

GEBIEDSVISIE STROOMDAL BEILEN

AANLEIDING

In het Stroomdal zullen de komende jaren veranderingen plaatsvinden. Een deel is al bekend. Woonservice start op korte termijn met het opwaarderen van de bestaande gebouwen; voor de langere termijn wordt nagedacht over vervangende nieuwbouw. In het gebied zullen twee kindcentra, met in ieder geval basisonderwijs en dagopvang van Kits Primair en CKC Drenthe, een plek krijgen. Stichting Dierenweide Stroomdal werkt continu aan versterking van de voorzieningen en het educatieve programma. De gemeente Midden-Drenthe wil graag de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken en de waarde van het gebied voor heel Beilen vergroten.

Met de stakeholders en de omwonenden is nagedacht over hoe het Stroomdal er in de toekomst uit zou moeten gaan zien. Samen zijn er gedeelde waarden en ambities benoemd waaraan de toekomstige ontwikkelingen invulling moeten geven.

GEBIEDSVISIE OP HOOFDLIJNEN

Stroomdal moet een gebied worden dat recreatieve en educatieve waarde heeft voor heel Beilen. Het gebied moet groen blijven en een sterke verbondenheid hebben met de Torenlaan en de directe omgeving. De bestaande en nieuwe functies in het gebied versterken elkaar. Een groen en veilig woon-, leer-, speel- en leefklimaat is het droombeeld. In het gebied moeten nieuwe generaties veilig kunnen opgroeien, bestaande en toekomstige bewoners moeten er gedijen, de buurt moet er kunnen samenkomen en jong en oud moeten elkaar kunnen ontmoeten. De bereikbaarheid, de onderlinge verbindingen, het parkeren en de verkeersveiligheid moeten goed op orde zijn. Nieuwe bebouwing in het gebied moet herkenbaar zijn en heeft een centrum-dorpse, bij het gebied passende schaal en allure. De nieuwe bebouwing wordt met oog voor duurzaamheid en multifunctionaliteit ontworpen.

Bij de inpassing van nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonkwaliteit van de bestaande bewoners. Dit vraagt om een zorgvuldige situering van de nieuwe bebouwing en aandacht voor de schaal en geleiding van de bebouwing.

GEDEELDE WAARDEN EN AMBITIES

Per deelontwikkeling zal een integrale afweging worden gemaakt. De gedeelde waarden en ambities vormen het integrale afwegingskader. Ook voor ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien.

1. Stroomdal is een plek (de huiskamer) voor heel Beilen

- Meerwaarde en identiteit door recreatie, educatie, cultuur, beweging, sport en spel

2. Groene park- en kanaalzone

- Groen karakter behouden en versterken
- Relatie met karakteristiek Torenlaan versterken (signatuur)
- Bebouwing heeft een bij het gebied passende schaal en vormgeving

3. Stevig verankerde kindcentra

- Herkenbare, duurzame, flexibele bebouwing
- Voldoende buitenruimte voor leren en spelen
- Stimulerende omgeving om op te groeien

4. Toekomstbestendig wonen (en zorgen)

- Nieuwe woningen worden duurzaam en vraaggestuurd ontwikkeld; bestaande woningen worden aangepast
- Nieuwe woningen hebben een sterke relatie met de (groene) omgeving
- Bij de situering van nieuwe functies rekening houden met de woonkwaliteit van de bestaande bewoners.

5. Verkeersveilig en bereikbaar

- Heldere routes waarbij verkeersstromen van elkaar gescheiden zijn
- Voldoende ruimte voor veilig parkeren en verkeersafwikkeling

6. Verbonden

- Functies versterken elkaar en samenwerking wordt gestimuleerd en vormen een nieuwe identiteit
- Gebieden en gebouwen worden multifunctioneel ontwikkeld en gebruikt (flexibiliteit)



• Het groene karakter van de Torenlaan versterken.
• Het oostelijke deel van de Torenlaan vormt de inspiratiebron voor de versterking van het groene karakter van de Torenlaan als geheel (zie afbeelding T1).



• Het Stroomdal is vanuit alle richtingen veilig per fiets bereikbaar.
• Aandacht voor verkeersveilige fietsoversteekplaatsen.

• Het kruispunt Torenlaan-Nassaukade (zie afbeelding T2) en het kruispunt Torenlaan-Esweg worden als onduidelijk en onveilig ervaren.
• Deze kruispunten verkeersveilig herinrichten waarbij rekening wordt gehouden met alle te verwachten verkeersstromen, waaronder de kinderen van de Beatrixschool, de nieuwe functies in het Stroomdal en de plannen in de ruimere omgeving.
• De aanpak van het kruispunt Torenlaan-Esweg is onderdeel van de reconstructie Esweg.

• Inpassing van een verkeersveilig vrijliggend fietspad die verschillende functies in het gebied ontsluit en/of verbindt. Dit pad eventueel combineren met een vrijliggend wandelpad waardoor een centrale verbinding kan ontstaan.
• Het nieuwe fietspad is alleen voor bestemmingsfietsverkeer en is niet bedoeld voor doorgaand fietsverkeer.
• Doorgaand fietsverkeer gaat 'buitenom' via bestaande fietsroutes.
• In het hart van het gebied hebben voetgangers voorrang en is fietsverkeer ondergeschikt. Dit gebied wordt zorgvuldig ontworpen met het oog op veiligheid voor voetgangers.
• Het weergeven tracé via het Stroomdal, Het Schut en De Made (stippellijn) is indicatief. Het exacte tracé vraagt nader onderzoek en ontwerp.

• Op de langere termijn wordt het wooncomplex vervangen.
• De nieuwe bebouwing markeert de toegang van Beilen, is afgestemd op de groene omgeving en staat zoveel mogelijk met de voeten in het groen (zie afbeelding W1 en W2).
• De ambitie is om het parkeren onderschikt te laten zijn aan het groene karakter. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het parkeren in- en/of onder de bebouwing te situeren of op een zorgvuldige en passende wijze in de terreininrichting op te nemen.



De Dierenweide ligt temidden van het Stroomdal en vormt de verbindende (landschappelijke) schakel tussen de functies in het gebied (zie afbeelding D1).

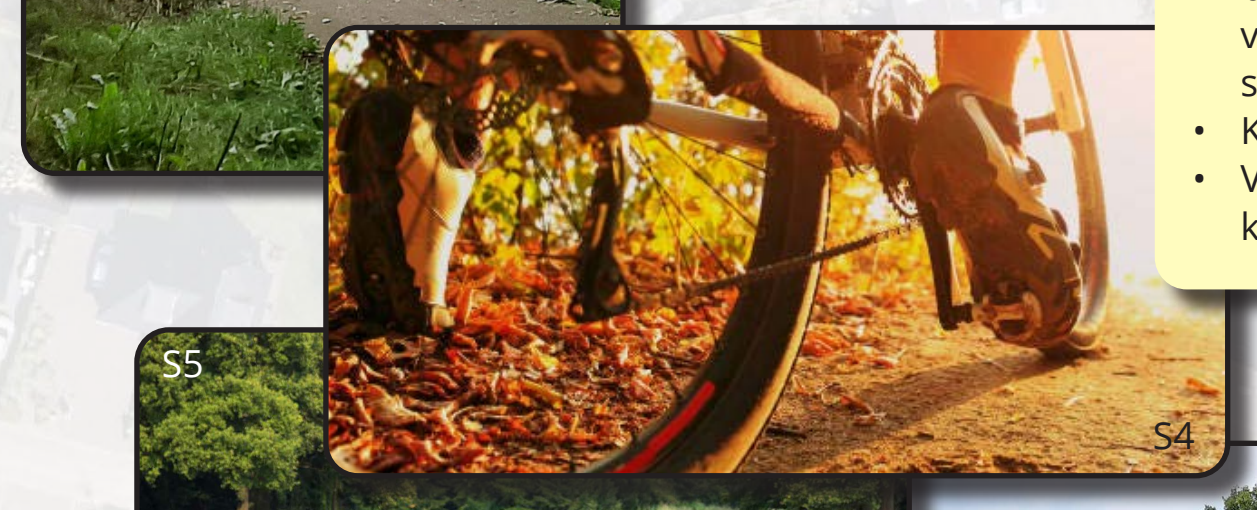


Wandelpadenstructuur versterken door het aanpassen en/of uitbreiden van het bestaande netwerk. Dit vraagt nader onderzoek. Aandacht voor voldoende breedte van de paden en een goede vlakke ondergrond (zie afbeelding S3).

Educatieve waarde van het gebied vergroten door de (mogelijke) inpassing van een openluchttheater/buitenspeelplek achter het zwembad en de sportzaal/sporthal (zie afbeelding D2).



• Ruimte bieden voor ontmoeten, buitensport en bewegen. Het gebied biedt bijvoorbeeld kansen voor wandelen, hardlopen (zie afbeelding S2), skaten, MTB en kanoën (zie afbeelding S5).
• Kans voor startpunt MTB (zie afbeelding S4).
• Voorzieningen voor kanoën in het kanaal versterken (zie afbeelding S5).



Bestaande waardevolle bomen behouden en zorgvuldig inpassen. Met een bomenanalyse worden de te behouden waardevolle bomen in beeld gebracht.



Voorwaarden nieuwbouw integrale kindcentra
• Compact bouwen en de situering en vorm van de bebouwing afstemmen op de bestaande omgeving, het wooncomfort van de aangrenzende percelen en de bestaande waardevolle bomen.
• De bebouwing heeft een gelede en gedifferentieerde massaopbouw die de schaal van de bebouwing visueel verkleint en/of zichtlijnen vanuit woningen vrijhoudt of begeleidt (zie afbeeldingen K1 t/m 3). Bouwen in 2 bouwlagen is mogelijk.
• De bebouwing heeft een duidelijk gezicht naar de Torenlaan (en heeft een zekere allure), voegt zich in het park en geeft uitdrukking aan de verschillende functies in het gebouw.
• De bebouwing heeft een zijdelingse oriëntatie. De verschillende entrees zijn goed herkenbaar.
• Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op, of geïnspireerd op de omgeving.

• De buitenruimte vormt een integraal onderdeel.
• De buitenruimte zoveel mogelijk natuurlijk en parkachtig inrichten als doorlopend landschap met het park (zie afbeelding B1). Onderzoeken of de K&R-voorziening bij de buitenruimte betrokken kan worden (zie afbeelding KR2).
• Bij de aanbestedingsprocedure wordt (binnen de genoemde kaders) ruimte geboden aan de architecten om te komen met een ruimtelijke visie op het gebouw, de directe omgeving en de buitenruimte. Bij de selectieprocedure mogen de stakeholders adviseurs.
• Voor de nieuwbouw wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld (voorwaarde Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe). Deze houdt rekening met de welstandsamite uit de Welstandsnota en wordt opgesteld in samenwerking met de ruimtelijke visie van de gekozen architect (er wordt vooraf geen dictaat opgelegd).

Voorwaarden Kiss & Ride- en parkeervoorziening
• De inpassing is gericht op het beperken/voorkomen van overlast op de omgeving (de geschette inrichting is indicatief).
• Veilige en efficiënte inrichting. Het (lang)parkeren en de Kiss & Ridezone zijn daarom bijvoorbeeld van elkaar gescheiden (zie afbeelding KR1). Zoekverkeer wordt voorkomen.
• Scheiding snel en langzaamverkeer. Kruisende verkeersstromen worden zoveel mogelijk beperkt.
• De parkeervoorziening is herkenbaar en goed bereikbaar (voor jong en oud) voor alle voorzieningen.
• De K&R- en de parkeervoorziening kunnen multifunctioneel worden gebruikt (dubbel ruimtegebruik, zie afbeelding KR2).
• Het aantal parkeerplaatsen in het gebied neemt niet af. Door een herinrichting van het gebied kan de capaciteit juist worden vergroot. Aantal plaatsen afstemmen op de aanwezige voorzieningen.



De bestaande groene buffer tussen zwembad De Peppel en Het Schut wordt gehandhaafd.

Voorwaarden sportzaal/sporthal
• Het zwembad en de sportzaal/sporthal versterken elkaar en maken zoveel mogelijk gebruik van elkaars voorzieningen.
• Kansen voor combinaties met horeca en terras, zaalverhuur, voorzieningen voor buitensport, etc. Waar mogelijk koppelen aan bestaande en nieuwe sport-/beweegvoorzieningen in het park.
• Het ontwerp is afgestemd op de ligging in het park, heeft een vriendelijke (groene) uitstraling en zorgt voor een visuele verkleining van de schaal van de bebouwing. Volledig dichte gevels zijn ter plaatse van publiek toegankelijke plekken/routes op maavlenniveau niet toegestaan (zie afbeelding S1). Het gebouw is niet hoger dan het zwembad.
• Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe sportzaal/sporthal is terughoudend en natuurlijk en wordt afgestemd op de ligging in het park (zie afbeelding S1); (deels) groene gevels en daken zijn goed mogelijk.



Kans: Het Schut 'downsizen' en inrichten als fietsstraat.
• Het park is vooral bedoeld voor verblijf, educatie, cultuur en recreatie. Voorkomen moet worden het gebied voor (doorgaand) fietsverkeer worden gebruikt. De fietstoegankelijkheid van het gebied/de wandelpaden moet worden beperkt; bijvoorbeeld door maatregelen te treffen bij de bruggen en andere entrees tot het gebied.

• Het gebied wordt gekenmerkt door een hoger en een lager deel. Dit kenmerkende contrast wordt behouden en vormt de basis voor de inrichting van het gebied.
• Bebouwing vindt plaats op de hoger gelegen delen. De inrichting en uitstraling van het hoge deel is groen en parkachtig (zie afbeelding P1).
• In het lagere deel wordt de natuurlijke inrichting en uitstraling van het gebied behouden en versterkt (zie afbeelding N1).



FOTOS EN REFERENTIEBEELDEN

B1	Natuurlijk spelen (Bron: Nanda Slujsman)
D1	De dierenweide behouden en versterken (Bron: BügelHajema)
D2	Voorbeeld kleinschalig openluchttheater (Bron: Springzaad.nl)
K1	An nou - Nieuwstrouwersarchitectuur
K2	Breie school Berthuisen - 1996estasier
K3	Groene Borg - BDG Architecten
KR1	Kiss & Ride zone Groene Borg Westerborg (Bron: Google Maps)
KR2	Kiss & Ride zone onderdeel pleinruimte (Bron: Bur Sant en Co)
LH1	Linthorst Homankanaal (Bron: BügelHajema)
N1	Natuurlijke karakter behouden en versterken (Bron: BügelHajema)
P1	Parkachtige inrichting in de hogere delen (Bron: BügelHajema)
S1	In parkachtige omgeving passende sporthal (Bron: Slangen-Koens)
S2	Aandacht voor hardlopen in het gebied (Bron: Prorun.nl)
S3	Breite wandelpad (Bron: BügelHajema)
S4	MTB Startpunt (Bron: Natuurmonumenten.nl)
S5	Aandacht voor kanoën (Bron: Tweebruggen.nl)
T1	Groen karakter Torenlaan (Bron: BügelHajema)
T2	Als onveilig ervaren kruispunt (Bron: BügelHajema)
W1	Woonbouw in het groen met halverveegt parkeren (Bron: Wurck.nl)
W2	Woonbouw in het groen met halverveegt parkeren