap en het verfijnde wegennetwerk als landschappelijke drager behouden. Waar nodig doen we aanpassingen om autoverkeer zo veilig mogelijk af te wikkelen met zo min mogelijk overlast voor de (bestaande) woonomgeving.

Aanvullend realiseren we binnen de woongebieden laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Deze worden zowel op eigen terrein gerealiseerd als in de openbare ruimte. Op strategische locaties die de gemeente belangrijk vindt plaatsen we proactief laadinfrastructuur.

Om hittestress te voorkomen in de toekomstige woongebieden, krijgen wegen en paden schaduwrijke wegprofielen en zo weinig mogelijk verharding, zonder dat dit ten koste gaat van de toegankelijkheid en verkeersveiligheid.



4.5 Ruimtegebruik – stedenbouwkundig programma

Deze paragraaf omvat uitgangspunten voor het stedenbouwkundige programma van de nieuwe leefomgeving in Roden Zuid. Dit betreft het ruimtegebruik van het woonprogramma en van de groene openbare ruimte. Uitgangspunten voor water en mobiliteit zijn al beschreven in paragraaf 4.2 en 4.4.

Het stedenbouwkundig programma moet gebaseerd zijn op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. In landelijke wetgeving is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' leidend bij locatie-afwegingen. Dit is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik.

Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Hierbij heeft het de voorkeur om woningen binnenstedelijk te bouwen. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Bij ontwikkelgebieden buiten het stedelijk gebied vraagt dit om een motivatie, waarom binnenstedelijke locaties niet beschikbaar of geschikt zijn. Redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Kwalitatieve aspecten van de woonbehoefte passen niet binnen bestaand stedelijk gebied: bijvoorbeeld gewenste woonmilieus, zoals water-/bosrijk wonen of landgoederen;

- Er zijn al andere functies ter plaatse aanwezig of die worden daar beoogd volgens ruimtelijk beleid: bijvoorbeeld waardevol groen;
- Er zijn aanzienlijke investeringen nodig om te kunnen inbreiden (financiële haalbaarheid): bijvoorbeeld voor milieuaspecten.

In de Woonvisie Noordenveld (september 2023) spreken we als tegenhanger van duurzame verstedelijking over duurzame verdorpsing. Bij woningbouwinitiatieven wegen we het behoud van binnendorps groen en buitendorps groen tegen elkaar af. Het streven is om de meest waardevolle plekken te sparen.

Wonen

Bij de ontwikkeling van woningbouw in Roden Zuid hanteren we het beleid uit de Woonvisie Noordenveld (september 2023). De woningen binnen een woningbouwplan zijn langdurig gewild óf - in geval van flexwoningen - tijdelijk van aard. We willen met een gevarieerd basisprogramma voldoende passende woningen realiseren. Het basisprogramma gaat uit van minimaal 250 te realiseren woningen in Roden Zuid.

We sturen op kwaliteit en op een mix aan woningen, verschillende prijsklassen en doelgroepen, meer variatie, maar ook op woningen voor mensen die zorg nodig hebben. Voor meer informatie verwijzen we hier naar de woonvisie.

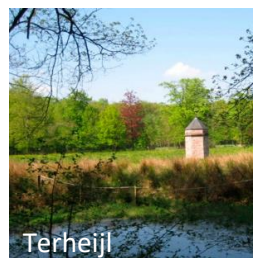
4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

We bieden ruimte aan initiatieven met vernieuwende woonvormen. Hierbij denken we aan:

- één (of meerdere) CPO-locatie(s);
- het opnemen van hofjes/ vormen van gezamenlijk wonen in het programma. Hierbij wordt gedacht aan woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens, ook als zij zorgbehoevend zijn, met een tuintje of gezamenlijke buitenruimte;
- vernieuwende woonvormen zoals 'Tiny houses' (vrijstaande huisjes, max. 50 m²), gezamenlijk woonhoven, wooncoöperaties, wonen met familieleden op één erf (bijvoorbeeld voor mantelzorg), met een specifieke hobby en duurzaam wonen in energie, materiaal en impact op de omgeving;
- mogelijk ook flexibele woonoplossingen (tijdelijk, snel en goedkoop) voor mensen die urgent een tijdelijke woonruimte zoeken, onder de voorwaarde dat flexwonen past in de fasering en het ontwikkelkader van het betreffende deelgebied;
- de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, die opengesteld zijn voor publiek, is ook denkbaar in het ontwikkelgebied Roden Zuid. Wanneer hierbij voldaan wordt aan de eisen van de Natuurschoonwet (NSW) kan er gebruik gemaakt worden van fiscale voordelen.



Modern landgoed: Lofthoeve, Oosterwold



Terheijl

Groene openbare ruimte

Roden heeft een waardevolle groenstructuur met wijde vertakkingen en met 'lucht' tussen de huizen. Het groen zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving en een gunstig vestigingsklimaat. Het uitgangspunt bij klimaatbestendige woningbouw in het landelijk gebied is dat de groenstructuur van de toekomstige woongebieden ook deze waardevolle 'groene longen' krijgt.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de openbare ruimte voor iedereen veilig en vrij toegankelijk is. Daarnaast nodigt het groen uit om te bewegen en ontspannen, waardoor het bijdraagt aan een goede gezondheid. Het groen vervult tenslotte een belangrijke rol bij biodiversiteit en klimaatadaptatie (voldoende waterberging en voorkomen van hittestress).

De volgende uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (febr. 2017) zijn specifiek van toepassing op de openbare ruimte van de nieuwe woongebieden in Roden Zuid:

- De groenstructuren zijn gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuur;
- Er wordt een goede overgang van dorp naar landschap gecreëerd;
- De entrees zijn het visitekaartje van Roden: het groen langs de Norgerweg is beeldbepalend ter plaatse van de randbebouwing van Roden, komend vanuit het landelijk gebied;
- Groene elementen lopen vanuit het omliggende landschap door in de woonwijken. Het zijn droge en natte verbindingen waarlangs flora en fauna zich kunnen verspreiden;

- De Steenbergerloop is de belangrijkste natte verbinding in het plangebied: deze beek is nu gekanaliseerd, maar krijgt een meer natuurlijke inrichting en wordt deels openbaar toegankelijk gemaakt;
- Bijzondere woonvormen, ter verrijking van het landschap, zijn mogelijk als het omringende landschap wordt onderhouden;
- In Roden Zuid (gemengde gebied) is er ruimte voor nieuwe landgoederen, waardoor omringende gebieden recreatief en/ of ecologisch worden verbonden.
- De drie landgoederen Mensinge – Terheijl – Nienoord versterken elkaar ecologisch en economisch: de noord-zuid gerichte groenstructuur ('de groene long') verbindt landgoed Mensinge met Terheijl en is tevens een recreatieve verbinding.

Tenslotte hanteren we het uitgangspunt dat het groen meervoudig gebruikt wordt, dat wil zeggen: er wordt zo veel mogelijk gecombineerd ruimtegebruik toegepast voor meerdere, gestapelde functies. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van zonnepanelen op groene (waterbergende) daken, of de aanleg van speeltuinen in een waterbergende voorziening. Op deze manier gaan we efficiënt met de ruimte om.



Mensinge



Nienoord

5

ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

In dit hoofdstuk geven we per deelgebied het ruimtelijk kader weer, waarbinnen de ambities en uitgangspunten (uit hoofdstuk 4) voor het nieuwe woongebied in Roden Zuid vorm kunnen krijgen. Hiermee leggen we, in een vroeg stadium van het planproces, het wensbeeld vast voor een duurzaam woon- en leefgebied in de zuidelijke dorpsrand van Roden met een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en met een hoge woonkwaliteit.

5.1 Deelgebied 1. Beukenhof

Ruimtegebruik

Wonen

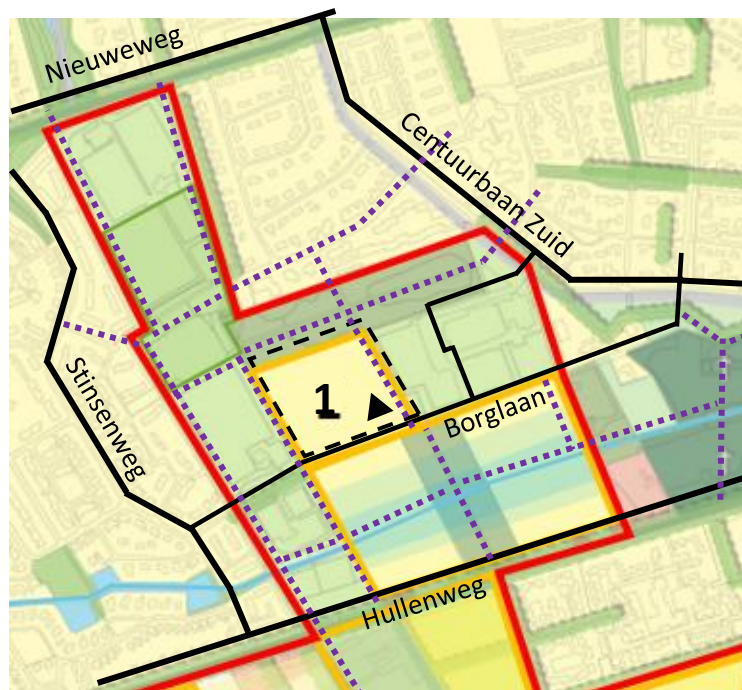
Vanwege de groene karakteristiek en aanwezige natuurwaarden in de directe omgeving heeft dit gebied, net als de deelgebieden Steenbergerloop en Midden, een lagere woningdichtheid dan Deelgebied Oost en West.

We beogen hier een bijzonder en ruim opgezet woonmilieu: 'natuurlijk wonen in een bosrijke omgeving'. De woningen hebben een gebouwde privé buitenruimte en bij voorkeur een kleine footprint (gebouw) om de natuurlijke karakteristiek zoveel mogelijk te behouden. Mede vanwege de ligging nabij voorzieningen is dit gebied zeer geschikt voor zorggeschikte woningen.

Deelgebied Beukenhof leent zich goed voor bijzondere woonvormen; niet alleen voor huizen met beperkte

privé-buitenruimte, maar ook voor Tiny houses, wonen rondom een gezamenlijke hof, CPO en wooncoöperaties. Ook zorggeschikt wonen past hier goed, vanwege de nabijheid van voorzieningen binnen een straal van 500 meter. Flexwoningen (tijdelijke, goedkope woningen) zijn niet passend in deze groene omgeving. Vanwege de bestaande waarden en karakteristiek luistert de inpassing van woningen hier nauw. Het ligt daarom voor de hand om direct te ontwikkelen richting de beoogde eindsituatie.

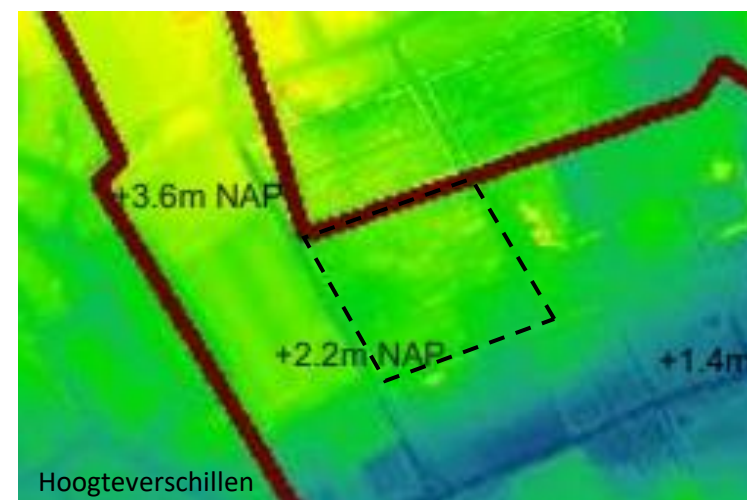
Het streven is dat er prijsklassenmenging ontstaat. Vanwege hoge aanwezige landschappelijke waarden worden in dit deelgebied echter hogere eisen gesteld aan de woningbouw. Om die reden kan er, zo nodig, afgeweken worden van de verhoudingen 30% sociaal - 30% 'betaalbaar' - 40% vrij. Afwijking daarvan vraagt wel om een goede motivatie en compensatie binnen de andere deelgebieden.



Landschappelijke waarden

Bodem, grondwater en archeologie

Het noordelijke deel van deelgebied Beukenhof ligt ca. 3.6 meter boven NAP en het zuidelijke deel ca. 2.2 meter boven NAP. Bij nieuwbouw worden de bestaande hoogteverschillen en reliëf zo veel mogelijk gehandhaafd.



Bij de ontwerpogave van de nieuwe woongebieden wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden en de waterhuishouding van het woongebied. Onderzoek naar de bodem en het hydrologische systeem en een ontwerpvisie daarop is noodzakelijk.

Dit deelgebied bevindt zich op een grondmorenewelving, die voornamelijk bestaat uit laarpodzolgronden en lemig fijn zand. Naar verwachting is deze bodem geschikt voor infiltratie, beperkt gevoelig voor zettingen en zal er weinig ophoging nodig zijn, ondanks dat hier enige kwel

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

mogelijk is. Naar verwachting is hier een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aanwezig van minder dan 40cm onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) lager dan 120 cm. onder maaiveld.

De archeologische waarden in deelgebied Beukenhof zijn mogelijk al verstoord. Het gebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten.

Onderzoek geeft uitsluitsel over de hiervoor genoemde aspecten.

Oorspronkelijke en huidige karakteristiek

De begrenzing van het deelgebied bestaat uit twee oude waterlopen, waarlangs een pad loopt (oost- en westzijde), de Borglaan (zuidzijde) en de noordelijke grens met het Hullenbos. Dit zijn oude ontginningslijnen, die de basis vormen voor de ontwikkeling van de nieuwbouw.

In de huidige situatie heeft het hele deelgebied een groene karakteristiek. Het bestaat uit een aantal grote (solitaire) bomen met jonger opschot en verwilderde begroeiing daartussen. Op de historische kaarten is te zien dat de houtwallen/ -singels rondom de Beukenhof en het Hullenbos ouder zijn. De Beukenhof en het Hullenbos vormen samen met de bossen in het beekdal van de Steenbergerloop en met de laanstructuren van de Borglaan en Hullenweg een besloten bosgebied. Gezamenlijk is het een bosrijke 'enclave' in het bebouwde gebied van Roden Zuid, die waardevol is om te behouden.



Kaart rond 1900



Kaart rond 2022

Een toekomstbestendige leefomgeving

Klimaatadaptatie

Uitgangspunt bij woningbouw in Deelgebied Beukenhof is dat de plekken met volwaardige bomen zo veel mogelijk intact blijven en hersteld of uitgebreid worden. De kwaliteit en levensverwachting van bestaande bomen en ook de gevolgen van woningbouwontwikkeling worden in beeld gebracht aan de hand van een inventarisatie. De uitkomsten van de inventarisatie vormen de basis voor uitwerking van de bebouwings-, water- en groenstructuur van het toekomstige woongebied. De effecten van waterhuishoudkundige maatregelen in het gebied op bestaande bomen zijn hierbij een punt van aandacht.

Door gebouwde privé-buitenruimtes (die deel uitmaken van het gebouw, zoals grote terrassen en balkons), worden tuinen met erfscheidingen en vergunningsvrije bouwwerken voorkomen, evenals de kap van bomen op privéterrein. Door tevens de openbare (collectieve) ruimte zorgvuldig in te richten en te beheren, wordt de biodiversiteit goed gereguleerd en is het daar prettig verblijven voor mens, dier en plant.

In dit deelgebied is het de ambitie een onderscheidend woonmilieu te creëren, ook op het gebied van biodiversiteit. Dit gaat verder dan het treffen van minimaal één type maatregel voor biodiversiteit per woning. Mogelijke maatregelen zijn verblijfsruimtes of nestelstenen in gevels en daken (voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis), maar ook groene daken en gevels.

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED



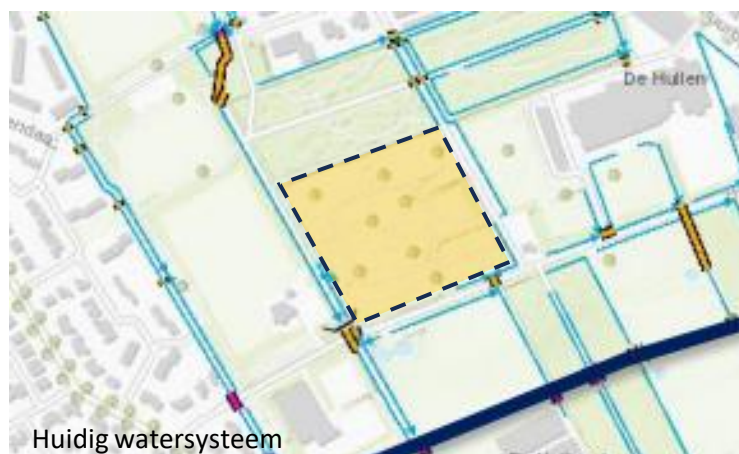
Om de ecologische voetsporen nog kleiner te maken en het bewustzijn groter te maken van wat we eigenlijk (niet) nodig hebben, kunnen de woningen ook (grotendeels) 'off grid' worden gemaakt: zonder (of gedeeltelijke) aansluiting op elektriciteit, (stromend) water en riolering.

De woningbouwontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/ afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en gebruikt in het plangebied om wateroverlast en verdroging te voorkomen. Dit wordt vastgelegd in een innovatief waterhuishoudkundig plan, waarin de waterhuishouding integraal wordt benaderd, vanuit circulariteit, klimaat-adaptatie, landschappelijke geomorfologie, biodiversiteit en volksgezondheid.



Naar verwachting is deze bodem geschikt voor infiltratie. Natuurlijke vernatting op basis van de landschappelijke onderlegger heeft de voorkeur boven een systeem met natuurvriendelijke (kunstmatige) wadi's. Hierbij is een goede analyse van het oorspronkelijke en huidige functioneren van het lokale en grotere hydrologische systeem in relatie tot de vegetatie en fauna noodzakelijk.

Het regenwater, dat bij extreme weersomstandigheden niet kan worden vastgehouden, wordt via de bestaande sloten afgevoerd naar de Steenbergerloop.



Met veel bomen, weinig of waterdoorlatende verharding en zo veel mogelijk groene daken en gevels wordt hittestress in dit deelgebied voorkomen.

Tegelijkertijd zijn er ook zonnige plekken nodig in de buitenruimte om prettig te kunnen vertoeven en dienen de woningen voldoende daglichttoetreding te krijgen, evenals de zonnepanelen. In dit deelgebied is een goede balans tussen zonnige en schaduwrijke plekken dan ook gewenst.

Duurzame energie

De volledige energievraag van de woning wordt elektrisch ingevuld. Een 'all-electric' warmtepomp vraagt om goede isolatiemaatregelen en er is binnen en buiten ruimte nodig voor het plaatsen van een warmtepomp en buffervat. Dit wordt in het ontwerp van de woningen meegenomen.

Bij het bepalen van de positie van de woningen, de kapvorm en kaprichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de schaduwwerking van bomen, zodat zonnepanelen op daken voldoende energie kunnen opwekken.

Groene daken zorgen niet alleen voor een betere isolatie van de woning, maar ook voor het vertraagd afvoeren van regenwater.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Duurzame mobiliteit

De bestaande paden aan de oost- en westzijde van het deelgebied maken deel uit van het fijnmazige voetgangers- en/ of fietsnetwerk.

Fiets- en voetpaden moeten verkeersveilig zijn. Daarnaast is het van belang dat er binnen het netwerk ook efficiënte, rechtstreekse routes zijn die sociaal veilig zijn. Een fiets- of voetpad is veiliger als het beter verlicht is, overzichtelijk is en er meer sociale controle is. Het laatste is het geval wanneer de ontmoetingskans groter is, bijvoorbeeld doordat de route intensief gebruikt wordt en er voordeuren van woningen uitkomen op de route. Het is daarom te overwegen om één van de fietsroutes prioriteit te geven en woningen op deze route te oriënteren. Dit moet in samenhang worden gezien met de aangrenzende bestaande en nieuwe woongebieden.

De woningen worden met de auto ontsloten via de Borglaan. In dit bijzondere woonmilieu dringt de auto het groene woongebied niet in en wordt er langs de randen van het gebied geparkeerd. Laden en lossen is wel mogelijk bij de individuele woning.



Parkeren langs de randen van het woongebied



Afwegingen bij het ontwerp van de parkeeroplossing zijn onder meer:

- de paden van en naar de parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar en toegankelijk voor mensen met een (fysieke) beperking;
- het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld;
- bomen en biodiversiteit blijven zoveel mogelijk behouden;
- het verhard oppervlak is zo klein mogelijk en is grotendeels waterdoorlatend;
- blokkades van mogelijk aanwezige kwelstromen door ondergronds bouwen wordt voorkomen;
- geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken (gezien vanuit de openbare ruimte);
- de inrichting creëert de mogelijkheid voor voldoende sociale controle.

Overige aandachtspunten

Bij het bepalen van de bebouwingsstructuur in deelgebied Beukenhof wordt er rekening gehouden met uitkomsten van onderzoek naar geluid- en lichthinder vanuit de sportlocaties.

Er vindt onderzoek plaats naar aanwezige ecologische waarden/ -verbindingen en archeologische waarden. Deze kunnen richting gevend zijn voor de realisatie van nieuwbouw in het deelgebied. Ook is onderzoek nodig naar de mogelijke aanpak van voorkomende invasieve exoten zoals de Japanse Duizendknoop.



Bestaande situatie Deelgebied Beukenhof

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Ruimtelijke en architectonische kwaliteit

Deelgebied Beukenhof maakt deel uit van een bosrijke groene 'enclave' in het bebouwde gebied van Roden Zuid. Deze karakteristiek blijft behouden en wordt benut door er een bijzonder woonmilieu te realiseren, te weten het 'boswonen'. Tegelijkertijd zorgen de nieuwe woningen in dit deelgebied voor een goede verbinding van het dorp met het zuidelijke deel van het te ontwikkelen gebied.

Situering

Bij de situering van de woningen wordt rekening gehouden met:

- waterberging/- infiltratie en afwatering
- aanwezige bomen en ecologische waarden;
- schaduwwerking van bomen in relatie tot de woning (daglicht, zonnepanelen) en tot verblijfsplekken in de openbare ruimte;
- de oriëntatie op een fietsroute (sociale veiligheid);
- de situering en toegankelijkheid van parkeerplaatsen. Specifiek van belang bij zorggeschikte woningen;

Te denken valt aan het ontwerpen van een losse bebouwingsstructuur rondom één of meerdere relatief open plekken in het gebied (afhankelijk van waardevolle begroeiing), waar water geborgen/ geïnfiltreerd wordt. Op deze open plekken creëren we meer biodiversiteit en ze zijn (deels) toegankelijk als gemeenschappelijke buitenruimte om te recreëren en elkaar te ontmoeten.

Woonbebouwing

De woningen hebben een gebouwde privé-buitenruimte en toegang tot de gemeenschappelijke buitenruimte(s). Ze hebben bij voorkeur een kleine footprint. Tiny houses passen goed in dit beeld.

De woningen bestaan uit 1 tot 2 lagen met een kap (vrije vorm), met een plat dak of met een terugliggende 3e laag als bijzondere dakvorm. Ook zijn woningen met 3 lagen en een plat of licht hellend dak mogelijk. Dit kunnen ook gestapelde woningen zijn. Langs de randen kan er ook onder de woning geparkeerd worden op maaiveldniveau. De architectuur en mate van duurzaamheid worden later in het planproces uitgewerkt.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

5.2 Deelgebied 2. Steenbergerloop

Functies

Wonen

Vanwege aanwezige natuurwaarden (beekzone) heeft dit gebied, net als de deelgebieden de Beukenhof en Midden, een lagere woningdichtheid dan Deelgebied Oost en West.

We beogen hier een bijzonder woonmilieu in een landschappelijke omgeving: 'natuurlijk wonen langs de beek'. De woningen hebben een kleine privé-buitenruimte, die bij voorkeur is meegenomen in het ontwerp van de woning en hebben bij voorkeur een kleine 'footprint'. Dit om zo veel mogelijk ruimte te geven aan natuur- en cultuurhistorische waarden rondom de beek, aan waterberging en aan doorzichten naar de beek (gezien vanaf de wegen). Deze landschappelijke waarden zijn leidend bij het bepalen van de bebouwingsstructuur in Deelgebied Steenbergerloop.

Vanwege de gewenste losse en kleinschalige bebouwing leent dit gebied zich goed voor Tiny houses, vrijstaande woningen of meerdere woningen binnen een relatief klein bouwvolume. Flexwoningen (tijdelijke, goedkope woningen), zijn niet passend in het beeklandschap. Vanwege de bestaande waarden en karakteristiek luistert de inpassing van woningen ook hier nauw. Het ligt daarom voor de hand om direct te ontwikkelen richting de beoogde eindsituatie.

Het streven is dat er prijsklassenmenging ontstaat. Vanwege hoge aanwezige landschappelijke waarden worden in dit deelgebied echter hogere eisen gesteld aan de woningbouw. Om die reden kan er, zo nodig, afgeweken worden van de verhoudingen 30% sociaal - 30% 'betaalbaar' - 40% vrij. Afwijking daarvan vraagt wel om een goede motivatie en een compensatie binnen de andere deelgebieden.

Waterberging

De waterbergingsopgave beperkt zich niet alleen tot dit gebied. Het maakt deel uit van de totale woningbouwontwikkeling in Roden Zuid en draagt bij aan het vertraagd afvoeren en bergen van stedelijk water uit bestaande, aangrenzende woonwijken.



De waterbergingsopgave en de realisatie van enkele woningen in combinatie met de versterking van de recreatieve waarde van de beekzone is een integrale ontwerpogave. Hierbij is het van belang dat wateroverlast wordt voorkomen, niet alleen in de directe omgeving maar ook op gebiedsniveau.

Recreëren

Ter hoogte van Deelgebied Steenbergerloop wordt de beekzone toegankelijk gemaakt voor voetgangers en op meer afstand voor fietsers. Door de (deels openbare) natuurzone zorgvuldig in te richten en te beheren, wordt de biodiversiteit goed gereguleerd en is het daar prettig verblijven voor mens, dier en plant.

Onderzoek naar onder meer de bodemsamenstelling, de waterhuishouding, ecologische en archeologische waarden zullen moeten uitwijzen waar en hoe de hiervoor genoemde opgaven in het gebied een plek kunnen krijgen.

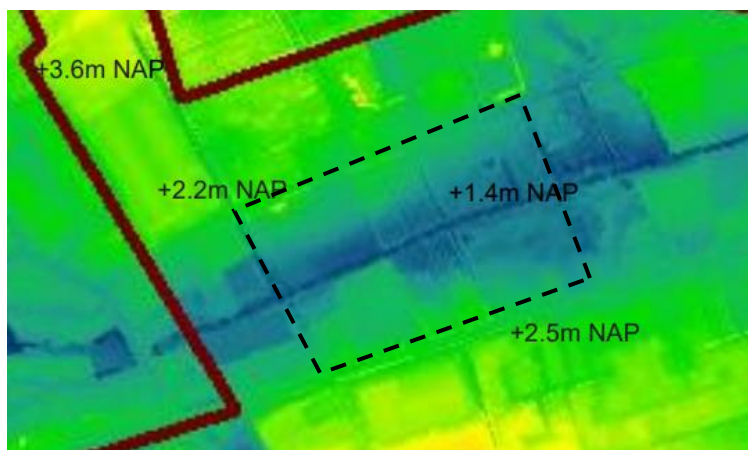


5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Landschappelijke waarden

Bodem, grondwater en archeologie

Het noordelijke deel van dit deelgebied ligt ca. 2.2 meter boven NAP (nabij de Borglaan), rondom de Steenbergerloop is het peil ca. 1.4 meter boven NAP en het zuidelijke deel ligt op ca. 2.5 meter boven NAP (nabij de Hullenweg). Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de bestaande hoogteverschillen en het reliëf worden gehandhaafd. Dit moet in samenhang worden gezien met de waterbergingsopgave.



Bij de ontwerpogave van de nieuwe woongebieden wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden en de waterhuishouding van het woongebied. Onderzoek naar de bodem en het hydrologische systeem en een ontwerpvisie daarop is noodzakelijk.

Dit deelgebied bevindt zich voornamelijk op een beekdalbodem. Deze bodem bestaat uit moerige eerdgronden (grond met een bovenlaag van zeer donkere aarde en verteerde plantenresten) met

daarop een zanddek (zWz). Hier is een hogere waterdoorlatendheid te verwachten, maar tevens hogere grondwaterstanden in verband met het relatief lage maaiveld en de nabijheid van oppervlaktewater. Naar verwachting is hier een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aanwezig van minder dan 40cm onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) lager dan 120cm onder maaiveld;

Op een aantal plekken ligt er in het beekdal een dunne kleilaag aan het bodemoppervlak. De kleilagen hebben een slechte doorlatendheid. Vaak treden er in dit soort gronden schijngrondwater-standen op. Dit heeft gevolgen voor de ontwatering en/ of afwatering. Het is daarom belangrijk om deze gronden goed in kaart te

brengen.

Het noordelijke deel van het deelgebied ligt op de overgang van de beekdalbodem naar de grondmorenewelving, terwijl het zuidelijke deel van het plangebied ligt op de overgang naar de grondmoren-glooiing. De bodem in deze overgangsgebieden is naar verwachting geschikt voor infiltratie, beperkt gevoelig voor zettingen en zal er weinig ophoging nodig zijn, ondanks dat hier enige kwel te verwachten is;

De verwachting is dat archeologische waarden in dit deelgebied voor een groot deel niet verstoord zijn, omdat het beekdal grotendeels onbebouwd is gebleven. Het beekdal heeft een middelhoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Oorspronkelijke en huidige karakteristiek

De begrenzing van dit deelgebied volgt oude ontginningslijnen. Oostelijk van dit deelgebied bevindt zich sinds begin 19e eeuw de algemene begraafplaats (op relatief hoog gelegen gronden). Tussen de begraafplaats en het deelgebied bevinden zich grote, bosrijke percelen met meerdere vrijstaande woningen. De noordzijde wordt begrenst door de Borglaan en de zuidzijde door de Hullenweg.

De westzijde van het plangebied grenst aan een oude ontginningslijn, die de huidige 'groene long' (met o.a. sportvelden) afbakent. Op deze lijn loopt in de huidige situatie een (onderhouds-)pad langs de sloot, dat in het noorden aansluit op het fijnmazige netwerk van paden.

Van oorsprong werd het gebied opgedeeld in kleinschalige, noord-zuidgerichte velden. De bijbehorende houtsingels en sloten zijn nu deels verdwenen, maar de begrenzing van het bos en het pad dat er doorheen loopt volgen nog steeds de oude ontginningslijnen. Deze lijnen vormen de basis voor een landschappelijke herinrichting van de beekzone als waterbergingsgebied met een recreatieve functie.

In de huidige situatie bestaat het gebied uit vier percelen, waarvan er drie weides zijn. In het zuidwestelijke kwadrant bevindt zich Manege Hulhorst, die verplaatst zal worden. Dit terrein wordt herontwikkeld. Aan de Hullenweg liggen meerdere ruime kavels met vrijstaande woonbebouwing verspreid langs de weg of in het bos. De bestaande woonbebouwing is als het ware te gast in het landschap van de beekzone.

Gebied Steenbergerloop heeft een landelijke en besloten sfeer, door de combinatie van weilanden en het centraal gelegen bos. Ook de laanstructuur van de Borglaan en de Hullenweg draagt bij aan de waardevolle boskarakteristiek. Het gebied maakt deel uit van de bosrijke 'enclave' binnen het bebouwde gebied van Roden Zuid. Deze karakteristiek is waardevol om te behouden.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

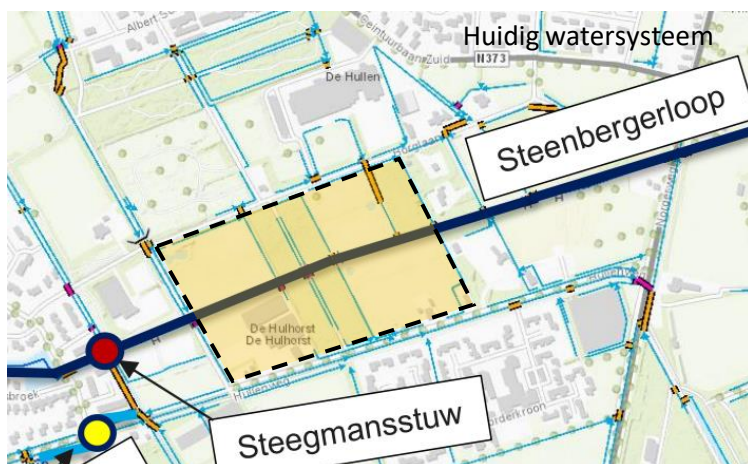
Een toekomstbestendige leefomgeving

Klimaatadaptatie

De waterbergingsopgave is gebied-overschrijdend en heeft als doel dat er zo veel mogelijk regenwater in Deelgebied Steenbergerloop wordt geborgen als het gebied aankan. Daarbij wordt wateroverlast voorkomen, zowel in de omgeving als op gebiedsniveau.

Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkeling waterneutraal gebeurt en niet leidt tot extra aanvoer/afvoer van water. Dit geldt voor woningbouw in het deelgebied zelf en in de overige ontwikkelgebieden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en gebruikt in de ontwikkelgebieden om wateroverlast en verdroging te voorkomen. Bij extreme weersomstandigheden wordt water via de Steenbergerloop afgevoerd.

Mogelijk lenen de hogere gronden langs de Borglaan en Hullenweg zich plaatselijk voor infiltratie.



Natuurlijke vernatting op basis van de landschappelijke onderlegger heeft daar de voorkeur boven natuurvriendelijke (kunstmatige) wadi's. Doordat de footprint en privé-buitenruimte van woningen in deze zone zo beperkt zijn, kan er voldoende ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke vernatting.

Onderzoek naar de bodem en het hydrologische systeem is noodzakelijk, onder meer omdat er in het beekdal sprake is van hogere grondwaterstanden en er op sommige plekken een dunne kleilaag aanwezig kan zijn aan het bodemoppervlak, waardoor er schijngrondwaterstanden op kunnen treden. Daarbij kan er sprake zijn van zettingsgevoeligheid en kwel.

Vanwege het voorgaande is het van belang dat er een innovatief waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld, waarin de waterhuishouding integraal wordt benaderd, vanuit circulariteit, klimaatadaptatie, landschappelijke geomorfologie, biodiversiteit en volksgezondheid.

Uitgangspunt is dat het bos zo veel mogelijk intact blijft en zo nodig hersteld wordt. Er mogen hier alleen bomen gekapt worden om één samenhangend beeld langs de beek te creëren over de gehele lengte van het plangebied. De effecten van waterhuishoudkundige maatregelen in dit deelgebied op bestaande bomen zijn hierbij een punt van aandacht. Verder is onderzoek naar aanwezige ecologische en archeologische waarden van belang.

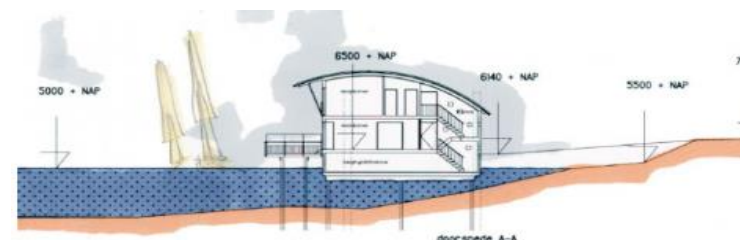
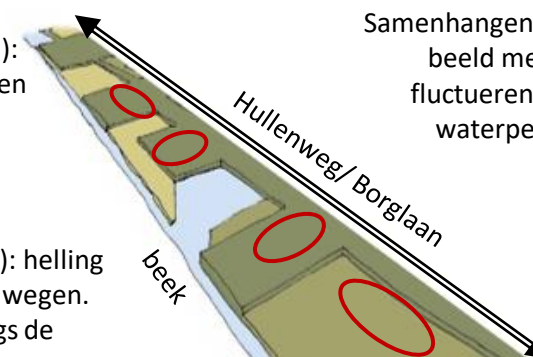
Principe: afgraven richting de wegen voor meer waterberging. Bebouwing langs de wegen



Principe (rechts + boven): deels afgraven en ophogen

Of

Principe (onder): helling tussen beek en wegen. Bebouwing langs de wegen




5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

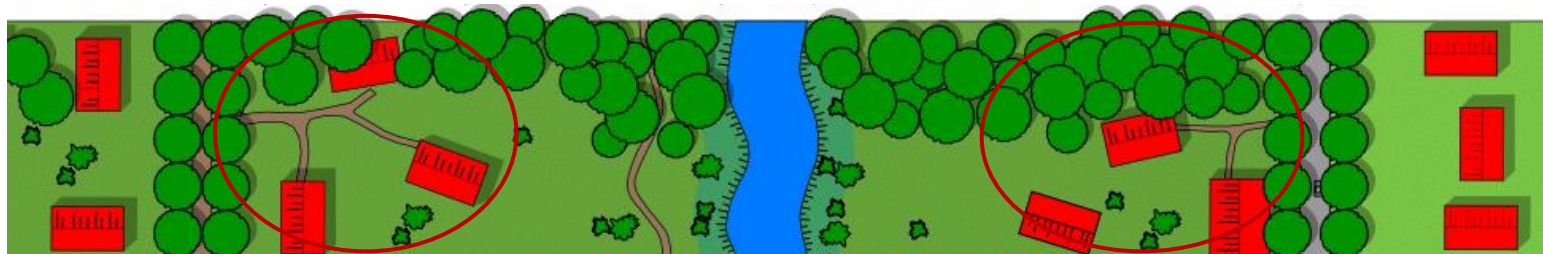


Waterbestendig bouwen, bijvoorbeeld kruipruimte loos en/ of met waterbestendige constructie- en afwerkingsmaterialen

Het streven is dat de ecologische waarden in het gebied versterkt worden door onder meer de waterkwaliteit te verbeteren. In dit deelgebied is het de ambitie een onderscheidend woonmilieu te creëren, ook op het gebied van biodiversiteit. Dit gaat verder dan het treffen van minimaal één type maatregel voor biodiversiteit per woning. Hierbij kan gedacht worden aan verblijfsruimtes of nestelstenen in gevels en daken (voor soorten als de huismus, gierwaluw en vleermuis), maar ook aan groene daken en gevels.

Er is hier geen hittestress te verwachten, omdat de vele natuurwaarden in het natte Deelgebied Steenbergerloop in grote mate behouden blijven. Nabij de toekomstige woningen wordt hittestress voorkomen door bomen aan te planten, weinig of waterdoorlatende verharding toe te passen en zo veel mogelijk groene daken en gevels te realiseren. Dit draagt tevens bij aan de uitstraling van 'natuurlijk wonen aan de beek'.

Principe situering woningen  : langs de wegen en op afstand van de Steenbergerloop met veel ruimte voor oeverontwikkeling



Duurzame energie

De volledige energievraag van de woning wordt elektrisch ingevuld. Een 'all-electric' warmtepomp vraagt om goede isolatiemaatregelen en er is binnen en buiten ruimte nodig voor het plaatsen van een warmtepomp en buffervat. Dit wordt in het ontwerp van de woningen meegenomen.

Bij het bepalen van de positie van de woningen, de kapvorm en kaprichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de schaduw van bomen, zodat zonnepanelen op daken voldoende energie kunnen opwekken.

Groene daken zorgen niet alleen voor een betere isolatie van de woning, maar ook voor het vertraagd afvoeren van regenwater.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Duurzame mobiliteit

Twee paden verbinden de Borglaan met de Hullenweg: één langs de westelijke grens van het deelgebied en één door het bos in het midden van het deelgebied. Beide paden worden verbeterd en takken aan op het fijnmazige fiets- en wandelnetwerk.

De beekzone wordt in oostwest-richting toegankelijk gemaakt door aan te takken op het bestaande voetpad ter hoogte van het tenniscomplex (westzijde plangebied).

Fiets- en voetpaden moeten verkeersveilig zijn. Daarnaast is het van belang dat er binnen het netwerk ook rechtstreekse routes zijn die sociaal veilig zijn. Een fiets- of voetpad is veiliger naarmate het beter verlicht is, overzichtelijk is en er meer sociale controle is. Het laatste is het geval wanneer de ontmoetingskans groter is, bijvoorbeeld doordat de route veel gebruikt wordt en er voordeuren van woningen uitkomen op de route. Het is daarom te overwegen om één van de fietsroutes prioriteit te geven en woningen op deze route te oriënteren. Dit moet in samenhang worden gezien met de aangrenzende bestaande en nieuwe woongebieden. De route in het midden scoort minder goed wat sociale controle betreft, vanwege het onbebouwd laten van het bos.

De woningen worden per kwadrant met de auto ontsloten via de aangrenzende weg: de Borglaan of de Hullenweg. In dit bijzondere woonmilieu dringt de auto de beekzone niet in en is er geen verbinding voor auto's tussen de Borglaan en de Hullenweg.

Afwegingen bij het ontwerp van parkeerplaatsen voor de woningen zijn onder meer: het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld, de parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar en toegankelijk voor mensen met een (fysieke) beperking, bomen en biodiversiteit blijven zoveel mogelijk behouden, het verhard oppervlak is zo klein mogelijk en is waterdoorlatend, blokkades van mogelijk aanwezige kwelstromen door ondergronds bouwen wordt voorkomen, geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken (gezien vanuit de openbare ruimte) en er is voldoende sociale controle.

Overige aandachtspunten

Bij het bepalen van de bebouwingsstructuur in Deelgebied Steenbergerloop wordt er rekening gehouden met uitkomsten van onderzoek naar geluid- en lichthinder vanuit de sportlocaties.

Er vindt onderzoek plaats naar aanwezige ecologische waarden/ -verbindingen en archeologische waarden. Deze kunnen richting gevend zijn voor de realisatie van nieuwbouw in het deelgebied. Ook is onderzoek nodig naar de mogelijke aanpak van voorkomende invasieve exoten zoals de Japanse Duizendknoop.

Bij het bepalen van de toegang/ inritten naar woningen wordt rekening gehouden met het behoud van de laanstructuur van de Hullenweg en Borglaan.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Ruimtelijke en architectonische kwaliteit

Situering

Belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe woningen als het ware te gast zijn in het landschap. De woonfunctie is hier ondergeschikt aan de landschappelijke waarden en aan de functie als waterbergingsgebied. Nieuwe woningen houden substantieel afstand tot de huidige beekloop. De beek blijft te ervaren vanaf de Borglaan en Hullenweg, doordat er voldoende doorkijkjes zijn.

Woonbebouwing

De woningen hebben een beperkte privé-buitenruimte, die bij voorkeur is meegenomen in het ontwerp van de woning, en ze hebben bij voorkeur een kleine 'footprint'. Tiny houses, vrijstaande woningen of meerdere woningen binnen een relatief klein bouwvolume passen goed in het kwetsbare landschap.

De woningen bestaan uit 1 tot 1,5 lagen met een kap of een licht hellend dak.

De woningen hebben een onopvallende en natuurlijke uitstraling, zodat ze ook in het beeld 'te gast zijn' in het landschap. De architectuur en mate van duurzaamheid worden later in het planproces uitgewerkt.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

5.3 Deelgebied 3. Oost

Funcities

Wonen

In dit gebied zijn, evenals in Deelgebied West (4) mogelijkheden voor relatief hogere woningdichtheden dan de deelgebieden Beukenhof (1), Steenbergerloop (2) en Midden (3). Ook heeft het een relatief grote omvang in vergelijking tot de overige deelgebieden. Alleen deelgebied 4. West is groter. Leidend bij de ontwikkelopgave is dat het gebied ingedeeld wordt in twee zones:

- A. een relatief intensief bebouwd woongebied aan de oostzijde;
- B. een publieke groenstructuur ('groene long') zonder woonbebouwing aan de westzijde.

Het woongebied betreft een gemengd en divers woonmilieu. Daarbij zijn 'dorpse appartementengebouwen' geschikt om een groene, landschappelijke overgang te creëren tussen het bebouwde gebied (A) en de publieke groenstructuur (B). Deze appartementengebouwen zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving (buiten het plangebied).

Dit gebied leent zich voor alle type woningen. Zorggeschikt wonen is hier ook denkbaar, vanwege mogelijke koppelkansen met voorzieningen van het nabij gelegen woon/ zorgcomplex de Noorderkroon. In het geval van flexwoningen (tijdelijke, goedkope woningen), wordt er rekening gehouden met het eindbeeld van de gewenste stedenbouwkundige

structuur.

Het uitgangspunt is dat er prijsklassenmenging ontstaat: verhouding 30% sociaal - 30% 'betaalbaar' - 40 % vrij. Afwijkingen vanuit andere deelgebieden kunnen mogelijk in dit gebied gecompenseerd worden.

De Omgevingsvisie Noordenveld 2030 geeft aan dat landgoederen ook denkbaar zijn in het gehele plangebied ten zuiden van de Hullenweg (gemengd landschap). Het realiseren van een nieuw landgoed vraagt om een integrale afweging. Mogelijk dat er (ook) in deelgebied Oost mogelijkheden en kansen ontstaan voor het ontwikkelen van een landgoed, bijvoorbeeld in de publieke groenstructuur ('de groene long').

Recreëren

De 'groene long' omvat in de huidige situatie een maatschappelijke functie, te weten voetbalvereniging ONR en de fietsroute aan de westzijde. Ook in de



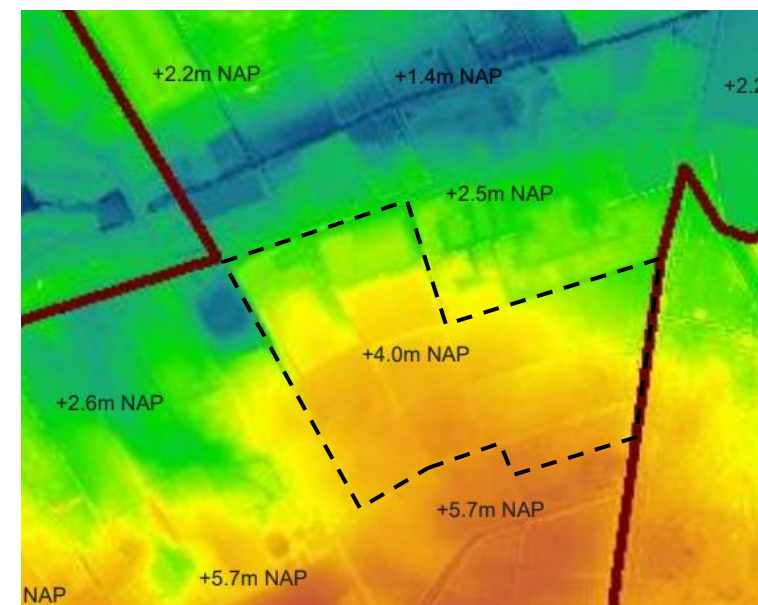
toekomst zijn maatschappelijke functies denkbaar in de publieke groenstructuur, onder de voorwaarden dat deze functies ontmoeting, recreatie en beweging bevorderen en niet ten koste gaan van groen, waterberging en biodiversiteit door zo weinig mogelijk versterking.

Er ligt hier geen opgave voor waterberging op bovenwijks niveau. Waterberging beperkt zich tot de opgave van dit gebied.

Landschappelijke waarden

Bodem, grondwater en archeologie

Het noordelijke deel van dit deelgebied ligt ca. 2.5 meter boven NAP (nabij de Hullenweg en Noorderkroon) en aan de zuidzijde van het deelgebied is het peil ca. 4.0 meter boven NAP. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de bestaande hoogteverschillen en het reliëf worden gehandhaafd.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Bij de ontwerpogave van de nieuwe woongebieden wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden en de waterhuishouding van het woongebied. Onderzoek naar de bodem en het hydrologische systeem en een ontwerpvisie daarop is noodzakelijk.

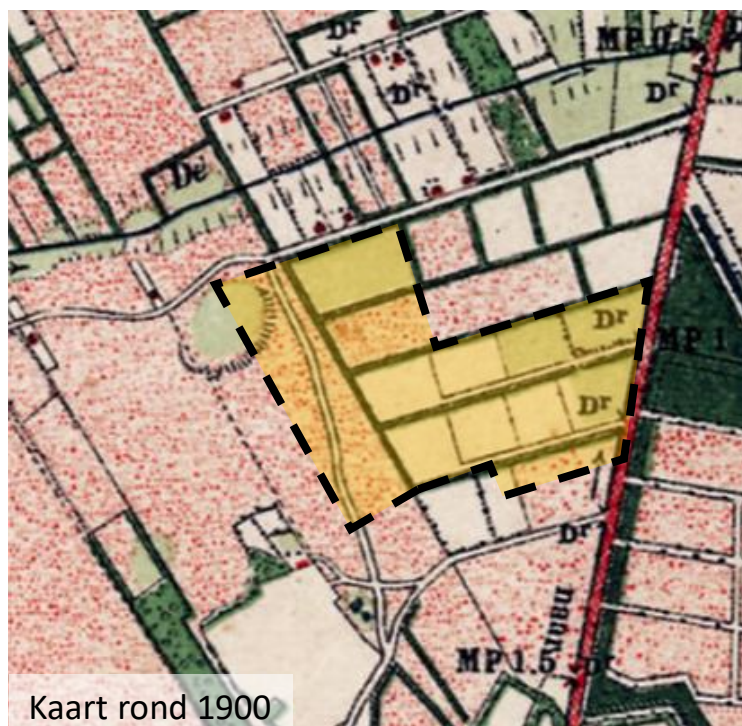
Het deelgebied ligt op een grondmoreneglooiing en de bodem bestaat uit Laarpodzolgronden, lemig fijn zand. De gronden zijn hoger gelegen en hebben een goede waterdoorlatendheid.

Naar verwachting is deze bodem redelijk geschikt voor infiltratie, beperkt gevoelig voor zettingen en zal er weinig ophoging nodig zijn. Mogelijk is er in het noordelijke deel van dit deelgebied wel enige kwel te verwachten.

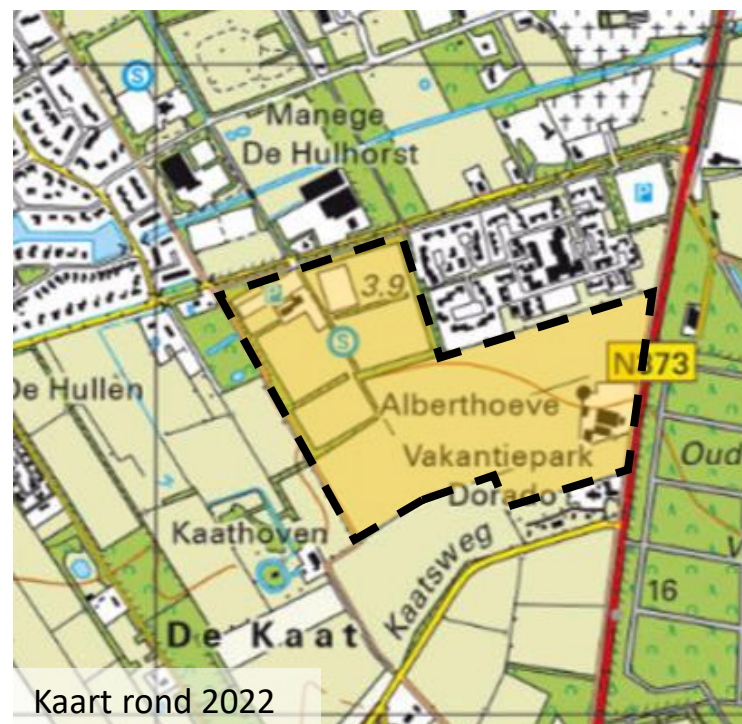
In het gehele plangebied komt een relatief hoge grondwaterstand voor: grondwatertrap V. Dit betekent dat hier naar verwachting een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aanwezig is van minder dan 40cm onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) lager dan 120cm onder maaiveld.

Deelgebied Oost heeft een middelhoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten. Mogelijk zijn archeologische waarden al verstoord door bewerking van de gronden.

Onderzoek geeft uitsluitsel over de hiervoor genoemde aspecten.



Kaart rond 1900



Kaart rond 2022

Oorspronkelijke en huidige karakteristiek

De begrenzing van dit deelgebied volgt grotendeels oude ontginningslijnen. Aan de zuidzijde wordt niet de Kaatsweg aangehouden om zodoende voldoende afstand aan te houden tot Roderesch.

Het oostelijke deel van Deelgebied Oost is eerder ontgonnen dan het westelijke deel en ook eerder dan de deelgebieden West en Midden. De velden waren omzoomd met houtwallen en/ of -singels. Dit vroege esdorpenlandschap is in de huidige situatie nog deels herkenbaar. Helaas zijn de houtwallen/ -singels in de loop der tijd voor een groot deel verloren gegaan. Dat geldt ook voor de veedrift, die de (natte) laagte in het noordwesten van het plangebied (nabij de Hullenweg, nu deels sportcomplex v.v. ONR) verbond met de Kaatsweg. In de huidige situatie wordt de Hullenweg verbonden met de Kaatsweg door een fietspad aan de westzijde van het deelgebied. Over de gehele lengte van deze route kan het hoogteverschil van de beekzone naar Roderesch ervaren worden.

In de huidige situatie bestaat het gebied uit weilanden, het met groen omzoomde sportcomplex van v.v. ONR en een agrarisch erf. Dit betreft geen cultuurhistorisch waardevol erf, maar de boerderij representeert wel het agrarische karakter van dit deelgebied langs de Norgerweg/ N373.

Het sportcomplex van v.v. ONR wordt ontsloten via de Hullenweg. Dit deelgebied is verder niet openbaar

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

toegankelijk. Wel kan het ervaren worden vanuit de randen van het plangebied. Dit zijn: de hiervoor beschreven fietsroute, de Hullenweg, woongebied de Noorderkroon, de Norgeweg en (op grotere afstand) de Kaatsweg.

Het oostelijke deel van het plangebied wordt, gezien vanaf de Kaatsweg, gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door Dorado. Deze voormalige camping wordt momenteel ontwikkeld tot een bijzondere woonvorm en vormt de zuidoost grens van dit deelgebied.

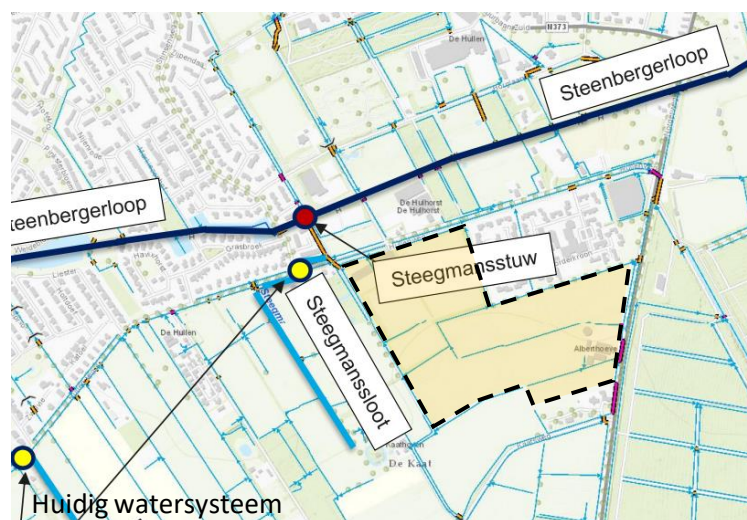
Een toekomstbestendige leefomgeving

Klimaatadaptatie

De waterbergingsopgave in dit deelgebied betreft de opgave van het nieuwe woongebied. Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkeling waterneutraal gebeurt en niet leidt tot extra aanvoer/ afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het deelgebied zelf om wateroverlast en verdroging te voorkomen. Natuurlijke vernatting op basis van de landschappelijke onderlegger heeft de voorkeur boven natuurvriendelijke (kunstmatige) wadi's.

Bij extreme weersomstandigheden wordt water naar de Steenbergerloop afgevoerd. Bestaande sloten en greppels worden zo veel mogelijk benut. Waar mogelijk worden oude ontginningslijnen opnieuw zichtbaar gemaakt en voorzien van houtwallen/ -singels.

Voorgaande punten worden onder meer vastgelegd in een innovatief waterhuishoudkundig plan. Hierin wordt de waterhuishouding integraal benaderd, vanuit circulariteit, klimaat-adaptatie, landschappelijke geomorfologie, biodiversiteit en volksgezondheid. Onderzoek naar aanwezige ecologische en archeologische waarden is daarbij van belang.



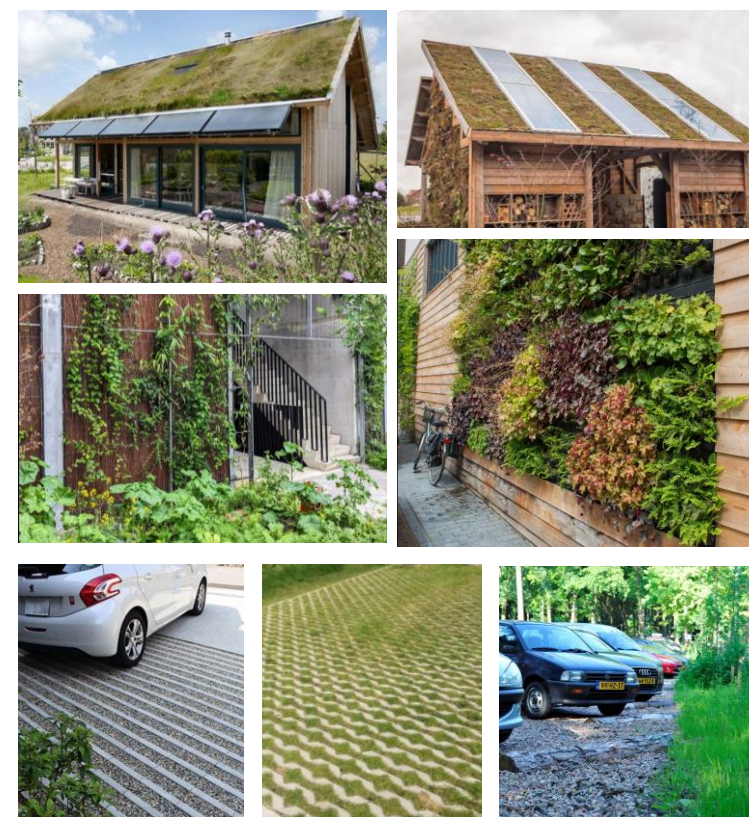
Bij de ontwerpogave van dit nieuwe woongebied wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden en de waterhuishouding van het woongebied. Het uitgangspunt hierbij is dat de ecologische waarden in het gebied versterkt worden door houtwallen/ -singels te integreren in de groenstructuur van het woongebied. De biodiversiteit wordt nog verder versterkt door deze samen te laten vallen met greppels, sloten en waterberging.

Bij de toekomstige woningen wordt er per woning minimaal één type maatregel getroffen voor meer biodiversiteit. Hierbij kan gedacht worden aan

verblijfsruimtes of nestelstenen in gevels en daken (voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis), maar ook aan groene daken en gevels.

In het woongebied wordt hittestress voorkomen door bomen aan te planten (houtwallen/ -singels), weinig of waterdoorlatende verharding toe te passen en zo veel mogelijk groene daken en gevels te realiseren.

Binnen dit deelgebied kan overwogen worden om de publieke groenstructuur ('de groene long') als landgoed in te richten. Deze groenstructuur is daar omvangrijk genoeg voor, namelijk meer dan 5 hectare (dit is inclusief het terrein van v.v. ONR).

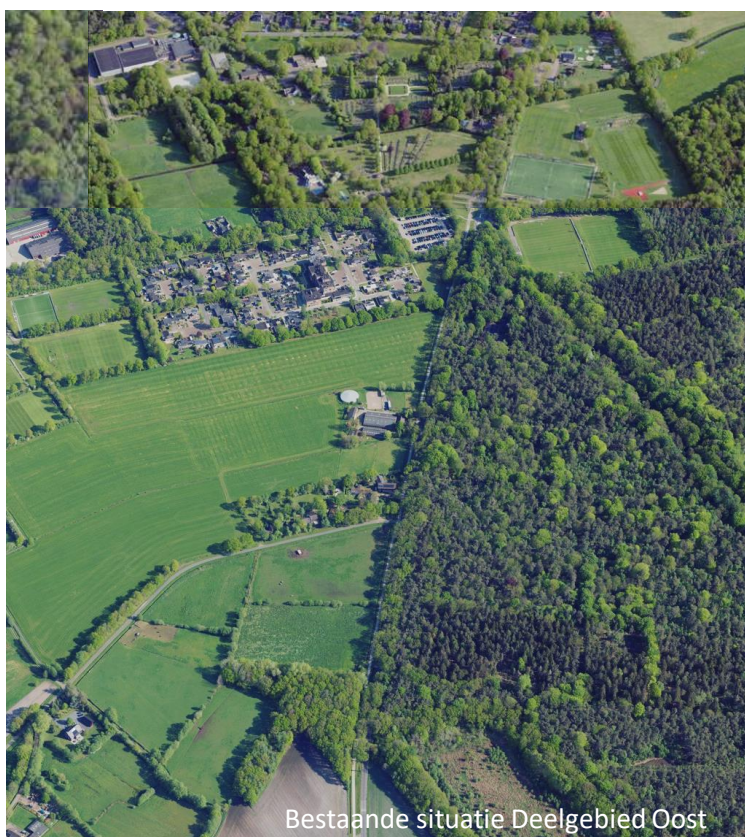


5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Duurzame energie

De volledige energievraag van de woning wordt elektrisch ingevuld. Een 'all-electric' warmtepomp vraagt om goede isolatiemaatregelen en er is binnen en buiten ruimte nodig voor het plaatsen van een warmtepomp en buffervat. Dit wordt in het ontwerp van de woningen meegenomen.

Bij het bepalen van de positie van de woningen, de kapvorm en kaprichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de schaduw van bomen, zodat zonnepanelen op daken voldoende energie kunnen opwekken. Groene daken zorgen niet



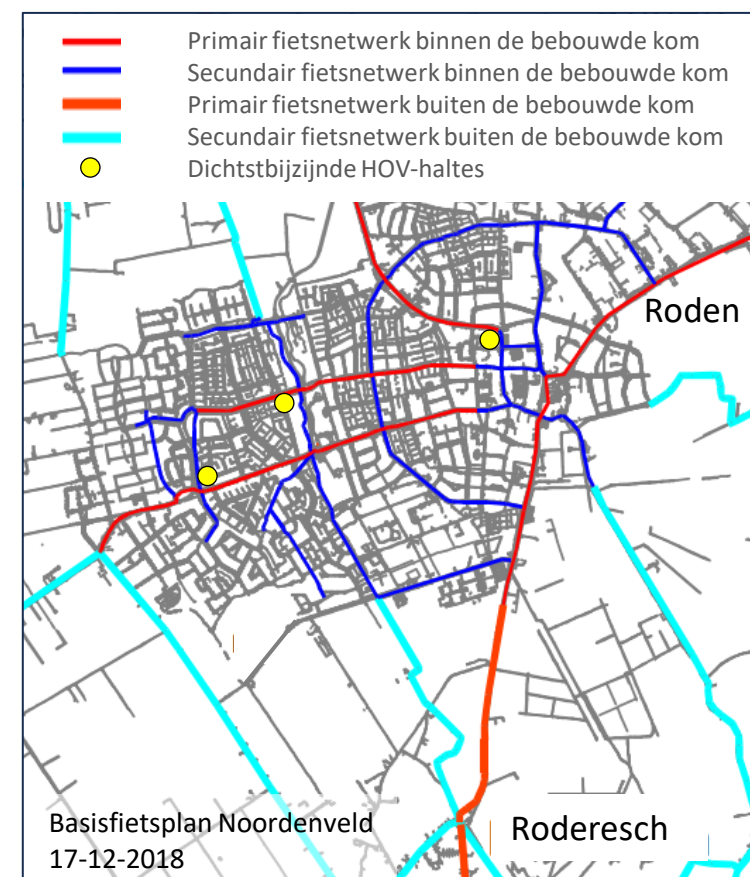
alleen voor een betere isolatie van de woning, maar ook voor het vertraagd afvoeren van regenwater.

Duurzame mobiliteit

In Deelgebied Oost ligt één fietspad, dat aansluit op fietsroutes ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Het fietspad loopt langs de westelijke grens van Deelgebied Oost en heeft veel kenmerken van een utilitair fietspad (zie paragraaf 4.5). Hierdoor kan het onderdeel gaan uitmaken van een (prioritaire) fietsverbinding vanuit het nieuwe woongebied richting voorzieningen in het dorp, zoals het HOV om over te stappen.

Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling is dat onderstaande kwaliteiten van de fietsverbinding(en) behouden blijven of worden versterkt:

- het pad betreft een rechtstreekse fietsverbinding tussen Roden Zuid (en zuidelijker: Roderesch, Steenberg en Een) en Roden Noord (en noordelijker: Nietap, Leek en landgoed Nienoord);
- het pad ligt centraal in het plangebied, waardoor het fietsverkeer uit de toekomstige woongebieden hier efficiënt op kan aansluiten;
- het is een vrij liggend fietspad. Auto's en fietsers zijn gescheiden;
- conflicterende bewegingen ten gevolge van aangrenzende woningen en uitritten zijn geminimaliseerd;
- het pad is overzichtelijk, vanwege de grotendeels rechte lijn;
- het aantal oversteken is beperkt.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

We maken de fietspaden en fietsverbindingen aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers door voldoende ruimte te bieden (breedte van paden), voorrang te geven bij oversteken waar dat veilig kan en door comfortabelere verharding toe te passen. De fiets komt al met al nog meer op 1 te staan.

De bestaande fietsverbinding loopt langs de verlengde landschappelijke groenstructuur ('de groene long'). Hierdoor is de route ook recreatief gezien aantrekkelijk. Daarbij komt dat de fietsroute een directe verbinding vormt tussen de landgoederen Mensinge, Terheijl en Nienoord. Uitgangspunt is dat nieuwe recreatieve functies in de groenstructuur zichtbaar zijn en goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Aan de westzijde van de groenstructuur wordt niet gewoond, waardoor sociale controle vanuit woningen



op de bestaande fietsverbinding ontbreekt.

De toekomstige fiets- en voetgangersverbinding ten oosten van de groenstructuur is een goed alternatief als het bijvoorbeeld donker is. Uitgangspunt is dat hier woningen op het pad georiënteerd zijn en dat deze verbinding in het noorden aansluit op de fiets-/voetpaden in Deelgebied Steenbergerloop.

Er komt minimaal één oost-west gerichte fietsverbinding, die het toekomstige woongebied ontsluit op de bestaande noord-zuid-fietsverbinding. De groenstructuur ('groene long') wordt echter niet doorsneden door autoverkeer.

De centrale ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied vindt plaats vanaf de Hullenweg. Onderzoek zal uitwijzen of en hoe de Hullenweg moet worden aangepast om autoverkeer zo veilig mogelijk af te wikkelen met zo min mogelijk overlast voor de bestaande woonomgeving.

Er vindt geen parkeren plaats in de publieke groenstructuur. Langs de randen wordt voorkomen dat geparkeerde auto's het zicht op het groen grotendeels ontnemen.

Parkeren bij geschakelde woningen vindt plaats tussen de bouwblokken en grotendeels uit het straatbeeld of op de uiteinden van een bouwblok. Dit maakt een minder verhard, dorps en groen straatprofiel mogelijk met minder verharding. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden er parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.

Overige uitgangspunten bij parkeeroplossingen zijn:

- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld;
- Aanwezige bomen en biodiversiteit blijven zoveel mogelijk behouden;
- Het verhard oppervlak is zo klein mogelijk of is waterdoorlatend;
- Blokkades van mogelijk aanwezige kwelstromen door ondergronds parkeren worden voorkomen.

Overige aandachtspunten

Bij het bepalen van de bebouwingsstructuur in het noordelijke deel van Deelgebied 3. Oost wordt rekening gehouden met uitkomsten van onderzoek naar geluid- en lichthinder vanuit de sportlocaties.

Er vindt onderzoek plaats naar aanwezige ecologische waarden/ -verbindingen en archeologische waarden. Deze kunnen richting gevend zijn voor de realisatie van nieuwbouw in het deelgebied. Ook is onderzoek nodig naar de mogelijke aanpak van voorkomende invasieve exoten zoals de Japanse Duizendknoop.

Inritten naar nieuwe woningen kunnen de laanstructuur van de Hullenweg aantasten. De mate waarin dit aan de orde is hangt samen met de uitkomsten van onderzoek naar de toekomstige inrichting en uitstraling van de Hullenweg.

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Ruimtelijke en architectonische kwaliteit

Situering

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- De bebouwing langs de Norgerweg/ N373 heeft een ervenstructuur met agrarisch ogende bebouwing;
- Nieuwe houtwallen/- singels maken deel uit van het woongebied. Overig groen wordt hoofdzakelijk geconcentreerd in de publieke groenstructuur (de 'groene long');
- De publieke groenstructuur ('groene long') blijft vrij van woonbebouwing. De overgang tussen het woongebied en de groenstructuur is landschappelijk en dorps (zacht, geen harde stedelijke begrenzing). Ook kan overwogen worden om hier een landgoed te realiseren;



- Alzijdige, kleinschalige appartementengebouwen (met vier voorkanten) dragen bij aan een groene, landschappelijke overgang tussen het bebouwde gebied en de publieke groenstructuur. Deze gebouwen hebben namelijk ruimte nodig rondom het gebouw;
- Appartementengebouwen zijn niet zichtbaar, gezien vanuit de bredere omgeving;
- In het zuidwestelijke deel van Deelgebied Oost is de overgang van de nieuwbouw naar de oude ontginningsvelden langs de Kaatsweg landschappelijk en zacht.

Woonbebouwing:

De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met kap. Een appartementengebouw bestaat uit maximaal 4 woonlagen.

Langs de Norgerweg/ N373 en richting Roderesch (de nieuwe zuidrand) heeft de nieuwbouw een landelijke uitstraling. De hoofdvorm bestaat uit 1 laag met kap met een lage gootlijn. Geschakelde woningen zijn hier ook mogelijk, mits vormgegeven als een 'passend agrarische volume'.

De architectuur wordt later in het planproces bepaald. Van belang is dat de bebouwing langs de randen van



het deelgebied een landelijke uitstraling heeft met een terughoudend kleur- en materiaalgebruik (geen lichte kleuren en grote glanzende oppervlakken).



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

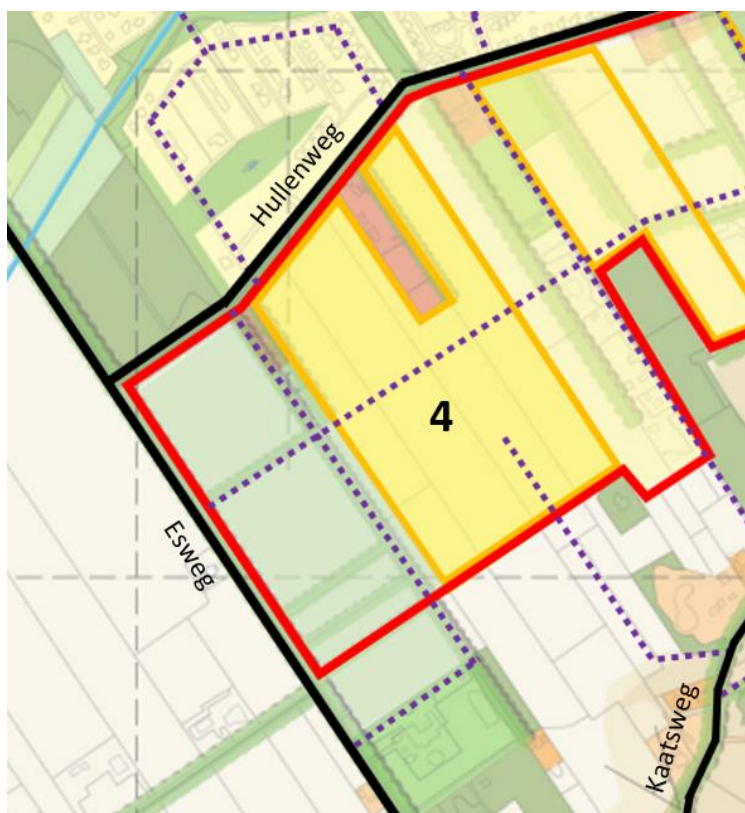
5.4 Deelgebied 4. West

Funcities

Wonen

Dit gebied is het grootst en heeft, evenals Deelgebied Oost, een hogere woningdichtheid dan de deelgebieden Beukenhof (1), Steenbergerloop (2) en Midden (5).

Hier wordt een gemengd en divers woonmilieu beoogd. Dit gebied leent zich voor alle type woningen. Zorggeschikt wonen ligt hier minder voor de hand, vanwege de grotere afstand tot voorzieningen.



Bij de positionering van flexwoningen (tijdelijke, goedkope woningen), wordt er rekening gehouden met het eindbeeld van de gewenste stedenbouwkundige structuur.

Het uitgangspunt is dat er prijklassenmenging ontstaat: verhouding 30% sociaal - 30% 'betaalbaar' - 40 % vrij. In dit deelgebied ligt het niet voor de hand om hiervan af te wijken. Afwijkingen vanuit andere deelgebieden kunnen mogelijk in dit gebied gecompenseerd worden.

De Omgevingsvisie Noordenveld 2030 geeft aan dat landgoederen ook denkbaar zijn in het gehele plangebied ten zuiden van de Hullenweg (gemengd landschap). Het realiseren van een nieuw landgoed vraagt om een integrale afweging. Mogelijk dat er (ook) in deelgebied West mogelijkheden en kansen voor het ontwikkelen van een landgoed ontstaan.

Landschappelijke waarden

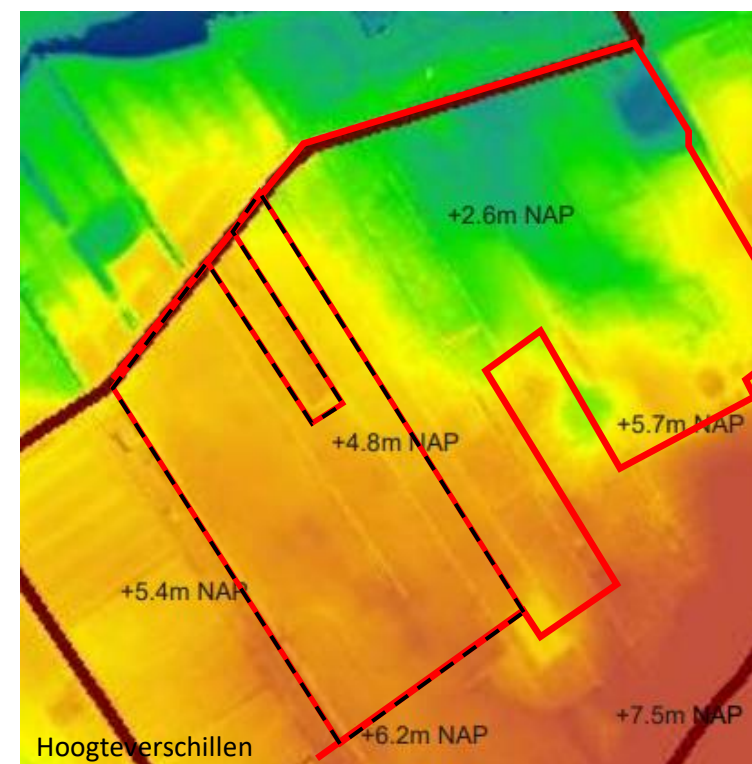
Bodem, grondwater en archeologie

Het noordelijke deel van dit deelgebied ligt gemiddeld circa 4.8 meter boven NAP en aan de zuidzijde van het deelgebied is het peil gemiddeld circa 6.2 meter boven NAP. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de bestaande hoogteverschillen en het reliëf worden gehandhaafd.

Bij de ontwerpogave van de nieuwe woongebieden wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden en de waterhuishouding

van het woongebied. Het deelgebied ligt op een grondmoreneglooiing en in de bodem bevindt zich keileem. Deze is zeer ondiep gelegen, beginnend ondieper dan 40 cm. Keileem heeft een slechte waterdoorlatendheid. Naar verwachting zijn hier daarom geen of beperkte mogelijkheden voor infiltratie.

Onderzoek naar de bodem en het hydrologische systeem is noodzakelijk, onder meer omdat er in het hele plangebied sprake is van hogere grondwaterstanden en er een dunne kleilaag aanwezig is aan het bodemoppervlak, waardoor er schijngrondwaterstanden op kunnen treden. Daarbij kan er sprake zijn van zettingsgevoeligheid en in het noordelijke deel van het gebied ook van kwel.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Deelgebied West heeft een middelhoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten. Mogelijk zijn archeologische waarden al verstoord door bewerking van de gronden.

Onderzoek geeft uitsluitsel over de hiervoor genoemde aspecten.

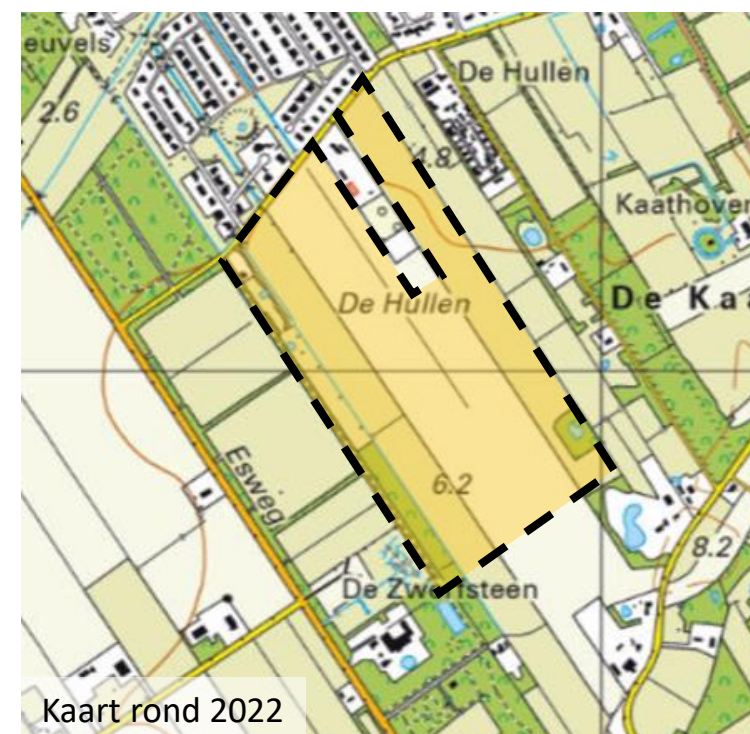
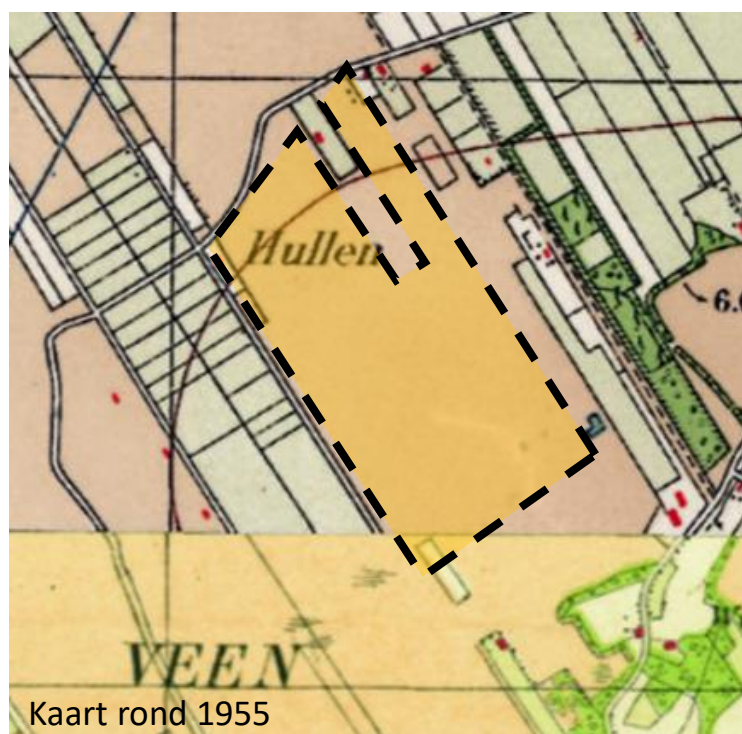
Oorspronkelijke en huidige karakteristiek

Lange tijd was Deelgebied West 'woeste grond'. De laag keileem, dicht onder het maaiveld, liet namelijk slecht water door en was moeilijk doordringbaar voor plantenwortels. Rond 1935 zijn de eerste velden in dit deelgebied ontgonnen. De westelijke begrenzing, volgt een oude ontginningslijn uit die periode. Rond die tijd zijn ook de twee erven ontwikkeld aan de zuidzijde van de Hullenweg, die buiten dit deelgebied liggen. Pas rond 1955 is de rest van het gebied ontgonnen. De oostelijke begrenzing van dit deelgebied volgt deze ontginningslijnen.

Bij het bepalen van de zuidelijke begrenzing hebben we deels bestaande kavelgrenzen gevolgd, huidige bosschages, houtsingels-/ wallen buiten het te ontwikkelen plangebied gelaten en voldoende afstand aangehouden tot de Kaatsweg. Deze landschapselementen zullen in de toekomstige situatie een gedeeltelijke afscherming van de nieuwbouw vormen, gezien vanaf de Esweg en Kaatsweg. Dit maakt een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw mogelijk.

Ongeveer tot 1955 bestond het zuidelijke deel van het plangebied grotendeels uit 'woeste grond'. Deelgebied West kende voor die tijd geen houtwallen/ -singels en bosschages (evenals deelgebied Midden). Ook na 1955 is er in dit gebied met weilanden slechts een enkele houtwal/ -singel ontstaan en langs de westzijde bevindt zich een bosstrook. Omdat in de huidige situatie de twee erven ook omzoomd zijn met houtsingels, is het beeld vanaf de Hullenweg gevarieerd open-besloten. Richting Roderesch, op de hogere gronden is het (esdorpen-)landschap open, op één bosje na in het zuidoosten.

Oostelijk van het Deelgebied West bevindt zich vakantiepark Hullenrode met een groepsaccommodatie en enkele (vakantie-)woningen ten zuiden ervan. Deze bebouwing is omzoomd met houtsingels en wordt ontsloten door een onverhard pad. Dit is een verbinding tussen de Hullenweg en de Kaatsweg, die vanaf circa 1900 op kaarten staat aangegeven. Langs de westelijke grens ligt een fietspad in de bosstrook. Deze loop parallel aan de Esweg en verbindt de Hullenweg met de Esweg ter hoogte van groepsaccommodatie de Zwerfsteen.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Een toekomstbestendige leefomgeving

Klimaatadaptatie

De waterbergingsopgave in dit deelgebied betreft alleen de opgave van het nieuwe woongebied. Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkeling waterneutraal gebeurt en niet leidt tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en gebruikt in het deelgebied zelf om wateroverlast en verdroging te voorkomen. Natuurlijke vernatting op basis van de landschappelijke onderlegger heeft de voorkeur boven natuurvriendelijke (kunstmatige) wadi's.

Bij extreme weersomstandigheden wordt water geborgen en vertraagd naar de Steenbergerloop afgevoerd. Wateroverlast voor de bestaande functies in en dichtbij het plangebied wordt voorkomen. Dit is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke opzet van het nieuwe woongebied en dient in samenhang met de omgeving te worden ontworpen.

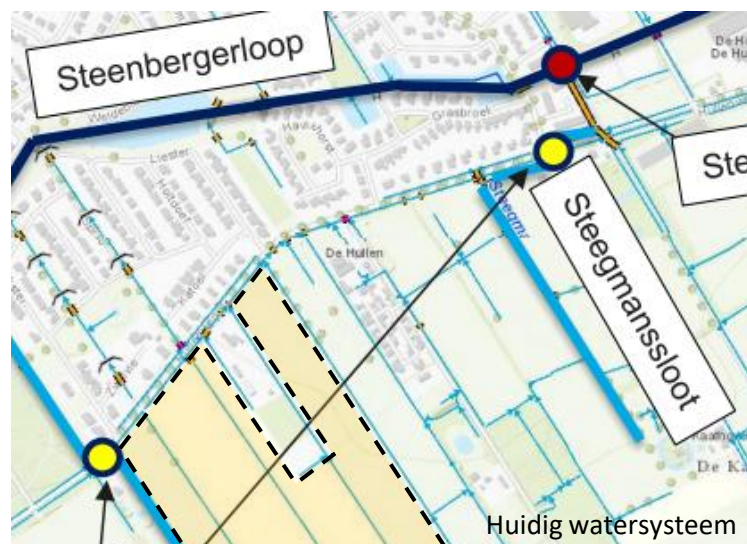
Bij de ontwerpogave van dit nieuwe woongebied wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden en de waterhuishouding van het woongebied. Hierbij kan aangesloten worden op de meer recente ontginningslijnen van na 1955, maar mogelijk ook op het oudere landschapsbeeld met de woeste gronden.

In het eerste geval wordt water bij extreme neerslag vertraagd afgevoerd via bestaande (en zo nodig nieuwe) sloten en greppels. Deze lineaire water- en

bebouwingsstructuur sluit aan bij die de woonwijk Roderveld IV (ten noorden van de Hulleweg). Ook sluit dit aan bij de huidige karakteristiek van Deelgebied Midden (veel houtwallen/- singels).

In het tweede geval is het waterbergings- en afvoersysteem gebaseerd op natte velden. Dit sluit aan bij de karakteristiek van het deelgebied in de periode voor 1955. Landschappelijke samenhang met de omringende gebieden is in dit geval een aandachtspunt.

Voorgaande overwegingen worden meegenomen en vastgelegd in een innovatief waterhuishoudkundig plan. Hierin wordt de waterhuishouding integraal benaderd, vanuit circulariteit, klimaat-adaptatie, landschappelijke geomorfologie, biodiversiteit en volksgezondheid. Onderzoek naar aanwezige ecologische en archeologische waarden is daarbij van belang.



Lineaire sloot en bebouwingsstructuur Roderveld IV



Natte bergingsvoorziening Roderveld IV



Droge bergingsvoorziening

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Om hittestress te voorkomen worden er veel bomen aangeplant. De ruimtelijke structuur van de bomen wordt bepaald door de keuze om óf aan te sluiten bij de meer recente ontginningslijnen van na 1955 óf bij het oudere landschapsbeeld met woeste gronden. Door tevens weinig en waterdoorlatende verharding toe te passen en zo veel mogelijk groene daken en gevels te realiseren wordt hittestress voorkomen.

Bij de toekomstige woningen wordt er per woning minimaal één type maatregel getroffen voor meer biodiversiteit. Hierbij kan gedacht worden aan verblijfsruimtes of nestelstenen in gevels en daken (voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis). Groene daken zorgen niet alleen voor een betere isolatie van de woning, maar ook voor het vertraagd afvoeren van regenwater.



Nieuw woongebied achter houtwallen/ -singels



Bestaande situatie Deelgebied West

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Overwogen kan worden om het aangrenzende landelijk gebied aan de oostzijde als landgoed in te richten. Dit moet dan in samenhang worden gezien met Deelgebied 5 en het gebied ten oosten daarvan.

Duurzame energie

De volledige energievraag van de woning wordt elektrisch ingevuld. Een 'all-electric' warmtepomp vraagt om goede isolatiemaatregelen en er is binnen en buiten ruimte nodig voor het plaatsen van een warmtepomp en buffervat. Dit wordt in het ontwerp van de woningen meegenomen.

Bij het bepalen van de positie van de woningen, de kapvorm en kaprichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de schaduw van bomen, zodat zonnepanelen op daken voldoende energie kunnen opwekken.

Duurzame mobiliteit

In Deelgebied West liggen geen voet- of fietspaden. Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling is dat er een fijnmazig fietsnetwerk wordt aangelegd, dat niet alleen aansluit op alle wegen en paden in de omgeving en op de bushaltes van het HOV Kastelenlaan (hoogwaardig openbaar vervoer), maar dat ook in oost-westelijke richting aansluit op de bestaande en toekomstige fietsverbindingen: in ieder geval op de bestaande fietsroute langs de westzijde van v.v. ONR.

De ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied vindt plaats vanaf de Hullenweg. Onderzoek zal uitwijzen of en hoe de Hullenweg moet worden aangepast om autoverkeer zo veilig mogelijk af te wikkelen. Er komen geen nieuwe verbindingen voor auto's met de Esweg en de Kaatsweg.

Parkeren bij geschakelde woningen vindt plaats tussen de bouwblokken en grotendeels uit het straatbeeld of op de uiteinden van een bouwblok. Dit maakt een minder verhard, dorps en groen straatprofiel mogelijk. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden er parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.



Overige uitgangspunten bij parkeeroplossingen zijn:

- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld;
- Aanwezige bomen en biodiversiteit blijven zoveel mogelijk behouden;
- Het verhard oppervlak is zo klein mogelijk of is waterdoorlatend;
- Blokkades van mogelijk aanwezige kwelstromen door ondergronds parkeren worden voorkomen.

Overige aandachtspunten

De oost-west gerichte fiets-/ wandelverbinding is van groot belang voor de bereikbaarheid. De eigendomssituatie is hierbij een aandachtspunt.

Er vindt onderzoek plaats naar aanwezige ecologische waarden/ -verbindingen en archeologische waarden. Deze kunnen richtinggevend zijn voor de realisatie van nieuwbouw in het deelgebied. Ook is onderzoek nodig naar de mogelijke aanpak van voorkomende invasieve exoten zoals de Japanse Duizendknoop.

Inritten naar nieuwe woningen kunnen de laanstructuur van de Hullenweg aantasten als er bomen gekapt moeten worden voor de nieuwe inritten. De mate waarin dit aan de orde is hangt samen met de uitkomsten van onderzoek naar de toekomstige inrichting en uitstraling van de Hullenweg

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Ruimtelijke en architectonische kwaliteit

Situering

De dorpse bebouwing voegt zich in de lineaire groen-/waterstructuur van houtwallen, bos en sloten/greppels, tenzij er bij de ruimtelijke opzet wordt gekozen om aan te sluiten bij de karakteristiek van 'de woeste gronden' (landschap voor 1955). Daarbij worden waterbergingsgebieden opgenomen in de groenstructuur.

De zuidzijde van Deelgebied West maakt deel uit van de toekomstige dorpsrand van Roden. De overgang van de nieuwbouw naar de landerijen langs de Kaatsweg is zacht vorm gegeven: een losse bebouwingsstructuur met kleine bouwmassa's, grotendeels aan het zicht onttrokken door brede stroken opgaand groen (bos, houtwallen/ -singels).



Woonbebouwing

De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met kap. Eventuele appartementengebouwen bestaan uit maximaal 3 woonlagen. De architectuur wordt later in het planproces bepaald.

Uitgangspunt is dat de bebouwing zo min mogelijk opvalt, vanuit de omgeving gezien. Om die reden heeft de bebouwing langs de randen van het deelgebied een landelijke uitstraling met onopvallende, donkere kleuren- en materialen (geen lichte kleuren en grote glanzende oppervlakken).



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

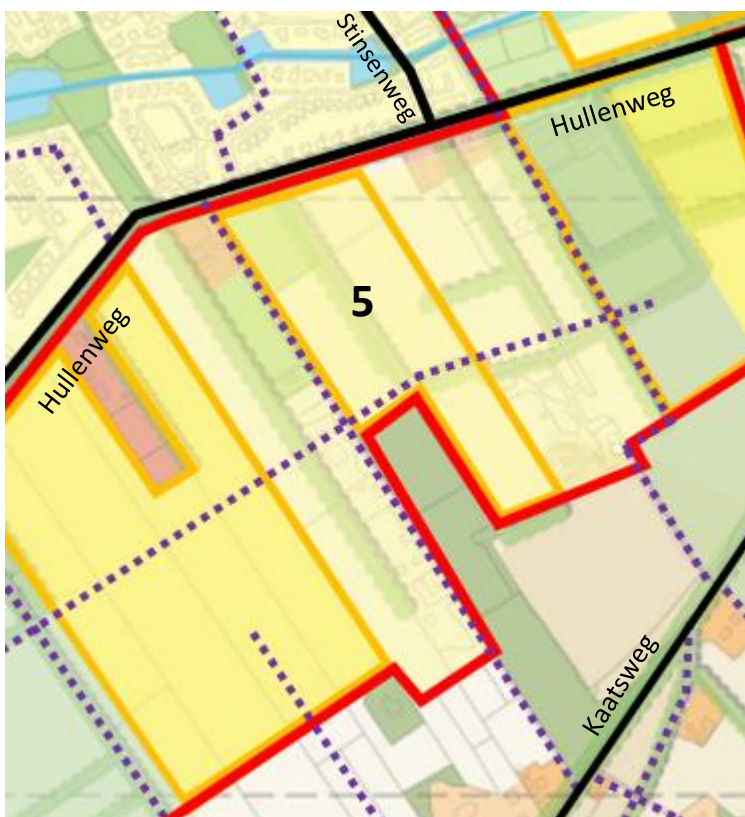
5.5 Deelgebied 5. Midden

Funcities

Wonen

Vanwege aanwezige natuurwaarden heeft dit gebied, net als de deelgebieden Beukenhof en Steenbergerloop, een lagere woningdichtheid dan de deelgebieden Oost en West.

We beogen hier een bijzonder woonmilieu in een landschappelijke omgeving: 'landelijk wonen met veel ruimte voor (tijdelijk) water en groen'. De lage ligging en aanwezige landschappelijke waarden zijn



leidend bij het bepalen van de bebouwingsstructuur in Deelgebied Midden.

Het woongebied betreft een gemengd en divers woonmilieu. Dit gebied leent zich in principe voor alle type woningen, maar het kan zijn dat de wateropgave beperkingen oplegt aan het aantal geschakelde woningen, vanwege relatief veel benodigde verharding en kleinere tuinen.

Tiny housing kan hier mogelijk ook een plek krijgen. Zorggeschikt wonen ligt minder voor de hand, vanwege de grotere afstand tot voorzieningen. Flexwoningen (tijdelijke, goedkope woningen) zijn moeilijk inpasbaar, vanwege natuurwaarden.

Het streven is dat er prijsklassenmenging ontstaat. Vanwege hoge aanwezige landschappelijke waarden worden in dit deelgebied echter hogere eisen gesteld

aan de woningbouw. Om die reden kan er, zo nodig, afgeweken worden van de verhoudingen 30% sociaal - 30% 'betaalbaar' - 40% vrij. Afwijking daarvan vraagt wel om een goede motivatie en compensatie binnen de andere deelgebieden.

De Omgevingsvisie Noordenveld 2030 geeft aan dat landgoederen ook denkbaar zijn in het gehele plangebied ten zuiden van de Hullenweg (gemengd landschap). Het realiseren van een nieuw landgoed vraagt om een integrale afweging. Mogelijk dat er (ook) in of aangrenzend aan deelgebied West mogelijkheden en kansen voor het ontwikkelen van een landgoed ontstaan.

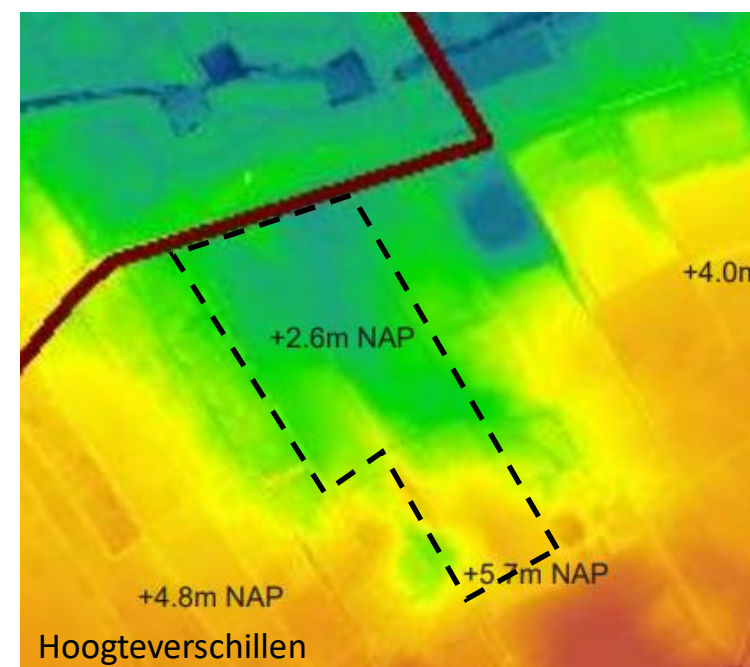
Waterberging

Bij extreme weersomstandigheden moet er mogelijk water afgevoerd worden uit Deelgebied West richting de Steenbergerloop. Onderzocht zal worden welke rol Deelgebied Midden kan spelen bij het bergen en vertraagd afvoeren.

Landschappelijke waarden

Bodem, grondwater en archeologie

Het noordelijke deel van dit Deelgebied Midden ligt gemiddeld circa 2.6 meter boven NAP en aan de zuidzijde van het deelgebied is het peil gemiddeld circa 5.7 meter boven NAP. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de bestaande hoogteverschillen en het reliëf blijven bestaan.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Bij de ontwerpogave van de nieuwe woongebieden wordt de bebouwingsstructuur gebaseerd op aanwezige natuurwaarden (o.a. landschap en bodem) en de waterhuishouding van het woongebied.

Deelgebied Midden ligt op een grondmoreneglooiing en in de bodem bevindt zich keileem. Deze is zeer ondiep gelegen, beginnend ondieper dan 40 cm. Keileem heeft een slechte waterdoorlatendheid. Naar verwachting is dit gebied dan ook niet geschikt voor infiltratie.

In het deelgebied bevindt zich een droogdal. Zie donkergroen op afbeelding hieronder. Ontwatering ter plaatse van het droogdal is ongewenst, aangezien het vaak functioneert als stroombaan voor grondwater wat leidt tot een te snelle afvoer van grondwater.

Onderzoek naar de bodem en het hydrologische systeem is onder meer noodzakelijk, omdat er in het hele plangebied sprake is van hogere grondwater-



standen en er een dunne kleilaag aanwezig is aan het bodemoppervlak, waardoor er schijngrondwaterstanden op kunnen treden. Daarbij kan er sprake zijn van zettingsgevoeligheid en in het noordelijke deel van het gebied ook van kwel.

Deelgebied Midden heeft een middelhoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten. Mogelijk zijn archeologische waarden al verstoord door bewerking van de gronden.

Onderzoek geeft uitsluitel over de hiervoor genoemde aspecten.

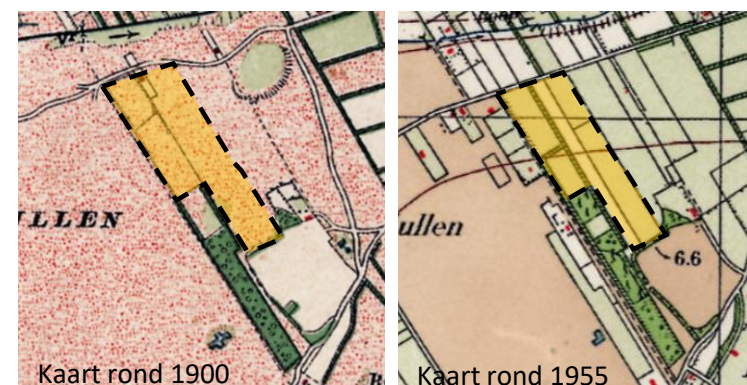
Oorspronkelijke en huidige karakteristiek

Lange tijd was Deelgebied Midden 'woeste grond'. De laag keileem, dicht onder het maaiveld, liet namelijk water slecht door en was moeilijk doordringbaar voor plantenwortels. Rond 1955 is het deelgebied ontgonnen. De begrenzing van het deelgebied volgt grotendeels deze ontginningslijnen. Tot 1955 waren er in Deelgebied Midden geen houtwallen/ -singels en bosschages te vinden (evenals het geval was in Deelgebied West). Na 1955 heeft Deelgebied Midden een meer besloten karakteristiek gekregen.

In de huidige situatie bestaat dit gebied namelijk uit een kleinschalig agrarisch landschap met meerdere houtwallen/ -singels, waaronder enkele in oost-westrichting. Hierdoor worden lange zichtlijnen richting Roderesch onderbroken, wat een besloten en kleinschalige sfeer geeft. Het gebied heeft relatief veel sloten en greppels, aangezien het een laag gelegen,

nat gebied betreft. Binnen dit deelgebied bevindt zich geen bebouwing.

Aan de westzijde begrenst een onverhard pad met daarlangs een houtsingel het deelgebied. Dit pad ontsluit vakantiepark Hullenrode en is een verbinding tussen de Hullenweg en de Kaatsweg.



5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Deze onverharde weg staat al vanaf 1900 op kaarten aangegeven.

Het kleinschalige agrarische landschap zet zich aan de oostzijde voort in een gebied dat zich tussen de deelgebieden Midden en Oost bevindt. In dit tussengebied bevinden zich twee woonkavels langs de Hullenweg (buiten Deelgebied Midden). Ook ligt hier een groot, bosrijk erf (gesticht rond 1900) genaamd Huize Kaathoven. Dit erf begrenst het Deelgebied Midden aan de zuidoostzijde.

Bij het bepalen van de zuidelijke begrenzing hebben we deels bestaande kavelgrenzen gevolgd, huidige



boschages, houtwallen/ -singels buiten het te ontwikkelen plangebied gelaten en voldoende afstand aangehouden tot de Kaatsweg. Deze landschaps-elementen zullen in de toekomstige situatie een gedeeltelijke afscherming van de nieuwbouw vormen, gezien vanaf de Kaatsweg. Dit maakt een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw mogelijk.

Een toekomstbestendige leefomgeving

Klimaatadaptatie

De waterbergingsopgave in Deelgebied Midden betreft de opgave van het nieuwe woongebied zelf en die van de directe omgeving, vanwege de relatief lage ligging en de aanwezigheid van het droogdal. Onder de wateropgave van de omgeving valt mogelijk ook een deel van de afwatering uit Deelgebied West.



Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkeling waterneutraal gebeurt en niet leidt tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het deelgebied zelf om wateroverlast te voorkomen. Het grondwaterpeil blijft op het huidige niveau, waarbij rekening wordt gehouden met het aanwezige droogdal.

Bij extreme weersomstandigheden wordt water vertraagd naar de Steenbergerloop afgevoerd. Wateroverlast voor de bestaande functies in en dichtbij het deelgebied wordt voorkomen; o.a. vakantiepark Hullenrode en de (vakantie)woningen. Dit is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke opzet van het nieuwe woongebied en dient in samenhang met de omgeving te worden ontworpen.

Voorgaande punten worden onderzocht en vastgelegd in een innovatief waterhuishoudkundig plan. Hierin wordt de waterhuishouding integraal benaderd, vanuit circulariteit, klimaat-adaptatie, landschappelijke geomorfologie, biodiversiteit en volksgezondheid. Onderzoek naar aanwezige ecologische en archeologische waarden is daarbij van belang.

Houtwallen/ -singels en boschages blijven behouden. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress, evenals het toepassen van weinig en waterdoorlatende verharding en zo veel mogelijk groene daken en gevels.

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Duurzame energie

De volledige energievraag van de woning wordt elektrisch ingevuld. Een 'all-electric' warmtepomp vraagt om goede isolatiemaatregelen en er is binnen en buiten ruimte nodig voor het plaatsen van een warmtepomp en buffervat. Dit wordt in het ontwerp van de woningen meegenomen.

Bij het bepalen van de positie van de woningen, de kapvorm en kaprichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de schaduw van bomen, zodat zonnepanelen op daken voldoende energie kunnen opwekken.

Groene daken zorgen niet alleen voor een betere isolatie van de woning, maar ook voor het vertraagd afvoeren van regenwater.

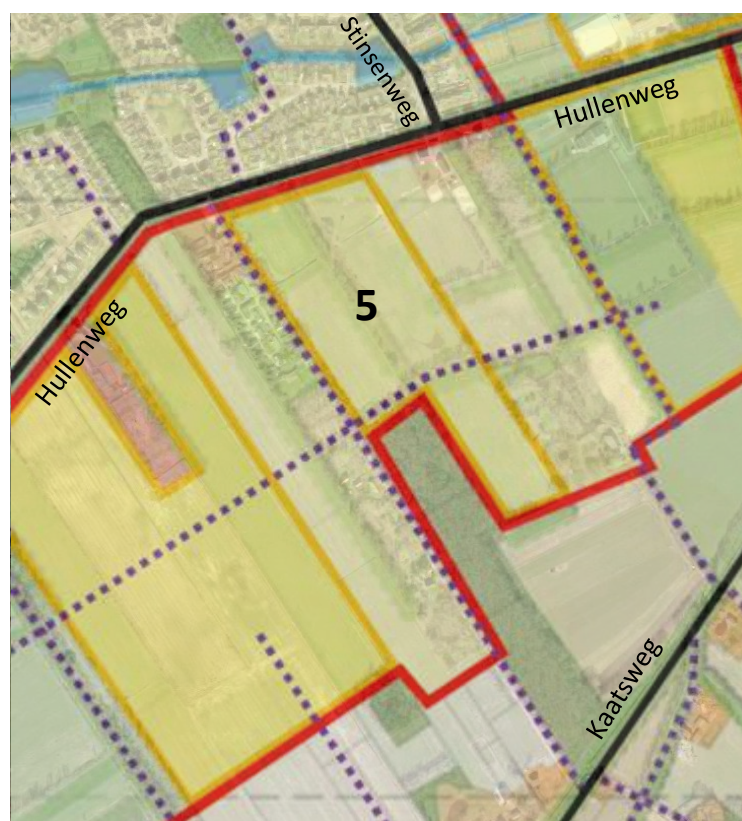
Duurzame mobiliteit

In Deelgebied Midden liggen geen voet- of fietspaden. Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling is dat er een fijnmazig fietsnetwerk wordt aangelegd, dat niet alleen aansluit op alle wegen en paden in de omgeving, maar dat ook in oost-westelijke richting aansluit op andere toekomstige woongebieden en fietspaden/-verbindingen daar.

De ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied vindt plaats vanaf de Hullenweg. Onderzoek zal uitwijzen of en hoe de Hullenweg moet worden aangepast om autoverkeer zo veilig mogelijk af te wikkelen.

Het bestaande onverharde pad is met de auto niet toegankelijk vanuit Deelgebied Midden. Ook komt er geen nieuwe verbinding voor auto's met de Kaatsweg.

Bij voorkeur blijft het aantal geschakelde woningen beperkt in dit waterrijke gebied. Parkeren bij geschakelde woningen vindt plaats tussen de bouwblokken en grotendeels uit het straatbeeld of op de uiteinden van een bouwblok. Dit maakt een smal, dorps en groen straatprofiel mogelijk met minder verharding. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden er parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.



Overige uitgangspunten bij parkeeroplossingen zijn:

- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld;
- Aanwezige bomen en biodiversiteit blijven zoveel mogelijk behouden;
- Het verhard oppervlak is zo klein mogelijk of is waterdoorlatend;
- Blokkades van mogelijk aanwezige kwelstromen door ondergronds parkeren worden voorkomen.

Overige aandachtspunten

Bij het bepalen van de bebouwingsstructuur wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor waterberging.

De oost-west gerichte fiets-/ wandelverbinding is van groot belang voor de bereikbaarheid. De eigendomssituatie is een aandachtspunt.

Inritten naar nieuwe woningen kunnen de laanstructuur van de Hullenweg aantasten. Dit hangt af van de uitkomst van onderzoek naar aanpassing van de Hullenweg.

Er vindt onderzoek plaats naar aanwezige ecologische waarden/ -verbindingen en archeologische waarden. Deze kunnen richting gevend zijn voor de realisatie van nieuwbouw in het deelgebied. Ook is onderzoek nodig naar de mogelijke aanpak van voorkomende invasieve exoten zoals de Japanse Duizendknoop.

5. ONTWIKKELKADER PER DEELGEBIED

Ruimtelijke en architectonische kwaliteit

Situering

De dorpse bebouwing voegt zich in het kleinschalige, lineaire landschapspatroon van sloten, houtwallen/ -singels en bos.

De zuidzijde van Deelgebied Midden maakt deel uit van de toekomstige dorpsrand van Roden. De overgang van de nieuwbouw naar de landerijen langs de Kaatsweg is



zacht vorm gegeven: een losse bebouwingsstructuur met kleine bouwmassa's, grotendeels aan het zicht onttrokken door brede stroken opgaand groen (bos, houtwallen/- singels).

Woonbebouwing

De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met kap. Eventuele appartementengebouwen bestaan uit maximaal 3 woonlagen.

De architectuur wordt later in het planproces bepaald. Uitgangspunt is dat de bebouwing zo min mogelijk opvalt, vanuit de omgeving gezien. Om die reden heeft de bebouwing langs de randen van het deelgebied een landelijke uitstraling met onopvallende, donkere kleuren- en materialen (geen lichte kleuren en grote glanzende oppervlakken).



6

VERVOLGSTAPPEN



6. VERVOLGSTAPPEN

6.1 Participatie en besluitvorming

Het concept gebiedsplan dat voor u ligt, is een verdieping ten opzichte van de eerdere raadsbehandelingen en participatiesessies (2021). Destijds stond met name de vraag ‘welke functie waar?’ centraal, nu ligt de nadruk meer op het ‘hoe’? Hoe komen de nieuwe (woon)gebieden er uit te zien? Wat zijn belangrijke onderdelen en kenmerken bij de inrichting en inpassing van deze gebieden? In dit gebiedsplan geven we richting aan die vragen. Uiteraard is dat gebaseerd op bestaand gemeentelijk beleid, zoals het Programma Duurzaam Noordenveld, de Woonvisie Noordenveld 2030 en de Noordenveldse Kwaliteitsgids.

Voordat het gebiedsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, willen we er over in gesprek met de (toekomstig) bewoners en gebruikers van het gebied. Hoe kijken zij naar het gebied, de voorgestelde ontwikkelingen en de kaders daarvoor? Wat vinden zij belangrijk bij de ontwikkeling, inpassing en inrichting van nieuwe woongebieden? Om hiervoor een open gesprek te voeren, zullen we meerdere inloopbijeenkomsten organiseren voor een breder publiek. Ook creëren we individuele contactmogelijkheden voor directe betrokkenen en belanghebbenden. Deze sessies en gesprekken zullen, net als het gebiedsplan zelf, hoofdzakelijk gericht zijn op de ‘hoe?’ vraag.

De gesprekken en sessies zullen mogelijk reden geven tot aanvullingen of nuanceringen in het gebiedsplan. In geval van (overwegend) brede consensus en passend binnen de kaders van ons gemeentelijke beleid en bestaande wetgeving nemen we deze aanvullingen en aanpassingen over en werken we het gebiedsplan uit tot een definitieve versie. Deze bieden we vervolgens ter

vaststelling aan de gemeenteraad.

Na vaststelling van het gebiedsplan gaan we aan de slag met de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking per deelgebied. In die fase worden de opzet en invulling per deelgebied concreter vormgegeven. Bijvoorbeeld het type woningen en de positionering (verkaveling) ervan, de plek en inrichting van ontsluitingswegen en de inrichting van groengebieden. Per deelgebied zal er in die fase (opnieuw) een participatievorm georganiseerd worden. Het karakter (informerend, raadplegend, adviserend, coproductief, zelf organiserend of meebeslissend) kan daarbij per gebied verschillen. Bijvoorbeeld raadplegen of adviserend over een stedenbouwkundig plan, coproductief en meebeslissen voor een specifiek (collectief) woongebied en mogelijk zelf organiseren voor bijvoorbeeld de invulling van een groengebied.

6.2 Ontwikkelstrategie

De verschillende deelgebieden binnen het gebied Roden Zuid kennen ieder hun eigen dynamiek en omgevingsfactoren. Om die reden zullen de inhoudelijke (stedenbouwkundige) vervolgvormgevingen per deelgebied plaatsvinden. Aandachtspunt is daarbij dat de inhoudelijke samenhang tussen de verschillende deelgebieden niet uit het oog verloren wordt. Door te werken binnen de kaders van het gebiedsplan blijft dit geborgd.

Grondexploitatie, eigendom en rol gemeente

We blijven Roden Zuid beschouwen als één ontwikkellocatie met één bijbehorende (nog te openen) grondexploitatie. Er is namelijk veel samenhang tussen de verschillende gebieden en er bestaan veel

raakvlakken, ondanks de verschillen in aard en karakter tussen de deelgebieden en de voorgestelde afzonderlijke stedenbouwkundige uitwerkingen. Denk bijvoorbeeld aan de noodzakelijke voorzieningen en maatregelen die nodig zijn voor waterberging, groenvoorzieningen, fietsverbindingen en een goede afwikkeling van de nieuwe (auto)verkeersstromen.

Eén grondexploitatie voor het gehele plangebied, biedt tevens de mogelijkheid om kosten te middelen tussen en ten opzichte van de verschillende deelgebieden. Niet in ieder deelgebied zal de balans tussen kosten en baten gelijk zijn. Door één grondexploitatie te voeren, kunnen de kosten en baten evenwichtiger gedeeld worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de nieuwe woongebieden.

De gemeente heeft niet alle gronden binnen de gewenste ontwikkellocaties in eigendom. Wel heeft de gemeente binnen ieder deelgebied een grondpositie. Daarnaast is de grond in eigendom bij een beperkt aantal partijen. Met deze eigenaren zullen afspraken gemaakt moeten worden over het komen tot de beoogde ontwikkelingen. Financiële afspraken horen daar ook bij. Deze afspraken kunnen vastgelegd worden in overeenkomsten, maar kunnen ook door de gemeente voorgeschreven worden via zogenaamde kostenverhaalregels in het Omgevingsplan (zie volgende paragraaf). In dit stadium van het project is het nog te vroeg om daar een keuze tussen te maken.

Als gemeente nemen we een regisserende rol in de ontwikkeling van Roden Zuid. Niet alleen vanwege de (gedeeltelijke) eigendomspositie in ieder deelgebied, maar ook om zo actief te (kunnen) sturen op belangrijke zaken zoals de inhoudelijke kaders voor ontwikkelende partijen en het tempo waarin de nieuwe woningen worden gebouwd.

6. VERVOLGSTAPPEN

Fasering en vervolgprocedures

In de voorgaande paragraaf hebben we aangegeven Roden Zuid als één project te beschouwen en de vervolg-uitwerkingen van alle deelgebieden op te pakken. Echter kunnen en willen we niet overal tegelijk starten met de daadwerkelijke bouw.

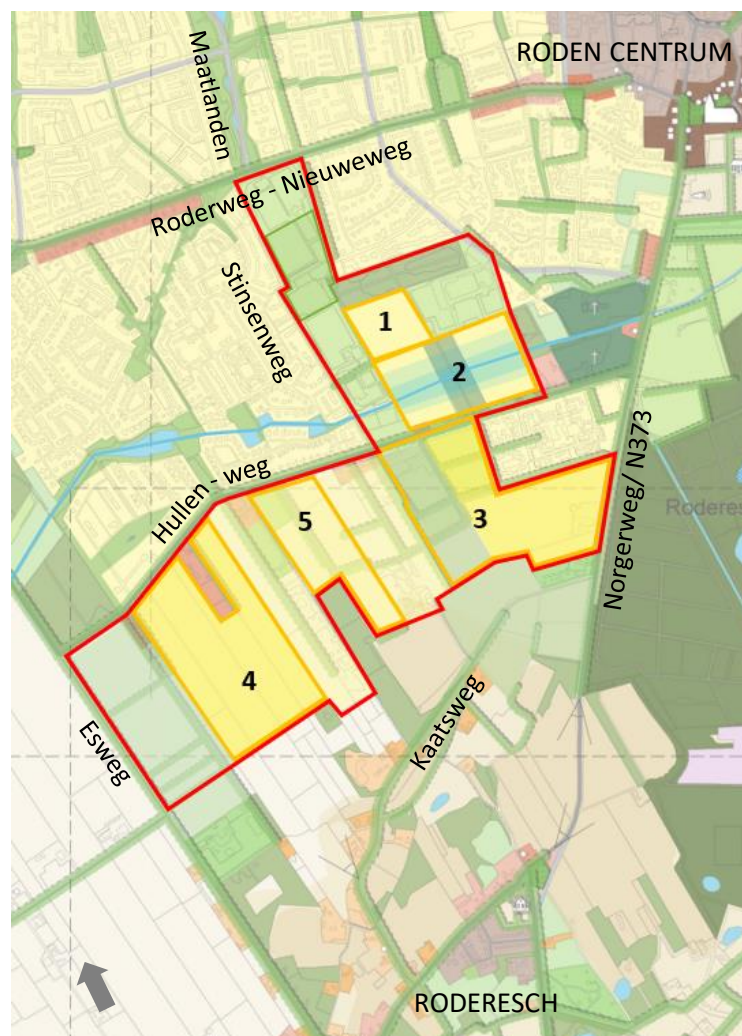
Bij het bepalen van de volgorde van de fasering wegen we niet alleen de wens af om op relatief korte termijn te voorzien in de woningbehoefte van dit moment, maar ook het belang om voor de langere termijn nieuwe woningen aan de woningvoorraad van Roden toe te voegen; op termijn moeten woningzoekenden ook bediend kunnen worden. Daarbij komt natuurlijk ook dat de gronden binnen ieder deelgebied mogelijk niet direct beschikbaar zijn.

Het is van belang om direct in te zetten op de ontwikkeling van de deelgebieden Beukenhof (1) en Steenbergerloop (2), zodat we een logische en samenhangende aansluiting kunnen creëren van de nieuwe woongebieden op de bestaande dorpsstructuren en –voorzieningen (ruimtelijk en functioneel). Deze gebieden zijn relatief klein en we hebben daar minder dichte bebouwing voor ogen.

Om op relatief korte termijn toch een substantieel aantal nieuwe woningen te ontwikkelen, is het van belang om ook in te zetten op één van de grotere deelgebieden, te weten Oost (3) of West (4). Gelet op de beschikbaarheid van gronden is de verwachting dat er eerst binnen Deelgebied West gestart kan worden en daarna in Deelgebied Oost. Dit kan nog wijzigen, vanwege de fysieke beschikbaarheid en/ of voortgang in de afspraken met eigenaren. Ontwikkeling van

Deelgebied Midden (5) voorzien we als laatste volgens de huidige inzichten.

Bij het zien van Roden Zuid als één geheel project met bijbehorend één grondexploitatie hoort ook dat we voor het gehele gebied één omgevingsplan (Omgevingswet) maken. Dit omgevingsplan (vergelijkbaar met de huidige bestemmingsplannen) hoeft niet voor ieder deelgebied even uitgebreid te zijn.



Voor de gebieden waar we als eerste aan de slag willen, kunnen we het omgevingsplan gedetailleerd maken zodat er direct gebouwd kan worden. Voor de andere deelgebieden mag de inhoud van het omgevingsplan meer op hoofdlijnen (kader stellend voor het eindbeeld) blijven.

Voordat er dan later daadwerkelijk gestart kan worden met bouwen, dient voor die gebieden eerst een wijziging (aanvulling) van het omgevingsplan vastgesteld te worden. Dit is vergelijkbaar met bestemmingsplannen met zogenaamde uitwerkingsplicht onder de Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van het Omgevingsbesluit geldt voor een omgevingsplan een plan-mer (milieu effect rapportage) beoordelingsplicht. Als het plan aanzienlijke effecten op het milieu kan hebben, dient er een plan-mer opgesteld te worden. We gaan er vanuit dat een plan-mer nodig zal zijn.

Planning

We gaan er vanuit dat we na de vaststelling van het gebiedsplan (begin 2024) aan de slag kunnen met zowel de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied, de plan-mer en de voorbereidingen voor het omgevingsplan. Naar verwachting kunnen we vervolgens in de eerste helft van 2025 het omgevingsplan in procedure brengen.

VERKLARENDE WOORDEN- EN BEGRIPPENLIJST

Archeologische verwachtingswaarde

De verwachte kans op aanwezigheid van resten en sporen van menselijke geschiedenis in de ondergrond van een bepaald gebied. De verwachte kans wordt bepaald op basis van bestaande kennis van dat gebied of soortgelijke gebieden.

Bebouwingsstructuur

De positie van gebouwen (woningen) ten opzichte van elkaar en de bestaande omgeving.

Biodiversiteit

De verscheidenheid aan planten- en diersoorten binnen een gebied

Binnendorps groen

Groengebieden en parken (perken, bosjes, veldjes, etc.) binnen het bestaande dorp, tussen de bestaande dorpsbebouwing.

Buitendorps groen

Groengebieden (bossen, weilanden, etc.) buiten het bestaande dorp (in het landelijk gebied).

Bovenwijken

Deze term geeft aan dat het nut en belang van bepaalde voorzieningen of planonderdelen groter is dan de grenzen van het plangebied. Bijvoorbeeld een zwembad, niet alleen bewoners van de direct aanliggende wijken gaan daar naar toe, ook bewoners uit een wijdere omgeving.

Bouwvolume

De gehele omvang (hoogte, breedte en diepte) van een gebouw, bijvoorbeeld een woning.

Circulair bouwen

Een vorm van (duurzaam) bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast: een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer van het gebouw de benodigde grondstoffen in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.

Contextueel ontwerpen

Het zodanig ontwikkelen van (in dit geval) nieuwe woongebieden dat ze passen in en bij de bestaande omgeving en landschap.

Cultuurhistorie

Geschiedenis van alles dat door mensen gemaakt is en niet op natuurlijke wijze, of als een 'deus ex machina' ontstaan is.

Duurzaamheid

Het zorgen voor evenwicht tussen mens, milieu en economie om de aarde niet uit te putten. Voor nu, maar ook voor de komende generaties. Voor het maken van nieuwe woongebieden is het daarom belangrijk om rekening te houden met de behoefte van nu en later én met veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering.

Ecologische voetafdruk

De hoeveelheid grond (oppervlakte) die nodig is voor het maken van alle goederen die iemand (of een hele gemeenschap) gebruikt (en verwerken van het afval dat er bij hoort).

Ecologische waarden (of natuurwaarden)

De waarde die aan een bepaald gebied wordt toegekend op basis van de voorkomende planten- en diersoorten.

Fijnmazige structuur

Een systeem met veel vertakkingen. Bijvoorbeeld een fijnmazig wegennet bestaat uit veel wegen en paden. Een fijnmazig houtwallenlandschap heeft veel bomenrijen en daardoor een besloten en afgeschermd karakter.

Footprint (van een woning met buitenruimte)

De buitenste grens van de woning en het terras dat daar direct aan vastzit.

Infiltratie

Het laten wegzakken van water in de bodem (in plaats van afvoeren via sloten of riool)

Geomorfologie

De wetenschap die vorming van het (natuurlijke) landschap bestudeert en de geologische processen die daarbij een rol spelen

Hittestress

Negatieve gevolgen voor (de gezondheid van) mensen, dieren en planten door steeds warmer weer (door klimaatverandering).

Hydrologie

Een studie naar de kenmerken en het gedrag van water boven en onder de grond.

VERKLARENDE WOORDEN- EN BEGRIPPENLIJST

HOV

Hoogwaardig Openbaar Vervoer (in Roden gaat het om de buslijn van en naar de stad Groningen).

Kostenverhaal(regels)

De wettelijke verplichting dat (particuliere) initiatiefnemers van een (woning)bouwplan bijdragen aan de kosten voor publieke voorzieningen zoals straatverlichting, wegen, openbaar groen, riolering, etc.

Klimaatadaptatie

Het aanpassen aan veranderende omstandigheden door klimaatverandering. Bijvoorbeeld door meer ruimte te geven aan opvang van regenwater tijdens heftige buien. Of meer bomen te planten zodat de omgeving minder warm wordt op warme (zomer)dagen.

Landschappelijke dragers en structurelementen

Belangrijke onderdelen uit de bestaande omgeving die het landschap grotendeels bepalen. Bijvoorbeeld houtwallen, sloten en wegen.

Landschappelijke inpassing

De manier waarop een of meerdere gebouwen of een gebruik is ingepast in de omgeving

Landschapsanalyse

Onderzoek naar hoe het bestaande landschap in elkaar zit, hoe het is ontstaan en wat daar nu nog van zichtbaar is.

Ontginningslandschap

De kenmerken van de (huidige) omgeving die zijn ontstaan door menselijk handelen om de toen nog woeste gronden te gaan benutten voor landbouw, bijvoorbeeld sloten en paden)

Ontwikkelkaders

Een opsomming van uitgangspunten voor de toekomst van een gebied

Schaalniveau

De grootte van een gebied dat bekeken wordt.

Segmenten (woningbouw)

Verschillende soorten woningen verdeeld op prijs (huur of koop).

Stedenbouwkundig (structuur)plan

Een concreet en uitgewerkt beeld van de toekomstige situatie van een gebied. Het plan bestaat uit een kaartbeeld en een geschreven toelichting. In het plan krijgen alle gebruiksfuncties, zoals groen, water, wegen, woningen etc, een plek.

Straatprofiel

Een dwarsdoorsnede van een straat, gezien vanaf de linker tot aan de rechter zijde van de weg. In een straatprofiel zijn vaak te zien: voortuinen of bermen, bomen, de rijweg, trottoirs en parkeerplaatsen.

Verhard oppervlak

De grootte van het totale gebied waar gebouwen op staan of verharding is aangelegd (bijvoorbeeld wegen, parkeerplaatsen, tegels in tuinen, etc.)

Wadi

Een plek in een bebouwde omgeving (dorp of stad) waar tijdens heftige regenbuien water kan worden opgeslagen, en daarna infiltreren in de ondergrond of verder afgevoerd worden via sloten of riool. Wadi is een afkorting voor Water Afvoer Drainage en Infiltratie.

Waterhuishoudkundig plan

Onderdeel van een stedenbouwkundig plan waarin het bestaande watersysteem wordt beschreven, het effect dat de nieuwe ontwikkelingen daarop hebben en de aanpassingen en maatregelen die nodig zijn voor het watersysteem in de nieuwe situatie.

Wegcapaciteit

De hoeveelheid verkeersbewegingen die passend is op een bepaalde weg, gelet op de kenmerken van die weg (breedte, verharding, etc.).

Woningdichtheid

Het aantal woningen per oppervlakte eenheid (vaak gemeten in hectares).

Woonmilieu

Alle kenmerken (o.a. sociale, culturele en fysieke) van de omgeving waarin gewoond wordt.

Zettingsgevoeligheid

De mate waarin de ondergrond zakt door het bouwen van (bijvoorbeeld) een woning.



RODEN

RODEN ZUID

GEMEENTE  NOORDENVELD