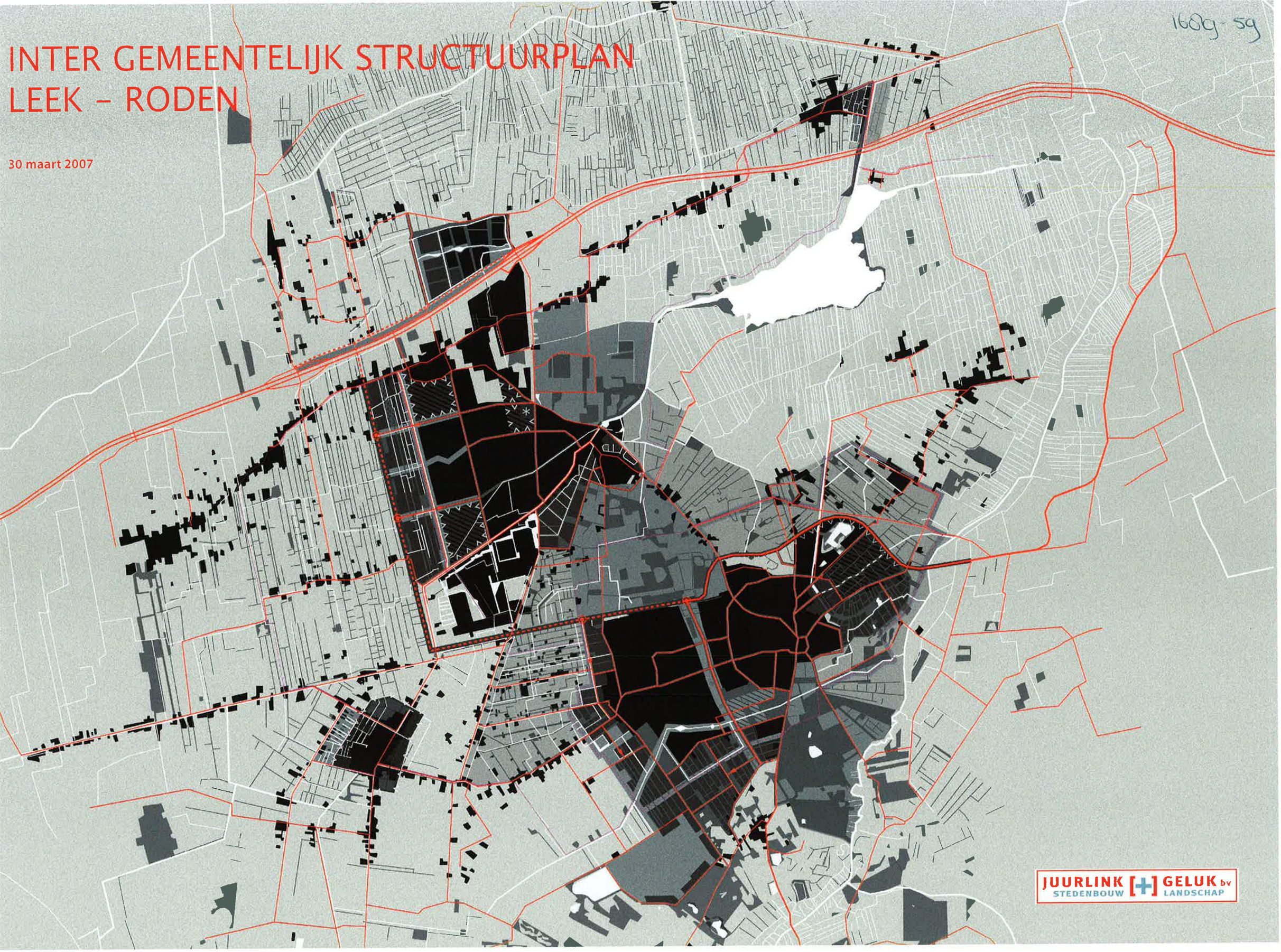
INTER GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN LEEK – RODEN

30 maart 2007



INHOUDSOPGAVE ONTWERP IGS LEEK-RODEN

INLEIDING 5

1. DE OPGAVE 6

1.1 Het Intergemeentelijk Structuurplan (IGS) als onderdeel van de regiovisie Groningen-Assen 2030 6
1.2 Gemeentelijk-provinciaal-landelijk beleid 7
1.3 Procesbeschrijving totstandkoming IGS 7
1.4 Duurzaamheid 9

2. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK LANDSCHAP 11

2.0 landschappelijk raamwerk 11
2.1 landschap en bodem 13
2.2 landschap en water 15
2.3 landschapstypen 17
2.4 landschapsstructuren 19
2.5 landschap en natuur 21
2.6 landschap en recreatie 23
2.7 landschap kritiek 25

3. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK CULTUURHISTORIE 27

3.1 13 dorpen en 3 landgoederen 29
3.2 dorpsontwikkeling Leek en Roden 33
3.3 stedenbouwkundige werkelijkheid 34

4. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK INFRASTRUCTUUR 37

4.1 Autoverkeer 37
4.2 Openbaar vervoer 39

5. RELATIE MET DE STRATEGISCHE MILIEU BEOORDELING 41

5.1 formulering 4 modellen 43
5.2 conclusie uit SMB op hoofdlijnen 60
5.3 kernkwaliteiten 63

6. ONTWERP 65

6.1 het verstedelijkingsmodel 67
6.2 structuurverbetering 69
6.3 landschapsopgave en recreatie 75
6.4 wateropgave 79
6.5 woonopgave en de relatie met het landschap 81
6.6 combinatie van herstructurering en uitleg nieuwe gebieden 91
6.7 hoofdinfrastructuur 93
6.8 openbaar vervoer 97
6.9 bedrijvigheid 99
6.10 plankaart 100

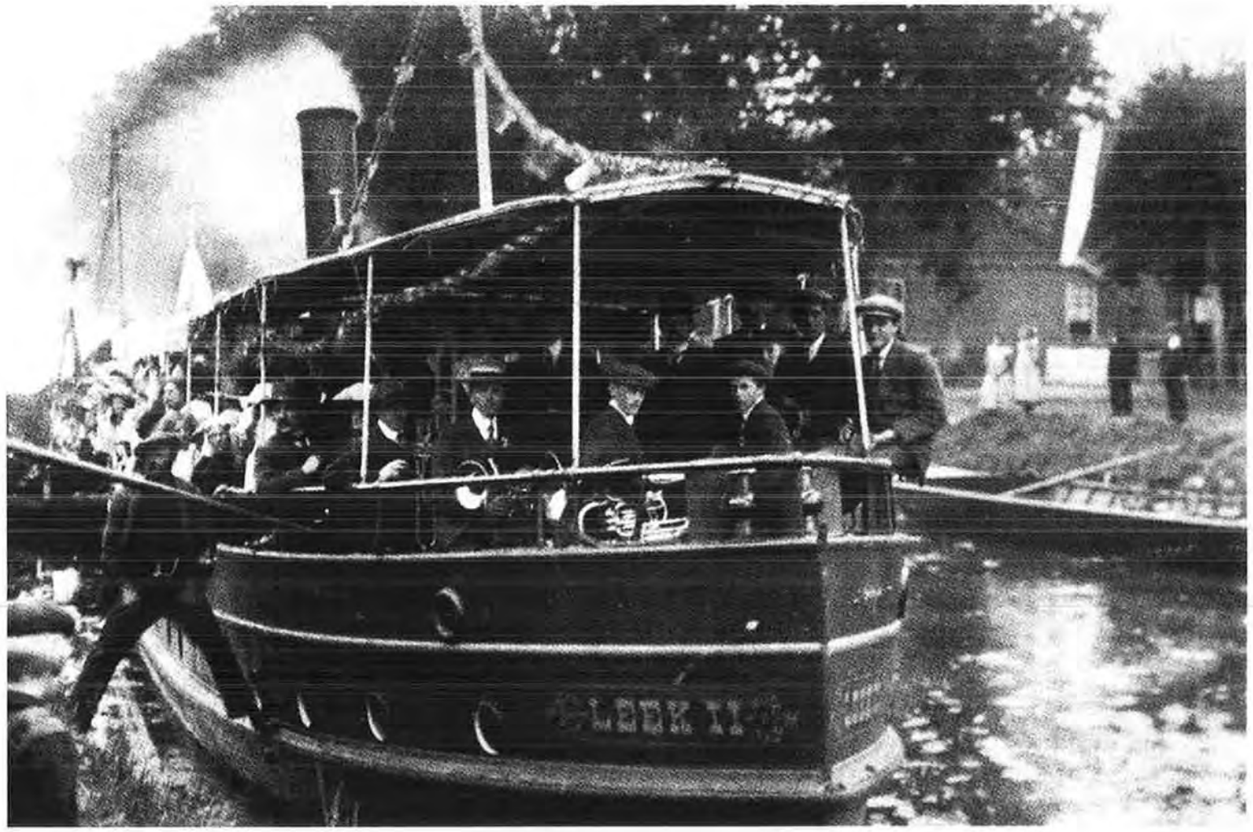
7. UITWERKING PER DEELGEBIED EN DE RELATIE MET HET SMB OP DEELGEBIED NIVEAU 103

7.1 Tolbertervaart 104
7.2 Nietap 106
7.3 functiewisseling kern Leek 108
7.4 Leek Noord 110
7.5 Roden Oost 112
7.6 functiewisseling kern Roden 114
7.7 Roden Zuid 116
7.8 Steenbergerveld 118
7.9 Zevenhuizen 120
7.10 Oostwold 122
7.11 Nieuw-Roden West 124
7.12 Wijkengebied 126

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 128

9. LITERATUURLIJST 129

bijlagen:
1. capaciteitsberekening plangebied
2. onderzochte alternatieven hoofdinfrastructuur



TECHNISCH

INLEIDING

Het Ontwerp InterGemeentelijk Structuurplan (IGS) Leek-Roden zoals dat voor U ligt omvat een evenwichtige structuur voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente Leek, in de provincie Groningen, en het dorp Roden (gemeente Noordenveld), in de provincie Drenthe, voor een periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

De structuur van het rapport is als volgt opgebouwd:

Het eerste deel omvat de opgave, hoe om te gaan met het bijbehorende beleid, en omschrijft de gevolgde stappen in het planproces.

Hoofdstuk 1
DE OPGAVE

Het tweede deel omvat analyse en onderzoek. Hierbij zijn de volgende thema's uitgediept:

Hoofdstuk 2
ANALYSE EN ONDERZOEK LANDSCHAP

Hoofdstuk 3
ANALYSE EN ONDERZOEK CULTUURHISTORIE

Hoofdstuk 4
ANALYSE EN ONDERZOEK INFRASTRUCTUUR

De conclusies uit de verschillende analyses zijn samengevat in vier significant van elkaar onderscheidende ontwikkelingsmodellen en verwoord in:

Hoofdstuk 5.1
FORMULERING 4 MODELLEN

De 4 verstedelijkingsmodellen zijn op verkeerskundige- en milieuaspecten op hoofdlijnen getoetst in een Strategische Milieu Beoordeling (SMB). Deze conclusies spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van het ontwerp IGS en zijn verwoord in:

Hoofdstuk 5.2
CONCLUSIES UIT HET SMB OP HOOFDLIJNEN

Los van het formuleren van conclusies uit het het SMB heeft er een integrale afweging plaatsgevonden waarbij is vastgesteld welke aspekten in het plangebied absoluut behouden dienen te blijven, deze zijn verwoord in de kernkwaliteiten - behoud. Daarnaast is tevens vastgesteld welke aspekten ontwikkelt dienen te worden die het totale plangebied een meerwaarde geven bij de realisatie van het opgegeven programma, deze zijn verwoord in de kernkwaliteiten - ontwikkeling.

Hoofdstuk 5.3
KERNKWALITEITEN

De gekozen aanpak in het IGS heeft tot een ontwerp geleid waarbij een integrale afweging is gemaakt tussen conclusies uit de analyses, bruikbare onderdelen uit de vier modellen, conclusies uit de SMB op hoofdlijnen, en handhaving en ontwikkeling van de benoemde kernkwaliteiten. De dragers van dit ontwerp zijn verwoord in:

Hoofdstuk 6
ONTWERP

Hierbij wordt ingegaan op het voorgestelde verstedelijkingsmodel, de structuurverbetering, de landschapsopgave, de wateropgave, de woonopgave in relatie met het landschap, een combinatie van herstructurering en uitleg nieuwe gebieden, de hoofdinfrastructuur, het openbaar vervoer en de bedrijvigheid.
Het totaal van deze onderdelen is samengevat in een plankaart.

Vervolgens zijn 12 deelgebieden verder uitgewerkt in:

Hoofdstuk 7
UITWERKING PER DEELGEBIED

Per deelgebied wordt een beschrijving gegeven die ingaat op de aspekten ambitie en landschap, programma, infrastruktuur en water. Tevens wordt per deelgebied beschreven waar een accent moet liggen bij de uitwerking (extra aandacht).

Voor ieder deelgebied is in het SMB een aparte beoordeling gegeven. De vertaling van deze beoordeling per deelgebied is tevens opgenomen bij iedere paragraaf in dit hoofdstuk.

Tenslotte is er een samanvtting gemaakt van de planeconomische onderlegger in:

Hoofdstuk 8
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

1. OPGAVE

1.1 HET INTER GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN (IGS) ALS ONDERDEEL VAN DE REGIOVISIE GRONINGEN-ASSEN 2030.

De Regiovisie Groningen-Assen voorziet in de ontwikkeling van een gevarieerd aanbod aan woon en werklocaties. Naast een stedelijke opgave van transformatie in de steden Groningen en Assen wordt ingezet op een forse ontwikkeling aan de randen van de steden en in de omgeving van Hoogezand-Sappemeer en Leek-Roden. Deze zogenaamde T-structuur wordt ondersteund door de ligging van de A28 en de A7.

De regiovisie benoemt de opgave voor Leek/Roden als volgt:
"De kernen Leek en Roden ontwikkelen zich met een gezamenlijke schragende functie voor Groningen, en fungeren als een soort brug richting Drachten. Binnen de regio bieden Leek en Roden ruimte voor groene woonmilieus en regionale bedrijventerreinen, waarvoor de ruimte in Groningen te schaars wordt geacht.
Om de positie als schragende kern te kunnen invullen en om de noodzakelijke bijdrage te leveren aan het ontwikkelen en instandhouden van een hoogwaardig OV-netwerk richting Groningen, krijgen de kernen een regionale woningbouwopgave, waarbij samenhang tussen Leek en Roden van belang is. De woonmilieus die kunnen worden gerealiseerd worden omschreven met de termen groen-stedelijk, klein-stedelijk (groen) en centrum-dorps. De te realiseren woonmilieus worden niet als autonome opgaven gezien, maar gaan uit van een ontwikkeling waarbij lokale kwaliteiten optimaal worden benut. De opgave kan kortweg worden omschreven als: ontspannen wonen en werken in groene dorpen, omringd door een verscheidenheid aan landschappen.
Een sterk gewijzigde bereikbaarheidssituatie binnen de regio kan aanleiding zijn om de regionale stedelijke opgaven voor Leek/Roden op termijn te vergroten. Dit kan het geval zijn als er een snelle verbinding met Groningen zou worden gerealiseerd bij aanleg van de Zuiderzeelijn, of met een hoogwaardige verbinding via het Kolibri OV-Netwerk".

De ontwerpopgave
"Leek en Roden zijn twee suburbane kernen nabij Groningen die sinds 1960 fors zijn gegroeid. In de zestiger en zeventiger jaren kwamen er veel huishoudens uit de stad Groningen.
Beide kernen hebben inmiddels hun eigen werkgelegenheid en dynamiek ontwikkeld. Een aantal bedrijven heeft een regionale en bovenregionale betekenis. Dankzij de ligging aan de A7 en het Kolibri OV-Netwerk (zowel via Peize-Hoogkerk als de A7) zijn beide kernen goed bereikbaar ten opzichte van Groningen.
De kernen liggen aan de noordzijde van het Drents Plateau, aan de rand van het beeksysteem van het Eelder- en Peizerdiep en ten westen van het natuurgebied van de Eelder- en Peizermaden. Deze omgevingskwaliteiten dragen bij aan het natuurlijke imago van het woonmilieu, maar ze begrenzen tegelijkertijd groeimogelijkheden in die richting.
De landgoederen van Terheyl, Nienoord en Mensinge geven de structuur van het gebied mede vorm, en maken de historische achtergrond zichtbaar.
De ligging in het slagenlandschap van het Westerkwartier ter weerszijden van de A7, en aan de west- en noordzijde van de kernen, vormen een uitdaging voor de verdere ontwikkeling.

Ontwerp- en beheeropgaven:
- Tot het jaar 2020 circa 6000 woningen realiseren in groene en centrum-dorpse woonmilieus en de bestaande voorraad zorgvuldig beheren. (Bij de herstructurering worden 1100 woningen gesloopt zodat de netto toevoeging 4.900 woningen bedraagt).
- Komen tot een ruimtelijke ontwikkeling die het mogelijk maakt de gestelde opgave tot 2020 te realiseren en tegelijkertijd voldoende ruimte te reserveren voor een voortgaande ontwikkeling na 2020.
  (Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met zowel een mogelijk gewenste versnelling als met eventuele vertraging bij het realiseren van de opgave. Gelet op de schragende rol richting Groningen dient daarbij rekening gehouden te worden met een mogelijke aanvullende regionale opgave).
- Een structuur voor het hele gebied Leek/Roden ontwikkelen, waarbij de ontwikkeling in beide kernen wordt afgestemd op het bereiken van meer samenhang.
  (Aanknopingspunten daarvoor zijn: de locatiekeuzen voor woningbouw aan onderling verbindende infrastructuur, het afstemmen en optimaliseren van de voorzieningen in de centra, gezamenlijke bedrijvenlocaties en het benutten van het tussengebied als groene schakel).
- Bij de stedelijke ontwikkeling rekening houden met de structuur van het slagenlandschap aan de westzijde, en de waarden van de beeksystemen aan de zuid- en oostzijde.
- Een ontsluitingsstructuur vanuit beide kernen realiseren richting A7, mede ten behoeve van de ontsluiting van de toekomstige stedelijke uitleg vanaf de A7 en de aansluiting op het Kolibri OV-Netwerk.
- Vrijhouden van het tracé voor de inpassing van de Zuiderzeelijn en de eventuele ontwikkeling van een voorstadshalte met de daaraan verbonden functies.
- Realiseren van een robuuste ecologische structuur langs de westrand van Groningen en herstel van de natuurlijke afvoer van het Eelder- en Peizerdiep.

Het realiseren van een robuuste ecologische hoofdstructuur langs de westrand van Groningen en herstel van de natuurlijke afvoer van het Eelder- en Peizerdiep worden niet beschouwd als onderdeel van de verstedelijkingsopgave.

De woningbouwopgave
Rekening houdend met het restant van de opgave van de eerste regiovisie is de totale opgave tot 2020 respectievelijk 2030 (inclusief beschikbare plancapaciteit en +30%):
- Nieuwbouw 5300 / 6890 woningen
- Herstructurering 1100 / 1430 woningen.

Naast een woningbouwopgave voorziet de locatie Leek-Roden ook in de accommodatie van de groei van de werkgelegenheid. Behalve een lokale opgave is er ook een regionale opgave, waar met name langs de snelwegen wordt ingezet op een ontwikkeling van 'vervoer en logistiek'. Een andere belangrijke werkgever in dit deel van de regio is de sector 'toerisme en recreatie'. Daar waar het mogelijk en wenselijk is deze sector te ondersteunen zal dat opgenomen dienen te worden in het IGS. Ten behoeve van het accommoderen van de bedrijvigheid heeft de regio een opgave toegevoegd van 20ha, zodat de totale regionale opgave 60ha (netto) bedraagt.
Aan de opgave voor de lokale behoefte van de gemeente Noordenveld is ten behoeve van het accommoderen van de bedrijvigheid 50ha (bruto) toegevoegd.

Het plan dient niet te leiden tot aantasting van kernwaarden.

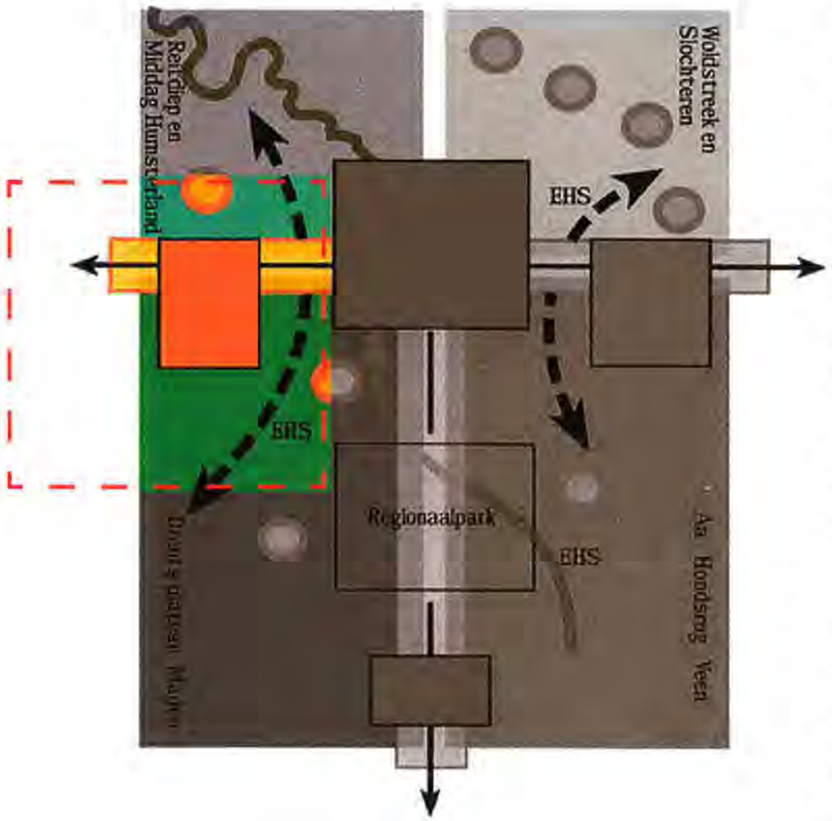
1.2 GEMEENTELIJK - PROVINCIAAL - LANDELIJK BELEID

De Regiovisie Groningen - Assen 2030 is het primaire beleidskader van het IGS Leek - Roden.
Daarnaast is voor het plangebied een breed scala aan vigerend beleid van belang, dat is ontwikkeld op respectievelijk Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit beleidskader is uitvoerig beschreven in bijlage 3 van het SMB-rapport.
Het IGS is ontwikkeld in een proces waarbij de vier betrokken overheden er nadrukkelijk voor hebben gekozen het plan niet de optelsom te laten zijn van alle beschreven beleidsstukken. Het totale beleidskader vormt geen keurslijf maar biedt leidraden.
Op nationaal niveau zijn met name de Nota Ruimte en de Nota Belvedère bepalend voor het IGS. De Nota Ruimte geeft op hoofdlijnen het belang aan van het nationaal stedelijk netwerk en economische kernzone Groningen-Assen, en van een zorgvuldige accommodatie van de ruimtevraag. De Nota Belvedère met als motto 'Behoud door ontwikkeling', is niet alleen kader maar vooral inspiratiebron van het IGS. Het betreft hier in het algemeen de erkenning van de cultuurhistorie als basiswaarde binnen de ruimtelijke ontwikkeling, en met name de bijdrage die woningbouw kan leveren aan behoud en/of versterking van de identiteit van het landschap.

Op provinciaal niveau zijn vooral de provinciale omgevingsplannen van belang: het POP Groningen en het POP Drenthe.
Hoofddoelstelling is in beide gevallen een duurzame ontwikkeling op basis van evenwicht tussen economische ontwikkeling en behoud c.q. versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving. De twee omgevingsplannen zetten in op zuinig ruimtegebruik, water(stromen) en openbaar vervoer, en bieden ruimte voor de uitvoering van de Regiovisie Groningen-Assen.
Leek en Roden hebben als grotere kernen een schragende functie voor de regio en de stad Groningen.

Binnen de regiovisie is afgesproken dat op provinciaal niveau de regiovisie bestuurlijk en juridisch verankering vindt in de provinciale omgevingsplannen van Groningen en Drenthe. Daarmee nemen de provincies de samen ingezette koers van de regiovisie als basis voor de uitoefening van de wettelijke taken en voor de uitvoering van het provinciale omgevingsbeleid.

Op gemeentelijk niveau vormen diverse nota's, plannen en visies het beleidskader van het IGS.
Deze stukken betreffen zowel de kernen van Leek en Roden, de nieuwe wijk Oostindie, het buitengebied, het verkeer en vervoer, als het water.



verstedelijkings diagram Regiovisie

1.3 PROCESBESCHRIJVING TOTSTANDKOMING INTERGEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

In juni 2004 besloten de gemeenteraden van Leek en Noordenveld in te stemmen met de geactualiseerde regiovisie Groningen-Assen, en de daarin opgenomen gezamenlijke ontwerpopgave voor de gemeente Leek en de kern Roden en omstreken in de gemeente Noordenveld.
In de maanden daarna werden de benodigde stappen gezet om te komen tot de uitvoering van deze ontwerpopgave. De raden van de beide gemeenten besloten om gezamenlijk een intergemeentelijk structuurplan (IGS) te maken, en stelden hiervoor een plan van aanpak vast. Besloten werd ook om de lopende MER procedure 'ontsluiting van Leek/Roden op de A7' te bevriezen, omdat de ontsluiting integraal meegenomen wordt in het IGS.
Door de beide colleges werd een stuurgroep ingesteld, waarin ook de provincies Groningen en Drenthe participeren. Een projectorganisatie werd ingericht, een stedenbouwkundig adviseur werd aangetrokken, alsmede een adviesbureau voor het maken van de milieubeoordeling.

Het planproces ging in december 2004 voortvarend van start.

Veel energie werd gestoken, mede op advies van het kwaliteitsteam van de regiovisie, in het in beeld krijgen van het gebied, de kwaliteiten ervan en de dilemma's die spelen bij de uitwerking van de opgave. De zogenaamde dilemma's werden besproken met de in januari ingestelde klankbordgroep. Met een uitvoerige publicatie in de lokale bladen werden de dilemma's aan de bevolking gepresenteerd met het verzoek daarop te reageren via het indienen van 'bouwstenen'.

In maart 2005 vond een eerste ontwerpatelier plaats, in juni een tweede. Deze ateliers leverden een grote hoeveelheid informatie op. Daarnaast werden rond enkele thema's in april en mei enkele extra workshops georganiseerd. De thema's waren verkeer en vervoer - in het bijzonder het openbaar vervoer, duurzame stedenbouw en de relatie tussen de dorpsranden en de wateropgave. Al deze informatie werd verwerkt in een aanzet tot een drietal ruimtelijke modellen, die de basis hadden moeten vormen voor een milieubeoordeling. Eind juni bleek echter dat de voorliggende modellen daarvoor niet onderscheidend genoeg waren.
Tot die conclusie kwam ook het kwaliteitsteam: de gepresenteerde modellen werden positief beoordeeld, maar konden niet goed worden beoordeeld op de gevolgen voor het landschap. Geadviseerd werd, voor de ruimtelijke modellen verder te ontwikkelen, een groen/blauwe ecologische onderlegger te maken van het gehele gebied. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor een duurzame occupatiestrategie voor een langere termijn.

Inmiddels groeide, op grond van signalen elders, bij de stuurgroep de twijfel of de keuze voor het maken van een Milieueffectrapport een goede was geweest. Na advisering door de Commissie MER werd besloten over te gaan tot het opstellen van een Strategische Milieubeoordeling (SMB) in plaats van het volgen van een MER procedure. Een en ander betekende wel een vertraging van het planproces.

Overzichtskaart

provinciegrens
projectgrens

1. OPGAVE

In december 2005 werd een modellenboek vastgesteld. In dit boek werd de groen/blauwe ecologische onderlegger opgenomen en de vier ruimtelijke modellen waarin de ontsluitingsalternatieven zijn opgenomen. De raden, klankbordgroep en de deelnemers aan de ontwerpateliers werden tijdens bijeenkomsten in januari 2006 geïnformeerd over de inhoud van het modellenboek en de gewijzigde procesgang.
De raden stelden in februari 2006 de notitie 'Reikwijdte en detailniveau' vast. Deze notitie vormde de basis voor de op te stellen SMB.

In het voorjaar van 2006 werden twee bijeenkomsten georganiseerd, met als doel om in het licht van de beschikbare milieu-informatie te komen tot de aanzet van een voorontwerp intergemeentelijk structuurplan (IGS). Het bleek dat aanvullend onderzoek nodig was voor de in de ruimtelijke modellen opgenomen ontsluitingsvarianten voor het onderzoeksgebied.

Teneinde het planproces helder te houden, werd in die periode ook besloten de ontwikkeling van het SMB los te koppelen van de discussie om te komen tot een voorontwerp IGS.
Medio 2006 werd een aanzet tot een voorontwerp besproken met het kwaliteitsteam van de regiovisie. Het kwaliteitsteam bleek grote waardering te hebben voor de kwaliteit van deze aanzet, en gaf een aantal behartenswaardige adviezen mee. Deze hebben een belangrijke rol gespeeld bij de vormgeving van het voorontwerp.

In de tweede helft van 2006 is het voorontwerp IGS verder ontwikkeld.
Parallel aan het inhoudelijke debat werd een studie verricht teneinde de financiële uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beoordelen. De stuurgroep kon op 20 februari 2007 vaststellen dat het plan financieel uitvoerbaar is.
Ook is overleg gepleegd met het regiopark. In dat overleg bleek dat het in het IGS opgenomen 'landschapspark Leek-Roden' goed past binnen het regiopark.

Eind december 2006 kwam de SMB gereed en kon de definitieve analyse worden gemaakt van de vraag hoe het voorontwerp IGS zich heeft laten leiden door de milieuaspecten die in het geding zijn.

Op 20 februari stelden de colleges van B&W en GS op advies van de stuurgroep het voorontwerp op hoofdlijnen vast.

De stuurgroep heeft op 3 april besloten de colleges van B&W te vragen het voorontwerp vast te stellen en te publiceren ten behoeve van de inspraak met de bevolking, en van het overleg dat in het kader van artikel 10 van de Wet Ruimtelijke Ordening moet worden gevoerd.

1.4 DUURZAAMHEID

Duurzame ontwikkeling

Inleiding
In het Intergemeentelijke structuurplan Leek-Roden (IGS) wordt verstaan onder duurzame ontwikkeling: 'Voldoende werkgelegenheid in een voor mens en natuur leefbaar gebied met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden zich te ontplooien.'

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied wordt een balans nagestreefd tussen ecologische, economische en sociale duurzaamheidaspecten. Voor een groot deel zijn deze aspecten van duurzame ontwikkeling meegenomen in het proces van de totstandkoming van het IGS. Het streven naar deze balans trekt als een rode draad door het structuurplan, waar het invullen van woningbouw- en bedrijvenlocaties gepaard gaat met een duurzaam wegennet en omvangrijke landschapsopgaven.

Duurzaamheidsaspekten die van belang zijn voor het niveau van het IGS

Ecologie
In het proces van de totstandkoming van het IGS zijn onderwerpen als ketenbeheer grond, bodem en grondwaterstructuren medebepalend geweest voor de locatiekeuzes. Ook in de SMB komen deze onderwerpen aan de orde.

Energie
Uit onderzoek is gebleken dat een groot deel van de bodem in het gebied geschikt is voor de toepassing van aardwarmte. Waar sprake is van een grotere woningdichtheid wordt gestreefd naar het gebruik van deze energiebron. Waar vorengenoemde energiebron niet toepasbaar is of onvoldoende rendement oplevert, wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van alternatieve duurzame energie.
Naast de algemene uitgangspunten is speerpunt van duurzame ontwikkeling te komen tot een significante reductie van de energievraag van woningen. Hiertoe zijn verschillende instrumenten toepasbaar. Er zijn voorbeelden bekend van het voorschrijven van specifieke maatregelen en/of een verlaging van de vastgestelde norm (Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)) uit het Bouwbesluit. De Energie Prestatie op Locatie (EPL) is net als de EPC een maat voor de energetische kwaliteit, maar dan voor een hele bouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. Op basis van de huidige wettelijke eisen (EPC = 0,8) wordt ingezet op tenminste een actief niveau. Dat betekent dat bestemmingsplannen een EPL moeten hebben van tenminste 6,8. Een gevolg daarvan is dat de gemiddelde EPC van woningen 0,7 gaat bedragen.
Indien alternatieve energiebronnen voor collectief gebruik op bouwlocaties worden toegepast, wordt eveneens gestreefd naar het realiseren van een voorlopend niveau van 7,2. Bij een mogelijke verdere wettelijke aanpassing van de EPC worden de consequenties hiervan verwerkt in de minimumwaarden van de EPL.

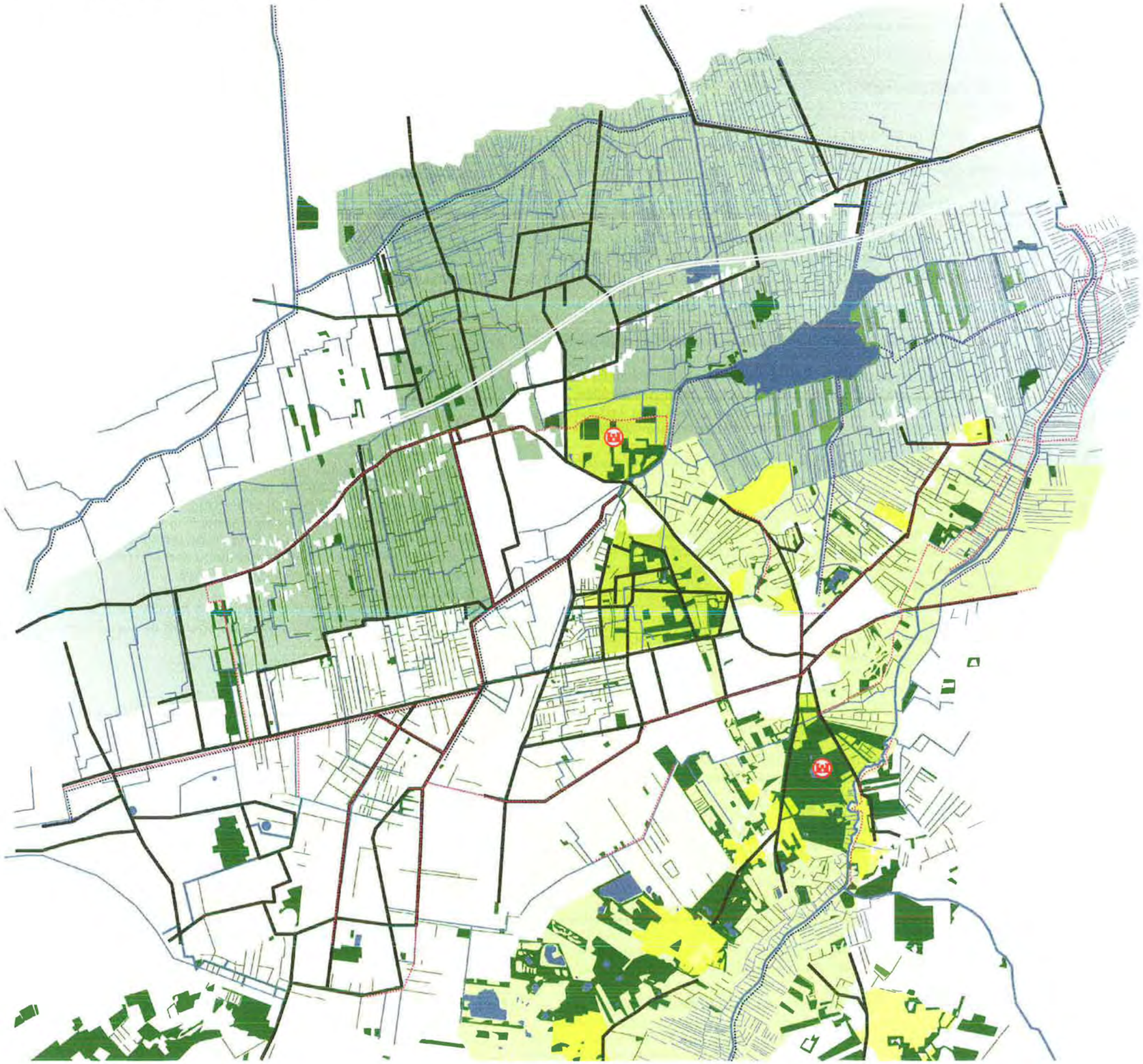
Bodem
Het streven is om verspreiding van grondstoffen tegen te gaan en hergebruik van bestaand materiaal binnen het gebied te bevorderen. Teneinde dit te realiseren wordt ruim voor het moment van locatieontwikkeling bodemonderzoek gedaan, gericht op ketenbeheer.

Landschap
Investering in het landschap is een belangrijke opgave bij het realiseren van een aantal woningen van de omvang zoals in de ontwerpopgave is opgenomen, en draagt bij tot een duurzame ontwikkeling van het gebied.

Economie
Bedrijventerreinen
In het IGS zijn bedrijventerreinen zodanig ten opzichte van OV knooppunten en infrastructuur geplaatst, dat een goede bereikbaarheid van deze terreinen kan worden gegarandeerd. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt parkmanagement gerealiseerd. De bedrijventerreinen voldoen aan de principes van duurzame inrichting bedrijventerreinen.
Infrastructuur
Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van de VPL (vervoersprestatie op locatie) , teneinde een verduurzaming te verkrijgen in de verkeers- en vervoersbewegingen. Uitgangspunten bij ontwikkelingen zijn: denken vanuit langzaam vervoer, opzetten van voetgangersnetwerken binnen plangebieden en creëren van korte verbindingen tussen netwerken voor fietsers.
Betaalbaarheid woningen
Binnen de plangebieden in de gemeente Noordenveld en Leek wordt een groot aandeel van de woningen in de sociale sector gerealiseerd.

Sociaal
Openbaar vervoer
Concentraties van wonen, werken en voorzieningen vallen samen met Openbaar Vervoer knooppunten. Gestreefd wordt naar het realiseren van OV-haltes in de beginperiode van een planexploitatie.
Onderwijs, recreatie, leefbaarheid
Binnen plangebieden wordt ruimte ingepland voor (multifunctionele) openbare voorzieningen, waaronder onderwijsvoorzieningen en kinderopvang daar waar nodig en speelterreinen voor de diverse doelgroepen.
Binnen de ruimtelijke plannen worden zichtlijnen en ruime groenzones opgenomen.

Landschappelijk raamwerk



escomplex
bos
bos streefbeeld
water
landgoederen

structurerende landschapselementen
singels

wegdorpenlandschap
ontginningslandschap
esdorpenlandschap

vaarroute
kanoroute
fiets-en wandelroute

2. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK LANDSCHAP

Het landschap rondom Leek en Roden is voor een groot deel de identiteitsdrager van de dorpen. Dit landschap is niet eenvormig, maar bestaat uit een grote verscheidenheid aan verschillende landschappelijke belevingen. Dit varieert van het gesloten bos tot open weidegebied, met tal van tussenvormen als houtsingels en forse eikenlanen. Het rijke landschapsbeeld vormt een enorme inspiratie voor de verstedelijkingsopgave in de komende 30 jaar. Om het landschap goed op zijn waarde te kunnen schatten is, naast een visuele inventarisatie en analyse, een inventarisatie gemaakt van alle relevante beleidsdocumenten van de verschillende overheden. De inventarisatie is opgedeeld in de thema's bodem, water, landschapstypen, landschapsstructuren, natuur en recreatie. De samenvoeging van de thema's is getekend in een landschappelijk raamwerk, waarin de verbanden tussen de verschillende thema's, die karakteristiek zijn voor het projectgebied Leek-Roden, worden getoond. Het landschappelijk raamwerk vormt de basis voor de verstedelijkingsprincipes die onderworpen zijn aan een strategische milieubeoordeling.

bodemkaart

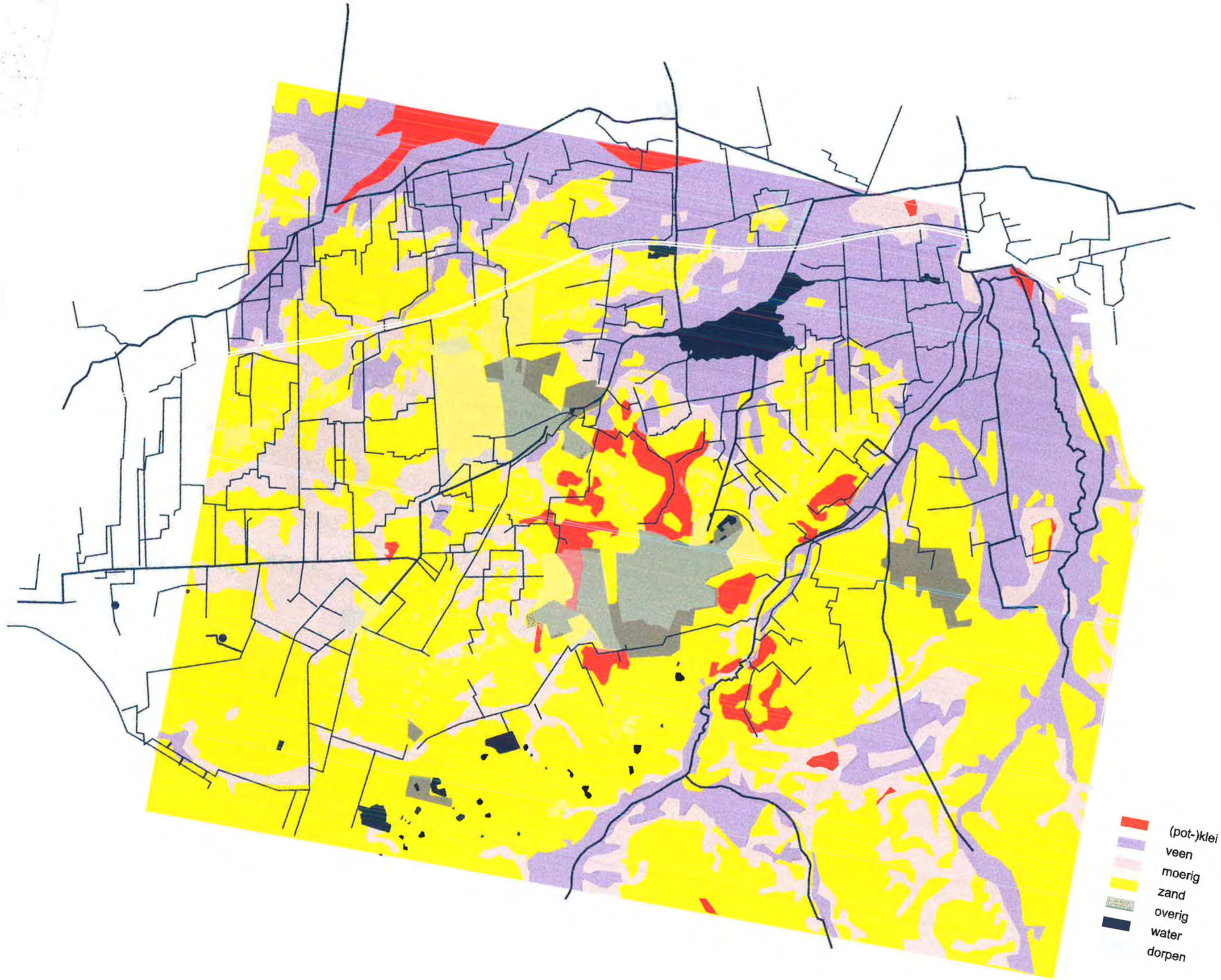
waterkaart

landschapstypen

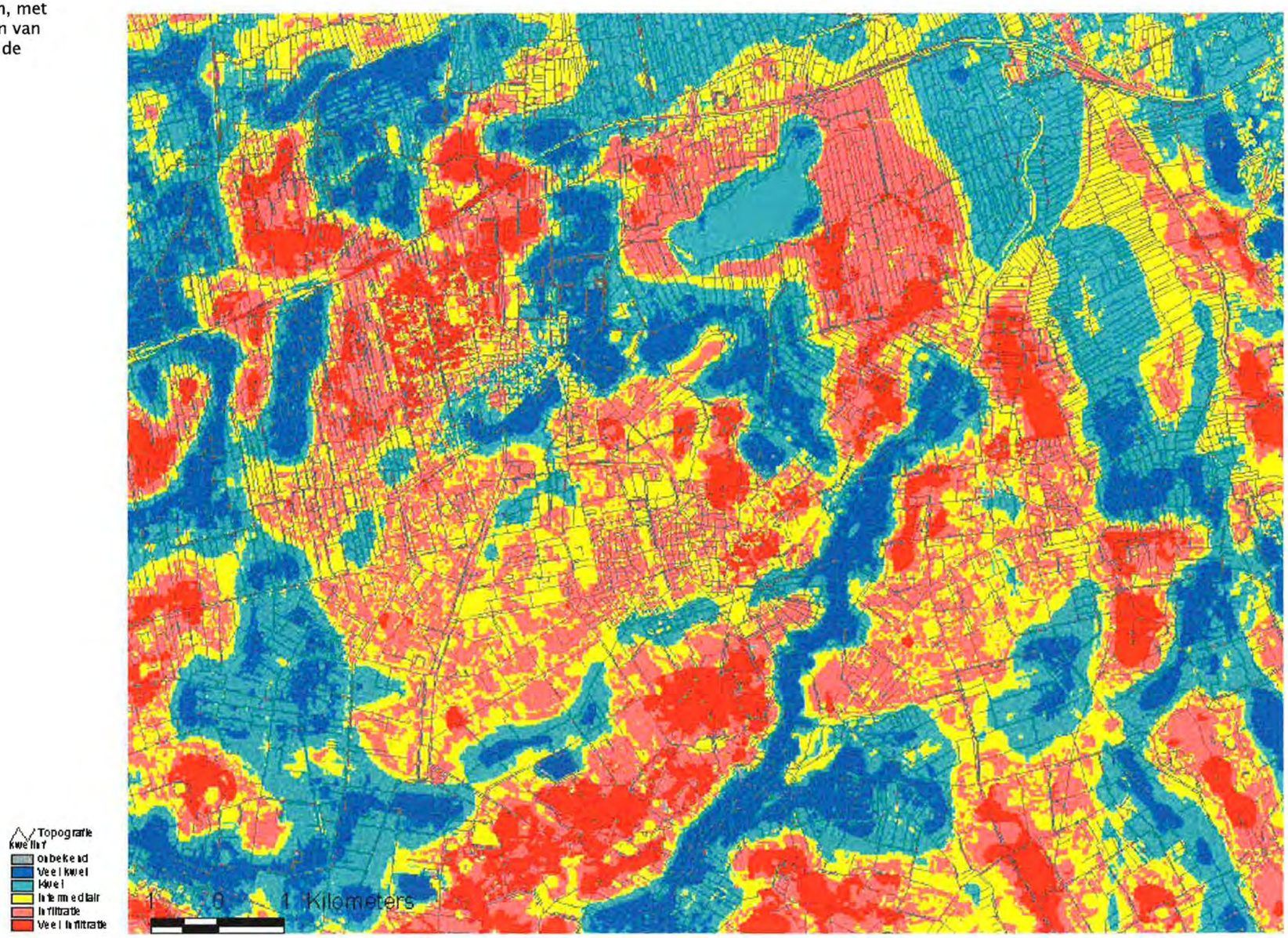
landschapsstructuur

natuurkaart

recreatiekaart

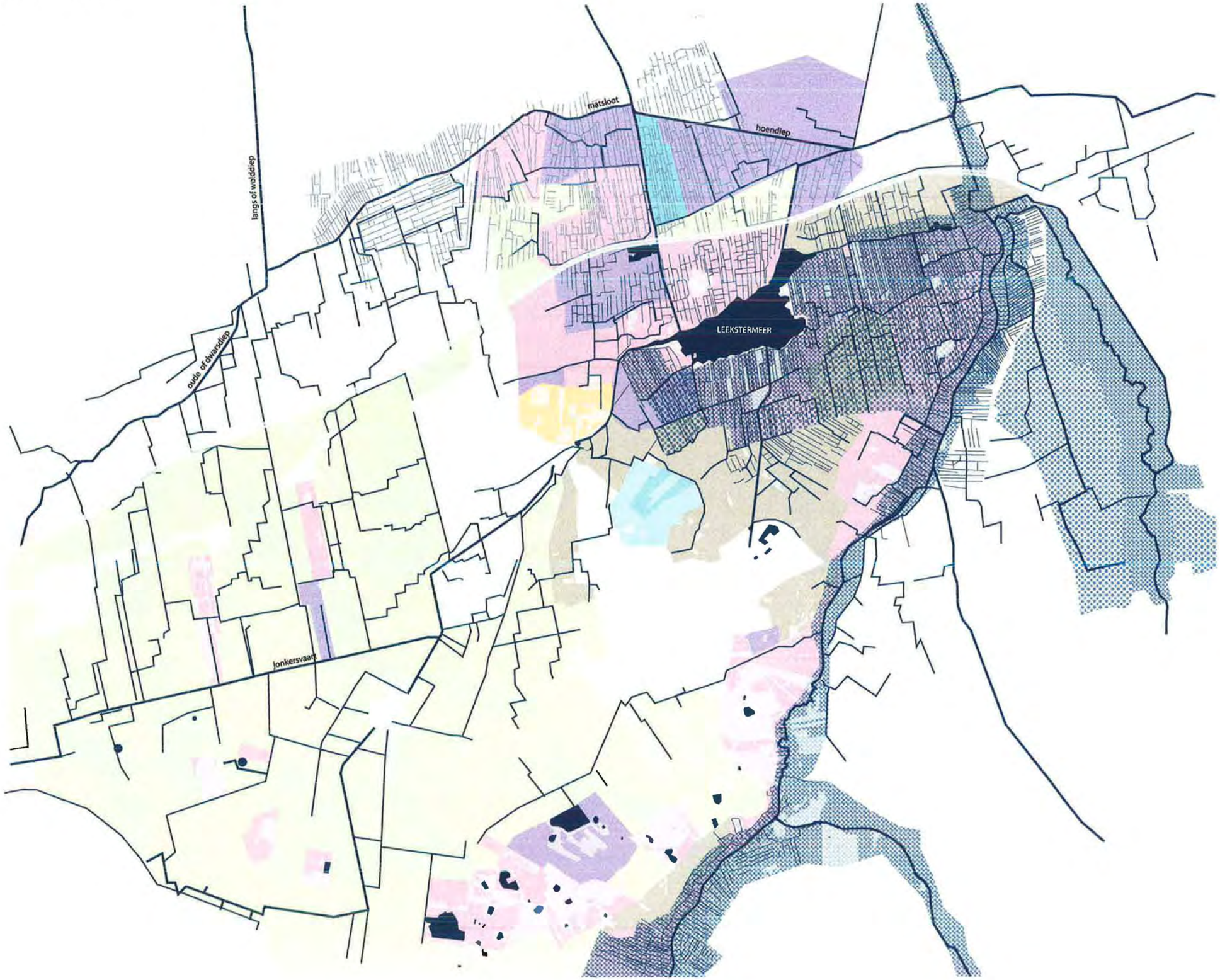

(pot-)klei
veen
moerig
zand
overig
water
dorpen

Het gebied rondom Leek en Roden bevindt op zich op de rand van het Drents-Fries plateau. In de Noordoosthoek duikt het reliëf onder een laagte van veen. Op deze overgang van zand naar veen is de bodem sterk geërodeerd. Een groot deel van het keileem is tijdens de laatste ijstijd weggespoeld. Zo zijn oude bodems aan de oppervlakte gekomen. Rondom Roden is potklei daardoor een veel voorkomende bodemsoort. Het Lieverse diep en de Steenbergerloop doorsnijden de potkleilaag.
De specifieke bodemsituatie laat een grillig kwelpatroon zien, met veel kwel ten noorden van Roden, rondom Nietap, ten oosten van Leek en aan de flanken van het Lieverse diep/ Peizerdiep en de Steenbergerloop.



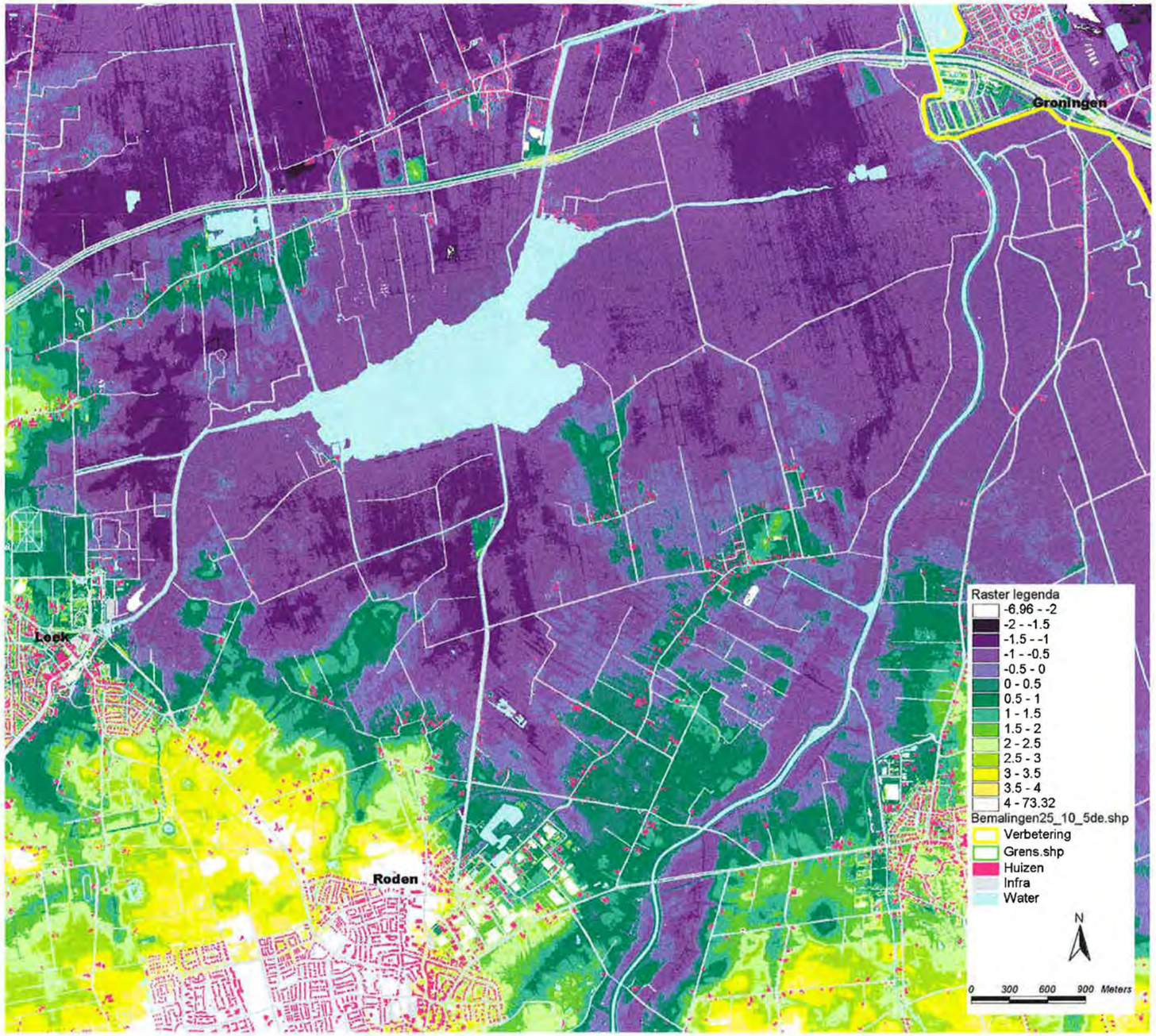
kwel/infiltratiekaart

Waterkaart



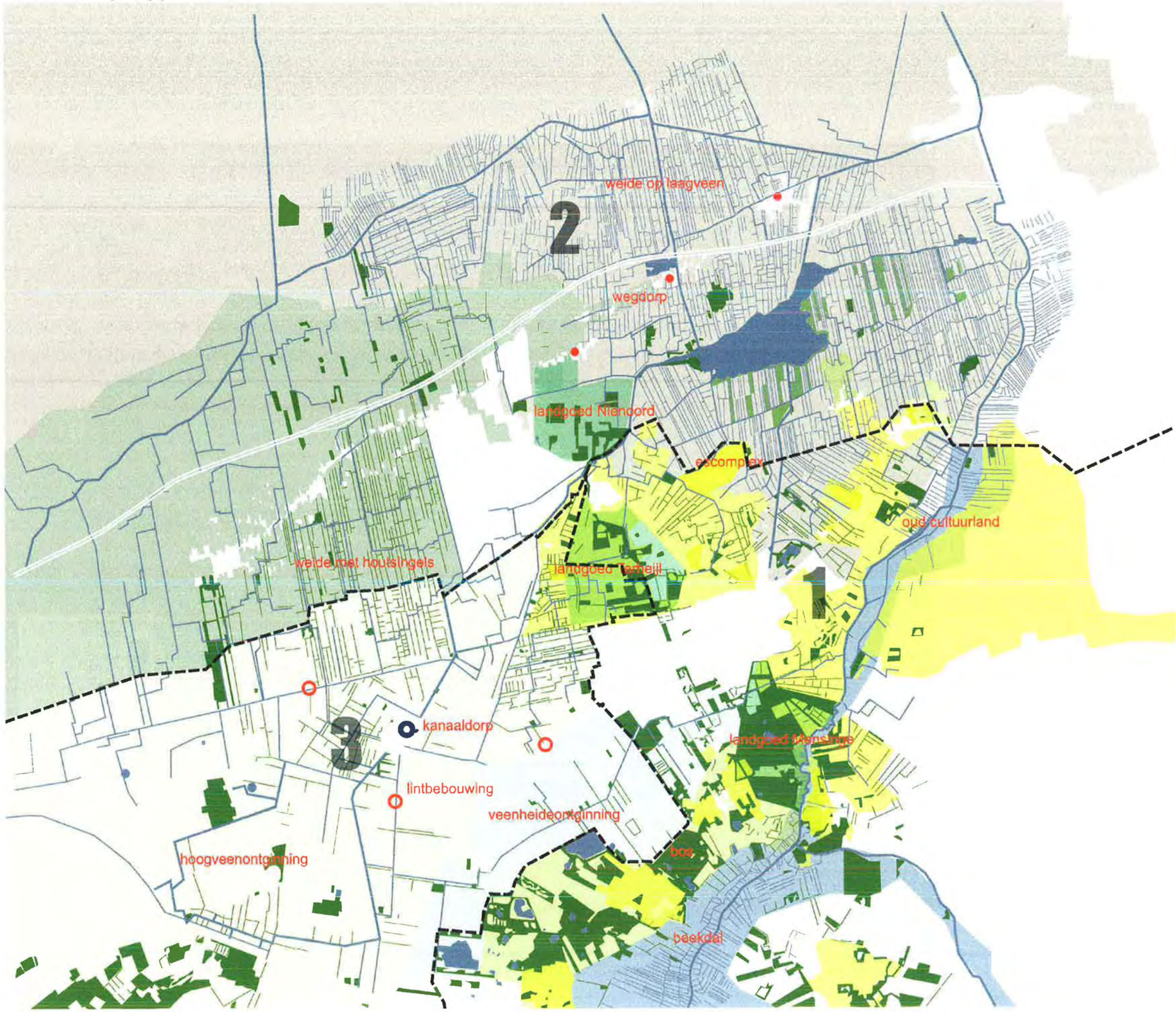
- oppervlaktewater
- frequente overstroming
- incidentele overstroming
- waterwingebied
- grondwaterbeschermingsge
- water voor landbouw
- water voor landbouw met landschappelijke eisen
- water voor natuur
- water voor landbouw en natuur
- water voor recreatie

Het watersysteem in het gebied rondom Leek en Roden is verdeeld in twee stroomgebieden: het gebied met als centrale stroom het Lieverse Diep/ Peizerdiep (het gebied ten oosten van Roden), en het gebied met als centrale stroom de Jonkersvaart/ Leekster Hoofddiep (het gebied ten westen van Roden).
Beide stroomgebieden komen samen in de omgeving van het Leekstermeer. Rondom het Peizerdiep is een meer natuurlijk watersysteem aanwezig op basis van vrij verval. Op dit systeem zitten naast landbouwgebieden ook veel natuurgebieden gekoppeld, met een relatieve goede waterkwaliteit. Rondom het Leekster Hoofddiep is een veel kunstmatigere situatie van gegraven kanalen, vaarten en sloten met sluisjes en pompen. In de zomer wordt water ingelaten, in de winter wordt het water afgevoerd. Op dit systeem zitten hoofdzakelijk landbouwgronden gekoppeld met een relatief slechte waterkwaliteit.
Naast het watersysteem komt er in het gebied een grote variatie tussen kwel- en infiltratiegebieden voor. Het kwelwater komt hoofdzakelijk voor op de lagere gradiënten in het noordoosten (omgeving Leekstermeer) en rondom het beekdal van het Peizerdiep en de Steenbergerloop. Om de waterhuishouding in het gebied zelfstandiger en dus ook duurzamer te laten opereren, heeft het waterschap ervoor gekozen om rondom het Leekstermeer frequente en incidentele overstroming toe te staan. Dit zogenaamde waterbergingsgebied wordt uitgebreid met de oevers van het Peizerdiep en eventueel in de toekomst langs de Steenbergerloop. Tussen Roden en Nietap bevindt zich aan de oostzijde van de J.P. Santeeweg een waterwinstation met rondom een grondwaterbeschermingsgebied.



hoogtekaart

Landschapstypen



esdorpenlandschap

1
- escomplex
- landgoed met lanen
- beekdal
- oud cultuurland
- bos

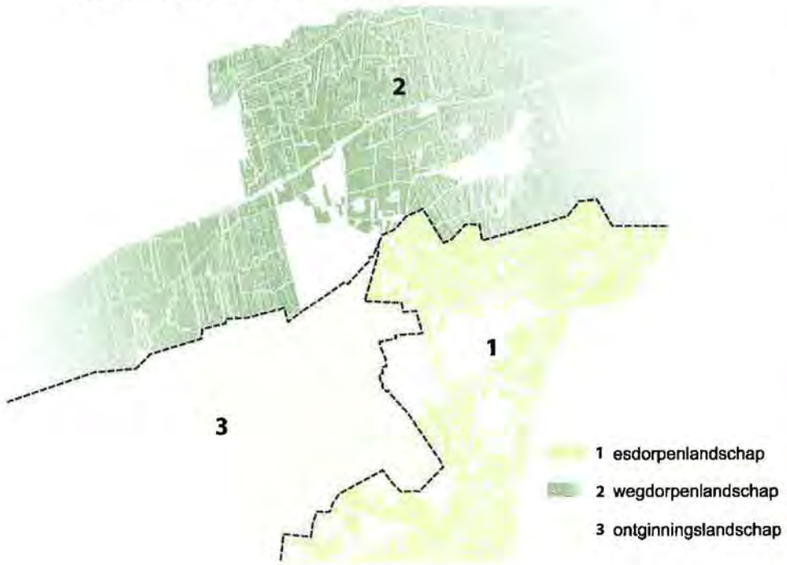
wegdorpenlandschap

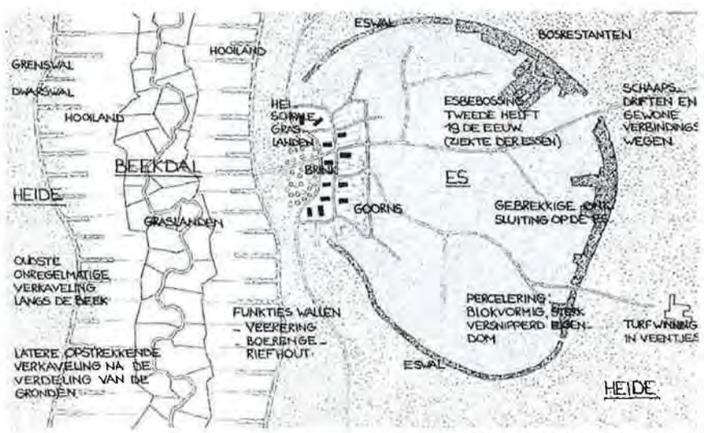
2
- wegdorp
- landgoed met lanen
- weide op laagveen
- weide met houtsingels
- bos
- bos streefbeeld

ontginningslandschap

3
- kanaaldorp
- lintbebouwing
- hoogveenontginning
- veenheideontginning
- bos

Rondom het gebied van Leek en Roden bevinden zich drie occupatielandschappen: het esdorpenlandschap (Drenthe) het wegdorpenlandschap (Groningen) en het ontginningslandschap (Drenthe en Groningen). De landschappen hebben een verschillende ontstaansperiode: zo is het esdorpenlandschap het oudste landschap, daterend uit de middeleeuwen met veel variatie en kleinschalige ingrepen. Het wegdorpenlandschap dateert van na de 12e eeuw, en laat een systematische lineaire verkaveling zien. Het ontginningslandschap is het meest recent en dateert uit de 16e tot de 19e eeuw. De samenkomst van de drie landschappen, met streekeigen nederzettings- en boerderijtypen, gebiedskenmerken en landschapsstructuren, is uniek voor de omgeving van Leek en Roden.
Binnen de drie landschappen zijn verschillende landschappelijke hoofdstructuren te onderscheiden.





opbouw esdorpen landschap

1. Esdorpenlandschap

Esdorp: Roden.
Agrarische vestiging rondom de brink op de rand van droog bouwland (es) en nat hooiland (beekdal).

Escomplex: Esch van Leutingewolde, Esch van Roderwolde, Roderesch, Steenbergeresch.
Microreliëf in het landschap.

Bos/ landgoed met lanen: Mensinge, Ter Heijl, Noorderduinen, Zuursche Duinen.

Beekdal/ beekdalvlakte: Lieverse Diep, Peizerdiep, Steenberger loop.

Oud Cultuurland: ten westen van Roderesch, ten Noorden en Oosten van Roden.

Dit typische kleinschalige potkleilandschap kenmerkt zich door voor de ontwatering een dicht patroon van sloten en greppels. Naast de slootkanten staan houtsingels. Ook komen bosopstanden, lanen richting de wegdorpen op de rand van het plateau (Leutingewolde, Foxwolde, Roderwolde, Sandebuur) en houtwallen voor, waardoor het landschap een besloten karakter heeft.

beekdal

2. Wegdorpenlandschap

Wegdorp: Tolbert, Midwolde, Lettelbert, Oostwold.

Landgoed met lanen: Nienoord.

Weide op laagveen.
Smalle percelen haaks op de richting van het wegdorp die ieder door een sloot worden omgeven. Door de hoge waterstanden worden de percelen gebruikt als weiland en hooiland. Het Leekstermeer is onderdeel van dit gebied.

Weide met houtsingels.
Langs de kavels staan houtsingels van voornamelijk elzen haaks op de richting van het wegdorp. Het geheel heeft een sterke coulissevorm waardoor het landschap intiem wordt.

3. Ontginningslandschap

Kanaaldorp/ lintbebouwing met een mix van agrarische-, burger-, en soms industriële bebouwing behorende bij de hoogveenontginning: Zevenhuizen.

Hoogveenontginning.
Akkerbouwgebied is open en wordt gekenmerkt door grote maten, rechte lijnen en parallelle wijken. Transparante lintbebouwing afgewisseld met kanalen met reeksen lintbebouwing van aaneengesloten tot transparant.

Jonge heide- of veenheideontginning
Heideontginningslandschap bestaande uit rechte heideontginningswegen met verspreide bebouwing en grootschalige openheid afgewisseld met bosopstanden. Weinig en voornamelijk agrarische bebouwing.

oudcultuurland

leekstermeer

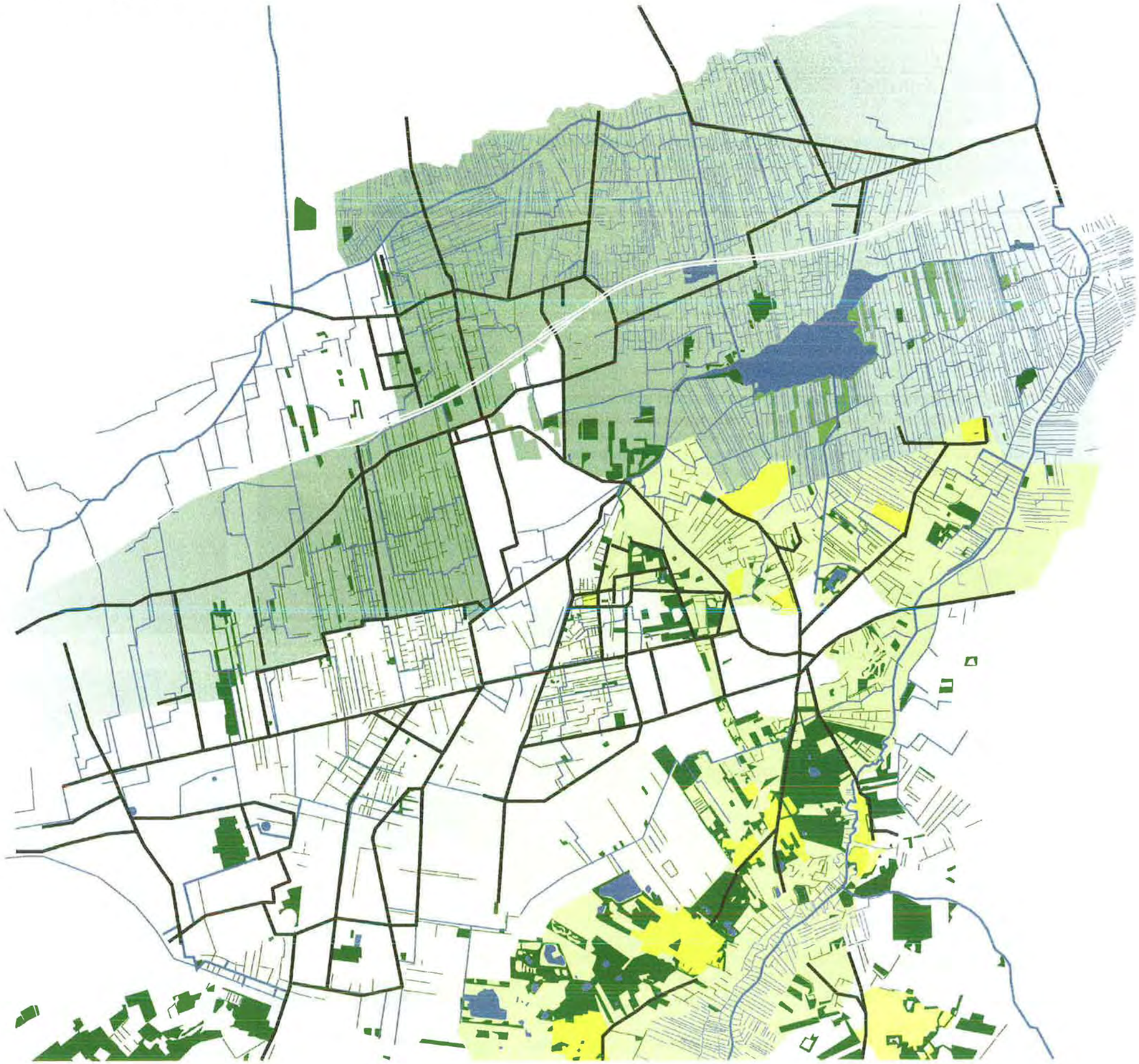
wijkengebied

steenbergerveld

houtsingels

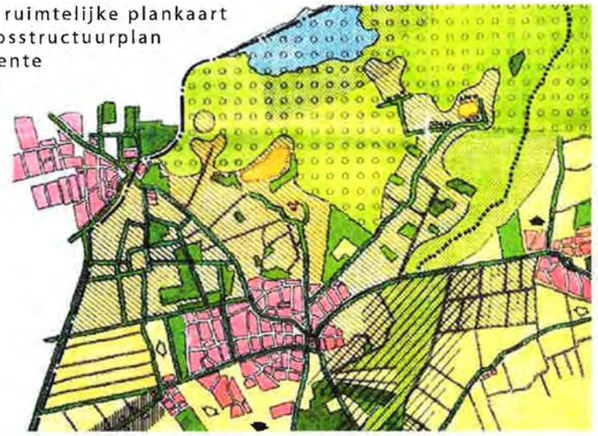
wijkengebied

Landschapsstructuren



structurerende landschapselementen
singels
escomplex
bos
bos streefbeeld
water
wegdorpenlandschap
ontginningslandschap
esdorpenlandschap

Het gebied rondom Leek en Roden bevat een groot aantal landschappelijke structuren, die voor een belangrijk deel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied bepalen. Soms vallen deze structuren samen met het type landschap (houtwallen in het esdorpenlandschap, houtsingels in het wegdorpenlandschap, vaarten en wijken in het hoogveenontginningslandschap), soms overlappen de structuren (lanen in het esdorpenlandschap, bij de landgoederen en in het heideontginningslandschap). De samenhang van deze structuur bepaalt de kwaliteit van het landschappelijk netwerk.



fragment ruimtelijke plankaart
landschapsstructuurplan
Noord Drente
SBB, 1985

Natuurkaart

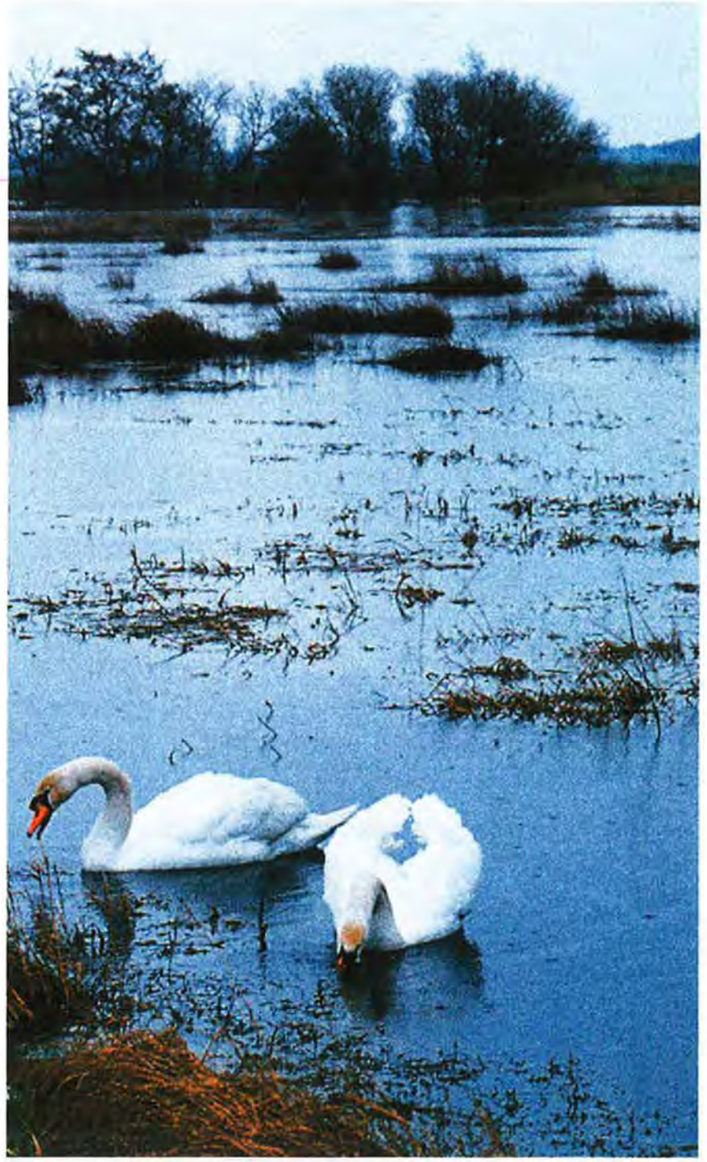
De natuur in het gebied rondom Leek en Roden is op verschillende manieren te omschrijven.
De Ecologische Hoofd Structuur (EHS) legt verbanden door middel van zogenaamde natte structuren. Voor het plangebied zijn met name van belang:

- Dwarsdiep-Matsloot-Hoendiep;
- Het Lieverse Diep-Peizerdiep als beekdalsysteem met hooilanden en extensieve begrazing;
- De omgeving rondom het Leekstermeer, met waterrijke kwelgebieden in de laagveenvlakte bestaande uit natte graslanden, rietvelden en ruigten.

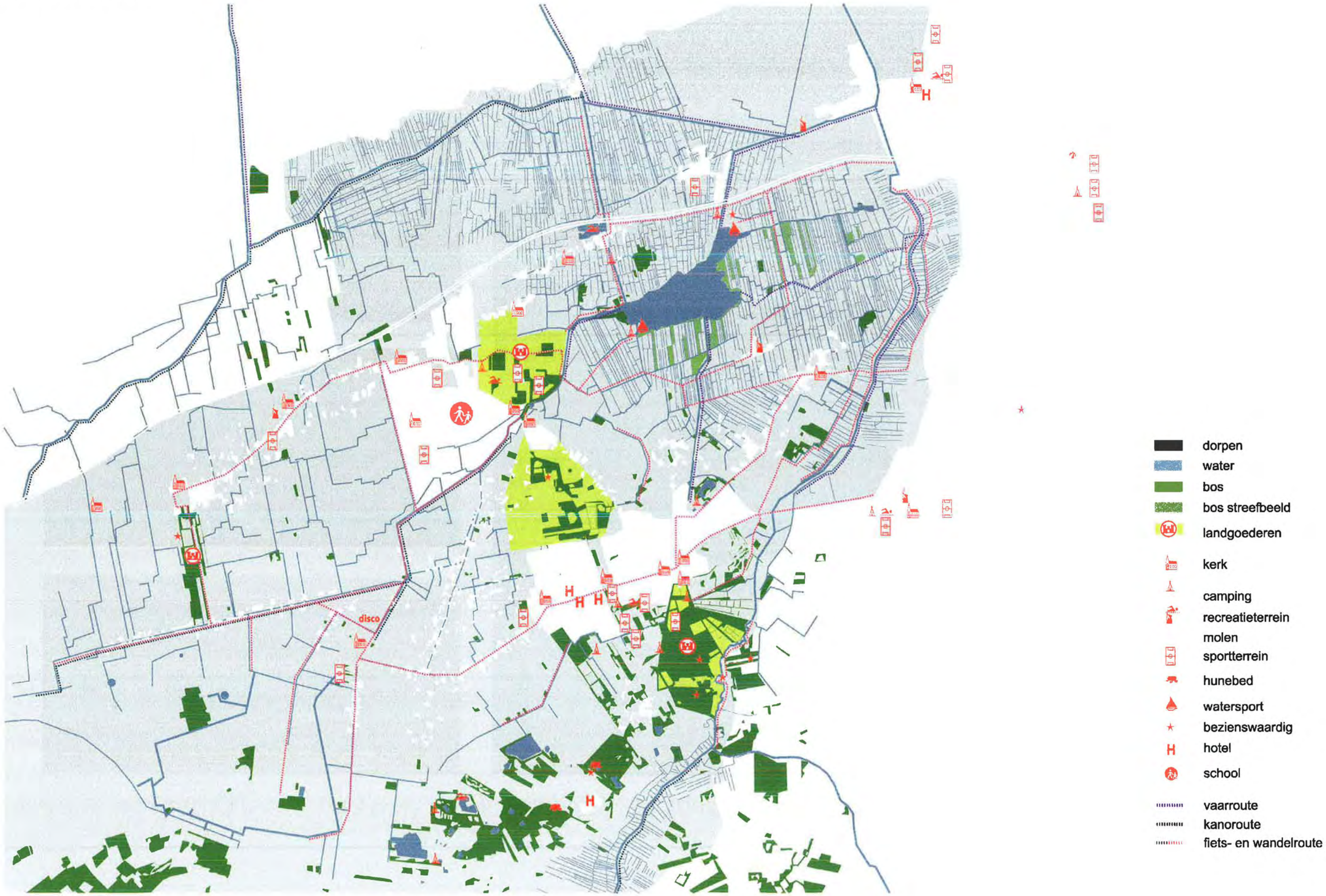
De EHS betrekt hier ook de bosgemeenschappen bij, verspreid in vele kleine eenheden over het gebied, met een relatief grotere concentratie rond het beekdal. Het gebied rondom het Leekstermeer is een zogenaamd VHR-gebied (beschermd gebied voor weidevogels en ganzen) en onderdeel van Natura 2000.

Naast de EHS worden de volgende structuren van belang geacht voor de natuurwaarde van het gebied:

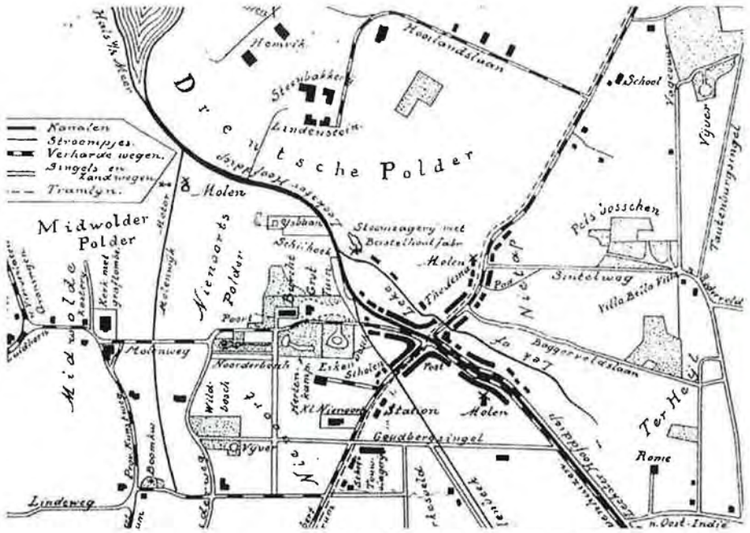
- Besloten houtsingelgebieden ten noorden van de Jonkersvaart.
- De veen- en heiderestanten in de jonge ontginningsgebieden. Deze zijn in omvang echter te klein en liggen te geïsoleerd om een blijvende bijdrage te leveren aan een levensvatbare ecologische structuur.
- De veenplassen bij het Steenbergerveld, met een belangrijke functie als slaap- en pleisterplaats voor diverse soorten steltlopers.



Recreatiekaart



Het recreatief gebruik van het gebied rondom Leek en Roden bestaat uit een verzameling van interessante plekken, objecten en gebieden. Daarnaast bevinden zich een aantal officiële recreatieve fietsroutes door het gebied. De grote trekpleisters zijn het landgoed Nienoord en de Zuursche Duinen ten zuiden van Roden. Opvallend is dat het Leekstermeer met een waterverbinding naar het noorden, het dorp Roden en het landgoed Mensinge een zeer bescheiden rol spelen in de totale recreatieve beleving van het gebied. De fietsroutes in het gebied zijn fragmentarisch van opzet. De enige route die op verschillende manieren is af te leggen is die van Roden naar de stad Groningen.



wandelkaart leek en omstreken, 1913

Het landschap in Leek-Roden wordt hoog gewaardeerd. Door verschillende oorzaken zijn op dit moment delen van het landschap echter behoorlijk in verval geraakt.

Enkele opvallende zaken zijn:

- De waterstructuur in het veenontginningsgebied is nog maar een fragment van wat er ooit geweest is;
- Typische landschappelijke elementen als houtwallen en houtsingels zijn vanwege de rationalisatie in de landbouw vaak verdwenen;
- De lanen in de dorpen zijn niet meer de dragers van de structuur;
- De natuur is uit het veenontginningslandschap verbannen;
- De recreatieve potentie van het gebied is fragmentarisch benut.

Conclusie:
Bij de ontwikkeling van het gebied zal gekeken worden in hoeverre de verstedelijkingsopgave een substantiële bijdrage kan leveren aan het gebruik en de beleving van het landschap.

Leekster Hoofddiep mager beplant

voormalige Leekster Hoofddiep

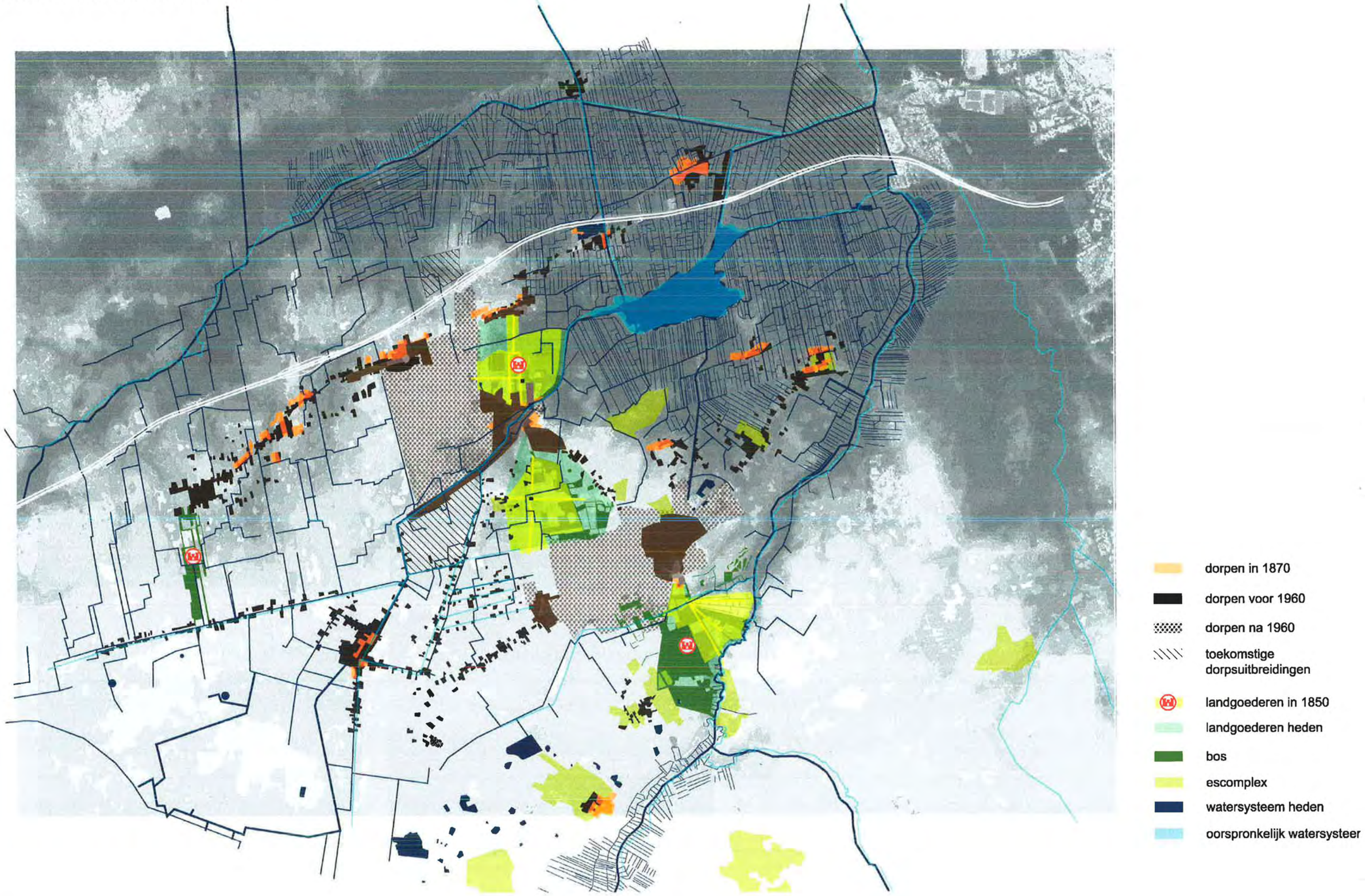
rommelig landschap

kaal beekdaal

magere beplanting op Steenbergerveld

vervallen sfeer langs Tolbertervaart

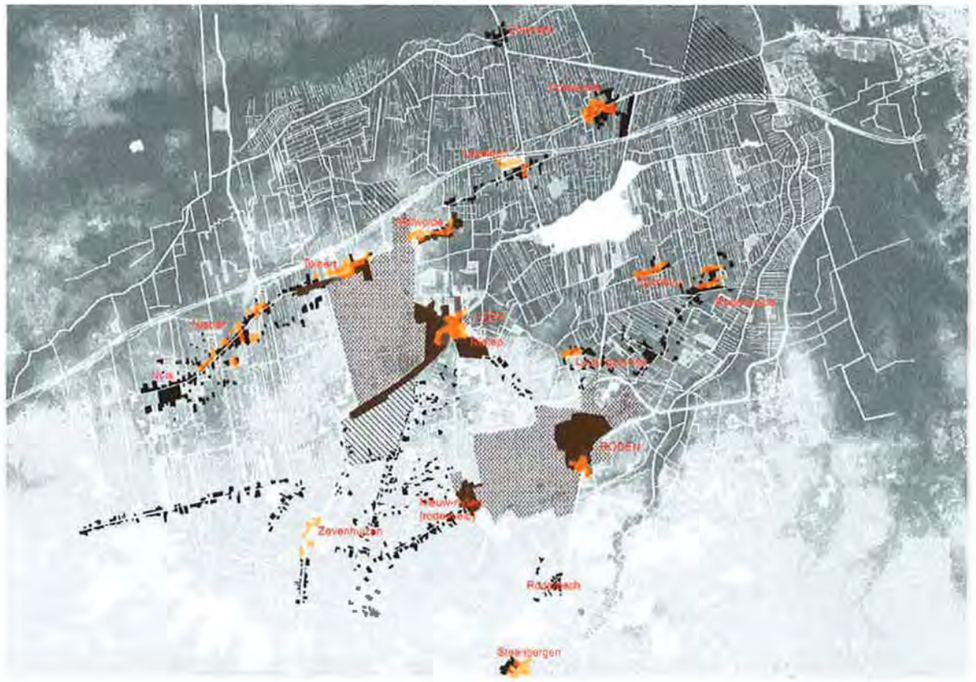
Cultuurhistorischekaart



3. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK CULTUURHISTORIE

3.1 13 DORPEN EN 3 LANDGOEDEREN

13 dorpen en 3 landgoederen in het grensgebied van Drenthe en Groningen



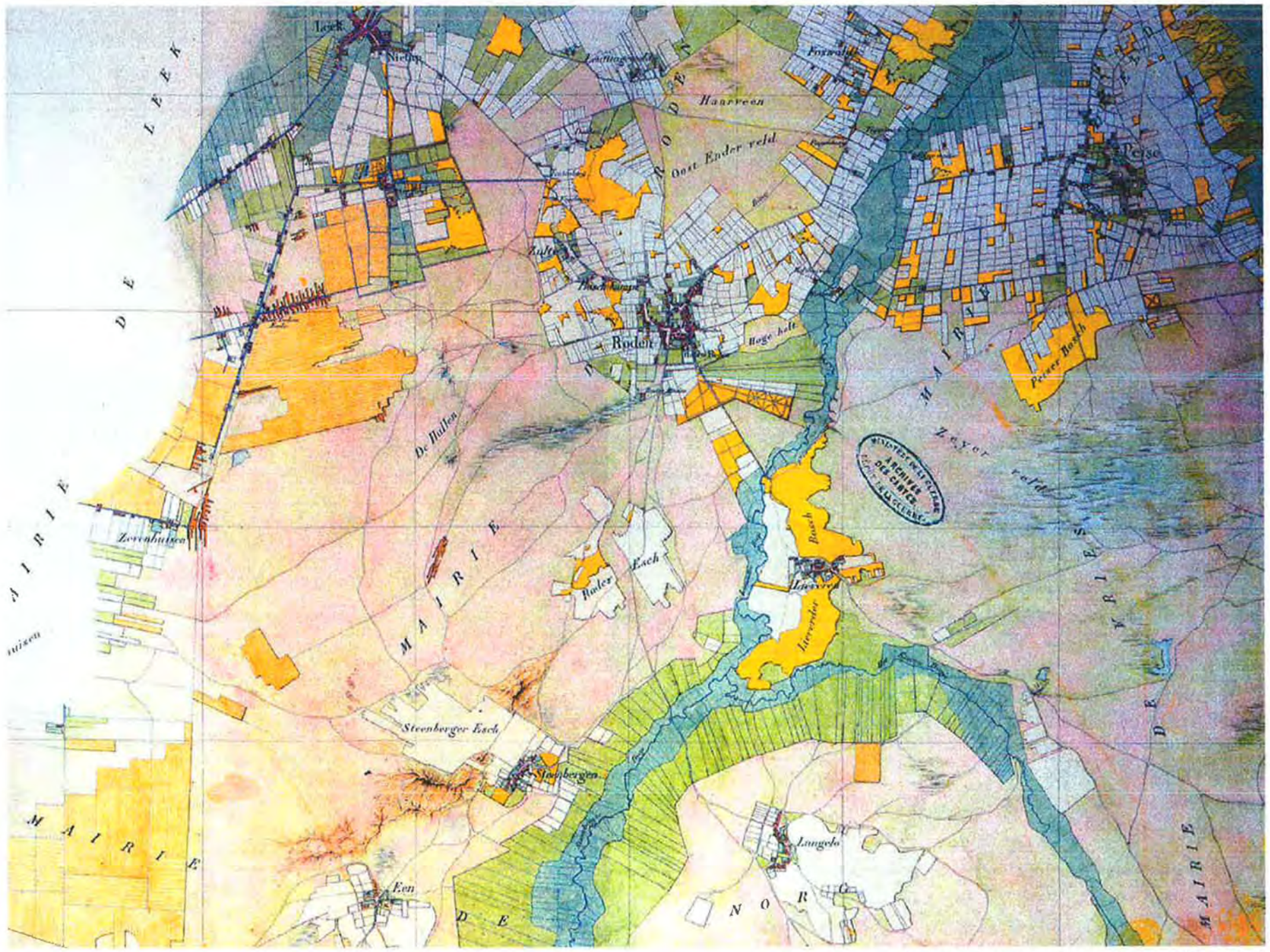
dorpen in 1870
dorpen voor 1960
dorpen na 1960
uitbreiding

dorpsontwikkeling tot 1960

dorpsontwikkeling in samenhang met landschap tot 1960

Roden
Agrarisch brinkdorp

Het hart van Roden is een kerkbrink en is in het jaar 1139 voor het eerst vernoemd. Rondom de veelvormige brink zijn de kerk, het pastoorshuis (de Weeme) en boerderijen gesitueerd. Kenmerkend voor het dorp is de eivormige ring, van waaruit een radiale wegenstructuur, beplant met eiken, naar omliggende dorpen en buurtschappen is aangelegd. Roden is een typisch esdorp. Tot 1940 is Roden voornamelijk een agrarisch esdorp gebleven.



fragment van de Fransekaart, 1811-1813

Landgoed Mensinge

Direct verbonden aan het dorp Roden ligt het landgoed Mensinge dat dateert uit 1380. Dat deze havezate nauw met het dorp is verbonden, blijkt wel uit de aanduiding 'Huis te Roden' op de oude topografische kaarten.

Landgoed Mensinge

Landgoed Mensinge

Landgoed Mensinge

Leutingewolde, Foxwolde, Roderwolde, Roderesch:
agrarische buurtschappen (kerspelen) rondom Roden.

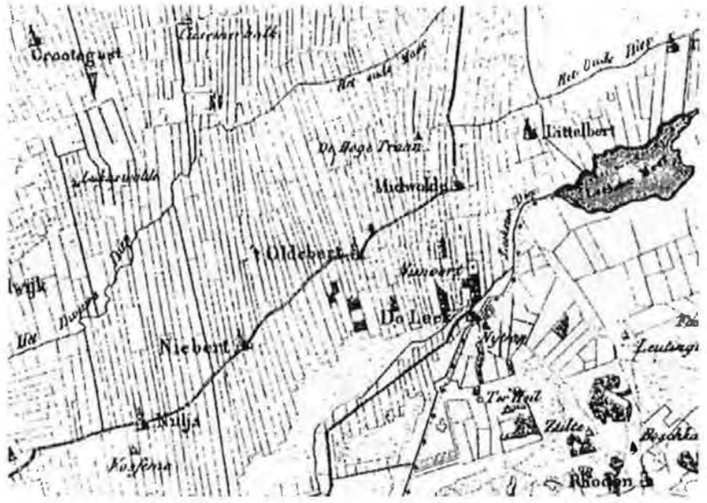
De buurtschappen (kerspelen) Leutingewolde en Roderwolde zijn agrarisch georiënteerd en bevinden zich aan de noordzijde van Roden op de grens van de zandrug. Het occupatiepatroon betreft hier een informele setting zonder een duidelijke kern. Roderwolde heeft een kenmerkende oliekorenmolen, die dateert uit 1851.

Roderwolde

Roderesch

Tolbert, Midwolde, Lettelbert, Oostwold:
lint van agrarische buurtschappen (kerspelen) op zandrug.

De buurtschappen (kerspelen) op het lint van Marum naar Groningen (Tolbert, Midwolde, Lettelbert, Oostwold) zijn ontstaan in de 12e en 13e eeuw. Het zijn kleine agrarisch georiënteerde gemeenschappen met ieder hun eigen kerk. De ontwikkelingen hebben zich voornamelijk, echter in beperkte mate, afgespeeld langs het lint. Tolbert en Oostwold zijn iets groter en hebben ook kleine uitbreidingen gemaakt in de 20e eeuw.



Kaart uit 1825, lint van Marum naar Groningen

Theehuis Midwolde, 1900

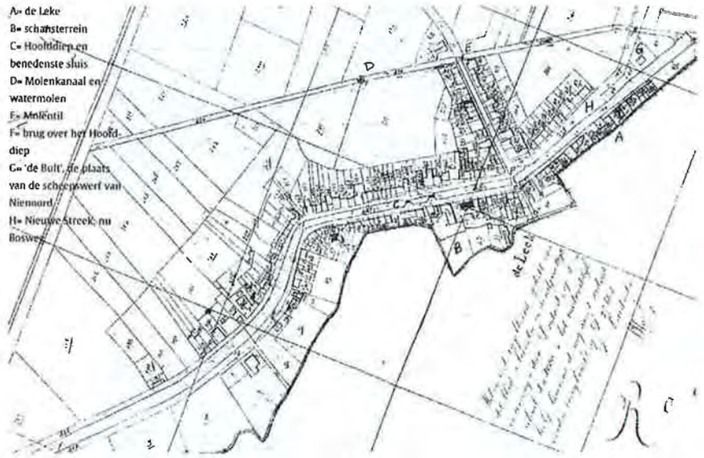
Kerk in Midwolde

Tolbert

Tolbert

Leek: veen ontginnings dorp en handelsplaats

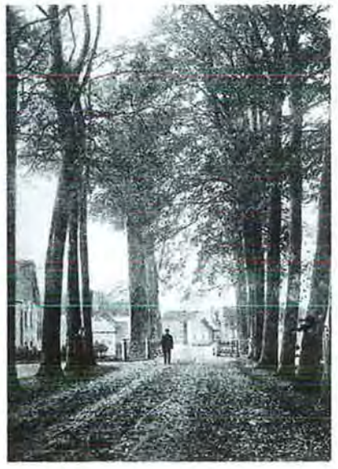
Dorp behorend bij een borg (Nienoord, 1525) met als economische basis de turfwinning (hoogveen). Het gevolg was het graven van het Leekster Hoofddiep (hoofdstructuur van het dorp). Het dorp is ontwikkeld vanuit de kruising landweg Roden-Midwolde met nieuwe vaarweg (1559). Van meet af aan heeft Leek een 'stedelijk' karakter gehad met compacte bebouwing van niet-agrarische functies. Dit in tegenstelling tot alle omliggende kerspelen als Tolbert en Midwolde.
Ontwikkeling: de eerste bebouwing dateert van 1550, tot 1867 zeer compacte kern, tot 1914 lineaire ontwikkeling



Leek, 1825

Landgoed Nienoord

Aan de oostkant van Leek ligt het landgoed Nienoord. Het in 1525 door de heren Van Ewsums gesticht landgoed is opgezet ten behoeve van de hoogveenontginning. Het dorp Leek dankt zijn ontstaan aan het landgoed. Vanuit het landgoed werd halverwege de 16e eeuw het Leekster Hoofddiep gegraven, om het hoogveen te kunnen ontginnen.

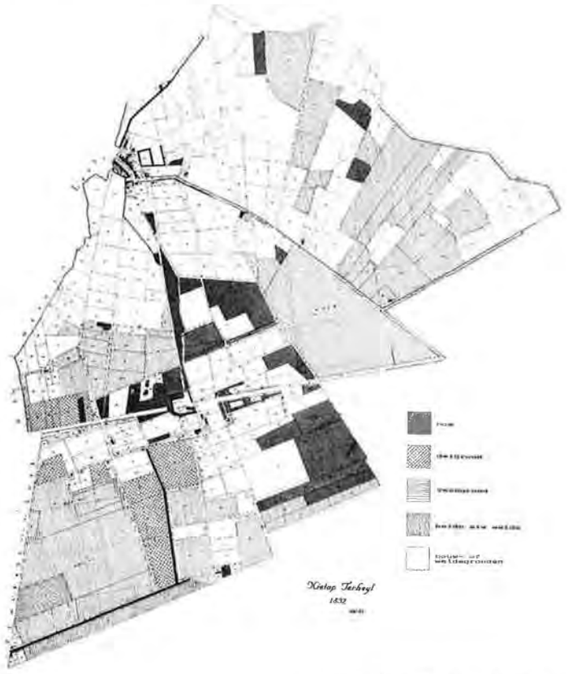


Nietap: handelsbuurtschap

Nietap is gesticht aan het einde van de 17e eeuw aan de zuidkant van het riviertje De Leke op Drents grondgebied. Later is hierlangs het Leekster hoofddiep gegraven. Nietap kreeg vooral als grenspost betekenis (hier lag één van de weinige oversteekmogelijkheden om van Drenthe naar Groningen te komen). Handel en kleine industrie waren de voornaamste inkomstenbronnen. Daarnaast bevond zich in Nietap een aantal herbergen, wat ook de naam verklaart (de Nije Tap).

Landgoed Terheijl

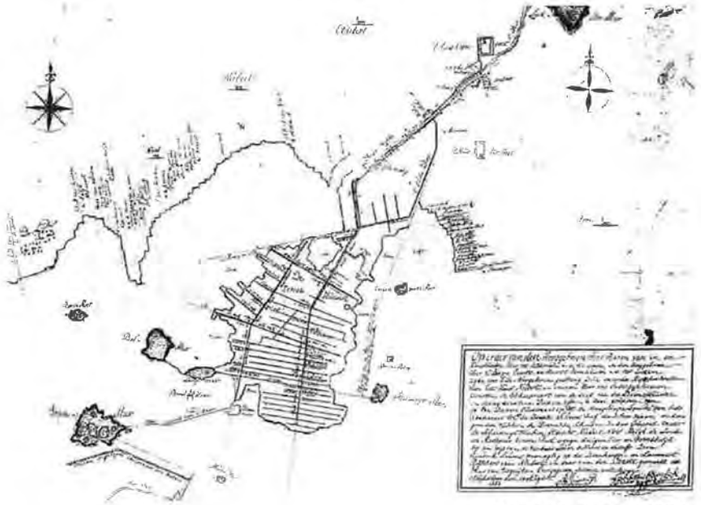
Terheijl is gesticht in de 13e eeuw door de monniken van het Cisterciënzer klooster van Aduard, als strafkolonie (Ter Helle) voor monniken die de kloosterregels hadden overtreden. De werkzaamheden waren hoogveenontginning. Samenwerking met steen- en pannenbakkerij te Foxwolde (potklei). In de 15e eeuw werd Ter Heijl een buitenverblijf voor bezinning en rust (er werd een kapel gebouwd en een park aangelegd).



landgoed Terheijl, 1812

Zevenhuizen, Nieuw Roden,

Vanaf 1642 is er door veenontginners langs kanalen en vaarten gebouwd in de vorm van lintbebouwing. De eerste veenkolonie in het Zuidelijk Westerkwartier is Zevenhuizen, gesticht omstreeks 1650.
Het buurtschap Nieuw Roden is gesticht in de 19e eeuw, ten behoeve van de hoogveen ontginning ten westen van Roden.



Zevenhuizen, 1783

lintbebouwing, 1900

Hoofddiep, Zevenhuizen

Dorpsontwikkelingen

1150 1220 1520 1550 1865 1914

Leek

1940 60's 70's 80's 90's

1140 1380 1865 1905 1920

Roden

1950 60's 70's 80's 90's

Groei van Roden en Leek na 1945

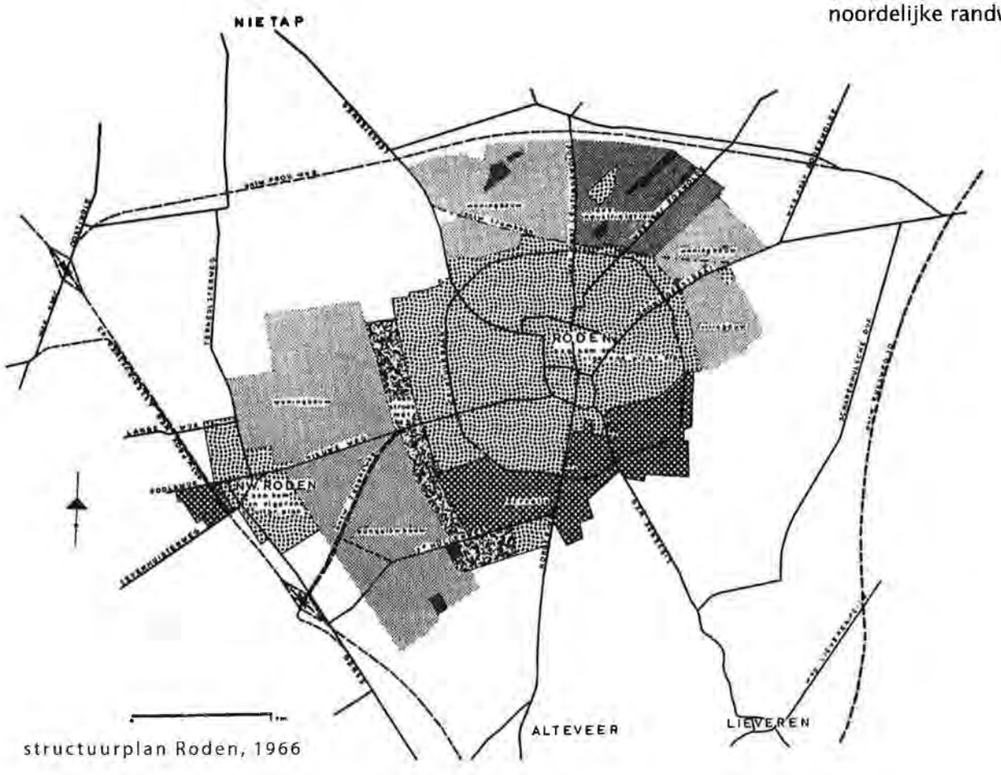
Roden... waar de schoonheid van De Olde Lantschap de hand reikt aan het ritme van de moderne tijd.

Leek... de ideale vestigingsplaats voor bedrijven aan de A7, waar het goed wonen is met uitstekende voorzieningen.

Vanaf de jaren '50 hebben de dorpen Roden en Leek zich sterk ontwikkeld. Beide dorpen hebben in 1959 een aanwijzing van het rijk gekregen tot industriekern. Daarnaast hebben beide dorpen geprofiteerd van de opkomende suburbanisatie, met een gemiddelde afstand van 15 kilometer tot de stad Groningen. Vanaf het begin hebben beide dorpen zich geprofileerd als het aantrekkelijke landelijke alternatief, waarbij Leek een accent heeft gelegd richting goede bereikbaarheid (A7) en Roden richting de landelijke ligging. Beide dorpen hebben in de jaren '60 een structuurplan gemaakt, dat de basis heeft gelegd voor de huidige verschijningsvorm.

Roden/Nieuw Roden (17.000 inwoners)

Structuurplan 1966, ambitie voor het behalen van 6.100 woningen met 21.600 inwoners.
Het plan voorziet in de realisering van bedrijventerreinen en woningbouw met een gemiddelde dichtheid van 20 woningen per hectare, alleen laagbouw, geen etagebouw, waardoor het landelijke karakter kan blijven bewaard. De industrie breidt zich uit naar het noorden, woningbouw naar het noorden en westen (zie kaart). In het plan zijn tevens nieuwe provinciale wegen opgenomen aan de west-, noord-, en oostzijde. Het totaal aantal woningen wordt noodzakelijk geacht voor de realisatie van een winkelcentrum en sociaal/ culturele voorzieningen. Aan de westkant van het dorp wordt voorzien in een 100 meter brede groenstrook, die als natuurelement in de bebouwing doordringt en de natuurgebieden ten zuiden en ten noordwesten van Roden met elkaar verbindt. Door de westelijke uitbreiding komen Roden en Nieuw Roden aan elkaar vast te zitten.
De realisatie van de woonwijken heeft geleid tot herijking van de positie van het centrum, waar nu een verdichtingopgave wordt gerealiseerd met meer appartementen, uitbreiding van het winkelcentrum en het opknappen van de openbare ruimte.
De sterke uitbreiding met bedrijventerreinen aan de noordzijde heeft ertoe geleid dat er nu net zoveel beroepsbevolking is als werkgelegenheid. Het bedrijventerrein heeft inmiddels een landelijke bekendheid met het kampeerwarenhuis 'De Vrijbuiter'. Toch is er een grote vervoersstroom naar en van Groningen op gang gekomen, wat onder andere heeft geleid tot de aanleg van de noordelijke randweg.



structuurplan Roden, 1966

Leek / Tolbert (15.000 inwoners)

Structuurplan 1964, ambitie voor het behalen van 3.500 woningen met 13.000 inwoners voor Leek-Tolbert.
Het plan voorziet in de realisering van bedrijventerreinen en woningbouw op een oppervlakte van 110 hectare en een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare. Door de ontwikkeling van Leek in noordwestelijke richting en Tolbert in zuidelijke richting komen beide dorpen aan elkaar vast te zitten. Ook de infrastructuur tussen beide dorpen wordt verbeterd. Anders dan in Roden worden de bedrijventerreinen op een drietal locaties ontwikkeld. De aanleg van Rijksweg 43 (A7) vormt een goede impuls voor zowel de vestiging van bedrijven als het ontwikkelen van de woonwijken. Al in een vroeg stadium wordt onderkend dat Leek zich wel erg excentrisch ontwikkeld in Noordwestelijke richting. Hierdoor komt het oude centrum met de winkelvoorzieningen aan de rand te liggen. Ontwikkelingen naar de oostkant worden als onmogelijk gezien, vanwege positie van het landgoed Nienoord, en naar de zuidkant vanwege de positie van Nietap (gemeente Roden, provincie Drenthe). Naast het realiseren van woningen en bedrijven heeft Leek een goed kernwinkelgebied, heeft het zich ontwikkeld in de zorgsector en het voortgezet onderwijs. Op recreatief gebied is met name het Landgoed Nienoord ontwikkeld tot recreatieve trekpleister met rijtuigenmuseum, zwembad, kinderboerderij, camping, tennisbanen, ijsbaan en jeugdpark.

industrie ontwikkelingen
Leek en Roden
in de jareen 50'-60'

Stedenbouwkundige werkelijkheid

Beide gemeenteraden zijn ambitieus in het vervullen van de schragende functie uit de regiovisie. Voordat een stap voorwaarts wordt gemaakt (uitgewerkt in vier modellen), ligt het voor de hand de huidige stedenbouwkundige werkelijkheid op een paar aspecten nog eens kritisch te bekijken:

Identiteit van het dorp Roden

Roden ziet zich graag als dorp in ontwikkeling. Dit leidt ook tot een aantal dilemma's. De omvang van de uitbreidingen is inmiddels dusdanig dat deze stedenbouwkundige korrelgrootte meer weg heeft van een grote buitenwijk dan van een stoer esdorp. Ook in het centrum kent de ambitie twee kanten: weliswaar is er sprake van een goed voorzieningenniveau, de omliggende openbare ruimte is met grote parkeerplaatsen niet langer dorps te noemen. De oude radiale eikenlaanstructuur is niet langer als organiserende openbare ruimte herkenbaar.
Het feit dat Roden door middel van uitbreidingen is vastgeplakt aan Nieuw Roden, ondergraaft de kwaliteit dat het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende dorpen met verschillende identiteiten.

Roden: forse uitbreiding centrum legt ook claim op openbare ruimte

Roden: openbare ruimte wordt gedomineerd door parkeren

Identiteit van het dorp Leek

De oorsprong van Leek ligt bij de oversteek over het Leekster Hoofddiep. Juist op deze plek zijn de afgelopen decennia forse veranderingen opgetreden die de identiteit van het dorp niet ten goede komen. Zo is het Leekster Hoofddiep uit het centrum verdwenen, even als de oude brug. In plaats hiervoor is de oude weg als nieuwe weg om Nietap en Leek heen geleid in de vorm van een tunnel, en is de ruimte in het centrum dicht bestraat. Het feit dat op de website van Leek wel oude foto's van deze plek worden getoond maar geen recente opnames, spreekt boekdelen. Naast het verloren hart is de relatie tussen het centrum en de uitbreidingen moeizaam. Omdat de uitbreidingen meer noord-zuid zijn georiënteerd ontbreekt een goede oost-west relatie. Door de aanwezigheid van bedrijventerreinen op strategische locaties in het dorp lijkt het erop dat Leek zich verschanst achter de bedrijven. Het feit dat Leek en Tolbert bewust aan elkaar zijn gegroeid ondergraaft ook hier de kwaliteit van de identiteit van de plek.

identiteit centrum Leek

tunnel tussen Leek en Nietap

Identiteit van het dorp Zevenhuizen

Zevenhuizen is een typisch ontginningsdorp met als ontginningsbasis een vaart. Deze vaart is echter nog maar gedeeltelijk aanwezig. Hiervoor in de plaats is een breed profiel gekomen, waarop het lokale pompstation zich als een monument manifesteert. Pas in tweede instantie kunnen de kerk en het dorpsplein worden waargenomen.

verkeerde positie en identiteit van kantoren en industrie

identiteit centrum zevenhuizen

Tolbert, loadingdock- bedrijventerrein op verkeerde locatie

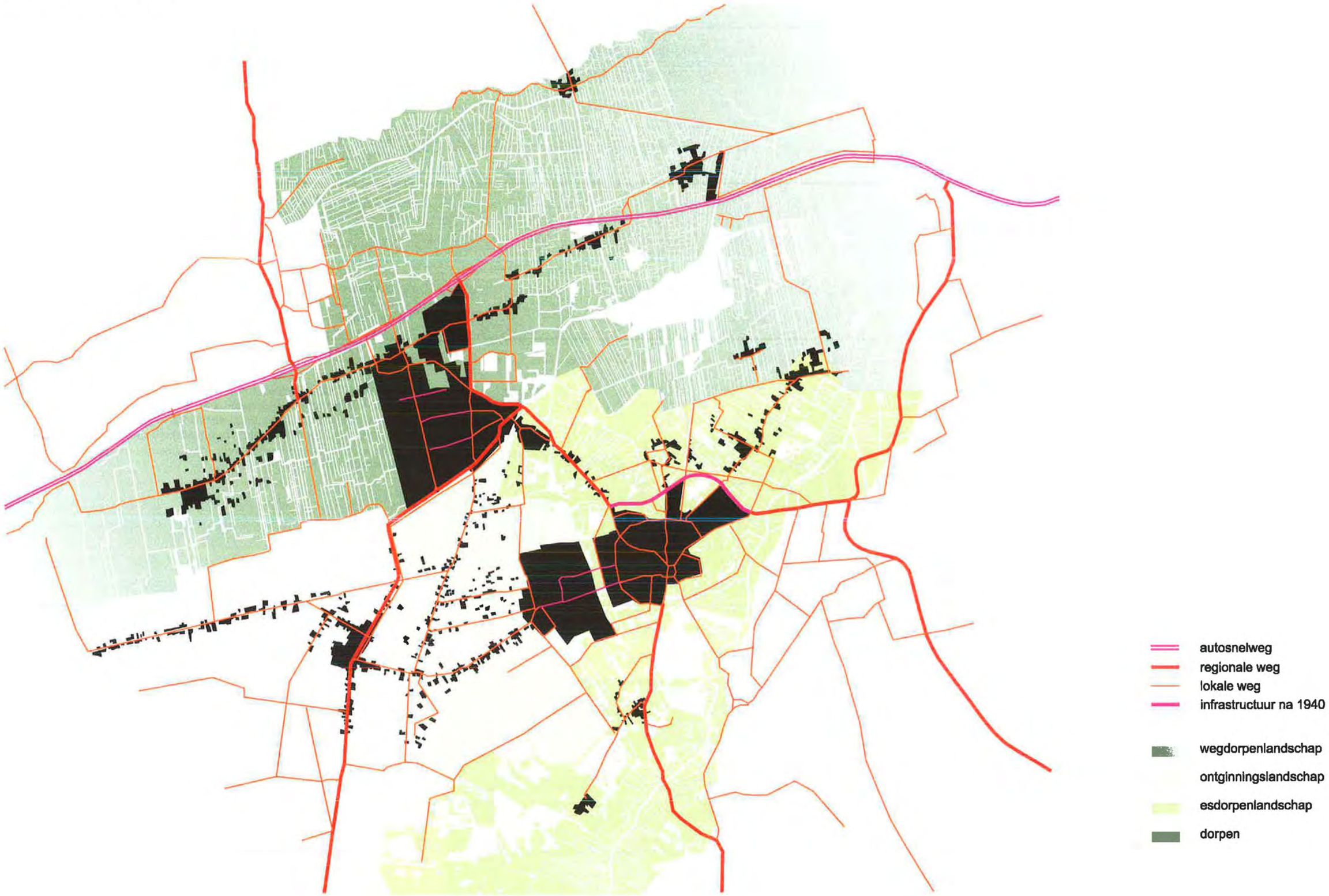
Relatie van het dorp met het omringende landschap

Op een aantal plaatsen zijn de dorpen Roden en Leek de vanzelfsprekende relatie met het omliggende landschap verloren. Vaak is de oorzaak hiervoor gelegen in het feit dat er meer planologisch is ontworpen (het toedelen van functies) dan ruimtelijk. Daarnaast wordt nieuwe infrastructuur teveel ontworpen vanuit een verkeerskundig probleem, en wordt de stedenbouwkundige impact van de weg uit het oog verloren. Zo is Roden door de aanleg van industrieterreinen met een onduidelijke structuur en de nieuwe rondweg de relatie met het Leekstermeer kwijtgeraakt. Ook in Leek is de relatie met het landschap vaak slecht. Aan de westzijde liggen achterkanten van bedrijventerreinen aan de Tolbertervaart, en aan de zuidzijde is de zuidkant van het Leekster Hoofddiep een rommelig gebied met onduidelijke oriëntaties. Aan de oostkant van Leek heeft de ondertunnelde Van Nassauweg niet geleid tot een hechtere relatie tussen Leek en Nienoord.

Conclusie:
In het IGS zal een sterke link moeten worden gelegd tussen de ontwikkeling van nieuwe locaties en de verbetering van de beschreven zwakke stedenbouwkundige onderdelen in de bestaande dorpen. De nieuwe ontwikkelingen zorgen hierdoor niet alleen voor meer mensen, maar leveren ook een structurele bijdrage aan het totale gebied.

Leek, bedrijventerreinen aan de Tolbertervaart

Infrastructuurkaart



4. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK INFRASTRUCTUUR

4.1 AUTOVERKEER

verschil in structuur

Infrastructuur is traditioneel de basis voor occupatie van het land. In het gebied rondom Leek en Roden zijn de verschillende occupatievormen ook duidelijk herkenbaar in de wegenstructuur. Roden heeft, als esdorp met een veelvormige kerkbrink, een ei-vormige ring als hart van het dorp. Hierop aangetakt is een radiale wegenstructuur met grillige uitlopers over de zandruggen naar Foxwolde/ Roderwolde, Leutingewolde, Nietap/ Terheijl, Steenbergen en Lieveren. Opvallend is een weg die met een boog om Roden heen loopt, dit is de Tolweg.
Leek en Nietap zijn georganiseerd rondom de brugverbinding over het Leekster Hoofddiep. De basisvorm is een kruis met bebouwing, zowel langs het Hoofddiep als haaks hierop langs de verbindingsweg tussen Midwolde en Roden.
De drie landgoederen Nienoord, Ter Heijl en Mensinge (Huis te Roden) kenmerken zich door een formele structuur van lanen. Nienoord heeft een lineaire hoofdvorm, Ter Heijl een kwadrant met kruisvorm en Mensinge is aangetakt met de bebouwing aan Roden en heeft een radiale laan- en bosstructuur richting Lieveren.
Ten noorden van Leek ligt de grillig verlopende weg met lintbebouwing in oost-westelijke richting van Marum naar Groningen. Hierlangs zijn de wegdorpen Tolbert, Midwolde, Lettelbert en Oostwold gesitueerd.
In het zuid-oostelijk deel van het gebied ligt een lineaire vaartenstructuur in het veenontginningsgebied, ontgonnen vanaf Leek en Terheijl tot aan Zevenhuizen. Later, vanaf het eind van de 19e eeuw, is hier een lineaire wegenstructuur in het heideontginningsgebied Steenbergerveld aan toegevoegd. Na 1945 krijgt de positie van de infrastructuur veel meer een autonoom karakter, dat is gekoppeld aan de uitbreidingen van Roden en Leek. Een voorbeeld van de autonome structuren zijn de rondweg aan de noordzijde van Roden en de verlegging van de Van Nassauweg door middel van een tunnel aan de oostkant van Leek.

infrastructuur gebruik

De kernen Leek en Roden 'hangen' beide vooral aan de A7: verkeerskundig zijn beide kernen sterk op de A7 georiënteerd, via twee routes. Deze maken onderdeel uit van één en dezelfde weg: de N372 via Leek (Midwolde) en de N372 via Peize/Hoogkerk. De weg maakt een lus door het plangebied. Bij Peize zorgt de N386 (Noordenveldweg) voor de verbinding naar Assen. Een alternatief voor deze route is de N373 (Norgerweg). De wegenstructuur ten zuiden van Leek en Roden is zodanig, dat slechts weinig verkeer een route door het plangebied kiest. Alternatieven die via de A28 en A7 lopen liggen veel meer voor de hand. Dat is goed herkenbaar in het netwerk: in het gebied ten zuiden van Leek en Roden ligt geen grote infrastructuur. Bovendien blijkt het uit de verkeerscijfers: het overgrote deel van het verkeer in Leek en Roden heeft een relatie met één van beide kernen. Doorgaand verkeer is slechts beperkt aanwezig.

De ontwerpopgave is een goede aanleiding om de infrastructuur in het gebied integraal te beschouwen. Integraliteit moet er toe leiden dat een optimaal rendement wordt behaald met de benodigde investeringen. Algemeen uitgangspunt is terughoudend zijn met de toevoeging van nieuwe infrastructuur, zodat schade aan het landschap en hindereffecten voor andere functies tot een minimum worden beperkt. De ambitie voor het toekomstige infrastructuurnetwerk is daarom meerledig:

1. Opheffen van knelpunten op het wegennet: nieuwe infrastructuur toevoegen of bestaande infrastructuur aanpassen, zodat bestaande en verwachte knelpunten in het wegennet worden opgeheven.

Op het wegennet in de regio betreft het een aantal knelpunten. De route N372 door Leek is in de afgelopen jaren door de aanpak van de kruispunten verkeersveiliger geworden. Ook is de doorstroming bevorderd. Modelberekeningen hebben echter aangetoond, dat over een aantal jaren de capaciteit door de verwachte verkeersgroei weer onvoldoende zal zijn. Nu is het gedeelte bij het gemeentehuis soms zo druk dat de oversteekbaarheid in gevaar komt. Behalve de barrièrewerking die daarvan uitgaat, heeft het ook invloed op de verkeersveiligheid.
In de kern Leek maakt veel verkeer gebruik van routes, die weinig geschikt zijn als ontsluitingsweg: de Auwemalaan (vormt een barrière tussen twee woonwijken, heeft een geringe profielbreedte en veroorzaakt aanzienlijke geluidshinder) en de Oldebertweg (ligt 'verkeerd' ten opzichte van de A7-afslag Midwolde, waardoor sluiproutes ontstaan door het centrum van Leek). Op beide routes is bovendien sprake van een verkeersveiligheidsprobleem.
Het wegvak J.P. Santeeweg (N372) tussen Leek en Roden is de belangrijkste verbinding tussen beide kernen en wordt erg druk gebruikt,- voor het overgrote deel door bestemmingsverkeer tussen beide kernen of verkeer wat van Roden richting de A7 (of vice-versa) rijdt. Het profiel (met aan weerszijden bomen) is verre van ideaal voor de verwerking van zoveel verkeer. Uit veiligheidsoverwegingen is een maximum snelheid van 60 km/h ingesteld.
De A7 in de richting van Groningen heeft een grote invloed op de regionale verkeerscirculatie en is structureel overbelast. Nog vóór Hoogkerk rijdt het verkeer zich elke ochtend vast in de file voor het verderop gelegen Julianaplein. Verkeer vanuit Leek wordt hierdoor gehinderd. De slechte afwikkeling op de A7 zorgt bij Hoogkerk ook voor congestie op het onderliggende wegennet. Verkeer vanuit Roden ondervindt daar last van tussen Peize en Hoogkerk. In de nabije toekomst worden ook problemen verwacht in de omgekeerde richting tijdens de avondspits.

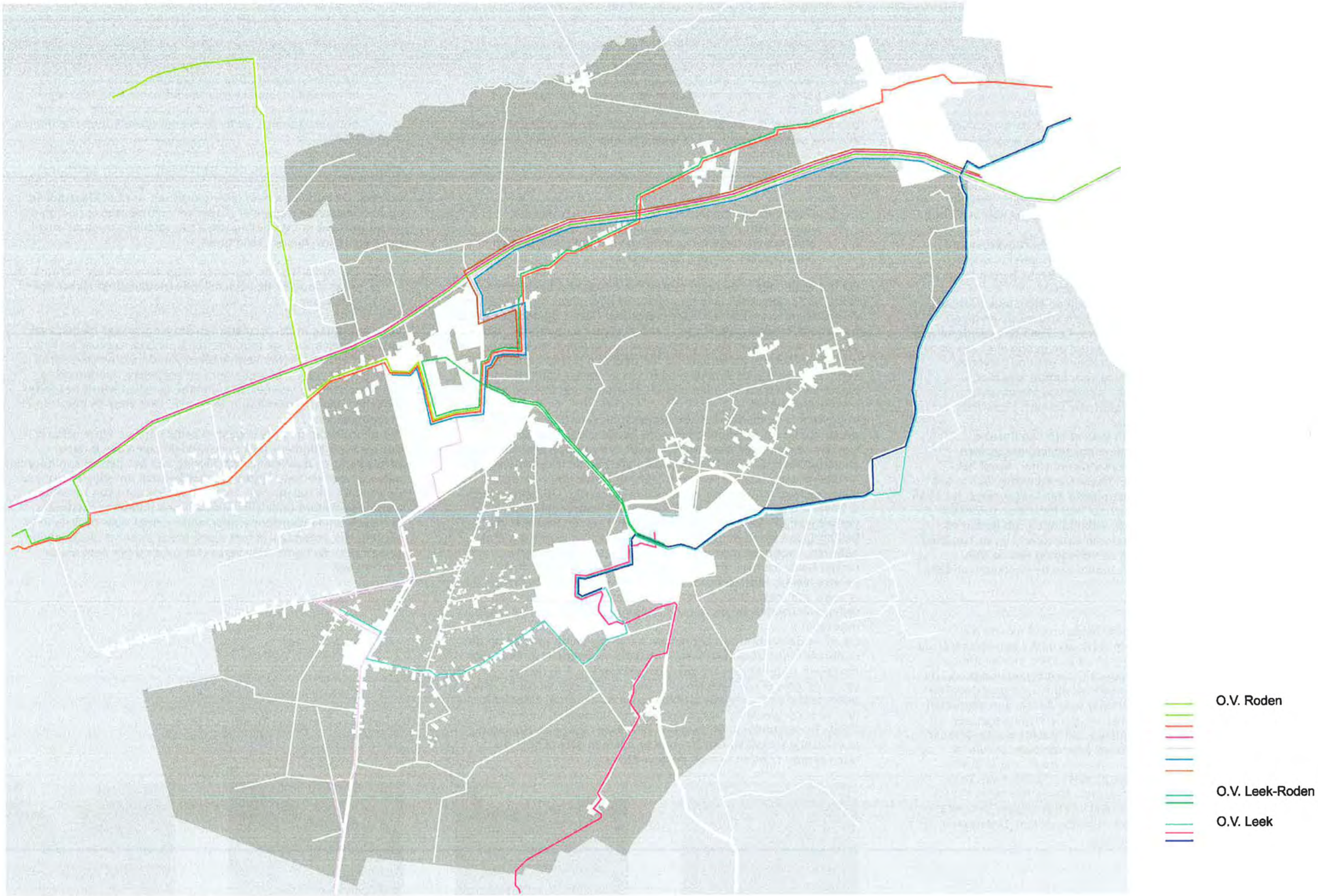
2. Faciliteren van het bouwprogramma uit de ontwikkelingsopgave: nieuwe infrastructuur toevoegen of bestaande infrastructuur aanpassen, zodat deze het bouwprogramma uit de ontwerpopgave kunnen faciliteren.

De ontwerpopgave Leek/Roden voorziet in de bouw van een groot aantal woningen en de ontwikkeling van een aanzienlijk aantal hectaren bedrijventerrein. Beide functies genereren nieuw verkeer. Dit verkeer kan in ieder geval niet worden afgewikkeld op het bestaande wegennet. Capaciteitsuitbreiding is nodig en wordt gezocht in uitbreiding van de bestaande structuur en/of toevoeging van nieuwe structuren.

3. Het opzetten van een goed langzaam-verkeer-netwerk en waar mogelijk de verschillende modaliteiten elkaar laten aanvullen.

Verschuivingen in de circulatie van het wegverkeer bieden vaak nieuwe kansen voor de modaliteiten openbaar vervoer en fiets. Voor het eerste kan het verminderen van de autoverkeersdruk in de kernen ruimte bieden voor een soepelere doorstroming van het openbaar vervoer. In sommige gevallen wordt het zelfs mogelijk eigen infrastructuur te kiezen. Ook voor de fiets zijn er mogelijkheden.
Het gebruik van de fiets is aantrekkelijk voor de korte afstand (tot circa vijf kilometer). In Leek/ Roden vallen alle interne verplaatsingen daaronder. Stimulering van het fietsen kan door het netwerk voor de fiets fijnmazig, comfortabel en veilig te maken. De concurrentiepositie ten opzichte van de auto kan bovendien worden verbeterd door autoverbindingen minder rechtstreeks te maken en de daardoor vrijkomende ruimte voor de fiets in te richten. Het potentieel is met name groot in de verplaatsingen tussen Leek en Roden vice versa (dat gaat nu per auto via de J.P Santeeweg).

Infrastructuurkaart openbaar vervoer



Op dit moment is er sprake van een bovengemiddeld gebruik van het openbaar vervoer, vooral in relatie tot de stad Groningen. De openbaar vervoerrelatie tussen Groningen en Leek/Roden wordt ingevuld door bussen. Leek/ Roden wordt primair gezien als voedingsgebied voor het stadsregionaal openbaar-vervoer-systeem van Groningen-Assen. Daarom is de huidige lijnvoering altijd een combinatie van:

Verbindende lijnen, primair gericht op snelheid en betrouwbaar vervoer tussen twee belangrijke attractiepunten (het aantal haltes is beperkt en dus de onderlinge afstand tussen de haltes relatief groot). Snelle verbindingen is één van de belangrijkste concurrentiefactoren van het openbaar vervoer ten opzichte van de auto, met name in congestiegebieden.

Ook belangrijk zijn ontsluitende lijnen, primair gericht op het aandoen van zoveel mogelijk attractiepunten (het aantal haltes is groot, zodanig dat binnen de bebouwde kom altijd een halte in de buurt is (de gemiddelde snelheid is relatief laag).

ambitie openbaar vervoer

De ambitie van het openbaar vervoer is opheffen van de bestaande knelpunten en aanhaking op het toekomstige Kolibrinetwerk zoals omschreven in de regiovisie Groningen-Assen.

Het openbaar vervoer en het wegverkeer maken grotendeels gebruik van dezelfde infrastructuur en hebben dus beide last van de aanwezige knelpunten. Voor het functioneren van het openbaar vervoer heeft dit verstrekkende gevolgen: vertragingen zorgen niet alleen voor langere reistijden, minder betrouwbaarheid en minder kwaliteit, maar ook voor structureel hogere exploitatiekosten. De belangrijkste knelpunten zijn:

De A7 in de richting van Groningen, bij Hoogkerk in de ochtendspits. De N372 vóór de A7-aansluiting bij Hoogkerk en bij Midwolde, beide in de ochtendspits. In de kern Leek op de Auwemalaan en de Oldebertweg.

Hoewel buiten het studiegebied is de routing door de stad Groningen (naar Groningen CS) problematisch. Slechte doorstroming zorgt voor aanzienlijk tijdverlies. Het wegnemen van deze knelpunten zorgt voor een grote kwaliteitsimpuls in het openbaar vervoer. De toegenomen snelheid en betrouwbaarheid leidt zeker tot een verbeterde concurrentiepositie ten opzichte van de auto en als gevolg daarvan tot een toename van het gebruik van het openbaar vervoer.

Het ontwikkelen van een duurzaam openbaar vervoer systeem
Het toekomstige openbaar vervoer systeem van Leek/Roden beantwoordt het liefst aan de volgende eigenschappen:

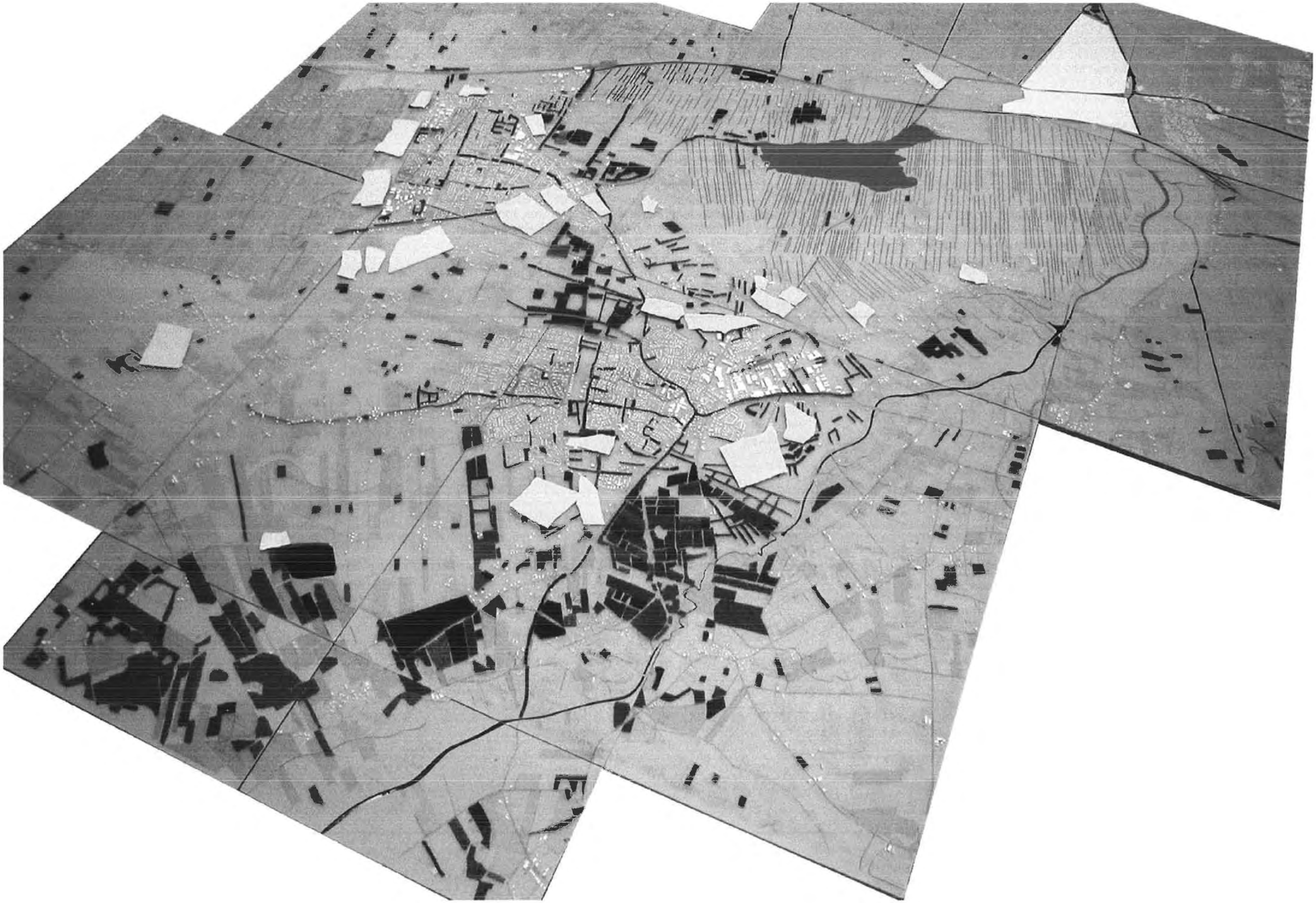
- Snel: als gevoelsmatige bovengrens van een enkeltje Groningen wordt 30 minuten gehanteerd. Handicap is dat de afstand tussen de belangrijkste bestemming - de stad Groningen - en Leek/ Roden aanzienlijk is, waardoor al veel reistijd gemoeid is met het overbruggen van die afstand. De westzijde van Roden c.q. de zuidzijde van Leek is met enige moeite te bereiken binnen 30 minuten. Dat is met name afhankelijk van de lengte van de route (zoveel mogelijk 'gestrekt'), maar ook van de snelheid waarmee de route kan worden gereden (congestie is in dit verband desastreus).

- Groot bereik: voor- en na transport is een zwak punt van het openbaar vervoer systeem. Liefst wordt dit zoveel mogelijk beperkt door halteplaatsen op korte afstand van elkaar te plannen en zo zoveel mogelijk voedingsgebied te ontsluiten. Jammer genoeg staat dit op gespannen voet met de snelheid.

- Frequent en liefst doorlopend beschikbaar: een hoge frequentie - zeker tijdens de spitsuren - maakt de reiziger minder afhankelijk van de dienstregeling. Indien bovendien het vervoer gedurende het grootste deel van het etmaal plaats vindt, wordt de bruikbaarheid van het systeem voor de reiziger aanzienlijk groter.

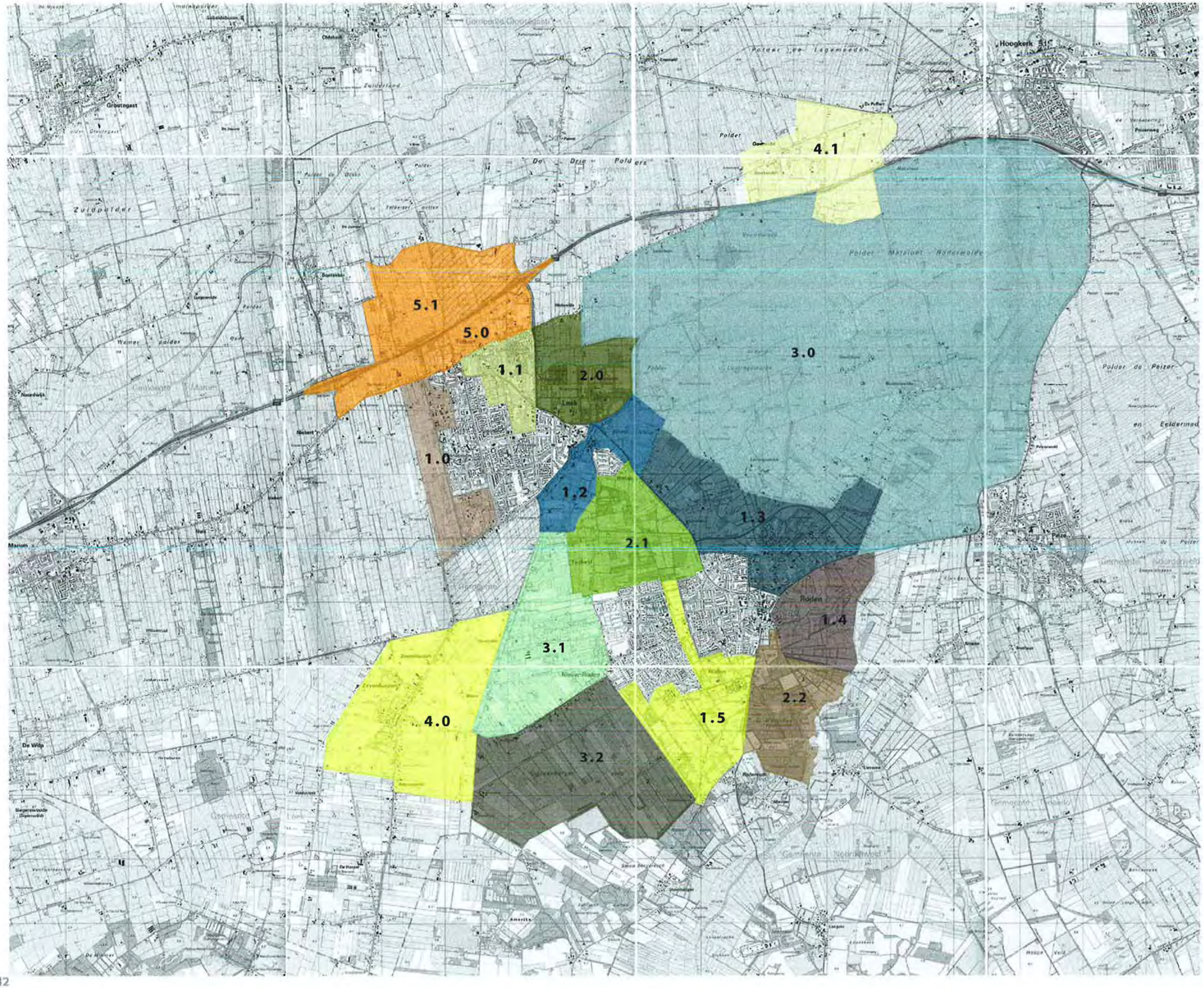
- Comfortabel: onder deze noemer is het vooral belangrijk, dat haltevoorzieningen voldoende kwaliteit uitstralen en aantrekkelijk zijn als eventuele overstaphalte.

Het te ontwikkelen openbaar vervoersysteem kan in veel gevallen gebruik maken van nieuwe mogelijkheden die ontstaan als gevolg van maatregelen aan het auto netwerk.



5. RELATIE MET DE STRATEGISCHE MILIEU BEOORDELING

Projectenkaart



1.0 dorpsrand Tolbertervaart
1.1 dorpsrand Leek-centrum
1.2 dorpsrand Leek- zuid
1.3 dorpsrand Roden- noord
1.4 dorpsrand Roden- oost
1.5 dorpsrand Roden- zuid

2.0 landgoed Nienoord
2.1 landgoed Terheijl
2.2 landgoed Mensinge

3.0 Leekstermeer
3.1 Wijkengebied
3.2 Steenbergerveld

4.0 dorp Zevenhuizen
4.1 dorp Oostwold

5.0 Leek Noord, A7 zuid
5.1 Leek Noord, A7 noord

5.1 FORMULERING 4 MODELLEN

Om te komen tot een goede afweging welk verstedelijkingsmodel het beste past bij de opgave op deze locatie is gekozen te werken met een viertal significant van elkaar verschillende ontwikkelingsmodellen. Deze modellen zijn op hun milieueffecten beoordeeld in het SMB. Een vergelijking van de modellen in het planproces heeft geleid tot de formulering van kernkwaliteiten die de basis vormen voor het uiteindelijke ontwerp.

De onderlegger voor verstedelijking is het landschappelijk raamwerk. Per ontwikkelingsmodel wordt een verschillende interpretatie van het landschappelijk raamwerk aangenomen. Zo gaat het model 2 dorpen - 3 landschappen meer in op de identiteit van de landschappen, terwijl het model netwerklandschap meer in gaat op de verbindende structuren. Het model Nieuwe Weg - Nieuw Dorp en het model Wonen op het Zand transformeren een specifieke landschappelijke eenheid (het Wijkengebied, het Steenberger veld) tot een stedelijk gebied. Hier vormen de landschappelijke structuren (de Wijken, de Steenbergerloop) en de duidelijke randen van de landschappelijke eenheid de basis voor ontwikkeling.

Binnen de opgave is onderscheid gemaakt in een aantal projectgebieden, die in de vier modellen verschillend worden ingevuld. De projectgebieden zijn gekoppeld aan:

1. De dorpsrand van Leek (Tolbertervaart, Leek Centrum, Nietap) of Roden (Roden Noord, Roden Oost, Roden Zuid).
2. Een landgoed (Nienoord, Terheijl, Mensinge).
3. Een landschap met een eigen identiteit (Leekstermeer, Wijkengebied, Steenbergerveld).
4. Een gebied rondom een klein dorp (Oostwold, Zevenhuizen).
5. Een gebied gekoppeld aan de positie van de A7 (Leek-Noord).

Voor ieder ontwikkelingsmodel is een globale plankaart ontwikkeld en een infrastructuur model gemaakt, dat een logisch verband houdt met de programmatische ingrepen. In de uitwerking naar het voorkeursmodel bestaat de mogelijkheid onderdelen van de verschillende modellen met elkaar uit te wisselen.

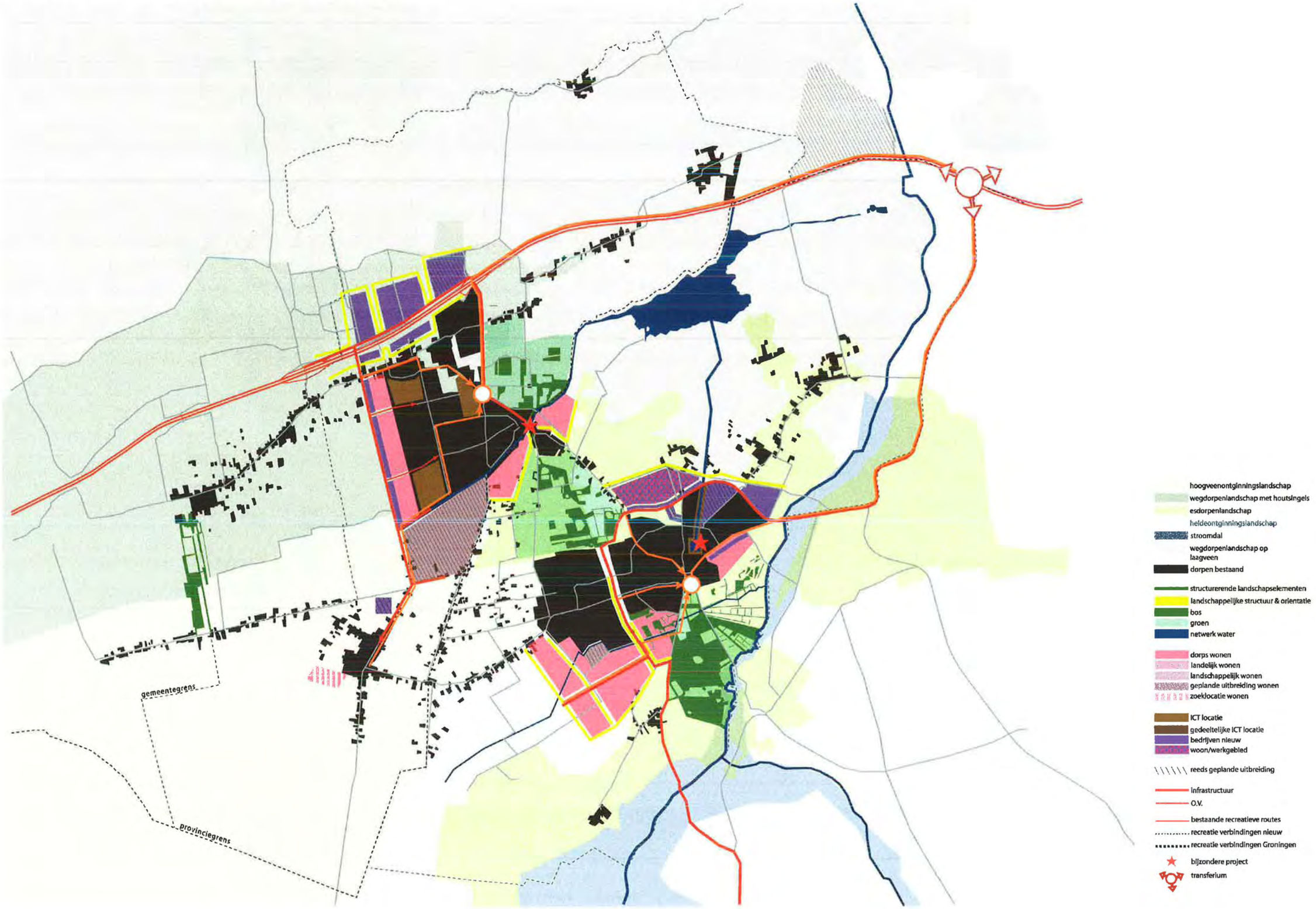
model 1 2 dorpen- 3 landschappen

model 2 netwerklandschap

model 3 nieuwe weg- nieuw dorp

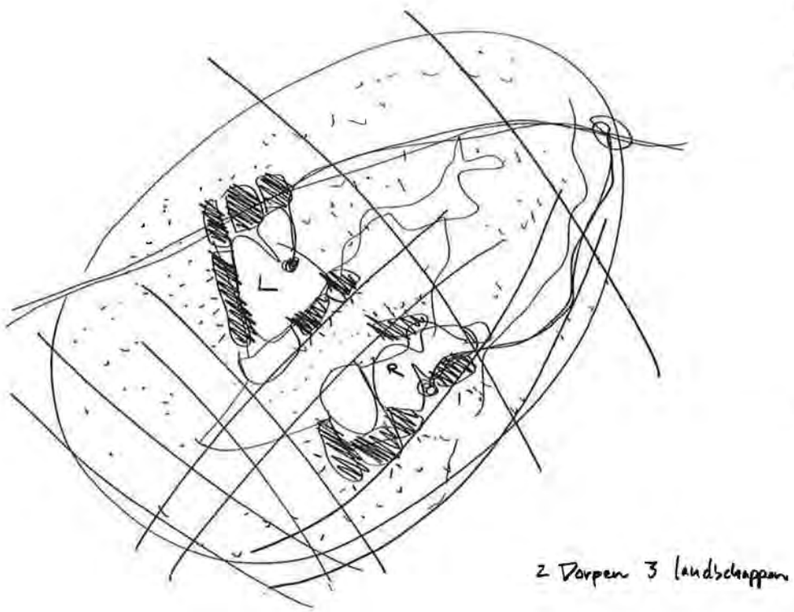
model 4 wonen op het zand

MODEL 1 2 dorpen - 3 landschappen



MODEL 1 2 dorpen - 3 landschappen

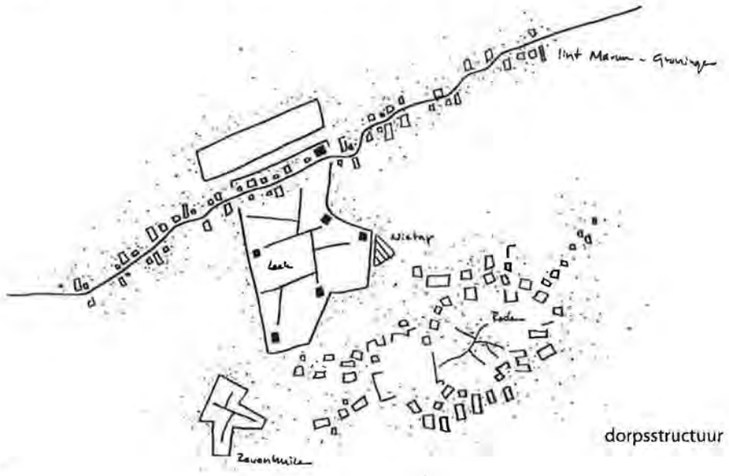
Vanaf de jaren '50 zijn de dorpen Leek en Roden afzonderlijk van elkaar uitgegroeid tot twee forse woonkernen met hun eigen voorzieningen.
In het model 2 dorpen - 3 landschappen wordt gestreefd naar een identiteitsversterking van beide dorpen, met nog meer verschil ten opzichte van elkaar.
In de toedeling van het programma wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling rondom de beide dorpen. Hiervoor worden de volgende locaties onderscheiden: Tolbertervaart, Leek Centrum, Leek Noord, Nietap, Roden Noord, Roden Oost, Roden Zuidwest.



De ambitie voor de dorpen is gericht op een sterk verbeterde relatie tussen het dorp en het omliggende landschap.
Tolbertervaart krijgt een prominente dorpsrand met een nieuwe ontsluitingsweg. Langs de nieuwe ontsluitingsweg kan een deel van de commerciële bedrijvigheid worden gehuisvest. Aansluitend aan de locatie liggen twee ICT- (Intensiveren, Combineren, Transformeren) locaties op de plek van bestaande bedrijventerreinen in Leek.

Leek Centrum, op het hoekpunt van Leek en Nienoord is eveneens een ICT-locatie, die gedeeltelijk is gelegen op een bestaand bedrijventerrein. Het vormt een nieuwe entree voor het dorp. Leek Noord richt zich op de A7, en wordt opgedeeld in een aantal landschappelijke kamers met een noord-zuid oriëntatie. Nietap bevindt zich aan de zuidkant van het Leekster Hoofddiep en richt zich op landgoed Terheijl en het open landschap rondom het Leekstermeer. In deze opgave zal de positie van het oude Nietap worden betrokken en een herinterpretatie van de grensovergang tussen Drenthe en Groningen (de oorsprong van Leek) zal noodzakelijk zijn.

De locatie Roden Noord ligt zowel aan de zuidkant als aan de noordkant van de nieuwe rondweg. Een goede stedenbouwkundige begeleiding van de rondweg is hier essentieel. De ontwikkelingslocaties ten noorden van de rondweg bevinden zich in een landschappelijk waardevol kleinschalig landschap met bosjes en houtwallen. Het is het gebied waar potklei voorkomt in de bodem. Door gebruik te maken van deze specifieke omstandigheid kan Roden een bijzondere dorpsrand creëren, waarbij het adres aan het Leekstermeer opnieuw is gemaakt. De relatie met het Leekstermeer kan bovendien worden versterkt door de Rodervaart tot in het centrum van Roden te trekken, eindigend in een waterplein (buffer voor opgevangen regenwater uit het centrum). Hier bevindt zich een zogenaamde ICT-locatie.



dorpsstructuur

De locatie Roden Oost is zeer compact en vlakbij het centrum. Het zal een verbeterde relatie tussen Roden en het beekdal van het Peizerdiep tot stand brengen. De locatie Roden Zuidwest is het grootste ontwikkelingsgebied. Een deel van deze locatie ligt in het kleinschalig houtwallen- en boslandschap tussen Roden en Roderesch, wat zal worden opgenomen in bebouwingsvoorstellen. Een deel ligt in het Steenbergerveld. De opgave voor deze locatie is zowel de integratie van de landschappelijke structuren als het leesbaar houden van de verschillende landschapstypen (contrast tussen besloten houtwallengebied en open Steenbergerveld).

Ondanks een gescheiden ontwikkeling kunnen de dorpen meer van elkaar profiteren door het benoemen van een aantal gemeenschappelijke ambities. Het voorstel is niet langer identieke bedrijventerreinen te ontwikkelen, maar meer gebruik te maken van de verschillende ligging. Leek ligt bij de A7 en kan uitstekend transport en distributie gerichte bedrijvigheid accommoderen.

De noordkant van Roden ligt in een landschappelijk waardevol gebied en zou zich kunnen ontwikkelen in meer kleinschalige bedrijvigheid, die goed is in te passen in de omgeving. Ook de vraag naar ruimte voor kleinschalige lokale bedrijvigheid kan hier worden gehonoreerd. De grootste gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ligt in het beheren van de drie omringende landschappen, die een robuuste contramal vormen voor de ontwikkelingslocaties rondom Roden en Leek. Het uitgangspunt voor de landschapsontwikkeling is een sterkere benutting van de specifieke eigenschappen. Zo zal het landschap rondom het Leekstermeer zich meer gaan ontwikkelen in de vorm van een nat natuurlandschap.

Ook het beekdal van het Peizerdiep zal een meer natuurlijk karakter krijgen. In het houtsingellandschap zal de instandhouding van houtsingels centraal staan. In het veenontginningslandschap zijn vooral de waterstructuren (kanalen, vaarten, wijken) de dragers. In het heideontginningslandschap kan de gewenste openheid worden gegarandeerd door een rendabele landbouw.

In de drie landschappen liggen de drie landgoederen op strategische locaties. Traditioneel hoort Nienoord bij Leek en Mensinge bij Roden, TerHeijl ligt echter precies tussen de dorpen in en zou tot een gemeenschappelijk natuur en recreatielandgoed voor beide dorpen kunnen worden ontwikkeld.

dorpsrand aan het landschap

MODEL 1 2 dorpen - 3 landschappen infrastructuur

autosnelweg
infrastructuur
indicatief tracé
O.V
transferium
bestaand routenetwerk
structurerende landschapselementen

MODEL 1 2 dorpen - 3 landschappen infrastructuur

Autoverkeer

De problemen voor het autoverkeer in Leek worden aangepakt door het verkeer te segmenteren: de route via de N372 wordt geoptimaliseerd voor het verkeer uit Leek Oost en het doorgaand verkeer vanuit Roden. Een nieuwe route aan de westzijde van Leek neemt het westelijk deel van Leek (inclusief nieuwe uitbreidingen) en het doorgaand verkeer uit het achterland voor haar rekening.

Verkeerskundig past bij dit model een kleinschalige aanpak, waarin de verkeersproblemen in Leek worden opgelost door de kern op te delen in segmenten: het deel oostelijk van de Auwemalaan wordt ontsloten via de bestaande (maar van haar knelpunten ontdane) N372; het deel westelijk van de Auwemalaan - inclusief de nieuwe uitbreidingen - wordt ontsloten via een nieuwe noord-zuid verbinding. Beide verbindingen sluiten rechtstreeks aan op de bestaande A7-aansluitingen. De Auwemalaan zelf wordt aan het verkeerssysteem onttrokken, en als centrale route toebedeeld aan het openbaar vervoer en eventueel de fiets. Ter plaatse komt een 'waterscheiding' voor het autoverkeer, die de kern Leek verkeerskundig in twee stukken verdeelt.

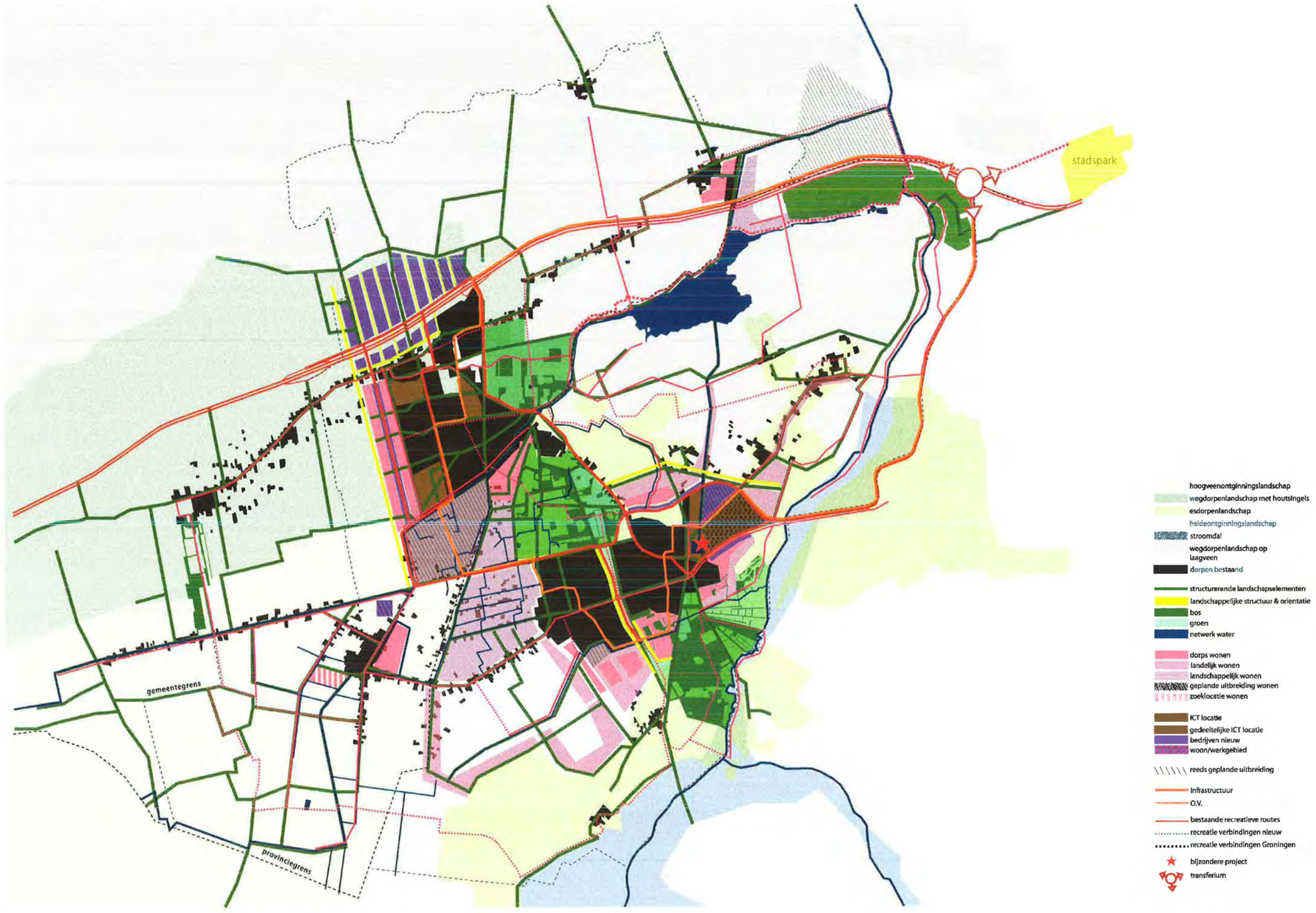
In Roden wordt het verkeer geconcentreerd. Daarvoor wordt de rondweg doorgetrokken tot aan de N373-Norgerweg. In de kern van Roden worden maatregelen getroffen om het aandeel doorgaand verkeer zoveel mogelijk te beperken. De ruimte die zo in beide kernen vrijkomt, kan worden aangewend voor verbetering van de doorstroming van het openbaar vervoer en voor het verbeteren van het netwerk voor de fiets.

De relatie tussen Roden en Leek wordt in dit model niet méér ondersteund dan nu al het geval is. Behalve het aanpakken van de bestaande knelpunten op de J.P. Santeeweg wordt er niet extra gefaciliteerd.

Openbaar vervoer

Uitgangspunt zijn de twee dorpen en de vijf omliggende landschappen, die elk hun eigen karakter hebben en behouden. Hierop past een 'eigen' bediening door het openbaar vervoer. Zowel Leek als Roden krijgen in dit model een eigen openbaar vervoerlijn zonder expliciete onderlinge doorkoppeling. Daardoor ontstaat meer 'ruimte' om verschillende attractiepunten in beide kernen rechtstreeks met het openbaar vervoer te bedienen.

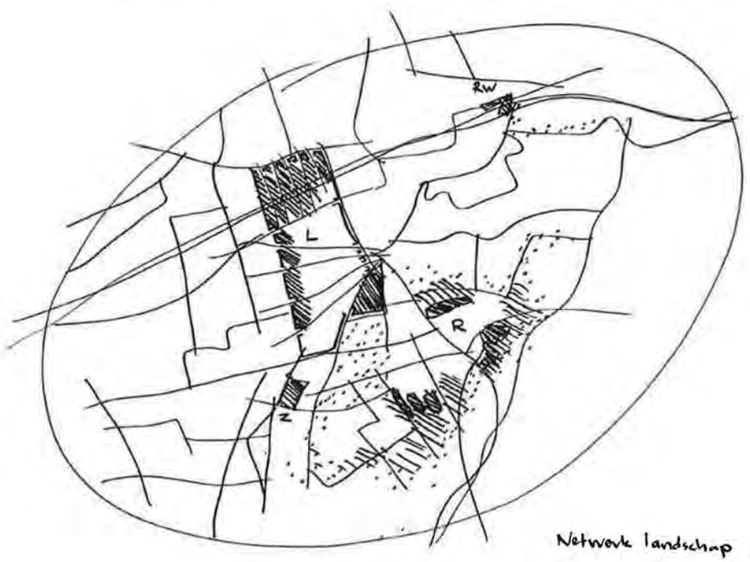
MODEL 2 netwerklandschap



MODEL 2 netwerklandschap

In het model netwerklandschap is de structuur van het landschap de drager van de identiteit van het totale gebied. De ontwikkelingsopgave zal worden benut om deze landschapsspecifieke structuren als lintdorpen, lanen, houtsingels, houtwallen, natuurzones, beken, vaarten, wijken en dijkjes kwalitatief te verbeteren en daar waar ze ontbreken te completeren tot een samenhangende en beleefbare structuur.

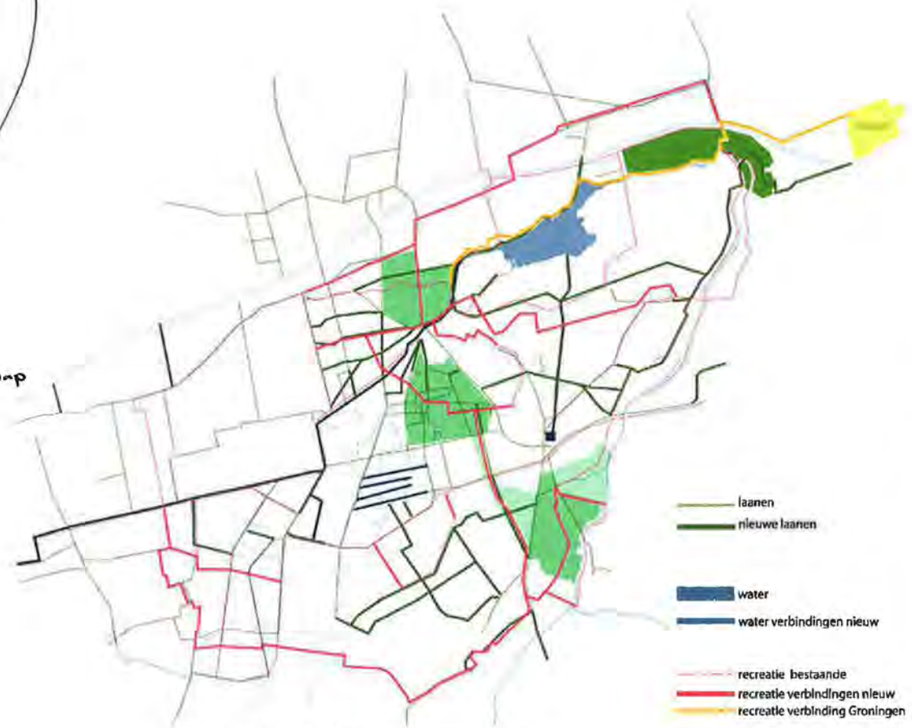
De woningbouwopgave wordt verdeeld in verschillende dichtheden met dorps wonen (15-35 woningen per hectare), landelijk wonen (5-15 woningen per hectare), en wonen in het landschap (1-5 woningen per hectare). Het dorps wonen vindt plaats in Tolbertervaart, Nietap, Roden Noord, Roden Oost en Roden Zuid-West. Daarnaast krijgen Zevenhuizen en Oostwold een deel van het dorpse wonen toegekend. Zevenhuizen wordt hierdoor in staat gesteld een extraverte relatie met het omringende landschap aan te gaan, zodat het beter verankerd wordt met het veenontginningsl andschap. Oostwold zou zich als een robuuster buurtschap kunnen ontwikkelen met een directe verbinding aan het Leekstermeer.



Het landschappelijk wonen kan vooral aan de buitenranden van Roden plaatsvinden, waardoor Leek een formele dorpsrand krijgt en Roden langzaam verdampt in het landschap. Het landschappelijk wonen vindt plaats langs een nieuw lint rondom het Steenbergerveld, langs de Rodervaart, langs het lint richting Roderwolde en langs de vaart van Oostwold naar het Leekstermeer. Ook kan een bescheiden opgave door middel van landschappelijk wonen in het wijkengebied een bijdrage leveren aan een duurzame ontwikkeling van dit typische kleinschalige veenontginningslandsc hap.

Om de aangename kleinschalige infrastructuur van het bestaande wegenpatroon te kunnen doorontwikkelen als een ontspannen netwerk, wordt een groot deel van de opgave bedrijvigheid gerealiseerd langs de A7. Het grootste deel van het vrachtverkeer zal hierdoor niet meer in de dorpen komen. Om het landschappelijk karakter ook hier te optimaliseren, zal het bedrijventerrein in noord-zuid richting worden doorsneden door een tiental robuuste singelstructuren.

Het bestaande bedrijvengebied van Roden zal worden aangeduid als ICT-locatie (Intensiveren, Combineren, Transformeren), waarbij de insteek is een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein (businesspark) met landschappelijke uitstraling te ontwikkelen.



aanvulling van het landschappelijk raamwerk

Het landschappelijk raamwerk kan worden versterkt door de volgende landschappelijke ingrepen: een doorontwikkeling van de vaartenstructuur in het wijkengebied en rondom Zevenhuizen, de completering van een sterke oost-west lanenstructuur in Leek, het opzetten van een nieuwe landschappelijke rand aan de westkant van Leek, doorontwikkelen van de oude tolweg aan de noordzijde van Roden tot een aangename laan en dorpsrand, de structuur van het landgoed Ter Heijl sterker maken door de lanen aan te vullen en te herplanten, de ring van het nieuwe lint rondom het Steenberger veld, met een combinatie van landelijk wonen en dagrecreatie, in te richten als eikenlaan.

Op één plaats stellen wij een zware landschappelijke ingreep voor. Dit is aan noord-oost kant van het gebied. Hier komt de rustige landschappelijke identiteit op een brute wijze samen met de A7 en de oprukkende stadsrand van Groningen. Om het gebied robuust in het raamwerk op te nemen zal hier een forse landschappelijke ingreep nodig zijn, bijvoorbeeld een bos of aarden wallen landschap. Het vormt daardoor letterlijk de kop van Leek-Roden richting de stad Groningen. De versterking van het netwerk zal vaak gepaard gaan met het optimaliseren van het recreatieve gebruik. Zo stellen wij voor:

- Een duurzame langzaamverkeersroute op te zetten vanaf Leek, via Nienoord, langs de noordoever van het Leekstermeer, de zuidrand van het bietenbos, en de noordrand van het Groninger stadspark naar het centrum van Groningen.
- Het inrichten van de groenzone tussen Roden en Nieuw Roden tot aangename langzaam verkeersverbinding van Mensinge naar Ter Heijl.
- Het opzetten van een recreatieve 'loop' rondom Leek en Roden waar alle landschapstypen worden beleefd.
- Het completeren van de recreatieve route langs het Peizerdiep van Roden naar Groningen.

landschapstructuur is basis voor verstedelijking

MODEL 2 netwerklandschap infrastructuur

autosnelweg
infrastructuur
indicatief tracé
O.V
transferium
bestaand routenetwerk
structurerende landschapselementen

MODEL 2 netwerklandschap infrastructuur

Autoverkeer

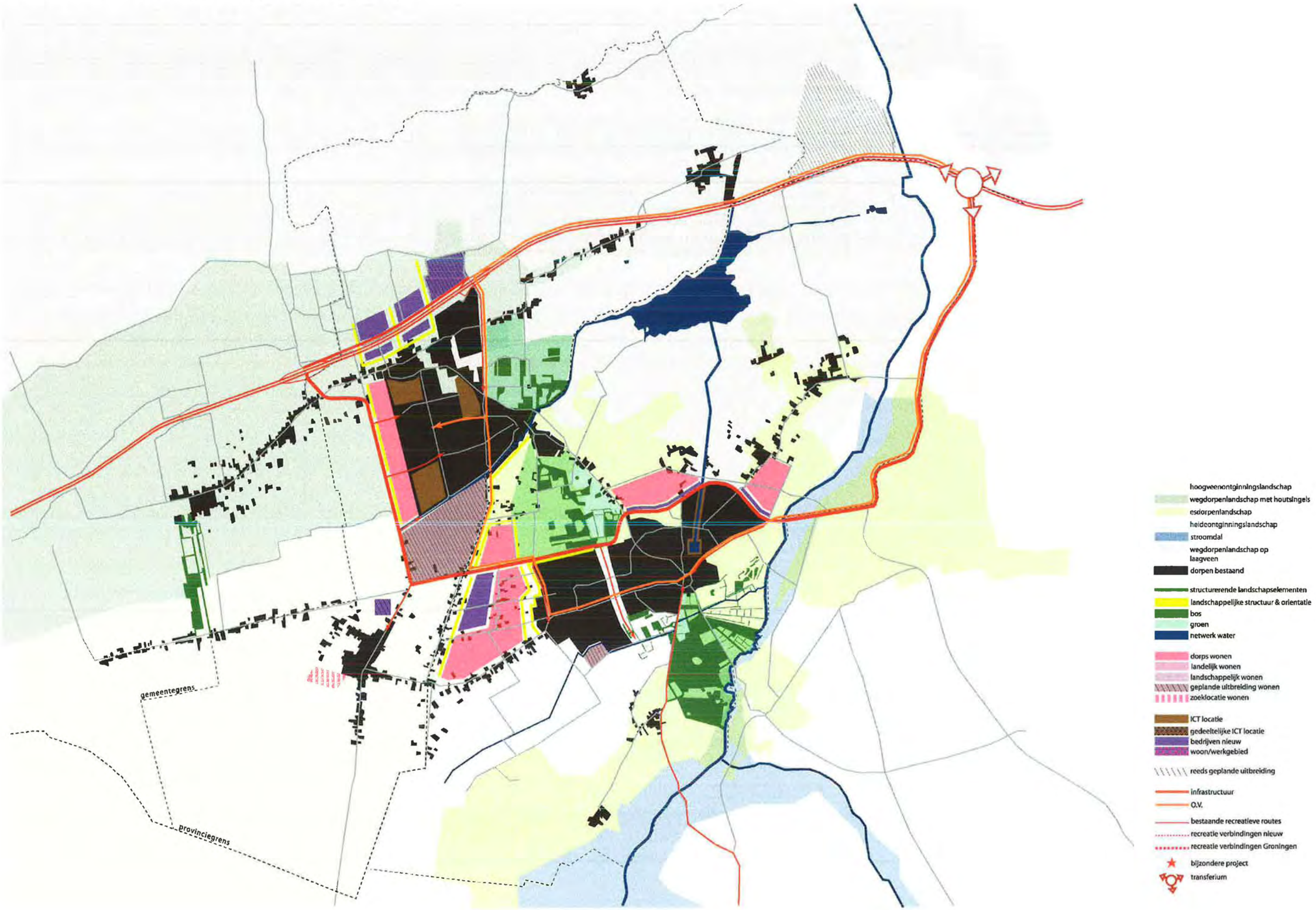
De autostructuur is in dit model fijnmazig. Vergelijkbaar met het vorige model wordt het autoverkeer in Leek verdeeld over enkele segmenten. Behalve de oostelijke (N372) en westelijke route wordt nu ook de Auwemalaan in de structuur opgenomen. De belasting van de weg neemt echter sterk af (het bedient alleen het middensegment). De Auwemalaan wordt oostelijk van Tolbert over de A7 kortgesloten op de verdeelweg. Dit is een nieuwe weg, parallel aan de A7 aan de noordzijde, die de beide aansluitingen op de A7 met elkaar verbindt. Enerzijds wordt deze structuur gebruikt als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein, anderzijds is het de belangrijkste verdeelweg voor de kern Leek: hier kan het autoverkeer kiezen voor de westelijke, centrale of oostelijke ontsluitingsroute.

De relatie tussen Leek en Roden wordt volgens hetzelfde concept over verschillende lijnen bediend. Behalve de bestaande komt er een nieuwe (stedelijke) verbinding aan de westzijde van Roden, via Zevenhuizen, die aansluit op de nieuwe westelijke ontsluitingsroute van Leek. Dit ontlast de oude verbinding, maar is niet te beschouwen als een hele zware verbinding.

Openbaar vervoer

Fijnmazigheid van beschikbaar netwerk biedt mogelijkheden voor openbaar vervoer met een lusontsluiting: één lijn, die zowel Leek als Roden bedient. In dit geval wordt ook de relatie tussen beide kernen nadrukkelijk ondersteund. In dit model is er een delicaat evenwicht tussen verbinden en ontsluiten. Je kunt de route niet zo maar allerhande kronkels geven, gestrektheid is voorwaarde om voldoende snelheid te halen. Dat betekent geen volledige dekking van beide kernen, minder haltes en dus meer voor- en natransport. De aangegeven openbaar vervoer route op de kaart is indicatief en zal bij doorontwikkeling definitief worden ingevuld.

MODEL 3 nieuwe weg- nieuw dorp

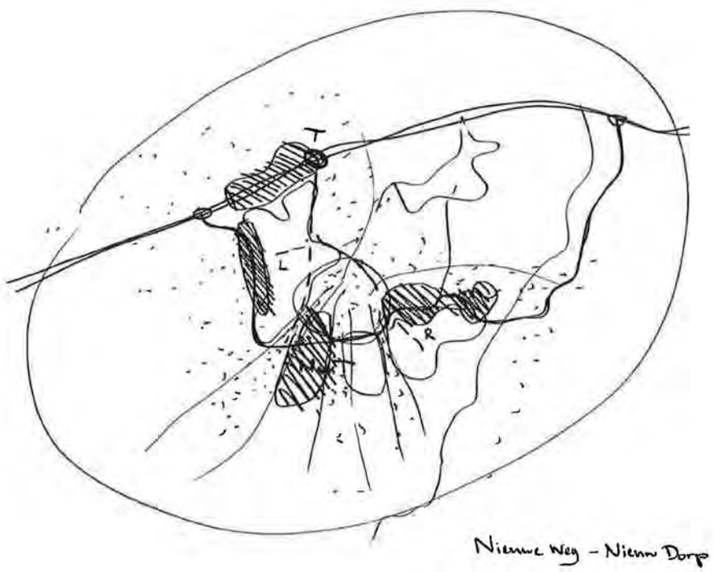


MODEL 3 nieuwe weg- nieuw dorp

In het model Nieuwe Weg - Nieuw Dorp vormt de aanleg van nieuwe infrastructuur de basis voor de ontwikkelingsopgave. Een nieuwe verbindingsweg (Westtangent-Wijkenweg) maakt een kortsluiting tussen de westzijde van Leek en de noordelijke randweg van Roden en vormt de basis voor de ontwikkeling van drie verstedelijkingslocaties.

Doordat de parklaan op twee plaatsen is aangetakt op de A7 (ten westen van Leek en ten noorden van Peize) ontstaat een heldere nieuwe ordening op intergemeentelijk niveau. Hierdoor ligt het voor de hand op een optimale manier gebruik te maken van de nieuwe weg en hier drie nieuwe ontwikkelingslocaties aan te koppelen: Tolbertervaart, Nieuw Ter Heijl, Roden Noord. Daarnaast kan het bedrijventerrein ten noorden van Leek autonoom op een bescheiden wijze worden ontwikkeld. Tolbertervaart is primair een woonlocatie op landschappelijke afstand van de hoofdontsluitingsweg. De zwaarste ingreep vindt plaats tussen Leek en Roden in het zogenaamde Wijkengebied, de mate van de ingreep is groot genoeg om te spreken van een nieuw dorp tussen Leek en Roden: Nieuw Ter Heijl.

Het wijkengebied als aparte landschappelijke identiteit is de basiscontour voor de ontwikkelingslocatie. Tussen Nieuw Ter Heijl en het aanpalende Oost-Indië aan de westkant en Nieuw Roden aan de oostkant, liggen brede landschapsstroken die de landschappelijke/ecologische verbinding in noord-zuid richting waarborgen. Het versterkt de autonome kwaliteit van Nieuw Ter Heijl. Een deel van deze ontwikkelingslocatie kan ook worden benut voor de huisvesting van lokale bedrijven uit Roden, zodat de noordkant van de Rodense rondweg uitsluitend ingericht kan worden als woongebied.



nieuwe bebouwing omgeven door landschapszones

MODEL 3 nieuwe weg- nieuw dorp infrastructuur

autosnelweg
infrastructuur
indicatief tracé
O.V
transferium
bestaand routenetwerk
structurerende landschapselementen

MODEL 3 nieuwe weg- nieuw dorp infrastructuur

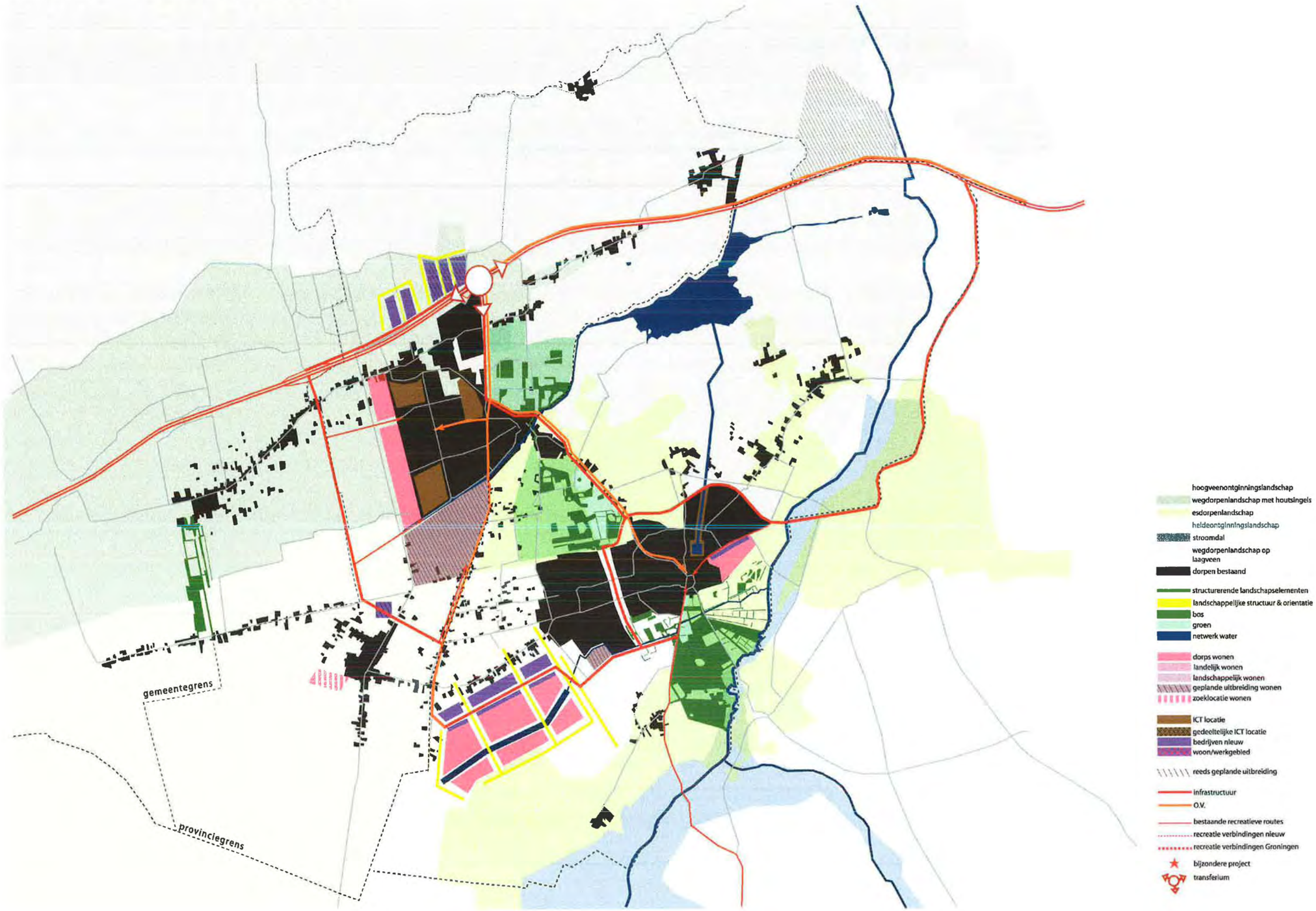
Autoverkeer

Het wegsysteem en openbaar vervoer systeem worden hier beide beschouwd als één drager van de ruimtelijke ontwikkeling. Centraal door het gebied komt de Wijkenweg, die zowel Roden met de ontwikkelingslocaties aan de noordzijde, de ontwikkelingslocatie Nieuw Terheijl, als het zuidelijk en westelijk deel van Leek met de ontwikkelingslocatie Tolbertervaart ontsluit. Elk van de deelgebieden krijgt een aansluiting op de navelstreng, die in het westen aansluit op de A7 bij Boerakker. Aan beide zijden van de A7 wordt een parallelle structuur gemaakt, die de twee aansluitingen op de A7 met elkaar verbindt. De nieuwe hoofdontsluitingsweg neemt de functie van de J.P.Santeeweg over en wordt hiermee de nieuwe verbindingsweg tussen Leek en Roden. In zowel Leek als Roden wordt het doorgaand verkeer zoveel mogelijk verwijderd, zodat ruimte ontstaat voor het openbaar vervoer en de fiets.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer systeem wordt opgehangen aan het openbaar vervoerknooppunt bij Hoogkerk. Vanuit dat knooppunt wordt met een 'snelle loop' elk van de kernen bediend. Uitgangspunt voor de 'snelle loop' is een vrije baan en zoveel mogelijk een gestrekte positionering van deze baan.

MODEL 4 wonen op het zand



MODEL 4 wonen op het zand

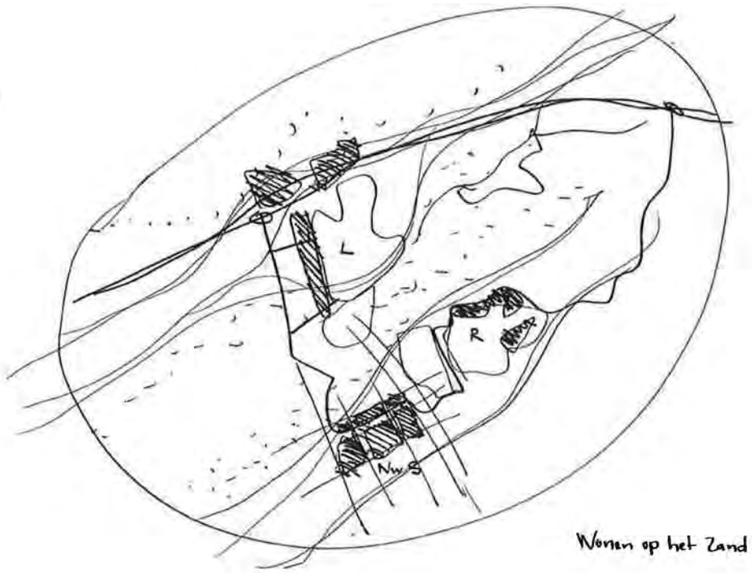
Het model Wonen op het zand is een variant op model 3. Hierbij is de bodem en de daarbij horende waterhuishouding als basis genomen voor de ontwikkeling. De verscheidenheid aan bodemsoorten als zand, veen, moerige gronden, en verschillende kleisoorten met potklei als bijzonderheid maakt het gebied rondom Roden en Leek zeer divers. Als deze situatie wordt gekoppeld aan de waterhuishouding in het gebied, zien we een grote variatie ontstaan tussen kwel en infiltratie gebieden.

Op basis van deze gegevens ligt het voor de hand locaties te zoeken in de infiltratiegebieden. Vooral de gebieden direct ten noorden van Roden, de westkant van Leek en de zuidwest kant van Roden, komen hiervoor in aanmerking.

In dit model ligt de zwaarste ingreep op het Steenbergerveld. Net zoals bij model 3 is hier gekozen een landschappelijke entiteit te gebruiken voor de ontwikkelingsopgave: Nieuw Steenbergen. De maat van deze locatie kan een groot deel van het gewenste woon- en bedrijvenprogramma opvangen. Bij de ontwikkeling van Nieuw Steenbergen zal de Steenbergerloop met zijn oevers een bijzondere centrale positie innemen.

De typische orthogonale structuur van het veld biedt een goed uitgangspunt voor het stedenbouwkundig model. Hierbij is het wel belangrijk dat de randen ingericht worden als landschappelijke zones, om de gewenste landschappelijke en ecologische verbindingen in stand te kunnen houden. Daarnaast kunnen de locaties Tolbertervaart, Leek Noord (bescheiden) en Roden Oost worden ontwikkeld.

De ingreep op het Steenbergerveld is zo groot, dat de nieuwe infrastructuur komend vanaf de westzijde van Leek over het Steenbergerveld aansluiting vindt op de rondweg van Roden.



nieuwe bebouwing als eiland in het landschap

MODEL 4 wonen op het zand

autosnelweg
infrastructuur
indicatief tracé
O.V
transferium
bestaand routenetwerk
structurerende landschapselementen

MODEL 4 wonen op het zand

Autoverkeer

Het wegsysteem en openbaar vervoer systeem zijn een variant op model 3, waarbij de nieuwe Wijkenweg wordt opgerekt om het ontwikkelingsgebied op het Steenbergerveld te kunnen ontsluiten. Ten zuidwesten van Roden wordt de nieuwe hoofdontsluitingsweg aangesloten op de doorgetrokken rondweg. In deze variant ligt de westtangent niet direct aan de ontwikkelingslocatie Tolbertervaart, maar vrij in het landschap. De positie van de hoofdontsluitingsweg is hier indicatief en zal in de uitwerking met een ruime bandbreedte moeten worden bekeken.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer systeem wordt opgehangen aan een nieuw openbaar vervoerknooppunt Leek/Roden met snelle verbindingen naar Groningen en Drachten (een soort treindiensten). Vanuit dat knooppunt wordt met twee ontsluitende lijnen elk van de kernen bediend. De vrijheid in de routing van deze lijnen is veel groter dan in de andere modellen, omdat het tijdsaspect minder knellend is. Voorwaarde voor de ontsluiting van Roden is dat de bus vanaf het openbar vervoer knooppunt een zo snel mogelijke verbinding krijgt naar het centrum van Roden. Daarvoor kan de J.P. Santeeweg worden benut. Deze wordt voor het autoverkeer afgesloten. Daarnaast zal een directe verbinding vanaf de ontwikkelingslocatie Steenbergerveld naar het openbaar vervoer knooppunt moeten worden gelegd.

De strategische milieubeoordeling (SMB) voor het projectgebied is opgedeeld in een aantal fases. In de tweede fase vindt een beoordeling plaats op basis van de vier modellen. Deze beoordeling geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Welke combinatie van nieuwe infrastructuur en nieuwe woon- en werkgebieden is het meest gunstig voor de verkeersafwikkeling?

Uit de verkeersberekeningen valt af te leiden dat een nieuwe, centraal door het gebied lopende hoofdverbinding (wijkenweg) volgens model 3 het meest gunstige effect heeft op de totale verkeerscirculatie in het gebied. Een groot deel van de bestaande knelpunten in het wegennet in en rond Leek wordt door de nieuwe verbinding opgelost. De aantasting van de Maatlanden is een belangrijk negatief effect, echter nadere studie wijst uit dat deze tracering ten opzichte van alternatieve traceringen de minste schade berokkent. De uitgebreide ruimtelijke vertaling van de conclusies voor de hoofdinfrastructuur is te vinden in hoofdstuk 6.7. Een afweging van de alternatieve traceringen voor het Rodense deel is te vinden in bijlage 3.

2. Wat is het draagvlak voor openbaar vervoer in de diverse modellen?

De potentie van het openbaar vervoer in het gebied is - mede op grond van de huidige situatie - groot. De relatie met Groningen is in dat licht het meest belangrijk. Uit de analyse blijkt dat de exacte locatie van het bouwprogramma weliswaar invloed heeft op het potentiële draagvlak voor het openbaar vervoer, maar dat andere aspecten veel meer invloed hebben. Als belangrijkste aspect komen naar voren de rijsnelheid en frequentie van het systeem. Daarom is het van belang dat de nieuwe lijnvoering vooral hierop insteekt, meer concreet een gestrekte lijnvoering op het verbindend netwerk, waarin potentiële vertragingen worden opgelost. Daarnaast is het van belang dat de (nieuwe) locaties zodanig worden ontsloten, dat het voor- en natransport zo beperkt mogelijk blijft. De uitgebreide conclusies voor het openbaar vervoer zijn te vinden in hoofdstuk 6.8.

3. Welk model of combinatie van modellen heeft de voorkeur vanuit milieu?

Hoofdstuk 7 van het SMB beschrijft de milieueffecten van de vier modellen op hoofdlijnen. De belangrijkste conclusies hieruit zijn verwerkt in het Ontwerp Intergemeentelijk Structuurplan (Ontwerp IGS). Onderstaand overzicht geeft een weergave van de conclusies uit het SMB, en wat de consequenties van deze conclusies zijn voor het IGS. Zij zijn onderverdeeld in de categorieën natuur, bodem en water, landschap en cultuurhistorie, archeologie en woon- en leefmilieu.

Natuur

Effecten Leekstermeergebied
Daar waar volgens het SMB mogelijke aantastingen op de natuurwaarden in het Leekstermeergebied kunnen optreden (model 2) zal in het ontwerp IGS afgezien worden van bebouwing.

Aantasting EHS
Volgens het SMB is het effect op de overige EHS beperkt. Waar een mogelijke verstoring van de EHS gebieden op kan treden omdat het als uitloop van nieuwe woongebieden kan worden gebruikt (alle modellen), zal in het ontwerp IGS goed bestudeerd worden hoe, en in welke mate het toegevoegde programma zo veel mogelijk rekening houdt met de instandhouding van de huidige natuurwaarden. Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Roden Noord, Roden Oost, Roden Zuid, Steenbergerveld.

Aantasting Overige natuurwaarden
Voor de meest kwetsbare gebieden (alle modellen) zal bestudeerd dienen te worden in het ontwerp IGS hoe, en in welke mate een toegevoegd programma zo veel mogelijk rekening houdt met de instandhouding van de overige natuurwaarden. Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Nietap Oost, Roden Noord, Roden Oost en Oostwold.

Bodem en Water

Aantasting beschermde gebieden
Rond het grondwaterbeschermingsgebied tussen Roden en Leek ligt een verbodszone voor fysische bodemaantasting. De daarbij geldende strenge regels over bebouwing zullen worden gerespecteerd. In dit gebied (model 1, 2, 3), of in de gebieden die een mogelijke negatieve invloed op het grondwaterbeschermingsg ebied kunnen uitoefenen (model 1), zal in het ontwerp IGS worden afgezien van bebouwing. Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Nietap Oost, Roden Noord.

Aantasting waterhuishoudkundige structuur
Een minder compacte bebouwing zorgt voor een betere mogelijkheid voor inpassing van een goed waterhuishoudingssysteem. Goed scorende elementen uit model 2 zullen worden verwerkt in het ontwerp IGS.

Aantasting waterbergend vermogen/grondwaterstand
Effecten treden op in gebieden met veel kwel. Bij een nadere uitwerking dient het ontwerp van de waterhuishouding extra aandacht te krijgen (model 1, 2, 4). Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Nietap, Nietap-Oost, Steenbergerveld, Roden Zuid, Zevenhuizen.

Ruimtebeslag waterbergings- en overstromingsgebieden
In het kader van de herinrichting Roden-Norg zijn waterbergingsgebieden aangewezen die worden bebouwd (model 1, 2, 3). Bij de uitwerking van het IGS zal opnieuw op een integrale manier naar het functioneren van de waterberging dienen te worden gekeken. Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Roden Noord, Wijkengebied, Nietap Oost, Roden Zuid.

Beïnvloeding kwel/infiltratie
De beïnvloeding van kwel treedt op in een aantal gebieden. Bij een nadere uitwerking zullen precieze effecten rondom de kwel nader in beeld gebracht dienen te worden (model 2,3 en in mindere mate model 1). Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Roden Zuid, Wijkengebied, Steenbergerveld, Leek Noord.

Beïnvloeding grondwaterkwaliteit
De beïnvloeding van de grondwaterkwaliteit treedt op in een aantal gebieden. Bij een nadere uitwerking zullen precieze effecten rondom de grondwaterkwaliteit zoveel mogelijk dienen te worden ondervangen (model 2, 3, 4).
Deelgebieden die hierbij genoemd zijn: Roden Noord, Roden Oost, Roden Zuid, Wijkengebied, Steenbergerveld.

Landschap en Cultuurhistorie

Toe-/afname eenheid, herkenbaarheid en eigen identiteit van de drie landschapstypen
Volgens het SMB leiden alle modellen in meerdere of mindere mate en op een verschillende manier tot aantasting van de aanwezige landschappen. Model 1 ontwikkelt compact om de dorpen Leek en Roden heen, daardoor blijven relatief ongerepte landschappelijke gebieden open. De basisstrategie van model 1 wordt hierom hoog gewaardeerd bij de uitwerking in het ontwerp IGS.
De gebieden die worden verstedelijkt in model 1 worden echter ingelijfd bij de dorpen en afgenomen van het landschap. In model 2 wordt op veel plaatsen het landschap niet omgevormd tot bebouwing, maar wordt de bebouwingsdichtheid van het landschap vergroot.
In dit geval kan de strategie de motor zijn om de landschappelijke gebieden op te peppen (Belvedère strategie). Vooral de lage dichtheid van bebouwing in het Wijkengebied en rondom het Steenbergerveld worden genoemd als potentieel succesvolle ingrepen (mits goed uitgevoerd). Vanwege de grote waarde en de kwetsbaarheid van het landschap bij de Rodervaart, Foxwolde en bij het Leekstermeer, leidt een beperkte hoeveelheid bebouwing hier tot een onevenredige verstoring van dit landschapstype. Ook zet het SMB grote vraagtekens bij een bebouwing van de landschappelijke corridor tussen Roden en Leek (deelgebied Roden Noord). Bij de opstelling van het ontwerp IGS zullen daarom de gebieden die met deze ontwikkeling zowel een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke ontwikkeling als aan de ontwikkeling van de bebouwing, worden opgenomen in het ontwerp.
In model 3 wordt ingezet op een geconcentreerde ontwikkeling van bebouwing, met name in het gebied tussen Leek en Roden (Wijkengebied). Doordat beide dorpen hiermee volledig aan elkaar zijn gegroeid, wordt de landschappelijke corridor volledig opgeofferd. Dit effect wordt gezien als sterk negatief en zal mede daarom niet verder worden meegenomen in het ontwerp IGS.
In model 4 wordt ingezet op een geconcentreerde ontwikkeling van met name het Steenbergerveld. Hoewel dit landschapstype niet uniek is voor Noord-Nederland, vertegenwoordigt het Steenbergerveld door zijn ligging een landschappelijke waarde als relatief grootschalig en open gebied ten westen van Roden. Bij realisatie is geen sprake is van een duidelijk ruimtelijke samenhang met Roden of met het bestaande landschap. Mede daarom wordt een ontwikkeling zoals voorgesteld in model 4 niet verder meegenomen in het ontwerp IGS.

Toe-/afname eenheid, herkenbaarheid, schaal en diversiteit van zoneringen en overgangsgebieden
In model 1 blijft de ruimtelijke samenhang van de drie landschapstypen overeind, wat als uitgangspunt geldt voor de uitwerking van het ontwerp IGS. Extra aandacht dient bij de uitwerking te worden besteed aan de ontwikkeling van de dorpsrand van Roden in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten. Vooral model 2 biedt hiervoor uitkomsten door de toepassing van lagere dichtheden in meer kwetsbare gebieden. Voorkomen dient te worden dat de landschappelijke verschillen vervlakken. In model 3 wordt de landschappelijke verbinding tussen gebieden ten zuidoosten en noordwesten van Roden en Leek permanent verbroken. Ook de stedenbouwkundige relatie tussen Roden en Leek verandert sterk, doordat beide dorpen aan elkaar groeien. Het zeer waardevolle landgoed Terheijl komt hiermee landschappelijk geïsoleerd te liggen. Al deze consequenties van model 3 worden zwaar gewogen bij de uitwerking van het ontwerp IGS. In model 4 wordt de landschappelijke overgang tussen het beekdalgebied en het veenontginningsgebied verbroken, wat eveneens zwaar wordt gewogen bij de uitwerking van het ontwerp IGS.

Aantasting waardevolle gebieden
In model 1 treedt aantasting op van de dorpsranden van Roden. Dit gaat vooral ten koste van waardevolle kleinschalige houtwallenlandschap rondom het dorp. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp IGS dient hier sterk rekening mee worden gehouden. Mede daarom zal worden bestudeerd welk bebouwingsprogramma goed past bij een inpassing en versterking van het landschap zoals omschreven in model 2. Daar waar een kleinschalige ingreep een onevenredige negatieve uitwerking heeft op de kwaliteit van het landschap, zal worden afgezien van bebouwing (Rodervaart, dorpslint Roderwolde/Foxwolde).
In model 3 worden de landschappelijk cultuurhistorisch/landschappelijk waardevolle gebieden Terheijl en Wijkengebied zodanig zwaar bebouwd dat de karakteristieken volledig zullen verdwijnen. Dit is mede een argument om deze gebieden niet op deze manier te bebouwen. In model 4 wordt de waardevolle ruimtelijke structuur van het Steenbergerveld volledig opgeofferd, wat eveneens als onwenselijk wordt gezien bij de uitwerking van het ontwerp IGS.

Aantasting waardevolle structuren en elementen
In een aantal deelgebieden (alle modellen) zijn op dit moment waardevolle landschappelijke elementen aanwezig. Het SMB stelt de vraag of deze ingepast gaan worden. Dit geldt met name voor de deelgebieden Tolbertervaart, Roden Noord, Roden Oost, Roden Zuid, Wijkengebied. In het ontwerp IGS worden kenmerkende landschappelijke elementen als uitgangspunt gezien voor de identiteit en ontwikkeling van diverse te bebouwen gebieden. Indien relevant zal het programma hierop worden aangepast.

Archeologie

Een mogelijke aantasting van archeologische waarden komt mogelijkerwijs voor in een aantal deelgebieden in alle vier de modellen. Speciale aandacht zal worden besteed bij de uitwerking van de deelgebieden Roden Oost, Wijkengebied en Zevenhuizen. Voor de deelgebieden Leeksterveld, Nietap Oost, lint Roderwolde en Steenbergerveld zullen de mogelijk aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Woon- en Leefmilieu

Invloed op dorpse karakter
Model 1 gaat uit van beperkte uitbreidingen aan de randen van de dorpen Roden en Leek. De eigenheid van beide dorpen en het dorpse karakter blijven hierbij gehandhaafd. De huidige dorpscentra blijven het logische middelpunt van de dorpen. In het ontwerp IGS zal de basis van model 1 daarom verder worden ontwikkeld. In model 2 blijft het karakter en de eigenheid eveneens goed behouden. Het dorp Roden waaiert meer uit over het landschap. Daar waar een blijvend contrast tussen dorp en landschap wenselijk is (het Leekstermeergebied), zal daarom in de uitwerking van het ontwerp IGS geen bebouwing worden voorgesteld. Model 2 voorziet ook in een bescheiden uitbreiding van Zevenhuizen en Oostwold. In het SMB wordt voor de uitbreiding van Oostwold gewaarschuwd voor een te grote uitbreiding ten opzichte van de huidige kern. Daarom zal bij de uitwerking van het ontwerp IGS een zeer bescheiden programma aan Oostwold worden toegevoegd. De grote nieuwe uitbreiding tussen Roden en Leek in model 3 heeft volgens het SMB grote negatieve effecten op de structuur en het dorpse karakter van beide dorpen. Met de uitbreiding groeien beide dorpen aan elkaar, waardoor de eigen identiteit van beide afzonderlijke kernen sterk wordt aangetast. Er zal een dorp ontstaan met twee kernen die met elkaar vergroeid zijn door verschillende wijken, zonder veel onderlinge samenhang. De relatie met de kernen van zowel Roden als Leek is, als gevolg van de grote afstanden tot de dorpscentra, slecht. Deze argumentatie zal zwaar worden gewogen in de uitwerking van het ontwerp IGS en leidt tot de conclusie dat model 3 mede daarom niet hoog scoort. Volgens het SMB verstoort de grote nieuwe wijk in het Steenbergerveld (model 4) de eigen identiteit en het dorpse karakter van Roden in grote mate. De omvang van deze uitbreiding is dusdanig dat het een dorp op zichzelf zou kunnen zijn. Het is onduidelijk of een hierbij behorend dorpscentrum met voorzieningen zal worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is de afstand tot Roden weer te klein om de uitbreiding te kunnen zien als een zelfstandig dorp. Het feit dat een geconcentreerde uitbreiding op het Steenbergerveld meer negatief dan positief voor Roden uitpakt, is bij de uitwerking van het ontwerp IGS een belangrijk argument om zeer kritisch te zijn over deze ontwikkeling.

Diversiteit woonvormen
Een diversiteit aan woonvormen wordt dit in het SMB positief gewaardeerd. Model 2 omvat de meest gevarieerde hoeveelheid woonvormen en scoort daarop zeer positief. Bij de uitwerking zal de gedachte achter de diversiteit aan woonvormen uit model 2 daarom een belangrijk onderdeel vormen in het ontwerp IGS.

Invloed op relatie dorp - landschap
Verbetering van de relatie tussen dorp en landschap wordt positief gewaardeerd in het SMB. Het SMB spreekt in alle modellen van zowel een verbetering als een verslechtering van deze relatie, omdat nieuwe uitbreidingsgebieden vaak voor bestaande woningbouwgebieden komen te liggen. Zo neemt de afstand tot het landschap voor de bestaande woongebieden toe. Daar waar de schaal van de uitbreidingen beperkt blijft, is een goede relatie met het landschap vaak eenvoudiger te realiseren (model 1,2). Daar waar de schaal van de uitbreidingen toeneemt, wordt de relatie met het landschap veel moeizamer (model 3) of leidt het tot de opoffering van een groot stuk landschap (model 4). Bij de uitwerking van het ontwerp IGS zal daarom gekozen worden de schaal van de ingreep zo beperkt mogelijk te houden (model 1,2). Daarnaast zal zeer precies worden onderzocht hoe nieuwe woongebieden goed aan het landschap kunnen worden verankerd, en bestaande woongebieden hun goede relatie met het landschap kunnen behouden.

Ruimtebeslag landbouwgebied
Volgens het SMB is er sprake van een beperkte aanwezigheid van agrarische bedrijven in het plangebied.
De modellen scoren of neutraal (model 1,3) of licht negatief (model 2,4). Het grootste verschil wordt bepaald door de mate van bebouwing rond Oostwold en op het Steenbergerveld. Bij de uitwerking van het ontwerp IGS zal mede daarom het programma bij Oostwold zeer bescheiden worden ingevuld en de bebouwing van het Steenbergerveld alleen aan de oostzijde plaatsvinden.

Aantasting van bestaande recreatiegebieden
Het SMB vermeldt een aantal waardevolle recreatieve waarden: ten westen van Leek, rond het Leekstermeer, ten oosten van Roden (golfbaan), ten zuiden van Roden en op het Steenbergerveld. Daar waar de modellen 1 en 2 ongunstig scoren ten opzichte van de recreatie, zal in het ontwerp IGS worden afgezien van bebouwing (rond het Leekstermeer). Ook zal worden voorzien in een nieuwe-verbeterde golfbaan en zal het recreatieve netwerk van routes aanzienlijk worden uitgebreid en verbeterd.

Effect op geluid
De afstand van wegen tot bebouwing is in het SMB een van de onderscheidende aspecten bij de beoordeling van de modellen voor geluid. Het SMB waardeert de modellen die zorgen voor afschermende bebouwing van bedrijven tussen hoofdwegen en woningbouw positief (model 1, 2, 3). Een grote afstand tussen de hoofdweg en bebouwing wordt positief gewaardeerd (model 4). Bij de uitwerking van het ontwerp IGS zal daarom een combinatie van het juiste programma (bedrijven) en de juiste afstand worden uitgewerkt. Een ander onderscheidend aspect in het SMB zijn de verkeersintensiteiten. Model 1 scoort hierbij gunstig voor Roden en model 3 voor Leek. De Modellen 1 en 4 scoren ongunstig in het Steenbergerveld. Bij de uitwerking van het ontwerp IGS zullen daarom de positieve aspecten uit de modellen 1 en 3 worden gecombineerd en de negatieve aspecten uit model 1 en 4 zoveel mogelijk worden vermeden (geen belasting van het Steenbergerveld).

Effect op lucht
Volgens het SMB worden in geen van de modellen de normen voor luchtkwaliteit overschreden

Effect op externe veiligheid
In het SMB worden aangaande de externe veiligheid twee aanbevelingen gedaan: 'geen risicovolle bedrijven vestigen nabij woningen', en 'bouw op voldoende afstand van de A7' (risicocontour van de weg). Deze aanbevelingen zullen worden overgenomen in het ontwerp IGS.

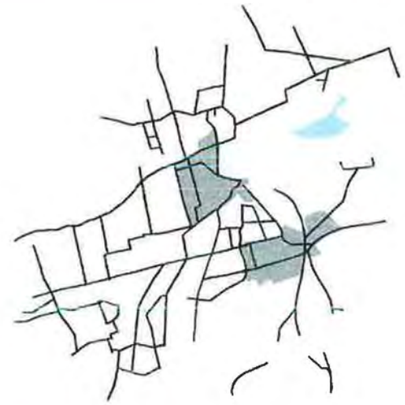
3 LANDSCHAPSTYPEN

SAMENHANG TUSSEN DE 3 LANDSCHAPS TYPEN MOET BEHOUDEN WORDEN

KERNWAARDEN VANUIT DE CULTUURHISTORIE

LANDGOEDEREN: VERBINDENDE SCHAKEL TUSSEN DORPEN EN LANDSCHAP

WATER / LANDSCHAPSSTRUCTUREN



LANEN EN VAARTEN VERBINDEN DE DORPEN MET HET LANDSCHAP

KERNWAARDEN VANUIT DE NATUUR

DE LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR GEEFT ONAANTASTBARE GEBIEDEN AAN

INTERGEMEENTELIJKE STRUCTUURPLAN

RECREATIE: LANDGOEDEREN MAKEN DEEL UIT VAN RECREATIE ROUTES

KERNWAARDEN VANUIT DE CULTUURHISTORIE

IDENTITEIT: GROTE DORPEN EN KLEINE BUURTSCHAPPEN

WAAR KUNNEN WIJ DE RELATIE TUSSEN DORP EN LANDSCHAP VERBETEREN?

RODEN NOORD: LANDSCHAPSOPGAVE, RELATIE MET LEEKSTERMEER

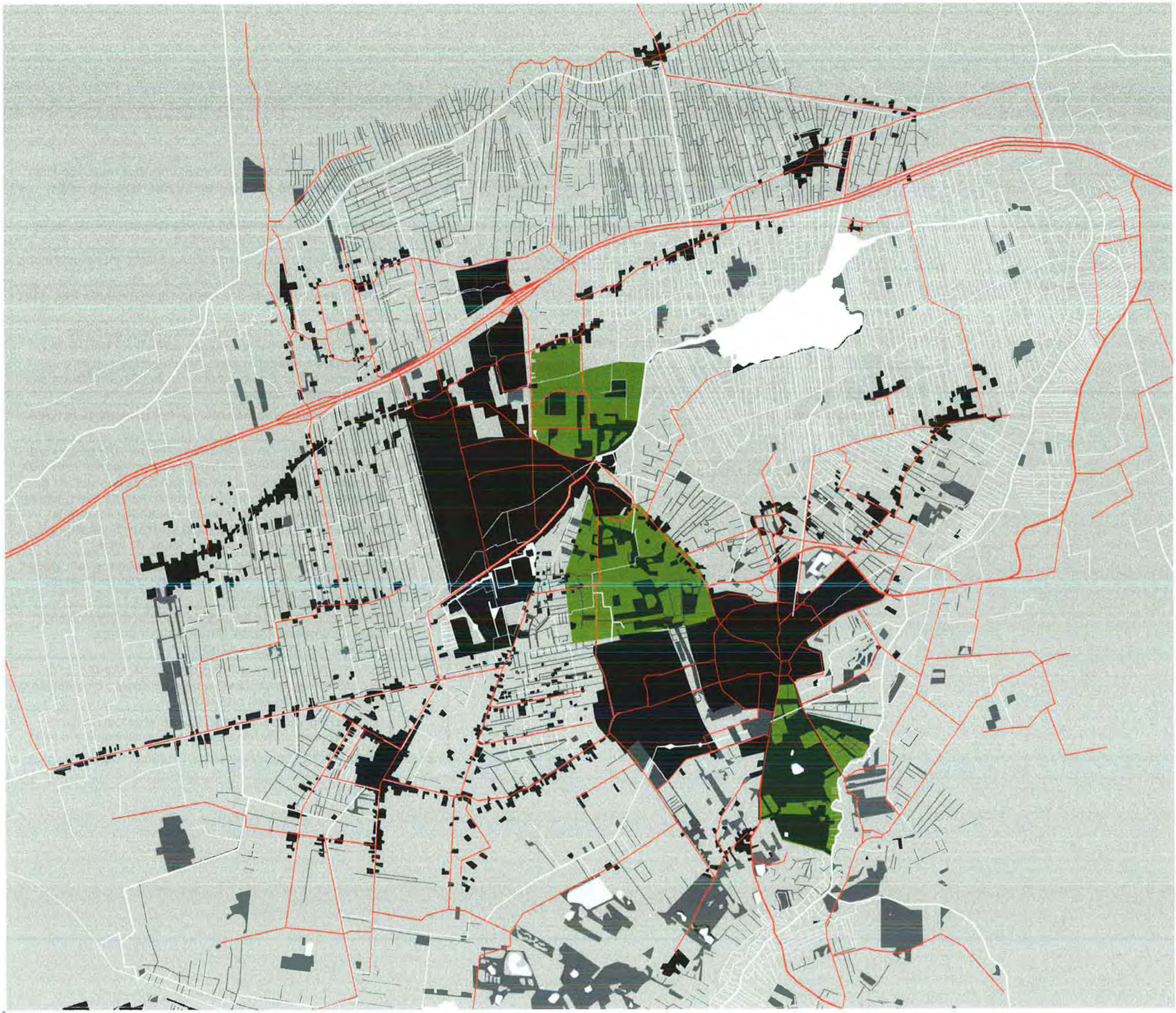
Na het opstellen van de vier ontwikkelingsmodellen, is in een integraal planproces een omschrijving gemaakt van de belangrijkste waarden die het gebied dient te behouden en van de waarden die in het gebied ontwikkeld kunnen worden. Deze zijn samengevat als zijnde de kernkwaliteiten behoud en kernkwaliteiten ontwikkeling. De conclusies uit fase 2 van het SMB zijn zeer specifiek op deelonderwerpen van het milieu toegeschreven en vinden veel raakvlakken bij de formulering van de kernkwaliteiten behoud. De kernkwaliteiten ontwikkeling zijn juist veel meer opgesteld vanuit de mogelijkheden van het programma en de ambities die zijn geformuleerd in de regiovisie. Een integrale afweging van de kernkwaliteiten behoud en kernkwaliteiten ontwikkeling vormen de opmaat voor het ontwerp IGS met samenhang en kwaliteit, zoals omschreven in hoofdstuk 6.

Kernkwaliteit behoud

In het IGS zijn de volgende onderdelen omschreven als te behouden	
1.	Landschappelijke samenhang tussen de drie landschapstypen esdorpenlandschap, wegdorpenlandschap, ontginningslandschap
2.	Aanwezigheid van de drie landgoederen Nienoord, Mensinge, Terheijl
3.	Landschappelijk waardevolle structuren zoals lanen, houtwallen, houtsingels, bossen, vaarten, beken, linten
4.	Bestaande Ecologische hoofdstructuur: het samenhangende stelsel van het Dwarsdiep-Matsloot-Hoendiep en het Lieversediep-Peizerdiep als Beekdalsystemen en de omgeving rondom het Leekstermeer, met waterrijke kwelgebieden in de laagveenvlakte
5.	Bestaande recreatieve activiteiten
6.	De identiteit en het functioneren van Leek en Roden als twee aparte dorpen
7.	De identiteit van de 13 kleine dorpen / buurtschappen in het plangebied
8.	Het potklei gebied als onderdeel van het esdorpenlandschap.

Kernkwaliteit ontwikkeling

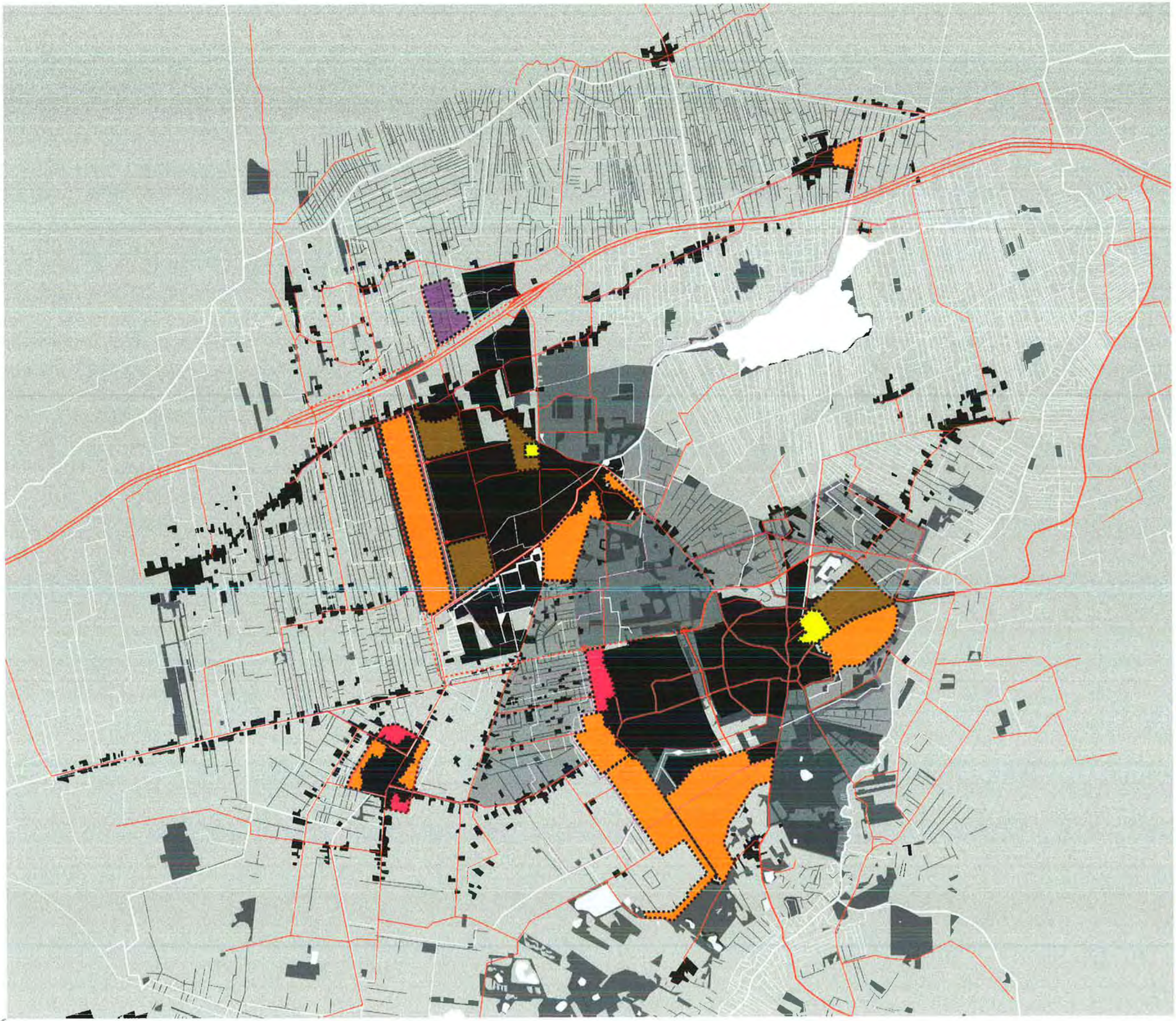
In het IGS zijn de volgende onderdelen omschreven als te ontwikkelen	
1.	Het versterken en ontwikkelen van de zelfstandig operende dorpen Leek en Roden door het toevoegen van het grootste deel van het woonprogramma aan beide dorpen
2.	Het bescheiden versterken en ontwikkelen van de kleine dorpen Oostwold en Zevenhuizen
3.	Het verbeteren van de samenhang tussen en de uitstraling van de waterstructuur in het gebied
4.	Het uitbreiden van de hoeveelheid oppervlaktewater in het stedelijk gebied
5.	Het creëren van een grotere samenhang tussen de landgoederen en het toevoegen van enkele belangrijke landschapsonderdelen zoals het Potkleigebied, het Wijkengebied en de oeverzone van het Peizerdiep tot een robuust landschapspark
6.	Het uitbreiden en verbeteren van het recreatieve netwerk van paden
7.	Het ontwikkelen van diverse woonlocaties die gebaseerd zijn op de kwaliteiten van het landschap (wonen tussen de houtsingels, wonen aan het landgoed, wonen tussen de houtwallen, wonen in het bos, wonen aan de vaart, wonen aan de beek) en die iets toevoegen aan het landschap (verbetering houtwal/houtsingel structuren, introductie van een ecologische verbinding langs de beek)
8.	Een gevarieerde aanpak van woonintensiteiten met wonen in hogere dichtheden nabij de dorpskernen en lagere dichtheden aan de randen
9.	Herstructurering van bestaande oude bedrijventerreinen nabij de dorpscentra tot aantrekkelijke dorpse woonmilieus in hogere dichtheden
10.	Het ontwikkelen van een hoofdinfrastructuur die zo is gesitueerd dat zowel bestaande als nieuwe verstedelijking hier optimaal van kan profiteren
11	Lokalisering van bedrijvigheid op intergemeentelijk niveau en voornamelijk beoordeeld op de nabijheid van infrastructuur.



infrastructuur
bestaand landgoed
bestaande bebouwing

6. HET ONTWERP

Situatie overzicht



1 Projectgebied Tolbertervaart
2 Projectgebied Nietap
3 Projectgebied ICT Kern Leek
4 Projectgebied Leek Noord
5 Projectgebied Roden Oost
6 Projectgebied ICT Kern Roden
7 Projectgebied Roden Zuid
8 Projectgebied Steenbergerveld
9 Projectgebied Zevenhuizen
10 Projectgebied Oostwold
11 Projectgebied Nieuw Roden
12 Projectgebied Wijkengebied
L1 Landschapsopgave Roden Noord
L2 Landschapsopgave Oostwold
L3 Landschapsopgave Tolbertervaart en zoekgebied ontsluiting

infrastructuur
zoekgebied hoofdontsluiting
tracé Zuiderzeelijn
recreatieve route
oriëntatie bebouwing
S sport
G golfbaan
O S 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

De identiteit van Leek en Roden dienen te worden versterkt.

De in de regiovisie omschreven ambitie van 'ontspannen wonen en werken in groene dorpen omringd door een verscheidenheid aan landschappen', komt het best tot zijn recht in een ontwikkelingsmodel dat een verspreide verstedelijking laat zien. De locaties voor deze verspreide verstedelijking zijn zo gekozen, dat de beide dorpen Leek en Roden hun eigen identiteit kunnen behouden en doorontwikkelen. Het belang van de eigen identiteit zit diep verankert in de genen van beide dorpen, en wordt ondersteund door de provinciegrens die tussen beide gemeentes ligt. De beide dorpen hebben zich zo ontwikkeld, dat ieder dorp een uitgebreide hoeveelheid voorzieningen heeft en op zichzelf kan staan. Verdere verstedelijking zal de kracht van beide dorpen daarom moeten ondersteunen.
De beste vertaling van deze wens is weergegeven in model 1 en model 2 uit het modellenboek. De kracht van model 1 is de compacte ontwikkeling van een aantal locaties. Model 2 is sterk in het zoeken van de juiste vorm van stedelijkheid passend bij het landschap.

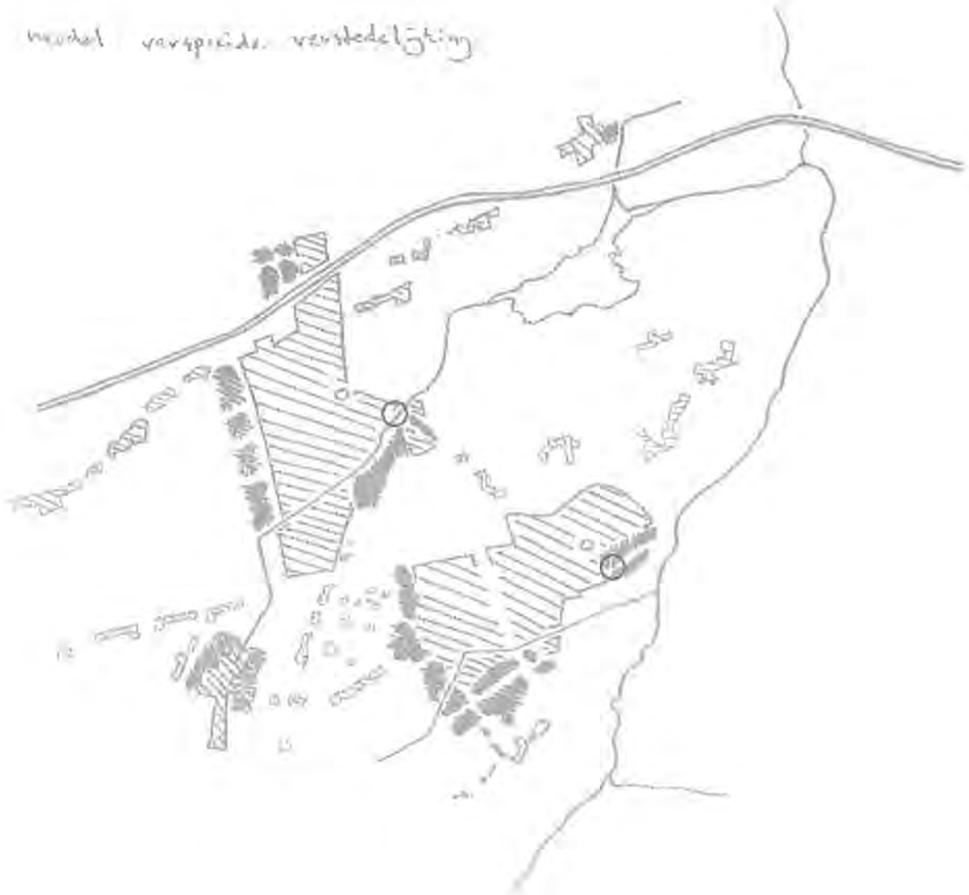
Aanvullend aan de ontwikkeling van Leek en Roden wordt voorzien in een zeer bescheiden ontwikkeling van Zevenhuizen en Oostwold: twee buurtschappen die een duidelijke eigen identiteit hebben en deze moeten kunnen behouden. Zevenhuizen als typisch ontginningsdorp zal nog meer op het ontginningslandschap worden betrokken. Oostwold is onderdeel van het wegdorpenlandschap halverwege Leek en Hoogkerk. Met name de recreatieve verbinding met het Leekstermeer zal hier tot stand worden gebracht.

Kernkwaliteit behoud

6.	De identiteit en het functioneren van Leek en Roden als twee aparte dorpen
7.	De identiteit van 13 kleine dorpen / buurtschappen in het plangebied.

Kernkwaliteit ontwikkeling

1.	Versterken en ontwikkelen van de zelfstandig opererende dorpen Leek en Roden door het toevoegen van het grootste deel van het woonprogramma aan beide dorpen
2.	Bescheiden versterken en ontwikkelen van de kleine dorpen Oostwold en Zevenhuizen.



Schets van voorkeursmodel

Naast het lokaliseren van de uitleggebieden in het landschap, voorziet het structuurplan ook in een structuurverbetering van met name de watergangen in het bestaande stedelijk gebied.

In Leek wordt voorgesteld het Leeksterhoofddiep in het centrum van het dorp opnieuw uit te graven. Hiermee wordt de ontginningsbasis van het dorp weer zichtbaar. Tevens zal de identiteit van het centrum hiermee sterk worden opgewaardeerd. Het opnieuw uitgraven van het Leeksterhoofddiep brengt ook met zich mee dat de tunnelbak bij de J.P. Santeeweg anders moet worden vormgegeven, en wel zodanig dat het straks weer mogelijk is om met een bootje vanaf het Leekstermeer in het centrum van Leek af te meren.

In Roden is de structuurverbetering voornamelijk voorzien aan de noordzijde van het dorp.
Door de aanleg van de industrie, bedrijventerreinen en de noordelijke rondweg zijn de logische verbindingslijnen vanaf de brink naar het buitengebied verbroken. De lanen en de Rodervaart zullen opnieuw structuurdragers worden, de langzame verkeersverbindingen zullen worden verbeterd, en Roden zal zich duidelijker met bebouwing gaan presenteren aan de rondweg.

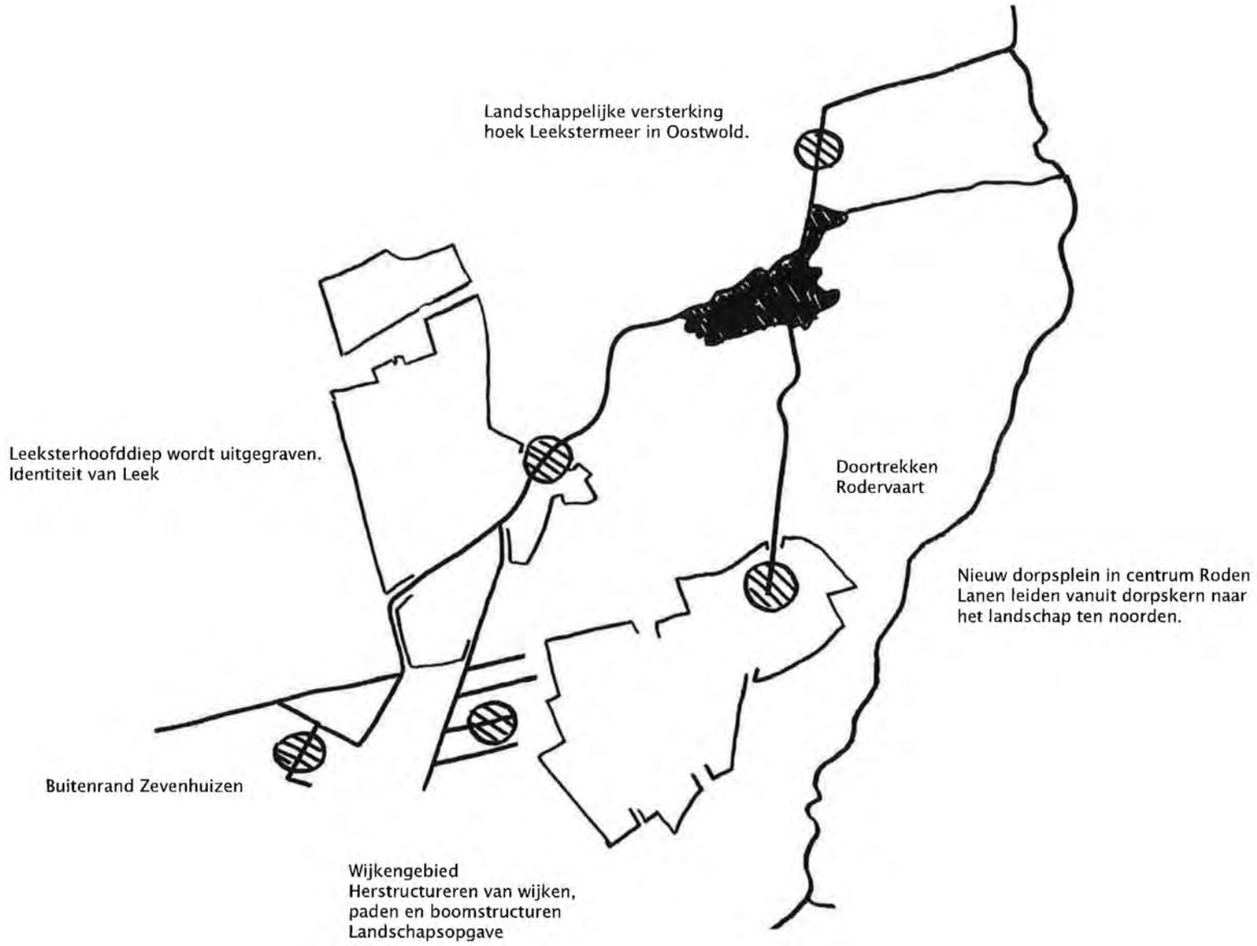
Ook bij Zevenhuizen en Oostwold wordt een structuurverbetering voorgesteld. Rond Zevenhuizen zal het vaartenstelsel worden uitgebreid. Dit stelsel zal tevens de identiteitsdrager worden voor de uitbreiding van het dorp. Bij Oostwold zal de oever langs de uitloper van het Leekstermeer aan de dorpszijde op termijn openbaar worden gemaakt, en daarmee een langzaam-verkeersverbinding vormen naar het Leekstermeergebied.

Kernkwaliteit behoud

3.	Landschappelijk waardevolle structuren zoals lanen, houtwallen, houtsingels, bossen, vaarten, beken, linten.

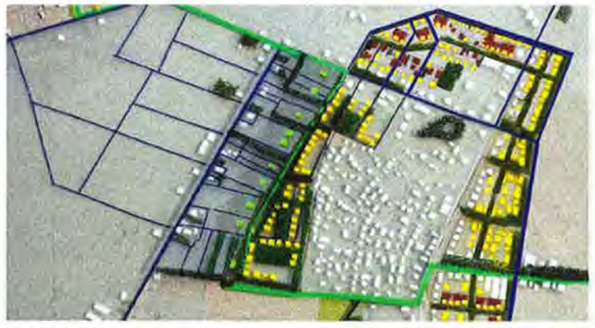
Kernkwaliteit ontwikkeling

3.	Verbeteren van de samenhang tussen- en de uitstraling van de waterstructuur in het gebied.

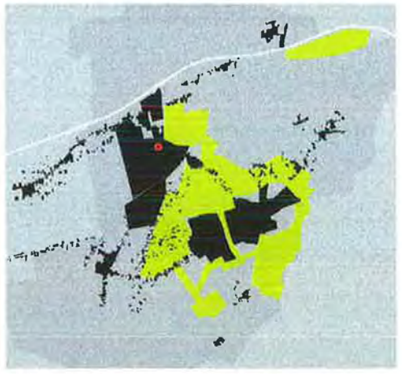


Leek-Centrum

Roden-Centrum

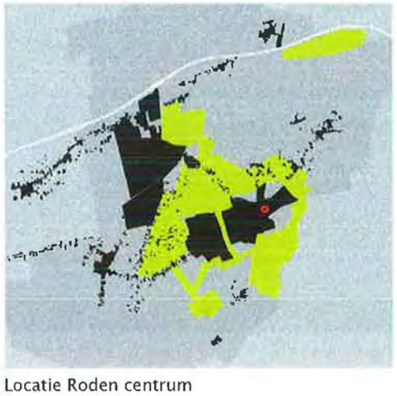

Zevenhuizen

Oostwold



Locatie Leek centrum

Bij Frontje
café



Locatie Roden centrum

Het landschap heeft behoefte aan een sterke drager

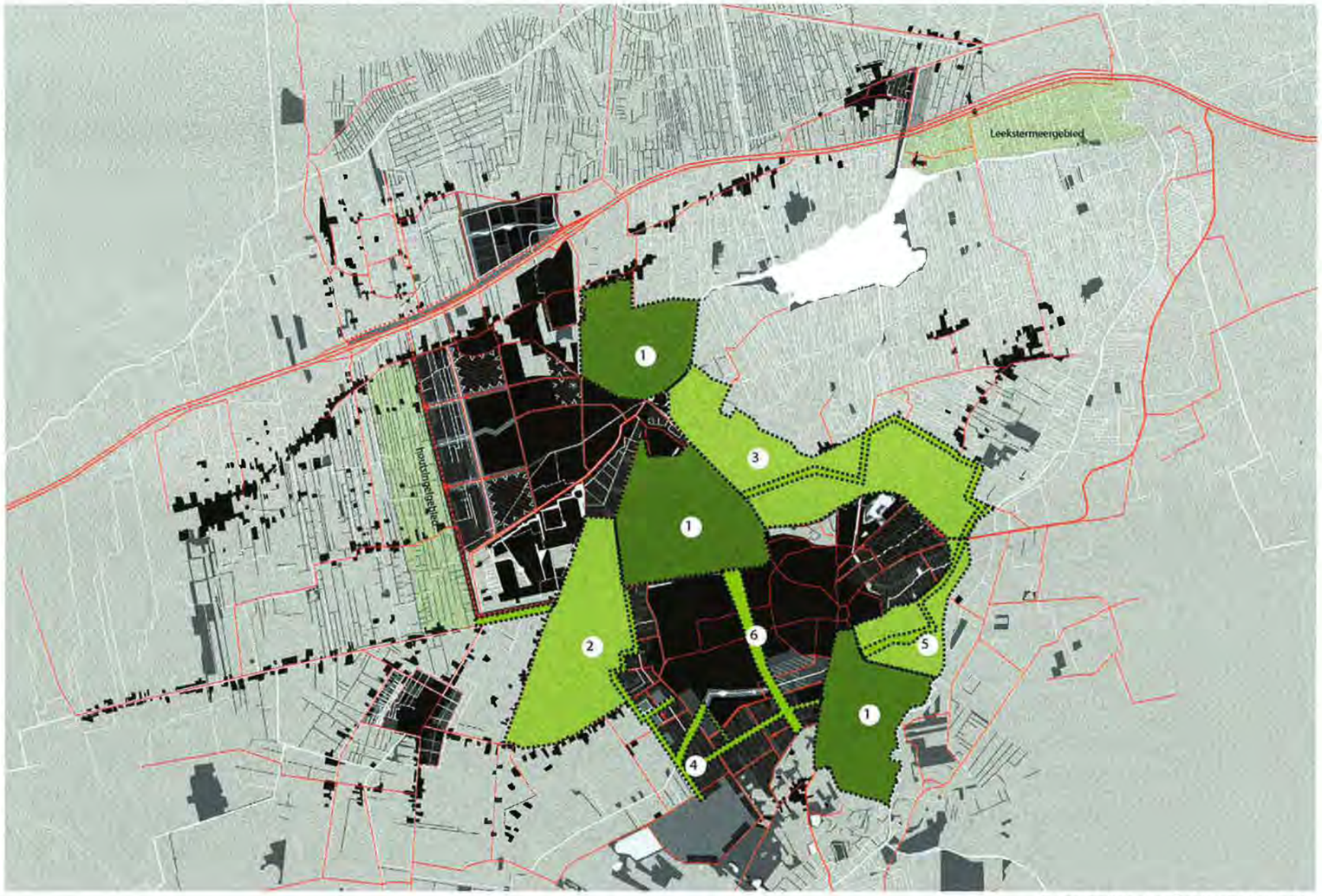
Het landschappelijk raamwerk toont de landschappelijke rijkdom (drie landschapstypen) op de overgang van droog naar nat. Ondanks de hoge waardering voor het landschap heeft alleen de omgeving van het Leekstermeer een beschermde status. Bij verdere uitbreiding van de dorpen Leek en Roden bestaat dan ook de behoefte om het landschap niet alleen positief te waarderen, maar tevens drager te laten zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Om deze drager meer vorm te geven en daarmee ook herkenbaar en beleefbaar te maken, is een aantal bestaande landschapselementen die hoog worden gewaardeerd vanuit een landschappelijk, ecologisch en recreatief perspectief aan elkaar gekoppeld tot een regionaal landschapspark. Het landschapspark bestaat uit een zestal onderdelen. Naast een kwalitatieve verbetering van de onderdelen gaat het er met name om te onderzoeken wat de gebieden voor elkaar kunnen betekenen. Met een sterk samenhangende structuur van paden, een goede verdeling van het recreatief programma, een samenhangende visie over de ecologische kwaliteiten en een ruimtelijk divers gebied is het landschapspark de bindende factor in het structuurplan.

De onderdelen van het landschapspark

1. De drie landgoederen Nienoord, Mensinge en Terheijl.
Het ontwikkelen van de drie landgoederen Nienoord, Terheijl en Mensinge tot een drie-eenheid met ieder een onderscheidende identiteit. Met name het landgoed Terheijl vervult hierbij een spilpositie, niet alleen tussen de twee andere landgoederen, maar ook centraal gelegen tussen Leek en Roden. Het is voorstelbaar dat recreatieve programma's die beide dorpen kunnen delen onderdeel kunnen zijn van dit landgoed. De centrale positie wordt dan een gedeelde voorziening (een soort 'Central Park').

2. Het wijkengebied tussen Roden en Leek.
Het wijkengebied is onderdeel van het ontginningslandschap. De typische kamvormige structuur van watergangen (wijken) waarmee het gebied is ontgonnen, maakt het een bijzonder herkenbare eenheid in het landschap. Het wijkengebied ligt ook strategisch, als landschapselement tussen Roden en Leek. Het kleinschalige landschap is in de loop van de tijd echter nogal vervaagd doordat delen van de wijken zijn gedempt, en het agrarisch gebruik van het land verandert, en meer een vrijetijdslandschap ontstaat. De status van het wijkengebied (wie woont/ werkt er, wie gebruikt het landschap, welke routes zijn belangrijk, hoe ziet het eruit, welke ecologische betekenis heeft het) zal in de totale context van het landschapspark moeten worden bekeken. Omdat bebouwing langs de wijken onderdeel is van het landschappelijke kenmerk stellen wij voor bij de versterking van de identiteit van het wijkengebied een bescheiden woningbouwprogramma toe te voegen in de vorm van landschappelijk wonen..

3. Het Potkleigebied tussen Roden en Nietap, het vierde landgoed.
Het potkleigebied is onderdeel van het esdorpenlandschap. De bijzonderheid van dit landschapselement wordt voornamelijk verklaard vanuit de geomorfologische gegevenheden, met als resultaat dat veel potklei aan de oppervlakte komt. De typische landschappelijke structuur van lanen en houtwallen, gecombineerd met de aanwezigheid van een bijzondere kruidenvegetatie, maken het tot een aantrekkelijk gebied met specifieke ecologische kwaliteiten. Door zijn ligging aan de noordkant van de rondweg van Roden is het gebied echter tamelijk geïsoleerd. Als onderdeel van het landschapspark zal met name de toegankelijkheid voor het langzaam verkeer opnieuw moeten worden bekeken. Het gebied kan zowel gekoppeld worden aan Roden als aan het landgoed Terheijl, het Leekstermeergebied en het beekdal van het Peizerdiep. De landschappelijke structuren van houtwallen en lanen zijn niet overal meer aanwezig, wat de leesbaarheid van het gebied minder maakt. Een herplant van de structuren ligt hier voor de hand. Als vierde landgoed kan het gebied ook van bebouwing worden voorzien. Er zal voor het vierde landgoed een nieuw programma dienen te worden opgemaakt, waaruit blijkt welke toevoegingen in de vorm van wonen/ recreatie/ ontspanning de beste bijdragen kunnen leveren aan dit specifieke gebied, en als onderdeel van het totale landschapspark.



De onderdelen van het landschapspark

4. De Steenbergerloop ten zuiden van Roden.
Een belangrijke landschappelijke structuur ten zuiden van Roden is de Steenbergerloop, die ontspringt op het Steenbergerveld en afloopt richting het Peizerdiep. Met name op de bodemkaart is het een opvallende structuur. Ook wordt de Steenbergerloop vaak in verband gebracht met een ecologische ambitie. Deze oost-west georiënteerde structuur is in werkelijkheid slecht terug te vinden: soms vormt de loop onderdeel van een woonbuurt, soms ligt het achter een begraafplaats of is het onderdeel van een bosperceel. In ons voorstel zal een nieuwe landschappelijke verbinding, als onderdeel van het landschapspark rondom Roden, tussen Mensinge en het Steenbergerveld, tot stand worden gebracht, waar de Steenbergerloop aan wordt gekoppeld.
5. Het beekdal van het Peizerdiep ten oosten van Roden.
Het beekdal van het Peizerdiep/ Lieversediep is reeds onderdeel van de EHS, en heeft daarmee een beschermde status. Door een deel van het beekdal ook op te nemen in het landschapspark wordt de beschermde status ondersteund en het gebied opgenomen in een reeks van coherente langzaam verkeersroutes.

6. De groene zone tussen Roden en Roden West.
De groene zone tussen Roden en Nieuw Roden is reeds ontworpen in het structuurplan van Roden uit 1966.
Inmiddels vervult het gebied allerlei functies: als groene omzoming van de ringweg en als recreatiegebied voor diverse veldsporten en andere buitenrecreatie. Door de groenzone op te nemen in het landschapspark komt er meer nadruk te liggen op de continuïteit van de zone als route, met name voor het langzaam verkeer, tussen het landgoed Mensinge en het landgoed Terheijl.

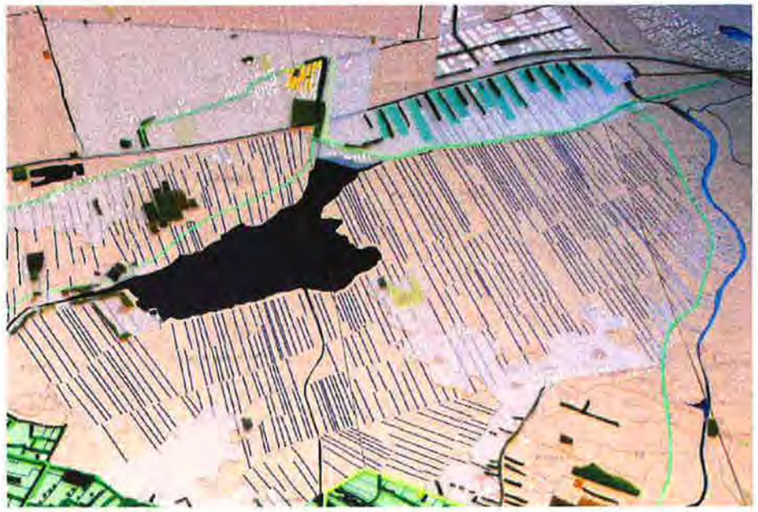
infrastructuur
zoekgebied hoofdontsluiting
tracé Zuiderzeelijn
recreatieve route
oriëntatie bebouwing
sport
golfbaan
combinatie onderwijs-sport
landmarklocatie

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

Het Leekstermeergebied

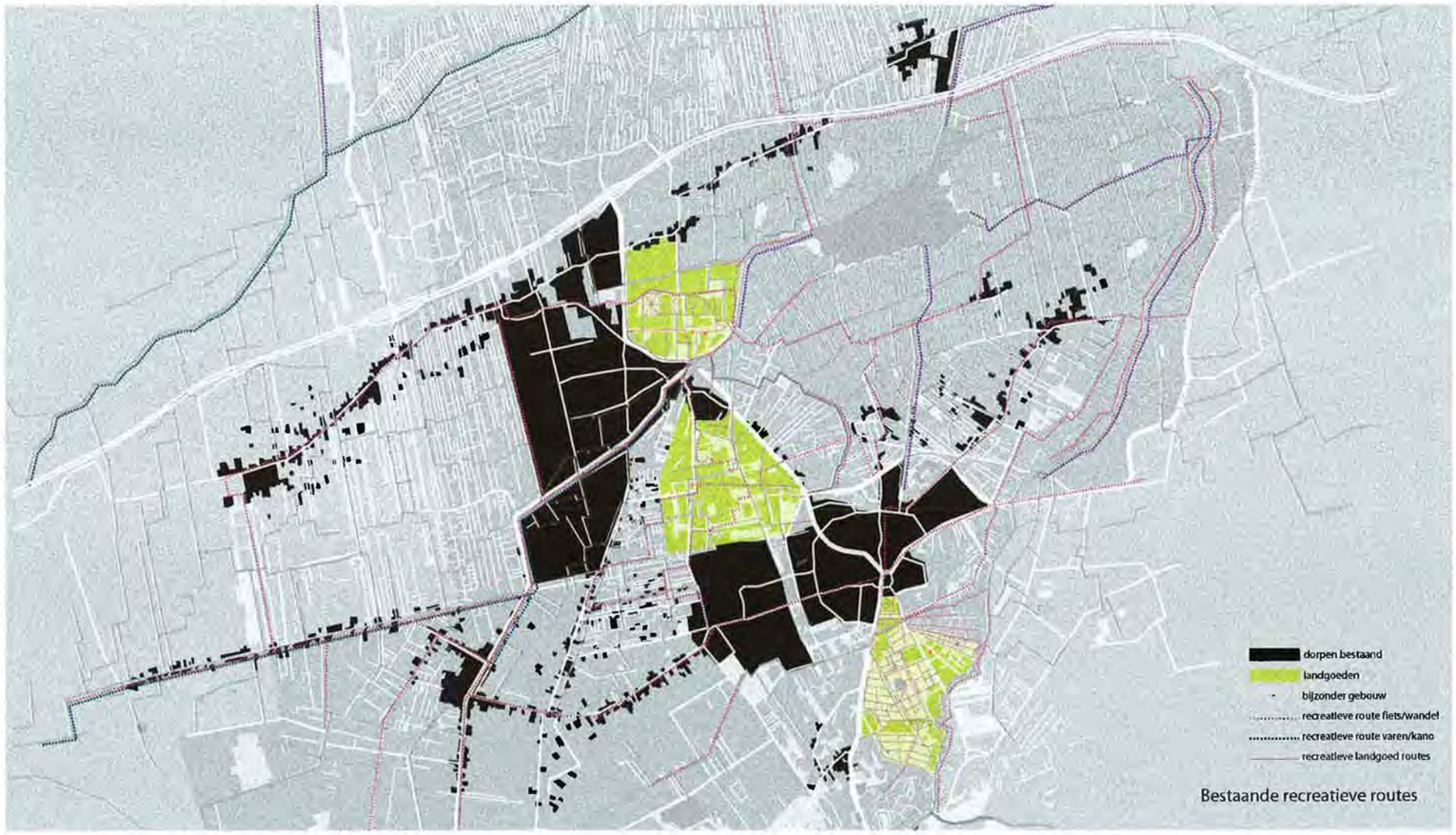
Het Leekstermeergebied heeft een beschermde status en is geen onderdeel van de verstedelijkingsopgave. De ambities vanuit het waterbeheer zullen er in de toekomst voor zorgen dat het gebied steeds natter wordt, hetgeen goed aansluit bij de ecologische ambities in het gebied. In het structuurplan wordt veel aandacht besteed aan de langzaam verkeersroutes. Door het Leekstermeergebied lopen diverse routes, maar een goede en aantrekkelijke fietsroute van Leek naar Groningen is niet aanwezig. Deze route zal worden gerealiseerd ten noorden van het Leekstermeer. Tussen het Leekstermeer en de stad Groningen wordt de beleving van het open weidegebied echter steeds meer opgeslokt door de oprukkende stadsrand. Met name het nieuwe bedrijventerrein Westpoort bij Hoogkerk zal de horizon sterk doen veranderen. Om de landschappelijke sfeer van het Leekstermeergebied te garanderen en de fietsroute naar Groningen te ondersteunen, wordt een strook ten zuiden van de A7 op een landschappelijke manier krachtiger gemaakt (bomen en grondlichamen ontworpen in de bestaande landschapstructuur). Naast het realiseren van een directe route van Leek naar Groningen zou onderzocht kunnen worden in hoeverre de bestaande routes zijn te completeren tot een zogenaamd 'rondje Leekstermeer'.

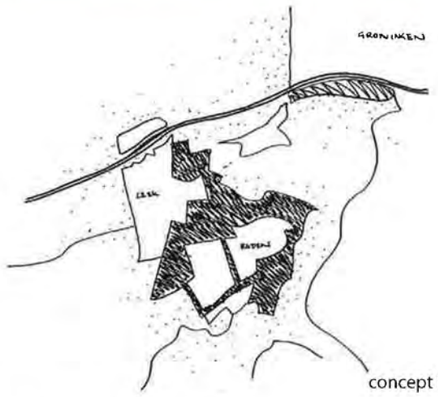


Het Leekstermeergebied in noordelijke richting

Het houtsingelgebied

Leek zal aan de westkant worden uitgebreid met een woongebied (deelgebied 1 Tolbertervaart). Deze uitbreiding vindt plaats in een deel van het houtsingelgebied tussen Leek en Marum. Dit houtsingellandschap krijgt tevens een uitloopfunctie voor het nieuwe woongebied. Om het landschappelijk beeld te versterken en de recreatieve mogelijkheden te vergroten wordt voorzien in een landschappelijke opwaardering van het houtsingelgebied met singelherstel, singelaanplant, het aanbrengen van laanbeplanting en het realiseren van nieuwe bruggen met nieuwe langzaam verkeersroutes.





concept landschapspark

Netwerk voor langzaam verkeer

Het versterken van het recreatieve netwerk van fietspaden. Het fragmentarisch aanwezige stelsel van recreatieve routes voor de fiets zal worden gebundeld tot een samenhangend netwerk. Speciale aandacht gaat uit naar de mogelijke beleving van het gebied als totaal, naar een aantrekkelijke verbinding tussen de drie landgoederen, en naar de kwalitatieve opwaardering van de route van Leek naar Groningen. De laatste ambitie vraagt zowel aandacht voor een rustig traject (langs de noordoever van het Leekstermeer) als voor een ruimtelijke ondersteuning aan de Noord-Oost zijde van het Leekstermeergebied, een gebied dat steeds meer het gevoel geeft onderdeel te zijn van de stedelijke periferie van Groningen.

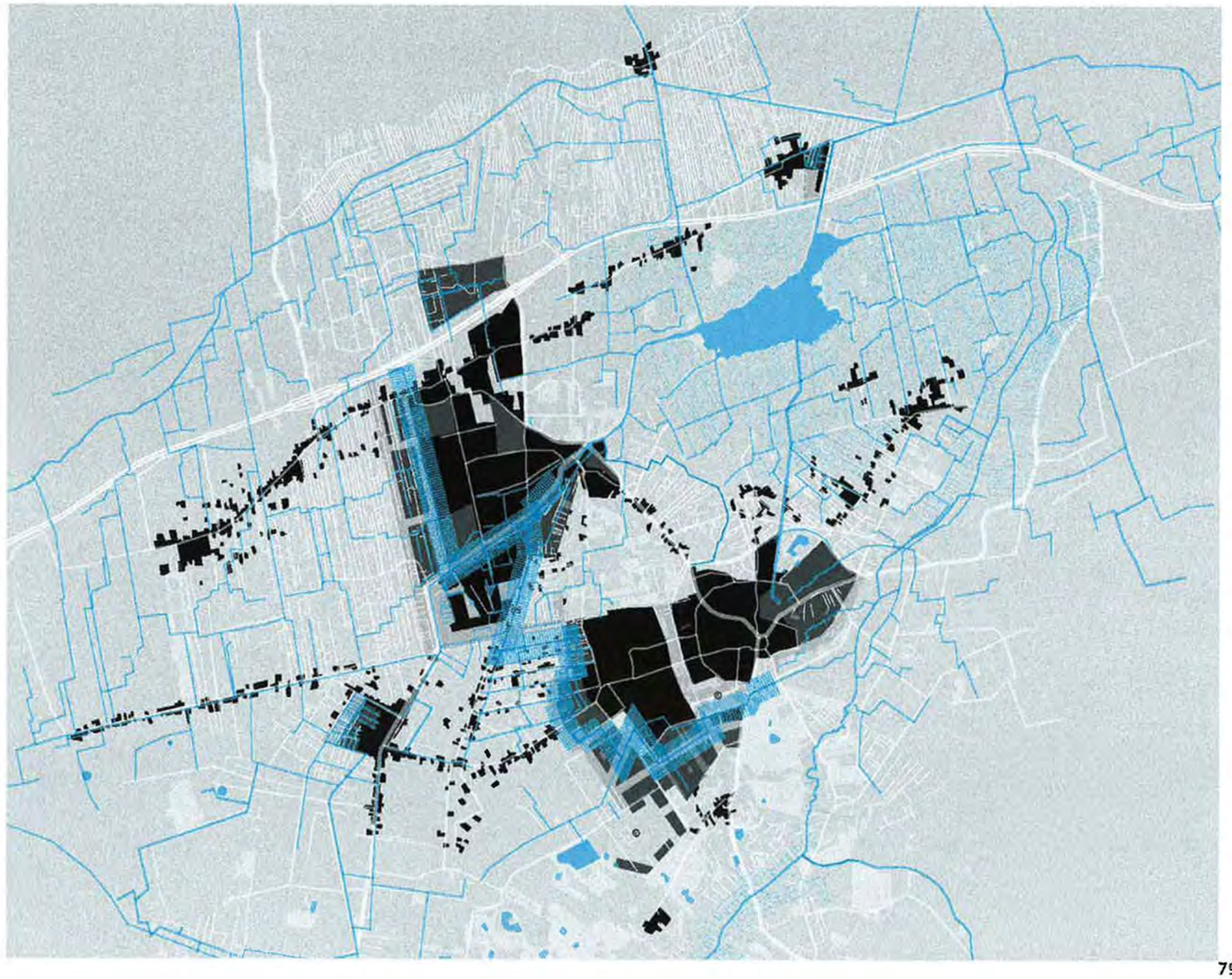
Kernkwaliteit behoud

1.	Landschappelijke samenhang tussen de drie landschapstypen esdorpenlandschap, wegdorpenlandschap, ontginningslandschap
2.	Aanwezigheid van de drie landgoederen Nienoord, Mensinge, Terheijl
3.	Landschappelijk waardevolle structuren zoals lanen, houtwallen, houtsingels, bossen, vaarten, beken, linten
4.	Bestaande ecologische hoofdstructuur: het samenhangend stelsel van het Dwarsdiep-Matsloot-Hoendiep en het Lieversediep-Peizerdiep als beekdalsystemen en de omgeving rondom het Leekstermeer met waterrijke kwelgebieden in de laagveenvlakte
5.	Bestaande recreatieve activiteiten
8.	Het potkleigebied als onderdeel van het esdorpenlandschap.

Kernkwaliteit ontwikkeling

5.	Creëren van een grotere samenhang tussen de landgoederen en het toevoegen van enkele belangrijke landschapsonderdelen zoals het potkleigebied, het Wijkengebied, en de oeverzone van het Peizerdiep tot een robuust landschapspark
6.	Uitbreiden en verbeteren van het recreatieve netwerk van paden.

Bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen speelt water een belangrijke rol. Het is vaak een sturende factor in de manier waarop gebouwd kan worden en hoe er wordt vormgegeven.
Het beeldbepalende aandeel van het water in het landschap, zoals de vaarten in het ontginningslandschap, de beken in het esdorpenlandschap en het grondwater in de potkleigebieden, vormen de basis voor het ontwerp.
De ambitie van het IGS gaat echter niet alleen over beeldbepalende structuren, het gaat ook over een kwantitatieve opgave (zoveel mogelijk vasthouden van regenwater in het bebouwde gebied) en over de kwaliteit van het water. Zeker gezien de veranderende situatie als gevolg van de klimaatsverandering, zal een ruime dimensionering van waterpartijen en waterlopen een noodzakelijk onderdeel van het ontwerp gaan uitmaken.
Voor alle deelgebieden die liggen aan de rand van het dorp geldt daarnaast het uitgangspunt van wederzijds profijt, waarbij gekeken wordt in hoeverre het mogelijk is landschappelijke systemen te koppelen aan 'dorpse' systemen. Ook zal worden onderzocht in hoeverre de 'dorpse' systemen duurzaam zijn op zichzelf (bijvoorbeeld: gescheiden rioolstelsel, flexibel waterpeil, helofytenfilter).

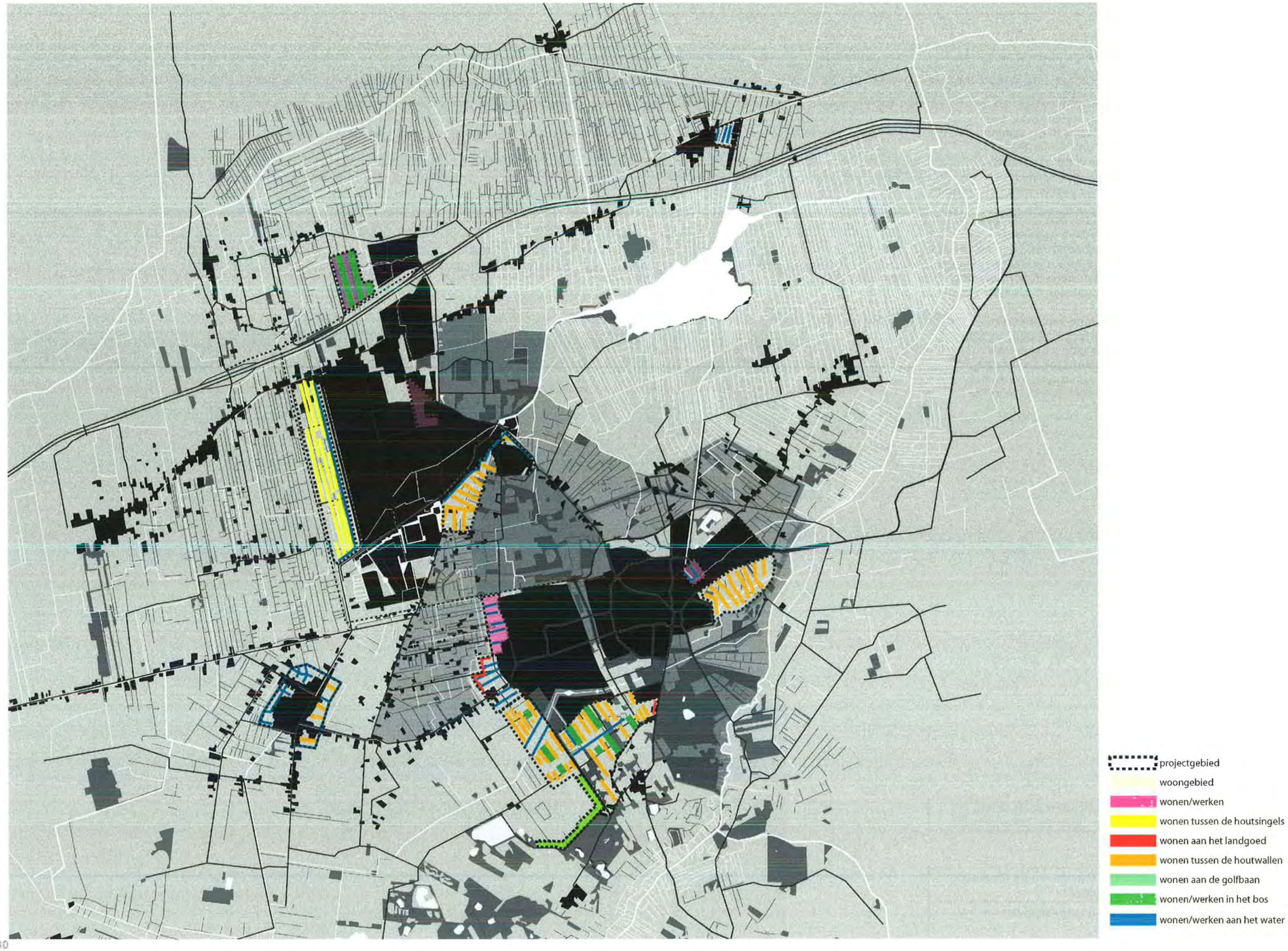


Kernkwaliteit behoud

3.	Landschappelijk waardevolle structuren zoals lanen, houtwallen, houtsingels, bossen, vaarten, beken, linten.

Kernkwaliteit ontwikkeling

3.	Verbeteren van de samenhang tussen- en de uitstraling van de waterstructuur in het gebied.
4.	Uitbreiden van de hoeveelheid oppervlaktewater in het stedelijk gebied.


projectgebied
woongebied
wonen/werken
wonen tussen de houtsingels
wonen aan het landgoed
wonen tussen de houtwallen
wonen aan de golfbaan
wonen/werken in het bos
wonen/werken aan het water

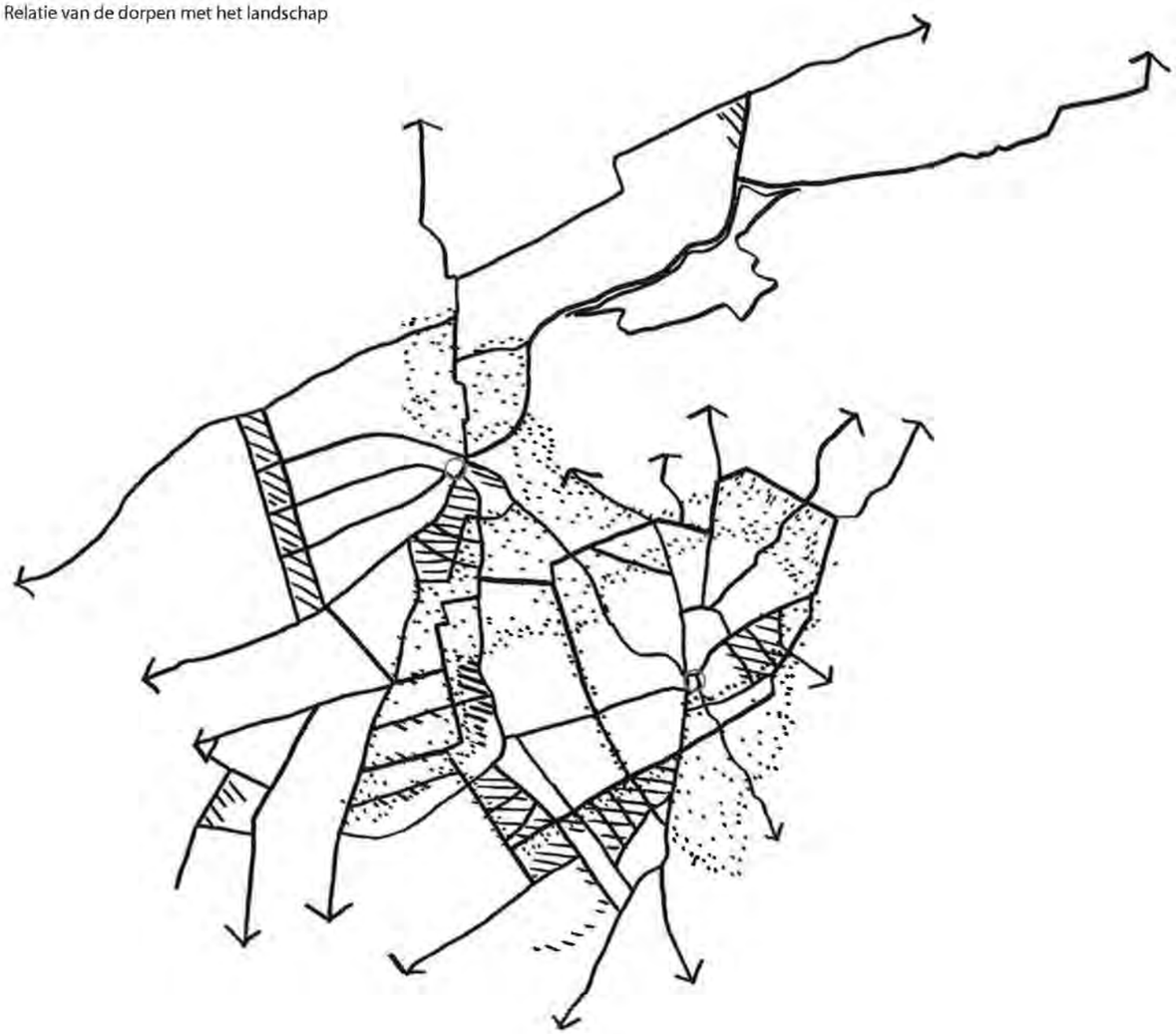
De nieuwe bebouwing zal zijn identiteit niet alleen ontlenen aan de positie in het dorp, maar ook aan de mogelijke relaties met het landschap. Het verspreide verstedelijkingsmodel voorziet namelijk in de ontwikkeling van woningbouwlocaties op de grens tussen dorp en landschap. Om de verschillende landschapstypen optimaal tot hun recht te laten komen in de nieuwe ontwikkelingslocaties. zijn voor de locaties zes landschappelijke thema's benoemd:

1. Wonen en werken tussen de houtsingels, aan de west- en noordkant van Leek;
2. Wonen aan het landgoed, aan de zuidkant van Leek rondom Nietap;
3. Wonen tussen de houtwallen, aan de zuidwestkant en oostkant van Roden;
4. Wonen in het bos, aan de zuidwestkant van Roden;
5. Wonen en werken aan de vaart, bij Zevenhuizen, Leek, Nieuw Roden West, Wijkengebied en Oostwold;
6. Wonen aan de beek, aan de zuidwestkant van Roden.

De combinatie van de verschillende landschappelijke gegevenheden maakt iedere locatie tot een bijzondere woonplek. In de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen zal het landschap niet alleen als relict moeten worden gezien, maar juist als structuurdrager een nieuwe betekenis moeten krijgen.

De ambitie is de ontwikkelingslocaties eveneens te benutten om de relatie tussen dorp en landschap zo te verbeteren dat het voor iedereen beleefbaar wordt. Het plan voorziet in een fijnmazig netwerk van (woon)paden, die worden gekoppeld aan de typische landschapselementen als de houtwallen ten noorden van Roden, de lanen en bosjes ten zuiden van Roden, de watergangen in het ontginningslandschap en houtsingels ten westen van Leek. Vaak zijn er nog maar fragmenten van de oude landschapsstructuur aanwezig. Deze worden aangevuld met nieuwe landschapselementen op de oude structuren. De ontwikkelingslocaties zijn daarmee landschapversterkend.

Relatie van de dorpen met het landschap



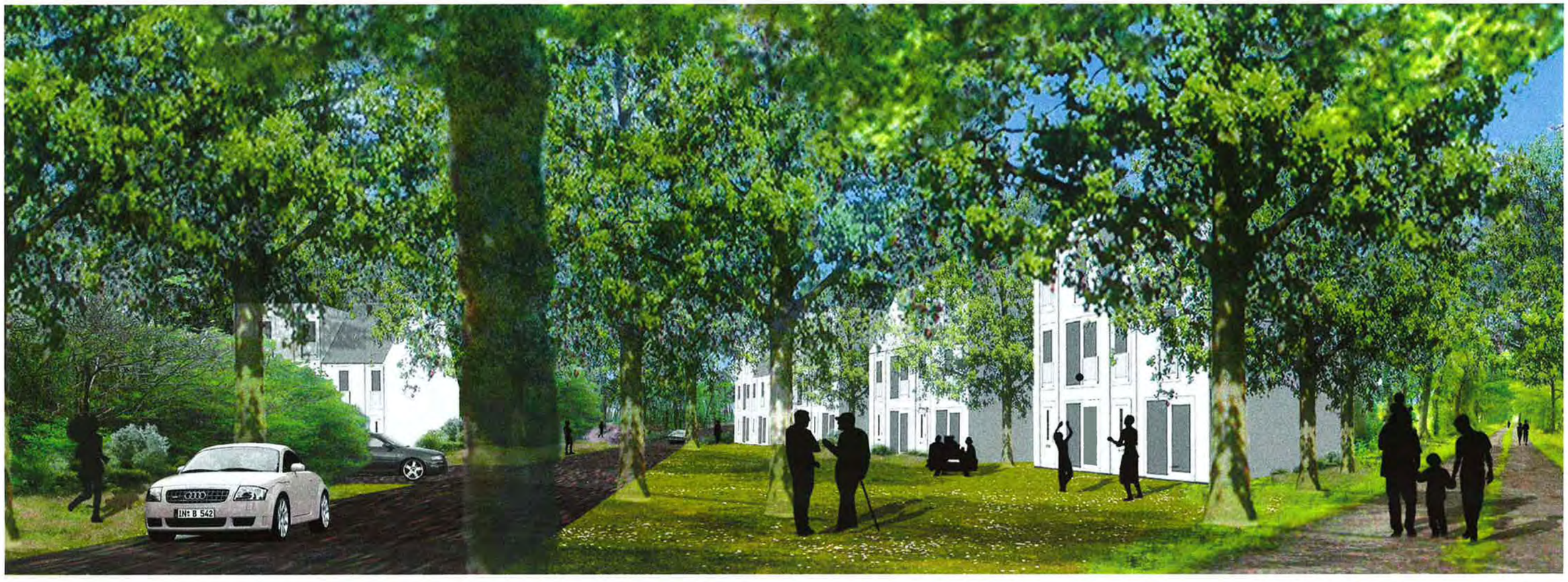
Kernkwaliteit behoud

3.	Landschappelijk waardevolle structuren zoals lanen, houtwallen, houtsingels, bossen, vaarten, beken, linten.

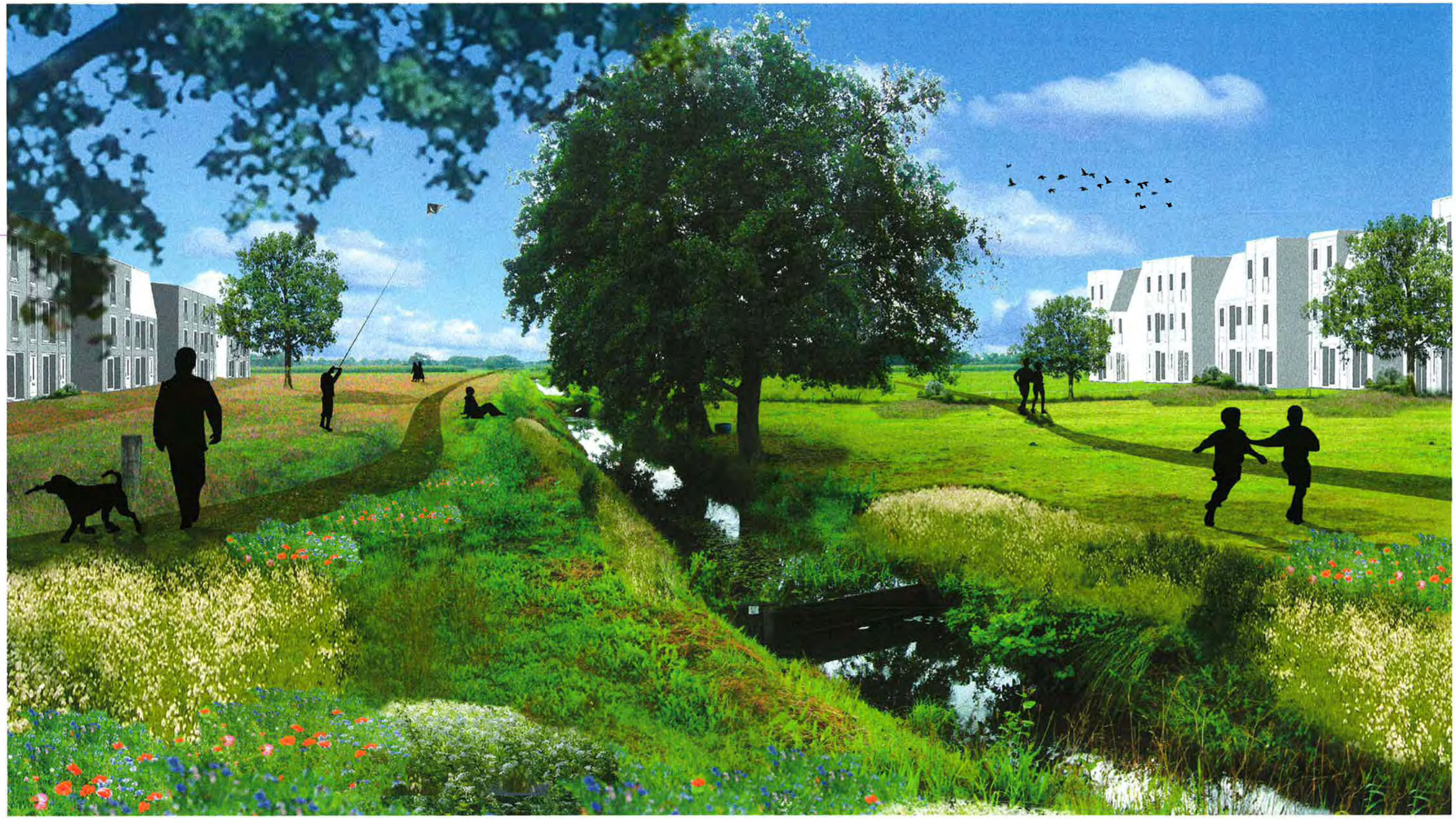
Kernkwaliteit ontwikkeling

6.	Uitbreiden en verbeteren van het recreatieve netwerk van paden
7.	Ontwikkelen van diverse woonlocaties die gebaseerd zijn op de kwaliteiten van het landschap (wonen tussen de houtsingels, wonen aan het landgoed, wonen tussen de houtwallen, wonen in het bos, wonen aan de vaart, wonen aan de beek), en die iets toevoegen aan het landschap (verbetering houtwal/houtsingel structuren, introductie van een ecologische verbinding langs de beek).

Wonen in het bos



Wonen aan de Steenbergerloop



Wonen langs de vaart

Wonen tussen de houtsingels

projectgebied
centrumdorps wonen
dorps wonen
landelijk dorps wonen

Woonintensiteit

Het ontwerp voorziet zowel in de ontwikkeling van het buitengebied als in de herstructurering van de dorpskernen.

Op twee locaties ligt het voor de hand de woonfunctie in het centrum van de dorpen te versterken: in Leek op het industriepark Leek, en in Roden op het bedrijventerrein Bitseveld. Beide locaties liggen dichtbij het centrum met hun voorzieningen en lenen zich voor een relatief compacte bouwvorm. Niet ieder gebied leent zich echter voor een zelfde woningdichtheid. Zo lijkt het ontspannen wonen aan de rand van het dorp zich juist beter te verhouden met een relatieve lage woonintensiteit of woningdichtheid. Sommige landschapstypen lenen zich beter voor dichtere bebouwing dan andere. Ook de verdeling van de woningen over woningprijzen met een fors aandeel in de sociale categorie stelt eisen aan de woningdichtheid. Om deze wensen goed te kunnen accommoderen, zijn er vier vormen van wonen geïntroduceerd: centrum dorps wonen (bruto dichtheid 30-40 woningen per hectare), dorps wonen (bruto dichtheid 10-20 woningen per hectare), landelijk dorps wonen (bruto dichtheid 5-10 woningen per hectare), en wonen in het landschap (bruto dichtheid 1-3 woningen per hectare).

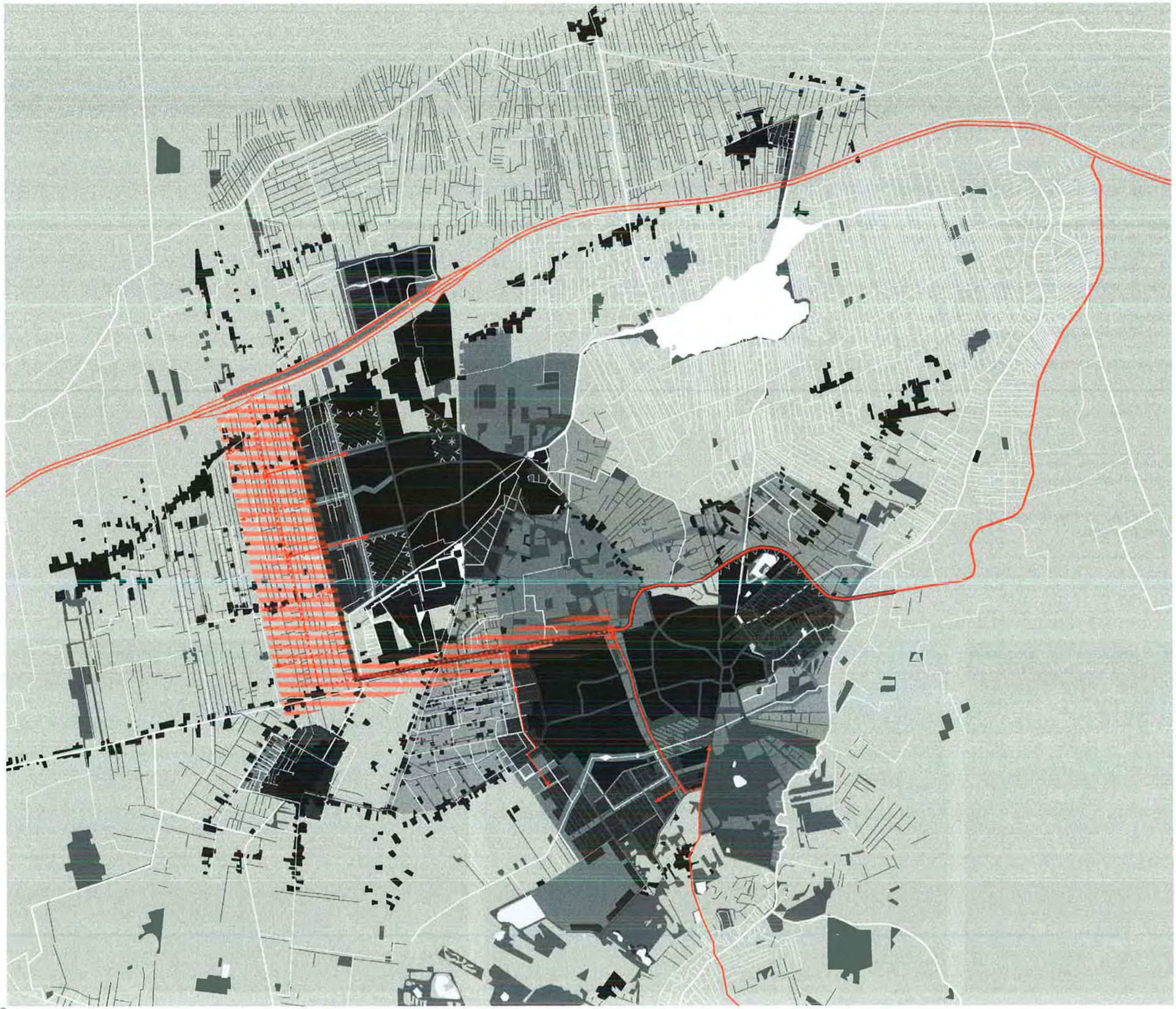
Kernkwaliteit ontwikkeling

8.	Een gevarieerde aanpak van woonintensiteiten met wonen in hogere dichtheden nabij de dorpskernen en lagere dichtheden aan de randen
9.	Herstructurering van bestaande oude bedrijventerreinen nabij de dorpscentra tot aantrekkelijke dorpse woonmilieus in hogere dichtheden.

Voorbeeld centrumdorps wonen

Voorbeeld dorps wonen

Voorbeeld landelijk dorps wonen



zoekgebied

infrastructuur

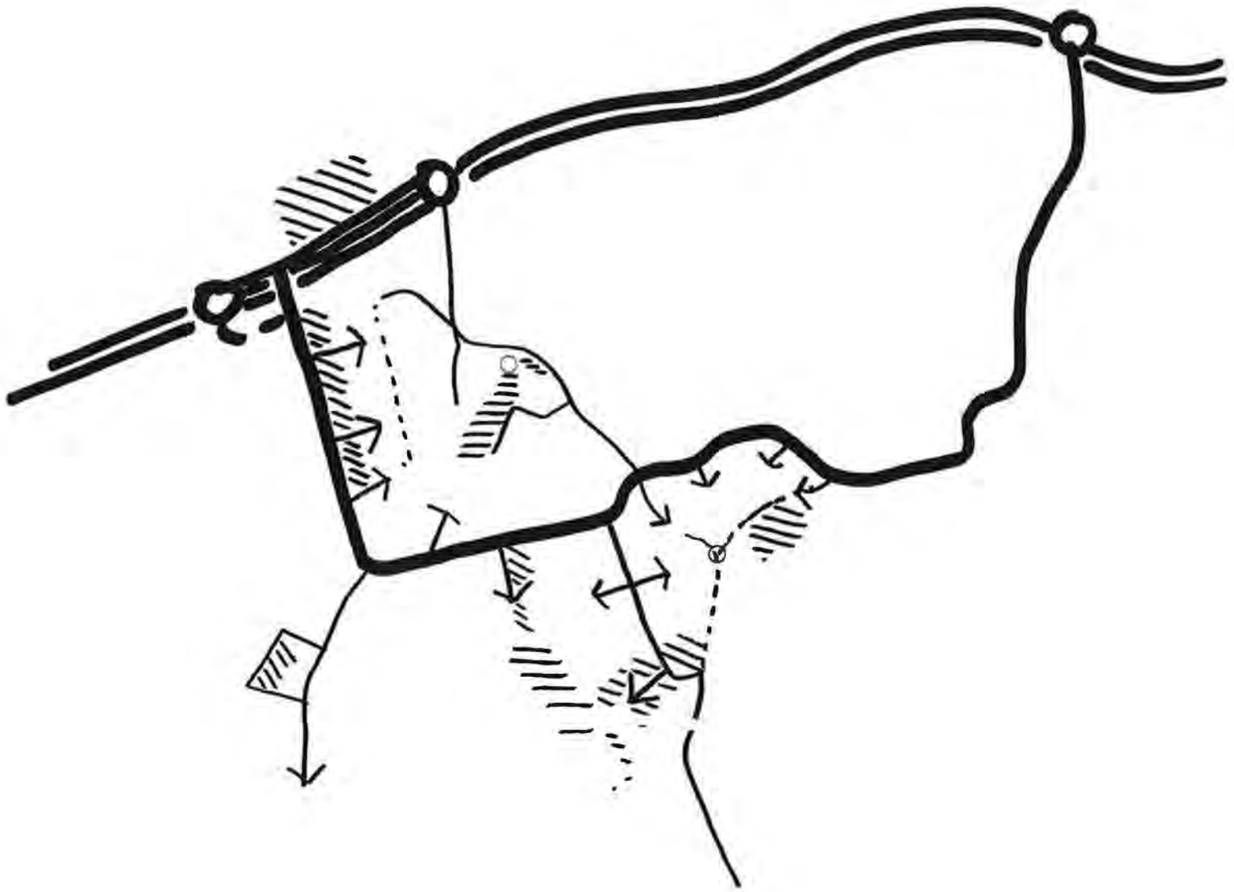
De hoofdinfrastructuur is zo gesitueerd dat zowel bestaande als nieuwe verstedelijking hier optimaal van kan profiteren.

Het functioneren van de weg

Centraal staat een hoofdontsluitingsweg, die in de oost-west richting door het gebied heen loopt en die verschillende functies in zich verenigt. In combinatie met de Westtangent - westelijk van Leek - vervult de nieuwe verbinding de rol van een weg met een regionale functie, zodat deze niet langer meer door Leek loopt. Deze hoofdontsluitingsweg krijgt een belangrijke verdeelfunctie voor zowel Leek als Roden. Vanaf de hoofdontsluitingsweg kan het bestemmingsverkeer voor beide kernen op meer punten de kern binnenrijden, zodat de verplaatsingen door de kernen tot een minimum kunnen worden teruggebracht. In Leek leidt dit bijvoorbeeld tot een aanzienlijke afname van het verkeer op de Auwemalaan en op de Hooilanden/J.P. Santeeweg. Zo worden de mogelijkheden die de ontwikkelingsopgave op infrastructureel gebied biedt optimaal gebruikt. Uitgangspunt in dit structuurplan is terughoudend om te gaan met het inplannen van nieuwe infrastructuur. Daarmee worden de negatieve effecten van nieuwe verbindingen tot een minimum beperkt. De getalsmatige onderbouwing voor de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur is terug te vinden in hoofdstuk 6 van de SMB.

Inpassing van de Nieuwe Hoofdontsluitingsweg

De locatie van de nieuwe Hoofdontsluitingsweg is zo bepaald, dat er sprake is van een logische doorkoppeling van de noordelijke randweg bij Roden tot aan de op/afrit van de A7 bij Boerakker. Naast een logische verbinding is het van belang dat de weg op een vanzelfsprekende manier in het landschap is opgenomen door een positionering die sterk overeenkomt met de aanwezige landschappelijke hoofdstructuur. De meest natuurlijke ligging is aan de noordzijde van Roden-West, met een doorsnijding van het Wijkengebied die precies op de grens ligt tussen het noordelijk deel (met de karakteristieken van het landgoed Terheijl) en het middelste deel (met een oost-west gerichte wijkenstructuur). De weg loopt in oost-westelijke richting tot voorbij Oost-Indie, waar hij een scherpe bocht naar het noorden maakt en precies is uitgelijnd met het noord-zuid gerichte houtsingelgebied van het wegdorpenlandschap.
Voor de positie van het wegdeel ten noorden van Roden door het Wijkengebied is een aantal varianten bekeken, alvorens te komen tot deze voorkeurspositie. Deze afweging is te vinden in bijlage 2 (variantenstudie hoofdontsluitingsweg).
De exacte positie voor de Hoofdontsluitingsweg zal nog nader moeten worden verfijnd. Hiervoor is in het IGS zowel voor het noord-zuid gerichte traceedeel bij Tolbertervaart als voor het oost-west gerichte traceedeel bij Roden Noord-West een bandbreedte opgenomen.



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

Stedenbouwkundige begeleiding

Naast een inpassing die recht doet aan het landschap, is het van belang dat de hoofdontsluiting een stedenbouwkundige verankering krijgt in het gebied. Behalve voor een functionele afwikkeling van het verkeer is de weg immers het 'visitekaartje' van beide dorpen. Op twee plaatsen kan de bebouwing van de dorpen zich ook letterlijk richten op de weg: bij de ontwikkelingslocatie Tolbertervaart en het revitaliseringgebied aan de noordkant van Roden. Voor beide gebieden zou dit ingevuld kunnen worden met commerciële bedrijvigheid of kleinschalige bedrijven met een kantoorfunctie. Daar waar de weg wordt geflankeerd door woningbouw zal er of voldoende afstand tot de weg genomen moeten worden, of zal de weg worden verdiept of worden begeleid door wallen. Omdat er bij de inpassing van de Hoofdontsluitingsweg nog sprake is van een bandbreedte zou de directe relatie met de aanliggende bebouwing kunnen veranderen. Van belang is voor de ontwikkeling van het gebied ten alle tijde een integraal ontwerp te realiseren. Voor Tolbertervaart is bij uitwerking per deelgebied daarom een variant opgenomen die uitgaat van een positie van de weg in het landschap. In een nadere planstudie zal de exacte positie van weg, bebouwing en landschap worden vastgelegd.

Allure van de weg

Het 'visitekaartje' wordt niet alleen bepaald door de landschappelijke inpassing en de stedenbouwkundige begeleiding. Ook de ruimtelijke kwaliteit van de weg zelf (het profiel) zal voor een groot deel imago bepalend zijn. Traditioneel worden belangrijke wegen in dit gebied uitgevoerd als laan. Ook de nieuwe ontsluitingsweg kan begeleid worden met begeleidende bomenrijen in groene bermen.

Kernkwaliteit ontwikkeling

10.	Het ontwikkelen van een hoofdinfrastructuur, die zo is gesitueerd dat zowel bestaande als nieuwe verstedelijking hier optimaal van kan profiteren.

Transferium Hoogkerk
Transferium Leek A7
Leek Centrum Noord
Leek Centrum Oost
Transferhalte Peize Noord
Qliner rondje
Leek-Groningen
Qliner Roden Noord-
Groningen
Transferhalte Diepswal
Transferhalte Peize West
Transferhalte Oosteinde
Roden Centrum Nord
Transferhalte Oostindie
Roden Centrum Oost
Qliner Oostindie-
Groningen
Transferhalte Maatlanden
Transferhalte Niew-Roden
Qliner Roden Zuid-
Groningen

Hoogwaardig openbaar vervoer verankert in ontsluitingsprincipe

Uitgangssituatie

Leek en Roden zijn van oudsher georiënteerd op Groningen. Dat vertaalt zich in een intensieve vervoersstroom naar de stad. Waarschijnlijk zal dat in de toekomst niet anders zijn. Op dit moment heeft het particuliere autoverkeer een groot aandeel in de dagelijkse vervoersstroom tussen Leek-Roden en Groningen, maar ook het openbaar vervoer scoort bovengemiddeld goed op die relatie. Met name de inzet van Q-liners zorgt voor snelle, directe verbindingen vanuit beide kernen, die verhoudingsgewijs veel reizigers trekken. Toch kan het - en moet het - nog aanzienlijk beter kunnen. De Ontwerpopgave voor Leek en Roden biedt daarvoor een unieke kans.

Uitgangspunt voor het structuurplan is het streven de groei van de automobiliteit in het plangebied zoveel mogelijk te beteugelen. Daarvoor wordt krachtig ingezet op kwalitatief hoogwaardig vervoer, dat kan concurreren met de eigen auto. Hiervan gaat een positieve werking uit op het milieu, en het draagt bovendien bij aan het tegengaan van het (verder) dichtslibben van het wegennet in en rond Groningen en dus aan de bereikbaarheid van de stad. Hoogwaardig openbaar vervoer betekent onder andere:

- met een hoge frequentie;
- snel;
- stipt en betrouwbaar;
- goed bereikbaar vanuit de belangrijke attractie- en voedingspunten (in relatie tot voor- en natransport);
- comfortabel;
- herkenbaar (met een goede uitstraling).

Maatregelen voor het openbaar vervoer

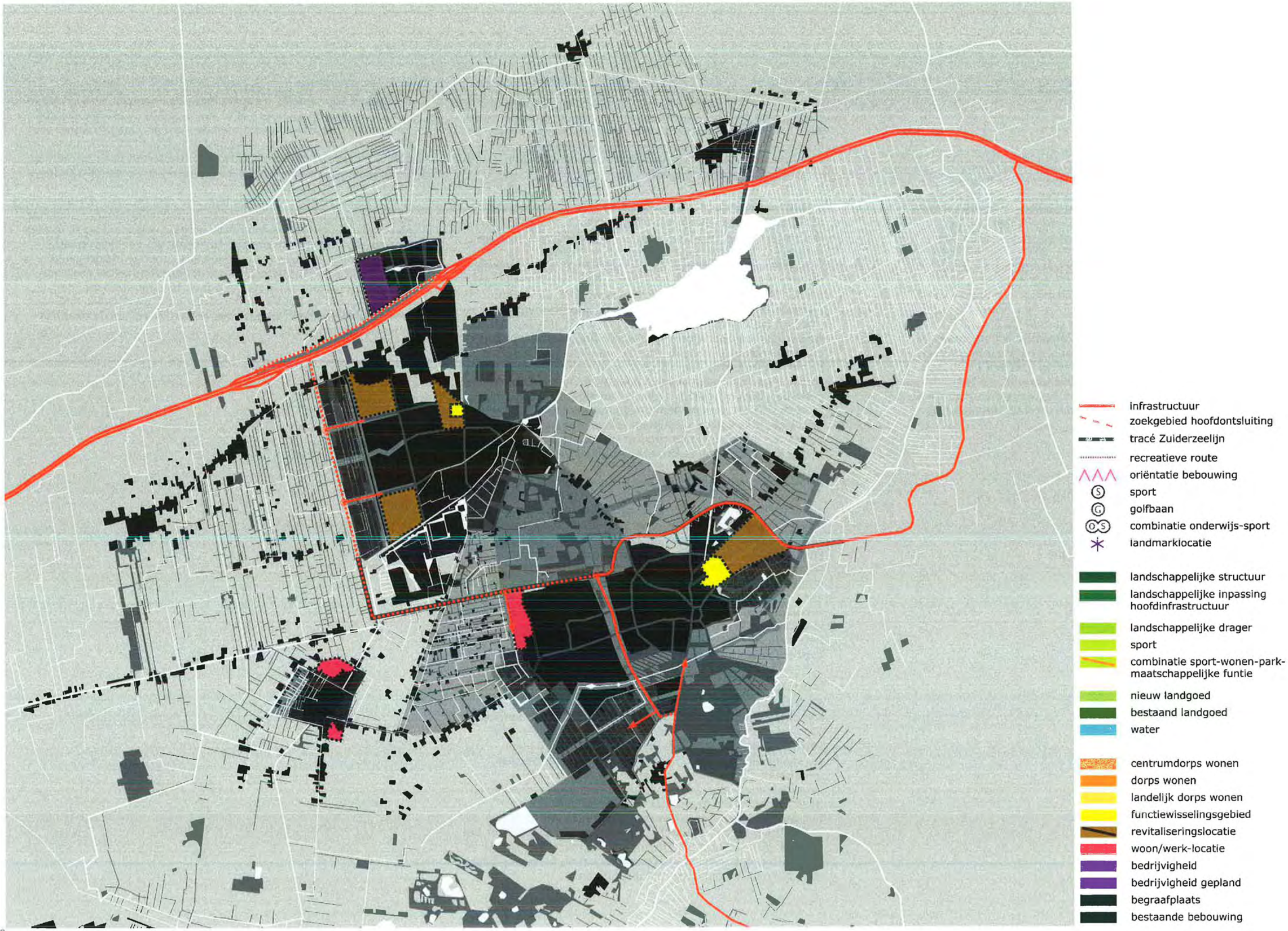
De maatregelen voor het openbaar vervoer, die in het kader van het IGS worden voorgesteld vallen uiteen in twee groepen: de maatregelen op structuurniveau - het verbindend netwerk - en de maatregelen op detailniveau - het ontsluitende netwerk. Concreet gaat het om het volgende:

- **'Stam'-lijnen voor hoogwaardig openbaar vervoer als dragers van de vervoersfunctie.**
  Het systeem - op structuurniveau - is opgehangen aan twee separate 'stam'-lijnen, de dragers van het systeem: één stamlijn tussen Groningen en Leek via de A7 en één stamlijn tussen Groningen en Roden via Peize. Beide stamlijnen lopen via het OV-knooppunt Transferium Hoogkerk. Ze worden uitgevoerd als volwaardig hoogwaardig openbaar vervoer (modern materieel, een gestrekte lijnvoering, primair gericht op snelheid en doorstroming, met een hoge betrouwbaarheid en een herkenbaar imago). Voor de stamlijnen staat de vervoersprestatie voorop. Daar waar zich potentiële vertragingen voordoen worden doorstromingsmaatregelen genomen, bijvoorbeeld in de vorm van eigen infrastructuur. In de bestaande kernen én in de nieuwe uitbreidingsgebieden wordt de route van de stamlijnen zoveel mogelijk 'recht' getrokken om snelheid en comfort op een zo hoog mogelijk peil te krijgen. Vooral in Roden is in dat verband nog veel verbetering mogelijk. Ook in de stad Groningen worden maatregelen voorgesteld, die het hoogwaardige karakter van de lijnen in termen van snelheid, doorstroming en stiptheid onderstrepen. Nu zijn daar belangrijke knelpunten, die moeten worden opgelost voordat gesproken kan worden van hoogwaardig openbaar vervoer. De aanpak van deze knelpunten is cruciaal: de kracht van de ketting wordt immers bepaald door de zwakste schakel. Stamlijnen krijgen een beperkt aantal, goed geoutilleerde haltes, die aansluiting geven op het onderliggend ontsluitend openbaar vervoernetwerk in Leek en Roden. Ze sluiten aan op het langzaam verkeersnetwerk, zodat de stamlijnen goed per fiets of te voet bereikbaar zijn, en de reikwijdte van de haltes aanzienlijk wordt vergroot.

Onderliggende lijnen voor de voeding van de stamlijnen

Het ontsluitend netwerk - het detailniveau - is een samenstel van optimaal op de vervoersvraag toegesneden lijnen. De vorm is vraagafhankelijk en varieert van reguliere lijnen tot servicebuslijnen. Het netwerk kan eenvoudig worden uitgebreid of anderszins worden aangepast aan een veranderende vraag. Zodra het gebruik daartoe aanleiding geeft kan zelfs een kwaliteitsniveau vergelijkbaar met hoogwaardig openbaar vervoer geboden worden. Naar verwachting zal dat de eerste jaren in ieder geval nog niet aan de orde zijn. Bij voortgaande ruimtelijke, maatschappelijke en technische ontwikkeling wordt een koppeling tussen de beide stamlijnen in de toekomst niet uitgesloten.

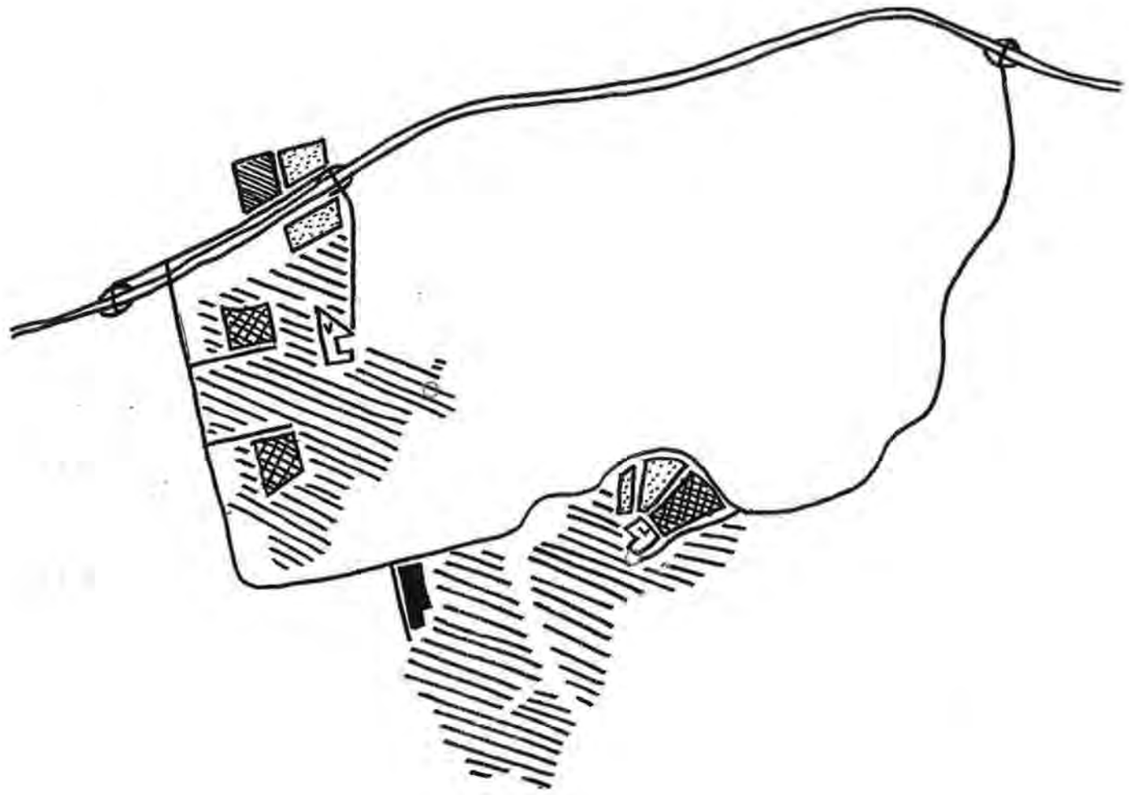
Bij de keuze van het openbaar vervoersysteem is het aspect flexibiliteit nadrukkelijk meegenomen. De openbaar vervoerwereld is volop in beweging en een al te star systeem maakt inspelen op toekomstige veranderingen nodeloos moeilijk. Daarom wordt geen blauwdruk van het toekomstige systeem in het IGS neergelegd, maar een robuuste structuur met maximale flexibiliteit in de uitwerking. De functionele eis van een optimale openbaar vervoerontsluiting is daarbij vast uitgangspunt.
Het bovenomschreven principe legt daarvoor de basis. De uitwerking is een continu proces, startend met het opstellen van een separaat Masterplan Openbaar Vervoer Leek-Roden, waarin op korte termijn de ontwerpuitgangspunten voor het openbaar vervoersysteem verder worden uitgewerkt in termen van concrete maatregelen en financiering. Het Masterplan wordt opgesteld onder regie van de stuurgroep voor de Ontwerpopgave, in samenwerking met het OV-bureau en Kolibri. Voorwaarde is dat de ontwikkeling van woongebieden zij aan zij gaat met het activeren van de openbaar vervoervoorzieningen.


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

De lokalisering van bedrijvigheid wordt intergemeentelijk bekeken en wordt voornamelijk beoordeeld op de nabijheid van infrastructuur.

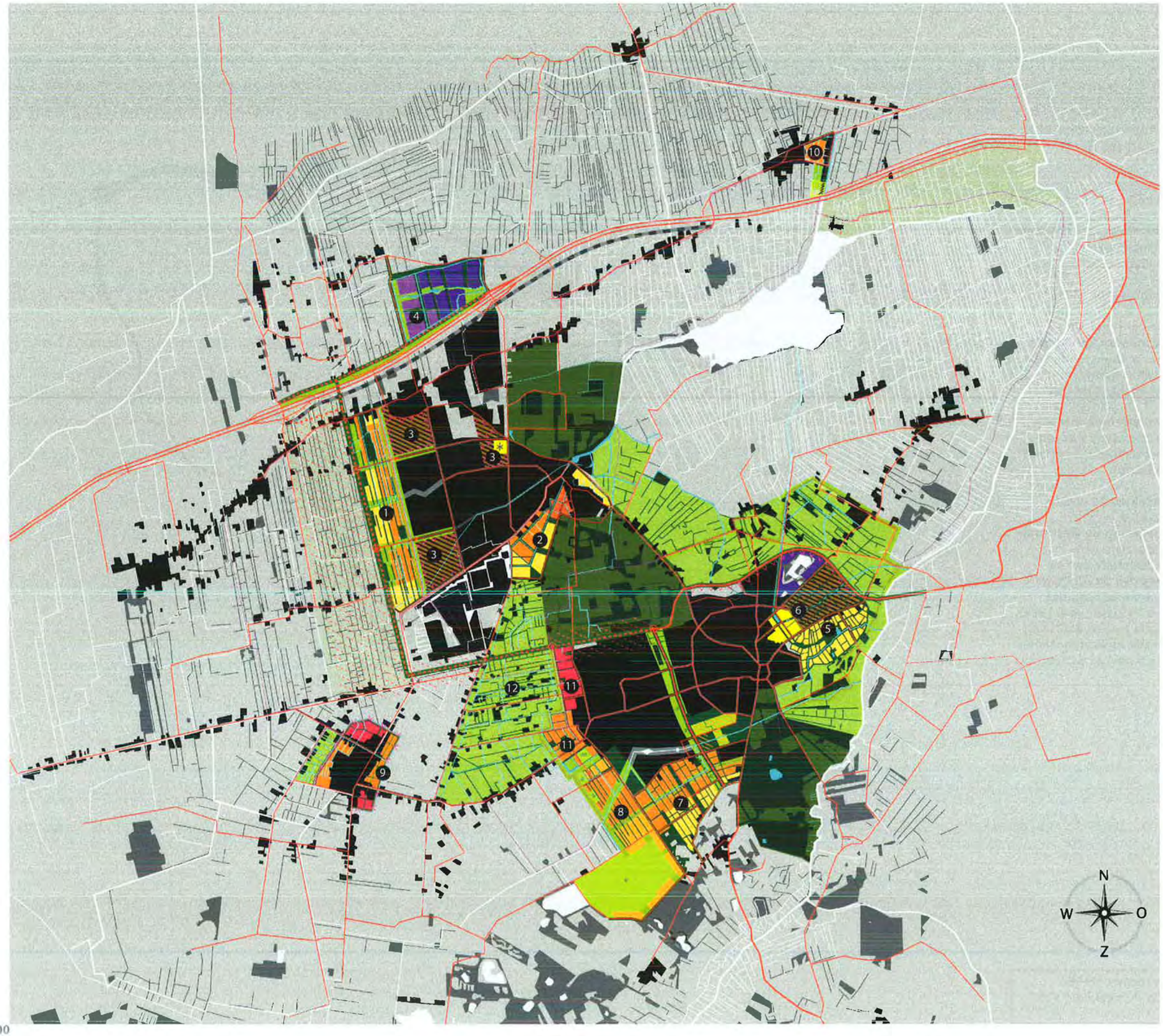
Leek en Roden hebben zich tot nu toe onafhankelijk van elkaar ontwikkeld. Ook de bedrijvigheid in beide plaatsen heeft zich onafhankelijk van elkaar ontwikkeld. Het resultaat is de aanwezigheid in beide dorpen van nauwelijks van elkaar te onderscheiden bedrijventerreinen met een grote mix van kleinschalige en grootschalige bedrijven. In het IGS wordt bepleit een scheiding te maken tussen het accommoderen van bedrijvigheid die zich vooral richt op de aanwezigheid van de A7, en het accommoderen van bedrijvigheid die profiteert van de ligging in het dorp. Voor de bedrijvigheid die is gericht op de snelweg wordt voorzien in de uitbreiding van het reeds in ontwikkeling gebrachte bedrijventerrein ten noorden van de A7 bij Leek (Leeksterveld). Het uitgangspunt is dat het type bedrijvigheid hier (boven) regionaal en/of 'stuwend' is. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bedrijven die uitgeplaatst worden uit de bestaande binnendorpse bedrijventerreinen (herstructureringsopgave) hier onder te brengen. Het totale oppervlak aan bedrijven op deze locatie is 60 hectare netto met daarop 40 hectare voor infra-water-landschap (totaal 100 hectare bruto).

Voor de lokaal gerichte bedrijven wordt voorgesteld deze zowel te accommoderen in de bestaande te herstructureren oudere bedrijventerreinen (revitalisering locaties), alsmede aan de westrand van Roden in combinatie met wonen (nieuwe dorpsrand van Nieuw Roden aan het wijkengebied), en in beperkte mate aan de zuidoostkant van Zevenhuizen. Voor een deel worden de functiewisselingslocaties benut voor woningbouw, met name dichtbij het centrum van beide kernen (Bitseveld in Roden en industriepark Leek). Een belangrijke opgave is de mogelijke combinatie tussen bedrijven en wonen. Met name in de westelijk gelegen locatie bij Roden (Nieuw Roden-West) zal een combinatie tussen wonen en werken worden toegepast.



Kernkwaliteit ontwikkeling

11.	Lokalisering van bedrijvigheid op intergemeentelijk niveau en voornamelijk beoordeeld op de nabijheid van infrastructuur.



- 1 Projectgebied Tolbertervaart
- 2 Projectgebied Nietap
- 3 Projectgebied ICT Kern Leek
- 4 Projectgebied Leek Noord
- 5 Projectgebied Roden Oost
- 6 Projectgebied ICT Kern Roden
- 7 Projectgebied Roden Zuid
- 8 Projectgebied Steenbergerveld
- 9 Projectgebied Zevenhuizen
- 10 Projectgebied Oostwold
- 11 Projectgebied Nieuw Roden
- 12 Projectgebied Wijkengebied
- L1 Landschapsopgave Roden Noord
- L2 Landschapsopgave Oostwold
- L3 Landschapsopgave Tolbertervaart en zoekgebied ontsluiting

- infrastructuur
- zoekgebied hoofdontsluiting
- tracé Zuiderzeelijn
- recreatieve route
- oriëntatie bebouwing
- S sport
- G golfbaan
- OS 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

500m 1000m 5000m

Totaal overzicht

7. UITWERKING PER DEELGEBIED

Uitwerking ontwerp IGS per deelgebied

Het ontwerp IGS is onderverdeeld in twaalf deelgebieden. Per deelgebied wordt een omschrijving gegeven van de te realiseren ambitie, waarbij een link wordt gelegd met het landschap, het programma, de te realiseren infrastructuur en de specifieke aandachtspunten bij het ontwerp van de waterstructuur. Daarnaast is per deelgebied onder het kopje 'Speciale aandacht' een aantal zaken weergegeven die specifiek benoemd zijn door de stuurgroep. De relatie met de SMB legt een link met de conclusies uit hoofdstuk 8 (beschouwing locaties) van de SMB.

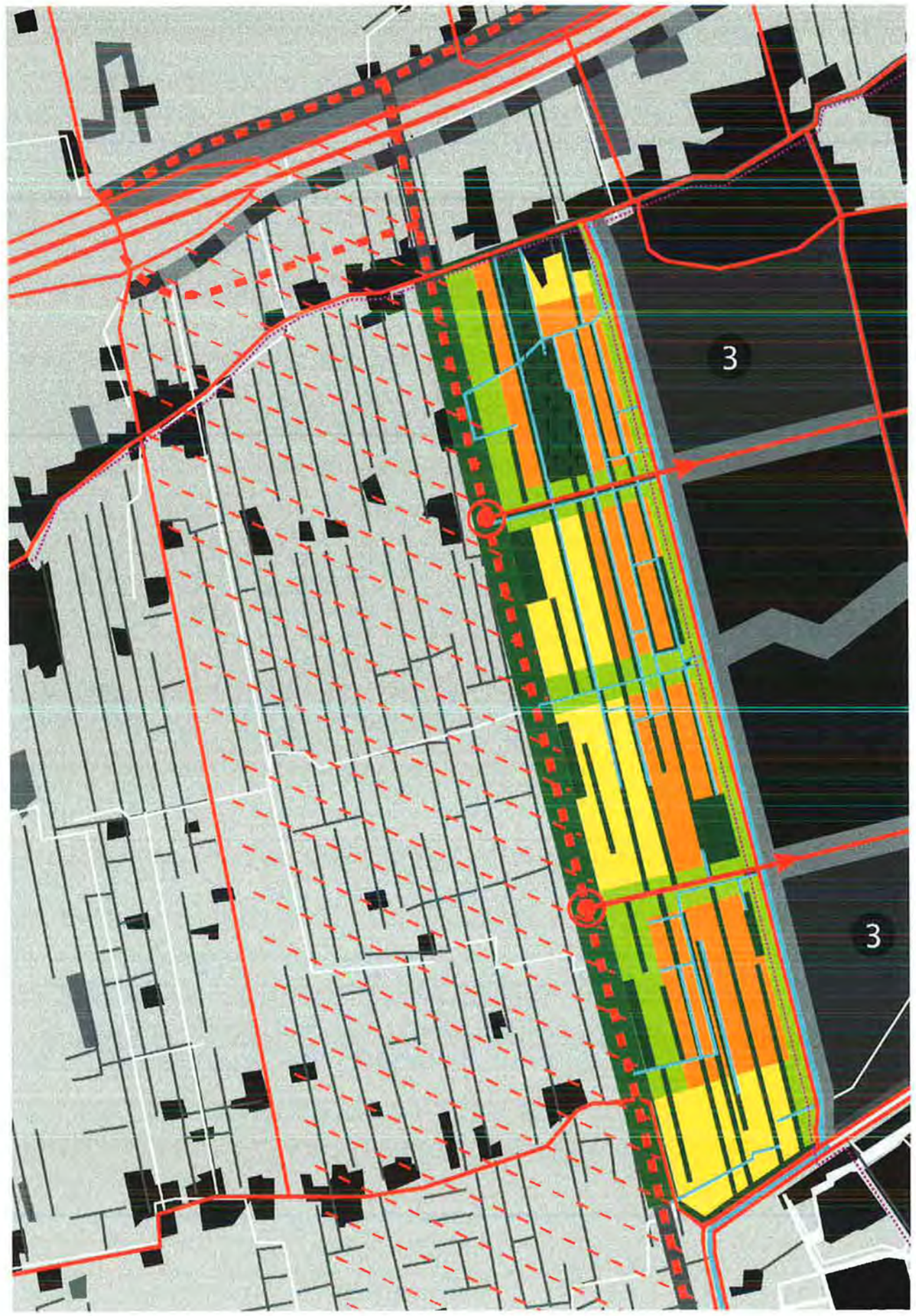
Relatie SMB: Tolbertervaart heeft volgens het SMB een cultuurhistorische en landschappelijke betekenis, onder andere door dubbele lintbebouwing van Tolbert en de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Het gebied heeft de status van een Belvedèregebied. Dit betekent dat bij verstedelijking de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk dienen te worden gerespecteerd dan wel ingepast. In het ontwerp IGS is de landschappelijke basis voor dit gebied gevonden in de structuur van de houtsingels. Deze singels worden niet alleen behouden maar ook uitgebreid, en zijn de drager voor het woonmilieu (wonen tussen de houtsingels).

Er moet rekening gehouden worden met archeologische waarden in het gebied.

Het gebied is bodemkundig (keileem) als waterhuishoudkundig van belang (watergangen).

Aandachtspunten zijn de veiligheidscontouren van bedrijven op het terrein Diepswal.

Het gebied heeft recreatieve waarde als uitloopgebied voor bewoners van Leek. Verstedelijking kan deze functie aantasten. Het ontwerp IGS voorziet in een aanhaking van recreatieve routes op een groter recreatief netwerk en het opwaarderen van de recreatieve waarde van de zone langs de Tolbertervaart in de vorm van een lineair park.



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

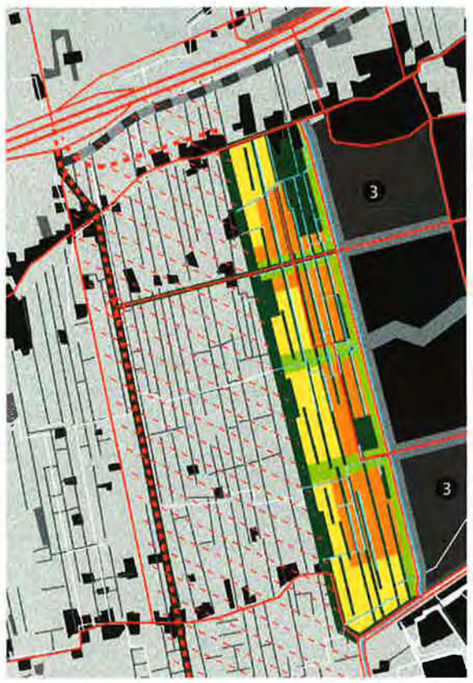
7.1 TOLBERTERVAART

Ambitie: Gebruiken van het houtsingellandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de houtsingels. Maken van een verbeterde relatie tussen Leek en het houtsingelgebied door de belangrijkste oost-west routes in Leek voor het langzaam verkeer door te zetten tot aan het houtsingellandschap. De voorgestelde dwarsverbindingen dienen een landschappelijk profiel te krijgen. Opwaarderen van de Tolbertervaart tot een centraal gelegen openbaar park met een aantrekkelijke recreatieve route.

Programma: IIn de bestaande houtsingelstructuur worden noord-zuid gerichte kavels ingericht met zowel dorps wonen als landelijk dorps wonen in een gevarieerde setting. In het noordelijk deel van het plangebied zal een nieuwe begraafplaats worden opgenomen.

Infrastructuur: De nieuwe westelijke ontsluitingsweg de Westtangent, aan de buitenkant van het gebied, zorgt voor een goede aanhaking op de hoofdinfrastructuur. De Westtangent neemt de functie van provinciale weg (N372) over van de JP Santeeweg/ Midwolderweg/ Oude Postweg, en wordt één van de belangrijke ontsluitingswegen binnen het gebied. De Westtangent sluit bij Boerakker aan op de A7. Het pad langs de Tolbertervaart zal worden opgenomen in het grotere recreatieve netwerk.

Water: De structuur van het op te nemen oppervlaktewater zal aansluiten op de noord-west georiënteerde singelstructuur, en daarmee een bijdrage vormen aan de specifieke sfeer van wonen tussen de houtsingels. Bij de uitwerking van het ontwerp zal met name moeten worden gestudeerd op de ideale combinatie tussen waterstand en drooglegging omdat de detailontwatering slecht is (keileem in bodem).



Extra aandacht:

De exacte positie van de nieuwe westelijke ontsluitingsweg zal nader bestudeerd moeten worden, waarbij te allen tijde een goede verhouding tussen de ontsluitingsfunctie van de woon/ werklocaties in Leek en de doorstroomfunctie op regionaal niveau dient te worden bereikt. Eén van de mogelijkheden is een ligging van de weg in een meer westelijke positie. Dit zal consequenties hebben voor de uitstraling van het deelgebied Tolbertervaart en het functioneren van het verkeer in het westelijk deel van Leek. In het IGS is een variant opgenomen die de consequenties van een meer westelijke ligging van de weg laat zien, waarbij de dorpsrand veel meer een landschappelijke uitstraling krijgt met een bijbehorende woonvorm van landelijk-dorps wonen.
Voor Tolbertervaart is het van groot belang dat de weg en de te ontwikkelen dorpsuitbreiding in samenhang met elkaar worden ontworpen.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Tolbertervaart

Relatie SMB: In het SMB is het gebied opgedeeld in twee deelgebieden: 'Oksel' bij Nietap en Nietap Oost. Volgens het SMB kent het deelgebied 'Oksel' vooral een aantal landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals het landschappelijke zicht en de aanwezigheid van de es (Baggelveld). Ook het feit dat hier vroeger landgoederen en landhuizen waren, maakt het gebied cultuurhistorisch waardevol. In het ontwerp IGS is de ontwikkeling van dit gebied dan ook volledig afgestemd op de bestaande landschappelijke structuur. Met name aan de oostrand van het gebied waar het grenst aan landgoed Terheijl, is in het plan rekening gehouden met de opname van landschappelijke elementen als kleine bosjes. Daardoor worden landschappelijke elementen weer onderdeel van het toekomstige woongebied. Bij de ontwikkeling van het gebied is eveneens rekening gehouden met het maken van een verschil in woondichtheden: centrum dorps wonen dicht bij het centrum, dorps wonen bij het Leeksterhoofddiep en landelijk dorps wonen aan de zuidrand. Hiermee wordt de integratie met het huidige landschap eenvoudiger te realiseren.

Het deelgebied is relatief nat. De waterhuishouding zal een bijzonder aandachtspunt zijn.

Mede vanwege de landschappelijke waarde is het gebied ook voor recreatie relatief aantrekkelijk. In het ontwerp IGS zal de landschappelijke beleving van het gebied en rand in het bijzonder een speciale aandacht krijgen. Het deelgebied zal met een fijnmazig padenstelsel worden aangesloten op het landgoed TerHeijl.

Het deelgebied Nietap Oost is volgens het SMB vanuit milieu bekeken een kwetsbaarder gebied: specifiek voor de natuur zijn de nabije ligging van het Natura 2000-gebied het Leekstermeer en het staatsnatuurmonument Elzenbroek belangrijk. Door uitloop van bewoners van een nieuwe woonwijk kan het gebied verstoord worden.
In het ontwerp IGS behoud het gebied Nietap Oost het grootste deel van zijn landschappelijke functie. Uitsluitend het deel aan de zuidwest kant van de J.P. Santeeweg/ Hooilanden zal beperkt, op een kwalitatief hoogwaardige manier, worden bebouwd. Het zorgt ervoor dat Nietap een mooie dorpsrand kan ontwikkelen aan de rand van het landschap.

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

7.2 NIETAP

Ambitie: Gebruiken van het kleinschalige ontginningslandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied en het gebruiken van aanwezigheid van het landgoed Terheijl als adres van het nieuwe woongebied: wonen aan het landgoed. Het toevoegen van nieuw woongebieden nabij het centrum van Leek. Opnieuw introduceren van het Leeksterhoofddiep als landschappelijke drager en identiteit van Leek en Nietap.
Versterken van de recreatieve verbinding tussen Terheijl en Nienoord.

Programma: De stedenbouwkundige invulling van het gebied is dorps wonen in een landschappelijke structuur, die is gericht op het Leeksterhoofddiep en landgoed Terheijl. De J.P. Santeeweg/ Hooilanden vormt de scheidingslijn tussen bebouwd en onbebouwd. Aan de zuidwestkant van de J.P. Santeeweg is een bebouwingslocatie opgenomen waar de bebouwing zich nadrukkelijk richt op de weg. Aan de oostkant van het gebied bevindt zich een aantal boskavels, die zorgen voor een 'zachte' overgang tussen de bebouwing en het landgoed Terheijl.

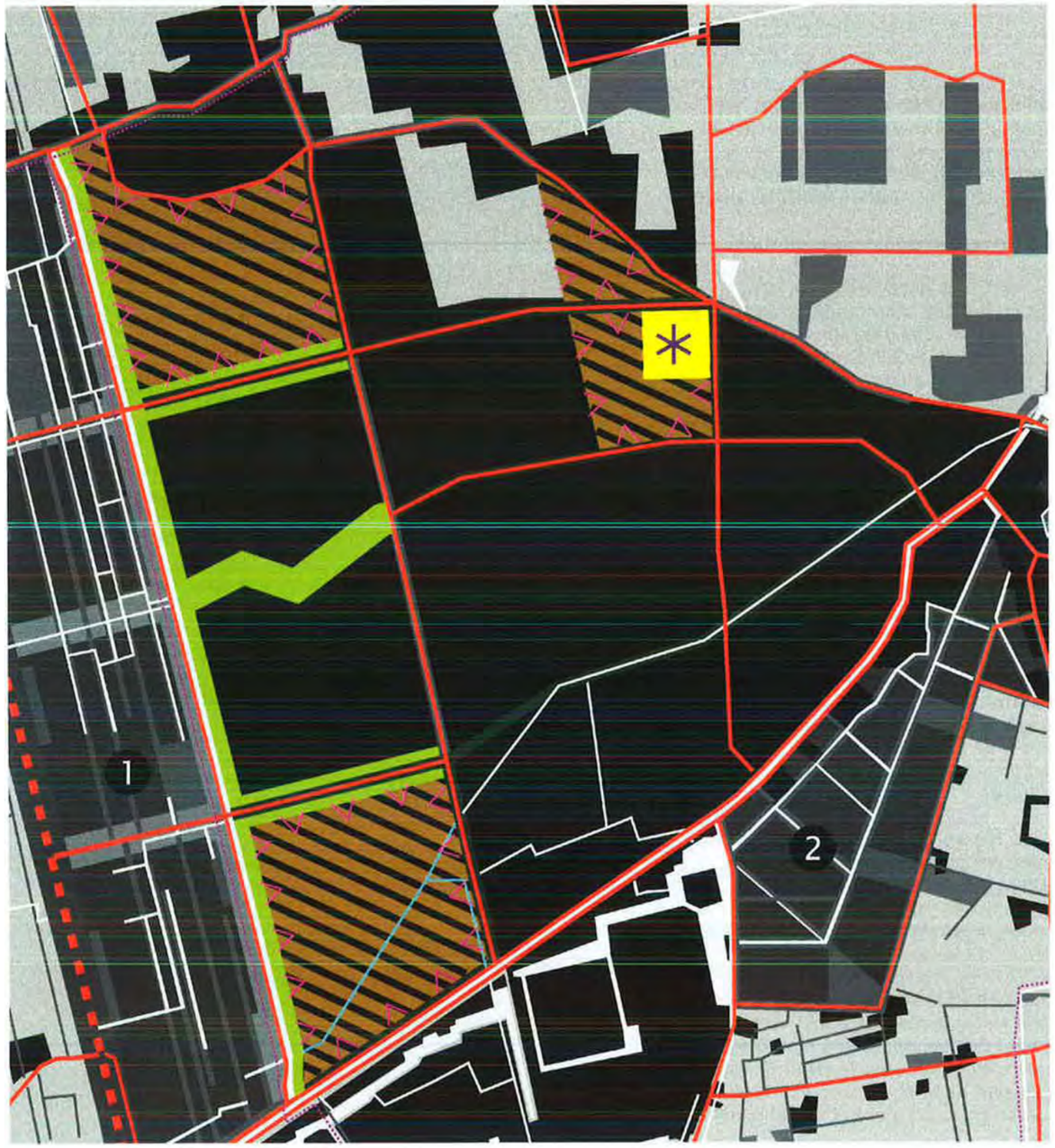
Infrastructuur: De ontwikkeling van dit gebied gaat samen met een zogenaamde afwaardering van de J.P. Santeeweg tot een rustige verbindingsweg tussen Leek en Roden. De provinciale functie van de J.P. Santeeweg wordt overgenomen door de nieuwe Hoofdontsluitingsweg/ Westtangent, die bij Boerakker aansluit op de A7. Dit alles maakt het mogelijk de net iets te hoog gelegen tunnel ('de bak') in De Hooilanden te ontmantelen en om te zetten in een brug over het opnieuw uitgegraven Leeksterhoofddiep.

Water: In het gebied bevindt zich een pakket potklei, wat een zeer slechte ontwatering met zich meebrengt. In het ontwerp is daarom rekening gehouden met een uitgebreide waterhuishouding op basis van de bestaande landschappelijke structuren. Een belangrijk aandachtspunt is de afvoercapaciteit van het Leeksterhoofddiep. Deze dient in de toekomst te worden verbeterd op de locatie van de stroomkoker (oude sluis is overkluisd).

Extra aandacht: Het oorspronkelijk opgenomen deelgebied Nietap-Oost is niet als substantiële woningbouwlocatie in het IGS opgenomen, wel als landschapsopgave. De mogelijkheden om de af te waarderen N372 een dorps karakter te geven, dient nader te worden onderzocht. De ontwikkelingsmogelijkheden ten zuiden van de N 372 mogen nader worden onderzocht, maar alleen als het om een zeer hoogwaardige ontwikkeling gaat, die een echte toegevoegde waarde heeft.

Ten aanzien van de woonintensiteit in het gebied is een nuancering aangebracht waarbij het meest noordelijk gelegen deel wordt gerealiseerd met 'Centrum-Dorps Wonen', het deel dat aansluit bij het Leekster Hoofddiep met 'Dorps Wonen', en het meest zuidelijke deel met 'Landelijk Dorps Wonen'. Zo wordt het grootste deel van het programma gerealiseerd dicht bij de kern van Leek, en kan er tevens een 'zachte' overgang worden gemaakt met het zuidelijk gelegen landgoed Terheijl.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Nietap



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

Relatie SMB: Bij revitalisering van dit gebied moet aandacht zijn voor de milieubelasting van bestaande c.q. nieuwe bedrijven op het gebied van externe veiligheid, geluid en lucht.

7.3 FUNCTIEWISSELING / REVITALISERING KERN LEEK

Ambitie: Industriepark Leek:
Verbeteren van de woonkwaliteit in het centrum van Leek.
Stimuleren van combinaties tussen wonen en werken.
Bedrijventerreinen Oldebert en Diepswal:
Versterken van de landschappelijke oost-west gerichte structuur in het dorp (relatie met Tolbertervaart/ houtsingelgebied).
Verbeteren van de uitstraling van de bestaande westelijk gelegen bedrijvengebieden.
Creëren van ruimte voor kleinschalige lokale bedrijvigheid.

Programma: De functiewisseling en revitaliseringgebieden in Leek bestaan uit drie afzonderlijk van elkaar gelegen bedrijvenlocaties.
De locatie die het dichtst bij het centrum is gelegen. Industriepark Leek zal een gedeeltelijke transformatie ondergaan van bedrijvigheid richting centrum dorps wonen, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid. De twee meest westelijk gelegen locaties (Oldebert en Diepswal) behouden hun functie, maar zullen stap voor stap transformeren tot aantrekkelijke kleinschalige bedrijventerreinen die kunnen profiteren van de nabijheid van het dorp. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid met een grote milieubelasting zullen indien mogelijk worden uitgeplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein langs de A7, of naar andere bedrijventerreinen buiten het plangebied.

Infrastructuur: De westelijk gelegen locaties zullen worden ontsloten via de nieuwe westelijke ontsluitingsweg, de Westtangent. Hierdoor zal de bestaande infrastructuur in Leek (met name de Auwemalaan) aanzienlijk worden ontlast. De herstructurering zorgt voor een vernieuwde uitstraling van de bedrijventerreinen op de Tolbertervaart.

Extra aandacht: De verbetering van de uitstraling van Oldebert en Diepswal richting de Tolbertervaart heeft de hoogste prioriteit. Onderzocht zal moeten worden hoe deze verbetering met een zogenaamde 'stap voor stap' methode (bedrijven worden alleen aangekocht op vrijwillige basis) kan worden bereikt.

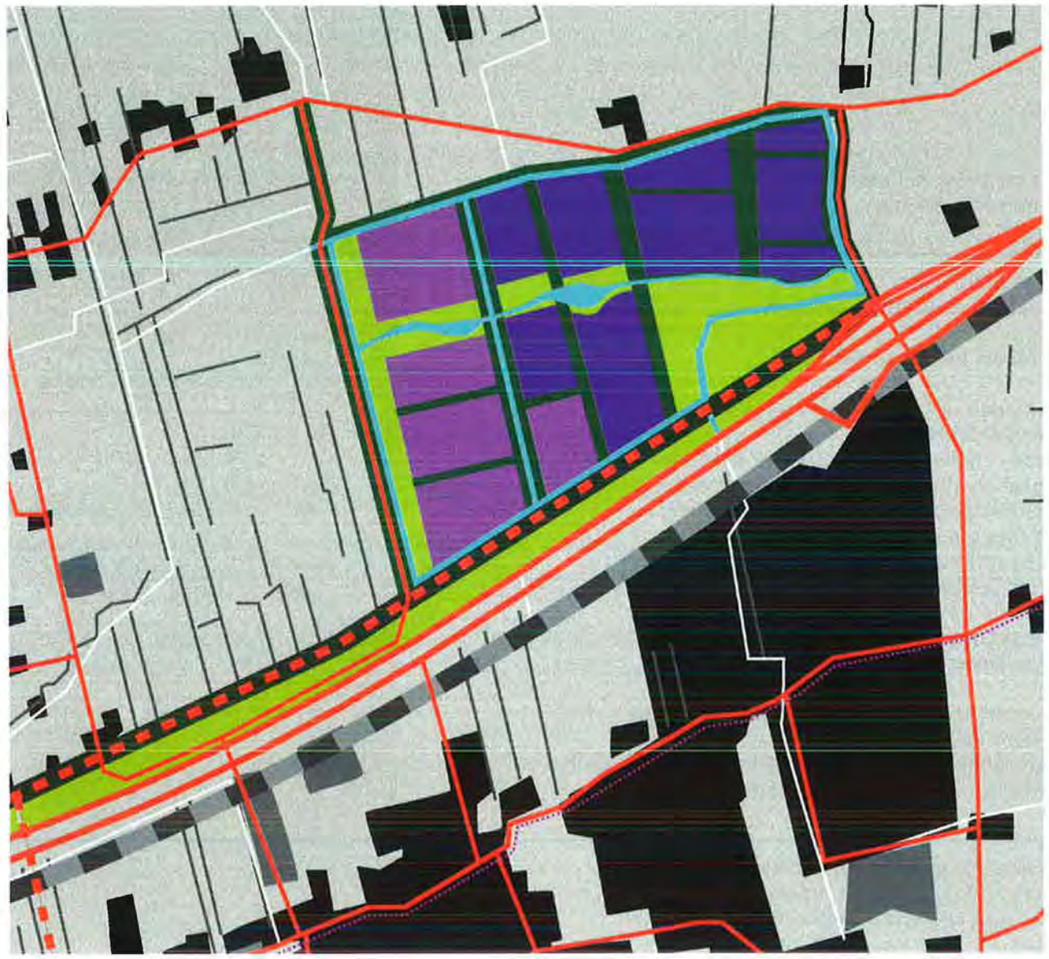
Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Kern Leek

Relatie SMB: De natuurwaarden zijn in dit gebied gekoppeld aan de landschapselementen. Verder is dit gebied belangrijk voor een aantal weidevogels. In het ontwerp IGS zullen de typische noord-zuid gerichte houtsingelstructuren op enkele plaatsen worden verbreed tot zones van 60-80 meter. Hiermee is de landschappelijke structuur de identiteitsdrager van het gebied.

Dit gebied is vergeleken met andere gebieden relatief belangrijk voor archeologie. Er komen diverse waarden voor, die bij realisatie verder dienen te worden onderzocht.

Bodemkundig en waterhuishoudkundig is dit gebied interessant door de aanwezigheid van Petgaten, lokale kwel, en enkele watergangen die onderdeel zijn van een fossiel dalsysteem.

Door ruimtebeslag van de verstedelijking kan de agrarische functie worden aangetast.



- 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

7.4 LEEK NOORD

Ambitie: Concentreren van grootschalige bedrijvigheid in de nabijheid van de A7 met respect voor het noord-zuid georiënteerde houtsingellandschap.

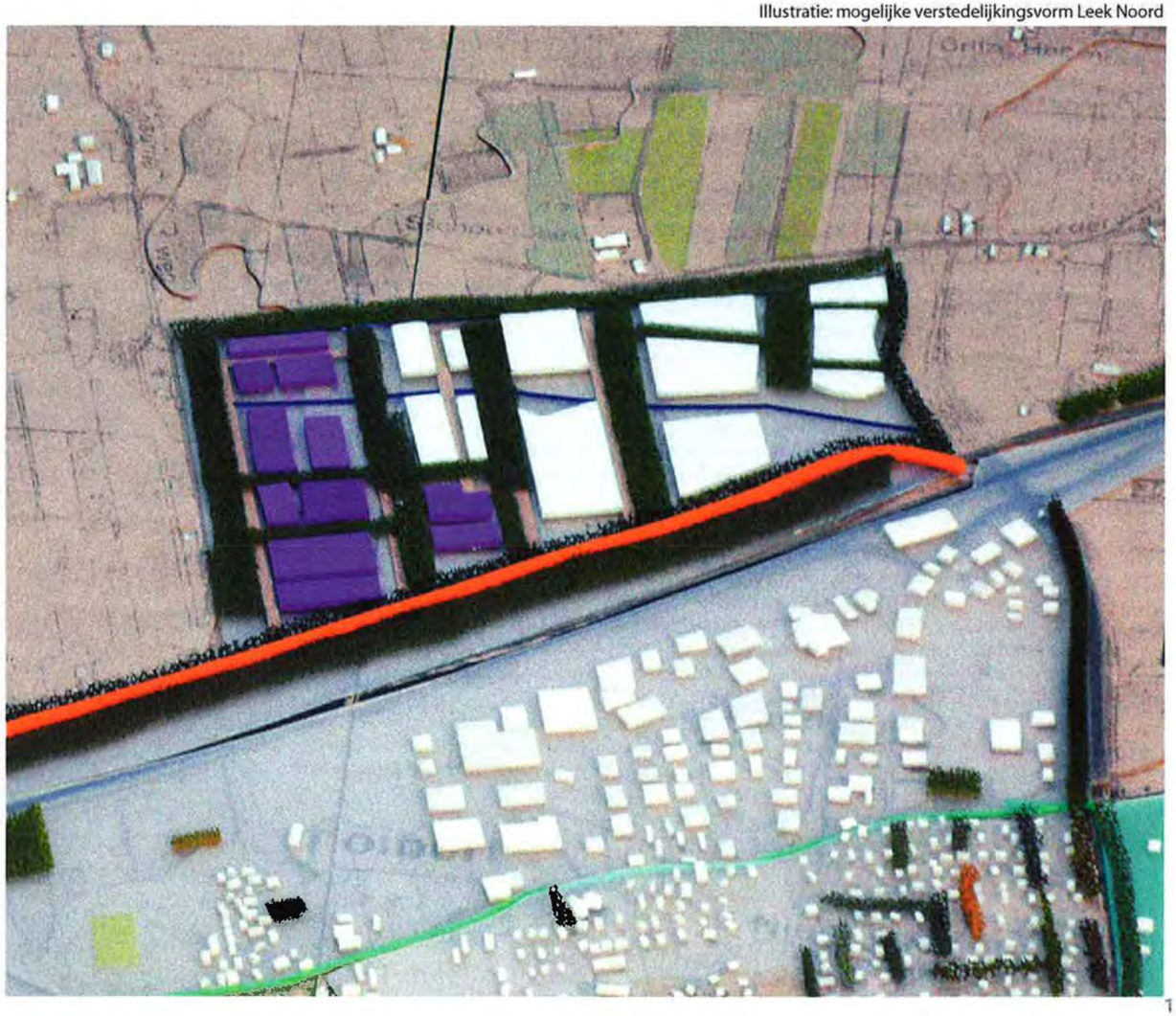
Programma: In een opgedikte houtsingelstructuur met een landschappelijke maat die past bij de schaal van de bedrijvigheid worden robuuste kavels met bedrijvigheid opgenomen die profijt hebben van een optimale aansluiting op de A7, of zodanig van schaal zijn dat zij beter passen in deze robuuste structuur dan in de kleinschalige dorpsstructuren. De omschrijving van het type bedrijvigheid is '(boven) regionaal en/ of stuwende bedrijvigheid'. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bedrijven die uitgeplaatst worden uit bestaande binnendorpse bedrijventerreinen (herstructureringsopgave) hier onder te brengen.

Infrastructuur: Aan de noordzijde van de A7 is een parallelweg voorzien die aantakt op beide op- en afritten langs de A7 (Boerakker aan de westzijde, Midwolde aan de oostzijde). Deze parallelweg draagt met name zorg voor de afwikkeling van het (vracht)verkeer van en naar het bedrijvengebied.

Water: Het gebied is reeds in ontwikkeling. Bij verdere uitbreiding zal de waterstructuur goed moeten aansluiten bij de bestaande noord-zuid gerichte landschapsstructuur. 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).

Extra aandacht: Het ontwerp is gebaseerd op een totaal programma van 60 hectare netto bedrijvigheid in een totaal terrein van 100 hectare, zodat de landschappelijke inpassing kan worden gewaarborgd. De noord-zuid gerichte landschapsstructuur dient leidend te zijn voor de ontwikkeling van dit deelgebied.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Leek Noord



Relatie SMB: Volgens het SMB is Roden Oost een zeer kwetsbaar gebied voor natuur, landschap, bodem en water. Dit komt door de vele gradiënten/ variatie in het gebied. Verstedelijking zal leiden tot effecten als verstoring (van soorten of de bodem) en vernietiging (van habitat, landschapselementen). Ook kunnen indirect effecten op het Peizerdiep optreden door verharding (invloed waterhuishouding), verontreiniging (via het grondwater) of verstoring (Peizerdiep in EHS).

Een deel van het gebied is voor genoemde aspecten minder van belang, namelijk daar waar het golfterrein gelegen is. Met de komst van het golfterrein zijn waardevolle elementen verdwenen, wat veelal ook geldt voor de natuurwaarden.

In het ontwerp IGS wordt toch voorgesteld een deel van het gebied te bebouwen met woningbouw. De locatie is namelijk zeer strategisch gelegen in de nabijheid van het centrum van Roden, en past goed bij de strategie van de verspreide verstedelijking. Die zet in op de ontwikkeling van een aantal relatief kleine gebieden rondom de dorpen met ieder hun eigen specifieke woonkwaliteit. Op het globale schaalniveau, zoals bestudeerd in de vier verstedelijkingsmodellen, scoort de locatie goed en is het mooi in te passen in het landschap met de handhaving van de kernwaarden behoud en ontwikkeling. De mogelijkheid om hier een woonmilieu te kunnen realiseren van wonen tussen de houtwallen geeft de locatie een extra dimensie.
Op het globale schaalniveau scoort Roden Oost ten opzichte van andere locaties ook vanuit het milieu niet bijzonder slecht (bij natuur is een aandachtspunt de mogelijke verstoring van de EHS vanwege uitloop uit de woongebieden). De genoemde bezwaren zoals genoemd op deelgebiedniveau, zullen dan ook voor een groot deel in het ontwerp moeten worden ondervangen. Zo bestrijkt de bebouwing niet het volledige studiegebied maar een compact deel nabij de dorpskern (106 hectare studiegebied, 56 hectare ontwikkelingsgebied). De ontwikkeling is er op gericht landschapsversterking en woningbouw hand in hand te laten plaatsvinden. De voor dit gebied kenmerkende houtwallen zijn slechts ten dele nog aanwezig en zullen worden gecompleteerd tot een gave structuur. Deze structuur vormt de ontginningsbasis voor het gebied. Het programma voor dit gebied is een relatief lage dichtheid van landelijk dorps wonen, wat een ontspannen dorpsbeeld oplevert. Het programma wordt hier niet van tevoren vastgesteld, maar bekeken op het opnamevermogen van het landschap. Het programma leent zich hierdoor uitermate goed voor verweving met het landschap.
Op dit moment is er geen sprake van een gaaf landschap; een deel van het gebied is in gebruik als golfbaan. Deze zal worden verplaatst, waardoor de mogelijkheid bestaat een deel of het gehele gebied te betrekken bij de natuurontwikkeling in het beekdal (EHS).
Het nieuwe programma biedt kansen voor de realisatie van een recreatief pad aan de dorpsrand dat onderdeel is van het totale recreatieve netwerk, en de mogelijkheid biedt het beekdal vanaf het dorp te voet te bereiken en te beleven.

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

7.5 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

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

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 dorpse netwerk van openbare ruimtes.
6b. Het overige deel van het bestaande bedrijventerrein behoud 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

Ambitie: Gebruiken van het kleinschalige houtwallen, bos en beeklandschap als dragers voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de houtwalllen, 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 Norgerweg. Daarmee krijgt de weg een belangrijke functie voor het verkeersluw maken 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 Norgerweg zal in een nadere studie worden bepaald.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Roden Zuid

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.

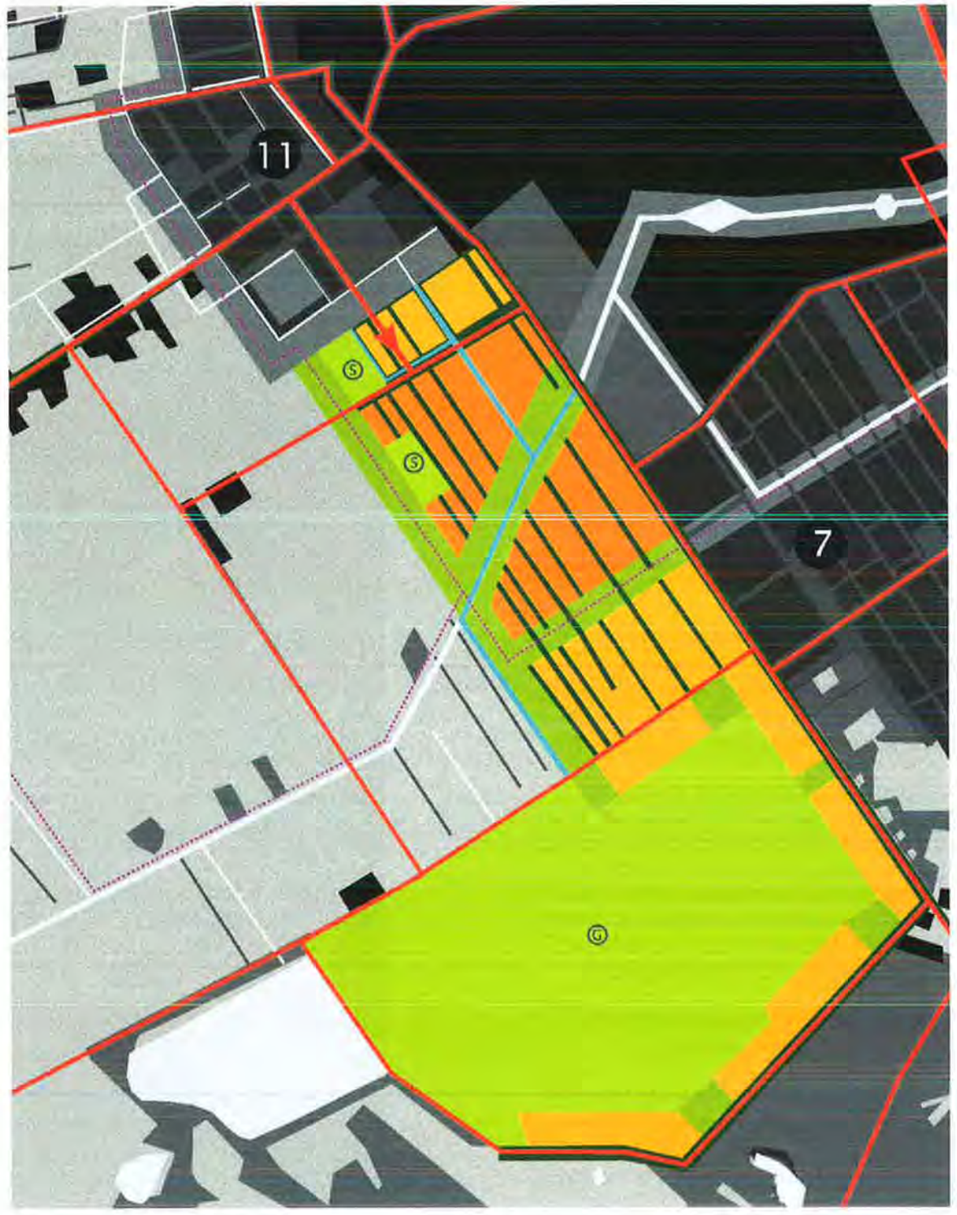
Op het Steenbergerveld komen vogels voor die op het Fochteloërveen slapen. Hierdoor is het gebied kwetsbaar. Verder ligt het Steenbergerveld op relatief korte afstand van het Peizerdiep (EHS). Nieuwe woningen kunnen indirect leiden tot verstoring op dit gebied, wanneer het (intensiever dan nu) gebruikt 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

7.8 STEENBERGERVELD

Ambitie: Gebruik van het orthogonale ontginningslandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de houtwalllen, wonen aan het veld. Versterken van de relatie tussen Roden en het westelijk gelegen ontginningsgebied. Opwaarderen van de Steenbergerloop tot een duurzame ecologische verbinding die is opgenomen in het landschapspark rondom Roden.

Programma: Op basis van de bestaande orthogonale landschappelijke structuur wordt het gebied ingericht met zowel 'Dorpse Woonkamers' (in het midden) als 'Landelijk Dorpse Woonkamers' (aan de randen). Aan de westkant van het gebied is op de grens met het Steenbergerveld een landschappelijke drager opgenomen die zowel zorgt voor een landschappelijke verbinding met het wijkengebied als voor een 'zachte' overgang tussen bebouwd en onbebouwd.
In de zuidoostelijke lob van het Steenbergerveld wordt voorzien in een '18-Holes' golfbaan. Rondom de golfbaan wordt aan de zuidoostelijke kant gewoond op de grens van veld en bos. Aan de noordwest zijde is het terrein open van karakter en vindt het aansluiting bij de openheid van het Steenbergerveld.

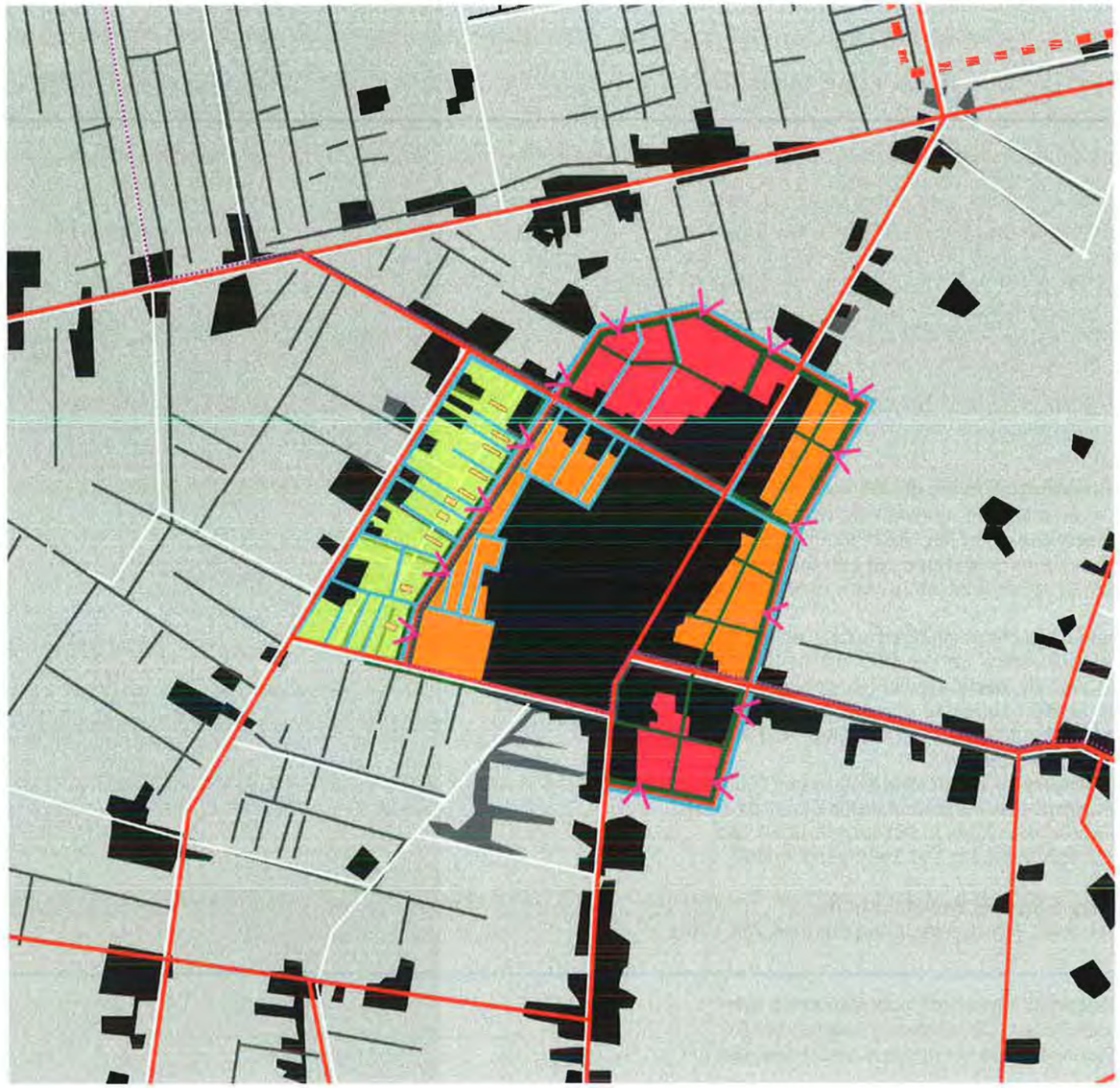
Water: Centraal in het waterhuishoudingssysteem ligt het beekdal van de Steenbergerloop dat benut kan worden voor een overloopmogelijkheid van extra opgevangen regenwater.

Infrastructuur: De hoofdontsluiting van het Steenbergerveld kan worden aangetakt op een nieuwe ontsluiting aan de westrand van Roden. De nieuwe landschappelijke verbinding tussen Mensinge en het Steenbergerveld is tevens onderdeel van het recreatieve netwerk.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Steenbergerveld

Relatie SMB: Volgens het SMB is het gebied ten oosten van Zevenhuizen weinig kwetsbaar.
Het gebied ten westen van Zevenhuizen is iets kwetsbaarder doordat verstedelijking kan leiden tot verstoring van de natuur ten westen van Zevenhuizen.

De wijken in dit deelgebied zijn een aandachtspunt voor water. Verstedelijking zou kansen kunnen bieden om deze wijken in te passen of te herstellen.
In het ontwerp IGS is het herstel cq de inpassing van de wijken en vaarten de drager van het ontwerp.



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

07.9 ZEVENHUIZEN

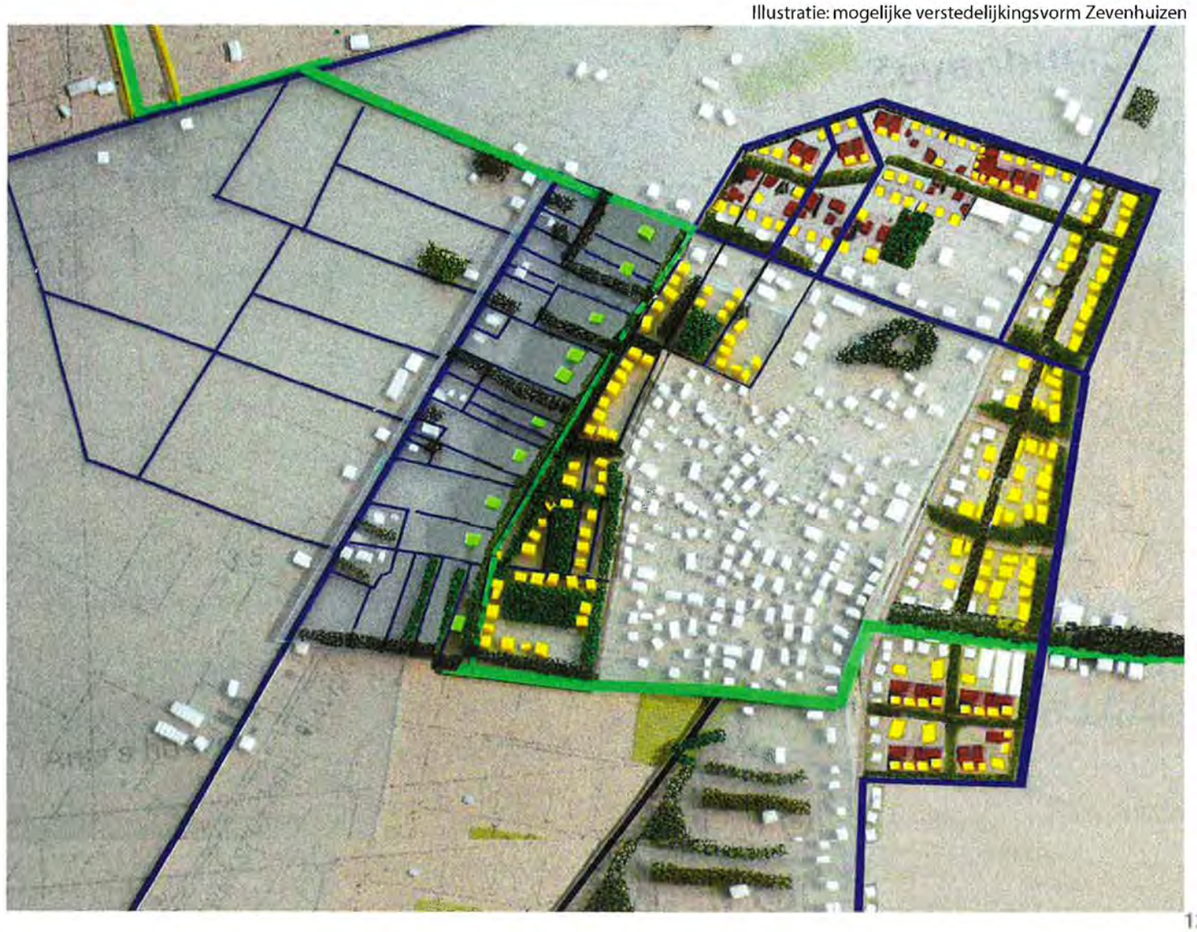
Ambitie: Gebruik van het waterrijke ontginningslandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de vaart. Versterken van de relatie tussen dorp en ontginningslandschap.

Programma: Het tot nu toe sterk intern gerichte dorp Zevenhuizen wordt met een gevarieerd programma dorps wonen, gecombineerd wonen en werken, en kleinschalige lokale bedrijvigheid uitgebreid. De structuur waarop deze ontwikkeling plaatsvindt is een combinatie van herstelde wijken en nieuwe vaarten die passen in de landschappelijke richtingen. De nieuwe watergangen liggen in een krans rondom het dorp en zijn opnieuw met het landschap verankerd. De orientatie van de nieuwe bebouwing is gericht op het landschap waardoor het dorp zich letterlijk naar buiten keert. De voorgestelde structuurverandering is tevens van invloed op de beleving van het centrum van het dorp. Zo is het mogelijk een groot deel van het verkeer aan de buitenzijde van het dorp te houden waardoor het hart van het dorp autoluw blijft.

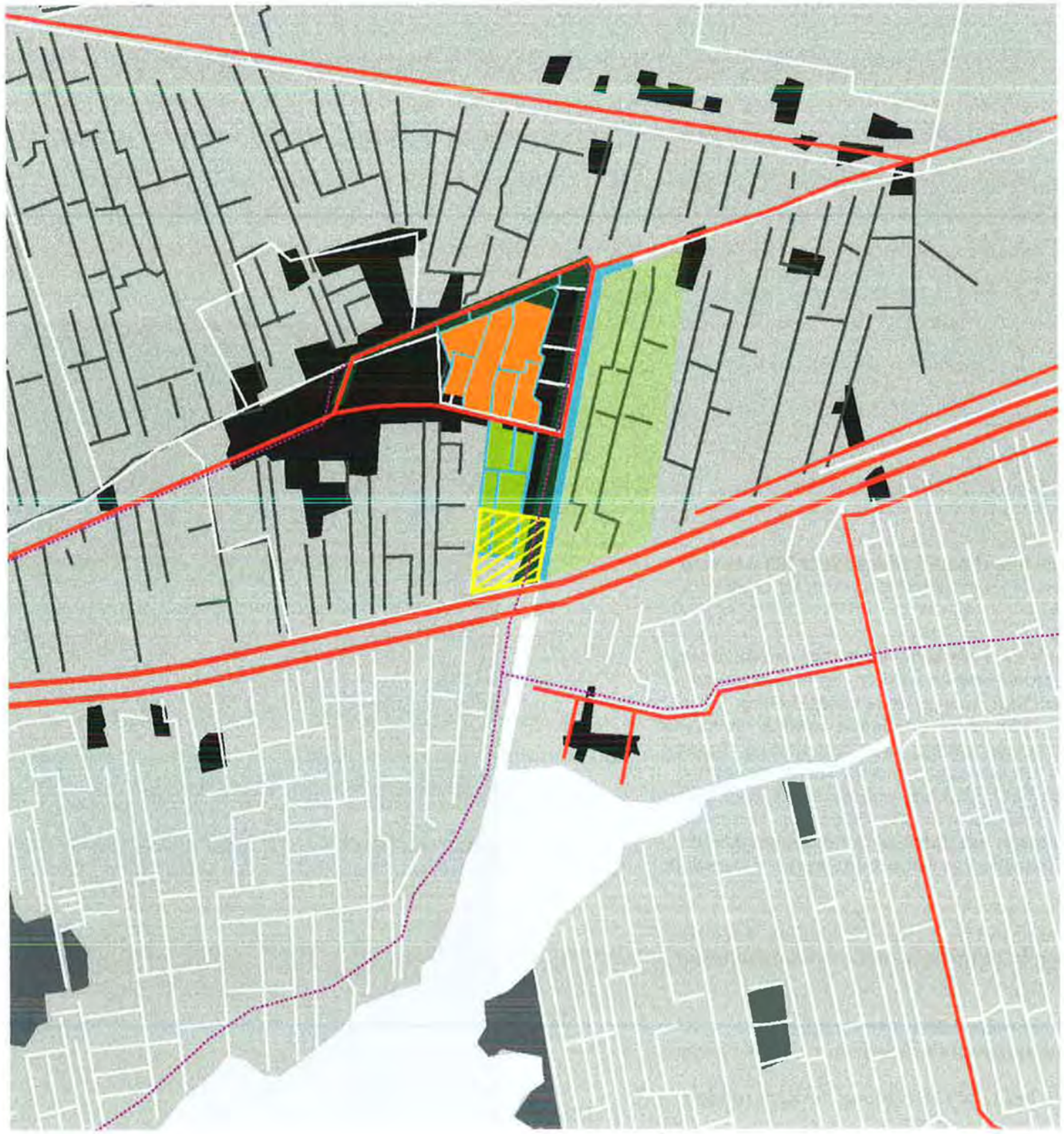
Water: Het watersysteem is de ruimtelijke drager van de nieuwe uitbreiding. Speciale aandacht gaat uit naar de drooglegging in combinatie met ontwateringdiepte/ bodemopbouw.

Infrastructuur: De ontsluiting van Zevenhuizen wordt verbeterd door een rechtstreekse aansluiting op de nieuwe Hoofdontsluitingsweg/Westtangent, die onder andere verbinding geeft met de A7.
Ook wordt Zevenhuizen opgenomen in het totale recreatieve netwerk rondom Leek en Roden.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Zevenhuizen



Relatie SMB: Het SMB deelt het deelgebied op in twee stukken: ten oosten en ten westen van de Munnikevaart. Een ontwikkeling van het gebied ten oosten van de vaart is kwetsbaarder voor de natuur (ligt in de EHS) dan het gebied ten westen van de vaart.
In het ontwerp IGS wordt daarom voorgesteld de ontwikkeling van dit gebied ten westen van de Munnikevaart te laten plaatsvinden.



- 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

7.10 OOSTWOLD

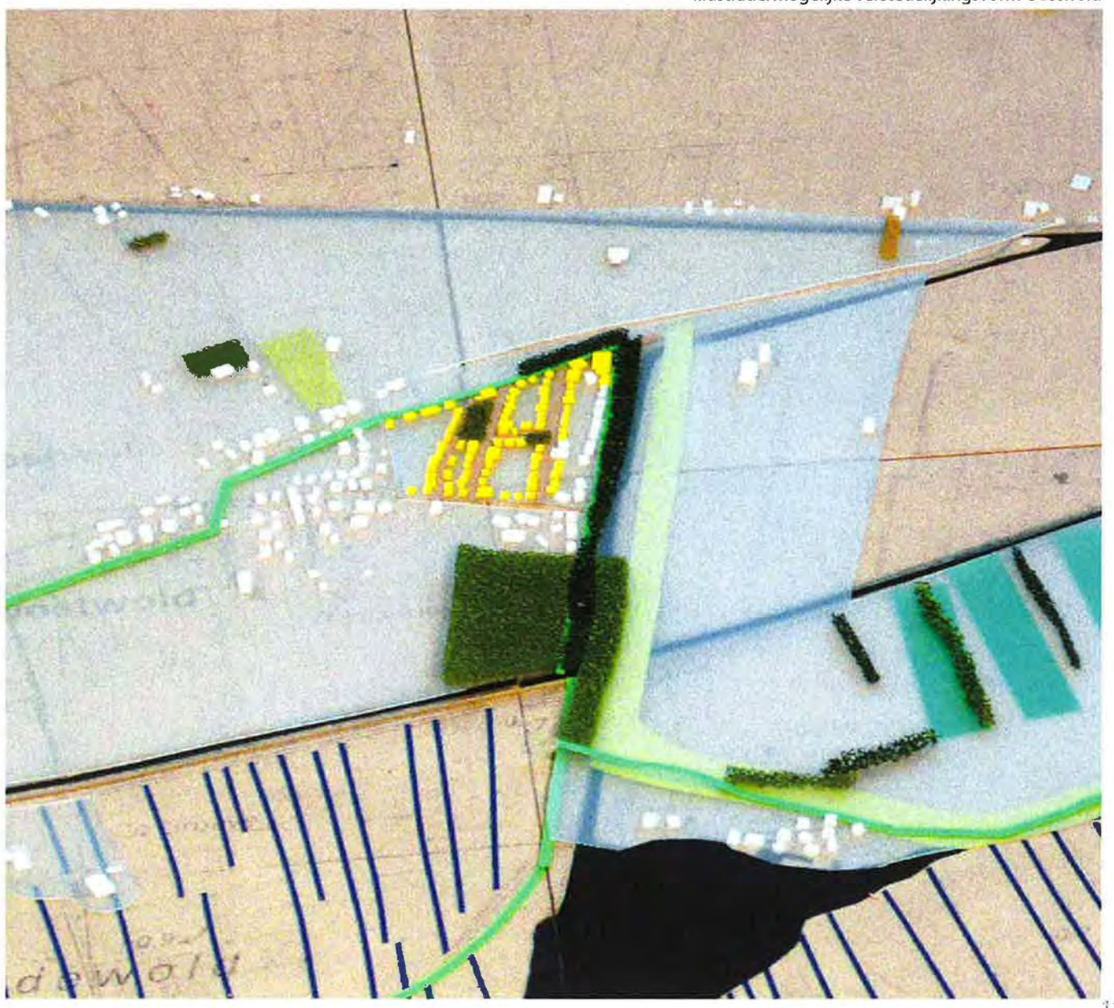
Ambitie: Gebruik van het waterrijke deel van het wegdorpenlandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de vaart. Versterken van de relatie voor het langzaam verkeer tussen Oostwold en het Leekstermeer.

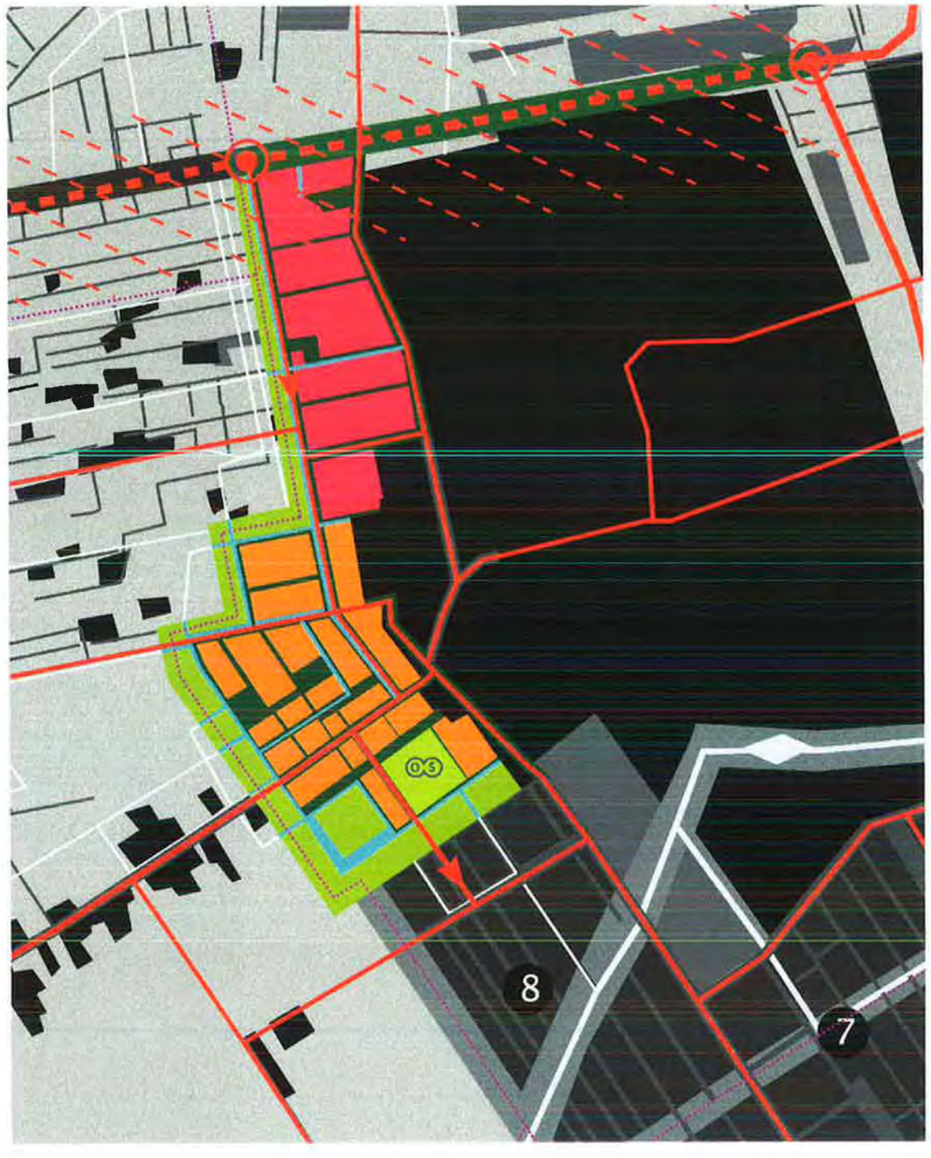
Programma: Aan het geïsoleerd geraakte Oostwold (de A7 ligt tussen het dorp en het Leekstermeer) wordt een bescheiden hoeveelheid 'Dorps Wonen' toegevoegd. De toevoeging van een klein programma ondersteunt de al aanwezige voorzieningen, en daarmee ook de relatief zelfstandige positie van het dorpje Oostwold.

Water: De waterstructuur in het te ontwikkelen deelgebied zal worden gekoppeld aan de bestaande vaart. Het te bebouwen gebied staat bekend om een slechte bodem: veen.

Infrastructuur: Door de herstructurering van het dorpje (op termijn verplaatsing van bedrijvigheid) ontstaat de mogelijkheid een goede recreatieve verbinding te realiseren tussen Oostwold en het Leekstermeer.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Oostwold





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

Relatie SMB: zie Wijkengebied

7.11 NIEUW RODEN WEST

Ambitie: Introductie van een formele dorpsrand aan de westkant van Nieuw Roden. Versterken van de eigen identiteit van Nieuw Roden. Faciliteren van kleinschalige lokale bedrijvigheid in combinatie met wonen in het dorp Roden. Maken van een recreatieve verbinding tussen het Steenbergerveld en het landgoed Terheijl als onderdeel van het landschapspark rondom Roden.

Programma: Het programma is opgedeeld in twee delen. Het eerste deel ligt aan de noordkant van Nieuw Roden in het Wijkengebied. Hier wordt een combinatie van lokale bedrijvigheid met wonen ondergebracht als aanvulling op het bestaande potentieel van bedrijvigheid. Het nieuwe programma zorgt voor een formele dorpsrand aan de westkant van Roden. Het tweede deel ligt aan de westzijde van Nieuw Roden in het Wijkengebied. De dorpsrand is zo vormgegeven dat er een wisselwerking ontstaat tussen de bebouwing en de landschappelijke geleding van het wijkengebied. Een bescheiden programma van 'Dorps Wonen' wordt op een compacte manier gekoppeld aan de oude dorpskern. Nieuw Roden presenteert zich hiermee nadrukkelijker met een eigen identiteit. Een formeel gepositioneerde landschappelijke drager is onderdeel van het landschapspark rondom Roden. Het zorgt voor een geleding tussen de uitbreiding van Nieuw Roden en de bebouwing van het Steenbergerveld. Onderdeel van het programma is een nieuwe school en een sportcomplex (de verplaatsing van de bestaande school en gymzaal uit Nieuw Roden naar deze locatie; dit wordt gecombineerd met een nieuw openlucht sportcomplex).

Infrastructuur: Langs de rand van de nieuwe uitbreiding bestaat de mogelijkheid een aansluiting te maken op de nieuw geplande hoofdontsluitingsweg, met een doorkoppeling naar de ontwikkellocatie op het Steenbergerveld. Zo blijven de bestaande woongebieden een rustig verkeersbeeld vertonen. Langs deze nieuwe aansluiting zal een groen profiel worden aangebracht, waarin de recreatieve route van het Steenbergerveld naar het landgoed Terheijl zal worden opgenomen.

Water: Met de realisering van de uitbreiding van Nieuw Roden ontstaat de mogelijkheid de wijken nadrukkelijk onderdeel te laten zijn van Nieuw Roden. Dit is een soort herinterpretatie van het oude ontginningsdorp Nieuw Roden met het ontginningsgebied in het westen (Wijkengebied).

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Nieuw Roden West

Relatie SMB: Volgens het SMB is het Wijkengebied op zichzelf niet tot nauwelijks kwetsbaar (op deelgebied niveau).
Aandachtspunt voor natuur in dit deelgebied is met name de functie die het heeft voor de migratie van dieren.

Cultuurhistorische waarden zijn er in de vorm van wijken en lintbebouwing langs de Zevenhuisterweg. De wijken zouden ingepast/hersteld kunnen worden bij verstedelijking.
Voor de lintbebouwing is het belangrijk het zicht erop niet te verstoren.

Landschappelijk bezien kan het gebied in drie deelgebieden worden opgedeeld. Bij verstedelijking zou hier zoveel mogelijk op aangesloten moeten worden.

Er is één archeologische waarneming op de rand van het gebied gedaan. Hiermee moet rekening worden gehouden bij verstedelijking.

De recreatieve waarde van het gebied is beperkt.

In het ontwerp IGS zal dit gebied voor het grootste deel worden opgenomen in het landschapspark, waarbij de inzet zal zijn de kenmerken van het landschap te versterken (opnieuw uitgraven van de wijken) en het gebied beter kort te sluiten voor het langzaam verkeer (aanhaking op het recreatieve netwerk).
Bebouwing zal in dit gebied voorkomen, maar met een zeer lage dichtheid en uitsluitend in een structuur die recht doet aan het totale karakter van het wijkengebied.
Aan de kant van Roden zal een nieuwe dorpsrand worden gemaakt met een programma van gemengd wonen en werken. Langs de rand zal een landschappelijke zone worden ingericht die een verbinding legt tussen TerHeijl en het Steenbergerveld.
Aan Nieuw Roden wordt een bescheiden woonprogramma toegevoegd van ongeveer 250 woningen. Nieuw Roden krijgt hiermee een nieuwe dorpsrand en kan zich daardoor nadrukkelijker als eigen identiteit profileren.
De totale omvang van het wijkengebied als landschappelijk gebied blijft de boventoon voeren. De functie die het heeft voor de migratie van dieren zal blijven behouden.

- 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

7.12 WIJKENGEBIED

Ambitie: Creëren van een landschappelijk robuust gebied tussen Leek en Roden. Versterken van de landschappelijke identiteit door toevoeging van bebouwing die typisch is voor dit type ontginningslandschap. Herstellen en uitbreiden van de watergangen (wijken). Uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden door het op te nemen in het totale netwerk van recreatieve routes. De landschappelijke aantrekkelijkheid vergroten door toevoeging van typische landschappelijke structuren als lanen en houtsingels. Introduceren van een speciale landschappelijke woonvorm: wonen aan de Wijk.

Programma: Het totale programma wonen en werken in het Wijkengebied is een optelling van 7.11 Nieuw Roden West en 7.12 Wijkengebied. In het landschappelijk deel van het Wijkengebied wordt een bescheiden hoeveelheid landschappelijk wonen toegevoegd. Dit deel van het Wijkengebied is onderdeel van het landschapspark rondom Roden.

Infrastructuur: In het noordelijk deel van het Wijkengebied is de nieuwe hoofdontsluitingsweg van het gebied opgenomen. Deze zogenaamde 'Wijkenweg' is gepositioneerd op de grens tussen twee deelgebieden: het noordelijk deel met karakteristieken van landgoed 'Terheijl' en het middelste deel dat in oost-west richting verkaveld is (wijkenstructuur).

Water: De waterstructuur zal worden gecompleteerd tot een netwerk van watergangen (wijken).

Extra aandacht: De exacte ligging van de Wijkenweg zal worden onderzocht in samenhang met de inpassing in Roden. Hierbij wordt een bandbreedte gehanteerd die zowel voorziet in een ligging naar het zuiden als naar het noorden.

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm Wijkengebied

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het gehele plangebied is een studie uitgevoerd naar de planeconomische uitvoerbaarheid. Hierin zijn de kosten marktconform bepaald voor grondverwerving, voor onderzoek en planvorming en voor planuitvoering (waar onder financiering). Het te investeren bedrag is geraamd op circa € 550.000.000.

De uitgifteprijzen zijn geraamd aansluitend op de marktsituatie anno 2006.

Het exploitatieresultaat is tot 2020 sluitend. Indien de planperiode wordt doorgetrokken naar 2030 is sprake van een licht positief resultaat.

De bovenplanse kosten zijn, behoudens de aan de grondexploitatie toegerekende kosten, toegedeeld aan de overheidspartijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van het Inter Gemeentelijk Structuurplan.

Op basis van de resultaten van de studie naar de planeconomische uitvoerbaarheid kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

LITERATUURLIJST

Bronnen Bodem:

Hoogtekaart met peilgebieden, Waterschap Noorderzijlvest
Bodemkaart (tot 1,20m diep)
Leek - Roden (kwel/infiltratiekaart)
Een Potkleilandschap, 2005, artikel Wim Boetze en Ben Westerink

Bronnen Water:

Waterbeheersplan Noorderzijlvest 2003-2007 (kaart "Vaarwegen in beheer bij Waterschap Noorderzijlvest")
Provinciaal Omgevingsplan (Provincie Drenthe): koersen op karakter (kaart 2: aanduidingen water en milieu)
Noordenveld leeft met water: projectenplan Waterplan Noorderveld
Noordenveld leeft met water: Visieplan Waterplan Noorderveld
Waterkanskaart
Hoogtekaart met peilgebieden, Waterschap Noorderzijlvest
Waterbeheersplan Noorderzijlvest 2003-2007

Bronnen Landschapstypen:

Landschapsbeleidsplan Noordenveld (Oranjewoud)
Staatsbosbeheer (kaart "Landschappelijke hoofdstructuren")
Leven in natuur en landschap, natuur en landschap om te leven (kaart 2 "landschapstypen", Regiovisie Groningen-Assen 2030)
Gebiedsvisie NBL Noordenveld (kaarten "Natuurdoeltypenkaart voor de lange termijn" en "Instrumentenkaart voor de korte termijn")
Gebiedsplan Groningen (kaart "Overzicht toekomstige natuurgebieden", Dienst Ruimte en Milieu Provincie Groningen)
Visie houtsingelstructuur Zuidelijk Westerkwartier: Fase 1
De Grote Bosatlas
Houtsingelstructuur ZWK, Deel II, spelregels
Landschapsstructuurplan Noord Drenthe(kaart)
Landschapsbeleidsplan Noordenveld
Conceptkaart Identiteit Landschap, provincie Groningen, Beleidsinformatiecentrum
Houtsingel hoofdstructuur, Eelerwoude

Bronnen Landschapsstructuur:

Staatsbosbeheer (kaart "Landschappelijke hoofdstructuren")
Leven in natuur en landschap, natuur en landschap om te leven (kaart 2 "landschapstypen", Regiovisie Groningen-Assen 2030)
Gebiedsvisie NBL Noordenveld (kaarten "Natuurdoeltypenkaart voor de lange termijn" en "Instrumentenkaart voor de korte termijn")
Gebiedsplan Groningen (kaart "Overzicht toekomstige natuurgebieden", Dienst Ruimte en Milieu Provincie Groningen)
Visie houtsingelstructuur Zuidelijk Westerkwartier: Fase 1
De Grote Bosatlas
Houtsingelstructuur ZWK, Deel II, spelregels
Landschapsstructuurplan Noord Drenthe(kaart)
Landschapsbeleidsplan Noordenveld

Bronnen Natuur:

Gebiedsplan Groningen (kaart "Overzicht toekomstige natuurgebieden", Dienst Ruimte en Milieu Provincie Groningen)
Van Rotum tot Reest: natuurgebieden in Groningen en Drenthe
Noorderveld: gebiedsvisie: natuur, bos en landschap
Leven in natuur en landschap, natuur en landschap om te leven (kaart 1 "natuur" en kaart 3 "streefbeeld natuur", Regiovisie Groningen-Assen 2030)
Poelen en dobben in Roden/Norg (plan tot behoud en herstel)
Gebiedsplan foerageergebieden voor overwinterende ganzen (provincie Drenthe)
Provinciaal Omgevingsplan (Provincie Drenthe) (kaarten "Ecologische structuren" , "Natuurdoelen" en "Milieubeschermingsgebieden")
Dienst Ruimte en Milieu Provincie Groningen (kaarten "Overzicht toekomstige natuurgebieden" en "Subsidiering agrarisch natuurbeheer")
Gebiedsvisie NBL Noordenveld (kaarten "Natuurdoeltypenkaart voor de lange termijn" en "Instrumentenkaart voor de korte termijn")
Atlas natuur
Geomorfologie
Stiltegebieden in Drenthe, Provincie Drenthe
Integraal gebiedsplan natuur- en landschapsdoelen in Drenthe, Provincie Drenthe
Natura 2000

Bronnen Recreatie:

De rijke historie van Nietap en Terheijl
De Leek, de geschiedenis
Roden...waar de schoonheid van De Olde Lantschap de hand reikt aan het ritme van de moderne tijd.
Waterbeheersplan Noorderzijlvest 2003-2007 (kaart "Vaarwegen in beheer bij Waterschap Noorderzijlvest")
Strategische groenprojecten, Gemeente Leek
Conceptkaart Identiteit Landschap, provincie Groningen, Beleidsinformatiecentrum
ANWB Fietsgids, Groningen
ANWB/ VVV Toeristenkaart, Drenthe
VVV Gids Westerkwartier
Gemeente Leek, Gemeentegids 2004/ 2005
ANWB/ VVV Wateratlas, Groningen + Drenthe 2004/ 2005

Bronnen Cultuurhistorie:

'De' Leek, de geschiedenis, november 2000, Jan Bolling
Roden...waar de schoonheid van De Olde Lantschap de hand reikt aan het ritme van de moderne tijd, structuurplan 1966, J. Zigterman
1833: reuvens in Drenthe
De Franse kaarten van Drenthe en de noordelijke kust (1811-1813), Groningen 2001, H.J.Versfelt
Het kervoogdenboek van Roderwolde 1538-1608
De rijke historie van Nietap en Terheijl, 1993
Conceptkaart Identiteit Landschap, provincie Groningen, Beleidsinformatiecentrum
Topografische kaart 1864 (Groningen en Assen)
Brinkenboek, Assen 1981, Werkgroep Brinken

Bronnen Infrastructuur:

Topografische kaart 2001
topografische kaart 1811-1813 'Corps Imperial des Ingenieurs Geographes', schaal 1:20.000
topografische kaart 1870
Verkenningsnota STOV, september 2002, Boersma Van Alteren Groningen
Openbaar-vervoervisie Roden-Leek, juli 2003, Goudappel Coffeng
Startnotitie M.E.R. Roden/Leek-A7, november 2002, Grontmij Groningen
Intensiteitsberekeningen ontsluitingsvarianten M.E.R. Roden/ Leek-A7, februari 2004, Goudappel Coffeng
Milieueffectrapport Roden/Leek-A7, Concept 4, augustus 2004, Grondmij Groningen

COLOFON

Opdrachtgever:

Stuurgroep Ontwerpopgave Leek - Roden

Raadhuisstraat 1
Postbus 109
9301 AC Roden

Samenstelling en ontwerp:

Juurlink [+] Geluk bv
Stedenbouw en landschap
Noordsingel 185
3035 ER Rotterdam
t 0104783711
e: main@jeng.nl

Cor Geluk
Huub Juurlink
Elena Chevtchenko
Joost de Wit
Alexandra Kern
Silvia Palmerini
Berry Verlijsdonk

INTER GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN
LEEK – RODEN

30 maart 2007

BIJLAGES

JUURLINK STEDENBOUW [+] GELUK bv LANDSCHAP

- 1 Projectgebied Tolbertervaart
- 2 Projectgebied Nietap
- 3 Projectgebied ICT Kern Leek
- 4 Projectgebied Leek Noord
- 5 Projectgebied Roden Oost
- 6 Projectgebied ICT Kern Roden
- 7 Projectgebied Roden Zuid
- 8 Projectgebied Steenbergerveld
- 9 Projectgebied Zevenhuizen
- 10 Projectgebied Oostwold
- 11 Projectgebied Nieuw Roden
- 12 Projectgebied Wijkengebied
- L1 Landschapsopgave Roden Noord
- L2 Landschapsopgave Oostwold
- L3 Landschapsopgave Tolbertervaart en zoekgebied ontsluiting

- infrastructuur
- zoekgebied hoofdontsluiting
- tracé Zuiderzeelijn
- recreatieve route
- oriëntatie bebouwing
- S sport
- G golfbaan
- O S 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

BIJLAGE 1. CAPACITEITSBEREKENING DEELGEBIEDEN

JENG	16-3-2007				100%	60%	%	45%		
nummer	deelgebied	dichtheid (bruto) (wo/Ha)	oppervlakte bruto(totaal) (Ha)	opp.bedrijven (netto) (Ha)	oppervlakte (bruto) tbv woningbouw (Ha)	opp.woningen (netto) (Ha)	percentage verdeling dichtheid	opp.woningen (uitgeefbaar) (Ha)	gemiddelde kavelgrootte (m2)	woning aantal (jeng)
1	**Tolbertervaart**									
	woningen dorps wonen	15		0		34,56	60	25,92	324	800
	woningen landelijk dorps wonen	7		0	57,6	23,04	40	17,28	495	349
	wonen en diensten		10							pm
	begraafplaats		17							
	hoofd groen/water/infra				38,4					
	totaal		**123**	**0**	**96**	**57,6**				**1149**
2	**Nietap**									
	woningen centrum dorps wonen	35		0		5,0544	13	3,7908	154	246
	woningen dorps wonen	15				22,1616	57	16,6212	359	463
	woningen landelijk dorps wonen	7			38,88	11,664	30	8,748	674	130
	hoofd groen/water/infra				25,92					
	totaal		**64,8**	**0**	**64,8**	**38,88**				**839**
3	**ICT Kern Leek**									
	woningen centrum dorps wonen	35	4	0	4	4	100	2		116
	revitalisering bedrijvigheid lokaal		90	54						
	totaal		**94**	**54**	**4**	**4**				**116**
4	**projectgebied Leek Noord A7**									
	berdrijven grootschalig / bovenregio			20		0				
	hoofd groen/water/infra									
	totaal			**20**		**0**				
5	**projectgebied Roden Oost**									
	woningen landelijk dorps wonen	7				0		0		PM
	hoofd groen/water/infra									
	totaal		**56**	**0**		**0**				**PM**
6	**ICT Kern Roden**									
	woningen centrum dorps wonen	35			10	10	100	7,5		348
	revitalisering bedrijvigheid lokaal		43	20						
	hoofd groen/water/infra				6,4					
	totaal		**69**	**20**	**16**	**10**				**348**
7	**projectgebied Roden Zuid**									
	woningen dorps wonen	15		0		43,26	65	32,445	359	904
	woningen landelijk dorps wonen	7		0	61,8	18,54	35	13,905	674	206
	hoofd groen/water/infra				22,4					
	totaal		**103**	**0**	**103**	**61,8**				**1110**
8	**projectgebied Steenbergerveld**									
	woningen dorps wonen	15		0		15,7752	28	11,8314	359	330
	woningen landelijk dorps wonen	7		0	56,34	40,5648	72	30,4236	674	451
	sportvoorzieningen		3,1							
	hoofd groen/water/infra				37,56					
	totaal		**97**	**0**	**93,9**	**56,34**				**781**
9	**projectgebied Zevenhuizen**									
	woningen dorps wonen	15	19,6	0	11,76	10,1136	86	7,5852	324	269
	landelijk wonen	4					14	0	1025	10
	bedrijven lokaal met wonen		14	14						70
	hoofd groen/water/infra				7,84					
	totaal		**33,6**	**14**	**19,6**	**10,1136**				**349**
10	**projectgebied Oostwold**									
	woningen landelijk dorps wonen	15		0	4,5	4,5	100	3,375		70
	totaal		**7,5**	**0**	**7,5**	**4,5**				**70**
11	**projectgebied Nieuw Roden**									
	bedrijven lokaal met wonen		20	20			100			200
	woningen dorps wonen	15		0	26,4	26,4		19,8	359	552
	school voorziening		10							
	hoofd groen/water/infra				17,6					
	totaal		**74**	**20**	**44**	**26,4**				**752**
12	**wijkengebied**									
	landelijk wonen	7			290				1025	100
	totaal				**290**					**100**
	TOTAAL PROJECTGEBIEDEN			**108**	**841,8**	**269,6336**				**5614**

Ontwerpopgave Leek-Roden

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

september 2006

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Uitgangspositie

- Vier modellen voor ontwerpopgave Leek-Roden
- Onderlinge vergeleken in SMB/MER
- Model 2 'Netwerklandschap' krijgt voorkeur
- Model 2 en 3 verkeerskundig bruikbaar ...
- ... maar nog discussie over Hoofdontsluitingsweg langs Maatlanden; is er een alternatief?

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Uitgangspositie

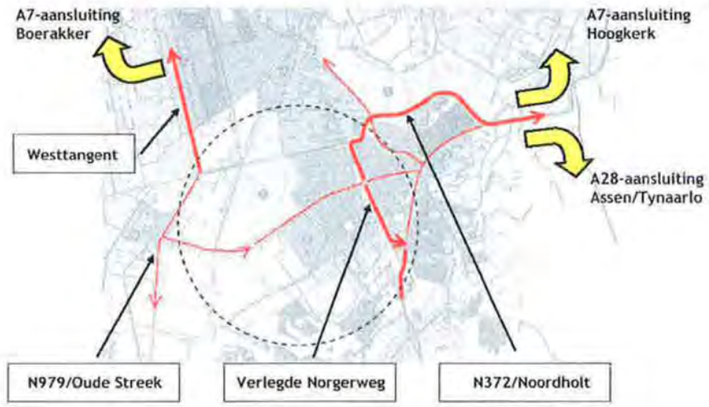
Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Randvoorwaarden Hoofdontsluitingsweg

- Verbindt Westtangent Leek en N372/Roderweg
- Bedient relaties vanuit plangebied
  van/naar A7 Groningen en Drachten
  van/naar A28 Assen
- Zorgt voor rustiger J.P. Santeeweg
- Draagt bij aan ontsluiting nieuwbouwlocaties
- Lost ook bestaande verkeersknelpunten op
- Roept géén nieuwe verkeersproblemen op
- Terughoudendheid met nieuwe infrastructuur

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Omliggend wegennet

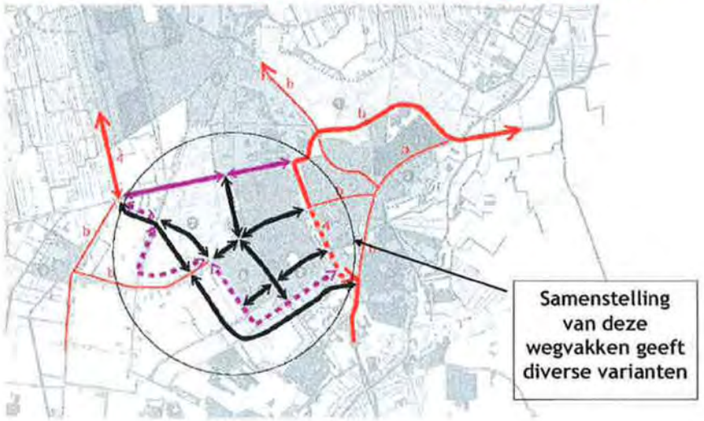


Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Twee varianten al bestudeerd

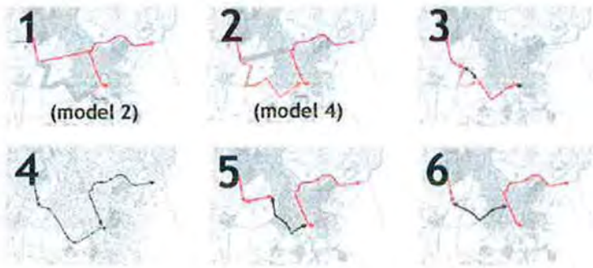
Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Wat is er nog meer mogelijk...



Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Leidt tot het volgende ...



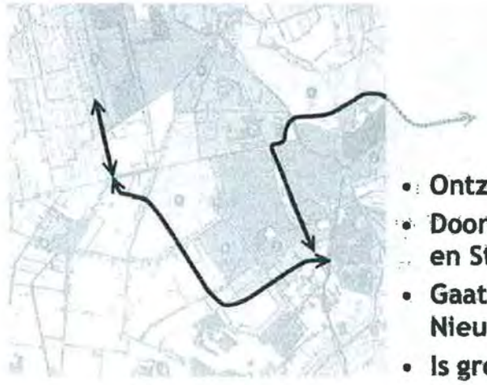
Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Variant 3

- Verbeterde variant 2
- Ontziet Maatlanden
- Doorsnijdt Wijkengebied
- Gaat kort buiten om Nieuw-Roden

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

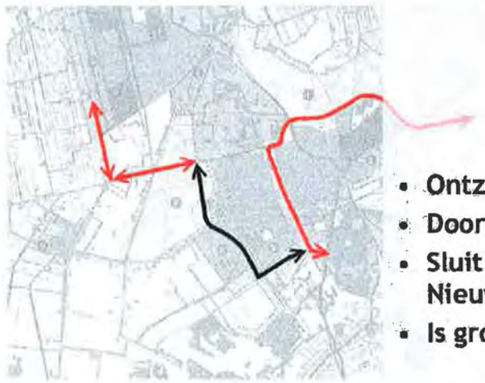
Variant 4



- Ontziet Maatlanden
- Doorsnijdt Wijkengebied en Steenbergerveld
- Gaat ruim om Nieuw-Roden
- Is grote omweg

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

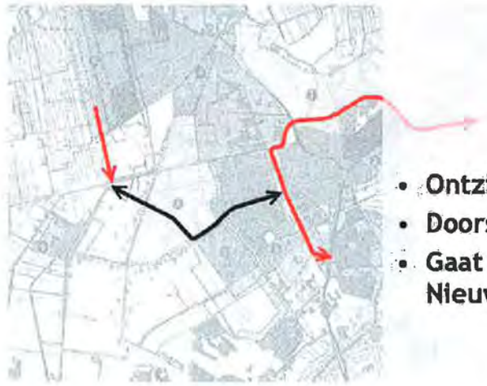
Variant 5



- Ontziet Maatlanden
- Doorsnijdt Wijkengebied
- Sluit nauw om Nieuw-Roden
- Is grote omweg

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Variant 6



- Ontziet Maatlanden
- Doorsnijdt Wijkengebied
- Gaat dwars door Nieuw-Roden

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Vergelijking van varianten

Kriteria

- Alternatief voor prov.weg N372 (dus afwaardering JP Santeeweg)
- Aantasting Maatlanden
- Aantasting Wijkengebied en/of Steenbergerveld
- Doorstroming openbaar vervoer
- Verkeerseffecten in Leek
- Verkeerseffecten in Roden
- Verkeerseffecten in Nieuw-Roden
- Barrièrewerking in Roden en Nieuw-Roden

Beoordeling

- Zeer ongunstig
- Ongunstig
- Gunstig
- Zeer gunstig

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Score variant 1

	altern. prov.weg N372	aantast. Maat-landen	aantast. Wijkeng. Steenb	door-stroming O.V.	verkeers-Effect Leek	verkeers-Effect Roden	verkeers-Effect N.Roden	barrière werking
1								

- Kan functie provinciale weg goed overnemen
- Tast Maatlanden aan (geen doorsnijding)
- Laat Wijkengebied/Steenbergerveld ongemoeid
- Goede mogelijkheden voor openbaar vervoer
- Zorgt voor aanzienlijke ontlasting JP Santeeweg/Leek-Oost
- Functioneert als verdeelweg voor Roden en Nieuw-Roden: in beide kernen wordt het rustig
- Barrière tussen Nieuw-Roden en Maatlanden

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Score variant 4

	altern. prov.weg N372	aantast. Maat-landen	aantast. Wijkeng. Steenb	door-stroming O.V.	verkeers-Effect Leek	verkeers-Effect Roden	verkeers-Effect N.Roden	barrière werking
4								

- Ondanks vloeiender verloop te grote omweg om functie provinciale weg over te kunnen nemen
- Laat Maatlanden ongemoeid
- Tast Wijkengebied en Steenbergerveld aan (doorsnijding)
- Kan niet functioneren als 'rondje' voor openbaar vervoer
- Verkeersproblemen op JP Santeeweg en Leek-Oost blijven
- Deel doorgaand verkeer door Roden blijft
- Dorpstraat Nieuw-Roden wordt zeer drukke sluiproute
- Barrière tussen Nieuw Roden en Steenbergerveld

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Score variant 5

	altern. prov.weg N372	aantast. Maat-landen	aantast. Wijkeng. Steenb	door-stroming O.V.	verkeers-Effect Leek	verkeers-Effect Roden	verkeers-Effect N.Roden	barrière werking
5								

- Te grote omweg en te bochtig om functie provinciale weg over te kunnen nemen
- Tast rand Maatlanden aan
- Tast oostzijde Wijkengebied aan (doorsnijding)
- Kan functioneren als 'rondje' voor openbaar vervoer
- Verkeersproblemen op JP Santeeweg en Leek-Oost blijven
- Deel doorgaand verkeer door Roden blijft
- Dorpstraat Nieuw-Roden wordt zeer drukke sluiproute
- Sluit Nieuw-Roden volledig af van buitengebied

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Score variant 2

- Te grote omweg om functie provinciale weg over te kunnen nemen
- Laat Maatlanden ongemoeid
- Lichte aantasting westelijk deel Wijkengebied (geen doorsnijding)
- Kan niet functioneren als 'rondje' voor openbaar vervoer
- Verkeersproblemen op JP Santeeweg en Leek-Oost blijven
- Deel doorgaand verkeer door Roden blijft
- Dorpstraat Nieuw-Roden wordt zeer drukke sluiproute
- Barrière tussen Nieuw-Roden en Steenbergerveld

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

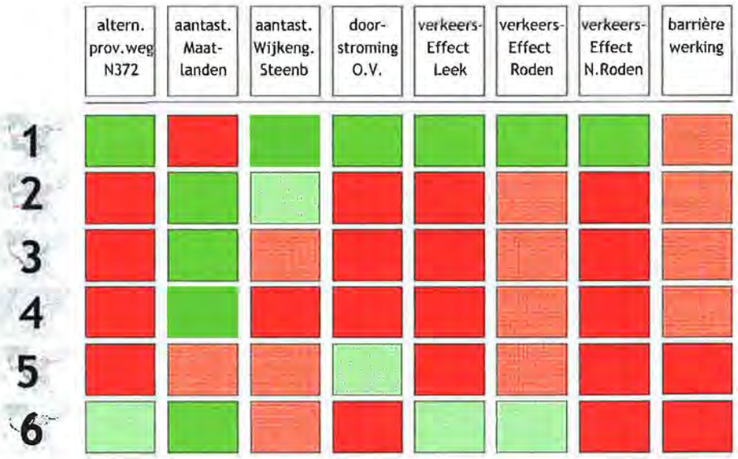
Score variant 3

- Te grote omweg om functie provinciale weg over te kunnen nemen
- Laat Maatlanden ongemoeid
- Tast Wijkengebied aan (doorsnijding)
- Kan niet functioneren als 'rondje' voor openbaar vervoer
- Verkeersproblemen op JP Santeeweg en Leek-Oost blijven
- Deel doorgaand verkeer door Roden blijft
- Dorpstraat Nieuw-Roden wordt zeer drukke sluiproute
- Barrière tussen Nieuw-Roden en Steenbergerveld

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Score variant 6

- Tracé kan functioneren als provinciale weg
- Laat Maatlanden ongemoeid
- Tast Wijkengebied aan (doorsnijding)
- Kan niet functioneren als 'rondje' voor openbaar vervoer
- Verkeersproblemen op JP Santeeweg en Leek-Oost verminderen
- Functioneert als verdeelweg voor Roden: kern wordt rustiger
- Dorpstraat Nieuw-Roden wordt gebiedsontsluitingsweg: hoge verkeersintensiteit, grote hinder voor omwonenden, ernstige barrièrewerking



Overzicht scores

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Conclusies uit vergelijking

- Alle varianten leiden tot landschapsdoorsnijding en barrièrewerking
- Variant 1 voor hoofdrelaties gunstig: meest logische en meest gerichte route
- Variant 1 biedt beste mogelijkheden openbaar vervoer
- Andere varianten voor hoofdrelaties (veel) ongunstiger
- Variant 6 verkeerskundig toereikend...
- ...maar onhaalbaar door doorsnijding kom Nieuw-Roden

Variantenstudie Hoofdontsluitingsweg

Conclusie

- Variant 1 beste en enige oplossing
- Géén van de andere varianten zinvol:
  - lossen de problemen niet op
  - en/of veroorzaken nieuwe problemen
- Aantasting Maatlanden in variant 1 inperken door uitvoeringsmaatregelen