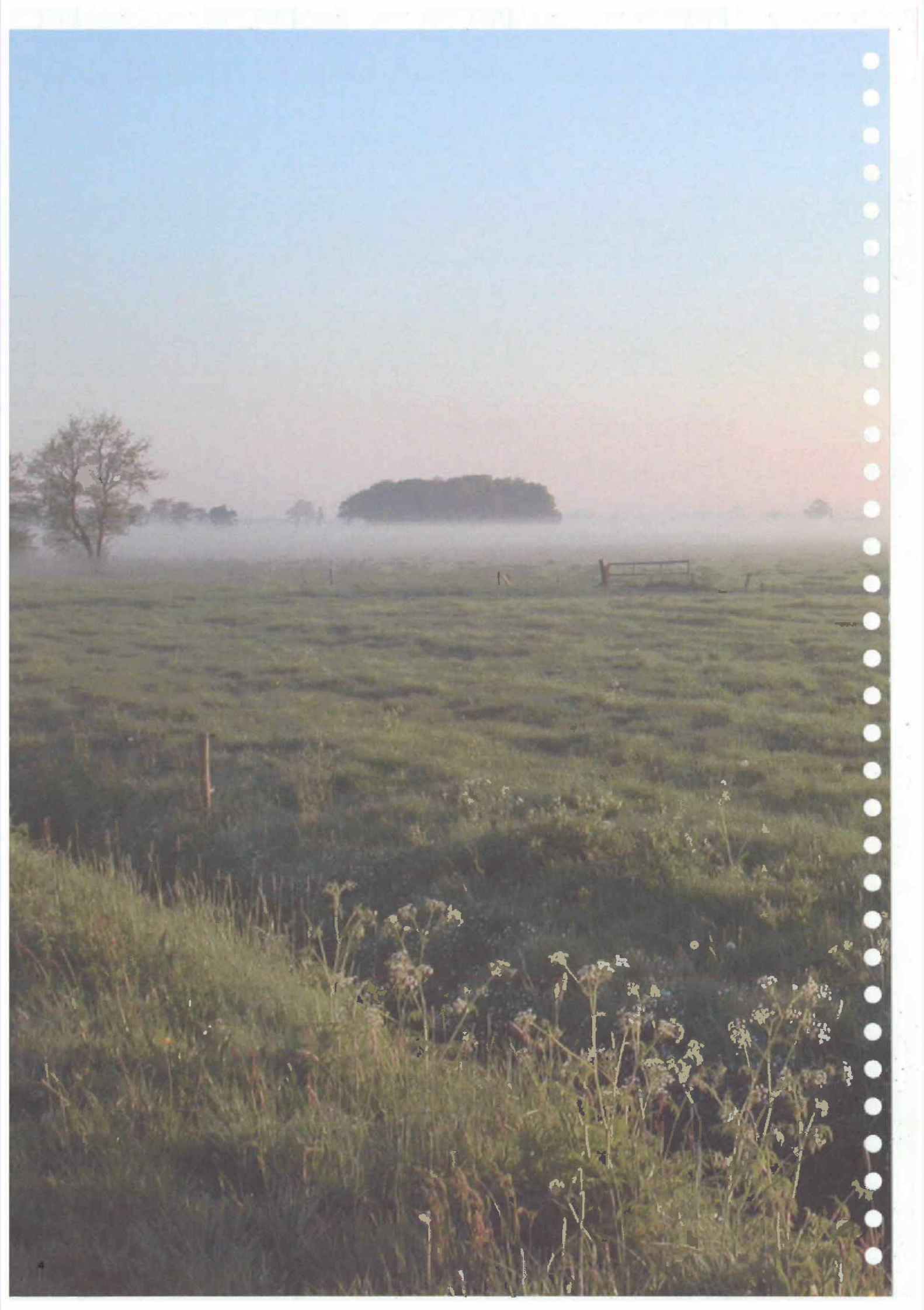


168g-112

Ontwerp Intergemeentelijke Structuurvisie
Leek-Roden

Ontwerp Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

24 maart 2009



VOORWOORD

Voor u ligt het ontwerp van de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden. De vele reacties op het eerder gepresenteerde voorontwerp en de lagere opgave voor woningbouw zijn de basis voor deze nieuwe visie.

Toekomstgericht

In overleg met de maatschappelijke organisaties hebben we binnen de kaders van de regiovisie Groningen Assen een gebiedsgerichte en grensoverschrijdende visie ontwikkeld. Bij de stedenbouwkundige vormgeving is steeds gewerkt vanuit het landschap. Drie landschapstypen vormen samen de unieke identiteit van dit gebied. Die identiteit komt in alle onderdelen terug. Ook de eigen identiteit van de verschillende kernen en hun ontwikkelingsmogelijkheden zijn basiselementen voor de visie.

Vergeleken met het voorontwerp, zijn in het ontwerp de kernwaarden behoud en ontwikkeling bijgesteld en gebruikt als toetsingskader.

Ambitie voor lange termijn

Uit de visie spreekt een duidelijke ambitie voor dit gebied voor de lange termijn. Deze ambitie blijkt onder meer uit:

- De hoogwaardige woon- en werkmilieus;
- Het binnendorps bouwen;
- De inzet van nieuwe gebieden voor woningbouw en werkgelegenheid;
- De forse investeringen in het bestaande, unieke landschap als drager voor de bebouwing, zowel in de woonwijken als in het omringende landschap;
- Een goede ontsluiting voor auto, openbaar vervoer, fietser en wandelaar;
- Het behoud van de identiteit van de kernen;
- De goede ontwikkelingskansen voor de kernen, passend bij de functie die Leek en Roden hebben in de regio Groningen Assen;
- Het grensoverschrijdende karakter van de visie. Functietoedeling is in de visie niet gebaseerd op gemeente of provinciegrenzen, maar bepaald vanuit het gebied als geheel, als ware er geen grenzen.

Betrokkenheid bevolking

De vele inspraakreacties op het voorontwerp zijn betrokken bij de opstelling van de visie. In een reactiedocument inspraak hebben wij aangegeven hoe wij daarmee zijn omgegaan. De wensen van de maatschappelijke organisaties, verenigd in de klankbordgroep, hebben de visie in belangrijke mate mee bepaald. Alle stuurgroepleden waarderen deze inbreng. Ook wanneer we het niet altijd met elkaar eens zijn.

Wij hopen en verwachten diezelfde betrokkenheid bij de uitvoering. Ook van de organisaties, die zich minder in de visie kunnen vinden. Wij blijven alle maatschappelijke organisaties uitdagen met ons mee te denken.

Kredietcrisis

Dat de kredietcrisis invloed heeft op de uitvoeringsmogelijkheden valt is niet te ontkennen. De woningmarkt is verslechterd en niemand kan voorspellen in welk tempo die weer verbetert. Dat wil niet zeggen dat de omvang van de woningbehoefte met deze crisis is gedaald. Zorgvuldig zal moeten worden bezien op welke wijze in de veranderde marktomstandigheden invulling aan de woningbehoeftebehoefte kan worden gegeven. Dat doen we op lokaal en regionaal niveau.

Stap voor stap uitvoeren

Wij benadrukken hier dat de Intergemeentelijke Structuurvisie een lange termijn visie is, die stap voor stap wordt ingevuld. De feitelijke uitwerking wordt afgezet tegen de actualiteit. De IGS is zo opgesteld dat we kunnen versnellen of vertragen wanneer dat nodig is. De uitvoering wordt gevolgd. Waar nodig wordt het tempo aangepast. Vooral de ontwikkelingen van de mobiliteit en de woningbouw (kwantitatief en kwalitatief) worden nauwlettend gevolgd.

Met het opstellen van de IGS hebben wij gezamenlijk een lange termijn fundament gelegd. In de IGS zijn de belangrijkste keuzes voor het gebied gemaakt: de hoofdstructuur van de ontsluiting, de landschapsopgave als drager voor woningbouw en bedrijvigheid en de identiteit en ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen.

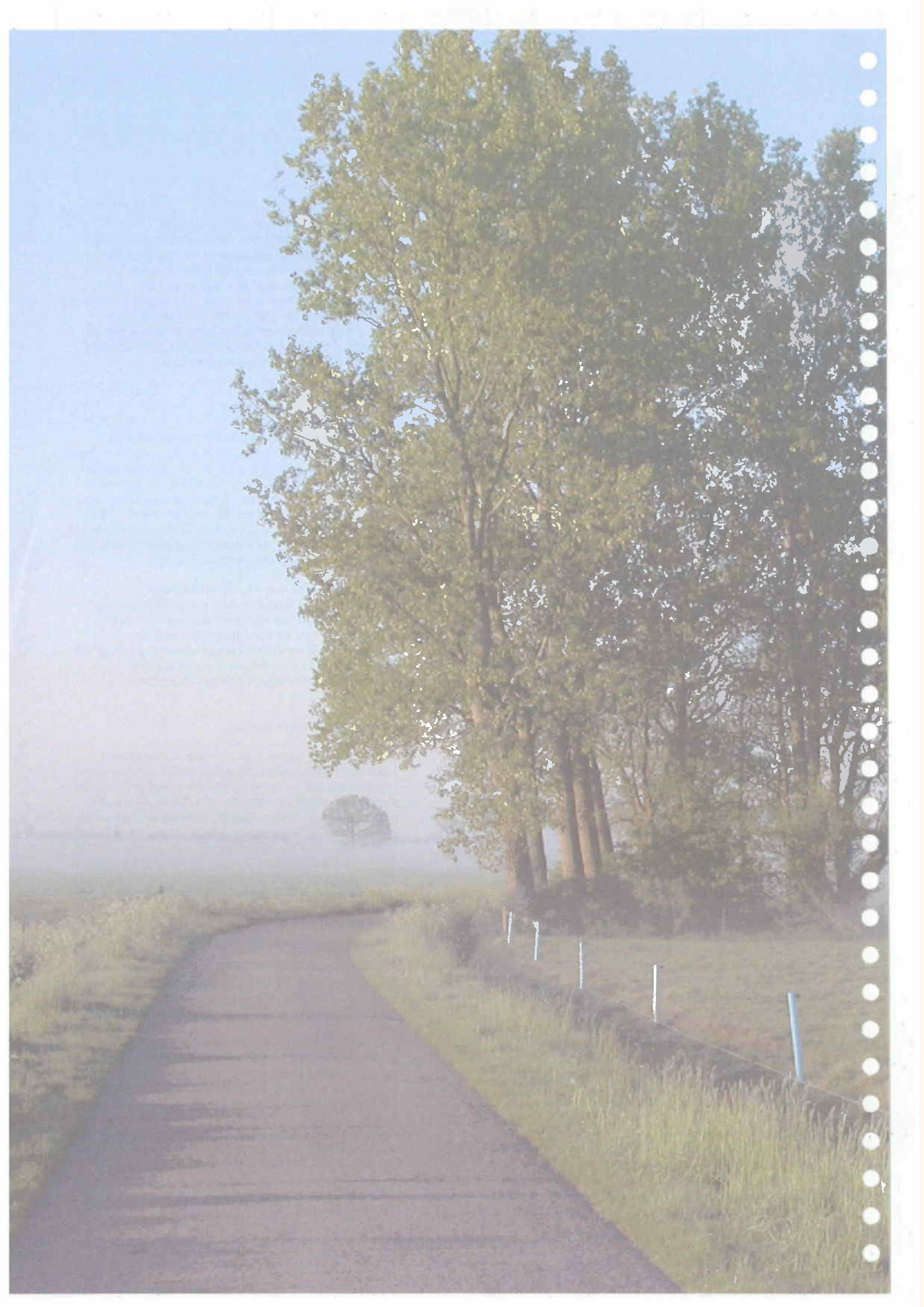
Van ambitie naar daden

De stuurgroep, gemeenten, provincies en Dienst Landelijk Gebied presenteren de raden en staten een samenwerkingsovereenkomst voor de uitvoering. Wij zetten vervolgens samen de visie om in daden. Dat kunnen we niet alleen. Daarbij hebben we ook de inzet van de verschillende marktpartijen nodig en hogere overheden. Voorbeelden daarvan zijn de versterking van het winkelcentrum in Leek, de invulling van de as van Leek naar Tolbert, het vormgeven en herprofilieren van de verouderende bedrijventerreinen en de forse landschapsopgave.

Andere thema's

Dit ontwerp voor de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden is een visie waar we samen met de maatschappelijke organisaties hard aan hebben gewerkt. Wij presenteren u deze visie met waardering voor de enorme inzet van de leden van de klankbordgroep. Deze mensen zijn vanaf 2004 betrokken bij het tot stand komen van de visie. Zonder hen had de visie niet de kwaliteit gekregen die hij nu heeft. We hadden een lange adem nodig, maar kunnen samen tevreden zijn met het resultaat: een visie met draagvlak bij de bevolking van beide gemeenten. Wij staan nu samen voor de uitvoering. Wij zijn er klaar voor!

J.H. van der Laan, voorzitter
Namens de stuurgroep ontwerpogave Leek-Roden



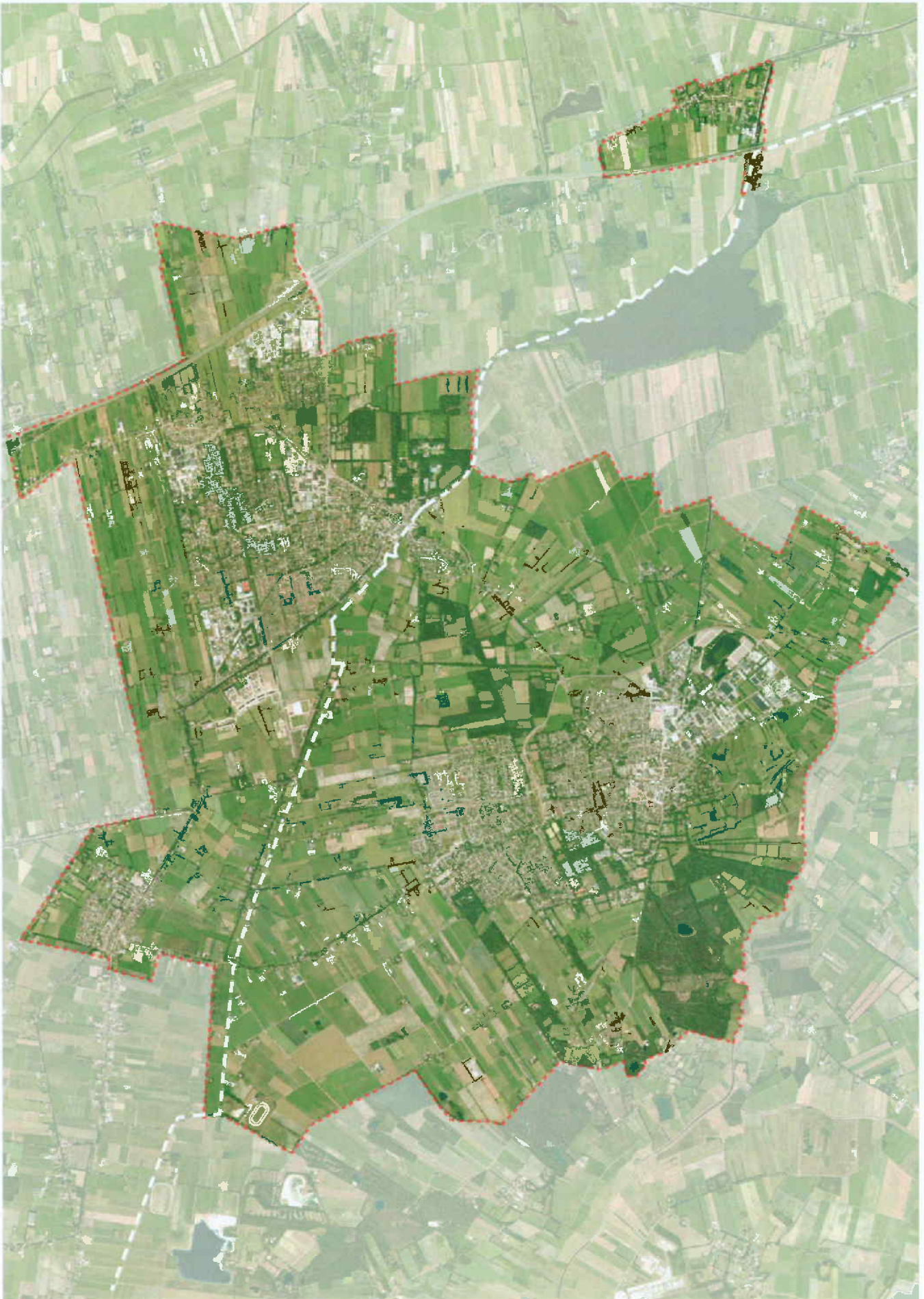
INHOUDSOPGAVE

1.0	INHOUDSOPGAVE ONTWERP IGS LEEK-RODEN	7
2.0	INLEIDING	9
	2.1 Leeswijzer	11
	2.2 Ontwerp op hoofdlijnen	13
	2.3 Ruimtelijk ontwerp	17
	2.4 Het planproces	19
	2.5 De opgave, de relatie met de Regiovisie Groningen-Assen	21
3.0	KERNWAARDEN	25
	3.1 Kernwaarden behoud (draagkracht van het landschap en van de dorpen)	27
	3.2 Kernwaarden ontwikkeling (de opgave kwalitatief bekeken)	33
	3.3 Samenvatting	37
4.0	RELATIE MET HET PLANMER	39
5.0	HET ONTWERP - LANDSCHAP	45
	5.1 De landschappelijke drager	49
	5.2 Landschappelijke structuur, lanen	51
	5.3 Landschappelijke structuur, watergangen	53
	5.4 Landschappelijke structuur, belangrijke landschappelijke verbindingen	55
	5.5 Ontwikkeling landgoed Terheijl	57
	5.6 Ontwikkeling Wijkengebied	59
	5.7 Ontwikkeling Steenbergerveld	63
	5.8 Ontwikkeling landgoed - golfbaan - natuur Roden-Oost	65
6.0	HET ONTWERP - INFRASTRUCTUUR	67
	6.1 Ontwikkeling van het ondersteunend netwerk (spreiding van drukte)	69
	6.1 Hoofdinfrastructuur	71
	6.2 Openbaar vervoer	75
	6.3 Het la. gzaam verkeer netwerk	77
7.0	HET ONTWERP - BEBOUWING	79
	7.1 Wonen	81
	7.2 Werken	85
	7.3 Oriëntatie	87
8.0	HET ONTWERP - DEELGEBIEDEN	89
	8.1 Leek, historie	91
	8.1.1 Leek structuur	93
	8.1.2 Leek Centrum Dorps Wonen	95
	8.1.3 Leek Leekster Hoofddiep en dorpsrand	97
	8.1.4. Leek Wonen en werken aan de Tolbertervaart	99
	8.2 Tolbert, landelijk wonen	101
	8.3 Leek - Tolbert, wonen tussen de houtsingels	103
	8.4 Leek - Terheijl, wonen aan het landgoed	107
	8.5 Leeksterveld, werken langs de A7	109
	8.6 Roden, historie	111
	8.6.1 Roden Structuur	113
	8.6.2 Roden Centrum Dorps Wonen	115
	8.6.3 Roden Werken in een brinkdorp	117
	8.7 Nieuw Nieuw-Roden	119
	8.8 Roden Zuid, wonen in het esdorpenlandschap	123
	8.9 Zevenhuizen, wonen aan de vaart	127
	8.10 Nietap, wonen in Nietap	129
	8.11 Oostwold, wonen in Oostwold	131
9.0	ONTWIKKELINGSSTRATEGIE	133
10.0	COLOFON	137
BIJLAGEN EN GEKOPPELDE DOCUMENTEN:		
	Bijlage planproces	
	PlanMER Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden	
	Studie hoofdontsluiting	
	Second opinion Studie hoofdontsluiting Leek-Roden	





2.0 INLEIDING



luchtfoto met projectgrens ICS en provinciegrens Groningen-Drenthe

Inleiding

De Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden is opgedeeld in 9 hoofdstukken. Aan de IGS zijn drie rapporten gekoppeld: de PlanMER Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (rapport Arcadis dd 24 maart 2009), de Studie Hoofdontsluiting (rapport Provincie Groningen dd 3 februari 2009) en Second opinion Studie Hoofdontsluiting Leek-Roden (rapport dd. 14 oktober 2008)

In hoofdstuk 2 wordt het ontwerp op hoofdlijnen toegelicht met een bijbehorende plankaart. Deze plankaart is de formele structuurvisiekaart. Daarnaast is het ruimtelijk ontwerp opgenomen met een bijbehorende plankaart. Deze kaart laat de ruimtelijke kwaliteiten zien van het ontwerp en de ruimtelijke samenhang met zowel de bestaande dorpen als met het bestaande landschap. Beide kaarten vormen het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling.

De plankaart op hoofdlijnen geeft de aanduiding van de bestemming van de gebieden aan en plaatst deze in de landschappelijke hoofdstructuur. De ruimtelijke plankaart is meer verfijnd. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat ook hier de intentie voor de te bereiken ruimtelijke en functionele kwaliteiten voorop staan. Met name voor structuren, zoals lanen en langzaam verkeer routes, is een beeld geschapen dat inzet op de compleetheit van een totaal netwerk. Een exacte uitwerking per deelgebied zal later moeten uitwijzen waar deze structuren precies worden ontworpen. De omschrijving van het planproces is grafisch weergegeven voor de periode juni 2004 – april 2009.

Een uitgebreide procesbeschrijving is opgenomen in de bijlagen. Hoofdstuk 2.5 geeft weer hoe de opgave is gekoppeld aan de Regiovisie Groningen-Assen. Ook wordt hier ingegaan op een actualisering van de opgave die tussentijds heeft plaatsgevonden.

Kernwaarden

Hoofdstuk 3 geeft de kernwaarden weer die zijn opgesteld, zowel vanuit het behoud van bestaande kwaliteiten van het landschap en van de dorpen, alsmede de kernwaarden die zijn gericht op ontwikkeling.

Het aspect duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling en is apart omschreven. De kernwaarden zijn belangrijke toetsingscriteria en hebben in het planproces tevens een grote rol gespeeld in de verwerking van resultaten uit de planMER, maar ook in de communicatie met bewoners van Leek en Roden.

Relatie met het planMER

Hoofdstuk 4 laat op hoofdlijnen de afstemming met het planMER zien die heeft plaatsgevonden op drie momenten in het planproces.

Ontwerp

In hoofdstuk 5, 6, 7 en 8 wordt het ontwerp toegelicht. Omdat het landschap de belangrijkste drager is van de ontwikkelingen in het gebied is dit deel van het ontwerp als eerste behandeld, daarna volgen de infrastructuur, de bebouwing op hoofdlijnen en het ontwerp voor de deelgebieden.

Ontwikkelingsstrategie

In hoofdstuk 9 wordt de ontwikkelingsstrategie behandeld. Hier wordt uiteengezet hoe het ontwerp stap voor stap in kleine fases kan worden uitgevoerd in afgeronde gehelen. Tevens komt hier aan de orde hoe transformaties van bestaande bedrijvengebieden en centrum-dorpse ontwikkelingen kunnen worden opgezet.

Opgave en planningshorizon

De IGS (Intergemeentelijke Structuurvisie) Leek-Roden is een structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leek en de omgeving van Roden in de gemeente Noordenveld voor de periode 2010-2030. Deze visie is een uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 voor het gebied Leek-Roden.

De visie voorziet in een uitbreiding, transformatie en revitalisering van de dorpen Leek en Roden, en de kernen Zevenhuizen, Oostwold, Nietap, Tolbert en Nieuw-Roden binnen een landschappelijk raamwerk.

De omvang van de opgave is uitgedrukt in een maximale hoeveelheid toe te voegen woningen van 5850, waarvan 1400 reeds gepland. Voor de werkgelegenheid is naast revitalisering een ruimte beschikbaar voor 20 ha regionaal georiënteerde bedrijvigheid bovenop 40 ha reeds in ontwikkeling genomen bedrijvigheid. De visie voorziet in een ruime opvangcapaciteit voor combinaties van wonen en werken op diverse locaties.

Landschappelijk raamwerk

De basis van het landschappelijk raamwerk wordt gevormd door de drie landgoederen, waarvan Nienoord en Mensinge landschappelijk worden versterkt en Terheijl landschappelijk wordt ontwikkeld met een landgoedgericht recreatief programma.

Rondom de dorpen worden aan de landgoederen diverse landschappelijke gebieden gekoppeld met ieder een eigen karakter en een verschillende ontstaansgeschiedenis. Voor een aantal van deze gebieden wordt een landschappelijke versterking voorgesteld door ontwikkeling. In het Wijkengebied, aan en in de bosstrook langs het Steenbergerveld en op het nieuwe landgoed Roden-Oost, wordt de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen zoals wijken, bospercelen en houtwallen gecombineerd met een zeer bescheiden woningbouw en bedrijvenprogramma. Voor andere gebieden wordt de landschappelijke versterking bereikt door de aanleg van typische landschappelijke beplantingen zoals houtsingels in het houtsingelgebied en rondom Zevenhuizen, en kleine bosjes met houtwallen in het oude cultuurland rondom Roderesch en ten noorden van Roden.

Rondom de Steenbergerloop en bij de uitmonding van deze loop in het Peizerdiep voorziet de IGS in natuurontwikkeling voor natte natuur. Om het landschappelijk raamwerk compleet te maken en beleefbaar te maken wordt op drie locaties een landschappelijk randpark aangelegd en worden landschappelijke verbindingen gerealiseerd die zowel in het buitengebied liggen als in de bebouwde kom. De landschappelijke verbindingen worden in het ontginningslandschap aangevuld met een waterstructuur van wijken en kanalen. Daar waar de hoofdstructuur ontbreekt wordt deze weer uitgegraven (in het centrum van Leek en in het Wijkengebied) of nieuw gerealiseerd (in- en rondom Zevenhuizen).

Infrastructuur

De ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur is gericht op de ontwikkeling van een wegennet waarbij in een goede ontsluiting van zowel de bestaande dorpen als de geplande nieuwe locaties wordt voorzien, een goede leefbaarheid

in de dorpen en langs de wegen waaraan wordt gewoond wordt gegarandeerd en waarbij sluisverkeer over wegen en straten die daarvoor niet geschikt zijn wordt tegengegaan, ten gunste van de kwaliteit van het langzame verkeer. Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk dat het bestaande wegennet wordt aangevuld met een nieuwe hoofdontsluitingsweg ten westen van Leek. Deze weg wordt aangesloten op de A7 en verbonden met Nieuw-Roden. Op deze manier wordt het totale netwerk van wegen aantrekkelijk voor de ontsluiting en om aan te wonen en werken.

Het openbaar vervoer wordt aantrekkelijk gemaakt door de aanleg van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) op twee stamlijnen: die van Roden naar Groningen en die van Leek naar Groningen. Tevens is voorzien in een mogelijke doorkoppeling van de stamlijnen tussen Roden en Leek. Op deze manier ontstaat een netwerk dat flexibel gebruikt kan worden al naar gelang de vraag in het openbaar vervoer.

In de IGS wordt sterk ingezet op de realisatie en een verfijning van een netwerk aan langzaam verkeer routes, zowel van dorp naar landschap als tussen de dorpen in het landschap. Het landschappelijk raamwerk is de basis voor de samenhang in de routes.

Bebouwing

De realisatie van woon- en werkgebouwen is gericht op de versterking van de identiteit van de 14 dorpen en buurtschappen, waarbij het grootste deel van het programma is gekoppeld aan de dorpen Leek-Tolbert, Roden-Nieuw-Roden en Zevenhuizen. Het programma is verdeeld over zowel de uitbreidingen van de centra van Leek en Roden met centrum dorps wonen in transformatiegebieden als over een aantal locaties aan de rand van de dorpen. Deze locaties staan niet op zichzelf maar worden nadrukkelijk in verband gebracht met het omringende landschap. Zo is er Wonen in het houtsingellandschap, Wonen aan de Wijken, Wonen aan het Wijkengebied, Wonen in het esdorpenlandschap en Wonen aan het landgoed. De verschillende bebouwingslocaties bevatten diverse woonmilieus door de identiteit van het landschap ook in het woongebied centraal te stellen. Ook voor de bedrijventerreinen staat de landschappelijke identiteit centraal. Op het Leeksterveld aan de A7 staat het houtsingellandschap centraal en bij de revitalisering van het grootste bedrijventerrein bij Roden (Bitseveld-Haarveld) wordt de ligging in het esdorpenlandschap beeldbepalend gemaakt. De twee buurtschappen Nietap en Oostwold krijgen ieder een beperkte opgave om te kunnen voorzien in de versterking van de kleine kernen. Op twee locaties wordt de landschappelijke kwaliteit binnen de dorpen versterkt door de toevoeging van landelijk wonen in combinatie met recreatieve voorzieningen. Dit wordt gerealiseerd bij Tolbert en aan de Zuidkant van Roden. Binnen de kernen vindt een kwalitatieve verbetering plaats door de versterking en aanvulling op de landschappelijke structuur (lanen en vaarten). In Leek wordt de verbetering ook gerealiseerd door een revitalisering van de industrieparken Diepswal en Oldebert.

Ontwerp op hoofdlijnen - ruimtelijk ontwerp





De IGS Leek-Roden is op hoofdlijnen vertaald in een 'ontwerp op hoofdlijnen'. Dit ontwerp is aangevuld met een ruimtelijk ontwerp om met name de landschappelijke ambities van de visie ruimtelijk inzichtelijk te maken.

LEGENDA ONTWERP OP HOOFDLIJNEN











Landschap

-  Landgoed, versterking (Nienoord en Mensinghe)
-  Landgoed, ontwikkeling (Terheijl en Roden-Oost)
-  Landschapspark / randpark
-  Natuurontwikkeling, bos
-  Natuurontwikkeling, natte natuur
-  Wijkengebied, landschapsontwikkeling
-  Steenbergerveld, landschapsontwikkeling met recreatie
-  Ontginningslandschap rondom Zevenhuizen, landschapsversterking
-  Oud cultuurlandschap rondom Roderesch, landschapsversterking
-  Oud cultuurlandschap ten noorden van Roden, landschapsversterking
-  Houtsingellandschap
-  Buitenplaats Oostwold
-  Oeverontwikkeling

Infrastructuur


-  Bestaande hoofdinfrastructuur
-  Uitbreiding hoofdinfrastructuur, zoekgebied
-  HÖV hoofdstructuur
-  Hoofdverbinding recreatief naar het buitengebied

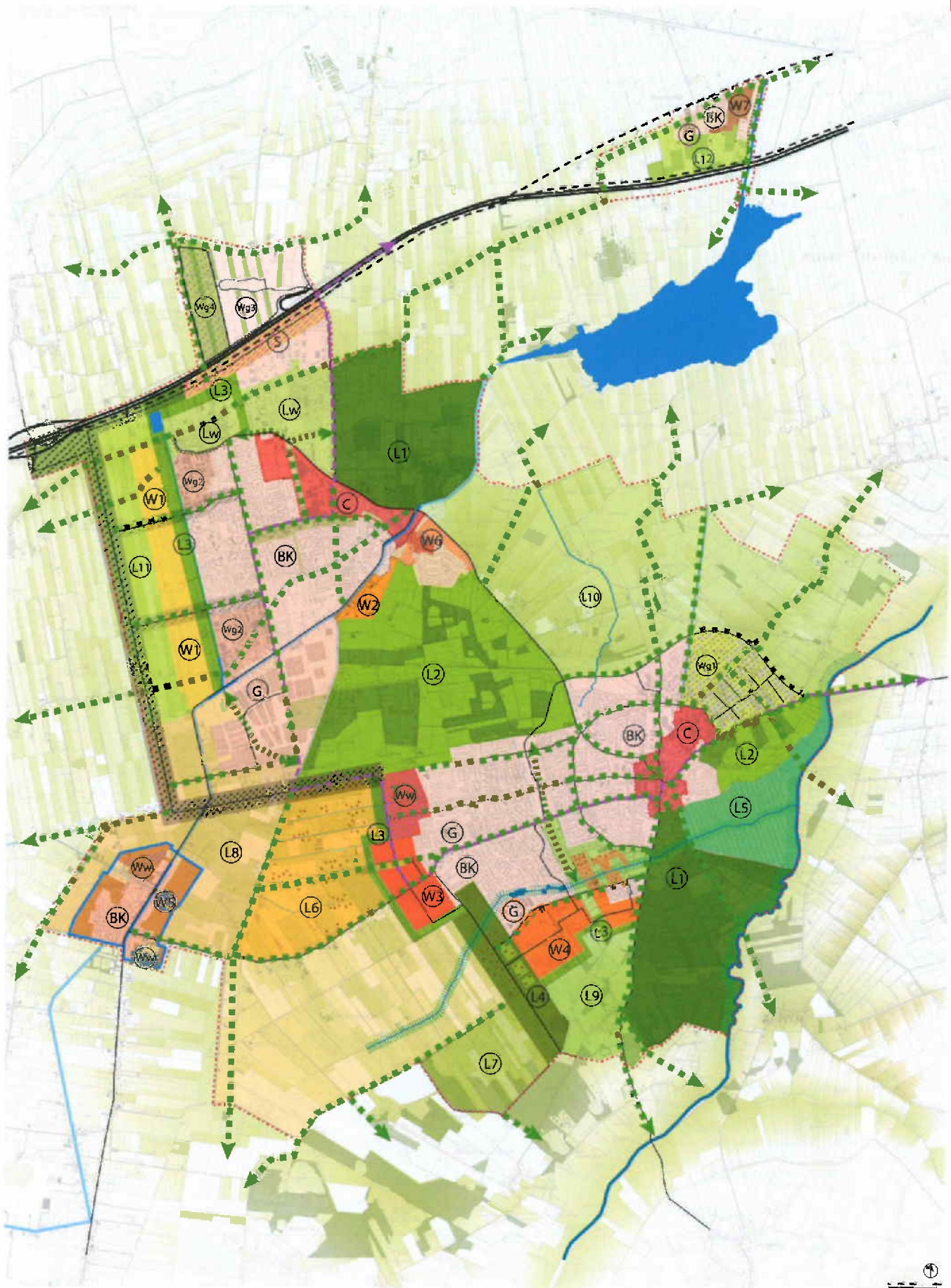
Bebouwing

-  Bestaande kern
-  Reeds geplande uitbreiding
-  Centrum-dorpse ontwikkeling, transformatie
-  Landelijk wonen binnen de dorpskern met maatschappelijke en recreatieve functies
-  Ontwikkelingsgebied station Leek, met bijbehorend programma
-  Tolbertervaart West - Wonen tussen de houtsingels
-  Leek-Terheijl - Wonen aan het landgoed
-  Nieuw Nieuw-Roden - Wonen aan het wijkengebied
-  Roden Zuid - Wonen in het esdorpenlandschap
-  Zevenhuizen - Wonen aan de vaart
-  Nietap - Wonen in Nietap
-  Oostwold - Wonen in Oostwold

Werkgelegenheid

-  Technologiepark Roden, revitalisering
-  Woon/werk aan de Tolbertervaart, revitalisering
-  Leeksterveld, werken langs de A7 (reeds gepland)
-  Leeksterveld, werken langs de A7 (nieuw)
-  Wonen en werken in Zevenhuizen
-  Wonen en werken in Nieuw Nieuw-Roden

-  Projectgebied



LEGENDA RUIMTELIJK ONTWERP










Landschap

	Bestaand landschap
	Landgoed (weide, bos en laan)
	Natuurontwikkeling (beekdal)
	Boscomplex
	Park
	Park met voorzieningen (sport, school, begraafplaats etc.)
	Landelijk wonen, met maatschappelijke en recreatieve functies
	Recreatieontwikkeling
	Sportvelden, exacte locatie nog niet vastgelegd

Nieuwe woonlocatie met specifieke dorps/landschappelijke kwaliteit

	Roden – Wonen in het esdorpenlandschap
	Zevenhuizen – Wonen aan de vaart
	Nieuw-Roden – Wonen aan het wijkengebied
	Leek/Toibert – Wonen tussen de houtsingels
	Leek-Terheijl – Wonen aan het landgoed
	Nietap – Wonen in Nietap
	Oostwold – Duurzaam wonen in Oostwold







Structuren – Landschap

	Laan
	Watergang, hoofdstructuur
	Watergang, substructuur
	Beek
	Watergang, soms droogvallend
	Houtwal, houtsingel
	Houtwal XL
	Beeldbepalend cultuurhistorisch lint
	Entree landgoed

Wonen / werken

	Bestaande bebouwing
	Reeds geplande bebouwing (wonen)
	Reeds geplande bebouwing (bedrijven)
	Beïnvloeden centrum-dorpse ontwikkeling
	Centrum-dorpse ontwikkeling
	Woon/werklocatie met specifiek programma
	Herstructurering woon/werklocatie
	Bedrijventerrein aan de A7
	Bedrijvencampus in het esdorpenlandschap
	Stationsgebied Leek, inclusief bijbehorend programma

Structuren – Infrastructuur

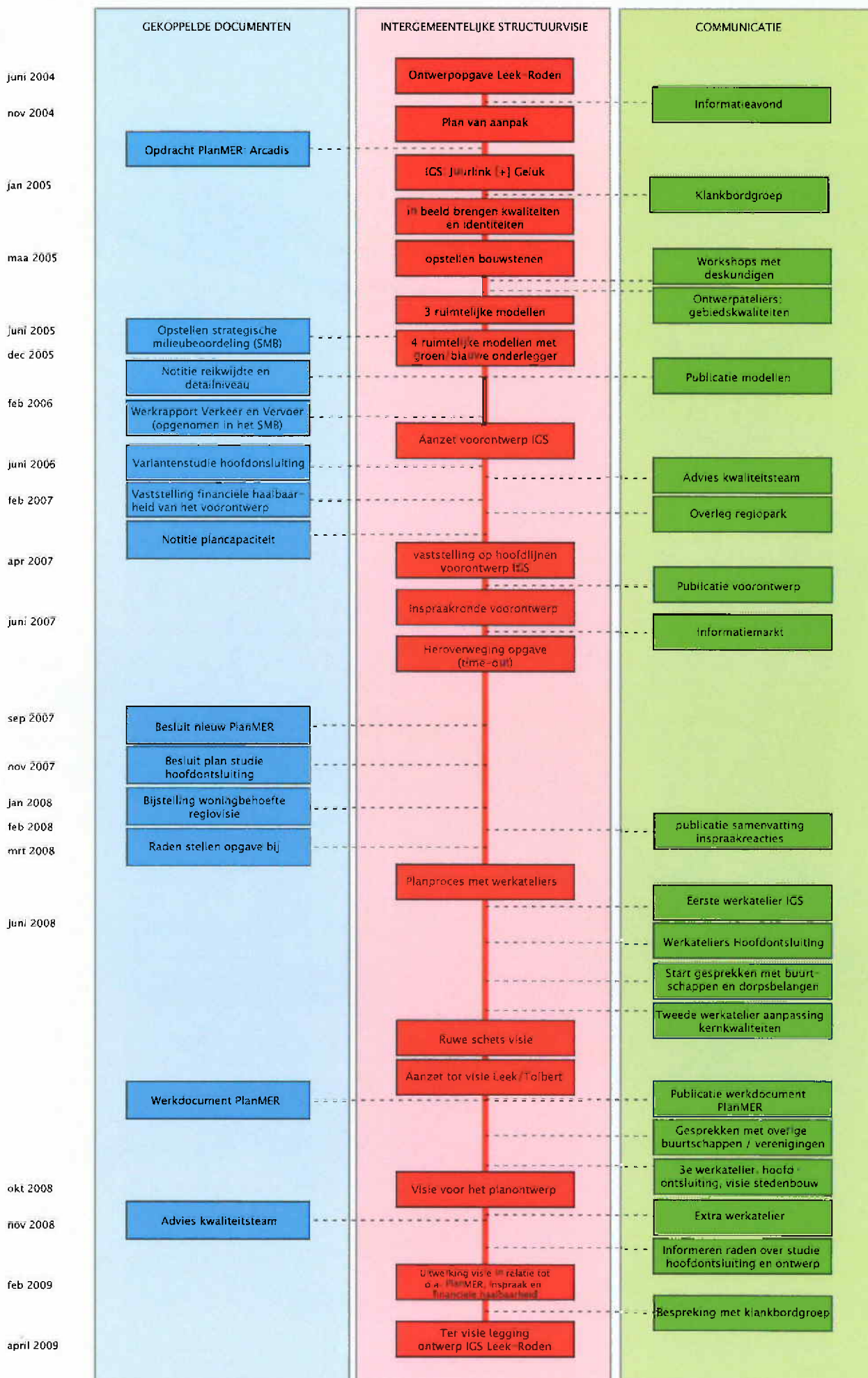
	Snelweg, A7
	Hoofdstructuur autoverkeer (2strooks - 1 rijbaan)
	Hoofdstructuur langzaamverkeer (primaire fiets/voet)
	Hoofdstructuur openbaar vervoer (HOV)
	Toekomstige spoorlijn met zoekgebied voor stationslocatie
	Ruiterpad

Oriëntatiepunten

	Belangrijk cultuurhistorisch gebouw
	Nieuw oriëntatiepunt in landgoed
	School
	Sportvelden
	Recreatievoorziening
	Voorzieningen



ruimtelijk ontwerp



2.4 HET PLANPROCES

2.4

Na de vaststelling van de ontwerpgegevens voor Leek en Noordenveld, die voortvloeien uit de geactualiseerde Regiovisie Groningen-Assen, door de raden van de beide gemeenten in juni 2004, is een planproces gestart. Dit proces is in twee delen te onderscheiden;

Voorontwerp

Vanaf het raadsbesluit tot april 2004 is gewerkt aan het voorontwerp van de visie. Het voorontwerp werd op 10 april 2008 gepubliceerd.

Time out

Op grond van het advies van de commissie MER, de omvang en inhoud van de inspraakreacties op het voorontwerp en het besluit de woningbehoefte neerwaarts bij te stellen werd een time out ingelast.

Ontwerp

De gemeenteraden besloten in maart 2008 dat er een ontwerp diende te worden gemaakt waarin van een lagere woningbehoefte moest worden uitgegaan. Een ontwerp dat meer draagvlak zou moeten vinden bij de bevolking. Na dit besluit volgde een nieuw planproces om tot een ontwerp te kunnen komen.

De grote lijnen van het proces zijn hiernaast schematisch weergegeven.

In de bijlagen treft u een meer uitgebreide procesbeschrijving aan van de totstandkoming van het voorontwerp en het ontwerp.



bewonersateliers en inspraakavonden

Regio Groningen-Assen 2030



Overzicht van de Regiovisie Groningen Assen, gedateerde impressie d.d. oktober 2003
 Bron: website Regiovisie Groningen Assen: <http://www.regiovisie.nl>

2.5 DE INTERGEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE (IGS) ALS ONDERDEEL VAN DE REGIOVISIE GRONINGEN-ASSEN 2030

2.5

De opgave van 2004

De Regiovisie Groningen-Aspen 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 ontwerpogave van 2004

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 beekstelsel van het Eelder- en Peizerdiep en ten westen van het natuurgebied van de Eelder- en Peizermeden. Deze omgevingskwaliteiten dragen bij aan het natuurlijke imago van het woonmilieu, maar ze begrenzen tegelijkertijd groeimogelijkheden in die richting. De landgoederen van Terheijl, 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 van 2004:

- Tot het jaar 2020 circa 6.000 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 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 locatie Leek-Roden voorziet 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 de 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.

De visie dient niet te leiden tot aantasting van kernwaarden.

De actualisatie van de opgave. (2008)

De woningbouwopgave:

Na de totstandkoming van het voorontwerp in april 2007 werd op grond van door de provincie Groningen uitgevoerd onderzoek duidelijk dat de woningbouwopgave neerwaarts moest worden bijgesteld. De woningbouwopgave bij het maken van het voorontwerp was 6.890 nieuwe woningen tot 2030. Dit was inclusief de reeds geplande capaciteit. De herstructureringsopgave was 1.100 woningen tot 2020.

De Regiovisie Groningen-Assen besloot op 11 januari 2008 over de vraag op welke wijze de lagere woningbehoefte over de deelnemers zou moeten worden verdeeld. Dit verdeelbesluit leidde tot een nieuwe woningbouwopgave van 5.850 woningen voor het plangebied. De regiovisie heeft een regionaal kader vastgesteld voor het plangebied. Dit kader ligt ten grondslag aan deze visie en de planMER.

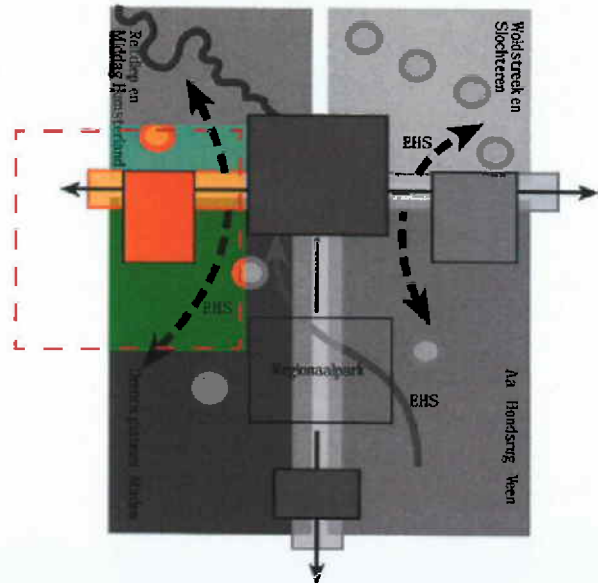
Van de 5.850 woningen zijn 1.400 woningen reeds door de gemeenten gepland. Per saldo is de geactualiseerde woningbouwopgave circa 4.450 nieuwe woningen tot 2030. Deze geactualiseerde woningbouwopgave is door de raden in maart 2008 onderschreven. De herstructureringsopgave is ongewijzigd gebleven. In deze structuurvisie wordt bij herstructurering uitgegaan van de sloop en nieuwbouw van een woning. Wordt er per saldo geïntensiveerd, dan tellen deze woningen mee in de nieuwbouwopgave.

Binnendorps bouwen.

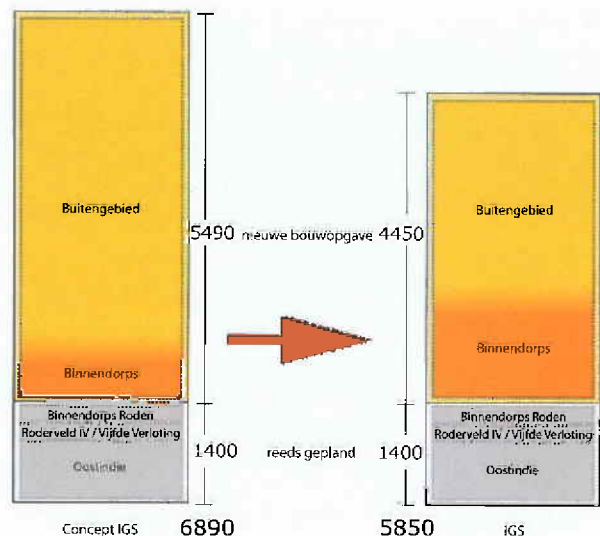
De raad van de gemeente Leek heeft in maart 2008 bepaald dat binnen de gemeente Leek meer ingezet dient te worden op binnendorps bouwen. De raad van Noordenveld heeft in dezelfde periode besloten dat er geen weg door de Maatlanden komt.

De Zuiderzeelijn.

In het voorontwerp werd ruimte gereserveerd voor de aanleg van de Zuiderzeelijn. In het compensatiepakket dat het noorden is overeengekomen met het Rijk zijn middelen beschikbaar gesteld voor de aanleg van een treinverbinding Heerenveen-Groningen voor 2020. Voor deze lijn, met een mogelijke stopplaats in Leek, dient in de visie ruimte te worden opgenomen, welke tevens kan dienen als halteplaats voor de regiotram.



T-structuur regiovisie

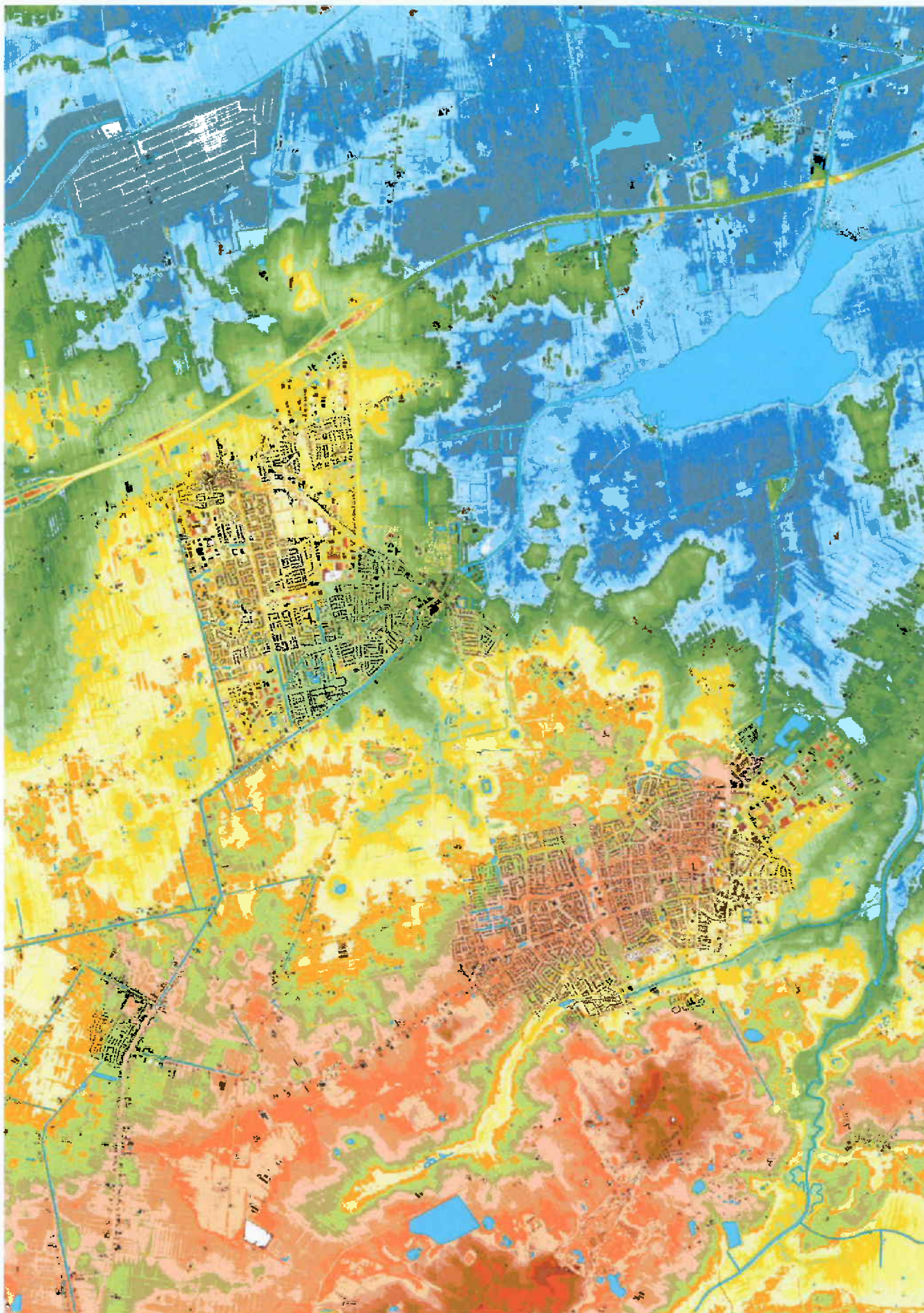


aangepaste bouwopgave: van concept IGS naar ontwerp IGS met accentverschuiving naar binnendorps bouwen



The background image is a composite of two photographs. The top half shows a large, mature tree with a thick trunk and a wide, spreading canopy of green leaves. The bottom half shows a river or stream flowing through a lush green landscape, with tall grasses in the foreground and a fence visible in the distance. The text '3.0 KERNWAARDEN' is overlaid in white on a black horizontal band across the middle of the image.

3.0 KERNWAARDEN



de hoogtekaart geeft een duidelijk inzicht in de landschappelijke rijkdom van het gebied

3.1 KERNWAARDEN - BEHOUD

draagkracht van het landschap en van de dorpen

3.1

De ontwikkeling van het plangebied

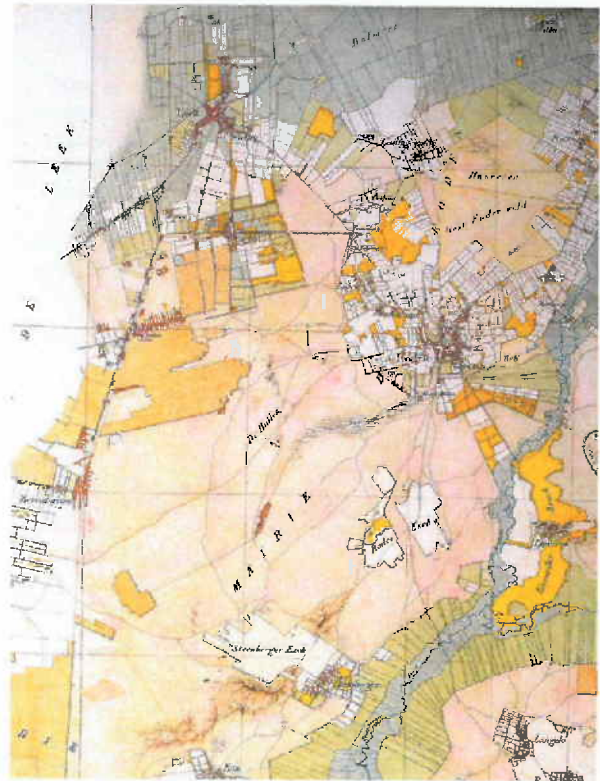
In het plangebied wordt al eeuwen gewoond en gewerkt. De occupatie van het plangebied is een aantal keer goed in kaart gebracht. Een mooi voorbeeld van de ontwikkeling van de specifieke occupatiepatronen, is de Franse kaart uit 1811-1813. De bebouwing is op veel plaatsen aanwezig, maar het landschap overheerst. Op veel plaatsen is het zelfs nog niet ontgonnen. Tot aan de 2^{de} wereldoorlog is het landschap stap voor stap ontgonnen en is de bebouwing met een zelfde langzame tred uitgebreid. Na de 2^{de} wereldoorlog is de ontwikkeling van het gebied in een stroomversnelling gekomen, onder andere door de aanwijzing van de dorpen Leek en Roden als industriekernen in de jaren '50 en toestroom van forensen gericht op werken in de stad Groningen in de jaren '60.

De dorpen Leek en Roden zijn zodanig groot geworden dat het voor de hand lag om deze kernen ook een fors aandeel in de regionale bouwopgave te geven (zoals beschreven in de Regiovisie Groningen- Assen 2030). De vraag is: in hoeverre kan deze ambitie worden opgenomen in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied zonder dat dit ten koste gaat van de huidige gemeenschappelijk gedragen omgevingskwaliteiten?

Om deze zogenaamde draagkracht van het landschap en de dorpen te onderzoeken zijn de volgende kernwaarden opgeschreven. Deze kernwaarden vormen een belangrijk toetsingskader voor de ontwikkeling.

1. Landschappelijke samenhang

In het plangebied bevinden zich drie occupatielandschappen: het esdorpenlandschap rondom Roden (Drenthe), het wegdorpenlandschap rondom Tolbert en Oostwold (Groningen), en Het ontginningslandschap ten zuiden van Leek rondom Zevenhuizen (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 12^{de} eeuw en laat een systematische strekvormige verkaveling zien. Het ontginningslandschap is het meest recent en dateert uit de 16^{de} tot de 19^{de} eeuw. De samenkomst van de drie landschappen is uniek voor deze omgeving en vormt in zijn samenhang de belangrijkste kernwaarde van het gebied.



uitsnede Franse kaart 1811-1813



drie landschapstypen

2. Bijzondere bodem

Het plangebied bevindt zich op de rand van het Drents-Fries plateau. In de noordoost hoek bij het Leekstermeer duikt het reliëf onder een laagte van veen. Op deze overgang van zand naar veen, is de bodem sterk geërodeerd. Zo zijn oude bodems aan de oppervlakte gekomen. Rondom Roden is potklei daardoor een veel voorkomende bodemsoort. De specifieke bodemsituatie laat een grillig kwelpatroon zien wat ook bijzondere vegetaties voortbrengt. Deze bodemsituatie is uniek op Europese schaal en is daarom een kernwaarde van het gebied.



potkleigebied

3. Drie landgoederen

Op belangrijke posities in het plangebied liggen de drie landgoederen: landgoed Nienoord welke is gekoppeld aan Leek, landgoed Terheijl tussen Leek en Roden en landgoed Mensinge welke is gekoppeld aan Roden. De landgoederen hebben een belangrijke betekenis voor het recreatief gebruik van het gebied. Zij zijn niet alleen verbonden met de dorpen, maar liggen tevens verankert in het landschap.



drie landgoederen

4. Ecologische hoofdstructuur

Het landschap in het plangebied heeft een grote natuurwaarde. Deze natuurwaarde is voor een deel vastgelegd in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Het Leekstermeergebied is een zogenaamd VHR-gebied (beschermd gebied voor weidevogels en ganzen, Vogel- en Habitat Richtlijn) en onderdeel van Natura 2000. De natuurwaarden in het gebied worden zeer waardevol geacht en behoren daarom tot de kernwaarden.



ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden

5. Landschappelijke structuren

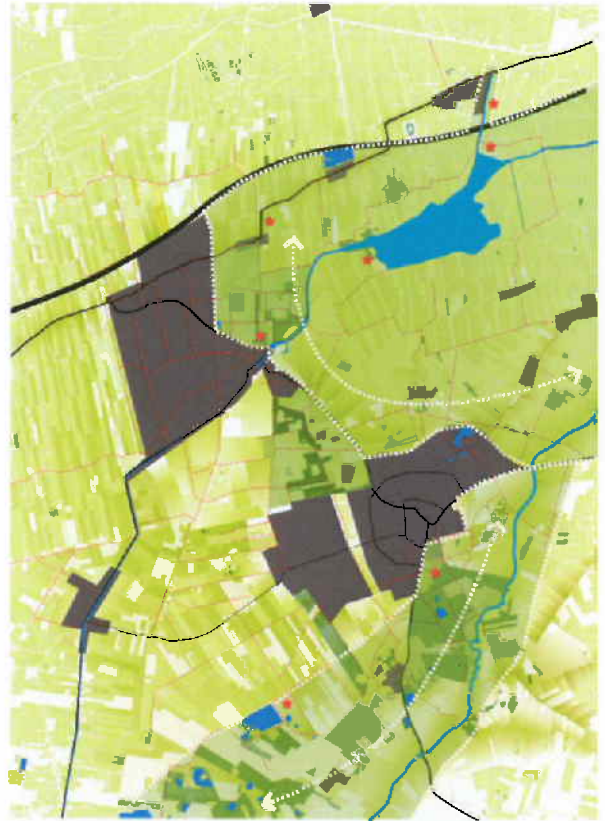
Het feit dat er drie landschapstypen in het gebied voorkomen zegt ook iets over de schaal en korrelgrootte van het landschap. De landschappen kunnen grofweg worden opgedeeld in meer bosachtig in het esdorpenlandschap, meer veldachtig in het ontginningslandschap en meer weideachtig in het wegdorpenlandschap. De landschappelijke structuren zorgen voor de verfijning van het landschap. Soms zijn ze onderscheidend, zoals de vaarten en wijken in het ontginningslandschap, de houtsingels en sloten met langgerekte kavels in het wegdorpenlandschap, en de houtwallen, beken en bosstroken in het esdorpenlandschap. De lanen vormen de bindende factor in het gebied (uitgezonderd houtsingelgebied). Al deze structuren bepalen de rijkdom van het landschap en vormen hiermee een kernwaarde van het gebied.



lanen, houtwallen, waterlopen

6. Landschappelijke recreatie

Het landschap is het decor waardoor men zich verplaatst van A naar B, aan (of in) het landschap wordt gewoond, het landschap levert voedsel, in het landschap bevindt zich natuur, maar bovenal is het landschap de plek waar je graag verblijft, sport, wandelt en fietst. Deze zogenaamde recreatieve kwaliteiten van het landschap vormen een groot aandeel in ons welbevinden en zijn daarom een kernwaarde van het gebied.



recreatie in het landschap

7. De identiteit van Leek en de identiteit van Roden

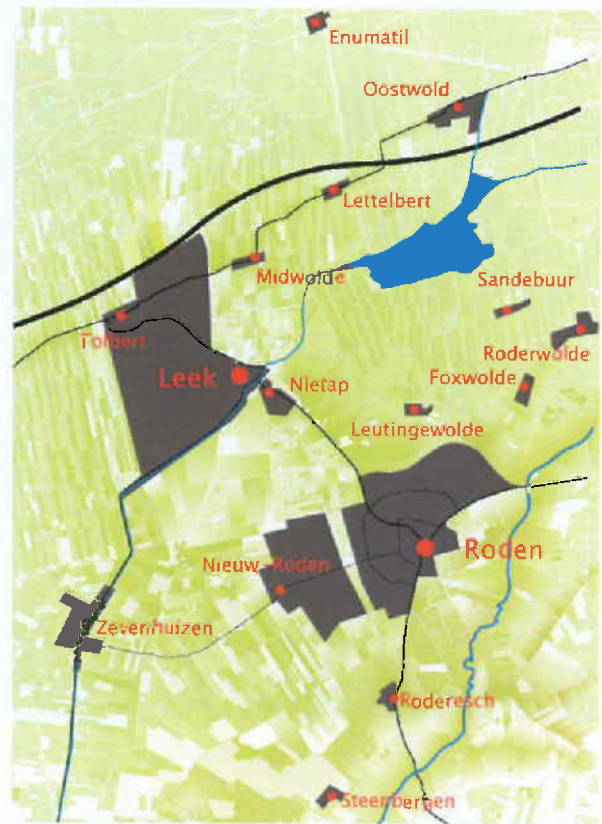
De dorpen Leek en Roden zijn allebei uitgegroeid tot flinke woonplaatsen van een gelijke maat met een goed ontwikkeld voorzieningenpakket van scholen, bibliotheken, sport, winkels, etc. De zelfstandige positie van beide dorpen voert ver terug en heeft zijn oorsprong mede in het feit dat Leek ligt in de provincie Groningen en Roden in de provincie Drenthe. Leek en Roden hebben duidelijk een eigen identiteit en dit wordt dan ook geïdentificeerd als kernwaarde.



Leek en Roden

8. De identiteit van 14 dorpen en buurtschappen

Naast Leek en Roden bevinden zich in het gebied nog veertien dorpen en buurtschappen: Tolbert, Enumatil, Midwolde, Lettelbert, Oostwold, Zevenhuizen, Nietap, Nieuw-Roden, Leutingewolde, Sandebuurt, Foxwolde, Roderwolde, Steenberg en Roderesch. Deze dorpen vertegenwoordigen allen een eigen sociale gemeenschap met een rijk verenigingsleven en eigen voorzieningen. De waarde hiervan is een belangrijke kernwaarde.



14 dorpen

9. Cultuurhistorische waarden

De rijke geschiedenis van het gebied kan voor een deel worden herkend in de huidige cultuurhistorische waarden die nog waarneembaar zijn. Naast landschappelijke structuren zijn met name de linten en de landgoederen de dragers van het gebied. In het esdorpenlandschap zijn een aantal escomplexen nog goed waarneembaar. Verspreid over het gebied bevinden zich een aantal zeer kenmerkende historische gebouwen zoals de molen van Roderwolde, het landhuis van Mensinge en Nienoord, de kerk van Midwolde, Tolbert en Roden, het oude stadhuis van Leek en diverse markante oude boerderijen. De zichtbaarheid van de rijke cultuurhistorie vormt een belangrijke kernwaarde.



essen, landgoederen, monumenten



Léeksters en Rodenaren

3.2 KERNWAARDEN ONTWIKKELING de opgave kwalitatief bekeken

3.2

De omgeving van Leek en Roden is in de Regiovisie Groningen-Assen 2030 aangewezen als aantrekkelijk woon en werkgebied op korte afstand van de grote steden Groningen en Assen. De locatie is opgenomen in een zogenaamde regionale T-structuur. De ontwikkelingsopgave omvat het realiseren van bedrijventerreinen, groene woonmilieus en centrum-dorpse woonmilieus op een ontspannen manier omringd door een verscheidenheid aan landschappen. Om de kwalitatieve toets van de opgave te kunnen vertalen naar een ontwikkelingsmodel zijn veertien zogenaamde 'kern-ontwikkelingswaarden' opgesteld. Hierin wordt zowel de kwaliteit van de opgave, als de kans om bestaande zwakke aspecten van het gebied te verbeteren verwoord. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de IGS

Duurzaamheid

In de Intergemeentelijke structuurvisie 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 ontplooiën.'

Gezien de looptijd van de IGS (tot 2030) zijn de nu wettelijk geldende eisen of de streefwaarden voor duurzaamheid die op een andere wijze zijn afgesproken, niet opgenomen in de IGS. De wijzigingen op dit onderwerp blijven in de komende tijd elkaar snel opvolgen. Een voorbeeld van een dergelijke wijziging is de ondertekening door de gemeenten Leek en Noordenveld van het Energieakkoord in Noord-Nederland, waardoor de gemeenten zich verbonden hebben om de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) voor woningen vanaf 2010 aan te scherpen tot 0,5. Bij de uitwerking van de IGS in bestemmingsplannen en bij de realisatie van die plannen zullen de dan geldende wettelijke eisen en anderszins geldende streefwaarden uitgangspunt zijn.

De negen duurzaamheidsaspecten die van belang zijn voor het niveau van de IGS zijn:

1. Ecologie

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

2. 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 de hiervoor genoemde

energiebron niet toepasbaar is of onvoldoende rendement oplevert, wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van alternatieve duurzame energie, zoals warmte/koude-opslag en biomassa. Naast de algemene uitgangspunten is speerpunt van duurzame ontwikkeling te komen tot een significante reductie van de energievraag van woningen.

3. Bodem

Het streven is om verspreiding van grondstromen 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.

4. Landschap

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

5. Economie

Bedrijventerreinen: in de 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.

6. 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.

7. Betaalbaarheid woningen

Binnen de plangebieden in de gemeente Noordenveld en Leek wordt een aandeel van de woningen in de sociale sector gerealiseerd.

8. 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.

9. Onderwijs, recreatie, leefbaarheid

Binnen plangebieden wordt ruimte ingepland voor (multifunctionele) openbare voorzieningen, waaronder onderwijsvoorzieningen en kinderopvang daar waar nodig en speel terreinen voor de diverse doelgroepen. Binnen de ruimtelijke plannen worden zichtlijnen en ruime groenzones opgenomen.



14 kernwaarden ontwikkeling

Wonen

1. Hoofdaccent op ontwikkeling in Leek en Roden
De beide dorpen Leek en Roden hebben een zelfstandig opererend en uitgebreid voorzieningenpakket. De ontwikkeling zal erop gericht zijn beide dorpen op een evenwichtige manier met een woonprogramma te ondersteunen.
2. Bescheiden versterking kleine kernen
Een deel van het toe te voegen woonprogramma zal tevens als functie hebben dat zelfstandig functionerende dorpen en buurtschappen als Zevenhuizen en Oostwold, Tolbert, Nieuw-Roden en Nietap, in hun identiteit én functioneren worden versterkt.
3. Landschappelijke kwaliteit als basis voor wonen en werken
De bestaande landschappelijke kwaliteiten zullen worden benut als identiteitsdrager voor de verschillende te ontwikkelen woon- en werkmilieus. Het landschap heeft een sterke aanwezigheid en zorgt ervoor dat hierdoor de woonmilieus onderscheidend zijn onder andere: wonen tussen de houtsingels, wonen aan het landgoed, wonen in het bos.
4. Zowel ontwikkelen in het centrum als in het buitengebied
Een evenwichtige verdeling tussen bouwen in het buitengebied en herstructurering van de centra in de dorpen Leek en Roden door het toepassen van een functiewisseling. Centraal gelegen oude bedrijventerreinen worden ingewisseld voor aantrekkelijke centrum-dorpse woonmilieus. De verschillende woonmilieus zullen tevens onderscheidend zijn door het toepassen van verschillende woonintensiteiten (hogere dichtheid in het centrum, lagere dichtheid in het buitengebied).
5. Ontwikkelingen met een kleine stedenbouwkundige korrel
Het kleinschalige en diverse landschap leent zich niet voor grootschalige ontwikkelingen. De periode waarin het programma wordt gerealiseerd is tussen de tien en twintig jaar. De kans bestaat dat er gewijzigde inzichten ontstaan over de omvang en de invulling van het programma. De structuurvisie zal dus moeten voorzien in de mogelijkheid tot een gefaseerde aanpak in een kleine korrel (50 - 300 woningen) met een afgerond geheel per fase.

Werken

6. Een vitale werkgelegenheidssituatie in zowel Leek als Roden
Leek en Roden hebben beide een goed ontwikkeld bedrijvenbestand. Voor beide dorpen is het belangrijk dat dit bedrijvenbestand op niveau blijft en kwalitatief wordt uitgebreid.
7. Een bescheiden ontwikkeling in de kleine kernen
In een aantal kleine kernen bestaat de mogelijkheid ook de werkgelegenheid te versterken. Het gaat hier met name om de ontwikkeling van woon-werkcombinaties. De dorpen die hiervoor in aanmerking komen zijn Zevenhuizen en Nieuw-Roden.
8. Een ontwikkeling van diverse werkmilieus afgestemd op de locatie. Verspreid over het gebied bevinden zich diverse bedrijvengebieden met verschillende locatiekwaliteit.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van bedrijvigheid in het plangebied is een diverse locatiegerichte kwaliteitsverbetering toe te passen. Daarnaast is een uitbreiding van bedrijvigheid alleen langs de snelweg A7 voorzien.

Landschap

9. Ontwikkelen van een krachtige landschappelijke drager
De diverse landschappen zullen meer als één samenhangend geheel gezien moeten worden. Dit kan worden bereikt door een aantal belangrijke landschappelijke elementen, die zich rondom de dorpen Leek en Roden bevinden, samen te brengen tot de landschappelijke drager van het gebied. De basis van deze landschappelijke drager wordt gevormd door de drie landgoederen Nienoord, Terheijl en Mensinge. Hieraan worden landschappelijk strategisch gelegen gebieden gekoppeld.
10. Versterken van de landschappelijke structuren
De landschappelijke structuren zijn de binders van het landschap. Zij maken ook de verbindingen tussen het buitengebied en de bebouwde zones. Voor de dorpen zijn zij zelfs de ontginningsbasis (Roden als brinkdorp met een ster van eikenlanen en Leek als ontginningsdorp aan het Leekster Hoofddiep). Op strategische locaties zullen de structuren weer in ere worden hersteld of nieuw worden aangelegd.
11. Uitbreiden van oppervlaktewater en waterbergingscapaciteit in het bebouwde gebied.
De bijzondere bodemsituatie in het gebied laat zien dat er veel kleem en potklei in de ondergrond aanwezig is. Dit leidt in veel gevallen tot ondiepe grondwaterstanden en kwelsituaties. Om deze aspecten op een duurzame manier op te nemen in het ontwerp, is het van belang meer bergingscapaciteit voor opgevangen regenwater te realiseren en het open watersysteem goed aan te sluiten op het totale netwerk van waterlopen in het gebied.

Infrastructuur

12. Optimalisering van het openbaar vervoer
De Regiovisie Groningen-Assen 2030 voorziet in een ambitieuze aanpak van het openbaar vervoer. In het voorgestelde regionale HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) netwerk zijn Leek en Roden primair gericht en aangesloten op de stad Groningen. In het ontwerp wordt onderscheid gemaakt in een zogenaamde 'stamlijn' voor HOV en een serie onderliggende lijnen die de stamlijn kunnen voeden.
13. Verbetering langzaam verkeer netwerk.
Het optimaliseren van langzaam verkeersroutes die zowel aantrekkelijk zijn voor dagelijks gebruik (van huis naar school, van huis naar het werk, van huis naar de winkel, etc.) als voor recreatief gebruik zorgt voor een optimale beleving van de landschappelijke kwaliteiten en kan een goed alternatief zijn voor vele autoritten.
14. Uitbreiding wegenstructuur die is gericht op verbetering van de leefbaarheid in het totale gebied.
De wegenstructuur dient zodanig te worden ontwikkeld dat er zowel sprake is van een soepele doorstroming als van een verbetering van de leefbaarheid rondom de infrastructuur in het totale gebied.

