



verslag workshop 030605

LEEK+RODEN

workshop 5_landschap en water

Verslag workshop Landschap en Water d.d. 03 juni 2005

workshop ochtend

Vanwege de grote aantallen kan het verspreiden van woningen ertoe leiden dat dorpen aaneengroeien. Liever één (nieuwe) plaats waar stedelijk gebouwd wordt.

Vraag: waar is het succesvol om geconcentreerd te bouwen.

-Sommige gebieden zijn te waardevol om in te bouwen (groene mal).

Vraag: wat zijn de kwetsbare gebieden, hoe kwetsbaar zijn ze en welke gebieden zijn niet/minder kwetsbaar?

-Leekstermeergebied:

-open zicht op stad moet blijven

-bos hoort bij de hoge zandgrondegeschikt houden voor landbouw

-Toevoegingen aan de horizon verkleinen de beleving van ruimte.

Dan doen bos en linten bebouwing het gebied in dat ook.

Werken in projectgebieden is goed maar water stroomt door: integraal naar kijken.

Het watersysteem in dit gebied is deels kunstmatig.

Tolbert meer en meer ondergesneeuwd. Wat doen we met Tolbert ook in relatie tot de wegenstructuur.

Bos in de groene zoom leidt tot grote scheiding van het dorp. De groene zoom liever park en/of waterberging. Nu is het teveel berm naast de weg.

Gevoelsmatig loopt de verbinding tussen de landgoederen langs de oost- en noordkant (golfterrein).

Heldere principes vertroebelen langzaam. Wat zijn de redenen daarvoor?

Het stellen van prioriteiten is goed, een tijdspad eraan hangen is moeilijk want afhankelijk van vele factoren.

Hoe herstel je het contact tussen Roden en het Leekstermeer.

Water speelt een belangrijke rol in planologie. In dit gebied liggen heel mooie structuren die uitgebuit kunnen worden.

workshop middag:algemene opmerkingen

contrast Roden Leek:

1 woonmilieus Roden mooi >> dure woningen

2 woonmilieus Leek arbeiderswijk-gevoel >> goedkope woningen; sluit wel aan op landschappelijke karakteristiek, maar past niet in politiek!

Verschil tussen de "modellen" nauwelijks te zien, je moet heel erg interpreteren wat er bedoeld is met de verschillende aanduidingen. Is rood altijd woningbouw, of soms ook bedrijven? Ontsluitingen amper te zien op de kaartjes. Was de maquette gelijk aan model landschap? of een gemiddelde van deze 3?

Wij besloten om per deelgebied te kijken wat de verschillen zijn, en dan te beoordelen of de landschapsvariant voldoet aan ons gevoel bij landschapsbenadering. Soms zijn daarbij ook oordelen gegeven over de andere modellen.

Deelgebieden:

1_Leek west



- andere wegvarianten: wat gebeurt daarmee? hoe zit dit
- westzijde: bij aanleg bedrijven langs nieuwe rondweg uitzichtrelatie tussen wonen en landschap weg;
- meer westelijke ligging van de weg biedt voor toekomst meer potentie;
- hoge verkeersintensiteit zal probleem zijn zo dichtbij de woonbebouwing;
- verkeer vanuit Roden richting westelijke aansluiting: waarom zit die er niet in? (variant uit de verkeers-MER) is wel wenselijk!

-voorwaarde voor woningbouw hier: goede oost-west-verkeersverbindingen richting centrum (met fiets of auto naar centrum);

-oost-west-verbindingen betekenen wel grootschalig slopen in huidige bebouwing;

-mensen zullen van hieruit eerder gebruik gaan maken van winkelcentrum(pje) in Nieuw-Roden;

-bedrijventerrein Diepswal (zuidelijk deel deelgebied 1) is net ontwikkeld > omvormen naar woonfunctie niet op korte termijn realiseerbaar; Noordelijk deel wel mogelijk? Oldeberg wordt nog gerealiseerd.

conclusie:

- centrale ligging van weg in de wijk is probleem wb geluidsbelasting en oversteekbaarheid; vanuit landschapsaspect > rand van de wijk is zachter als de weg niet op de rand loopt.
- wat blijft er over van de houtsingelstructuur? twijfels! lijkt op het kaartje niet veel.

2_Leek noord



-Geen duidelijke mening over. Wat wordt er nu eigenlijk voorgesteld?

-Hier zou je woningen kunnen bouwen ipv het bedrijventerrein Leek (dat wordt nu overigens gerevitaliseerd - nog aanhaken op het proces???)

-waarom dat markante gebouw (gele stip is markant gebouw???) daar op die plek? beter bij de rotonde iets zuidelijker, omgeving garage en hotel > dat kan wel een ruimtelijke verbetering gebruiken;

-markant gebouw is qua schaal mogelijk een concurrent van het landgoed Nienoord > pas op de maat;

-beter: markante, maar schaal aangepaste bebouwing in de westelijke rand van het landgoed (dus in gebied 7), als begeleiding van de weg.

3_Tussen Leek en Nietap



- bebouwing in model landschap zeker NIET wenselijk
- bebouwing in strijd met belofte van "groene verbinding" (uit vorig structuurplan dat nooit een status heeft gekregen); gebied is nat, laagtes met biezten, gebruik het voor opvang van regenwater

-in model economie: intensieve bebouwing acceptabel als daarmee de "knoop" van Nietap zou worden opgelost.

-CENTRUM Leek

-terugbrengen open water in centrum > 1 voor zichtbaarheid (is al een stap vooruit) 2 bevaarbaarheid is een stuk lastiger te realiseren, maar wel naar streven;

- accentpunt kan goed, hangt wel sterk af van uitwerking
- kritisch omgaan met beschikbare ruimte, ook als dit betekent dat plaatselijk hogere en compactere bouw moet worden toegepast
- centrum Leek is onvoldoende herkenbaar >>
- huidig economisch (winkel) centrum verplaatsen naar het westen, centraler in Leek, gemakkelijker te bereiken voor de inwoners
- cultuurhistorisch-recreatief centrum handhaven op oude plek, AAN het historische water, daar is dan ook voldoende ruimte voor.

4_Roden noord



-Onduidelijke verschillen tussen de modellen

-Wonen: meer ophangen aan houtsingelstructuur dan aan de linten: gespreide bebouwing binnen de "kamers"

-vanuit open ruimte groene wand intact houden

-aan oostkant meer aansluiting zoeken bij beekdal Peizerdiep

-rood betaalt voor groen > herstel houtsingellandschap i.r.m. wonen

-oostzijde Leek: behoud groen aanzicht

5_Zuidrand Roden



- AZC-terrein heeft al bestemming wonen
- beter systeem van kleinschalige clusters in groene kamers, aansluitend bij huidige groenstructuur (het lijken nu clusters in puur bos)
- het moet geen geïsoleerd gebied zoals de "5de verloting" worden
- sterker clusteren
- landschappelijke grens behouden: niet in Steenbergerveld bouwen

6_Dorpsrand Roden oost



-zeer waardevol landschap en natuur: AFBLIJVEN!

-eerdere plannen gingen al niet door, mee eens dat dat niet mocht.

7_Nienoord



-houtsingelgebied moet blijven, geen bos overheen tekenen!

-zie opmerkingen deelgebied 2 mbt westelijke rand

-bebouwing mogelijk in kamer naast camping: ruimte voor landgoedwonen (vgl bebouwing in Roden Norgerweg t.o. evenemententerrein Mensinge)

8_Terheijl



-Versterken oorspronkelijke karakteristieken. geen bebouwing

9_Mensinghe

-idem



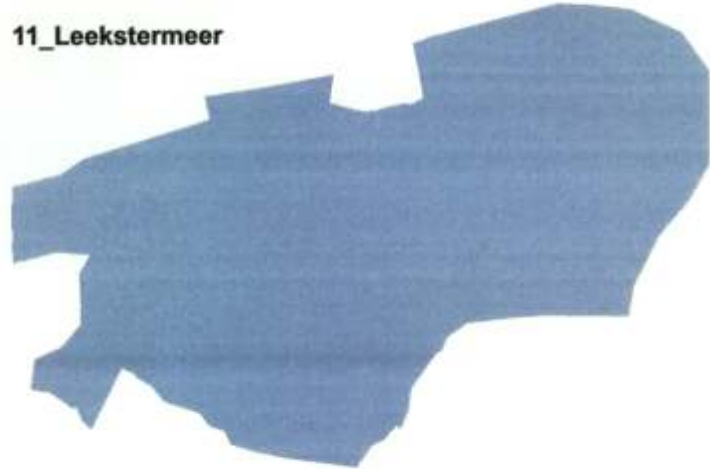
10_A7 zone



- Langs Tolberterweg: geen bedrijven maar wel woningen ter verdichting van het lint. Tolberterweg kan niet veel extra verkeer hebben.
- Zonering: een groene buffer van formaat maken tussen het bedrijfsgebied en de bebouwing langs Tolberterweg en oude dorp Tolbert, afstand houden

- Bestaande bedrijvigheid langs Tolberterweg handhaven maar geen groei toelaten; groen karakter versterken;
- Wonen langs Tolberterweg: hoge kwaliteit, passend in karakter bestaande bebouwing.

11_Leekstermeer



- model economie: zit voor een groot deel in vogelrichtlijngebied!! buiten dat gebied moet je trouwens ook aantonen de vogels niet te verstoren

- model landschap: bouwen langs kade geen optie, dat klopt
- maar: in model landschap WEL versterken bebouwing langs Rodervaart oostzijde (voor de lokale vraag, een 10-tal)
- lint Foxwolde-Roderwolde: enige verdichting mogelijk, transparantie moet blijven, dus minder dicht dan is voorgesteld, open zicht tussen de huizen door, e.e.a. mits geen belemmering voor de landbouwbedrijven (stankcirkels etc);
- waterverbinding maken tussen Peizerdiep en Matsloot
- geen woonbebouwing daarlangs (zoals in model Wonen)
- Tarrabos is goed om lichthinder en visuele hinder van Westpoort op te vangen
- zie ook 15

12_Wijkengebied



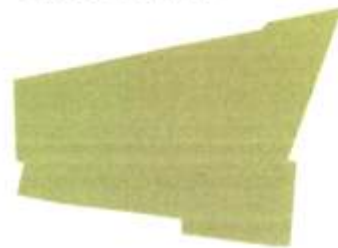
- wijken weer open graven > aanbrengen woningen, verdichten linten acceptabel indien i.s.m. versterken wijkenstructuur, maar volledige verstening van de linten ongewenst

13_Steenbergerveld



- geen verspreide bebouwing
- open houden, landschapsmodel = hier goed
- STEENBERGERLOOP beter op de kaart zetten!

14_Zevenhuizen



- versterken water o.k. > als berging, maar vooral ook als vaarverbinding met Leek! dus dan ook in Leek verder kunnen varen.
- Versterkende bebouwing inpassen in verveningspatroon, geen compact of grootschalig bebouwingsaccent
- nieuwbouw koppelen en ophangen aan kanalen en wijkenstructuur
- geen sprong over Leekster Hoofddiep

15_Oostwold



- Achtergrond van de verschillen in de modellen?? niet onderscheidend, en wat zijn die intensieve vlakken?
- In model Landschap is bestaande lintwoonbebouwing weggedacht?
- Kleinschalige bedrijvigheid o.k., langs nieuwe ontsluitingsweg naar Drenth.
- Transportbedrijf Drenth zit daar niet goed, maar verplaatsen??? in de toekomst misschien???

- woningbouw gewenst ivm voorzieningenniveau van het dorp; school fungeert ook voor nabijliggende kleine dorpjes; Oostwold ligt nogal geïsoleerd;
- Ten noorden van A7: landschap verdraagt toevoegen van woningen best.
- Bebouwing aan Leekstermeerkant: NIET, is ecologische verbindingzone.

Discussie over de 5 thema's

(ik heb de tekst hiervan er niet bij, kan niet checken of het onderstaande hout snijdt)

1_Aandacht voor realisatie verbindingen tussen verschillende groengebieden - houtwallengebied ten noorden van Nienoord behouden, geen bos - ten zuiden van Roden ook geen bos, maar aanhaken bij "kamer"-landschap.

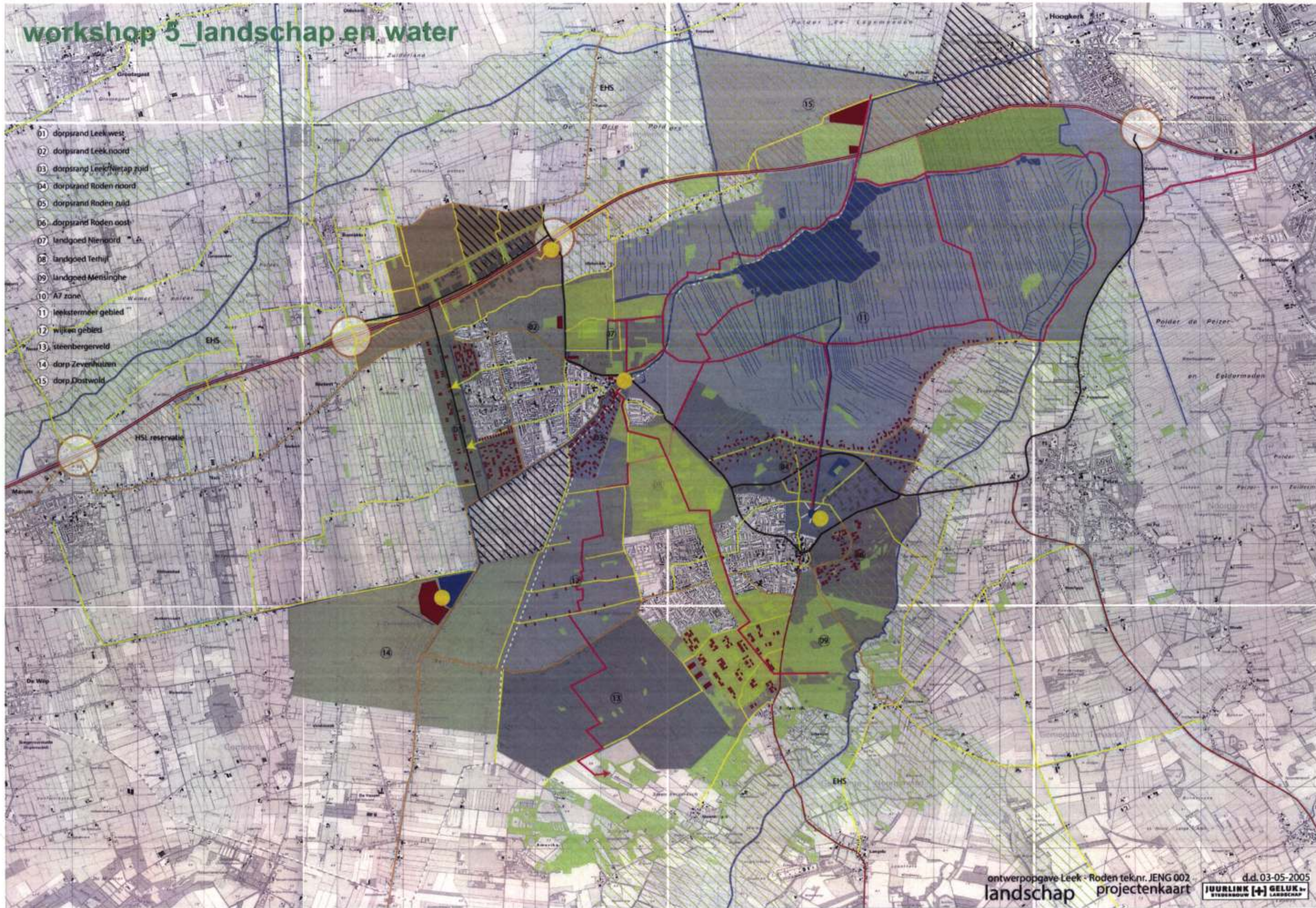
2_Zevenhuizen o.k. als geïsoleerde kern, groene zone behouden rondom, wel verveningsstructuur aanhouden

3_1. Tolbertervaart en Steenbergerloopje herstellen. Algemeen: herstel/versterking structuur waterlopen. BEvaarbaarheid en Ervaarbaarheid vergroten. Water/verkeersknooppunt in Leek oplossen. Bij verschil RODEN en LEEK: **Leek is de watergebonden plaats, daarom is herstel van de waterkenmerken daar extra belangrijk!** 4_westelijke bedrijvenstrook Leek + verplaatsing westelijke rondweg > meer westelijk

5_verbinding A7 - voor OV hoge frequentie

workshop 5_landschap en water

- 01 dorpsrand Leek west
- 02 dorpsrand Leek noord
- 03 dorpsrand Leek/Nietap zuid
- 04 dorpsrand Roden noord
- 05 dorpsrand Roden zuid
- 06 dorpsrand Roden oost
- 07 landgoed Nienoord
- 08 landgoed Terhijl
- 09 landgoed Mensinghe
- 10 A7 zone
- 11 leekstermeer gebied
- 12 wijken gebied
- 13 steenbergerveld
- 14 dorp Zevenhuizen
- 15 dorp Doitwold



workshop 5_wonen

Verslag workshop Wonen d.d. 03 juni 2005

workshop ochtend

- fasering van groot belang; relatie met verkeer en vervoer en exploitatie
- nieuwe westelijke verbinding nabij Tolbertervaart ter ontlasting van Auwemalaan => ben je niet bezig probleem Auwemalaan in westelijke richting te verplaatsen, gelet op het feit dat ten westen van Tolbertervaart nieuwbouw wordt geprojecteerd (woningbouw + bedrijvigheid)?
- nieuwe infrastructuur ten westen van Tolbertervaart zorgt voor druk op dit gebied
- woonmilieus in relatie tot ontwikkelconcept? => Roden => klassiek, 'verdampen', Leek => modern, harde overgang Roden met name hogere segment en Leek van hoog tot laag met hogere dichtheden? => wat betekent dit in sfeer van programma's, aantallen en consequenties voor verkeer en vervoer en (bereikbaarheid en omvang van) voorzieningen ontwikkelconcept /samenhang vraagt mogelijk om gemeenschappelijke exploitatie
- spanningsveld tussen samenhangende benadering in ontwikkelconcept en uitwerking per gemeente
- samenhangende visie, nog geen modellen
- groen en blauw voor alle modellen structurerende elementen of per model verschillend? ten behoeve van MER voldoende verscheidenheid in modellen nodig +> wordt bij modellen vastgehouden aan het gepresenteerde ontwikkelconcept of zijn grote verschillen te verwachten, bijvoorbeeld grote dichtheden in Roden op andere plaatsen? => verschillen met name in dichtheden en minder in locaties

Deelgebieden

- gebied 1: Tolbertervaart =>



- geen tweede Auwemalaan creëren
- verbinding naar centrum essentieel
- 15 woningen / ha
- functiewijziging bedrijventerrein Diepswal
- bedrijvigheid (al dan niet gecombineerd met wonen) ook ten westen van Tolbertervaart in verband met benutting hinderzone nieuwe wegverbinding (wel goede regie nodig => nieuwe entree van Leek)

gebied 2: 'Midwolderweg e.o'



- vraag: waar begint Leek?
- entree terugleggen richting Midwolde?
- brede profiel met 2 parallelwegen met lintbebouwing; hooguit verdichting, geen wezenlijke kwantitatieve bijdrage aan ontwerpogave

gebied 3: Leek - Nietap:



- biedt kansen; versterking centrumgebied Leek; politiek gevoelig

gebied 4: Leekstermeer / rweg:



- kansen voor woningbouw (dorpswonen); bedrijvigheid aan noordzijde rondweg ?? zorg voor goede landschappelijke inpassing; relatie met en ontsluiting Leekstermeer

gebied 5: Roden-zuid (bos):



- afstand tot centrum groot; gebied leent zich voor bouwen in grote(re) dichtheden; 'bebouwde kamers in bosgebied'; snel beginnen met aanleg bos; westelijke begrenzing? waar eindigt Roden? naastgelegen gebied (13 Steenbergerveld) heeft geheel eigen karakter; ontsluiting ??

gebied 6: golfterrein



- gebied met hoge kwaliteit; potentie voor (landschappelijk) wonen; hogere segment, lage dichtheid; geen substantiële bijdrage aan ontwerpogave; doet afbreuk aan identiteit;

gebied 7: nienoord



- geen woningbouw

gebied 8: ter heyl



- geen woningbouw

gebied 9: mensinge



- geen woningbouw; versterken identiteit (landschappelijk / recreatief);

gebied 10: A7 - zone



- ontwikkelen bedrijvigheid hier voortzetten? gewenste entree / beeld van Leek? locatie goed te ontsluiten; ontwikkeling op andere locatie(s) geeft verkeer- en vervoerprobleem; geen woningen;

gebied 11 Leekstermeer:



- wellicht geschikt voor bijzondere woonvormen => bijvoorbeeld terpen op basis van baggerslib, gelegen langs ovljn? hoge dichtheid; mening niet eensluidend

gebied 12 wijkengebied



- lage dichtheid ten behoeve veilig stellen onderhoud en beheer landschap; cultuurhistorische waarde; bebouwen betekent dat Roden en Nieuw Roden volledig aan elkaar groeien; bebouwingmogelijkheden tussen Langewijken Zevenhuisterweg, als uitbreiding van Nieuw Roden, bebouwen en gebied tussen Oostindie en Nieuw Roden verder open houden; vraag: nu duidelijke afronding van Nieuw Roden richting Zevenhuizen; afronding wordt diffuus dilemma: open houden tussengebied blokkeert optimale ov-oplossing

gebied 13 steenbergerveld



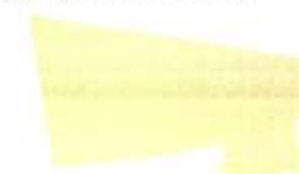
- open houden; ostrand eventueel bebouwingmogelijkheden;

gebied 14 zevenhuizen



- behoud identiteit; afstand houden tot Leek/Oostindie; substantiële bijdrage aan ontwerpogave ?? gevolgen voor identiteit en voorzieningenniveau; consequenties aanleg nieuwe wegverbinding ten westen van Leek (A7 - Leek - Roden)? zorgt voor nieuwe dynamiek

gebied 15 oostwold



- behoud huidige identiteit (dorp aan het lint); geen substantiële bijdrage aan ontwerpogave