

Ontwikkelvisie Deelgebied B

VTB Roden





Zicht over de Kanaalstraat met links het plangebied
foto: BügelHajema Adviseurs

INHOUD

| | | |
|-----------|---------------------------|-----------|
| 1. | INLEIDING | 5 |
| 2. | GEBIED | 6 |
| 3. | PROGRAMMA | 11 |
| 4. | PRINCIPES | 12 |
| 4.1 | Juiste DNA | 13 |
| 4.2 | Brinkdorp | 14 |
| 4.3 | Maat en Schaal | 15 |
| 4.4 | Beleving | 16 |
| 4.5 | Toekomstbestendig | 17 |
| 5. | VISIE | 18 |
| 5.1 | Wonen aan de Kanaalstraat | 20 |
| 5.2 | Wonen in de hof | 21 |
| 5.3 | Brede groenzones | 22 |
| 5.4 | De randen | 23 |
| 5.5 | Verkeer | 24 |
| | Colofon | 25 |



Luchtfoto Roden met deelgebied B (bron: Arcgis)

1. INLEIDING

Aanleiding

In de ontwikkeling van een perspectief voor de Vrijetijdsboulevard is een voorstel gedaan om het gebied op en rond de Vrijetijdsboulevard te herinrichten of transformeren.

Een belangrijk onderdeel van het perspectief is het toevoegen van woningbouw aan de westzijde van de Kanaalstraat.

We willen daar nu de eerste stappen in zetten met het realiseren van deelgebied B: het terrein dat nu in gebruik is als fietscrossbaan.

De vraag naar woningen in Roden is nog steeds groot. Daarbij ligt er een grote opgave om meer binnenstedelijk te bouwen. Woningbouw in deelgebied B sluit goed aan bij deze opgaven.

Om deze woningbouwontwikkeling haalbaar te maken is deze ontwikkelvisie opgesteld. In de visie wordt de opgave van deze locatie geschetst en worden kaders en kansen benoemd voor de ontwikkeling van het gebied. Voor deze ontwikkeling gaan we als gemeente actief op zoek naar succesvolle samenwerkingen met marktpartijen om daadwerkelijk tot realisatie over te kunnen gaan.

Perspectief voor de Vrijetijdsboulevard

In 2019 is in samenwerking met de ondernemers een perspectief voor de Vrijetijdsboulevard opgesteld. In dit perspectief is een denkrichting geschetst voor de doorontwikkeling van de Vrijetijdsboulevard. De ideeën en principes uit het perspectief nemen we als gemeente nu mee bij de uitvoering van de eerste stap: het realiseren van woningbouw in deelgebied B.

Samenhang met omgeving Bikelife

Recentelijk is de bebouwing ten noorden van het plangebied afgebrand. Dit gebied zal door de eigenaar worden herontwikkeld in een eigen tempo en koers. Desondanks vraagt deze herontwikkeling afstemming met de ontwikkeling van deelgebied B. Daar gaan we in deze ontwikkelvisie ook op in.

Ontwikkelvisie en uitvoering

De daadwerkelijke invulling en opzet van het gebied zal tot stand moeten komen in samenwerking met een marktpartij die de realisatie op zich zal nemen. Deze ontwikkelvisie geeft de kaders voor de invulling vanuit stedenbouwkundig perspectief. Insteek van het kader is dat bij het daadwerkelijk ontwerp van de woonbuurt vanuit één totaalfilosofie en een ontwerpidee wordt gedacht. Dit totaalbeeld wordt doorvertaald in een samenhangend geheel van stedenbouw, architectuur en openbaar gebied.



Perspectief voor de Vrijetijdsboulevard
door: De Zwarte Hond

2. GEBIED

Esdorp

Roden ligt op een plaatselijke verhoging in het landschap op de rand van het Drents Plateau. Van oorsprong is het een agrarische nederzetting aan de rand van het beekdal van het Peizerdiep, met meerdere essen rond het dorp en de heide en bossen ten zuiden en ten (noord)westen van de huidige kern.

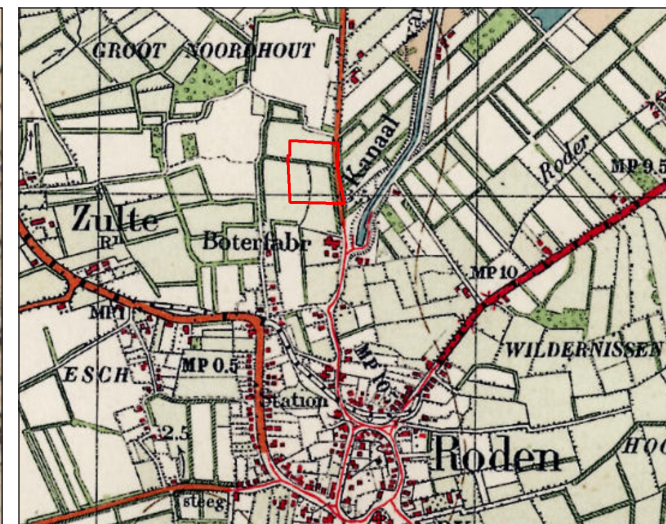
Het oorspronkelijke Roden, of Roon, bestaat, net als vele andere esdorpen, uit een verzameling boerderijen met de daarbij behorende schuren en schaapskooien en een dubbele brink.

Tussen 1850 en 1940 maakt Roden een zeer sterke groei door, door verdergaande verdichting binnen de kern, maar ook door het groeien langs de uitvalswegen, zoals de Kanaalstraat. Het graven van de Rodervaart geeft Roden een goede verbinding over het water met de stad Groningen. Ter plaatse van de huidige Kampeerhal, ligt bij de zuivelfabriek destijds de haven van het dorp.

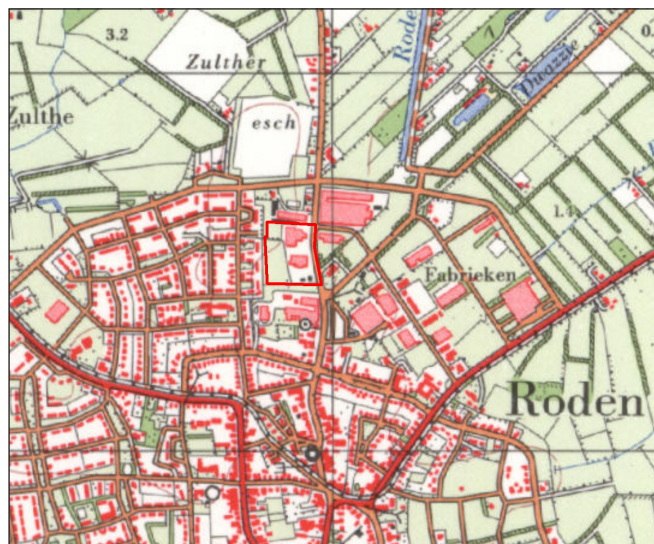
Het agrarische karakter van Roden neemt in die tijd sterk af. Na de Tweede Wereldoorlog zet deze ontwikkeling zich door. Het dorp groeit uit tot een van de grootste kernen van de provincie Drenthe. De aanleg van industrieterreinen, de bouw van enkele grote woonwijken en nieuwe winkelvoorzieningen maken van Roden heden ten dage een geliefd forensendorp, niet in de laatste plaats vanwege de kwaliteiten van de omgeving.



1900



1930



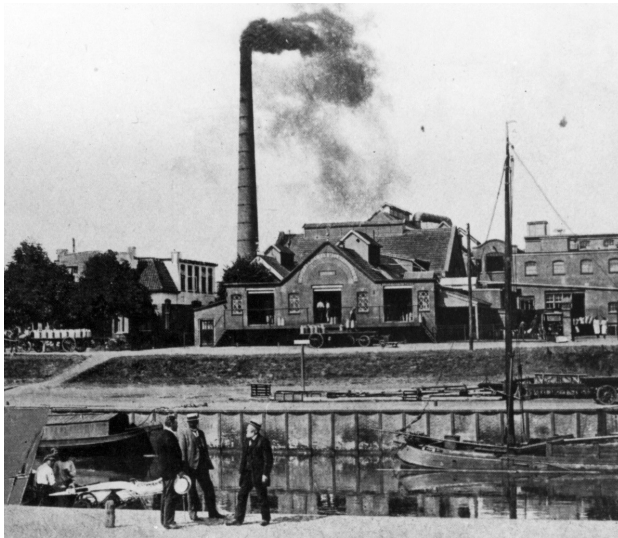
1970



2020



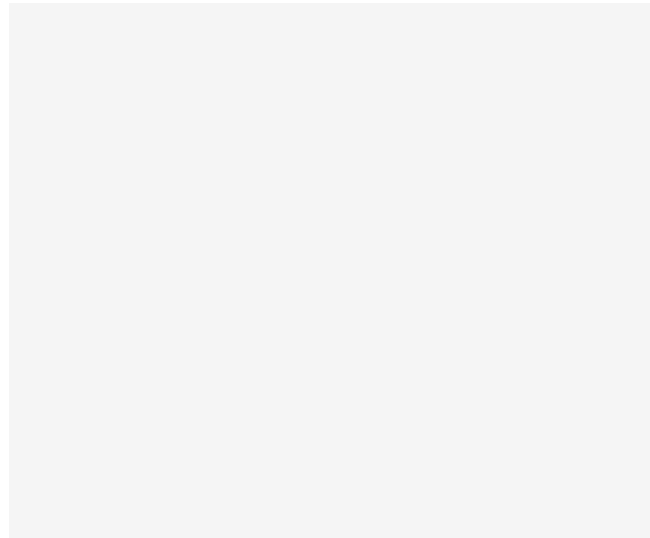
*De haven van Roden in 1925
bron: Historische Vereniging 'Roos'*



*Historische foto van de Zuivelfabriek
bron: Wikipedia*



*Foto Kanaalstraat richting het centrum (2020)
bron: BügelHajema Adviseurs*



*Foto Kanaalstraat ter hoogte van de Kampeerhal en het plangebied (2020)
bron: BügelHajema Adviseurs*

Kanaalstraat

De Kanaalstraat is een belangrijke toegangsroute richting het dorpscentrum. De westzijde van de Kanaalstraat wordt begeleidt door bomen in de verharding. De straat is divers van aard met een aantal knikken in het verloop van de weg. Aan het eerste deel vanaf de rotonde bij de Ceintuurbaan Noord zijn staan aan weerszijden bedrijven en magazijnen met een verschillende vormgeving en uitstraling. Er is veel parkeer-ruimte rondom, hier en daar een strook gras (intensief beheerd). Bij de eerste knik bevindt zich het plangebied aan de westzijde. Aan de overzijde is Kampeerhal Roden gesitueerd. De rooilijnen van de bedrijven verspringen t.o.v. de Kanaalstraat, resthoeken zijn vooral ingevuld met parkeer-ruimte of verharding. Ter hoogte van de tweede knik wijkt de bebouwing naar buiten en is een groot driehoekig parkeerterrein. De plint en entree van de Kampeerhal en andere winkels en outlets zijn hieraan gepositioneerd. Een alzijdig horecapaviljoen ligt centraal in dit gebied, vrij dicht op de rijbaan. Aan de overzijde is een tankstation met daarnaast de oude zuivelfabriek. De gevels van de panden aan de Kanaalstraat zijn gemoderniseerd en hebben een winkelfunctie gekregen. De achterste delen van het pand, en in het bijzonder de voormalige zuivelfabriek, hebben nog hun oorspronkelijke karakter. Na dit bedrijvige deel van de Kanaalstraat wisselen richting het centrum woningen en bedrijven elkaar af.

Plangebied (Deelgebied B)

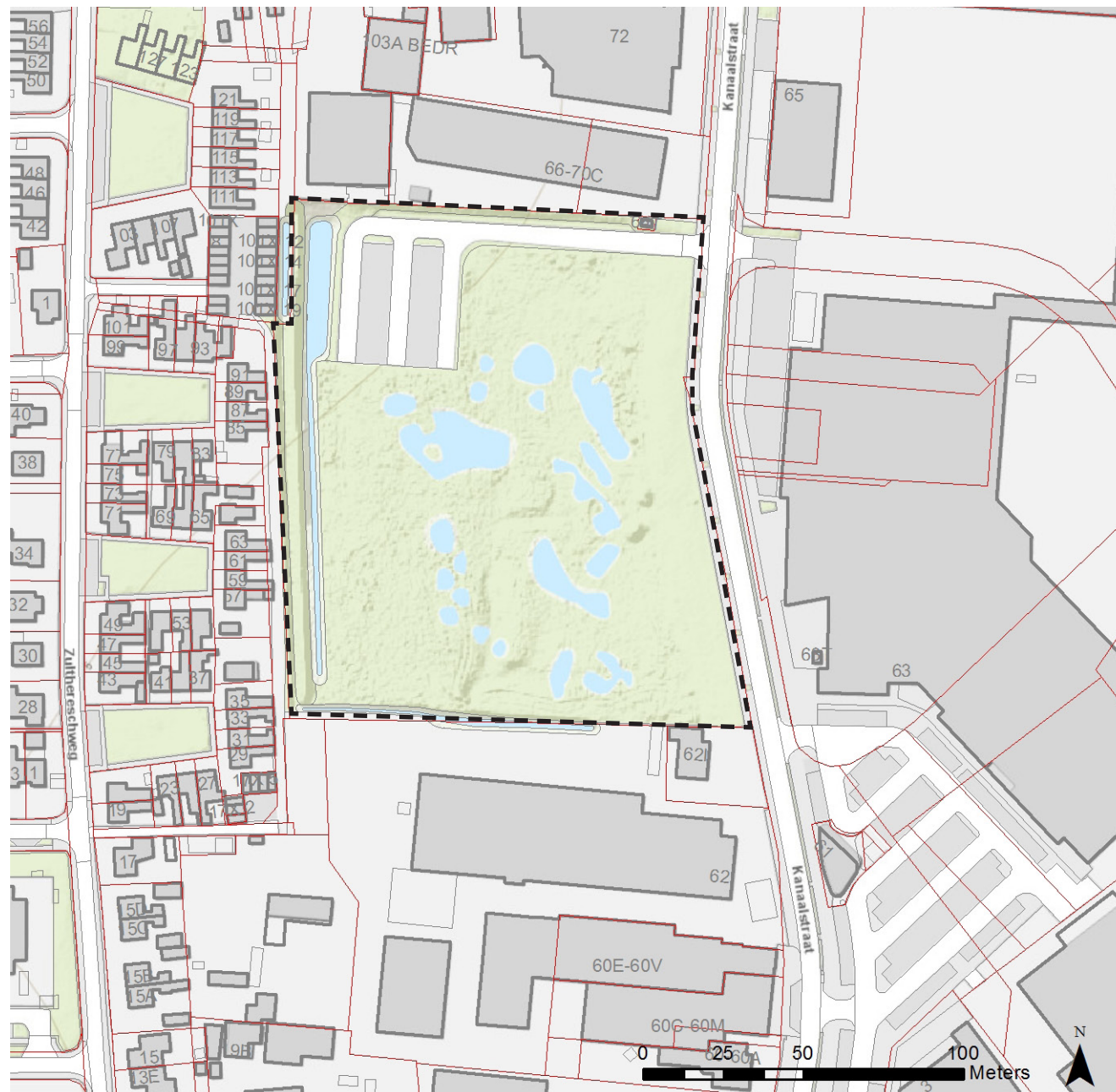
Het plangebied maakt onderdeel uit van de bedrijvigheid die aan de Kanaalstraat is ontstaan, in eerste instantie na aanleg van de haven. Na demping van de haven verschuift het accent van industrie naar meer commerciële bedrijvigheid. De komst van de Vrijbouter, nu Kampeerhal, geeft de ontwikkeling van het gebied een enorme boost.

In het plangebied is lange tijd Roden Staal gevestigd. Later is het bedrijf verhuisd naar Drachten en is de grond braak komen te liggen. Op dit moment is er een tijdelijke fietscrossbaan aangelegd. Ook is op het voorste deel van het terrein een tijdelijke parkeerstrook aangelegd voor bezoekers van de Kampeerhal.

Het gebied ligt naast de voormalige zuivelfabriek, nu Fitnesscentrum, en Buiten. Aan de noordzijde staat het recent afgebrande pand van een fietsenwinkel. De westzijde wordt begrensd door de woningbouw aan de Zulthereschweg. Opmerkelijk is het hoogteverschil aan die zijde. Een forse grondwal van zo'n 2 meter scheidt de woningen van de Zulthereschweg van het plangebied.

Als onderdeel van het Ruimtelijk Kader Roden is verkend wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw in dit deel van Roden. Het plangebied is daarin onderscheiden als 'deelgebied B'. Deelgebied B is een braakliggend terrein van circa 215 are.

Het weergegeven plangebied van Deelgebied houdt nog geen rekening met de verlegging/ uitbuiging van de Kanaalstraat (project ruggengraat uit 'gebiedsperspectief VTB') in westelijke richting. Deze gronden behoren formeel niet bij Deelgebied B. Als rekening gehouden wordt met de uitbuiging van de Kanaalstraat, dan wordt de oppervlakte van Deelgebied B circa 197 are.



Kaart van huidige situatie plangebied e.o. en kadastrale grenzen
bron: Arcgis Maps



Foto noordrand van het plangebied. Een smalle groenstrook scheidt de kavels
bron: BügelHajema Adviseurs



Foto westrand. Het plangebied wordt met een brede greppel en een grasdijkje begrensd t.o.v. naastgelegen wijk (Zulthereschweg)
bron: BügelHajema Adviseurs



Foto zuidrand. Een dichte compacte groenstrook scheidt het plangebied van het naast gelegen bedrijventerrein.
bron: BügelHajema Adviseurs



Foto zicht op de noordrand van het plangebied
bron: BügelHajema Adviseurs



Foto aansluiting op de achtertuinen van de woningbouw in de noordwesthoek
bron: BügelHajema Adviseurs



Foto aansluiting op de achtertuinen van de woningbouw in de zuidwesthoek van de Zulthereschweg
bron: BügelHajema Adviseurs

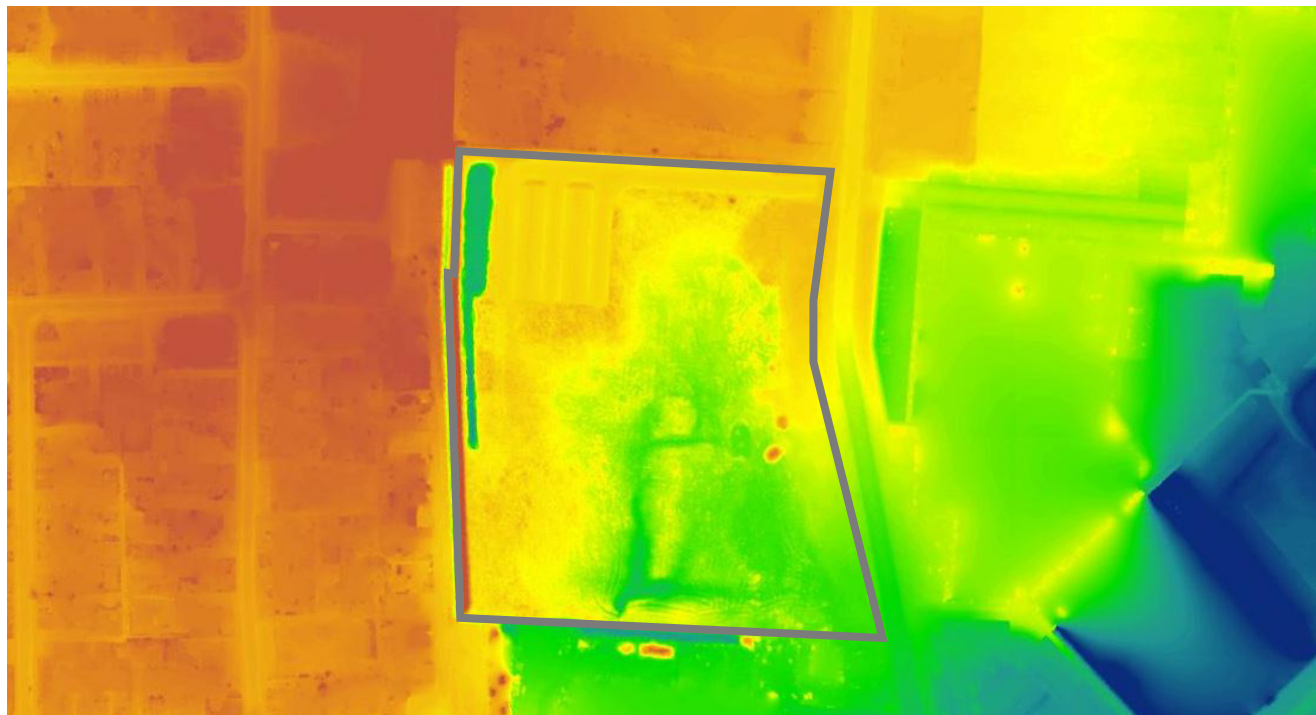
De randen van Deelgebied B

Deelgebied B is een helder afgebakend gebied met vier randen. Het gebied is georiënteerd op de Kanaalstraat. Aan deze zijde is het gebied ontsloten en zijn er geen fysieke barrières. Aan zowel de noordzijde als de zuidzijde zijn bedrijven gelegen en zijn de kavelgrenzen relatief gesloten. Aan de noordzijde wordt het onlangs afgebrande BikeLife begrensd met hekwerk en daartegen een smalle groenstrook. Aan de zuidzijde bevindt zich een grote loods waarin Buiten Roden (dierenwinkel) zich bevindt. Dit kavel wordt begrensd door een greppel met daarlangs opgaande beplanting.

De westzijde is in de huidige situatie een open achterzijde. Er is goed zicht op de achterkanten, -tuinen en -schuurtjes van de naastgelegen buurt. Deze buurt met kleinschalige woningbouw is één tot twee meter hoger gelegen. Een brede greppel en een lage met gras begroeide grondwal begrenst het gebied en maakt dat er alleen ontsluiting voor voetgangers vanuit de hoeken mogelijk is. Hier en daar zijn er in de groenzone struiken geplant.

Natte zones

Zichtbaar op de hoogtekarte en in de huidige situatie is dat het plangebied een verzamelpunt is van hemelwater in de omgeving. Met greppels aan de randen wordt dit ondervangen. Het plangebied is echter dermate groot dat vrijwel het gehele plangebied drassig is.



Hoogtekarte van het gebied. De naastgelegen wijk aan de Zulteresweg ligt 1 tot 2 meter hoger. Ook het noordelijk gelegen bedrijventerrein ligt hoger.

bron: AHN viewer



De westrand van Deelgebied B. De wijk aan de Zulteresweg ligt hoger en achter een lage grondwal. Het water van de hoger gelegen gebieden verzamelt zich in de watergang op de foto.

foto: Bügelhajema Adviseurs

3. PROGRAMMA EN RANDVOORWAARDEN

Woningbouw

Al enige tijd staat de woningmarkt in Roden onder druk. De overloop vanuit de stad Groningen is ook in Roden merkbaar. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Tegelijkertijd zijn we als gemeente gehecht aan ons landelijk gebied. Daarom zoeken we allereerst naar plekken binnen het bebouwde gebied waar woningbouw gerealiseerd kan worden.

Voorliggend plangebied ligt dichtbij het centrum van het dorp, maar ook dichtbij de ontsluitingswegen. Het gebied ligt al lange tijd braak. In het ontwikkelingsperspectief voor de Vrijtijdsboulevard is het gebied daarom aangemerkt als potentieel woongebied.

Doelgroepen

Roden is een echt forenzendorp. Veel inwoners werken in Groningen. De goede verbindingen via de weg, de steeds verder optimaliserende openbaar vervoerverbindingen en de fraaie fietsroutes naar Groningen via de Onlanden maken Roden een aantrekkelijk woondorp voor forenzen. Roden kent ook een flink aandeel 'echte Roners'. Veel inwoners voelen zich thuis en veel inwoners (jong en oud) willen graag in Roden blijven wonen.

Behoeftes?

De nieuwe woonbuurt aan de Kanaalstraat moet voorzien in een woonbehoefte. Daarom ligt de focus op grondgebonden woningen voor starters, jonge gezinnen en/of stellen. Een gemêleerde woonbuurt voor jong en oud. Grondgebonden bij voorkeur, omdat het aandeel appartementen relatief groot is in het centrum.

Programma

We richten ons op ca. 70 woningen in verschillende typen. De precieze aantallen moeten blijken bij de invulling van het gebied. Een goede balans tussen kavels en open-

baar gebied staat voorop, meer dan een kwantitatieve doelstelling in aantal woningen. Voor de bebouwing langs de Kanaalstraat valt te denken aan een mix van stadsvilla's, lofts en kleine appartementen. Een alternatief kan stedelijke rijwoningen zijn.

Fiets- en speelvriendelijke buurt

De buurt ligt nabij het centrum en het busstation. De bereikbaarheid van de buurt met het OV is goed. Onderzoek leert dat inwoners van Roden een groot aandeel innemen in het aantal forenzen dat op de fiets (speed pedelec) naar Groningen gaat.

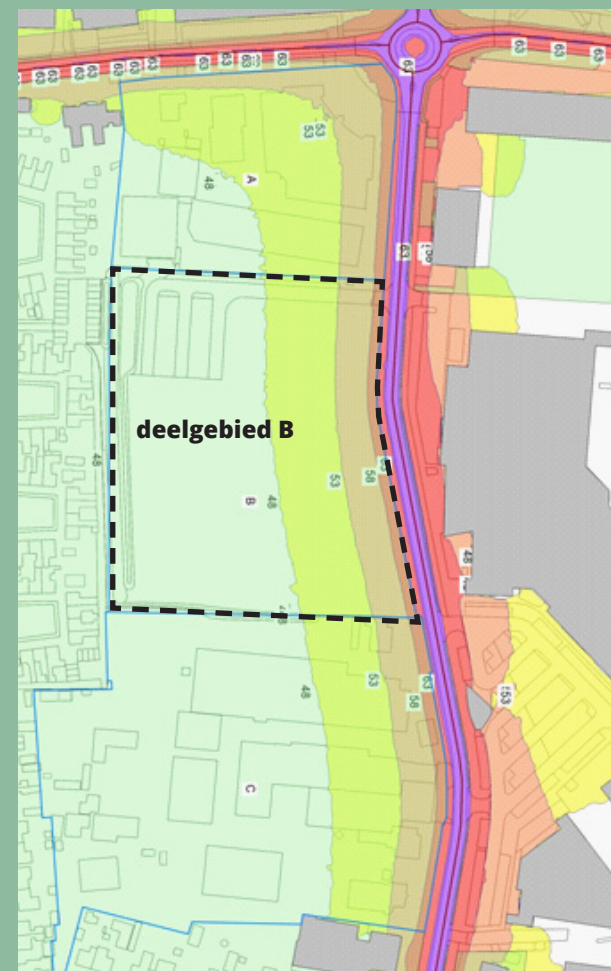
Voor deze buurt zetten we daarom in op een binnendorps karakter met vooral ruimte voor groen, ruimte om te spelen en goede voorzieningen en verbindingen met de fiets. Dat betekent ook dat we ons richten op minimale voorzieningen voor de auto: in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen erf en een beperkt aantal plekken in de openbare ruimte. Zo blijft er ook voldoende ruimte om het groene karakter te realiseren.

Groen en water

Het plangebied moet ruimte geven aan voldoende plek voor groen- en watervoorzieningen. Door de gemeente is een stresstest uitgevoerd: voor extreme neerslag en hitte. In beide gevallen biedt het plangebied uitkomst. Door voldoende watervoorzieningen kan het teveel aan water via het plangebied worden afgevoerd naar de naastgelegen sloot. In tijden van hitte is vooral het voorterrein van de Kampeerhal een risico. Voldoende groen in de nabijheid kan verkoelend werken.

Geluid

Het plangebied ligt aan de Kanaalstraat, een weg waar zo'n 5000 motorvoertuigen per dag passeren. De bouw van woningen moet binnen de maximale grenswaarde van 55 dB blijven.



Kaart geluidscontouren (akoestisch onderzoek bestemmingsplan)

4. PRINCIPES

Ruimtelijk kader Roden

Om de diverse grote en kleine ontwikkelingen die zich nu afspelen in en rond het centrum van Roden in een breder perspectief te zetten en ervoor te zorgen dat het geheel meer is dan de optelsom van de losse ontwikkelingen, is een ruimtelijk kader voor Roden ontwikkeld. *'We streven naar een ruimtelijke samenhang om de identiteit van Roden als geheel een impuls te geven'* (gemeente Noordenveld dd. 29 juni 2018).

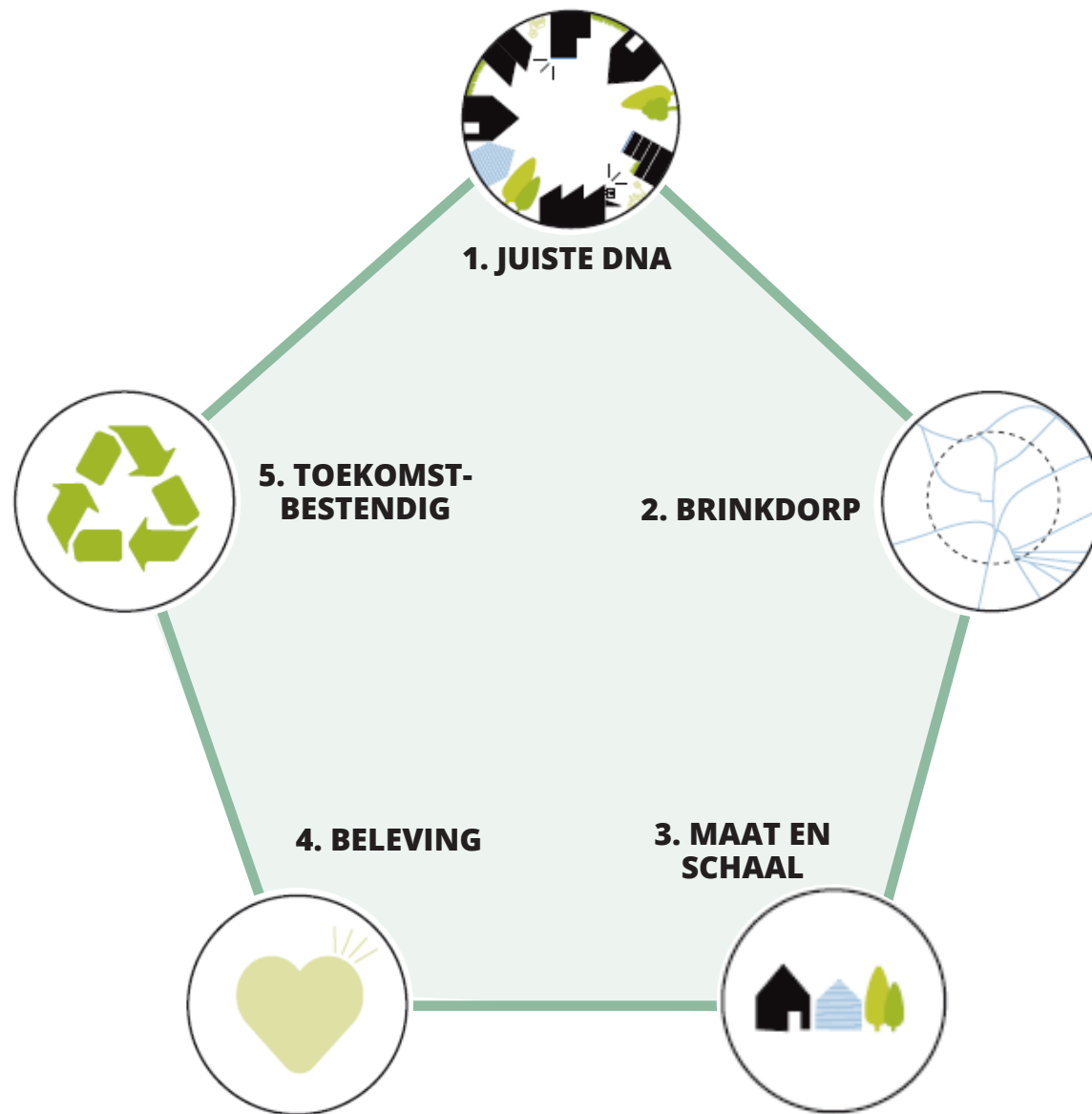
In dit ruimtelijk kader zijn 5 principes benoemd die bij elke ontwikkeling een rol moeten spelen. En daarmee dus ook voor 'deelgebied B'.

De ruimtelijke principes zijn:

1. Juiste DNA
2. Brinkdorp
3. Maat en schaal
4. Beleving
5. Toekomstbestendig

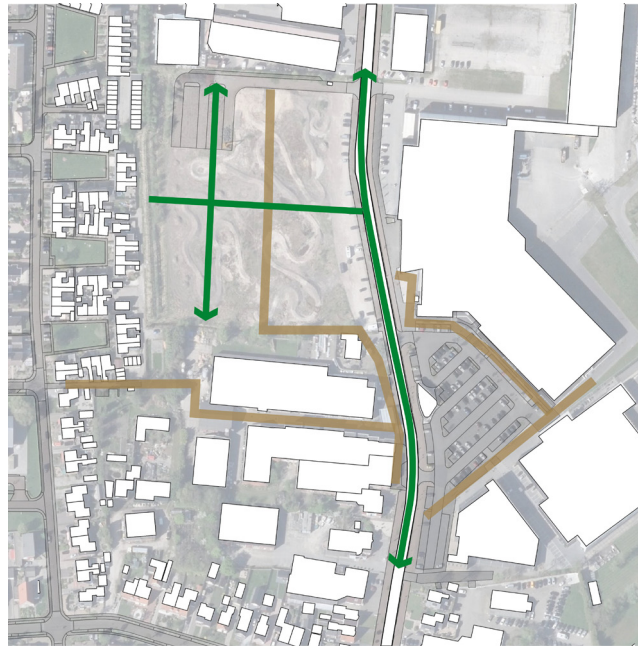
Aan de hand van deze principes brengen we in beeld:

- wat het huidige karakter van het deelgebied en omgeving is, en;
- welke kansen er liggen om aan de hand van deze principes de gewenste woningbouw te ontwikkelen in het gebied.





De oude zuivelfabriek valt nauwelijks op
foto: Bügelhajema Adviseurs



Wensbeeld: informeel netwerk dat de omgeving verbindt en dooradert.
Mix van groene plinten, stegen, lanen en wadi's.



4.1 JUISTE DNA

Het juiste DNA: nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij het karakter van het gebied.

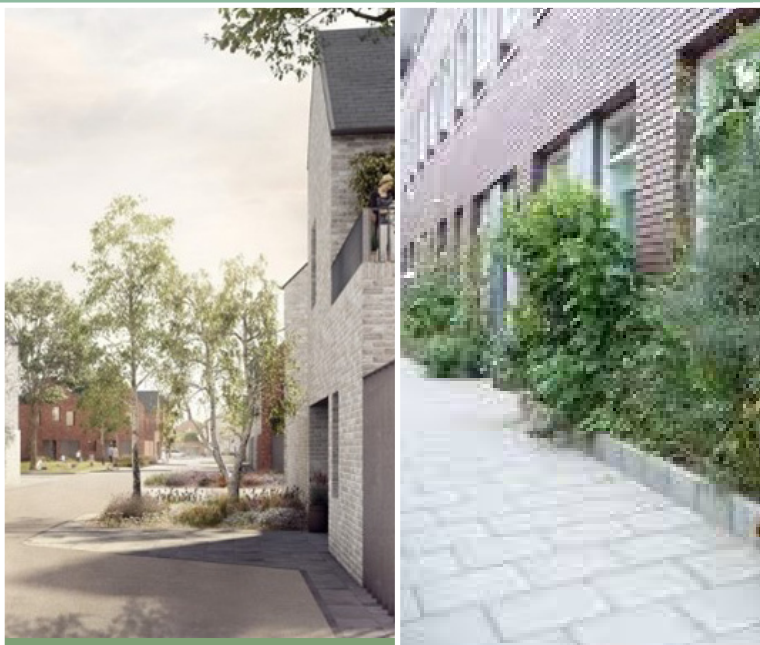
Er zijn nu veel grote bedrijven met moderne uitstraling gevestigd aan de Kanaalstraat. De oude zuivelfabriek bestaat nog steeds en neemt een bijzondere plek in de geschiedenis van Roden. De fabriek is echter nauwelijks herkenbaar en de commerciële gevels zijn anoniem van karakter.

Wensbeeld

De nieuwe woonbuurt ligt temidden van bedrijven en winkels. Dat betekent dat de woonbuurt maar ten dele haar karakter kan ontlene aan de omgeving. De inzet is er daarom op gericht om de buurt een eigen, herkenbaar karakter te geven.

Maar de buurt verbindt zich wel met de omgeving. Het wensbeeld is een informeel netwerk met een mix van groene plinten, stegen, lanen en wadi's. Dit netwerk verbindt de buurt met de omgeving, maar verbindt ook, in de lijn van het perspectief voor de Vrijtijdsboulevard, de bestaande gebouwde omgeving tot een samenhangend geheel.

Voor deelgebied B betekent dit een DNA gericht op de voetganger en fietser. Het wordt opgebouwd vanuit een netwerk van kleinere landschapsstructuren. De groene ruimtes vloeien in elkaar over door het toepassen van royale groenzones met bomen in volle grond of wadi's en veel gevelgroen. Dit maakt dat je kunt spelen met straatbreedtes en type bebouwing, zonder het groene karakter te verliezen.





4.2 BRINKDORP

Brinkdorp: nieuwe ontwikkelingen vergroten het karakter als brinkdorp: groen tot in de haarvaten van het dorp.

Kenmerkend voor een esdorp zijn de groene brinken en de sterke verweving van het dorp met het buitengebied. De Kanaalstraat is van oudsher één van die verbindingen tussen het centrum van het dorp en het landelijke gebied. Aan de Kanaalstraat is te zien wat op andere plekken in Roden ook zichtbaar is: het groene karakter stopt als je dichterbij het centrum van het dorp komt.

Door een praktische en functionele inrichting van de openbare ruimte is van een groen karakter van de Kanaalstraat niets terug te vinden. Er is veel verharding, er staan kleine bomen in krappe boomspiegels. Auto's domineren het straatbeeld.

Wensbeeld

De Kanaalstraat moet een groene hoofdstructuur zijn die stevige groene plekken verbindt. Het nieuwe woongebied ligt dan aan een groene laan. Het groene karakter verzacht de stevigheid en stenigheid van de bedrijven rondom.

Op de plek waar veel van de informele structuren samenkomen is ruimte om een groene plek ("brink") te maken. Deze plek wordt een van de groene schakels in het netwerk van Roden en vergroot de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit van de Kanaalstraat.



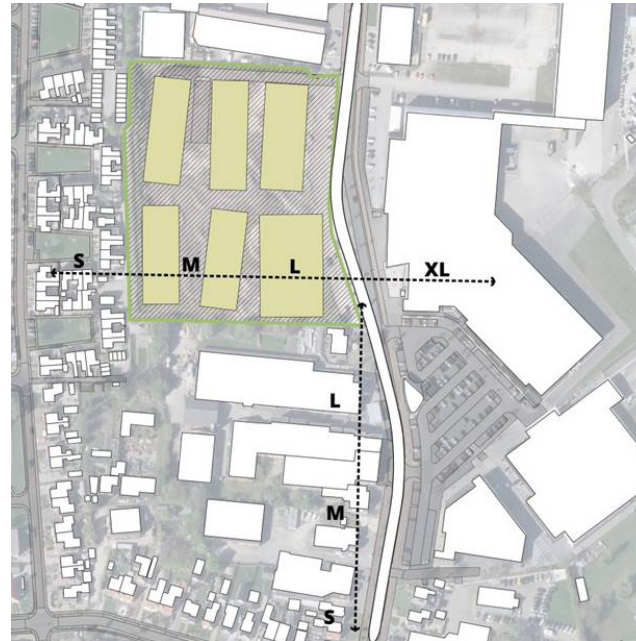
*De Kanaalstraat is vooral stenig van karakter, bomen staan niet in volle grond wat kenmerkend is voor een esdorp.
foto: Bügelhajema Adviseurs*



Wensbeeld: De Kanaalstraat als groene hoofdstructuur met centraal gelegen een groene 'brink'. Groene plekken aan de Kanaalstraat!



referentie wensbeeld



Er is groot contrast tussen de forse omvang van bedrijven en de dorpsse woningen in omgeving Kanaalstraat
foto: Bügelhajema Adviseurs

Wensbeeld: Aan de Kanaalstraat forse bouwvolumes die passen bij de oude zuivelfabriek en omliggende bedrijven. In de 'binnenwereld' gangbare dorpsse woningbouw. Schaalsprong maken!

4.3 MAAT EN SCHAAL



Maat en schaal: nieuwe ontwikkelingen passen bij de maat en schaal van het gebied en van de omgeving.

Langs de Kanaalstraat staat een traditionele kapwoning met een lage goot naast een groot bedrijfsgebouw met een rechte gevel van meer dan 10 meter hoog. De schaalsprong in deze noord-zuid richting is groot. Dit geldt ook voor de oost-west richting over het deelgebied B heen. De bestaande woonbuurt aan de Zulthereschweg is compact en kleinschalig van opzet. Aan de oostzijde van het woongebied staat de Kampeerhal: misschien wel het grootste gebouw van de Kanaalstraat. Een subtiele overgang in maat en schaal ontbreekt.

Wensbeeld

Deelgebied B sluit in maat en schaal aan op enerzijds de bebouwing aan de westzijde en anderzijds op de bebouwing aan de overzijde van de Kanaalstraat. Dat vraagt om een geleiding in bebouwing in het deelgebied. Extra ruimte aan de Kanaalstraat ter hoogte van de Kampeerhal biedt de mogelijkheid om een geleidelijke overgang te maken tussen het bedrijf en de woningen. Nieuwe groenstructuren en passende stedenbouw brengen de bestaande gebouwde omgeving en nieuwbouw tot een samenhangend geheel.

Voor deelgebied B betekent dit een opbouw in twee delen. Door stevige blokken te positioneren die in maat en schaal overeenkomstig zijn aan de oude zuivelfabriek (maat L) wordt er een ruimtelijke relatie gelegd met de industriële/bedrijfsmatige omgeving en de maat en schaal daarvan (maat XL). De 'binnenwereld' maakt een schaalsprong naar gangbare woningbouw (maat M).

XL

L



M



4.4 BELEVING

Beleving: nieuwe ontwikkelingen zorgen ook voor nieuwe verblijfskwaliteit.

Typisch dorps is de verblijfskwaliteit: een bankje op een overhoek, een speelveldje tussen de bomen.

De nieuwe woonbuurt ligt in een omgeving die functioneel is ingericht. Veel parkeerterreinen en verharding domineren het straatbeeld. De grasbermen zijn smal. De bomen staan in verharding en hoogteverschillen zijn met kadeblokken opgelost. Ruimte om even te zitten is er niet. Het terras van het architectonisch fraaie snackpaviljoen bevindt zich tussen de geparkeerde auto's. Hiermee is het ondanks de zonnige en gunstige ligging geen aangename verblijfsplek.

Wensbeeld

In en rond de nieuwe woonbuurt ontstaat nieuwe verblijfskwaliteit, waarbij het groen het beeld domineert. Een nieuwe brink rond het paviljoen verbindt de woonbuurt en de bestaande bebouwing. Dit kan een nieuw centraal hart worden van de Kanaalstraat.

Voor deelgebied B betekent dit een groene dooradering van de buurt: in de straten en langs de randen. Deze vergroening is passend bij de maat en schaal van de architectuur en verbindt de buurt met omliggende structuren.

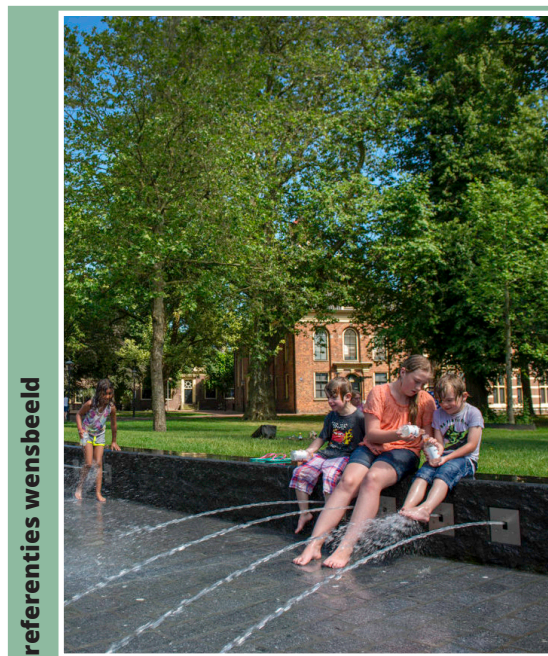
Door 'het achterom' aan de westzijde als groenzone maat en openbaarheid te geven krijgt zowel de nieuwe woonbuurt als de woningbouw aan de Zultereschweg een gezamenlijke 'achtertuin'. Deze natuurlijke zone kan een informele en avontuurlijke noord-zuid route voor voetgangers zijn.



Er zijn weinig aangename verblijfsplekken in de omgeving van de Kanaalstraat. Parkeerterreinen en verharding domineren het straatbeeld. foto: Bügelhajema Adviseurs



Wensbeeld: Er worden nieuwe groene verblijfsplekken gemaakt en groenstructuren dooraderen het gebied. Een groen straatbeeld.



referenties wensbeeld



Hemelwater wordt niet bovengronds afgekoppeld. Buitenruimtes zijn verstenigd en bomen krijgen niet de juiste groeicondities.
foto: Bügelhajema Adviseurs



Wensbeeld: Flexibiliteit in woningen en woningbouw. Daarnaast het gebied vergroenen met bovengrondse hemelwaterberging en bomen in de volle grond.

4.5 TOEKOMST-BESTENDIG



Toekomstbestendig: nieuwe ontwikkelingen zijn flexibel in programma, klimaatadaptief en duurzaam.

Onze wereld verandert steeds en steeds sneller. Niets is altijd voor 'de eeuwigheid'. Dat vraagt dat nieuwe ontwikkelingen ruimte bieden om bij te kunnen sturen, flexibiliteit bieden in bijvoorbeeld woningtypologieën.

Daarnaast is een duurzame inrichting van het openbaar gebied een voorwaarde om ruimte te kunnen bieden aan de gevolgen van de klimaatverandering: extreme neerslag, maar ook langdurige droogte en hitte.

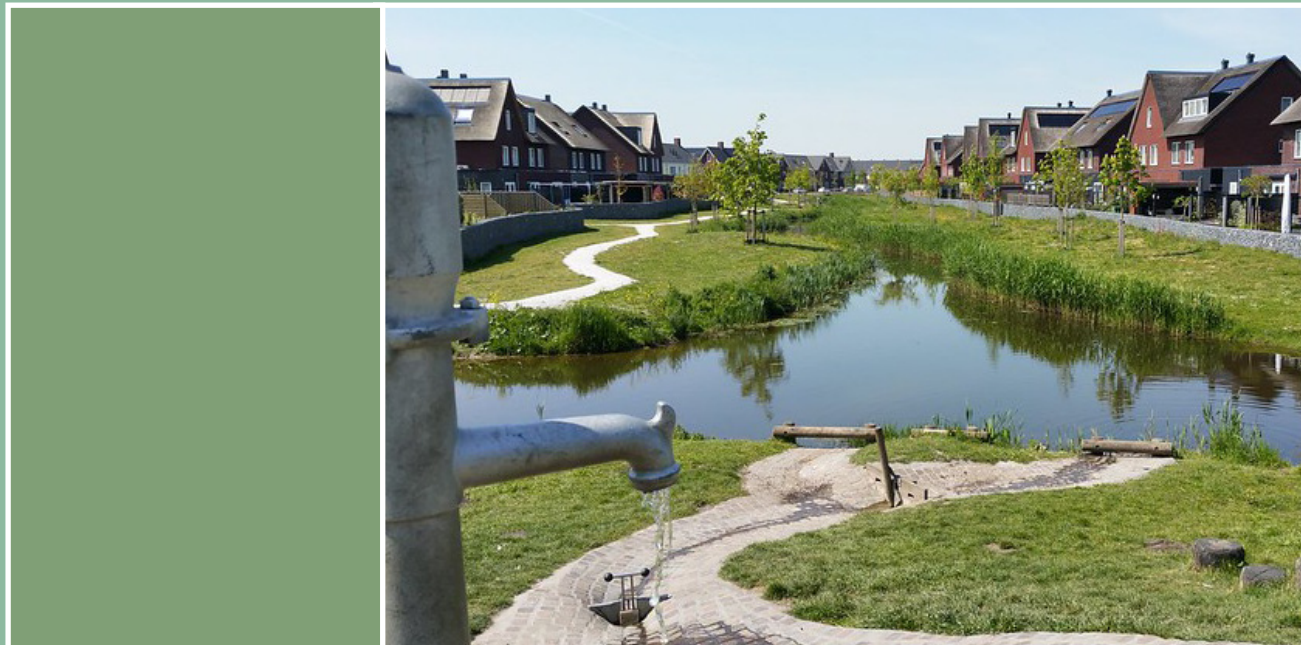
De Kanaalstraat en het plangebied heeft nu al een probleem met de afwatering van het hemelwater.

Wensbeeld

De Kanaalstraat wordt diverser. Ze krijgt meer verblijfskwaliteit en er komen meer woningen. Het gebied raakt verder vergroend en minder versteend, bijvoorbeeld door meer gebruik te maken van open verharding voor parkeerplaatsen en meer bomen in volle grond. Gevels van gebouwen kunnen verder vergroend worden.

Voor deelgebied B betekent dit flexibiliteit in woningen en woningbouw.

De groene dooradering met een royale groenzone door het midden, langs de westrand en ostrand maakt dat hemelwater waar mogelijk bovengronds afgekoppeld wordt en kan infiltreren in volle grond. De groengebieden zorgen voor een gezond en prettig buitenklimaat en geven ook veel aanleiding voor sport en spelbeoefening.



5. VISIE

Bij de ontwikkeling van het plangebied liggen verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitdagingen voor. Het plangebied ligt tussen bedrijven, aan een belangrijke invalsweg en grenst aan een hoger gelegen woonwijk aan de westzijde. Bovendien heeft het gebied zelf nu geen karakter. Bij de ontwikkeling van het gebied kiezen we er daarom voor afstemming te zoeken bij de omgeving en van daaruit de woonbuurt een nieuwe, herkenbare identiteit te geven.

Dat doen we aan de hand van drie uitgangspunten:

1. Stevig front aan de Kanaalstraat en dorpse intimiteit in de woonbuurt;
2. Informele verbindingen naar alle kanten;
3. Een gezonde groene woonbuurt.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar stedenbouwkundige principes in de kaart op de volgende pagina en naar sfeerbeelden voor verschillende locaties in het plan.

Stevig front en dorpse intimiteit

Langs de Kanaalstraat is de ruimte, de maat en de schaal aanwezig om een stevig en representatief bebouwingsfront te maken (maximaal 3 bouwlagen). De woningen hebben geen (ruime) voortuin, wel een kleine 'stoep' of groen geveltuintje. Tussen deze bebouwing en de Kanaalstraat ligt een groene zone. Dit gebied heeft een parkachtig verblijfskarakter waar niet geparkeerd wordt.

De woningen zijn modern, individueel herkenbaar, maar refereren ook aan de markante zuivelfabriek. Deze stadswoningen grenzen aan het verblijfsgebied en zorgen samen met de bedrijfsgebouwen voor de ruimtelijke begrenzing van de Kanaalstraat.

De dorpse intimiteit zit in het gebied achter 'de eerste lijn'. Dit gebied heeft geen directe ruimtelijke relatie met de omgeving. Daarom willen we dat dit woongebied als een samenhangend hof wordt ontwikkeld met een eigen onderscheidende architectuur. Dit dorpse hof moet, naast (bijzonder) duurzaam, een veilige plek bieden aan jong en oud rond een groen, gezamenlijk buitenterrein.

Informele verbindingen

De nieuwe woonbuurt wordt vanaf de Kanaalstraat aan twee zijden ontsloten. Belangrijker dan deze wegverbinding zijn de informele routes in de buurt en tussen buurt en omgeving.

Deze informele routes leggen vanuit de woonbuurt de verbinding richting de Zulthereschweg, Ceintuurbaan Noord en de op termijn mogelijke woningbouw aan de zuidzijde van de woonbuurt. De verbindingen kunnen

niet in alle gevallen al gerealiseerd worden gelijktijdig met de ontwikkeling van deelgebied B. In de stedenbouwkundige opzet wordt er echter wel ruimte geboden en rekening gehouden met een fijnmazig netwerk van informele routes voor voetgangers en fietsers.

Een gezonde groene woonbuurt

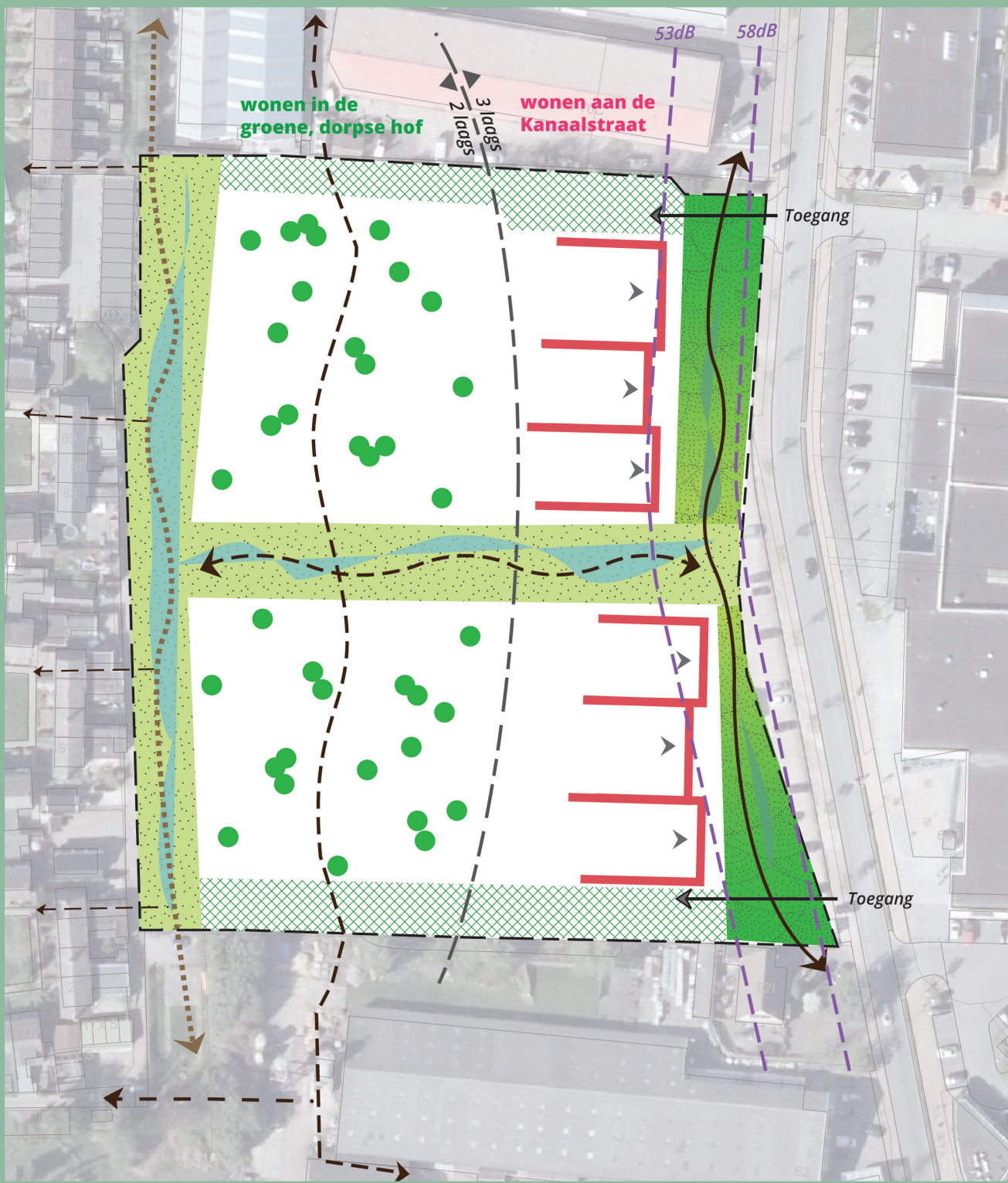
Het gebied wordt dooraderd en omringd door groen. De randen zijn groen als afscherming van de buurt van de omgeving en met groen wordt een aangenaam straatbeeld gemaakt.

In het hart van het gebied ligt een natuurlijke groenzone (oost-west)die zorgt voor doorzicht vanaf de Kanaalstraat naar de achterliggende hof. De groenzone biedt ook ruimte voor waterberging en afvoer van hemelwater.

Deze groenzone komt uit in een achterliggend groengebied. Dit gebied vormt de scheiding met de woonwijk aan de Zulthereschweg. Hiermee kan dit gebied ook een uitloopgebied worden voor de woonbuurten aan die zijde. De groenzone kan op termijn worden doorgetrokken in zuidelijke en noordelijke richting en daarmee een continue en verbindende lijn zijn tussen de verschillende deelgebieden.

De hof oriënteert zich rond een centraal groengebied als voorterrein voor de woningen.

Ook langs de Kanaalstraat ligt een brede groenstrook. Deze strook heeft een representatief en parkachtig karakter.



Legenda

Legenda

-  Plangebied: Deelgebied B
-  Groenzones als openbare 'voortuin'
-  Landschappelijke groenzones: natuurlijk en ruig van karakter
-  Wateropvang en -berging
-  Groene (zij)straten
-  Informele route voor voetgangers langs de Kanaalstraat
-  Informele route voor voetgangers en fietsers oost-west en noord-zuid
-  Avontuurlijke route
-  Doorsteekjes naar naastgelegen buurt
-  Stevig front aan de Kanaalstraat
-  Dorps wonen in de groene hof
-  Schaalsprong tussen industrieel en dorps karakter door aantal bouwlagen
-  Toegang tot Deelgebied B voor autoverkeer
-  Geluidcontouren langs Kanaalstraat

5.1 WONEN AAN DE KANAALSTRAAT

De Kanaalstraat is een van de belangrijkste uitvalswegen van Roden. Het gebied kent een rijke geschiedenis: de zuivelfabriek, de gedempte haven en een bedrijf met verhaal en positie in Noord-Nederland: de Kampeerhal. Het oorspronkelijk industriële karakter mag een moderne vertaalslag krijgen om ook de aansluiting te vinden met de eigentijdse bebouwing aan de overzijde van de Kanaalstraat. Tegelijkertijd vraagt het gebied meer menselijke maat om een passende overgang naar het woongebied te maken. Dat kan door het straatbeeld te verzachten met veel groen en geleding in gevelarchitectuur. Daar waar gewoond wordt staat het 'verblijven' centraal en niet het autoverkeer. Belangrijk is een goede korrelgrootte van de bebouwing die in hoofdvorm kan variëren.



Passende korrel, variatie in hoofdvorm

Kwaliteiten die dit gebied moet bieden

Stedenbouw

- stevige voorzijde aan de Kanaalstraat, bebouwing 3 bouwlagen;
- bebouwing vormt een duidelijk front langs de Kanaalstraat;
- woningen met individuele uitstraling;
- moderne vertaalslag van het oorspronkelijk industriële karakter van de omgeving, bijvoorbeeld door passend materiaalgebruik als hout, staal en (bak)steen.

Openbaar gebied

- brede groenzone met verblijfskwaliteit tussen woningen en Kanaalstraat;
- een 'gastvrij' gebied voor de voetganger en fietser;
- (incidenteel) groen langs de gevels bij de woningen;
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht';
- hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds afgekopeld en infiltreert in groen;
- bomen eerste grootte in de groenzone tussen de woningen en Kanaalstraat.



5.2 WONEN IN DE HOF

In de kern van Deelgebied B woon je in de hof. Dorps wonen op (bijzonder) duurzame wijze in of rond een vooral groene buitenruimte. De woningen zijn passend bij een esdorp als Roden. Door beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn groene omgeving: het intieme hof waar gespeeld wordt en men elkaar ontmoet. Het is er veilig en autoluw.

Kwaliteiten die dit gebied moet bieden

Stedenbouw

- groene karakter van het gebied bepaalt het beeld;
- eigen dorpse, duurzame en herkenbare, samenhangende architectuur van de bebouwing;
- woningen zijn verwant aan elkaar, maar voldoende gevarieerd om te zorgen voor een gemixt en gemixt straatbeeld;
- woningen maximaal 2 bouwlagen met kap.

Openbaar gebied

- parkeren op eigen erf;
- hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen;
- openbaar gebied moet uitnodigen tot ontmoeten en spelen;
- de fiets hoort in het straatbeeld thuis.



5.3 BREDE GROENZONES

Dwars door het plangebied loopt van oost naar west een groenzone. Deze groenzone is een uitnodigende groene loper voor langzaam verkeer vanaf de Kanaalstraat de buurt in. Zij verbindt de meer stedelijke woningbouw aan de Kanaalstraat met de dorps hof en zorgt met de natuurlijke uitstraling voor continuïteit in deze overgang.

De groene loper gaat vloeiend over in de landelijke noord-zuid groenzone aan de achterzijde van het plangebied. Hier zijn hoogteverschillen, water, natuurlijke ruigte en avontuurlijke routes richting omliggende buurten (zoals centrum).

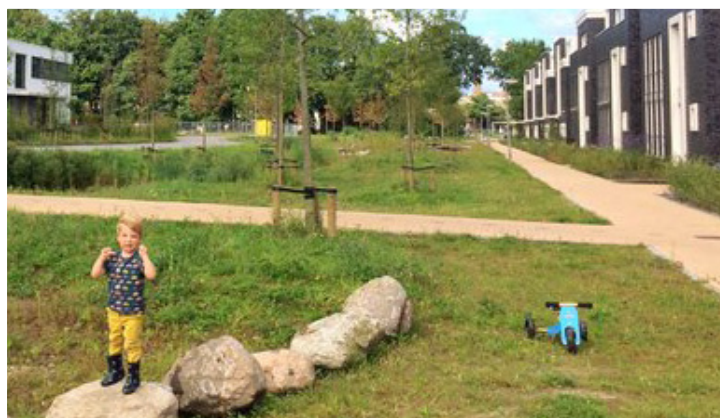
De groene zones bieden ruimte voor infiltratie van regenwater en het oppervlakkig afvoeren van weg- en dakwater, conform de aanbevelingen uit de uitgevoerde waterhuishoudkundige gebiedsanalyse (Arcadis). Ook helpen de groenzones bij verkoeling in tijden van hitte.

De noord-zuid groenzone aan de westzijde van het plangebied vormt op de langere termijn een doorgaande groenverbinding tussen de verschillende te ontwikkelen woonbuurten.

Kwaliteiten die het gebied moet bieden

Openbaar gebied

- natuurlijk karakter, met hoogteverloop, vloeiende overgangen en extensief beheer;
- gebruik van natuurlijke materialen in de openbare ruimte en architectuur;
- afgestemde overgang buitenruimte woningen en groenzone;
- ruimte voor waterberging;
- uitnodigen tot spelen en ontdekken.



5.4 DE RANDEN

De randen aan de noord- en zuidzijde zijn in de huidige situatie gesloten ten opzichte van de naastgelegen kavels. Op termijn kan de inrichting aan zowel de noord- als zuidzijde transformeren. Er wordt een groen straatbeeld gemaakt door het gebruik van bomen, hagen, gevelgroen en groenbestrating. Hemelwater kan dan goed infiltreren. Hierbinnen kunnen functies als parkeren, ontsluiting en ondergrondse containers worden opgelost.

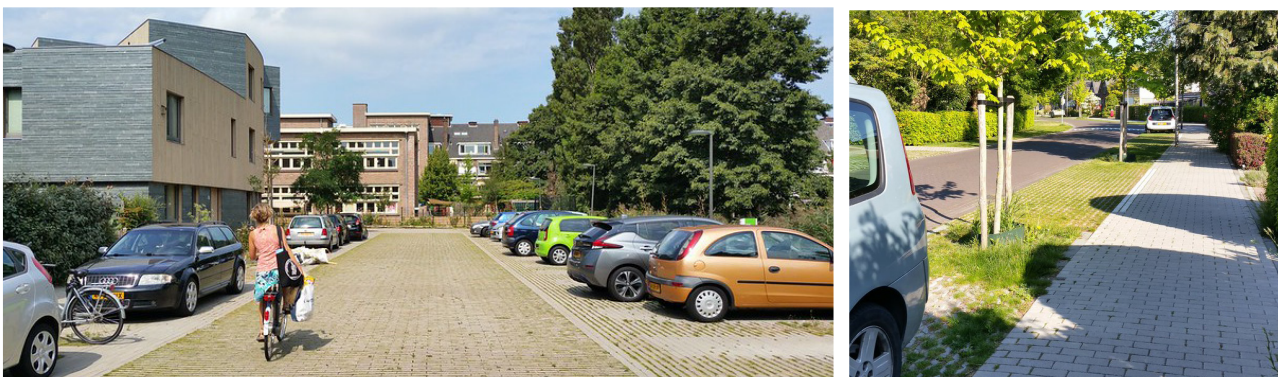
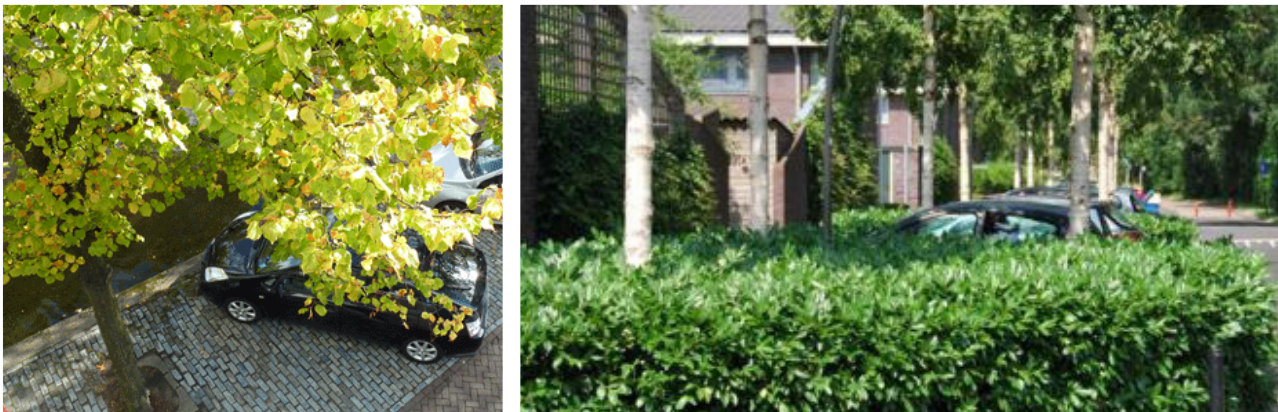
Kwaliteiten die de randen moeten bieden

Stedenbouw

- aangenaam samenspel van (zij)gevels en groen;
- visuele afscherming en afbakening van de woonbuurt;
- kop- of zijgevels van woningen hebben gevelopeningen en maken volwaardig deel uit van het totaalontwerp van de woning.

Openbaar gebied

- groene uitstraling (bomen, hagen, heesters);
- parkeren kan in (half)open verharding;
- parkeren zo veel mogelijk uit het zicht;
- eventuele ruimte voor parkeren op een logische manier ingepast in de groenstructuur.



5.5 VERKEER

Ontsluiting

De te ontwikkelen woonbuurt in deelgebied B is een eerste stap in een mogelijk verdere ontwikkeling van het gebied rond de Kanaalstraat.

De woonbuurt moet voor het autoverkeer op twee plekken worden ontsloten, om ook een afwikkeling van verkeer van latere woonbuurten mogelijk te maken.

In de buurt zelf staat het verblijfskarakter voorop. De straten zijn zo mogelijk autoluw (alleen bestemmingsverkeer) of zelfs autovrij.

Daarnaast is het van belang dat de nieuwe woonbuurt via voet- en fietspaden goed verbonden is met de directe omgeving. In de opzet van de buurt moet daarom ruimte zijn voor deze langzaam verkeersverbindingen, in ieder geval richting:

- Zulthereschweg;
- Ceintuurbaan-Noord
- eventuele nieuwe woonbuurten ten zuiden en noorden van dit deelgebied B.

Parkeren

Het plangebied ligt aan de Kanaalstraat in een gebied dat druk bezocht wordt. Het aantal verkeersbewegingen op de Kanaalstraat is flink en de parkeerdruk rond de Kampeerhal flink, vooral in de zomerperiode.

Belangrijk bij de ontwikkeling van het woongebied is dat deze nieuwe woningen geen extra parkeerdruk opleveren voor de omliggende buurten en het gebied rond de Kampeerhal. Omgekeerd geldt ook dat de woonbuurt niet bedoeld is als parkeerruimte voor bezoekers van de Kampeerhal.

De Kanaalstraat zelf is een drukke weg. Oversteekbewegingen worden zoveel mogelijk voorkomen. Daarom wordt allereerst ingezet op het

bundelen van parkeerplaatsen bij de Kampeerhal en het bieden van parkeergelegenheid voor de woonbuurt in de buurt zelf.

Het parkeren in de buurt zelf gebeurt op eigen erf of in het openbaar gebied in centrale parkeerkoffers. De plek van de parkeerkoffers is logisch gekozen en onderdeel van de totaalopzet van de buurt.

Parkeernorm

Normaal gesproken worden de CROW-richtlijnen gehanteerd bij de ontwikkeling van woonbuurten. Maar in deze woonbuurt wordt er ruimte geboden voor een experiment, ook gelet op de beperkte omvang van het gebied en het feit dat er voldoende ruimte moet zijn voor groen, waterberging en klimaatbestendigheid in het gebied.

Daarom wordt in dit gebied iets anders omgegaan met de parkeernormen. De woonbuurt ligt dichtbij het centrum en op korte afstand van de HUB bij het busstation. De woonbuurt ligt ook gunstig voor fietsroutes naar Groningen en door de Corona-pandemie zal er een nieuwe balans ontstaan tussen thuis werken en op kantoor. Dat zal in een forenzendorp als Roden tot andere verkeersbewegingen leiden.

In dit gebied wordt er daarom ruimte gegeven om te experimenteren met het parkeren. Iedere woning heeft in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen erf, bijvoorbeeld op de oprit, maar niet in de voortuinen. Voor 60% van de woningen die geen 2 parkeerplaatsen op eigen erf kwijt kunnen, wordt een parkeerplaats in openbaar gebied aangelegd.

Mocht nu blijken dat de parkeerdruk toch te hoog wordt in de buurt, zullen we een deel van het openbaar gebied toch geschikt maken om te parkeren, om zo alsnog te

kunnen voldoen aan de parkeernorm van het CROW (afhankelijk van het type woning en de CROW-richtlijnen, gemiddeld genomen 2 parkeerplaatsen per woning).

Het is belangrijk dat bij het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied op voorhand voldoende ruimte wordt gereserveerd/aangewezen waar deze eventuele omzetting naar parkeren mogelijk is.

Verkeerskundige randvoorwaarden:

Algemeen

- alle inrichting van verkeersruimten moet voldoen aan de richtlijnen van het CROW.

Ontsluiting

- voor autoverkeer twee ontsluitingen op de Kanaalstraat;
- in de inrichting van de straten staat het verblijfskarakter voorop (leefstraat in plaats van ontsluiting);
- meerdere langzaamverkeersverbindingen die de woonbuurt verbinden met de directe omgeving.

Parkeren

- minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf;
- geen parkeren in de voortuinen, wel op een (collectief) achtererf of op een oprit;
- beperkt aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied, bundel ze in kleine parkeerkoffers dichtbij de bestemming, zodat het groene karakter van het openbaar gebied de boventoon voert;
- houd een deel van de inrichting van het openbaar gebied flexibel: eerst groen, maar mogelijk om te zetten naar parkeerplaatsen, als de parkeerdruk daar om vraagt.

COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Noordenveld
dhr. C. Abma

Rapport

BügelHajema Adviseurs
mevr. I. Stilkenboom
mevr. J. Schurer

7 januari 2021

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ. 50
9401 GN Assen
T 0592 31 62 06
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl