



4.0 RELATIE MET HET PLANMER

De relatie tussen het opstellen van de IGS en de planMER is op een drietal momenten in het ontwerpproces verankerd.

Moment 1: Periode juni 2004 - jan 2006,

Het eerste moment van afstemming heeft plaatsgevonden na de opstelling van de vier verstedelijkingsmodellen:

- Programma, planningshorizon 2030;
- Nieuwbouw woningen: 6.890 (inclusief 1.400 reeds gepland)
- Herstructurering woningen: 1.430;
- Bedrijvigheid regionaal: 20 ha (nieuw) en 40 ha (reeds gepland);
- Bedrijvigheid lokaal: 50 ha (Roden).

Model 1. 2 dorpen - 3 landschappen

Het programma voor wonen en werken is verdeeld over een aantal compacte locaties rondom de twee dorpen Leek en Roden. Het programma is zodanig verdeeld over een elftal locaties dat beide dorpen los van elkaar te onderscheiden blijven. De versterking van de drie landschapstypen en de ontwikkeling van het landgoed Terheijl zorgt voor een landsschappelijke kracht die beide dorpen van elkaar gescheiden houdt.



Model 2. Netwerklandschap

In dit model staat de structuur van het landschap centraal. De bouwopgave wordt voornamelijk ingevuld rondom Leek en Roden, maar gedeeltelijk ook bij Zevenhuizen en Oostwold. Landschappelijk waardevolle gebieden en nieuwe dorpsranden kunnen worden bebouwd, echter in zeer lage dichtheden, terwijl locaties die dichters zijn gelegen bij de centra van de dorpen veel compacter worden bebouwd.



Model 3. Nieuwe weg – nieuw dorp

De organiserende kracht van een nieuwe hoofdontsluiting wordt in dit model centraal gesteld. Door een nieuwe weg aan te leggen aan de westkant van Leek en aan de noord-westkant van Roden met een doorkoppeling naar de randweg te noorden van Roden ontstaat een heldere ontsluitingsstructuur met twee aansluitingen op de A7. Aan deze weg worden nieuwe ontwikkelingen gesitueerd ten westen van Leek, in het Wijkengebied, en ten noorden van Roden.



Model 4. Wonen op het zand

In dit model is gezocht naar een concentratie van de opgave op de meest geschikte bodem met een ideale waterhuishouding. Het meest geschikt is hiervoor is het Steenbergerveld (zandgrond, geen potklei). Een grote concentratie van de opgave buiten de dorpen betekent ook een forse ingreep in de hoofdinfrastructuur.



Moment 2: Periode jan 2006 - maart 2008

De planMER-toets op de vier modellen leverde geen voorkeur voor een model op, maar heeft wel inzichtelijk gemaakt wat de kwetsbaarheden per deelgebied zijn. Belangrijke conclusies uit de toets voor het voorontwerp zijn:

- Geen bebouwing ten noorden van de noordelijke randweg Roden en ten oosten van de Santeeweg bij Nietap in verband met een mogelijk negatief effect op het Natura 2000 gebied Leekstermeer en aantasting van het Potkleilandschap;
- Geen grote concentratie van bebouwing in het Wijkengebied en Steenbergerveld in verband met navenant grote negatieve effecten op ecologische verbindingen en fourageergebieden;
- Bovengenoemde bevindingen hebben geleid tot een andere invulling van de 50ha lokale bedrijvigheid voor Roden (intergemeentelijk bekijken, accent op herstructurering);
- Een invulling van de oostkant van Roden met woningbouw uitsluitend in een lage dichtheid in verband met de nabijheid van het Peizerdiep (EHS) en de gevoelige waterhuishouding.

Op basis van de bevindingen uit de toets en het doorlopen planproces (zie hfdst. 2.4) zijn kernwaarden opgesteld voor behoud en ontwikkeling. Deze kernwaarden vormen de opmaat voor het voorontwerp IGS van maart 2007.

Het voorontwerp IGS is het voorkeursmodel wat is samengesteld uit de goede onderdelen van de modellen 1 en 2 met een situering van de hoofdinfrastructuur uit model 3. Het voorkeursmodel gaat uit van een verspreide verstedelijking rondom Leek en Roden met aanvullingen in Zevenhuizen en Oostwold. Het landschappelijk raamwerk is opgebouwd rondom de drie landgoederen Nienoord, Terheijl en Mensinghe, het Wijkengebied en het Potkleilandschap ten noorden van Roden.



voorontwerp: ruimtelijk ontwerp



voorontwerp: landschappelijke drager

Moment 3: Periode maart 2008 - april 2009

Op het conceptontwerp heeft weer een planMER toets plaatsgevonden. Tevens is een programmawijziging doorgevoerd (van 6.890 woningen naar 5.850 woningen) en zijn de kernwaarden aangescherpt. De belangrijkste conclusies uit planMER toets voor het ontwerp zijn:

- Roden-Oost is geen woningbouwopgave maar een landschapsopgave waarin een herpositionering van de golfbaan, ontwikkeling van woningbouw, bedrijvigheid, recreatie, landschapsversterking en natuurontwikkeling worden samengebracht in een nieuw landgoed;
- Op het Steenbergerveld vindt geen woningbouw plaats. De enige invulling op het Steenbergerveld is een landschapsopgave waarbij een bestaande bosstrook wordt verdubbeld en onderdeel wordt gemaakt van het landschappelijk raamwerk. In deze bosstrook kan een zeer beperkte (30 woningen) woningbouwopgave op een landschappelijk kwalitatieve manier worden opgenomen;
- Een geringere ontwikkeling bij Nietap en Leek-Terheijl en een sterkere landschappelijke ontwikkeling van het landgoed Terheijl in verband met een complexe waterhuishouding en een wens om hier de potentiële landschappelijke kwaliteiten te versterken;
- Een geringere ontwikkeling bij Roden-Zuid in verband met het behoud van een escomplex en betere ontwikkeling van het landschappelijk raamwerk;
- Bovengenoemde ingrepen zorgen in combinatie met ingrepen rondom Zevenhuizen, langs de Tolbertervaart, bij Tolbert en Oostindie voor een aanzienlijke versterking van het landschappelijk raamwerk;
- Een groter accent op herstructurering met centrum-dorpse ontwikkelingen van de beide centra van Leek en Roden (van 450 woningen naar 1.400 woningen);
- Een groter accent op de kwaliteit van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in Leek en Roden;
- Een gedeeltelijke uitvoering van de nieuwe hoofdontsluiting met een ingreep ten westen van Leek en ten noordwesten van Roden met een afbuiging naar Nieuw-Roden. Tevens is de doortrekking in zuidelijke richting van de hoofdinfrastructuur door de groene zone tussen Roden en Roden West komen te vervallen.



ruimtelijk ontwerp



ontwerp landschappelijk raamwerk