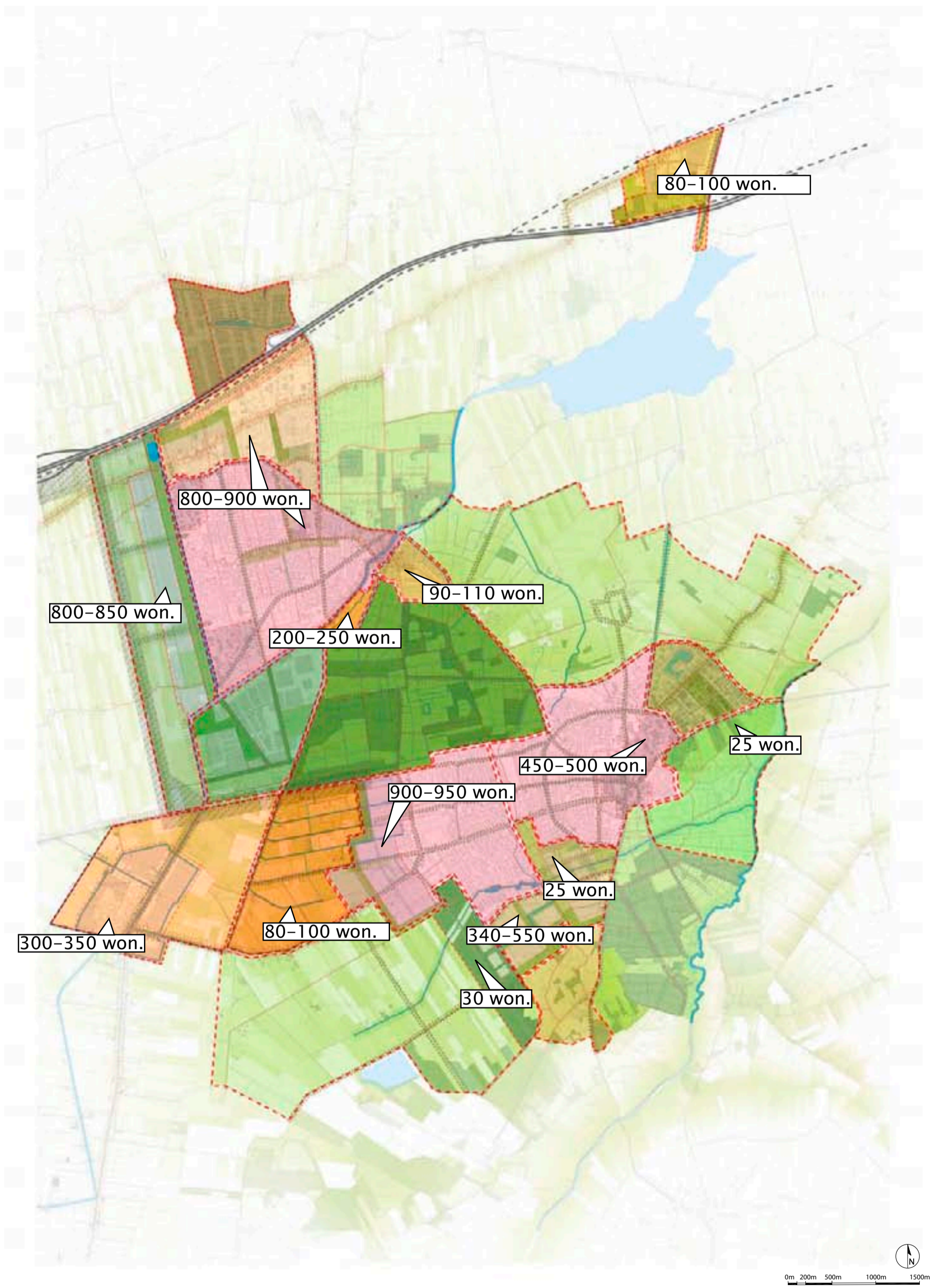




9.0 ONTWIKKELINGSSTRATEGIE



Overzicht woningbouwopgave

9.1.1 Partijen

– Publieke partijen

De InterGemeentelijke Structuurvisie Leek – Roden is ontwikkeld door een vijftal in de regio actieve overheden, nl. de gemeenten Leek en Noordenveld, de provincies Drenthe en Groningen, en de Dienst Landelijk Gebied. Deze overheden zullen ten dienste van de verdere planontwikkeling en planrealisatie afspraken maken, en deze vastleggen in overeenkomsten tussen deze partijen. Allereerst wordt in maart 2009 een intentieovereenkomst vastgesteld, waarin de kaders voor het verdere traject worden vastgelegd. Hierna zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld met daarin vastgelegd de taken, bevoegdheden, verantwoordelijkheden van de partijen alsmede de verdere inkadering van de organisatie van het vervolgproces om uiteindelijk te komen tot realisatie van de Structuurvisie.

– Private partijen en woningbouwcorporaties

De publieke partijen (de vijf overheden) zullen het gehele plan niet alleen realiseren, noch geheel ontwikkelen. Daarvoor zullen marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers, woningbouwcorporaties en particuliere bouwers noodzakelijk zijn. Deze zullen op een later moment worden gevraagd actief te participeren in de vervolgtrajecten. Hierbij zullen de overheden de regie behouden, en de private partijen zullen mede om die reden met name op deelplan- / op locatieniveau worden ingeschakeld.

Daarnaast vindt er vooruitlopend op vaststelling van de IGS een zogenaamde PPS-toetsing plaats. Hiermee wordt beoogd door het Kenniscentrum PPS te laten onderzoeken of en zo ja op welke wijze PPS-constructies een positieve bijdrage aan de verdere planontwikkeling c.q. planrealisatie van de gebiedsontwikkeling kunnen opleveren.

– Overige relevante partijen

Het is evident dat ten behoeve van het succesvol verder ontwikkelen en realiseren van de plannen met meer partijen dan de bovengenoemden overleg gevoerd dient te worden. Zo dient met het oog op werving van financiële impulsen aan regionale ontwikkeling overlegd te worden met het Rijk en de Regiovisie Groningen Assen. Ook zal worden onderzocht of middelen bij de Europese Unie zijn te verwerven.

9.1.2 Wet ruimtelijke ordening

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening stelt als eis aan (inter)gemeentelijke structuurvisies dat er ingegaan moet worden op de wijze waarop de gemeenteraden zich voorstellen de voorgenomen ontwikkeling te doen realiseren (artikel 2.1.1. nWro). In dit hoofdstuk wordt invulling gegeven aan deze eis. Hierbij is fasering een belangrijk punt. De commissie MER en de in deze visie samenwerkende partijen vinden het van belang dat de IGS gefaseerd kan worden uitgevoerd. Tevens dient aandacht besteed te worden aan het realiseren van binnendorpse mogelijkheden om de omvang van het aanwenden van nieuwe uitleg te beperken.

De raden hebben behoefte aan flexibiliteit in de uitvoering van de visie in stedenbouwkundig en financieel af te ronden eenheden. Een gefaseerde uitvoering is daarom van groot belang bij deze structuurvisie. De toekomst is immers moeilijk voorspelbaar en de verantwoordelijke publieke partijen willen zich niet bij voorbaat verplichten tot de gehele uitvoering van het plan. In deze paragraaf vindt u daarom diverse uitgangspunten voor het faseren van de verschillende planonderdelen.

9.1.3 Uitgangspunten bij het faseren

- Elke fase dient financieel en inhoudelijk zo veel mogelijk een afgeronde fase te kunnen vormen, zodat kan worden getemporeerd en afgerond als de bevolkings- en werkgelegenheidsontwikkeling of andere onvoorziene ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.
- Er wordt inhoudelijk gewerkt met drie fases.
Fase 1 = tot 2016
Fase 2 = tot 2021
Fase 3 = tot 2031 Deze fase kan later desgewenst worden gesplitst in meerdere fasen.
- Exploitatief worden de eerste twee fases samengevoegd tot een geheel. Deze fase dient, dus tot 2021, in principe sluitend te zijn met dien verstande dat op onderdelen, uitgegaan kan worden van bijdragen van derden ter dekking van een eventueel tekort dan wel bijstellen van de visie of naar een volgende fase verschuiven van het planonderdeel.
- Indien in de betreffende fase duidelijk wordt dat een deelproject bij gebrek aan dekking door derden niet kan worden uitgevoerd wordt het effect op de stedenbouwkundige samenhang besproken. Dat kan leiden tot bijstelling van de visie en of doorschuiven van een project naar een latere fase.
- Bij elke fase hoort een samenhangende investering in wonen, werken, landschap en ontsluiting.
- Het accent voor woningbouw wordt gelegd in de ontwikkeling op eerste twee fases. Drie redenen: Met name in Roden zijn achterstanden opgelopen. Een inhaalslag is wenselijk. Ten tweede is de praktijk dat de geplande capaciteit zelden overeenstemt met de gerealiseerde capaciteit. Per saldo zijn woningen, veelal als gevolg van procedurele oorzaken, altijd later klaar dan wordt gepland. Er is dus meer harde plancapaciteit in voorraad nodig om de planning te halen. Dit verklaart het lagere aantal geplande woningen in de laatste fase. Een derde reden is de noodzakelijke bescherming van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, hierna te noemen de WVG .

- Binnen 3 jaar na vaststelling van de IGS dienen voor de locaties die daarvoor in aanmerking komen bestemmingsplannen door de raden te zijn vastgesteld, teneinde de bescherming van de WVG te kunnen handhaven.
- De risico's op planvertraging op procedurele gronden nemen toe. Het is wenselijk om niet alle kaarten op één locatie te zetten. Er wordt voor gekozen meerdere kleinere korrels gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Al naar gelang bestemmingsplannen obstakelvrij zijn kan het tempo van realisatie worden gestuurd.
- Enig evenwicht in woningbouwproductie is gezocht tussen de beide gemeenten i.v.m. bijdragen aan bovenplanse kosten op de juiste momenten (verevening en politieke wenselijkheid) en mogelijkheden in de markt.
- De programma's: landschapsopgave, (hoofd) infra, zijn (ook financieel) gemeenschappelijke programma's. Er zit samenhang tussen deze programma's en de keuzes van ontwikkeling van de bouwlocaties.
- Binnendorpse inbreiding is vaak pas mogelijk als eerst in nieuwbouw geld wordt verdiend om binnendorps bouwen mogelijk te maken. In de fasering dient hier rekening mee te worden gehouden. In enkele gevallen is een koppeling tussen een nieuwbouwlocatie en een inbreidingslocatie aanwezig (ook financieel). In elke fase dient evenwicht te bestaan tussen binnendorps bouwen en bouwen in de nieuwe uitleg.
- De kwaliteitsambitie van de IGS is hoog. Realisatie van enkele planonderdelen is alleen mogelijk als substantiële bijdragen kunnen worden verworven van derden. Vooruitlopend op de vaststelling wordt hier stevig op ingezet. De fasering wordt op enkele belangrijke projecten hiervan afhankelijk gemaakt.
- Er dient perspectief te zijn op ontsluiting van woon- en werklocaties als deze in ontwikkeling worden genomen.
- De planuitvoering wordt gemonitord, zowel met betrekking tot de mobiliteit als de bouwopgave. Indien monitoring uitwijst dat versnelling dan wel vertraging in de uitvoering van de opgaven nodig is, zal bijstelling van de planning plaatsvinden.
- Waar nodig vinden voorinvesteringen plaats en worden niet vermijdbare (toekomstige) aantastingen waar mogelijk en nodig binnen het plangebied gecompenseerd.

Totale exploitatie		DEKKINGSMIDDELEN		
		<ul style="list-style-type: none"> - Provincies (bestaande bronnen) - Regiovisie - Rijk (diverse huidige en toekomstige bronnen, zoals ISV, RI S, FHS, Noordanis e.a.) - Gemeenten - E.U. (zoals: EFFRO) 		
saldo				
Gemeente Noordenveld				-17,23
Landschap	3,24-			
Werken	7,58-			
Transformeren	8,78			
Wonen	20,30			
Infrastructuur	2,63-			
Algemeen	15,30-			
saldo				
Gemeente Leek				-59,55
Landschap	4,72-			
Werken	11,57			
Transformeren	12,94-			
Wonen	14,57			
Infrastructuur	29,60-			
Algemeen	15,30-			
saldo				
TOTAAL		-76,78		

Tabel 1 (bedragen op contante waarde per 1-1-2009)

Basisexploitatie	
saldo	
Gemeente Noordenveld	
	-5,50
Landschap	0,53
Werken	7,58-
Transformeren	8,70-
Wonen	20,30
Infrastructuur	2,63-
Algemeen	7,34-
saldo	
Gemeente Leek	
	-5,50
Landschap	1,72
Werken	1,62-
Transformeren	3,32-
Wonen	14,57
Infrastructuur	6,06-
Algemeen	7,34-
saldo	
TOTAAL	
	-11,00

Tabel 2 (bedragen op contante waarde per 1-1-2009)

9.2.1 Algemeen

De ambitie van de vijf publieke partijen, zoals weergegeven in dit IGS is realisatie van het volledige, integrale plan. De structuurvisie is integraal doorgerekend met aannames van alle kosten, opbrengsten en fasering. Het uitgangspunt hierbij is dat er sprake is van een exploitatie die door de 5 samenwerkende overheidspartijen in uitvoering wordt genomen.

9.2.2 Gebiedsexploitatie

De IGS bestaat uit een aantal ontwikkelingsgebieden, waar woningbouw of bedrijventerreinen worden gerealiseerd, en daarnaast een investeringsprogramma van grootschalige ingrepen in de openbare ruimte waar geen directe opbrengsten uit grondverkoop tegenover staan, zoals de landschapsopgave en de hoofdinfrastructuur uit hoofdstuk 5 en 6.

Uit de integrale gebiedsexploitatie waarin zowel de gebiedsontwikkelingen als het investeringsprogramma zijn opgenomen blijkt dat het totale plan niet gedekt kan worden door de opbrengsten uit de gebiedsontwikkeling alleen, die binnen het plan worden gegenereerd. Subsidies en bijdragen door publieke partners en derden zijn nodig om alle ambities uit de structuurvisie te kunnen realiseren.

In tabel 1 wordt de totale exploitatie weergegeven van de IGS. Alle ambities van de visie zijn hierin opgenomen. De verschillende projecten zijn per thema en per gemeente gegroepeerd en gesaldeerd. In de tabel zijn onder het gemeentelijk saldo de deelsaldi per onderdeel opgenomen.

Bij een totale planomzet van € 460 miljoen leidt dit tot de positieve en negatieve saldi zoals hieronder weergegeven.

Het saldo van € 76,78 miljoen (negatief) wordt gedekt door middel van een brede inspanningsverplichting van de 5 deelnemende publieke partijen om dit bedrag op tafel te krijgen voor de volgende projecten:
Bijdrage afhankelijke projecten

- De volledige publiekrechtelijke verwerving en uitvoering van het Landgoed Terheijl (een realisatie mede door particuliere eigenaren van het landgoed is op grond van de basisexploitatie mogelijk).
- De aanleg van de 2e fase van de hoofdinfrastructuur (de eerste fase kan met bijdragen van de beide provincies worden gerealiseerd).
- Uitkopen van bedrijven langs de Munnikevaart bij Oostwold t.b.v. landschap Oostwold.
- Revitalisering Diepswal en Oldebert, bedrijventerreinen in Leek.
- Industripark Leek actief transformeren naar woningbouw.
- Het realiseren van een vaart door het centrum van Zevenhuizen.
- Het realiseren van water in het centrum van Leek.

Deze projecten zullen gerealiseerd worden als de dekking voor de tekorten gevonden is (zie rechterkant van bovenstaande tabel).

9.2.3 Basisexploitatie

Zonder de bijdrageafhankelijke projecten ziet de exploitatie van de IGS er in samengevatte vorm als volgt uit. Zie tabel 2.

Het saldo is minder negatief. Het resterende negatieve saldo van € 11 miljoen op contante waarde (01-01-2009), wordt gedekt door middel van de eerder genoemde brede inspanningsverplichting van de 5 deelnemende publieke partijen om dit bedrag op tafel te krijgen.

9.2.4 Risicoanalyse

Er is een risicoanalyse en -beoordeling uitgevoerd op basis van een gevoeligheidsanalyse. Op basis van de totale gebiedsexploitatie opgenomen investering van circa € 460 miljoen is met 80% zekerheid te stellen dat de afwijking in het exploitatieresultaat niet groter zal zijn dan 4,5%. Hoofdmaatregel welke al genomen is om de totale risico's af te dekken, is het bijdrageafhankelijk maken van eerder genoemde grotere investeringen.

Gezien het planstadium is sprake van een relatief laag risicoprofiel. Onverlet deze constatering worden beheersmaatregelen uitgevoerd en verankerd in een, tussen de bij de gebiedsontwikkeling betrokken overheidspartijen, te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

9.2.5 Kostenverhaal

Op de te ontwikkelen locaties hebben de publieke partijen in meer of mindere mate gronden in eigendom verkregen en kunnen de aan de grondexploitatie toegerekende kosten worden gedekt door middel van grondverkoop van kavels voor vooral woningbouw aan particulieren en/ of andere private partijen. Wanneer er actief grondbeleid wordt gevoerd en de publieke grondposities verder versterkt worden, kan op deze wijze maximaal kosten van de gebiedsontwikkeling worden gedekt en regie worden gevoerd door de publieke partijen. Dit sluit aan bij het gekozen uitgangspunt bij de gebiedsexploitatie.

Voor zover er op locaties geen of geen volledig gemeentelijk grondeigendom kan worden of wordt verkregen, kunnen particulieren eventueel zelf delen van de ontwikkelingen realiseren. Een deel van de opbrengsten komt dan terecht bij deze particuliere exploitanten.

Aangezien de publieke partijen in veel gevallen dan wel voor een deel van de kosten blijven staan, zal er moeten worden overgegaan tot kostenverhaal op deze particuliere exploitanten.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet kent een afdeling 6.4 regelende de grondexploitatie (in de praktijk aangeduid als de Grondexploitatiewet). Hiermee hebben gemeenten een instrument in handen om haar regierol en de positie op de grondmarkt te verstevigen. De wet beoogt een goede regeling van het kostenverhaal. Er is een privaatrechterlijk spoor via het sluiten van anterieure

overeenkomsten en een publiekrechtelijk spoor via het vaststellen van een exploitatieplan (art 6.12, Wro) en het in overeenstemming hiermee sluiten van posterieure overeenkomsten.

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet. (art. 6.13, lid 6, Wro).

Bovenplanse kosten voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan worden in de exploitatieopzet opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen (art. 6.13, lid 7, Wro). Dit geldt ook voor zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen in de overeenkomst bepalingen worden opgenomen betreffende financiële bijdragen aan de grondexploitatie evenals op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen (art 6.24, lid 1, Wro).

Voorliggende ontwerp-IGS Leek-Roden is de basis voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen.

In de hierna volgende tabel is opgenomen dat de gemeente binnen de tijdshorizon van de structuurvisie mede op grond van een grondexploitatie wenst te realiseren: (De nummering is ontleend aan de visiekaart:)

BK	Bestaande kernen
G	Geplande uitbreidingen
C	Centrum Leek, incl. transformatie
C	Centrum Roden, incl. transformatie
Lw	Landelijk wonen
S	Ontw.geb. Station Leek
W1	Tolbertervaart-West
W2	Leek-Terheijl
W3	Nieuw Nieuw Roden
W4	Roden-Zuid
W5	Zevenhuizen
W6	Nietap
W7	Oostwold
Ww	Wonen/Werken Nieuw Nieuw Roden
Ww	Wonen/Werken Zevenhuizen
Wg1	Technologiepark Roden
Wg2	Woon/Werk Tolbertervaart
Wg3	Leeksterveld fase 1 en 2
Wg4	Leeksterveld fase 3

tabel A: (ontwikkel)locaties

Deze locaties leveren vanuit de grondexploitatie een bijdrage (geheel of gedeeltelijk) aan de in de onderstaande tabel B genoemde landschappelijke en infrastructurele gebiedsontwikkelingen:

L1	Nienoord
L1	Mensinghe
L2	Terheijl
L2	Roden-Oost
L3	Landschapspark/Randpark
L4	Natuurontwikkeling, bos (Esweg Roden)
L5	Natuurontwikkeling, natte natuur (Peizerdiep)
L6	Wijkengebied
L7	Steenbergerveld
L8	Zevenhuizen
L9	Roderesch
L10	Roden-Noord/Leekstermeer
L11	Houtsingellandschap
L12	Buitenplaats Oostwold
XX	Oeverontwikkeling
I	Hoofdinfra
II	Hoofdverbinding recreatief naar buitengebied
III	HOV
IV	Lokale infra Roden
V	Lokale infra Leek
VI	Water in Leek
VII	Vaart Zevenhuizen

tabel B: investeringsprogramma

In tabel C (Basis Kostenverhaalsmatrix, pag. 142–143) is opgenomen welke locaties uit tabel A zullen moeten bijdragen aan de investeringen uit tabel B. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen:

- Binnenplanse verevening (BinP): De kosten van de genoemde landschappelijke en infrastructurele ontwikkelingen (L1 t/m VII) maken geheel of gedeeltelijk integraal onderdeel uit van de kosten het bijbehorende genoemde exploitatiegebied (BK t/m Wg4).
- Bovenwijkse voorzieningen (BWV): de kosten voor deze landschappelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen kunnen aan de ontwikkelingsgebieden worden toegerekend op basis van de 3 criteria uit de Grondexploitatiewet zijnde: profijt toerekenbaarheid, proportionaliteit. De kosten kunnen dan verhaald worden voor zover de exploitatie het kan dragen.
- Een fondsbijdrage, ruimtelijke ontwikkelingen (RO): Bepaalde landschappelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen kunnen gekwalificeerd worden als ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Wro. In tabel C is aangegeven om welke ingrepen het gaat. Een bijdrage aan een dergelijk fonds ter dekking van deze investeringen is alleen privaatrechtelijk overeen te komen.

- Fondsbijdrage, bovenplanse verevening (BovV): Om de exploitatieresultaten van bepaalde exploitaties met elkaar te kunnen verevenen, kunnen positieve exploitatieresultaten dienen ter dekking van niet-rendabele plannen, voorwaarde is dan wel dat er een relatie bestaat tussen deze plannen.

Tabel C (pag.142–143) geeft in globale zin weer welke investeringen worden toegerekend als Binnenplanse verevening, Bovenwijkse Voorziening en Ruimtelijke Ontwikkeling aan de ontwikkellocaties. Ook is er een eerste verband gelegd tussen de locaties welke met elkaar bovenplans verevend zullen moeten gaan worden. Voor beide gemeenten geldt hierbij het volgende:

De bovenplanse verevening tussen de verschillende locaties vindt plaats vanuit de relaties die de locaties met elkaar hebben. Inbreidingslocaties voor woningbouw kunnen niet gerealiseerd worden indien revenuen vanuit uitbreidingslocaties hiervoor niet beschikbaar worden gesteld. Daarnaast is ook de programmering van inbreidingslocaties complementair aan die van uitbreidingslocaties. Voor de realisatie van het totale kwalitatieve woningbouwprogramma zijn zowel uit- als inbreidingslocaties noodzakelijk. Vervolgens zal hieraan gekoppeld vanuit werkgelegenheidsoptiek voldoende aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin van bedrijventerreinen moeten zijn. Er bestaat hiermee een onlosmakelijke relatie tussen wonen en werken.

In een nog op te stellen beleidsnota Bovenwijkse voorzieningen dan wel het nog op te stellen uitvoeringsprogramma zal meer specifiek en nader gemotiveerd worden bepaald welke relaties er gelegd kunnen worden en hoe hoog bepaalde bijdragen uit de gebiedsexploitaties (BK t/m Wg4) aan het investeringsprogramma (L1 t/m VII) zouden moeten zijn.

Uit tabel C blijkt dat navolgende landschappelijke ontwikkelingen grondexploitatief bijzondere positie innemen:

- L4 Esweg Roden
- L6 Wijkengebied

De kosten van de ontwikkeling van deze gebieden worden exploitatief binnenplans verevend, omdat binnen deze gebieden grondopbrengsten van woningbouw de investeringskosten dekken.'

tabel C: Kostenverhaalsmatrix

Kostenverhaalsmatrix		BK	G	C
IGS Leek/Roden	Exploitatie/Raming	Bestaande kernen	Geplande uitbreidingen	Centrum Leek, incl transformatie
Exploitaties			Oostindie-Leek Nieuw Roden Centrum Roderfeld IV	Transformatie Campuszone Leek Transformatie Industriepark Transformatie Sportpark Leek Centrum Leek Binnendorps
L1	Nienoord		BWV	BWV
L1	Mensinghe		BWV	X
L2	Terheijl	Landgoed Terheijl	BWV	BWV
L2	Roden-oost	Landschap Roden Oost	BWV	X
L3	Landschapspark/Randpark	div exploitaties	BWV	BWV
L4	Natuurontwikkeling, bos (Esweg Roden)	Steenbergerveld Landschap	X	X
L5	Natuurontwikkeling, natte natuur, (Peizerdiep)		BWV	X
L6	Wijkengebied	Wijkengebied Wonen	X	X
L7	Steenbergerveld	Steenbergerveld Landschap	BWV	X
L8	Zevenhuizen	Zevenhuizen landschap	BWV	BWV
L9	Roderesch	Roderesch Landschap	BWV	X
L10	Roden-noord/Leekstermeer	Leekstermeergebied	RO	RO
L11	Houtsingellandschap	Tolbertervaart West - Landschap	BWV	BWV
L12	Buitenplaats Oostwold	Oostwold Landschap	BWV	X
XX	Oeverontwikkeling	Oeverontwikkeling	RO	RO
I	Hoofdinfra	Hoofdinfra	BWV	BWV
II	Hoofdverbinding recreatief naar Buitengebied		BWV	BWV
III	HOV	OV-infrastructuur	BWV	BWV
IV	Lokale infra Roden	Lokale infra Roden	BWV	X
V	Lokale infra leek	Lokale infra Leek	BWV	BWV
VI	Water in Leek	Leekster hoofddiep	BWV	RO
VII	Vaart Zevenhuizen	Vaart Zevenhuizen	BWV	RO
Verevening		Fonds verevening wonen en werken in Leek Fonds verevening wonen en werken in Roden		BovV

Verklaring van afkortingen

- X kosten niet te verhalen op bedoelde ontwikkellocatie
- BWV Investering is aan te merken als bovenwijkse voorziening ten aanzien van deze ontwikkellocatie
- RO Investering is aan te merken als ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van deze ontwikkellocatie
- BovV Bovenplanse verevening

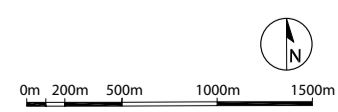
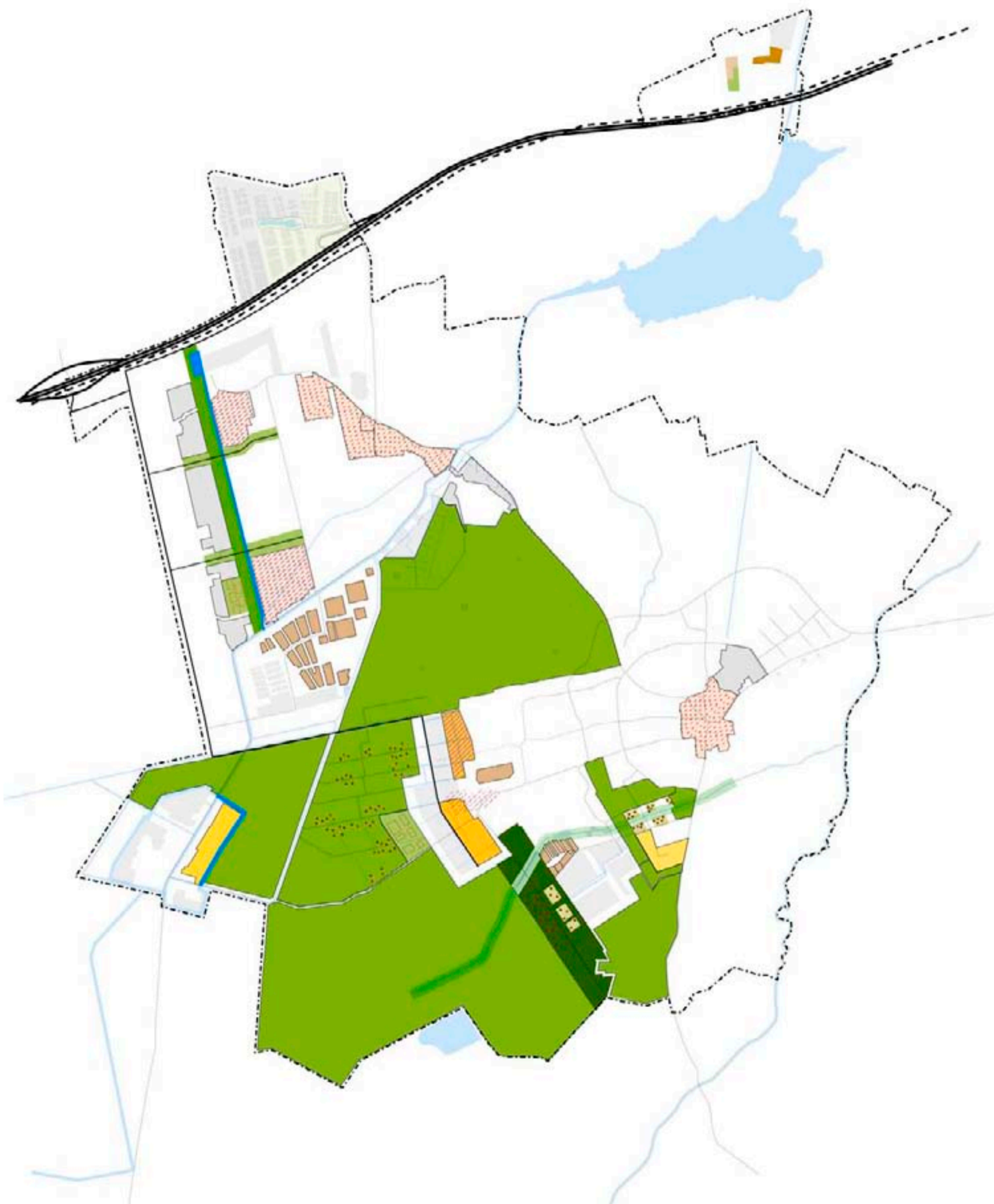
Kostenverhaalsmatrix		W6	W7	Ww
IGS Leek/Roden	Exploitatie/Raming	Nietap	Oostwold	Wonen/Werken Nieuw Nieuw-Roden
Exploitaties		Nietap Wonen	Oostwold Wonen	
L1	Nienoord		BWV	BWV
L1	Mensinghe		BWV	BWV
L2	Terheijl	Landgoed Terheijl	BWV	X
L2	Roden-oost	Landschap Roden Oost	BWV	X
L3	Landschapspark/Randpark	div exploitaties	BWV	X
L4	Natuurontwikkeling, bos (Esweg Roden)	Steenbergerveld Landschap	X	X
L5	Natuurontwikkeling, natte natuur, (Peizerdiep)		BWV	X
L6	Wijkengebied	Wijkengebied Wonen	X	X
L7	Steenbergerveld	Steenbergerveld Landschap	X	X
L8	Zevenhuizen	Zevenhuizen landschap	X	X
L9	Roderesch	Roderesch Landschap	BWV	X
L10	Roden-noord/Leekstermeer	Leekstermeergebied	RO	RO
L11	Houtsingellandschap	Tolbertervaart West - Landschap	X	X
L12	Buitenplaats Oostwold	Oostwold Landschap	X	BinP
XX	Oeverontwikkeling	Oeverontwikkeling	RO	RO
I	Hoofdinfra	Hoofdinfra	BWV	BWV
II	Hoofdverbinding recreatief naar Buitengebied		BWV	BWV
III	HOV	OV-infrastructuur	BWV	BWV
IV	Lokale infra Roden	Lokale infra Roden	BWV	X
V	Lokale infra leek	Lokale infra Leek	X	BWV
VI	Water in Leek	Leekster hoofddiep	BWV	RO
VII	Vaart Zevenhuizen	Vaart Zevenhuizen	RO	RO
Verevening		Fonds verevening wonen en werken in Leek Fonds verevening wonen en werken in Roden		BovV

Verklaring van afkortingen

- X kosten niet te verhalen op bedoelde ontwikkellocatie
- BWV Investering is aan te merken als bovenwijkse voorziening ten aanzien van deze ontwikkellocatie
- RO Investering is aan te merken als ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van deze ontwikkellocatie
- BovV Bovenplanse verevening

C	Lw	S	W1	W2	W3	W4	W5
Centrum Roden, incl transformatie	Landelijk Wonen	Ontw.geb. Station Leek	Tolbertervaart-west	Leek-Terheijl	Nieuw Nieuw Roden	Roden-zuid	Zevenhuizen
Transformatie Roden Centrum/Bitseveld Roden Binnendorps	Tolbert Wonen		Tolbertervaart-west-Wonen	78,5% Nv, 21,5% Leek Leek Terheijl wonen	Nieuw-Roden Wonen	Roden Zuid Wonen	Zevenhuizen Wonen
BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV
BWV	X	X	X	BWV	BWV	BWV	X
BWV	BWV	X	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV
BWV	X	X	X	BWV	BWV	BWV	X
BWV	BWV	BWV	BinP	BWV	BinP	BinP	BWV
X	X	X	X	X	X	X	X
BWV	X	X	X	BWV	BWV	BWV	X
X	X	X	X	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X	BWV	BWV	BWV
X	X	X	BWV	BWV	BWV	X	BinP/BWV
BWV	X	X	X	BWV	BWV	BWV	X
RO	RO	RO	RO	RO	RO	RO	RO
X	BWV	BWV	BinP	BWV	X	X	BWV
X	X	X	X	X	X	X	X
RO	RO	RO	RO	RO	RO	BinP	RO
BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV
BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV
BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV	BWV
BWV	X	X	X	BWV	BWV	BWV	X
X	BWV	BWV	BWV	BWV	X	X	BWV
RO	RO	RO	BWV	BWV	RO	RO	RO
RO	RO	RO	RO	RO	RO	RO	BWV
BovV	BovV	BovV	BovV	BovV BovV	BovV	BovV	

Ww	Wg1	Wg2	Wg3	Wg4
Wonen/Werken Zevenhuizen	Technologiepark Roden	Woon/werk Tolbertervaart	Leeksterveld fase 1 en 2	Leeksterveld fase 3
	Werken in het Brinkdorp	Diepswal en Oldebert Werken	Reeds gerealiseerd	Leeksterveld
BWV	X	X	X	X
X	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
X	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
X	X	X	X	X
X	X	X	X	X
X	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
X	X	X	X	X
RO	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
X	X	X	X	X
RO	X	X	X	X
	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
X	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
	X	X	X	X
RO	X	X	X	X
BWV	X	X	X	X
BovV	BovV	BovV	BovV	



Algemeen

De in paragraaf 9.1.3 genoemde uitgangspunten voor het faseren in fase 1 t/m 3 zijn vervolgens in navolgende stappen/onderwerpen concreet vertaald. Nadrukkelijk wordt hierbij opgemerkt dat de nu opgenomen fasering als startdocument dient te worden gehanteerd en periodiek dient te worden herzien. Frequente herijking is noodzakelijk om daarmee de sturing van het gehele proces te optimaliseren.

Kansen en (on)mogelijkheden die zich bij projecten voordoen, marktontwikkelingen, dekkingsmogelijkheden, nieuwe inzichten en politieke wensen worden meegewogen bij de bijstelling van de fasering. Kansrijke projecten kunnen hierdoor naar voren worden gehaald en kansarme of risicovolle projecten naar achteren.

FASE 1

Programma wonen

Gemeente Leek

- Zevenhuizen Oost
- Oostwold fase 1
- Oostindie
- Tolbertervaart planvoorbereiding
- Eerste fase centrum-dorps bouwen

Gemeente Noordenveld

- Roden Zuid fase 1
- Nieuw Nieuw-Roden fase 1
- Nieuw Nieuw-Roden wonen en werken (helft)
- Binnendorps Roden/Nieuw-Roden
- Nietap, fase 1 planuitwerking onderdelen. Plannen afstemmen met Leek.
- Roderveld 4 (2010)
- Kop Vijfde Verloting, het Carré (in uitvoering)
- Vrijmaken oude Bitseveld en planontwikkeling centrum-dorps wonen

Programma infrastructuur

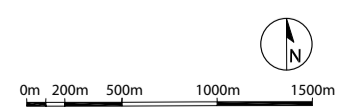
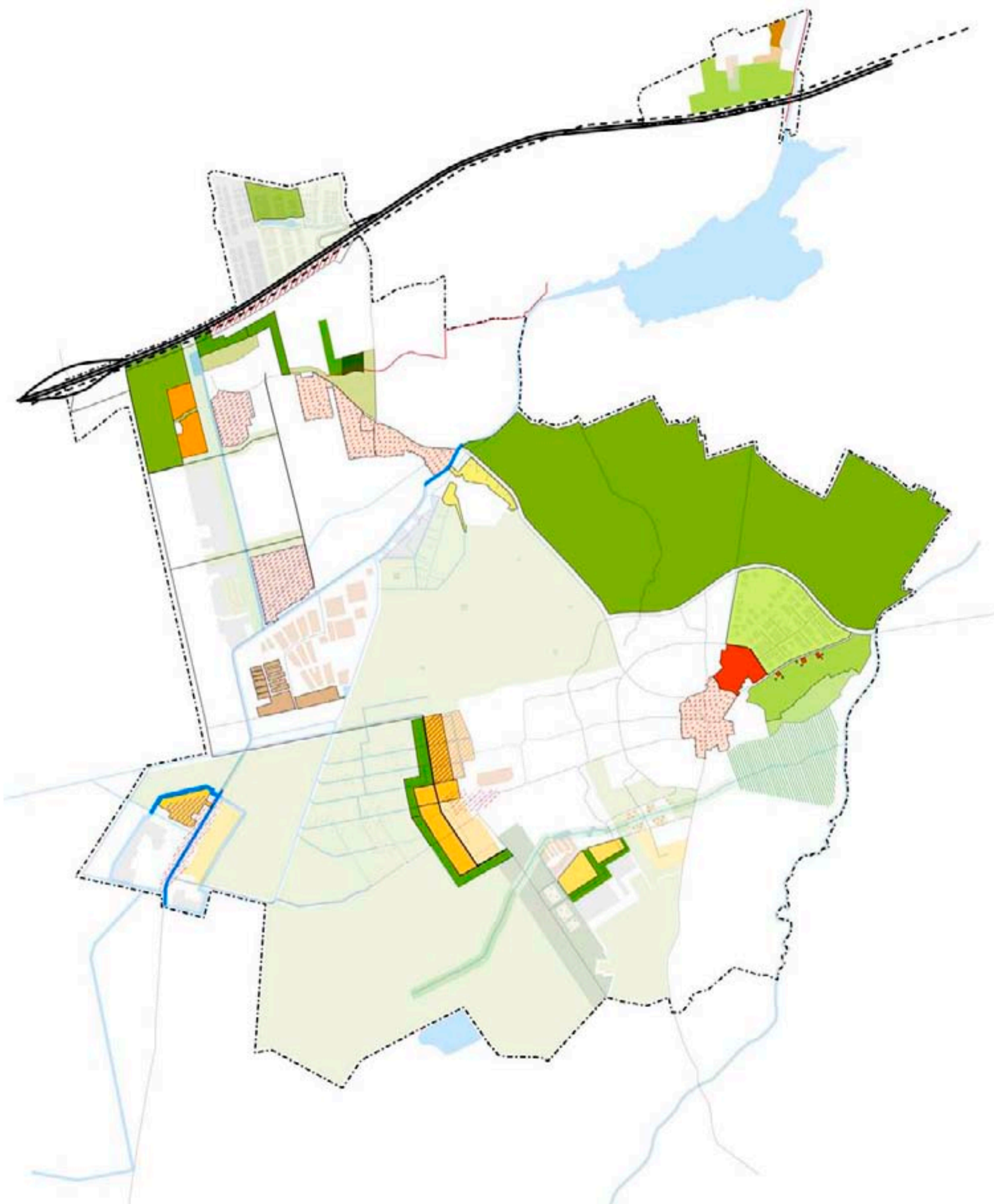
- Westelijke ontsluiting Leek, wijkenweg tot nieuwbouw in Nieuw Nieuw-Roden
- Aanleg parallelweg Zuidkant A7 met herkomsttransferium Leek
- Vrije busbaan Peize - Transferium Hoogkerk
- Vrije busbaan (langs snelweg) Leek-Transferium Hoogkerk
- Verkeersluw groene long tussen Leek en Roden.
- Waar nodig aanpassen onderliggende infrastructuur
- OV as Leek

Programma landschapsopgaven/recreatie en water

- Ontwikkelplan verdubbeling landgoed Terheijl, kwaliteitsverbetering huidig landgoed.
- Ontwikkeling wijkengebied.
- Aanleg randpark Tolbertervaart, aanleg begraafplaats en verplaatsing sportcomplex als voorinvestering en koppelen vaart aan Leekster Hoofddiep (voorinvesteringen). Gerelateerd aan binnendorps bouwen bij Tolbert.
- Invulling landschapsopgave Steenbergerveld (natuurlijker "Loop" en zuid-oost)
- Landschappelijk wonen, versterken loop, en recreëren in Roden Zuid (gebied tussen Noorderkroon en Sporthal).
- Voorinvestering landschappelijke structuren in Roden Zuid en de es van Roderesch.
- Landschapsversterking Zevenhuizen-Oost en gebied tussen Leek en Zevenhuizen.

Programma werken

- Uitwerking stedenbouwkundig plan en herziening bestemmingsplan bedrijventerrein Bitseveld "Branding op kwaliteit". Start met uitvoering waar zich kansen voordoen en inaspaar zijn
- Kwaliteitsversterking Oldebert en Diepswal (verplaatsing bedrijven, wonen en werken, en aanbrengen structuur). Voortdurend proces tot 2030.



FASE 2

Programma wonen

Gemeente Leek

- Oostindie afronden
- Tolbertervaart West fase 1
- Oostwold fase 2
- Zevenhuizen fase 2 noord
- Binnendorps Leek fase 2
- Toevoeging centrum Leek als onderdeel van centrumplan

Gemeente Noordenveld

- Roden-Zuid fase 2
- Nietap
- Nieuw Nieuw-Roden fase 3 en afmaken fase 2
- Aanleg oude Bitseveld als woonlocatie centrum-dorps wonen, uitvoering fase 1

Programma infrastructuur

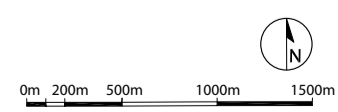
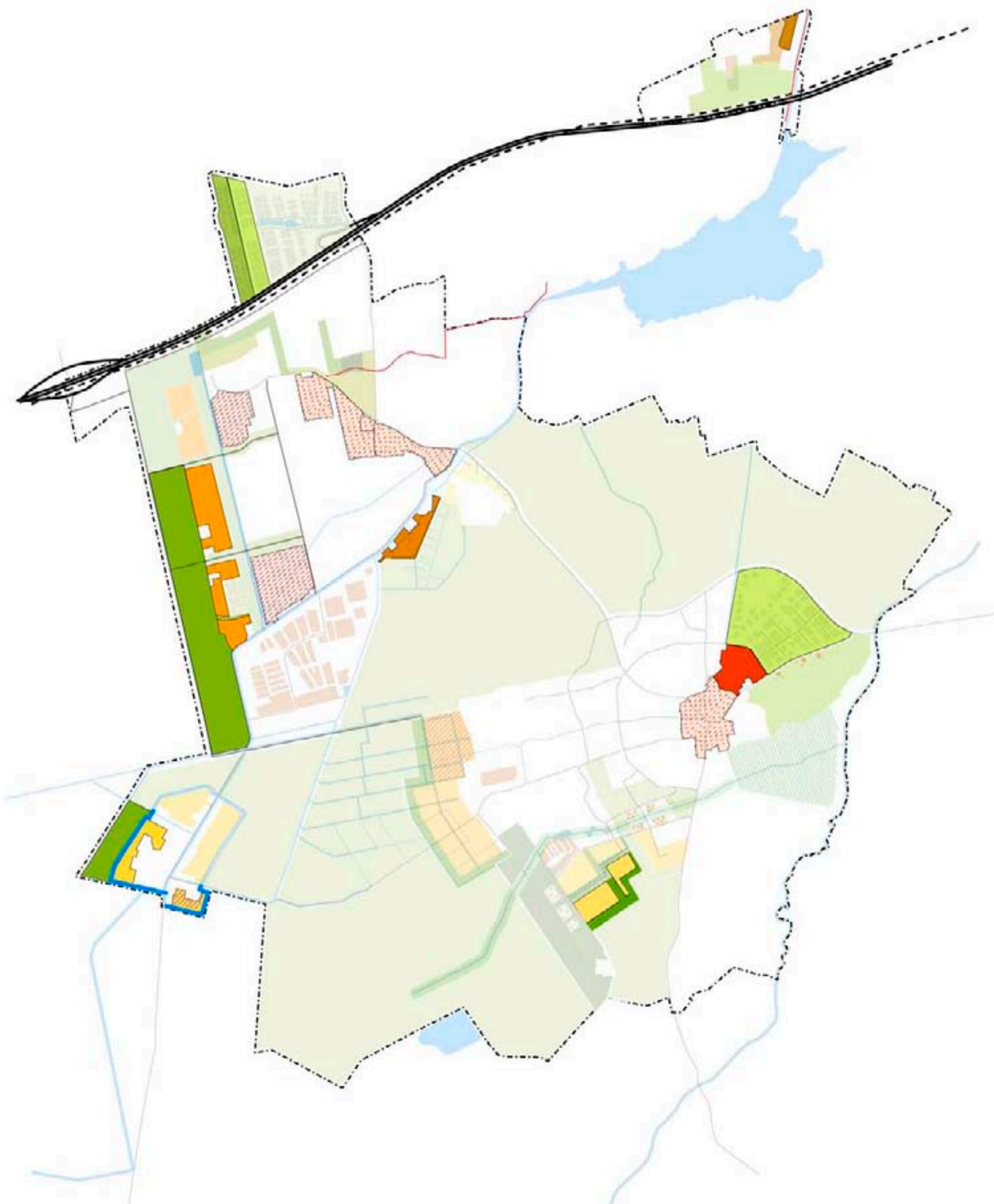
- Verwijderen bak en aanleg brug, of verdiepen viaduct (bij bijdragen derden)
- Reconstructie centrum Zevenhuizen met open maken vaart en verhogen gebiedskwaliteit
- Verkeersluw maken Auwemalaan
- Aanleg station Leek met toeleiding en herkomsttransferium
- Verplaatsing busstation Roden en aanleg OV as en herkomsttransferium
- Vrije busbaan Auwemalaan tot knooppunt herkomsttransferium Leek

Programma landschapsopgaven/recreatie en water

- Landschapsinvesteringen in gehele gebied EHS aan de oostzijde plangebied (Roden Noord, Nietap, naar A7). Het rechteroor om het gebied.
- Ontwikkelplan Roden-Oost als landschapsopgave (inpassing van de golfbaan, verbreding en investering in de EHS, aanleg recreatieve verbindingen).
- Saneren bedrijvenlocatie aan A7 Oostwold en uitvoeren landschapsopgave.
- Creëren uitloopgebied ten westen van de nieuwe woonwijk Tolbertervaart tot aan de westelijke ontsluiting

Programma werken

- Vervolg reconstructies Oldebert, Diepswal, Bitseveld en sanering Oostwold
- Aanleg fase 2 Leeksterveld
- Programma centrumversterking Leek
- Reconstructie centrum met terugbrengen Leekster Hoofddiep door het centrum en vergroten verblijfskwaliteit/herontwikkeling winkelgebieden (uitvoering in deze fase afhankelijk bijdragen derden).
- Aanleg van centrumring ontsluiting met parkeren (indien bijdragen derden).



FASE 3

Programma wonen

Gemeente Leek

- Tolbertervaart West tweede en derde fase
- Binnendorps Leek
- Zevenhuizen west
- Oostwold
- Zevenhuizen Zuid-Oost

Gemeente Noorderveld

- Leek-Terheijl
- Roden Zuid fase 3
- Afronden oude Bitseveld centrum-dorps wonen

Programma infrastructuur

- Vertrammen spoorlijn Leek Groningen.
- Rondje OV met HOV bus
- Aanpassing bestaande infrastructuur

Programma landschapsopgaven/recreatie en water

- Afmaken wat in vorige fases in gang is gezet.
- Aanleggen fietspad ten noorden Leekstermeer fase 2
- Landschapsversterking Westzijde Zevenhuizen

Programma werken

- Aanleg fase 3 Leeksterveld
- Afronding revitalisering en reconstructies c.a.