architektengroep
roderveld BNA

Borglaan 1b
9301 ZE Roden
Tel. 050 501 63 71
info@roderveld.nl
www.roderveld.nl

Roden, 1 augustus 2023

Betreft: zienswijze bestemmingsplan Hoek Kanaalstraat – Wilhelminastraat te Roden

Geachte burgemeester en wethouders,

“Slaan we met Roden de juiste weg in of kijken we nog een keer vanuit een helikopter view naar het centrum van Roden. We kunnen het maar 1 keer goed doen.”

Het is duidelijk dat het plangebied nu ingevuld moet worden om het centrum weer een volwaardiger aanzien te geven. Woningbouw is de aangewezen plek op deze locatie, maar in onze visie alleen als dit gepaard gaat met inpassing van een parkachtig stuk groen.

We zien dat de ‘verstening’ de afgelopen periode zijn intrede heeft gedaan. De bestrating in het dorp is nu geheel geplaveid van deur – tot aan de straat - tot aan de deur.
In de bestrating aan de Heerestraat zijn perkjes aangelegd en nieuwe bomen geplant en voor de toekomst is de hemelwaterhuishouding met het aanleggen van de waterbassins onder de wegen gewaarborgd. Maar we moeten in onze ogen uitkijken dat we niet nog meer bestrating aanleggen.
Bij warme dagen wordt nu al ervaren dat het centrum een stuk warmer is dan de gemiddelde woonomgeving in Roden.
Een parkachtige groene inpassing in het plangebied kan zorgen voor koelte, een natuurlijk aanzien in de omgeving en draagt bij aan een positieve beleving van het centrum van Roden.

Onderstaand onze visie op het voorliggende plan.

Parkeren in en om het centrum:

De extra ontsluitingsroute aan de westzijde al dan niet eenrichtingsverkeer lijkt ons niet wenselijk.
Het knipt het plangebied op en komt op een eiland te liggen.
Dit gaat ten koste van de mogelijke bebouwing. Niet alleen de weg neemt ruimte in, maar ook de bebouwing zal op voldoende afstand van deze weg gerealiseerd moeten worden.

Het moet niet het doel zijn om elke bezoeker met auto eerst naar de Albertsbaan te loodsen en als het hier vol is dan maar naar een volgende parkeerplaats te laten rijden.
Het centrum met het gevarieerde aanbod in winkels moet de bezoeker trekken. Als de bezoekers overwogen hebben naar Roden te komen om te winkelen dan dienen de lang parkeerplekken de eerste optie te zijn om de auto te parkeren.

Het centrum dient uitnodigend en verrassend te zijn samen met onbetaald parkeren eventueel met blauwe zone. Dit moet voor het regionale achtergebied aantrekkelijk zijn om het centrum van Roden te bezoeken.

Met parkeren voor de extra wooneenheden in zicht of op een binnenplaats draagt niet bij aan een versterking van het centrum.
Omdat parkeren noodzakelijk is, zal de keuze vooraf gemaakt dienen te worden deze parkeerplekken (gedeeltelijk) onder het maaiveld te plaatsen.

Voor sommige ondernemers is het handig c.q. noodzakelijk dat er in de omgeving van hun winkel geparkeerd kan worden i.v.m. het laden en lossen van bestellingen. Hiervoor kan er gekeken worden of er een ‘pick up en ride’ plaats gecreëerd kan worden.

Zorg ook voor goede plekken voor het stallen van de fiets in de nabijheid van de winkels. Veel inwoners pakken net zo lief de fiets dan dat ze met de auto de drukte van het parkeren opzoeken.
Dit zou meer gestimuleerd moeten worden, waardoor er meer ruimte en doorstroming van de aanwezige parkeerplekken is. Er is in het nieuwe centrumplan een begin gemaakt maar ons inziens dienen er op sommige plaatsen nog extra plekken voor fietsen toegevoegd worden.

Kijk ook naar de toekomstige mobiliteitsbehoefte, de verwachting is dat er meer gebruik zal worden gemaakt van deelauto’s. Dit zal de parkeerdruk in het centrum doen afnemen doordat:

- Deelauto's vaak worden georganiseerd en geparkeerd op centrale locaties, waardoor de beschikbare parkeerruimte efficiënter wordt gebruikt. Parkeerplaasten voor centrumbewoners, ook in de publieke ruimte, zullen vrijkomen voor bezoekers.
- Het totale aantal voertuigen op de weg zal verminderen, wat resulteert in minder vraag naar parkeerplaatsen.
- De gemeente het delen van auto's kan bevorderen door middel van beleid en subsidies, waardoor meer mensen worden gestimuleerd om deelauto's te gebruiken en zo bij te dragen aan het oplossen van parkeerproblemen.

Planvisie Architektengroep Roderveld:

Als Architektengroep Roderveld en ook als inwoners die hun hele leven in Roden hebben doorgebracht kijken we naar de toekomst van Roden zoals we die graag zouden willen doorgeven aan de volgende generaties.
We hebben vanuit dat oogpunt een plan ontwikkeld dat passend is in de dorpse maat van Roden en dat een knipoog heeft naar de historische, de culturele en sociale waarden.
En in grote lijnen passend binnen de kaders van het plan, die de gemeente Noordenveld heeft gesteld.

Bij de binnenkomst via de rotonde vanuit het noordoosten kijk je over een groene parkachtige zichtlijn richting de nieuwe verkeers hub aan de Leeksterweg.
In dit park zijn rijwoningen opgenomen die een knipoog vormen naar de historische locatie.
Aan de randen van het park bevinden zich een kleinschalig appartementencomplex en een dubbele woning.
Er zal een duidelijke uitnodigende voetgangersontsluiting door het park zijn naar de parkeerplaats aan de Trambaan.

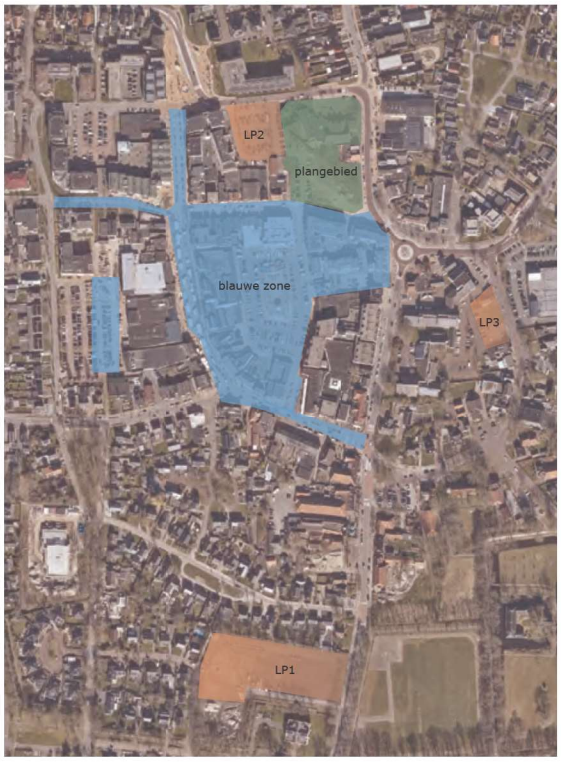
Om een totale invulling te geven van de hoek Wilhelminastaat Kanaalstraat en ook de Touwslager en Trambaan is er verder gekeken dan het huidige plangebied.
De locatie van de Protestantse kerk is ook in onze planvorming meegenomen.
De huidige kerk zou een belangrijke positie kunnen krijgen als kunst en cultuurcentrum van Roden, met in de aangrenzende beeldentuin de mogelijkheid van b.v. een theeschenkerij. In het cultuurcentrum zou bijvoorbeeld ook kunstencentrum K38 ondergebracht kunnen worden en de historische vereniging Roon een plek kunnen krijgen.
De kerk zal ontdaan worden van haar bijgebouwen en haar oorspronkelijk vorm terugkrijgen in het landschap.
Op deze locatie kunnen dan appartementen worden gebouwd die het appartementencomplex aan de touwslager verbint met het verruimde projectplan. Het vrijkomende pand van de K38 aan de kanaalstraat kan weer ingevuld worden met woningbouw.

De verbindingsweg tussen de Wilhelminastaat en de parkeerplaats aan de Trambaan komt in het plan niet voor omdat de keuze van een sterk, mooi dorp de bezoekers zal trekken en ze graag gebruik zullen maken van verschillende en tevens goed aangegeven bestaande en nieuwe te creëren lang parkeerplaatsen aan de rand van het centrum.
Deels uit hetzicht, onder het park, is er voor +/- 48 auto's parkeerruimte. Bestemd voor de gebruikers van de totale bebouwing incl. de locatie van de kerk.

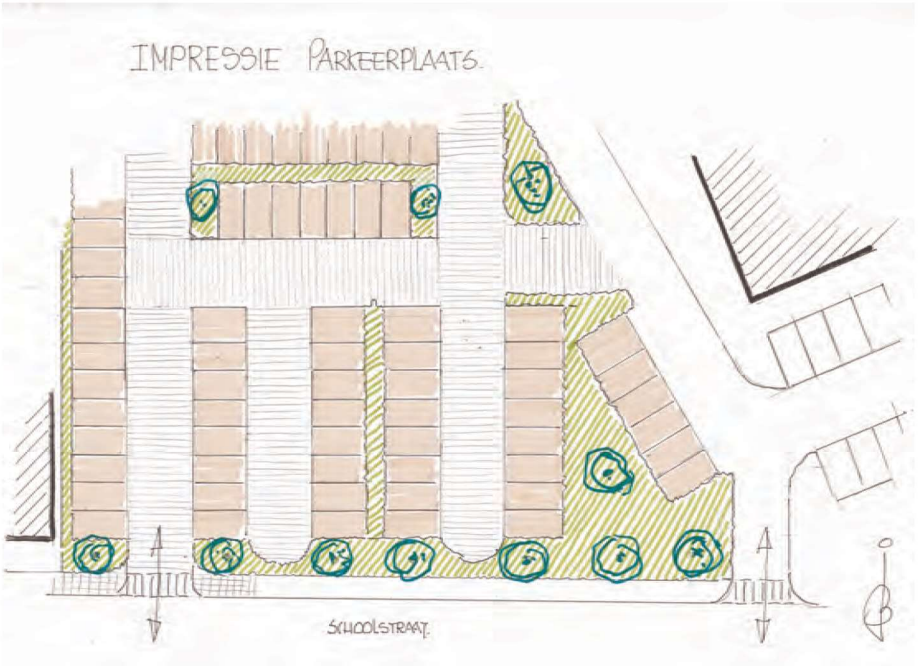
Wellicht zal onze visie grotere initiële investeringen met zich meebrengen. Op langere termijn zullen deze kosten zich terug verdienen doordat Roden een uitnodigend, levendig centrum heeft met een bloeiende middenstand en een groene long waar de bezoekers graag naar toe komen.

Parkeren:

Naar onze visie kan de nu tijdelijk geldende blauwe zone gehandhaafd blijven, terwijl er mogelijkheden zijn voor lang parkeren rondom het centrum van Roden. Deze lang parkeerplaatsen kunnen vanuit alle windrichtingen duidelijk worden aangegeven:



- LP1 vanuit de richting Norg-Assen. Hiervoor dient het parkeerterrein aan de Norgerweg tegenover het evenemententerrein te worden aangepakt naar een volwaardig parkeerplek. Zo ingericht dat er in het groen geparkeerd kan worden met betere verlichting.
- LP2 vanuit Leek -Drachten kan de parkeerplaats aan de Trambaan de locatie zijn voor deze langparkeerders.
- LP3 vanuit Peize -Groningen zal er een nieuw hoogwaardige, aantrekkelijke parkeerplaats met +/- 50 extra parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden aan de Schoolstraat op het nu braakliggende terrein achter het gemeentehuis (zie onderstaande afbeelding)
- Er is tevens een overloopgebied voor parkeren op de vrijetijdsboulevard



Vervolg nabije toekomst:

Als de locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat is ontwikkeld komt de volgende locatie op de rol:
De Brink.
Hierin zien we dat de bestaande ontsierende parkeerplaatsen verdwijnen en de Brink weer meer het aanzien geeft van een open ruimte zoals deze historisch was bedoeld.

Verder denkend is het zelfs mogelijk de weg die nu tussen de Raadhuisstraat en de Schoolstraat loopt helemaal te laten vervallen. Dan kunnen ook de storende anti-parkeerpalen verdwijnen.

We moeten kijken naar de lange termijn en de toekomst van het Dorp Roden en niet vervallen in een copy-paste gemeente die allemaal op elkaar lijken, maar proberen onze eigen identiteit te behouden en waar nodig te versterken.

Zoals ook omschreven als ambities in de omgevingsvisie Noordenveld 2030 (2017)

> Het centrum, Heerestraat/ Wilhelminastraat en Brinkgebied. is een aan elkaar verbonden verblijfsgebied. Het centrum is compact, aantrekkelijk en groen ingericht en er is ruimte voor nieuwe concepten en innovaties
> Met de kernwaarden Transparant, Leefbaar, Ondernemend, Groen en Duurzaam

Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

In de voorliggende bestemmingsplanwijziging is de conclusie onder punt 3.1 rijksbeleid:
– De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief zeer kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Wij onderschrijven deze conclusie zeker niet. Elke omvang is een aanzet tot het bereiken van de doelstelling.
In het Mooi-NL-programmaplan onderdeel van de NOVI is o.a. het volgende opgenomen.

Programma Mooi Nederland

Met het programma Mooi Nederland dat nu voor u ligt, stellen we de belevingswaarde, gebruikswaarde én toekomstwaarde centraal bij het ordenen van de ruimte. We ontwikkelen concrete toekomst- en handelingsperspectieven om Nederland mooi, functioneel, robuust en duurzaam te houden.

Het belang van ruimtelijke kwaliteit

Voor de grote maatschappelijke opgaven in Nederland is veel ruimte nodig is. Het bouwen van nieuwe woningen, het verbeteren van de energievoorzieningen, de transitie naar duurzame mobiliteit, het beheren van de natuur, het behouden van onze voedselvoorziening, de transitie naar kringlooplandbouw en een circulaire economie, het tegengaan van sociale ongelijkheid, het bestrijden van de biodiversiteitscrisis, het vergroten van economische bedrijvigheid, maar ook het beheren van het water en de bodem. Om dat allemaal te laten passen in Nederland hebben we een moeilijke ruimtelijke 'puzzel' te leggen in een zich steeds ontwikkelend landschap. De aanpak van deze opgaven heeft hoe dan ook consequenties voor de manier waarop we onze landschappen, steden en dorpen beleven, inrichten en gebruiken. We moeten kiezen, slim clusteren, stapelen en creatief met onze ruimte omgaan. Maar inpassen alleen is niet genoeg. We willen ook dat Nederland een prachtig land blijft om in te leven.

Inwoners van Nederland hechten veel waarde aan de landschappen, levendige steden, architectuur, cultureel erfgoed en een gezonde, schone en veilige woon- en leefomgeving. Aantrekkelijke steden en landschappen zijn ook belangrijk voor onze identiteit, voor het vestigingsklimaat en voor het draagvlak voor veranderingen. Een goede ruimtelijke ordening kan alleen als we aandacht hebben voor ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip. Het draait om 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig. Gebaseerd op het werk van de Romeinse architect Vitruvius formuleren we ruimtelijke kwaliteit als een samenhangend geheel waarbij **belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde** in balans zijn. De omgeving moet divers en mooi zijn, met herkenbare identiteit en aangenaam om te ervaren (belevingswaarde). Het is het ook belangrijk dat er functionele samenhang is (gebruikswaarde) en dat de ruimte duurzaam, aanpasbaar en beheersbaar is ingericht (toekomstwaarde) zodat deze doorgegeven kan worden aan toekomstige generaties.[1]

Ruimtelijke kwaliteit kunnen we concreet maken in gebieden en projecten, door vanuit de drie waarden te werken aan economische, sociale, ecologische en culturele (erfgoed) aspecten. In onderstaand kader voor ruimtelijke kwaliteit is dit geoperationaliseerd naar verschillende criteria die daarbij van belang kunnen zijn. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat daar waar we de verschillende aspecten goed en met draagvlak kunnen verbinden en deze aansluiten op de belevingswereld van de mensen in de gebieden. Die afweging vergt maatwerk, afhankelijk van maatschappelijke wensen en opgaven, tijd, plaats, schaalniveau, thematiek en actoren. In het maken van die afweging bieden de NOVI-afwegingsprincipes (meervoudig ruimtegebruik, kenmerken en identiteit van het gebied centraal, voorkomen van afwenteling) belangrijke handvatten.

Doel van het programma Mooi Nederland

We staan in Nederland samen voor de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving. Die moeten we bij de grote verbouwing van het land niet alleen koesteren maar we willen ook meer kwaliteit toevoegen waar dat kan. Ruimtelijke kwaliteit is namelijk een belangrijke sleutel voor een succesvolle verbouwing van Nederland. Er zijn veel partijen nodig bij deze opgave: de Rijksoverheid, andere overheden, burgers, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is de regisseur van het ruimtelijk beleid. Het programma Mooi Nederland is, naast het programma NOVEX en de aanscherping van de Nationale Omgevingsvisie, een van de bouwstenen waarmee de regierol van het Rijk wordt uitgevoerd.

Het programma Mooi Nederland heeft als hoofddoel: ruimtelijke kwaliteit centraal stellen in de aanpak van maatschappelijke opgaven, op de korte én lange termijn. Het Programma Mooi Nederland biedt voor de nationale opgaven perspectief op oplossingen met ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de opgaven. Zo dragen we eraan bij dat de doelstellingen waaraan gewerkt wordt in de nationale programma's op het vlak van natuur, stikstofreductie, waterkwaliteit, biodiversiteit, werkgelegenheid en wonen gehaald kunnen worden en dat we tegelijkertijd de ruimte in Nederland zo goed en mooi mogelijk benutten. Water en bodem zijn daarin sturend.

In het programma Mooi Nederland werken we aan groot en klein, aan nationaal en gebiedsgericht. We slaan op inspirerende wijze de brug tussen de nationale opgaven en lokale inrichtingsvragen. We voeden daarmee de nationale keuzes die in de nationale programma's worden gemaakt en de gebiedsgerichte keuzes waar provincies en gebieden voor staan. We wakkeren ons gezamenlijk verlangen aan om te werken aan een (nog) mooier Nederland. En bieden toekomst- en handelingsperspectief, zodat we doorgaan op een weg naar een blijvend mooi en toekomstgericht Nederland voor onze kinderen en kleinkinderen

* Voor het volledige document verwijzen we naar de bijlage die is opgenomen

Toepassen van een Tender.

Bij de invulling van het plangebied is het toepassen van een Tender in onze ogen niet de juiste oplossing om te komen tot een mooie en gewenste ontwikkeling.

De meeste inschrijvers van de Tender hebben in eerste instantie geen oog voor de historische , culturele en sociale omgevingsfactoren. Het zijn in de regel grote bouwondernemingen die geen directe affiniteit hebben met Roden. Hun doel is in eerste aanleg het eigen verdienmodel en daarmee maximaliseren van de bebouwing. Deze hebben allen vaak ook een aparte tenderafdeling voor het verwerven van projecten.

Om een invulling te geven die recht doet aan het dorp is het verstandig eerst een goed plan te maken dat gedragen wordt door allereerst de inwoners en centrumbewoners van Roden, de gemeente als vertegenwoordiger van de inwoners en de winkeliers van het centrum die een groot deel van hun inkomen verdienen aan de inwoners.

Als er een goed plan is kan dit voor de uitvoering eventueel worden opgeknipt in deelplannen die dan als deelprojecten bij inschrijving op de markt kunnen worden gebracht. Hierdoor is het dan ook mogelijk voor lokale bouwondernemers om mee te participeren in het project.
Het toepassen van lokale ondernemers heeft diverse positieve aspecten, deze groep is vaak betrokken, trots op wat ze bouwen voor het eigen dorp. En het is economisch duurzamer.

Voor kleine lokale ondernemers is het haast niet mogelijk om via een tender mee te doen.
Onderstaand een paar punten waar deze groep tegen aan loopt:

- Tijd en middelen voor indienen: Het voorbereiden van een tender kan tijdrovend zijn. Kleine bouwbedrijven hebben mogelijk niet de interne middelen en mankracht om uitgebreide offertes op te stellen en alle documentatie op tijd in te dienen.
- Complexiteit van het aanbestedingsproces: Het aanbestedingsproces kan complex zijn, met strikte regels en voorschriften die moeten worden gevolgd. Dit kan overweldigend zijn voor kleine bouwbedrijven, vooral als ze geen eerdere ervaring hebben met tenders.
- De hoge concurrentie: Tenders trekken vaak veel aannemers aan, waaronder ook grotere bouwbedrijven met meer middelen en ervaring. Hierdoor kan de concurrentie bijzonder hevig zijn, wat het voor kleine bouwbedrijven moeilijk maakt om op te vallen en een tender te winnen.
- De financiële eisen: Sommige tenders kunnen een aanzienlijke financiële capaciteit vereisen om aan de vereisten te voldoen. Dit kan een uitdaging zijn voor kleine bouwbedrijven met beperkte financiële middelen, omdat ze mogelijk niet kunnen voldoen aan de financiële eisen van de tender.
- Minder nadruk op kwaliteit: In sommige gevallen kan het bij tenders meer gaan om de laagste prijs dan om de kwaliteit van het werk. Dit kan ertoe leiden dat kleine bouwbedrijven concessies moeten doen aan de kwaliteit om competitief te blijven, wat hun reputatie op lange termijn kan schaden.
- Ook het samenwerken in combinaties werkt vaak niet. Bij inschrijving wordt o.a. gekeken naar de financiele situatie en de projecten die in het verleden zijn gerealiseerd. Voor de net opgerichte combinatie zijn deze gegevens niet beschikbaar.

Bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan voor dit gebied, vragen wij u dringend rekening te houden met onze essentiële uitgangspunten, zodat onze zienswijze kan worden ingewilligd.

We zijn graag bereid om over deze visie verdere uitleg te geven

met vriendelijke groet,
[redacted]
Architektengroep Roderveld