



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:

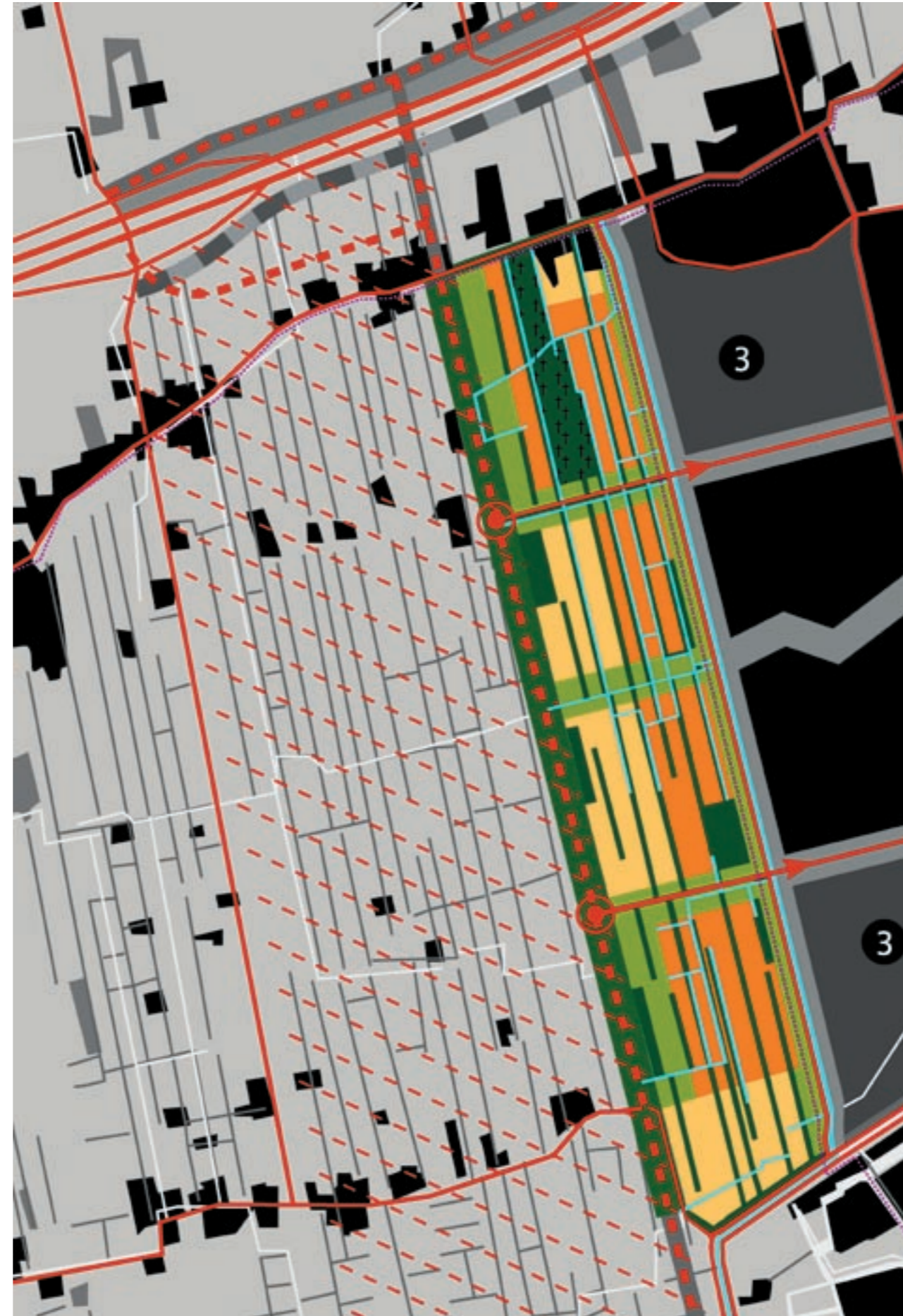
Tolbertervaart heeft volgens het SMB een cultuurhistorische en landschappelijke betekenis, onder andere door dubbele lintbebouwing van Tolbert en de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Het gebied heeft de status van een Belvédèregebied. Dit betekent dat bij verstedelijking de cultuurhistorische 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
- golfsbaan
- combinatie onderwijs-sport
- landmarklocatie

- landschappelijke structuur
- landschappelijke inpassing hoofdinfrastructuur
- landschappelijke drager
- sport
- combinatie sport-wonen-park-maatschappelijke funtie
- nieuw landgoed
- bestaand landgoed
- water

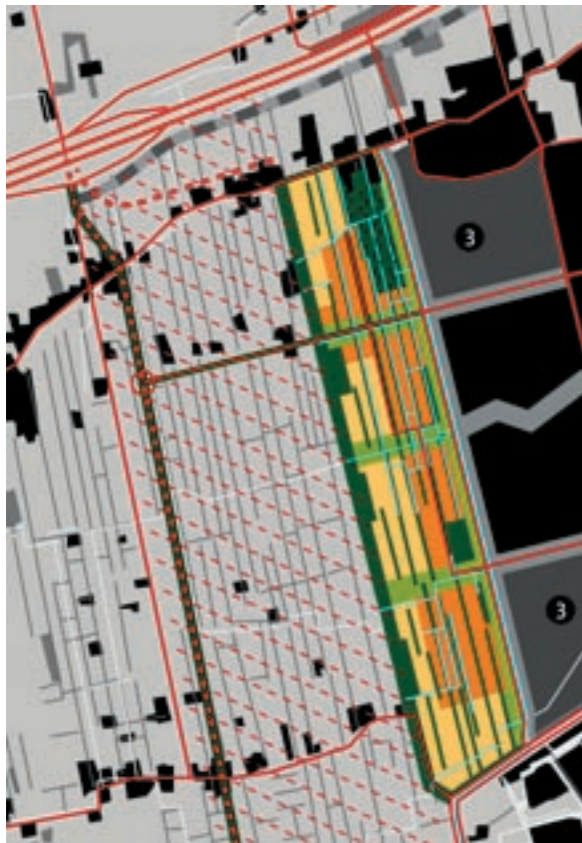
- centrumdorps wonen
- dorps wonen
- landelijk dorps wonen
- functiewisselingsgebied
- revitaliseringslocatie
- woon/werk-locatie
- bedrijvigheid
- bedrijvigheid gepland
- begraafplaats
- bestaande bebouwing

N aangrenzende projectgebieden

0 200 m 1000 m

7.1 TOLBERTERVAART

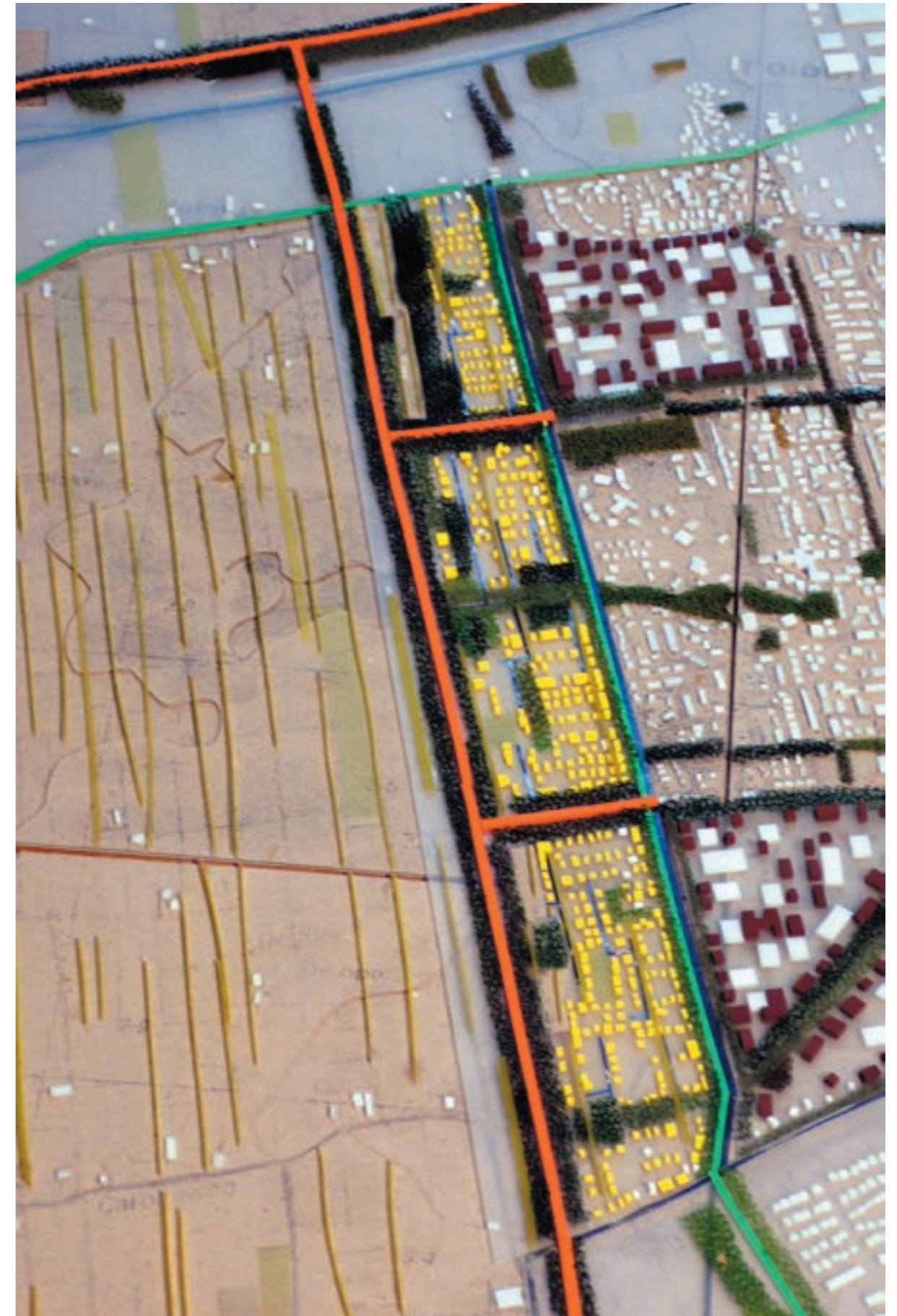
- Ambitie:** Gebruiken van het houtsingellandschap als drager voor het ontwerp van een nieuw woongebied: wonen aan de houtsingels. Maken van een verbeterde relatie tussen Leek en het houtsingelgebied door de belangrijkste oost-west routes in Leek voor het langzaam verkeer door te zetten tot aan het houtsingellandschap. 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:** In 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 doorstroombaan 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 ICS 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:

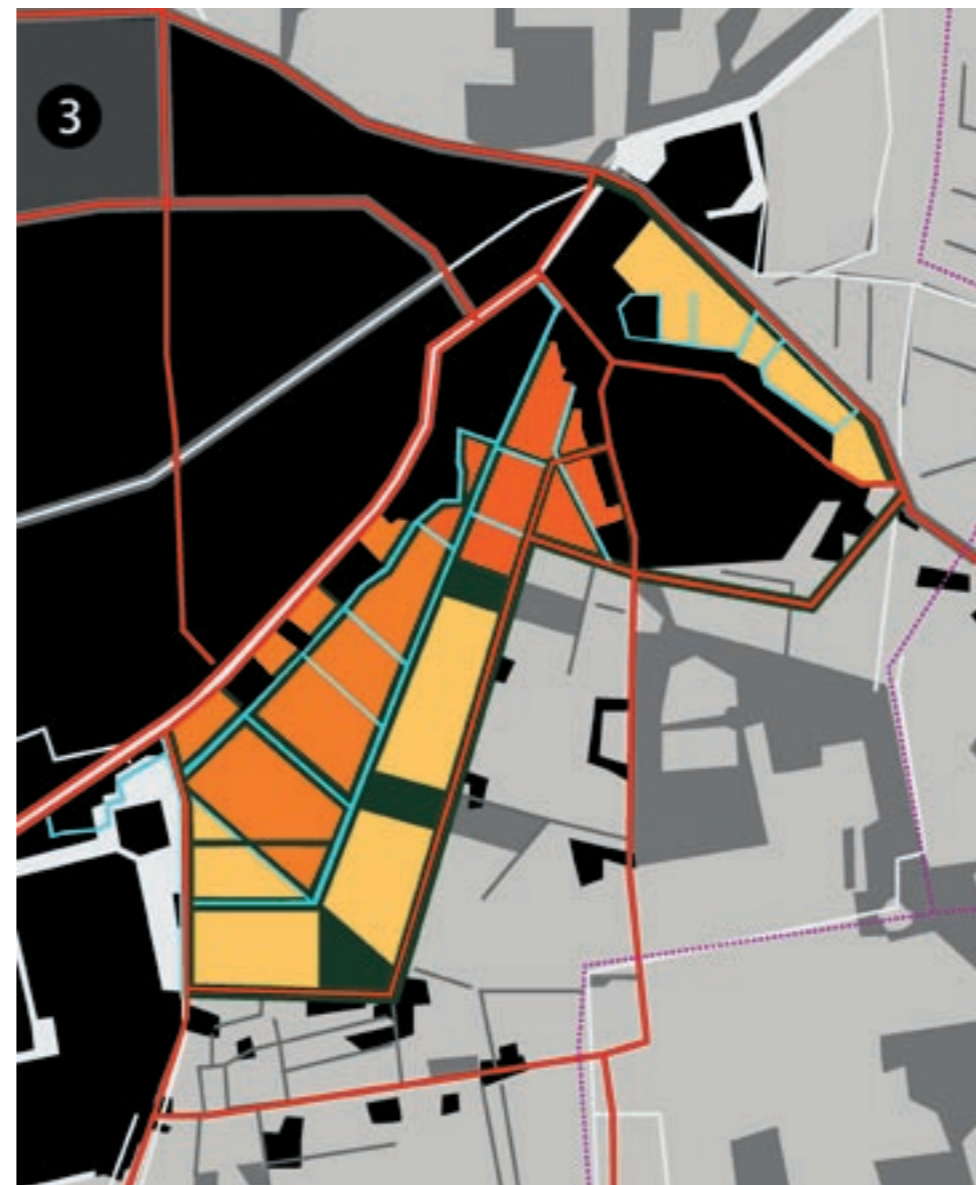
In het SMB is het gebied opgedeeld in twee deelgebieden: 'Oksel' bij Nietap en Nietap Oost. Volgens het SMB kent het deelgebied 'Oksel' vooral een aantal landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals het landschappelijke zicht en de aanwezigheid van de es (Baggelveld). Ook het feit dat hier vroeger 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 Leeksterhoofddeep 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 behoudt 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).

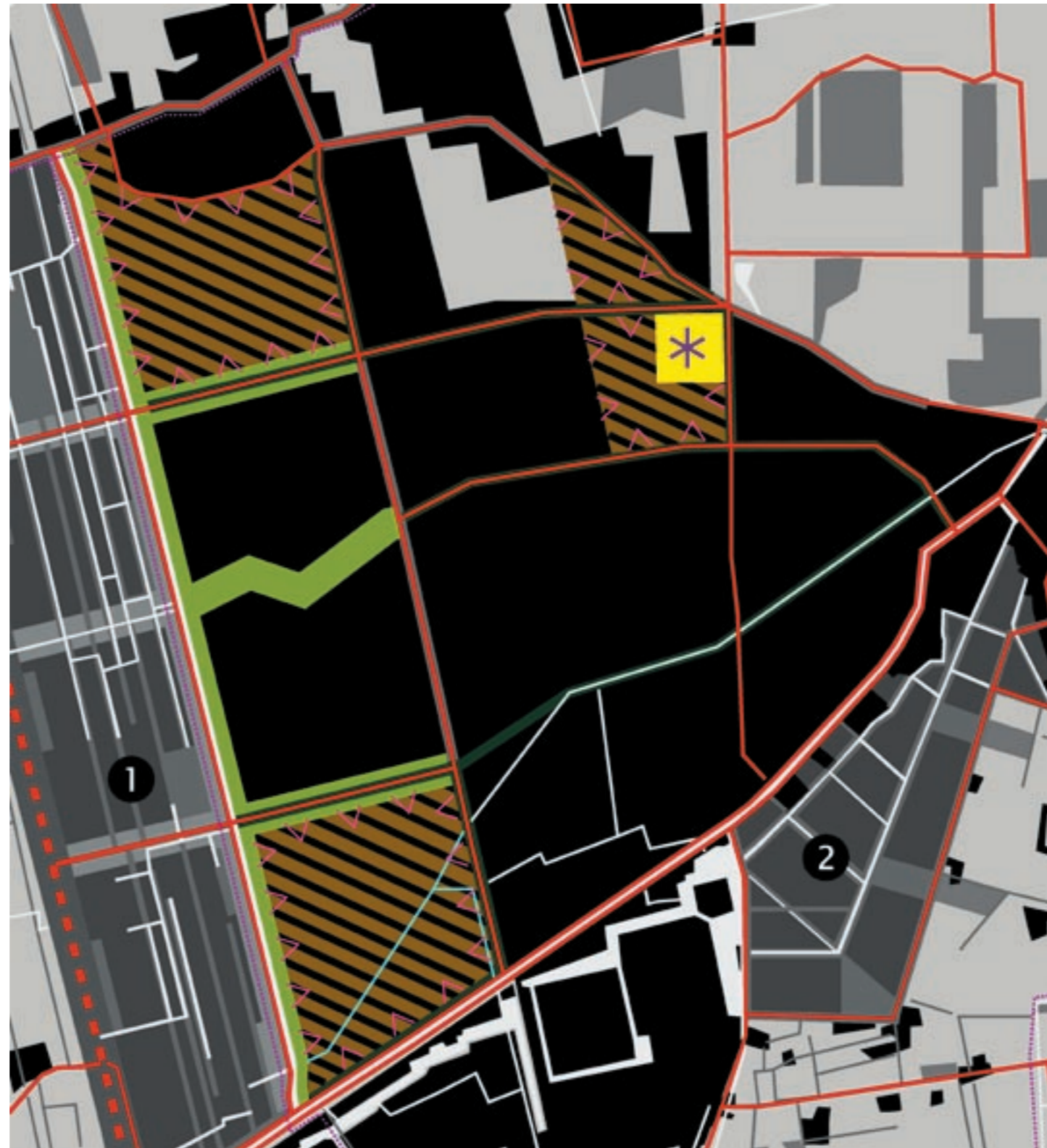
Extra aandacht: Het oorspronkelijk opgenomen deelgebied Nietap-Oost is niet als substantiële woningbouwlocatie in het IGS opgenomen, wel als landschapsopgave. De mogelijkheden om de af te waardenen N372 een dorps karakter te geven, dient nader te worden onderzocht. De ontwikkelingsmogelijkheden ten zuiden 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



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.



- 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 functie
 - 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

7.3 FUNCTIEWISSELING / REVITALISERING KERN LEEK

Illustratie: mogelijke verstedelijkingsvorm 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.



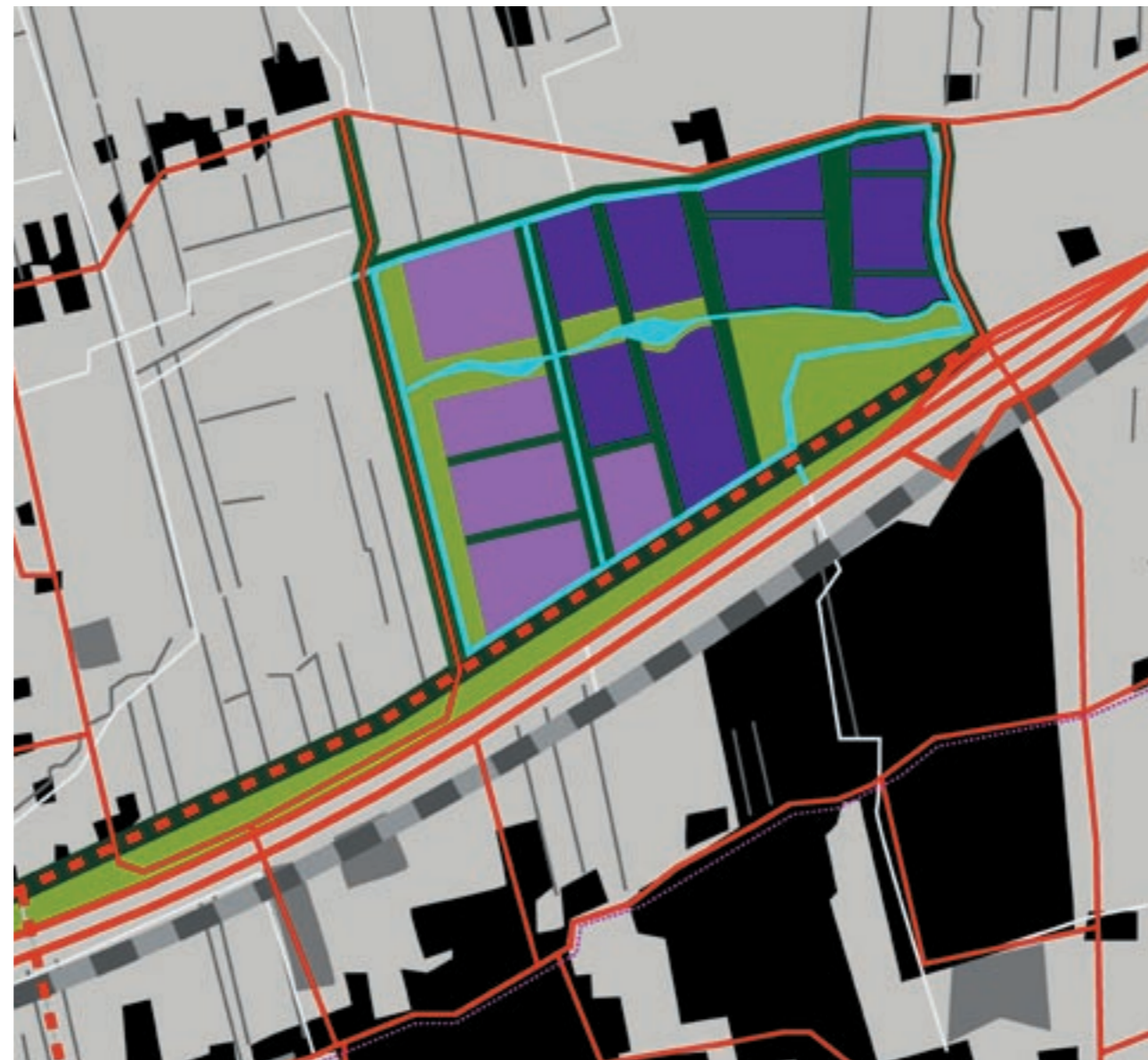
Relatie SMB:

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.



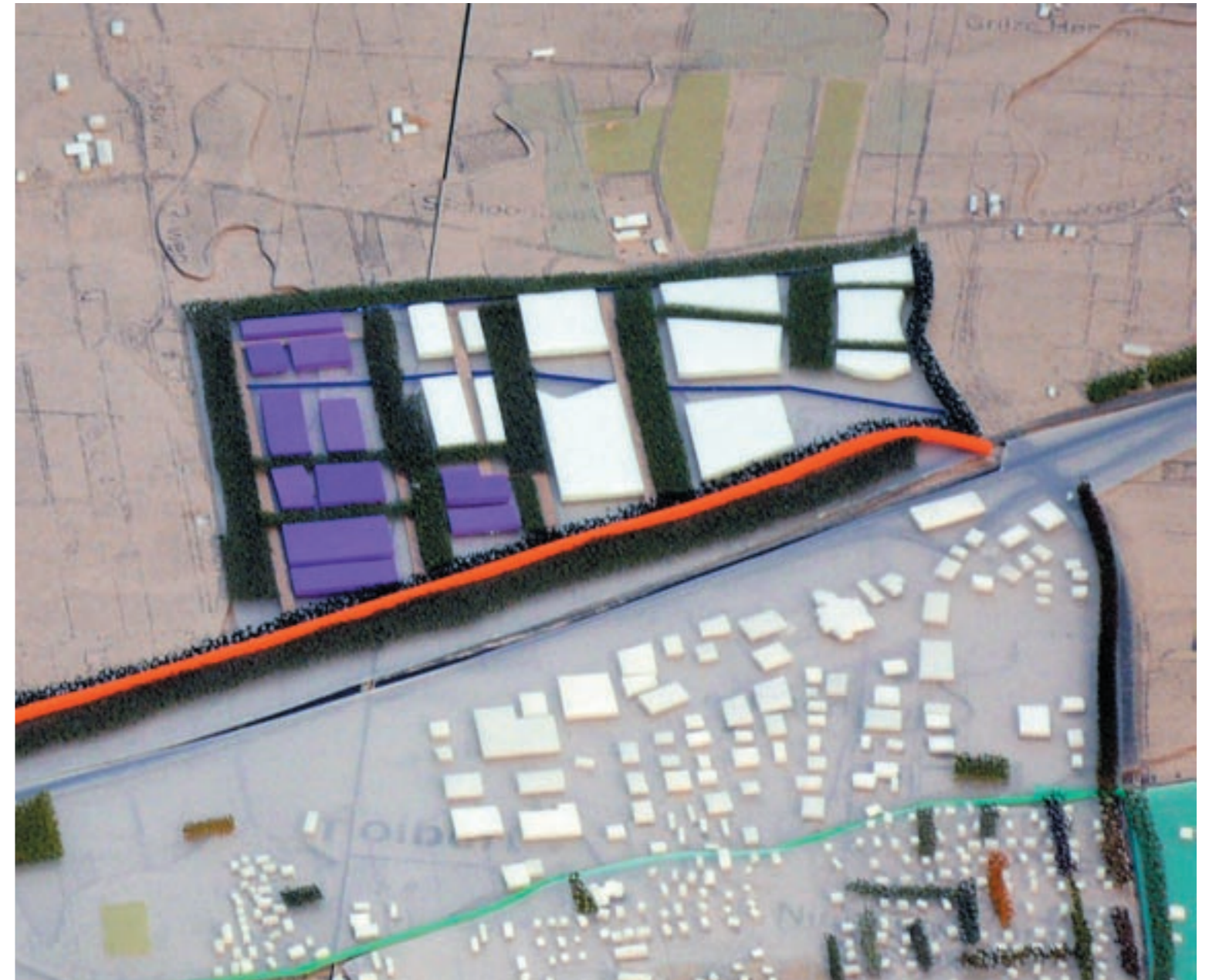
- infrastructuur
- - - zoekgebied hoofdontsluiting
- tracé Zuiderzeelijn
- ⋯ recreatieve route
- ∩ oriëntatie bebouwing
- ⊙ sport
- ⊙ golfbaan
- ⊙⊙ combinatie onderwijs-sport
- * landmarklocatie
- landschappelijke structuur
- landschappelijke inpassing hoofdinfrastructuur
- landschappelijke drager
- 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.

