

## 7.5 RODEN OOST

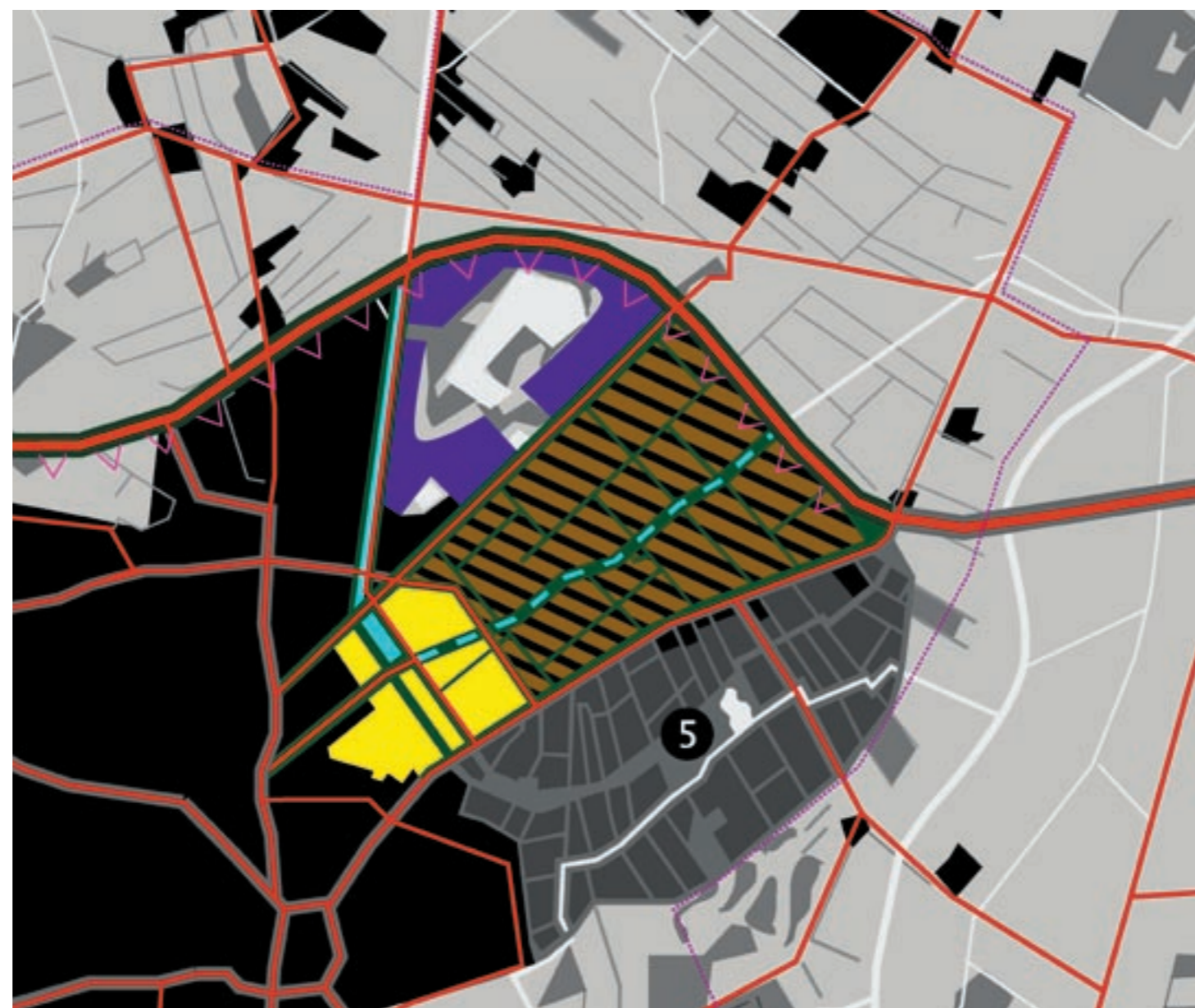
- Ambitie:** Gebruiken van het houtwallenlandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de houtwallen. Maken van een verbeterde relatie voor het langzaam verkeer tussen Roden en het Peizerdiep. Versterken van de houtwallenstructuur op basis van het bestaande landschappelijk patroon. Toevoegen van een nieuw woongebied vlakbij het centrum van Roden. Versterken van de nabijgelegen EHS.
- Programma:** Het gevoelige houtwallengebied met een grillige kavelstructuur dwingt af dat de stedenbouwkundige ingreep subtiel is met 'Landelijk Dorps Wonen' op de rand van dorp en beekdal. Langs het Peizerdiep en de Steenbergerloop wordt een brede zone ingericht als natuurgebied als onderdeel van de EHS. De hier aanwezige golfbaan zal worden uitgeplaatst, waarmee er ruimte komt voor uitbreiding van de EHS. Het gebied tussen de bebouwingslocatie en Peizerdiep is opgenomen in het landschapspark rondom Roden.
- Water:** Bij de uitwerking van het ontwerp zal met name moeten worden gestudeerd op de ideale combinatie tussen waterstand en drooglegging, omdat er sprake is van hoge grondwaterstanden (-0,20 NAP) met een afwatering op boezem (-0,93 NAP). Daarnaast aandacht voor kwetsbaarheid beekdal en de aanwezigheid van potklei, wat zal zorgen voor hoge grondwaterstanden (kruipruimteloos bouwen). Ook moet worden onderzocht in hoeverre de mogelijkheid bestaat van wateroverlast vanuit de beek.
- Extra aandacht:** De landschappelijke kwaliteit dient de sturende drager te zijn voor de ontwikkelingen in dit gebied. Het programma zal niet van tevoren worden vastgelegd, maar worden bepaald aan de hand van de mogelijkheid tot opname in het landschap.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Roden Oost



Relatie SMB:

Bij de ontwikkeling moet aandacht worden besteed aan de milieubelasting van bestaande c.q. nieuwe bedrijven op het gebied van externe veiligheid, geluid en lucht.



## 7.6 FUNCTIEWISSELING KERN RODEN

- Ambitie:** 6a. Het verbeteren van de woonkwaliteit in het centrum van Roden. Het stimuleren van combinaties tussen wonen en werken. Het verbeteren van de landschappelijke structuur in het dorp die voor het langzaam verkeer een verbinding maakt met het noordelijk gelegen potkleigebied en het Leekstermeer.
- 6b. Verbeteren van de uitstraling van het bestaande bedrijvengebied. Creëren van ruimte voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Realiseren van een noordelijke dorpsrand met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling langs de noordelijke randweg. De stedenbouwkundige relatie tussen de rondweg en het dorp Roden zou zo moeten worden ontwikkeld dat hier een dorpsrand ontstaat waarbij het dorp zich presenteert aan de weg. Het programma is hier grotendeels bedrijvigheid, die zich kan richten op de weg in een landschappelijke setting.
- Programma:** 6a. Dicht bij het centrum wordt een deel van het bestaande bedrijventerrein Bitseveld omgevormd tot 'Centrum Dorps Wonen', of ten behoeve van een hoogwaardige woon- werklocatie met zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening rondom een nieuw plein dat is verbonden met dorps netwerk van openbare ruimtes.
- 6b. Het overige deel van het bestaande bedrijventerrein behoudt zijn functie maar zal stap voor stap transformeren tot aantrekkelijke kleinschalige bedrijventerrein die kan profiteren van de nabijheid van het dorp. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid met een grote milieubelasting zal worden uitgeplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein langs de A7 of naar andere bedrijventerreinen buiten het plangebied.
- Infrastructuur:** Naast de aanwezigheid van een goede functionele ontsluiting zal de ontwikkeling van goede langzaam verkeersverbindingen over de bestaande landschappelijke lijnen tussen het centrum van Roden en het Potkleigebied/ Leekstermeergebied tot stand worden gebracht. De herkenbare nieuwe structuur van het gebied zal zowel moeten zorgen voor een aantrekkelijke intrinsieke waarde (mooie lanen, bijzondere vaart) als voor een verbetering van de oriëntatie in het gebied.
- Extra aandacht:** In het functiewisselingsgebied (6a) is het van belang te onderzoeken welke bestaande bedrijvigheid zich goed verhoudt tot de nieuwe woningbouw. Het gebied zal een mengvorm tussen wonen en bedrijvigheid kennen.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Kern Roden



Relatie SMB:

Volgens het SMB wordt dit deelgebied als uitloopgebied voor bewoners van Roden gebruikt, mede vanwege de landschappelijke waarde. Door verstedelijking kan deze waarde worden aangetast c.q. leiden tot een verschuiving van uitloop richting landgoed Mensinge en het Peizerdiep (beide onderdeel van EHS), wat nadelig kan zijn voor natuur. In het ontwerp IGS zal de landschapsstructuur van houtwallen en kleine bospartijen als basis gelden voor de ontwikkeling van het gebied. Ook de bijbehorende paden zullen in het plan worden opgenomen. Het plan voorziet tevens in een oost-west gerichte landschappelijke drager die een verbinding legt tussen het Steenbergerveld en het landgoed Mensinge als onderdeel van de landschapsopgave.

Er is 1 archeologische waarneming in het gebied gedaan. Hiermee moet rekening worden gehouden bij verstedelijking.

Door de ligging van de Steenbergerloop in een gering deel van het deelgebied is water hier een aandachtspunt..



- infrastructuur
- - - zoekgebied hoofdontsluiting
- tracé Zuiderzeelijn
- ⋯ recreatieve route
- ∩ oriëntatie bebouwing
- ⊙ sport
- ⊙ golfbaan
- ⊙ combinatie onderwijs-sport
- \* landmarklocatie
  
- landschappelijke structuur
- landschappelijke inpassing hoofdinfrastructuur
- landschappelijke drager
- sport
- combinatie sport-wonen-park-maatschappelijke funtie
- nieuw landgoed
- bestaand landgoed
- water
  
- centrumdorps wonen
- dorps wonen
- landelijk dorps wonen
- functiewisselingsgebied
- revitaliseringslocatie
- woon/werk-locatie
- bedrijvigheid
- bedrijvigheid gepland
- begraafplaats
- bestaande bebouwing
  
- ⊙ aangrenzende projectgebieden

0 200 m 1000 m

## 7.7 RODEN ZUID

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Roden Zuid

- Ambitie:** Gebruiken van het kleinschalige houtwallen, bos en beeklandschap als dragers voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de houtwallen, wonen in het bos, wonen aan de beek.  
Betrekken van de Steenbergerloop bij de introductie van een landschappelijke verbinding tussen Mensinge en het Steenbergerveld als onderdeel van het landschapspark rondom Roden.  
Versterken van de structuur van bestaande houtwallen en bospercelen op basis van het landschappelijk patroon.  
Maken van een verbeterde relatie voor het langzaam verkeer tussen Roden en het omliggende landschap.
- Programma:** In het orthogonale landschapspatroon van bosjes en houtwallen wordt het dorpse wonen in de vorm van 'dorpse kamers' ingebed in het landschap. Aan de buitenrand van het gebied wordt 'Landelijk Dorps Wonen' opgenomen. De bestaande sportvoorzieningen in de landschappelijke zone tussen Roden en Roden West zullen opnieuw worden opgenomen in het gebied.
- Infrastructuur:** Het gebied wordt aangesloten op de hoofdinfrastructuur via de verlengde hoofdweg door de landschappelijke zone tussen Roden en Nieuw Roden. Deze nieuwe weg sluit zuidelijk van Roden, ter hoogte van het Mensingebos, aan op de bestaande Norgeweg. Daarmee krijgt de weg een belangrijke functie voor het verkeerssluizen van het centrum van Roden. Doorgaand verkeer vanuit Norg (vice versa) hoeft, door gebruik te maken van de nieuwe weg, niet meer door het centrum van Roden te rijden. In Roden Zuid wordt een recreatieve verbinding gemaakt tussen het landgoed Mensinge en het Steenbergerveld.
- Water:** Het nieuwe waterhuishoudingssysteem is voor een deel opgenomen in de landschappelijke drager en is aangesloten op de Steenbergerloop.
- Extra aandacht:** Voor de inpassing van het huidige sportprogramma in de nieuwe structuur is aanvullend onderzoek nodig. De onderzoekslocaties hebben een gecombineerd programma gekregen van park, recreatie, wonen, en maatschappelijke dienstverlening. De exacte aansluiting van de doorsteekweg op de Norgeweg zal in een nadere studie worden bepaald.



Relatie SMB:

Het dal van de Steenbergerloop heeft betekenis voor de waterhuishouding van het gebied en de (natte) natuur. De bestaande ruimte voor water moet hier behouden blijven. Dit kan bereikt worden door het beekdal vrij te houden van bebouwing en bij planvorming rekening te houden met kans op wateroverlast in het beekdal. Een open beekdal draagt bovendien bij aan de natuurwaarden van de Steenbergerloop. In het ontwerp IGS wordt een zone van 100 meter ingericht als beekdal en vrijgehouden van bebouwing.

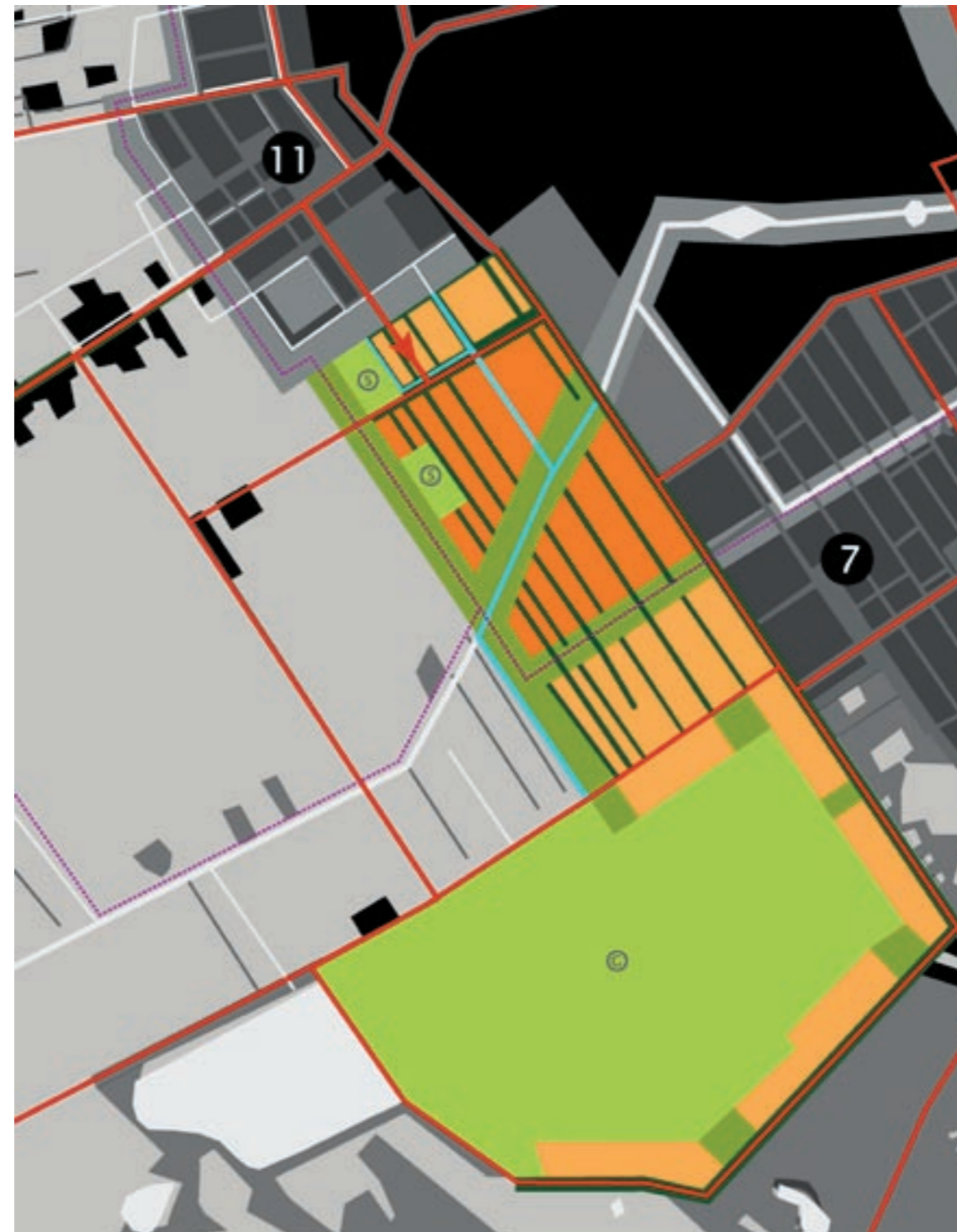
Op het Steenbergerveld komen vogels voor die op het Fochteloërveen slapen. Hierdoor is het gebied kwetsbaar. Verder ligt het Steenbergerveld op relatief korte afstand van het Peizerdiep (EHS). Nieuwe woningen kunnen indirect leiden tot verstoring op dit gebied, wanneer het (intensiever dan nu) gebruikt wordt als uitloopgebied door bewoners. In het ontwerp IGS vindt de bebouwing uitsluitend plaats aan de oostkant van het Steenbergerveld en in een dunne vorm aan de rand van het bos in de oksel (nieuwe golfbaan). Het totale Steenbergerveld omvat 604 hectare, het te ontwikkelen gebied omvat 184 hectare (waarvan 90 hectare golfbaan). Onderzocht dient te worden in hoeverre het Steenbergerveld hierdoor nog steeds kan functioneren als fourageerplek voor vogels, aangezien de vogels zich niet op het gehele Steenbergerveld bevinden en de bebouwing uitsluitend wordt gerealiseerd aan de oostzijde.

Er is één archeologische waarneming in het gebied gedaan. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij verstedelijking.

De Zevenhuisterweg heeft vanwege de lintbebouwing een cultuurhistorische betekenis. Door de verstedelijking van het Steenbergerveld kan het zicht hierop verstoord worden. De openheid van het gebied is landschappelijk van waarde. Door te verstedelijken neemt de openheid af.

Er lopen recreatieve routes door het Steenbergerveld. De belevingswaarde kan aangetast worden bij verstedelijking, afhankelijk waar deze precies plaatsvindt. In het ontwerp IGS zal de bestaande landschappelijke structuur de drager vormen voor de ontwikkeling. Bestaande routes zullen daarmee worden opgenomen in het ontwerp.

De landbouw kan negatieve effecten ondervinden als gevolg van verstedelijking, indien landbouwbedrijven plaats moeten maken voor woningen.



- infrastructuur
- - - zoekgebied hoofdontsluiting
- tracé Zuiderzeelijn
- ⋯ recreatieve route
- ∩ oriëntatie bebouwing
- ⊙ sport
- ⊙ golfbaan
- ⊙⊙ combinatie onderwijs-sport
- \* landmarklocatie
  
- landschappelijke structuur
- landschappelijke inpassing hoofdinfrastructuur
- landschappelijke drager
- sport
- combinatie sport-wonen-park-maatschappelijke funtie
- nieuw landgoed
- bestaand landgoed
- water
  
- centrumdorps wonen
- dorps wonen
- landelijk dorps wonen
- functiewisselingsgebied
- revitaliseringslocatie
- woon/werk-locatie
- bedrijvigheid
- bedrijvigheid gepland
- begraafplaats
- bestaande bebouwing
  
- Ⓝ aangrenzende projectgebieden

0 200 m 1000 m